

「一口家主」通信 第50号 平成31年2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
いずれの物件も計画通り順調に運営されています。
- ・【新規物件】第16号商品 「コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE 103号室」の募集をしています。
「学習院大学」至近 かつての大名屋敷や旧華族の邸宅の街並みを伝える文教エリアの由緒ある住宅街 緑に抱かれた大型マンションです。JR、東西線、西武新宿線各線「高田馬場」駅より徒歩6分、JR「目白」駅より徒歩10分という利便性も誇ります。
- ・【一口家主をもう少し詳しく】株や投資信託などのいわゆる金融商品に比べて、着実に安定的な利息が期待できるものとして不動産の小口化商品の人気上昇しています。不動産小口化商品には大きく分けて2種類あります。それぞれのメリット・デメリットをよく理解して資金を運用することが大切です。以下、これら2種類の相違等につきご説明します
- ・【やさしい資産運用のお勉強】Aさんは3年前に60歳で定年延長して働いています。現在は再雇用先の給与で生活していますが、2年後からは収入は年金のみになります。年金だけではとても足りないので年金+蓄えの取り崩し、という生活になりそうです。しかし、それではあまりにも不安なので少しでも資産運用によりプラスαの収入を得たいと検討しています。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【現在募集中です】

マンション名	⑩ コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENSE 103号室		
共有持分総口数	105口	募集口数	84口
分譲総額	5,250万円	募集総額	4,200万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,660円 (2.13%)
運用期間 (6年間)	平成31年(2019年)2月1日～平成37年(2025年)1月31日		

【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200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5～6年
国債のイメージ
5～6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

【販売済商品の運用状況】 *下記の数字は各物件の直近の決算時のものです。

マンション名	稼働率	入居者の変動	受取賃料の変動 現在の賃料	年間1口当り 支払賃料	優先持分権評価額
① 早稲田 GF605号室 (平成25.11運用開始)	100%	なし	なし 月額136,800円	12,160円 (2.43%)	500,000円
② 神楽坂 902号室 (平成26.4運用開始)	100%	なし	なし 月額177,915円	12,203円 (2.44%)	500,000円
③ 東京 BC407号室 (平成27.3運用開始)	100%	なし	なし 月額164,430円	12,180円 (2.43%)	509,597円
④ 東京 BC507号室 (平成27.7運用開始)	100%	なし	なし 月額165,735円	11,753円 (2.35%)	503,842円
⑤ 馬込 TERRACE401号室 (平成27.11運用開始)	100%	なし	なし 月額85,050円	11,826円 (2.36%)	501,522円
⑥ 池袋 CROSSIA201号室 (平成28.2運用開始)	100%	なし	なし 月額95,400円	11,041円 (2.20%)	500,000円
⑦ 池袋 CROSSIA301号室 (平成28.3運用開始)	100%	なし	なし 月額95,850円	10,908円 (2.18%)	500,094円
⑧ 池袋 CROSSIA401号室 (平成28.5運用開始)	100%	なし	なし 月額96,300円	10,909円 (2.18%)	500,300円
⑨ 王子飛鳥山 104号室 (平成28.9運用開始)	100%	なし	なし 月額80,990円	11,079円 (2.21%)	500,000円
⑩ 池袋 M'S VILLA203号室 (平成28.12運用開始)	100%	なし	なし 月額85,950円	10,652円 (2.13%)	500,000円
⑪ 新宿 HS 306号室 (平成29.3運用開始)	100%	なし	なし 月額135,720円	10,660円 (2.13%)	500,000円
⑫ 新宿 HS 203号室 (平成29.6運用開始)	100%	なし	なし 月額97,650円	10,660円 (2.13%)	500,000円
⑬ 新宿 HS 703号室 (平成29.12運用開始)	100%	なし	なし 月額99,900円	10,660円 (2.13%)	500,000円
⑭ 目白 TGR 109号室 (平成30.7運用開始)	100%	なし	なし 月額111,150円	10,667円 (2.13%)	500,000円
⑮ 大塚 HS 205号室 (平成30.9運用開始)	100%	なし	なし 月額94,950円	10,669円 (2.13%)	500,000円

- 「一口家主 iAsset」を譲渡 (売却・贈与) する場合は必ずクリアスライフの事前の同意が必要となります。不動産業者などより買取りたいとの電話やハガキが頻繁に来るかと思いますが、不特定多数の方に転売する業者への譲渡は同意しかねますので、そのような電話等があった場合はお断り頂くようお願いいたします。

【一口家主をもう少し詳しく】

株や投資信託などのいわゆる金融商品に比べて、着実に安定的な利息が期待できるものとして不動産の小口化商品の人気上昇しています。不動産小口化商品には大きく分けて2種類あります。それぞれのメリット・デメリットをよく理解して資金を運用することが大切です。以下、これら2種類の相違等につきご説明します。

1. 小口化商品とは

小口化商品というのは1棟の建物や1室を複数の口数に分けて出資を募ったり、販売したりする商品を言います。例えば1億円のマンション1室を100口に分けて、1口100万円を出資或いは購入の単位とすることにより、小口の資金でも投資できるようにしたものです。

2. 2種類の小口化商品

1. 出資型小口化商品

例えばJ社が1億円のマンションを購入して賃貸事業を行うために1口100万円で100口の**出資を募った**とします。この場合マンションの**所有権はJ社**のもので、投資家は出資者となります。出資者には賃貸運用の利益が分配金として支払われます。不動産特定共同事業では匿名組合型と言われるものです。当社が約6年前に「一口家主 iAsset」を始めるまではほとんどがこの匿名組合型でした。

2. 所有型小口化商品

これは、J社が開発した1億円のマンションを100口に分けて1口100万円で**投資家に販売する**タイプです。投資家が購入した口数を持分と言い、その持分の**所有権は投資家**のもので、投資家の名義で登記されます。投資家の持分をJ社が借り受け、運用益を分配します。

3. 出資型のメリット・デメリット

出資型では、出資した不動産の**所有権は事業を運営している会社**にあります。もしもこの会社が倒産した場合は、出資金が戻ってくるかどうか分かりません。これは大きなリスクです。半面、多くの出資

型の商品では、出資金総額の中70~80%を投資家の優先出資とし、20~30%を事業者の劣後出資にします。そのため、運用賃料が20~30%以上下がらなければ投資家の賃料は減りません。同様に運用が終わって元本を返還する時も、その不動産の売却価格が当初購入価格よりも20~30%以上下がらなければ投資家の出資金は全額が払い戻されます。出資型ではこのようなリスク軽減の仕組を備えた商品が殆どです。

4. 購入型のメリット・デメリット

購入型では持分の**所有権は投資家自身**のもので、持分を借り受けて賃貸運用している事業者が万一倒産してもその**所有権が脅かされる**ことはありません。その意味で安心です。また、実物不動産は相続税評価額が実勢価格よりもかなり低くなるので購入型ですと相続や生前贈与の際節税ができます。ただし、購入型の殆どの商品は出資型のような賃料の低下リスクや売却時の元本毀損のリスクを軽減するような仕組はありません。その中で、当社の「一口家主 iAsset」は、購入型でありながら、賃料の借上げ保証、元本毀損に対する20%までのリスク軽減の仕組がある唯一の商品です。

5. まとめ

以上ご説明したように、小口化用品でも・出資型か、購入型か・賃料や元本のリスク軽減の仕組があるかどうかという点に充分注意してください。
(※購入型は不動産特定共同事業の賃貸型と任意組合型(出資の形をとりますが、実質的には購入型です)が該当します。)

【やさしい資産運用のお勉強】

知人のAさんは3年前に60歳で定年延長して働いています。現在は再雇用先の給与で生活していますが、2年後からは収入は年金のみになります。年金だけではとても足りないので年金+蓄えの取り崩し、という生活になりそうです。しかし、それではあまりにも不安なので資産運用により少しでもプラスαの収入を得たいと真剣に検討しています。

1. Aさんの悩み

Aさんは仕事を辞めた後は株式の運用で年金プラスαの収入を得るつもりでした。値動きの激しい株を売ったり買ったりするのではなく、配当の良い安定した大型株を持ち続け、株価を見ながら必要に応じて売却していこうという計画です。その前提として、株価は短期的には上がり下がりがあっても長期的には右肩上がりになると考えていました。しかし、ここにきて本当にそのような前提を置いて良いものか迷い始めました。

2. 株価は右肩上がりに上がるのだろうか

「株は長期的には右肩上がりに上がる」とよく言われますが、Aさんはそれに疑問を感じています。たしかに過去日本経済が成長していた時にはそれは言えたかもしれませんが、現状にそれが当てはまるとは思えないからです。今、戦後最長の景気回復が続いていると言われていますが、GDPの伸びは1%強に過ぎず、Aさん自身好景気とは感じられません。2%のインフレターゲット達成も程遠いままだ6年が過ぎました。安倍政権になってから株価はV字回復しましたが、これをもって今後とも株価が傾向的に右肩上がりに推移すると考えてよいのだろうか、Aさんの疑問です。

3. 今の株価をどうみたらよいのか

Aさんは、過去の経緯を振り返り、改めて今の株価の位置づけをしてみました。日経平均株価は1989年末には38,915円に達した後、22年間傾向値としては下がり続け、2011年には8,455円まで下がりました。2012年末第2次安倍政権発足と共

に10,000円台に回復し、その後上下を繰り返しながら2018年9月に24,120円をつけました。この6年間傾向値としては右方上がりです。しかし、このことをもって将来もこの延長線上にあるとみてよいのでしょうか。

4. 現在の株価の特殊事情 (Aさんの分析)

1. 円安による企業業績の改善

第2次安倍政権発足で取られた「異次元の金融緩和」策により円安が加速。2012年末には1ドル80円だったが2015年には121円まで下げた。大幅な円安で輸出関連企業の業績が改善し、グローバル企業の海外資産の円建て評価が底上げされバランスシートが良くなった。株高は企業の開発投資、設備投資の結果としての継続的な収益力の増強によるものとは必ずしも言えないのではないかとAさんは感じています。

2. 日銀の買い入れによる株価の押し上げ

日銀は金融緩和の一環としてETFを通じて大量の株の買い入れしている(昨年末簿価23.5兆円)。

3. 過剰流動性の流入

金融緩和の結果、余った資金の株式市場流入も株価押し上げの一因ではないかとAさんは感じています。

5. 金融緩和が縮小に向かったら

結局は異次元の金融緩和という特殊事情が現在の株高の主因ではないか、金融緩和による弊害も言われており、いずれは「緩和の縮小」に向かうだろう、そのとき上記の要因は逆の動きになるのではないだろうか。即ち円高、日銀による保有株の放出、過剰流動性の流出。こうなったら右肩上がりどころか、また2012年のレベルに戻りかねないのではないかとAさんは懸念しています。皆さまはどうお考えでしょうか。Aさんの懸念は杞憂に過ぎないのでしょうか。