

# 「一口家主」通信 第17号 平成28年5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。
- ・第8号物件“コンシェルシア池袋 CROSSIA 401号室”を募集中  
2015年首都圏版「借りて住みたい街ランキング」では池袋が1位を獲得しました。女優の南沢奈央さんは日経 REVIVE で「お気に入りが見つかる人気スポットの宝庫・池袋」とその魅力を話しています。
- ・【一口家主をもう少し詳しく】今回は不動産投資に慣れている方の“よくある質問”にお答えします。例えば、通常不動産投資で利回り●%というのは、賃貸経費を引く前なのですが、「一口家主 iAsset」の利回り2.18%は全ての経費を引いた後なのです。同様に取得時、終了時に関しても経費の面で通常の不動産取引との違いをご説明します。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】このごろ不動産投資というと「リートですか？」という方が増えてきました。第9号でリートと「一口家主 iAsset」の違いについてご説明しましたが、もう一度リートとはどのようなものかをご説明します。不動産投資との違いをはっきりと理解してください。
- ・「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	H28年 3月31日	H28年 5月15日	H28年 5月25日	第2回
CC 東京 BC407号室	H28年 2月29日	H28年 4月15日	H28年 4月25日	第1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

## 【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

## 【5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	5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%)	500,000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

## 【好評募集中!!】

マンション名	コンシェルシア池袋 CROSSIA 401号室		
共有持分総口数	69口	募集口数	55口
分譲総額	34.5百万円	募集総額	27.5百万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,909円 (2.18%)
運用期間(予定)	平成28年(2016年)5月1日～平成33年(2021年)4月30日		

●裏面の【一口家主をもう少し詳しく】と【やさしい資産運用のお勉強】では以前の号で扱った内容について引用する場合は紙幅の都合により詳しい説明を省かせていただいております。そのような項目にきましては該当する号を表示しておりますので、恐縮ですがホームページ等でご覧ください。ご請求いただければバックナンバーの送付もいたします。

【一口家主をもう少し詳しく】

皆様からの良くあるご質問に基づいて、今回は初めに必要なお金と運用期間中の実収入そして運用終了時に必要なお金について説明します。

1. 利回り 2.18%について

現在募集中の「コンシェルシア池袋 CROSSIA 401号室」の利回りは2.18% 1口50万円に対して10,909円です。

●よくある質問。

「ここから固定資産税や管理費などを払うんだよね？」

いいえ、違います。それらの経費は既に事業者の方で支払済みです。

**10,909円は手元に残る金額です。**

テナントからの賃料	-	賃貸経費等(*)	=	賃貸利益
-----------	---	----------	---	------

賃貸利益	÷	総口数	=	10,909円
------	---	-----	---	---------

(\*)管理費、修繕積立金、固定資産税、損害保険料、事業者手数料等々

**賃料なので源泉税も引かれませんが、**

(確定申告が必要な方は、減価償却費控除後の所得が他の所得に合算されます。)

2. 購入時にかかるお金は？

「一口家主 iAsset」の購入代金は一口50万円、手数料は口数に関係なく一契約あたり10,800円です。

●よくある質問。

「購入代金の他に登記費用や管理基金などがかかるよね？」

いいえ、かかりません。登記費用、管理基金、修繕積立基金などは、50万円の中に吸収済みです。

<購入に伴ってかかるお金>

- ・購入代金
  - ・10,800円 (何口でも定額)
  - ・不動産取得税
- これが全てです。

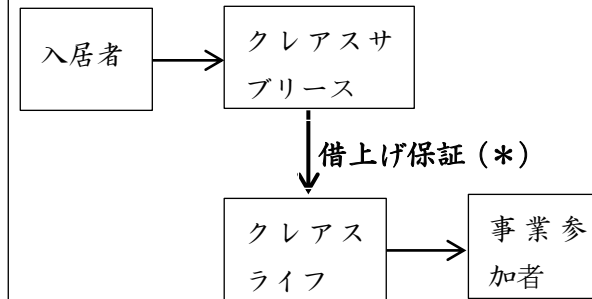
4. 空室リスクはありますか？

●よくある質問

「入居者が決まらなかったり、家賃を払わなかった場合予定賃料10,909円は支払われるの？」

大丈夫です。借上げ保証の仕組みにより必ず支払われます。

(賃料の流れ)



(\*) (株)クリアスペースは、(株)クリアライフに対し定額の賃料支払を保証しています

まとめ

1. 購入時

- ・購入代金
  - ・10,800円 (何口でも定額)
  - ・不動産取得税 (最初の年のみ)
- の他は一切お金は要りません。

2. 購入してから終了するまで

- ①原則として1年に1回1口につき10,909円がご登録された金融機関の口座に振込まれます。10,909円の中から支払うお金は一切ありません。
- ②借上げ保証により空室があっても1口につき10,909円は支払われます。

3. 5年後の終了時

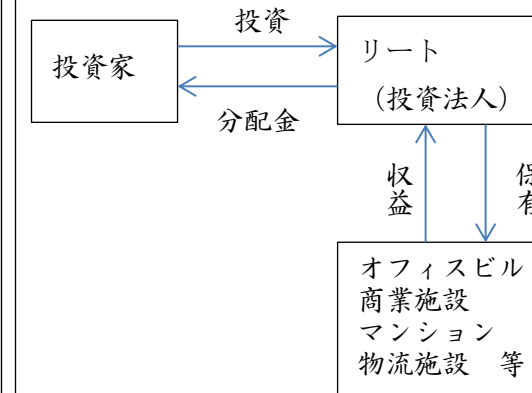
事業者には払う手数料、登記費用等は不要です。但し事業者に対する不動産の譲渡になるので譲渡所得税は発生します。

【やさしい資産運用のお勉強】

リートという言葉をよく聞かれると思います。リートとはREIT (Real Estate Investment Trust) つまり不動産投資信託の略語です。不動産の賃料を原資として投資家に配当を分配するということは一口家主と似ているのですが、その仕組みは大分違います。今回はそのリートについて説明します。

1. リートの仕組み

リートは投資法人が投資家からお金を集めてオフィスビルや商業施設、マンションなどの複数の不動産を購入して、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する仕組みです。



2. 投資口は証券取引所で売買される

リートは株式会社の株式に当たる「投資口」を発行します。この投資口は証券取引所で売買されます。投資口の価格は売り買いのバランスで時々刻々変わります。下図はこの1年間のリート指数(\*)の推移です。(\*2003年3月31日の全銘柄の時価総額の加重平均を1000とした時の指数)



不動産というと価格(元本)は安定的なものと考えがちですが、株と同様その時々経済・政治・金融等の情勢により大きく動きます。この点は十分注意してください。

3. リートと不動産投資との違い

1. 不動産の所有者はだれか。

リートは皆さんが投資したお金で不動産を買いますがそれはリートの所有物です。一方、不動産投資では買った不動産は自分のものとなります。この2つは大きな違いです。もし、リートが破綻した場合、投資家より上位の債権者が不動産を処分した収益を優先的に持って行ってしまいます。投資家にどれだけ返ってくるか分かりません。

2. 元本の安定性

左図で明らかなように投資口の価格は大きく変動します。例えば2015年9月は半年前の4月より20%程度下がっています。仮に100,000円で買ったとすれば80,000円に下がっています。都心のマンションの価格はこんなに激しく上下せず非常に安定的です。

3. 利回りの安定性

リートは安いとき買えば高い利回りを得られますが、高いときに買うと当然利回りは低くなります。いつ買うか、いつ売るのが非常に重要です。過去の推移を見ると簡単そうですが現実には明日はどうか分かりません。リートは決して安全な投資ではありません。それを覚悟で投資されるなら結構ですが、安全性・安定性を重視するなら実際の不動産で、加えて安全な仕組みが組み込まれている「一口家主」をお勧めします。