

「一口家主」通信 第11号 平成27年11月16日

【今月号のコンテンツ】

- ・ご購入いただいたマンションの運用状況
皆様からお預かりしているマンションの運用状況をご報告します。いずれの物件も計画通り運営されています。
- ・新発売“コンシェルリア馬込 TERRACE 401 号室”
山手線五反田駅まで3駅6分の閑静な住宅街に立地するマンション。羽田空港、品川、銀座、日本橋へのアクセスの良さから底堅い賃貸ニーズがある。都心にもかかわらず緑があふれる周辺環境。順調に購入いただいております。
- ・「一口家主」をもう少し詳しく
手前味噌で恐縮ですが「一口家主というのは本当によくできた商品ですね」と不動産投資のプロたちからお褒めの言葉を頂きます。
お客様のためにいろいろと工夫をしてあるからです。マンションを購入して運用するということでは同じなのですが、自分で購入して自分で運用するのと「一口家主」とでは何が違うのか。
今回は話を分かり易くするため、お友達何人かと共有でマンションを購入して運用する場合と一口家主を活用する場合との得失を比べてみました。
- ・やさしい資産運用のお勉強 今回はお休みします。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【お知らせ】

- 第1号商品 CC 早稲田 Green Forest 605 は 10 月末日に第2期の決算を迎えました。お陰様で計画通りの運用実績でした。その結果支払賃料は予定通りで優先持分の評価額も一口50万円の見通しです。詳細は公認会計士の特別目的監査を受けた後、財産管理報告書にてご報告いたします。(12月中旬になります。)
- 横浜市 of マンション傾き問題でマンション投資に対し不安を感じられる方もおられるかと思いますが、クリアスライフが開発し「一口家主」で運用しているマンションの施工には、いずれも横浜市で問題になった業者は関わっておりませんので念のためご報告いたします。

【一口家主】4つの特徴

- Point 1 安定した高利回り
100万円で2万円～3万円
(定期預金の100倍)
- Point 2 何よりも元本の安全を
3つの仕組みで元本の安全性を確保
- Point 3 運用期間は5年
国債のイメージ
5年後に元本を償還
- Point 4 相続税対策にも強み
相続税・贈与税の軽減に有効

【11月1日現在の商品運用状況】

マンション名	稼働率	入居者の変動	受取賃料の変動	年間1口当り賃料	11月1日現在優先持分権評価額
早稲田 605 号室 (平成 25.11 運用開始)	100%	なし	なし 月額 136,800 円	12,086 円 (2.42%)	500,000 円
神楽坂 902 号室 (平成 26.4 運用開始)	100%	なし	なし 月額 177,915 円	12,197 円 (2.44%)	505,612 円
東京 BC407 号室 (平成 27.3 運用開始)	100%	なし	なし 月額 164,430 円	11,811 円 (2.36%)	500,000 円

【新規販売!!】・・・11月1日から事業を開始しました。

マンション名	コンシェルリア馬込 TERRACE 401 号室		
共有持分総口数	56 口	募集口数	45 口
分譲総額	28 百万円	募集総額	22.5 百万円
一口の価格	500,000 円	一口当たり年間賃料	11,756 円 (2.35%)
運用期間	平成 27 年(2015 年)11 月 1 日～平成 32 年(2020 年)10 月 31 日		

【継続販売中】東京オリンピック開幕の2ヶ月前に契約期間が終了し、元本が償還されます。残口数は僅かになりました。

マンション名	コンシェルリア東京 BAYSIDE COURT 507 号室		
共有持分総口数	116 口	募集口数	92 口
分譲総額	58 百万円	募集総額	46 百万円
一口の価格	500,000 円	一口当たり年間賃料	11,729 円 (2.34%)
運用期間	平成 27 年(2015 年)7 月 1 日～平成 32 年(2020 年)6 月 30 日		

*詳細はクリアスライフ「一口家主」担当までお問い合わせください。

【一口家主をもう少し詳しく】

下の表は気に入った投資用のマンションをお友達と共有で買って自分たちで管理したり、個別の業務ごとに不動産業者を使ったりして管理をしている例です。いろいろな手間暇やリスクがありますね。

1. お友達とお金を出し合っでマンションを買う。

Aさんはかねてからマンション投資をしてみたいと考えていました。しかし新築ではワンルームマンションでも3,000万円はします。借金まではするつもりはありません。

ある日「これは!」と思う良い物件を見つけました。都心の新築マンションです。早速同じことを考えていた友達4人に声を掛けました。「一人600万円ずつ出して買わないか。」

話はまとまり5人で3,000万円のマンションを買うことにしました。

2. 入居者を募集して家賃収入を稼ぐ。

Aさんが中心となり購入の手続きをし、引き渡しを受け5人の名義で登記も済ませました。Aさんたちはマンションのオーナーになったのです。

Aさんたちが購入した目的はルームシェアをして交替で住むためではありません。入居者を募集して家賃収入を稼ぐためです。そこでAさんはマンションの近くの不動産屋さんに入居者の募集を頼みました。無事入居者も決まり毎月10万円の家賃が入ってくるようになり、それを5人で2万円ずつ分けることにしました。

3. 管理組合に経費を支払う。

Aさんは他の4人からお金を集めて毎月マンションの管理組合に管理費と修繕積立金を支払います。

4. 固定資産税を払う。エアコンの修理をする。

5月に都税事務所より固定資産税の納付通知が来ました。5人それぞれが納付しました。

8月にエアコンが故障してしまいました。Aさんは修理屋さんを手配しその代金を5人で分担して支払いました。

5. 入居者が退去した。

入居者が転勤で退去しました。壁紙の張り替えでオーナー負担の部分は5人でお金を分担して支払いました。

また、不動産屋さんへ次の入居者募集を頼みましたが1ヶ月の空室期間が発生してしまいました。この月の家賃収入は0です。

6. Aさんは急にお金が必要になった。

Aさんの母親が介護施設に入ることになり手元の預金だけでは足りずマンションを売らざるを得なくなりました。

一戸全体を売るには他の4人の了解がないと売れません。幸い別の友達がAさんの持分を時価で買ってくれることになりました。不動産屋さんへ調べてもらったところあいにく景気が悪く相場は下がっていて1戸全体の時価は2,500万円、Aさんの持分は5分の1ですので500万円となりました。600万円出して買ったのですから、100万円の損失となってしまいました。

換金するときはいつも同様なことが起きる可能性があります。

【一口家主をもう少し詳しく】

手前味噌で恐縮ですが「一口家主というのは本当によくできた商品ですね」と不動産投資のプロたちからお褒めの言葉を頂きます。お客様のためにいろいろと工夫をしてあるからです。右の表と比べてみてください。

1. 一口家主は共同出資者を探す必要はありません。購入金額も柔軟に選べます。

一口家主も自分でマンションを買うのと同じことです。クリアスライフが自ら開発したマンションを選びすぐって紹介します。Aさんはそれが気に入ったら一緒に購入をする友達を探す必要はありません。クリアス自身が共同購入者となり、また他の共同購入者を見つけてくれます。また、600万円出さなくとも50万円単位で自由にお買えます。

2. 自分で入居者募集の必要はありません。家賃の回収をする必要もありません。

購入の手続きも登記も全てクリアスライフが行います。入居者の募集も不動産屋さんへ頼む必要はありません。家賃もクリアスライフが受領し、経費を差引いてオーナーの皆さんの口座に振込みます。

3. 管理組合への経費の支払や管理総会への出席など全てクリアスが代行します。

管理費や修繕積立金の支払はクリアスライフがオーナーの皆さんに代わって行います。また管理総会や理事会にも出席してオーナーの皆さんに代わって決議にかかわります。

3. 固定資産税の支払いや不定期に発生する費用の支払いに対応します。

固定資産税の支払もオーナーの皆さんに代わってクリアスライフが行います。またエアコンなどの住宅設備機器に対しては保証システムを採用しているので補

修のつどオーナーの皆さんに費用を負担して頂く必要はありません。

5. 借上保証による空室リスクの回避。

クリアスライフから転賃を受けているクリアスサブリースが借上げ保証をしています。つまり空室になってもオーナーの皆さんにはクリアスライフを経由して家賃が安定的に支払われます。

6. 急にお金が必要になったとき。

左表のAさんの場合は友達が買ってくれたからよかったけれど、もしそれがなければ困ってしまうところでした。ところが一口家主の場合はクリアスライフが買取ります。更に良いことに買取価格はその時の相場ではありません。入居者が支払う家賃の金額に基づいて計算されるマンションの評価額が買った時より20%を超えて下がっていなければ買った時の値段で買い取ってもらえるのです。過去20年の統計を見ると都心のマンションの家賃が5年間で一番下がったときで5~6%程度です。従って売買損が出る可能性は非常に低いのです。これは5年後に終了するときでも同様です。

・気に入った高額マンションが小口の資金で買えて高利回りです。

・入居者の募集も、マンション運営にかかる経費の支払いも全てクリアスが行います。

・空室リスクがありません。

・換金性があります。(事業開始後2年過ぎたらいつでも解約可能。5年で契約満了。)

・元本割れリスクが大変少ない仕組みです。