

「一口家主」通信 第4号 平成27年4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。
- ・現在販売中の商品のご紹介
オリンピックで注目を集めている月島エリア。コンシェルシア東京 BAYSIDE COURT 407号室は順調に販売が進んでおります。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「元本安全の仕組み一まとめ」として**元本の安全性を確保する3つの仕組み**についておさらいします。
- ・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について** (別紙)
前回に続き資産運用商品のタイプについて勉強します。今回は準インカム・ゲイン型商品として不動産投資商品について勉強します。
- ・「一口家主」商品説明会のご案内 (別紙)

【3月1日現在の商品運用状況】

早稲田、神楽坂とも賃借人の変更はなし。賃料、賃貸経費ともに変動はありません。

マンション名	稼働率	入居者の変動	受取賃料の変動	年換算1口当り賃料
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%)
神楽坂 902号室 (平成26.4運用開始)	100%	なし	なし 月額177,915円	12,196円 (2.43%)
特記事項	両マンションとも平成27年3月末日時点での優先持分1口の評価額は50万円で購入時と変わっていません。			

【現在販売中商品】

東京オリンピック開幕の約半年前に運用期間が終了し、元本が償還されます。

マンション名	コンシェルシア東京 BAYSIDE COURT 407号室		
共有持分総口数(総額)	110口(55百万円)	募集口数	88口
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	11,846円(2.36%)
運用期間	平成27年(2015年)3月1日～平成32年(2020年)2月29日		

*詳細は別紙記載のクリアスライフ「一口家主」担当までお問い合わせください。

一口家主」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

【一口家主をもう少し詳しく】

元本安全の仕組み一まとめ

一口家主は大儲けをしなくてもよいから「元本は絶対に減らしたくない」という方に向けた商品です。
前回までに元本の安全性を確保する3つの仕組みについてご説明しましたが、ここでそのまとめをしておきます。

(その1) 所有権の登記(創刊号)

購入した共有持分はお客様のものとして登記される

運営会社に万一のことがあってもお客様の財産として保全される(株や出資証券のように紙屑(0)にはならない)。

株式やリート、出資型不動産特定共同事業商品と一番違うと

(その2) 収益還元法によるマンション価格の評価(第2号)

お客様の持分を買取る時、マンションの価格は**賃貸収益**から逆算して評価。その時の相場価格ではない。

都心のマンションの家賃は景気などの影響はほとんど受けず**安定的**。

⇒ **賃貸収益も安定的**

マンションの評価価格も安定的
(相場価格のように景気の影響は受け難い)

(その3) 優先劣後スキーム(第3号)

お客様の持分(優先持分権)はクリアスライフの持分20%に**優先して償還**され

マンション価格が80%まで下がっても購入した時と同じ値段で買取り。

- 登記によって守られた所有権
- 変動の少ないマンションの家賃をベースにしたマンション価格の評価
- マンション価格が下がっても**20%までの下落分はクリアスライフが保証**
- 近年最大の都心マンション賃料下落はリーマンショックを挟んだ平成20～25年の**5.5%**

つまり、元本割れするリスクは極めて小さい

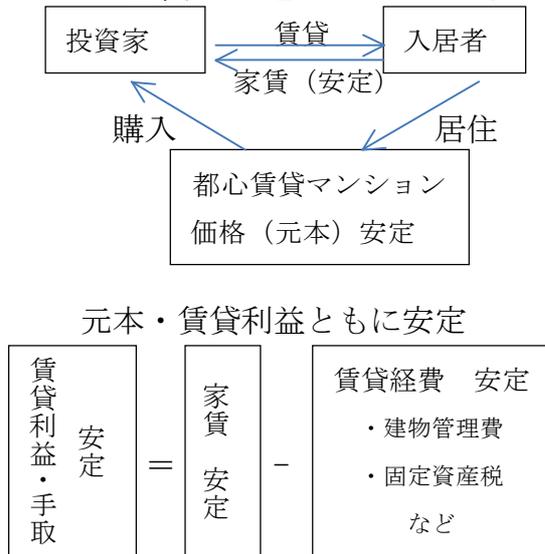
【やさしい資産運用のお勉強】

その4. 資産運用商品のタイプ③

◎準インカム・ゲイン型商品（不動産投資）

バブル期には不動産が投機の対象となったこともあり、キャピタル・ゲイン型商品のような印象を持たれる方もいるかもしれませんが、本当はインカム・ゲイン型商品に近似しています。

不動産投資は、不動産を購入し、それを入居者に賃貸し、そこから支払われる家賃から必要経費（管理費・修繕積立金・固定資産税など）を差し引いて利益を得るという仕組みです。特に都心の新築賃貸マンションでは価格（元本）も家賃も安定しているのでインカム・ゲイン型商品に近いと言えます。



◎根強い人気の不動産投資のメリット・デメリットの点検

◆不動産投資のメリット

- ・毎月家賃さえ入ってくれば安定した利回りが得られる。（通常手取りで2%以上）
- ・地価や物件価格が下落しても家賃が急落することはないので収益が安定。
- ・物件を所有しているので株や社債のように紙屑になることはない。
- ・相続税評価額が時価よりも大幅に小さくなることが多い。（節税メリット）

◆従来型（大口）不動産投資のデメリット

- ・多額な資金が必要
- ・お金が必要になってもすぐ換金できない。
- ・物件によっては空室になって家賃が入ってこない。
- ・賃借人の募集や管理に手間がかかる。
- ・相続のときに一戸を分割して売れない。
- ・売る時期によっては売却損が出る。

◆小口化によるデメリットの解消

従来型（大口）不動産投資のデメリットがクリアされて、株式や投信のように小額でも手軽に買えて、換金も容易、管理の手間もかからない、しかも不動産投資のメリットは残っている、そんな商品があったらいいですね。それがあつたのです。不動産特定共同事業法による小口化商品です。

◎不動産特定共同事業法とは？

小口化不動産投資商品に投資家の方が安心して投資できるように1995年4月に施行された法律です。バブル期に経営基盤の脆弱な業者が販売した小口の不動産投資商品を巡っていろいろなトラブルが発生したため、当時の建設省（現在、国交省）は小口化不動産商品の販売を禁止しました。その上でこの法律で定めた条件を満たす会社だけに国交省大臣あるいは都道府県知事が特別に許可を与えて小口化不動産の販売をできるようにしたのです。

この許可を取るには、会社の財務基盤は健全か、経営組織は内部統制がとれているか、顧客と結ぶ契約内容は法律と合致しているか等々が綿密に審査されます。許可取得まで一年近くかかったり、あるいは取得できないということも稀ではありません。

◎不動産特定共同事業法商品の種類と特徴

この法律に基づく商品の多くのは、定期預金や国債よりもはるかに高い利回りで、元本の安全性や家賃収入の安定性を高める仕組みになっています。大きく分けて2種類あります。今回は、このタイプの商品について詳しくご説明します。

「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。

既に購入された方でも疑問に思われること、確かめたいことなどあればどうぞお越しください。

- ・日時 毎週金曜日 午前 10時～11時、 午後 2時～3時
 - ・会場 株式会社クレアスライフ六本木本社
- *事前にお電話（下記フリーダイヤル）にてご予約ください。

【「一口家主」についてのお問合せ、商品説明会のご予約等は下記まで。】

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 1st.

 0120-355-266