

JAsset 新商品ラインのお知らせ

～iAsset の実績に裏付けられた物件を JAsset に投入～

一口家主 iAsset 第 13 号商品として運用しておりました「コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE703 号室」は 2023 年 11 月 30 日に事業を終了しました。運用中は想定を上回る分配金の実現でき、また終了時は購入価格を上回る償還価格となりました。

さて、そのコンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 703 号室は新たにコンシェルリア JAsset7 号商品として生まれ変わりました。

iAsset で優秀な実績を納めた物件を今度は JAsset で運用しますので、お客様は安心して JAsset のご購入ができるものと存じます。

以下、コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 703 号室を JAsset に投入した理由を簡単に整理してみます。

1. 大変高い入居率の実績 ～サブリースが無くても安心～

次の数字を見てください・

・コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 703 号室の運用期間：

2017/12/1～2023/11/30 (2,191 日間)

・空室期間

2019/3/23～2019/4/8 (17 日間) (入居者入替え期間で原状回復工事期間も含まれます)

・稼働率

$(2191 \text{ 日} - 17 \text{ 日}) \div 2191 \text{ 日} = 2,174 \div 2,191 = 99.22\%$

一口家主 iAsset では借上げ（サブリース）契約を採用していたため、iAsset13 号商品の場合、サブリース業者から入居者が支払う賃料の 90%を iAsset 事業の賃料として受領していました。このサブリース方式は入居率が不安定な場合は意味があるのですが、この物件のように 6 年間平均で 99%を超える高く安定した入居率の場合、わざわざ 10%のコストをかけてまで採用する意义がありません。従って JAsset では借上げ（サブリース）契約にせず、入居者との直接賃貸借契約とし浮いたコストを利回りに反映させています。

2. 希少な都心立地

昨今、東京都心の好立地の用地は非常に高額になっており取得が大変困難になっています。不動産の調査会社である「株式会社不動産経済研究所」のデータ（※1）によると、2023 年上半期（1 月～6 月）に供給された首都圏の投資用マンションは 2,820 戸であり、エリア別の供給戸数ベスト 3 は 1 位横浜市南区（415 戸）、2 位は横浜市中区（312 戸）、3 位は横浜市神奈川区（185 戸）となりました。東京 23 区がトップ 3 から消え、東京の好立地における

用地取得競争の激化と供給戸数の減少がデータの上からも浮き彫りになっています。
今では買えないような“東京都新宿区“の好立地の物件を選べるのも iAsset の後継ならではのです。
このような好立地であればこそ上述したような高い入居率が実現できました資産価値の上昇も期待できるわけです。

3. しっかりと把握・蓄積された管理情報

管理は不動産の命はとも言われます。躯体や設備が適切に管理されるか否かにより長期的なマンションの維持管理のコストが大きく変わってきます。

iAsset で運用したマンションは新築時から現在まで当社グループが管理をお任せいただいております。建物管理はマンション管理組合から委託を受けて(株)クレアスコミュニティーが、賃貸管理は(株)クレアスレントが行っています。

また、クレアスライフが所有していたため専有部のメンテナンスも適切に行っています。大規模募修繕計画に沿った修繕積立金の留保、管理の履歴、現在の管理状態等がしっかりと把握されているので、ある日突然多額のメンテナンスの費用が請求されるというようなりスクもありません。

一番の恐ろしいのは「管理状態」、「修繕」、「設備」などに関する十分な情報が無いまま購入した不動産に突然多額の費用請求が発生することです。

iAsset の後継なのでこの点も全く心配はありません。

【おわりに】

コンシェルリア JAsset は、

- ・ 都心好立地による安定した収益性と高い資産価値
- ・ 手元の予算に合わせて不動産が購入できる
- ・ 相続対策として資産圧縮及び小口分割による争族の回避が可能

をコンセプトに開発されました。

このほど iAsset を引き継ぐコンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 703 号室を発売したところお陰様で短時日に完売となりました。

投資に絶対はありませんが、「高入居率」「好立地」「蓄積された管理の情報」に裏付けられた iAsset から引き継ぐ JAsset の新商品ラインは安心運用の小口化不動産としてご期待いただけたらと考えております。

今後この新ラインの JAsset 商品にもご期待ください。