「一口家主」通信　第５号　平成 27 年５月 16 日

【今月号のコンテンツ】

・**商品運用状況**
ご購入いただいた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。いずれの物件も問題なく運営されています。

・**3 号商品コンシェリア東京 BAYSIDE COURT 407 号室完売**
ご協力ありがとうございました。

・**新規販売商品のご紹介**
オリンピックで注目を集めている月島エリア。コンシェリア東京 BAYSIDE COURT 407 号室が完売となりましたので、407 号室のすぐ上の階の 507 号室を 5 月 15 日より販売開始しました。
407 号室同様、一口家主の特徴である**値上り益**も期待できるかもしれません。（一口家主は元本安全な仕組みを備える一方､5 年後の元本償還時に**値上り益も分配**されます）

・**「一口家主」をもう少し詳しく**
今回は｢一口家主｣を相続対策に使った場合のメリットについてご説明します。「一口家主」は小口投資商品ではありますが、株式や REIT（リート）とは異なり､不動産そのものです｡そこで不動産特有の資産圧縮効果により相続対策に妙味が発揮されます。

・**やさしい資産運用のお勉強　その５　資産運用商品のタイプ④（別紙）**
前回紹介した不動産特定共同事業商品について勉強します｡不動産投資の良いところを残し、そのデメリットを解消した“好いとこ取り”商品である不動産特定共同事業法に基づく商品の種類と違いについて説明します。

・**｢一口家主｣商品説明会のご案内（別紙）**

【お知らせ】

●**｢一口家主｣のホームページが大幅にリニューアルされました。**このホームページをご覧いただけば｢一口家主｣のすべてがお分かり頂けます。
アクセスは簡単 ［一口家主］⇨ 検索　でパソコンでもスマホでも OK です。
ご購入者で実物をご覧なっていない方は写真をご覧になれます。(運用実績の頁)
●連載中の｢一口家主をもう少し詳しく｣や｢やさしい資産運用のお勉強｣で前回までの記事をご希望の方はその旨ご連絡ください。コピーをお送りします。

【｢一口家主｣４つの特徴】

Point１　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）

Point２　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

Point３　運用期間は５年
国債のイメージ
５年後に元本を償還

Point４　相続税対策にも強み
相続税・贈与税の軽減に有効

【５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	５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）完売	100%	なし	なし 月額 136,800 円	12,086 円（2.42%）	500,000 円
	運営状況	4 月 30 日をもって第 2 期会計期間の前半が終了しましたが、賃借人及び賃料の変更もなく計画通りに運用されています。			
神楽坂 902 号室（平成 26.4 運用開始）完売	100%	なし	なし 月額 177,915 円	12,197 円（2.44%）	505,612 円
	運営状況	去る 3 月 31 日に第 1 期が終了しました。受取賃料は計画通り。賃貸経費が下がったため賃貸利益が増加。収益還元法による優先持分権の評価額も 50 万円よりも大きくなりました。			
東京 BC407 号室（平成 27.3 運用開始）完売	100%	なし	なし 月額 164,430 円	11,811 円（2.36%）	500,000 円
	運営状況	運用開始に先立ち 2 月より入居者がつき賃貸中。賃貸経費も計画時と変更有りません。			

【新規販売商品】・・・５月１５日から販売開始をしました。
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。

マンション名	コンシェリア東京　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		

＊詳細は別紙記載のクレアスライフ｢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】

相続・贈与の節税対策として

「一口家主 iAsset」なら相続税評価額は購入価格の 1/4 から 1/5 になります。

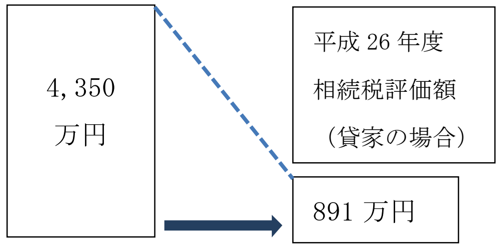
◎一口家主は不動産

通常相続税や贈与税は対象となる財産の時価とか購入価格に対してかかります。ところが**不動産の場合は**時価とか購入価格とは関係なく国税庁が定めた計算方式により税金計算の素となる財産の価格**（相続税評価額）**が決まります。そして特に都心のマンションの場合は時価と相続税評価額が大きく乖離しており 1/4 から 1/8 になります。**一口家主は不動産なので、現金や預金、あるいは株式や投信などを一口家主に換えておけば大きく節税ができます。**

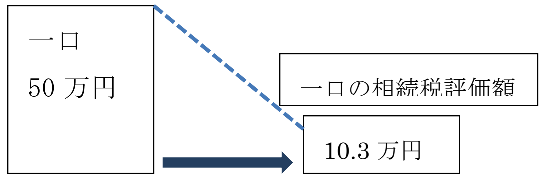
【具体例】一口家主１号商品

「コンシェリア早稲田 GF」の場合

マンション価格



一口家主



一口 50 万円で購入した一口家主の相続税評価額は10.3万円と約1/5に圧縮されます。

◎一口家主活用の具体例

（左欄のコンシェリア早稲田 GF の場合）

１．贈与税の節税

Case-1

長男と長女にそれぞれ<u>**現金や株式など**</u>で 500 万円ずつを贈与

長男、長女に 500 万円ずつ贈与するとそれぞれ基礎控除 110 万円を差し引いた 390 万円に対し贈与税がかかり、**一人当たり 48.5 万円課税されます**

Case－２

長男、長女それぞれに「**一口家主**」10 口（500 万円）ずつを贈与

「一口家主」の相続税評価額は一口当たり 10.3 万円なので 10 口で 103 万円、これは基礎控除 110 万円より小さいので贈与税はかかりません。長男、長女とも 500 万円を無傷でもらったことになります。

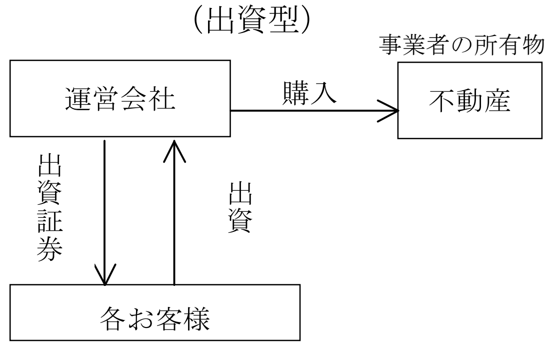
【やさしい資産運用のお勉強】

その４．資産運用商品のタイプ④

◎不動産特定共同事業法商品の種類と特徴

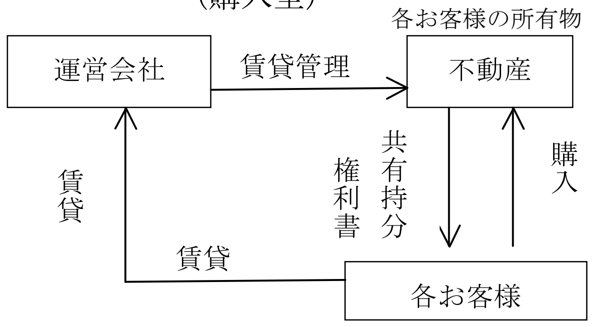
不動産特定共同事業法に基づく商品は 2 種類あります。「出資型」と「購入型」です。

（出資型）



不動産特定共同事業を行う会社(運営会社)がビルやマンションやマンションを購入したり開発するための資金を皆様から出資してもらう仕組みです。不動産の所有者は事業者です。

（購入型）



お客様は不動産の所有権の一部を購入し権利書も交付されるので、ご自身の財産として所有します。運営会社はお客様の持分を借上げて賃貸管理をします。

購入型の場合は実際の不動産を購入するので、右欄のように運営会社の信用リスクの心配がないこと、相続税対策に有効なこと、というメリットがあります。

◎出資型と購入型の共通点

１．ローンを使わず小口で投資できる
２．賃料からの収益還元法による元本評価や優先劣後方式による投資元本の保護
３．事業者の買取りにより換金が容易
４．不動産の賃貸利益が分配原資なので国債や社債などより高利回り（通常 2%以上）で、株や外貨建て金融商品より安定している。

と、大口不動産投資や他のインカムゲイン型商品と比べると不動産特定共同事業ならではのメリットがあります。

◎出資型と購入型の違い

上のような共通点がある一方、次のような違いもあります。

１．運営会社が倒産した時のリスクの違い

（左の図を見てください。）

	不動産の所有者	運営会社が破綻した時
出資型	運営会社	出資証券は紙屑。出資金はゼロに。
購入型	お客様	権利書により自分の財産として保全される。

２．相続財産となる場合相続税評価額（＝相続税の節税の有無）の違い

	相続税評価額
出資型	原則として出資証券の額面の金額通り。節税効果なし。
購入型	実際の不動産であるため、都心マンションの場合購入価格の 1/4～1/5 に圧縮される。相続税の節税につながる。

相続対策セミナーのお知らせ

テーマ　　間違いだらけの相続対策

- 6 月 11 日（木）9:30〜11:30　（受付開始　9:20）
  会場　田園調布富士見会館多目的ホール
- 6 月 12 日（金）9:30〜11:30　（受付開始　9:20）
  会場　大田区池上会館 3 階視聴覚室

講　師　税理士　松木昭和　先生

受講料　無料

参加ご希望の方はインターネットにて　クレアスセミナー　⇨　検索　でお申し込みください。

講演内容は一口家主と直接関係はありません。

「一口家主」商品説明会のご案内

安全資産運用商品「一口家主」のご理解を深めていただくため商品説明会を開催しております。お気軽にご参加ください。

- 近日日程
  2015 年 05 月 29 日（金）　10：00〜11：00／14：00〜15：00
  2015 年 06 月 05 日（金）　10：00〜11：00／14：00〜15：00
  2015 年 06 月 12 日（金）　10：00〜11：00／14：00〜15：00
  2015 年 06 月 19 日（金）　10：00〜11：00／14：00〜15：00
  2015 年 06 月 26 日（金）　10：00〜11：00／14：00〜15：00
- 場所
  クレアスライフ　六本木本社
- お申込み　下記フリーダイアル、あるいはインターネットで一口家主ホームページを開き「商品説明会のご案内」のページからお申し込みください。

株式会社クレアスライフ　**「一口家主」担当**

〒106-0032　東京都港区六本木 5-1-3　ゴトウビルディング 1 st.

0120-355-266　　一口家主　⇨　検索　（一口家主ホームページ）