

「一口家主」通信 第57号 令和元年9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号商品を募集しています。

第17号商品 「コンシェルシア品川南 THE GRAND RESIDENCE 205号室」

- ① 東京の明日を拓くビッグターミナル品川と空の玄関羽田の間に位置
- ② 豊かな緑が点在する穏やかな街並みが広がる住宅街に立地する大型マンション
- ③ 京浜急行「立会川」駅まで徒歩6分
- ④ 「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号商品募集概要

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
募集総額	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 賃料は借上げ保証となっています。

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号商品募集概要

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・武藤・元土肥) 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	6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%	12,180円	510,512円	なし	なし
④ 東京 BC507号室	4年目	100%	11,753円	503,842円	なし	なし
⑤ 馬込 TERRACE401号室	4年目	100%	11,826円	501,522円	なし	なし
⑥ 池袋 CROSSIA201号室	4年目	100%	11,041円	500,000円	なし	なし
⑦ 池袋 CROSSIA301号室	4年目	100%	10,908円	500,094円	なし	なし
⑧ 池袋 CROSSIA401号室	4年目	100%	10,909円	500,300円	なし	なし
⑨ 王子飛鳥山 104号室	3年目	100%	11,079円	500,032円	なし	なし
⑩ 池袋 M'S VILLA203号室	3年目	100%	10,652円	500,000円	なし	なし
⑪ 新宿 HS 306号室	3年目	100%	10,660円	500,000円	なし	なし
⑫ 新宿 HS 203号室	2年目	100%	10,660円	500,000円	なし	なし
⑬ 新宿 HS 703号室	2年目	100%	10,660円	500,000円	なし	なし
⑭ 目白 TGR 109号室	1年目	100%	10,667円	500,000円	なし	なし
⑮ 大塚 HS 205号室	1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%以上 (*2019年6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】

現物所有型の小口化不動産商品がだんだん増えてきました。以前は出資証券型のものが多かったのですが、相続時のメリットなどから現物所有型が増えてきています。

第56号(7月16日号)で不動産特定共同事業の主として任意組合型の仕組みについて説明しましたが、今回は少し違った角度から見てきたいと思います。

1. 現物所有型の小口化不動産

不動産を小口化した投資商品には住友不動産の「サーフ」や東京建物の「インベストプラス」のような出資証券型のもの、クレアスライフの「一口家主 iAsset」や「コンシェルシア JAsset」、あるいはコスモスイニシアの「セレサージュ」のような現物所有型のものがあります。この現物所有型ものは不動産そのものを所有するという意味において投資対象として1Kのマンションを持つと同じことです。1人で1戸を持つ代わりに何人かでシェアして持つという違いだけです。

2. なぜ小口化された現物所有型が増えているのか

- (1) 安定収益が得られる投資商品として不動産の認知度が上がってきた。超低金利が続く中、定期預金や国債が資産運用の手段となり難い。株や投資信託は元本変動リスクが大きくて怖い。それに対し不動産は安定した賃料収入を生み、物件の価格も極端な変動はない。
- (2) 小口化されたことでローンを使わなくても不動産投資をしやすくなった。都心では1Kのマンションでも3,000万円以上のものが多い。小口化されたことで手元の資金に合わせて投資できる。
- (3) 「不動産であること」、「小口化されていること」によるメリットが認識されてきた。不動産なので金融資産に比べ相続対策に有利、小口化されているのでリスク分散ができる等々のメリットがある。

3. 「小口化された」「不動産」のメリット

- (1) 希少性のある好立地物件が買える
小口化されているので1棟なり、1戸では手が出ない好立地の優良物件が買える。
- (2) 安定した賃料、下がりにくい物件価値
好立地の優良物件は入居率が高い*ため賃料は安定、物件価値は下がりにくい**。
*クレアレント管理の都中心の物件約8,000件の平均入居率は98.5%強(本年6月実績)
**山手線駅近のマンションでは、10年前の分譲時よりも上がっているものも多い(KANTEIEYE 2018 SUMMER に拠る)
- (3) 不動産であるため相続資産が圧縮され節税効果がある
相続の場合不動産は相続税評価額で算定され、それは時価よりも大幅に安くなり*、節税できる。生前贈与にも適用される。
*コンシェルシアの場合約1/4~1/5に圧縮される。
- (4) 相続において「争族」が回避できる
小口不動産を複数口所有すれば、相続人が複数いる場合に公平に分けやすい。
- (5) 小口であればリスク分散が可能
一箇所の立地に1棟ないし1戸を持つことに比べリスク分散がしやすい。

4. 不動産投資の一般的リスク

- (1) 空室リスク、賃料低下リスク、物件価値低下リスク
これらのリスクを回避するために立地選びが重要。
- (2) 天災リスク
想定外の強度の地震などによる減失・毀損リスクがある。
*上記リスクは小口化商品も同様です。

【やさしい資産運用のお勉強】

老後の資金2,000万円問題はいろいろな議論を呼びました。きわめてまともな提言でしたが政府と野党の参院選挙前の政治的やりとりで訳の分からない結末となりました。しかし提言の目的であった、「年金だけでは不足、何らかの自助努力が必要」ということは多くの人に伝わったと思われます。ここでこの問題に多少の付言をしておきたいと思います。

1. 「100年安心」で論点のすり替え

政府は「この提言は不安を煽るだけだから受け取らない」と臭いものに蓋をするような対応。一方野党は年金だけでは不足なら「100年安心」は嘘だったのかと迫りました。これに対し安倍首相はマクロ経済スライドがあるから大丈夫と何度も繰り返しました。これはあたかも、マクロ経済スライドにより年金だけで老後の生活は問題ないと言っているように見えます。しかしこれは明らかに論点のすり替えです。

2. 「100年安心」とは

「年金100年安心プラン」は2003年の衆院選に向け年金制度改革のローガンとして当時の厚労相により使われました。これは、「国民の老後生活が100年安心」ということではなく、「年金制度の存続が100年安心」という趣旨でした。この改革の柱がマクロ経済スライド制です。これは物価や賃金の上昇よりも年金の支給額の伸びを抑える給付抑制策、分かりやすく言えば年金カットの仕組みです。年金を減らす仕組みがあるから老後の生活は安心と、安倍首相は矛盾したことを言っていることとなります。

3. 真実の直視

公的年金だけで老後の生活が安心と考えている人はいないでしょう。年金制度があっても自ら老後に備えるのは当然です。その金額については人それぞれの生活水準に対する満足度により異なりますが、2,000万円不足とのレポートは厚労省等の調査資料による平均値としての実態です。「年金だけでは不足、何らかの自助努力が必要」とい

う真実を直視して老後に備える必要があります。

4. 現役時代の収入により異なる老後資金

老後も生活水準を落とさず、現役のときと同水準の生活をしたいものです。これに関してニッセイ基礎研究所より興味深いレポートが出ています。下の表は平均余命の間、現役時代と同水準の生活をするには65歳の時、どのくらいの蓄えが必要かとの推定です。

現役時代の世帯年収	老後の支出額(年額)	現在水準維持の老後資金
300万円未満	238万円	1,800万円
300~500万円	283 "	1,900 "
500~750万円	358 "	3,200 "
750~1,000万円	404 "	3,650 "
1,000~1,200万円	524 "	6,550 "
1,200万円以上	582 "	7,700 "

(出所：ニッセイ基礎研究所)

5. 老後の資産運用

上表で見ると年収750~1,000万円だった人が、現役時代と同水準の生活をするには年間に404万円の支出をし、65歳の時に3,650万円の蓄えが必要ということになります。これがない場合は生活水準を落とすか資産運用するかを選択になります。老後の資産運用については一般的に次のことが言われています。

- ① 将来の生活資金に予定している資金はなるべくリスクの少ない運用をすること。
- ② 年齢が高くなるほどリスクの少ない運用に切り替えること。

安心できる資産運用商品が少ない中、目的にあった資産運用をご検討ください。