

「一口家主」通信 第60号 令和元年12月16日

1. iAsset

・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。右表をご参照ください。

・第17号商品 「コンシェルシア品川南 THE GRAND RESIDENCE 205号室」を募集中です。好立地、内廊下の大型マンションです。

○京浜急行「立会川」駅まで徒歩6分

○「立会川」駅→「品川」駅5分、「立会川」駅→「羽田空港国際線ターミナル」駅14分と新幹線、飛行機での旅行、出張にも高い利便性を誇ります。

・「一口家主 iAsset」第17号商品概要

マンション名	コンシェルシア品川南 THE GRAND RESIDENCE 205号室		
共有持分総口数	104口	募集口数	83口
共有持分総額	5,200万円	一口の価格	50万円
最小購入単位	1口(50万円)	予定利回り	2.13%
運用期間(6年間)	2019年9月1日～2025年8月31日(予定)		

注1 賃料は借上げ方式となっています。

注2 運用終了時はお客様の持ち分をクリアスライフが買取ります。

2. 「コンシェルシア JAsset (ジェイアセット)」第1号商品募集中

「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。将来を見据えた資産価値が楽しめる物件です。

マンション名	コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE 101号室		
共有持分総口数	51口	募集口数	51口
募集総額	5,100万円	一口の価格	100万円
最小購入単位(*)	5口(500万円)	想定利回り(**)	3%
運用期間(10年間)	2019年7月1日～2029年6月30日		

(*) 5口以上は、6口、7口・・・等1口単位で購入できます。

(**) 賃貸経費控除後、現況賃料で100%稼働想定時の利回りです。

「一口家主 iAsset」、「コンシェルシア JAsset」についてご興味のある方は、
0120-375-558 (大島・安道) までお問い合わせください

【「一口家主 iAsset」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	運用年数	稼働率	一口当り支払賃料	優先持分評価額	事業開始後賃料ダウン	事業開始後元本割れ
① 早稲田 GF605号室	7年目	100%	12,160円	500,000円	なし	なし
② 神楽坂 902号室	6年目	100%	12,203円	500,000円	なし	なし
③ 東京 BC407号室	5年目	100%	12,238円	510,512円	なし	なし
④ 東京 BC507号室	5年目	100%	11,778円	504,210円	なし	なし
⑤ 馬込 TERRACE401号室	5年目	100%	11,826円	501,522円	なし	なし
⑥ 池袋 CROSSIA201号室	4年目	100%	11,042円	500,000円	なし	なし
⑦ 池袋 CROSSIA301号室	4年目	100%	10,909円	500,094円	なし	なし
⑧ 池袋 CROSSIA401号室	4年目	100%	10,910円	500,300円	なし	なし
⑨ 王子飛鳥山 104号室	4年目	100%	11,079円	500,032円	なし	なし
⑩ 池袋 M'S VILLA203号室	4年目	100%	10,652円	500,000円	なし	なし
⑪ 新宿 HS 306号室	3年目	100%	10,661円	500,000円	なし	なし
⑫ 新宿 HS 203号室	3年目	100%	10,660円	500,000円	なし	なし
⑬ 新宿 HS 703号室	3年目	100%	10,660円	500,000円	なし	なし
⑭ 目白 TGR 109号室	2年目	100%	10,667円	500,000円	なし	なし
⑮ 大塚 HS 205号室	2年目	100%	10,669円	500,000円	なし	なし
⑯ 目白 TGR103号室	1年目	100%	10,660円	500,000円	なし	なし

【コンシェルシア JAsset (ジェイアセット) とは】

・最低500万円～

都心の新築コンシェルシアマンションの共有持分を購入できる

・安定利回り

クリアスレント管理物件の入居率は98.5% (*2019年9月当社データ)

・手間なし

不動産投資一体サポート20年超のクリアスライフグループが管理

・運用期間10年～20年

中途売却可、延長もあり

・相続対策

概ね時価の1/4から1/5の資産圧縮効果あり (*物件により異なります)

(この商品では賃料は集金代行、終了時に持分は対象不動産の時価に基づき評価されます)

【一口家主をもう少し詳しく】

超低金利の今日、資金運用は大変難しい時代です。そういった中で株式や投資信託には抵抗なく投資しているのに、不動産投資と聞くとためられる方が多いようです。不動産投資には多額の資金が要ること、何となく怖いように感じられることが理由のようです。そのような懸念を払拭できるのが、好立地の良質な小口化不動産です。

不動産投資も“シェア”の時代

今車にしても、オフィスにしてもシェアの時代です。一人では負担が大きくてできないことも他の人と分担しあえば可能になります。不動産投資もそのような時代になってきました。小口化された不動産をシェアすることでいくつものメリットが期待できます。その効用を以下に見てみます。

1. 良質な不動産が買える

不動産投資で期待するのは長期的に安定的な収益が得られて、資産価値が目減りしにくい、ということでしょう。しかし、全ての不動産がそうとは言えません。その中で、例えば山手線沿線の駅近の賃貸マンションなどはその期待に当てはまります。しかし高額です。資金的な問題で郊外などの中古マンションを選択される方もいます。しかしこれはかなりリスクがあります。他方、小口化された不動産を何人かでシェアすれば東京都心の良質な新築マンションを買うことができます。

2. 現金で買える

マンション一戸を買うためにローンが必要でも、年齢や収入の関係でローンがつかなければ買えません。また、ローンがつく場合でも、先行き30年を超えるような長期を考えた場合、金利がどう動くか予測もできません。金利変動のリスクがついて回ります。

しかし、小口化不動産であれば自分の身の丈に合った予算で現金で買うことができます。長期的に保有する場合でもそこから得られる将来的な賃料収益や利回りを読むことができます。

3. リスク分散ができる

①投資対象リスクの分散

右ページで詳述しますが、資産運用では資産三分割法で異なった運用方法でリスク分散を図ることが重要とされます。小口化不動産を活用することで不動産をバランスよく組み込むことができます。

②不動産投資でのリスク分散

投資用マンションを異なった立地に何戸も持てればよいのですが、例えば一戸を運用する場合は立地などその物件固有のリスクを負ってしまいます。それに対し小口化されたものを何ヶ所か持てばリスクが分散されます。

4. “争族”対策に

相続財産として一つの不動産が残され、複数の相続人がいる場合、その処分を巡り争いが起きることが多々あります。しかし、一口単位で処分可能な一口100万円の小口化不動産を20口(2,000万円)持っていれば、奥さんに10口、子供2人に5口ずつを現金と同様に分けることができます。無用な争いは避けられます。

5. 相続や生前贈与の節税対策に

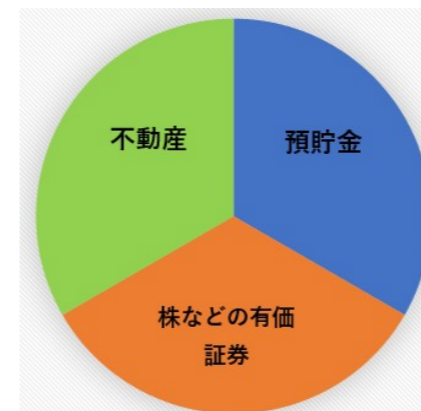
相続財産は通常時価評価になりますが、不動産の相続や生前贈与を受ける場合、その評価額は相続税評価額になります。相続税評価額は都心の不動産の場合時価に比べかなり低くなります。(当社の現在販売中の物件の場合1/4~1/5になります。)小口化不動産を持っていれば丸々一戸とか一棟を持っていないとも評価減(資産圧縮)のメリットを享受できます。

【やさしい資産運用のお勉強】

少子高齢化が急ピッチで進む中、年金に頼る生活がだんだんと難しくなっています。他方、預貯金の利息は無きに等しいという状況の中で、自己防衛のための資産運用をどのようにしたらよいかと戸惑っていらっしゃる方も多いことでしょう。そのようなときに参考にさせていただきたいのが「資産三分割法」です。

1. 資産三分割法とは

自分の所有する資産を性質別に3つに分類する資産の運用方法です。具体的には「現金や預貯金」・「株式などの有価証券」・「不動産」です。



このように資産を分散して運用することで様々な経済などの変動によるリスクを減らし、安全性を高めることができます。

2. 現金・預貯金の特徴

現金や預貯金の最大の特徴は流動性が高いということです。長い間には何が起きるかわかりません。すぐお金が必要なときに対応できます。また安全性は極めて高く預貯金は一金融機関につき1,000万円までは預金保険制度により守られています。その反面、収益性(利回り)はほとんど期待できません。また、デフレーションのときは、資産価値は高くなりますが、逆にインフレーションでは価値が下がります。

3. 株式など有価証券の特徴

株式は、企業が倒産すればその価値はゼロになります。株式は証券を保有しているだけであり、企業の資産について直接の所有権を持っているわけではありません。株式は世界的な政治や経済、金融の動向などに

左右される側面もあり、株価が必ずしも実際の企業価値を反映しているとは限りません。値上がりした場合のリターンが大きい反面元本割れのリスクも大きい資産運用です。一般的にインフレには強いと言われます。換金性は預貯金よりは低いもののかなり高いといえるでしょう。投資信託やリートもこのグループに含まれます。

4. 不動産

不動産は現物資産の代表です。その所有者は法律が定めた登記という制度により「所有権」が明確にされます。

不動産の特徴は資産としての価値の安定性が高く、また毎月賃料収入が得られることです。不動産の基本は賃料収入です。経済危機や金融市場の暴落時に一時的に相場が下がることもありますが、そのまま持ち続けて賃料収入を得ていれば必ずしも損をすることにはなりません。インフレ時には資産価値が上がり、インフレに強いと言われます。

5. まとめ

資産三分割法はもちろん各資産を3分の1ずつ持つことが望ましいという事ではありません。個人の事情により異なります。但し一般論としては、年齢の高い方はリスクの大きい株式の割合は減らした方がよいでしょう。また、今後、超金融緩和の反動として急激なインフレーションが起こるかもしれません。過度に現金・預貯金を持つのもリスクがあります。不動産はデフレ時でも短期間で価値が下落することはなく、インフレ時には価値が上がる傾向があります。不動産を厚めにポートフォリオを組むのも一法でしょう。