

「一口家主」通信 第21号 平成28年9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。

・新規募集！第9号商品“コンシェルリア王子飛鳥山104号室”の募集を開始しました。

交通利便性と住環境が良いから「住んでよかった」と思える街、北区。その中で池袋駅まで9分、東京駅まで15分、東京の中核へと結ぶ北の玄関口「王子」は、働く、学ぶ、遊ぶそして暮らすの多彩な東京ライフを楽しむ絶好の拠点です。第一種住居地域の閑静な住宅街、周りには神社、公園などの緑豊かな空間が広がっています。

・【一口家主をもう少し詳しく】「一口家主 iAsset」は不動産投資の一種です。不動産投資というとなぜか「怖いもの」、「胡散臭いもの」というイメージを持たれる方がいるようです。なぜそのようなイメージがあるのか、私どもの言う不動産投資はどのようなものかをご説明します。

・【やさしい資産運用のお勉強】8月30日の日本経済新聞によると首都圏で賃貸マンションやアパートの空室率が上昇とのこと。相続税対策で富裕層の投資マネーが賃貸に流れ込み、日銀のマイナス金利政策がそれに弾みをつけ貸家建設の急増が理由とのこと。今後不動産投資は大丈夫でしょうか。

・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【お知らせ】賃貸利益の次回振込日程等は下記の通りです。お楽しみに。

マンション名	決算日	財産管理報告書(予定)	賃貸利益支払(予定)	会計期
CC 早稲田 GF605 号室	H28年10月31日	H28年12月15日	H28年12月26日	第3回
CC 神楽坂 902 号室	H29年 3月31日	H29年 5月15日	H29年 5月25日	第3回
CC 東京 BC407 号室	H29年 2月29日	H29年 4月15日	H29年 4月25日	第2回
CC 東京 BC507 号室	H28年 6月30日	H28年 8月15日	H28年 8月25日	第1回
CC 馬込 TRC401 号室	H28年10月31日	H28年12月15日	H28年12月26日	第1回
CC 池袋 CRS201 号室	H29年 1月31日	H29年 3月15日	H29年 3月27日	第1回
CC 池袋 CRS301 号室	H29年 2月28日	H29年 4月15日	H29年 4月25日	第1回
CC 池袋 CRS401 号室	H29年 4月30日	H29年 6月15日	H29年 6月25日	第1回

【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

【9月1日現在の販売済商品の運用状況】

マンション名	稼働率	入居者の変動	受取賃料の変動 現在の賃料	年間1口当り 賃料	9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	12,154 円 (2.43%)	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	12,203 円 (2.44%)	505,683 円
東京 BC407 号室 (平成 27.3 運用開始)	100%	なし	なし 月額 164,430 円	12,188 円 (2.43%)	506,274 円
東京 BC507 号室 (平成 27.7 運用開始)	100%	なし	なし 月額 165,735 円	11,729 円 (2.34%)	500,132 円
馬込 TERRACE401 号室 (平成 27.11 運用開始)	100%	なし	なし 月額 85,050 円	11,756 円 (2.35%)	500,000 円
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
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%)	500,000 円
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%)	500,000 円

【好評募集中！！】

マンション名	コンシェルリア王子飛鳥山104号室(新規募集開始!)		
共有持分総口数	55口	募集口数	44口
分譲総額	275百万円	募集総額	220百万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	11,079円(2.215%)
運用期間	平成28年(2016年)9月1日～平成33年(2021年)8月31日		

クリアスライフは投資用マンションのディベロッパーです。本業は自社で開発したマンションを1戸単位で販売することです。しかし1Kのマンションでも3,000万円以上はします。そこでどなたにでも買いやすいように小口化したものが「一口家主 iAsset」です。新築マンションの一部を選んで「一口家主 iAsset」に割り当てています。

【一口家主をもう少し詳しく】

「一口家主 iAsset」は不動産投資の一種です。不動産投資といとなぜか「怖いもの」、「胡散臭いもの」というイメージを持たれる方がいるようです。なぜそのようなイメージがあるのか、私どもの言う不動産投資とはどのようなものなのかをご説明します。

1. 本来、不動産とは身近なもの

皆様が住んでいる家は不動産です。持家の方は購入、借家の方は賃貸借という不動産取引をされたのです。この取引は怖いものでも、胡散臭いものでもなかったと思います。私たちの生活の基本である衣食住の「住」は不動産と密着したものです。ところが不動産の後に「投資」という言葉がつくとイメージが変わってしまうようです。なぜでしょうか。

2. 不動産+「投資」のイメージ

不動産「投資」に悪いイメージを持つのは過去に損をした方、それも「騙されて」損をした、という経験のある方、あるいはマスコミなどを通じてそういう話を聞いた方ではないでしょうか。では、「騙されて損をする」とはどういうことでしょうか。例えば株で損をしてもそういうことは言いませんね。

3. 客観的に見えにくい不動産価格

上場されている株式の価格は証券取引所を通じて公開され明確です。買うときも売るときも明確な株価に基づき自分で判断するので「騙された」などと言いきりありません。ところが不動産の売買価格には客観的な指標はありません。立地、築年、間取り、建物のクオリティーなどを総合した**物件の価値**が価格となります。近隣の取引価格や収益還元法による評価は参考にはなりますが、株価のような客観的な指標はありません。従って専門家である不動産業者に頼るところが大となります。その結果、損をしたときは「騙さ

れた」ということになるのでしょうか。

4. 投資にあたって自分ですべきこと

不動産取引では業者の果たす役割は大きいので、その**業者の信用度をチェックすることは最重要**です。企業規模、専門性、業態、過去の実績、風評等。また物件についても実物を見る、騰本をあげる等。これらの自分でできることに持家を買う時と同様の手間をかけたでしょうか。

5. 不動産投資失敗の多くはキャピタル・ゲイン狙い

一攫千金のキャピタル・ゲイン(売買益)狙いで、利益率がいいからと、業者の信用度や物件の調査も十分しないで、業者の話を鵜呑みにして投資に失敗した場合、それを持ってして不動産投資は怖い、胡散臭いと言えるでしょうか。

6. 不動産投資の基本は信用できる業者から買い、賃貸運用すること

- ① 不動産に限らず何の取引をするにしても信用できる相手かどうか、対象となる物件はどうかをチェックすることが重要です。利益率の高低はその次です。
- ② 不動産投資は売買益を求めるものではありません。それは投資ではなく投機です。**不動産投資の基本は購入物件を賃貸して賃貸利益(インカム・ゲイン)を得ること**です。つまり**大家業**です。この二つをきちんと守っていれば不動産投資は怖いものでも胡散臭いものでもありません。不動産投資を固定観念で決めつけしないで、「一口家主 iAsset」をこういった視点からもう一度見直してみてください。

【やさしい資産運用のお勉強】

8月30日の日本経済新聞によると首都圏で賃貸マンションやアパートの空室率が上昇とのこと。相続税対策で富裕層の投資マネーが賃貸に流れ込み、日銀のマイナス金利政策がそれに弾みをつけ貸家建設の急増が理由とのこと。今後不動産投資は大丈夫でしょうか。

1. 8月30日付の日経紙に下記の様な記事がありました

(1) 貸家に投資マネー流入→需給悪化で家賃下落も

相続税対策や日銀のマイナス金利政策で、不動産に向かう投資マネーが勢いづいている。賃貸アパートの建設ラッシュで、(中略)需給が悪化して家賃の下落が広がれば、物価全体を押し下げる恐れがある。

(2) 空室率が最高に

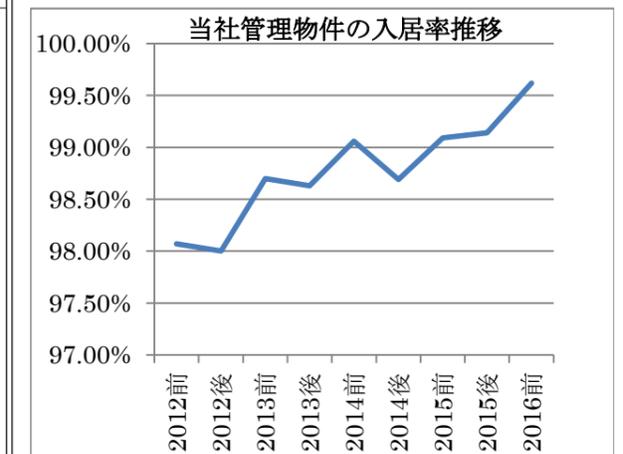
不動産調査会社タスによると、首都圏でも神奈川、埼玉、千葉県は(賃貸マンションやアパートの)空室率が上昇し、3県の空室率は調査を始めた2004年以降の最高を更新している。東京都もアパートに限れば、空室率の上昇が続いている。その背景にあるのは貸家建設の急増だ。

2. もう少し詳しく観ると

同じ記事に「首都圏の賃貸マンション・アパートの空室率は二極化」というグラフが付記されています。それによると2015年の前半ごろから**神奈川、埼玉、千葉の空室率は急上昇**しています。一方**東京は下降**しています。一口で首都圏と言っても東京と他の3県とでは空室率12~13%を境として対称的な動きになっています。**空室率が上昇する3県と下降する東京とでまさに二極化**しています。更に全体としては下降している東京でもアパートに限れば上昇しているとのことですので、マンションの空室率は更に低下していることとなります。また**東京23区の中でも都心(山手線沿線及び内側)のマンションの空室率は更に低い**と思われれます。

3. 当社の実績

当社グループのクリアレントは約8,000戸の賃貸マンションを管理しています。その90%が都心8区(中央、千代田、港、渋谷、新宿、文京、豊島、台東)にあります。下のグラフはここ5年間の入居率(空室率の逆)の推移です。23区平均よりもはるかに高い入居率で2014年からは99%台になり、**2015年も2016年の前半も入居率は上昇を**続けています。



4. やはり不動産は立地とクオリティー

日経紙の左記の記事とは異なり当社の管理物件では入居率は下がっていません。何故でしょうか？

理由1：立地が良いからです。都心の賃貸マンションでは需給は悪化していません。人口の流入により需要が増加する一方、用地の制約から新規供給が限られているためです。**理由2：クオリティー**です。当社のマンションはいわゆる賃貸仕様ではありません。投資家が自分で住みたくなる分譲仕様です。

当社の実績が示すように立地とクオリティーをしっかりと吟味して購入する限り不動産は引き続き魅力的な投資対象です。