

# 「一口家主」通信 第24号 平成28年12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10号商品の募集を開始しました。  
「コンシェルリア池袋 MASTER'S VILLA 203号室」  
三大都心のひとつであり、都内でもトップクラスの商業エリアを誇る池袋。本物件は池袋から徒歩4分（310m）、全154戸の大型物件です。プレミアムレジデンスという呼び名に相応しい上質さと高級感を漂わせます。
- ・【一口家主をもう少し詳しく】「一口家主 iAsset」の購入を決められた方が、その後の手続きが良く分からなくて戸惑われることがあるようです。今回はお申し込みから、登記識別情報（権利証）をお渡しするまでの手続きをご説明します。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】アメリカの次期大統領にトランプ氏。6月の英国のEU離脱の国民投票に次ぐ「まさか」がまた起こりました。これらは海のかなたで起きた、私たちとは関係のない出来事なののでしょうか。今回は、これらの現象が起きた底流と私たちの経済生活への影響を探ってみます。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

## 【お知らせ】

「一口家主通信」は本号で24号、曲りなりにも2年間続けて参りました。既にご購入いただいた方には、お持ちの物件の運営状況と新規募集物件のご案内を意図しました。また、まだ購入されていない方には「一口家主 iAsset」とは、どういうものかをご理解いただくために、いろいろな角度からご説明してみました。そして、「やさしい資産運用のお勉強」では、資産運用をする上での基礎的な留意点や、資産運用という観点からその時々の経済・金融のトピックスを取り上げて、それがもたらす影響を考えてみました。拙文を辛抱強く読んでいただき心より感謝申し上げます。年が明けても、少しでもお役にたつ情報をご提供できるよう努めてまいります。引き続きよろしくお願いたします。皆様方におかれましては、健康に留意され良い年をお迎えください。

## 【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

## 【12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	12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	12,169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	11,757円 (2.35%)	500,407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
王子飛鳥山104号室 (平成28.9運用開始)	100%	なし	なし 月額80,990円	11,079円 (2.21%)	500,000円

## 【好評募集中!!】

マンション名	コンシェルリア池袋 MASTER'S VILLA 203号室		
共有持分総口数	63口	募集口数	50口
分譲総額	3,150万円	募集総額	2,500万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,652円 (2.13%)
運用期間	平成28年(2016年)12月1日～平成33年(2021年)11月30日		

## 【一口家主をもう少し詳しく】

「一口家主 iAsset」は、第1号商品コンシェルシア早稲田 Green Forest 605号室がスタートしてから3年が過ぎました。お陰様で多くの方に活用いただいておりますが、新規お申込みの方のために、お申し込み及びそれ以降の手続きについてご説明いたします。

### 1. お申込み

お申し込みの方法は、特に決まりはありません。ファックス、郵便、メール等なんでも結構です。手続きの都合上次の項目を記載してください。

- お申込み口数・金額
- ご氏名
- ご住所
- 電話番号
- メールアドレス（あれば）
- 重要事項説明・契約希望日

\*この一口家主通信に同封している物件のチラシの裏側にご購入申込書がありますので、それをご利用いただくと便利です。

### 2. 重要事項説明

「一口家主 iAsset」は不動産であり、また不動産特定共同事業法に基づく商品であるため、**契約締結の前に対面で重要事項説明**をすることが法律で義務づけられています。ご面倒でもこれを省略することはできませんのでご了解ください。

- 実施希望日時・・・申込書に複数書いてください。日程調整をさせていただきます。
- 実施場所・・・原則として私どもの事務所で行います。ただし、首都圏にお住いで、当社までお越し頂くのが困難な方や、首都圏外にお住いで東京に来るご用事のない方の場合は個別に調整させていただきます。  
\*重要事項説明にご同意頂いたのちに、契約手続きに進みます。

### 3. 契約手続き

契約書及び関連書面に署名・捺印して頂きます。

- ① 共有持分の売買契約。
- ② 不動産特定共同事業契約（ご購入いただいた共有持分を借り上げて賃貸利益をお支払する賃貸借契約）。
- ③ その他関連書面

\*契約の際は次のものをご準備ください。

- 住民票原本1通
- 身分証明書（運転免許証、健康保険証等）
- 認印（シャチハタでないもの）

### 4. 購入代金等の振込

ご契約が済みましたら「購入代金案内」を差し上げますので、それに沿って購入代金及び購入手数料をお支払ください。

- 支払方法・・・原則として銀行振込み
- 振込期限・・・各月25日頃

\*領収書が必要な方はご請求ください。

### 6. 登記

振込期限までに振込み頂いた場合は翌月の1日付で共有持分を引渡し、登記申請をします。登記申請は当社指定の司法書士に委任し費用は当社が負担します。

### 7. 登記識別情報（権利証）の送付

登記が完了したのち、その月の25日以後に、下記書面を送付します。

- 共有持分引渡し証
- 登記識別情報（権利証）
- 受領書兼賃貸利益振込口座登録書

登記識別情報は5年後に共有持分を売却するときに必ず必要になる書類です。大切に保管してください。

## 【やさしい資産運用のお勉強】

米国の次期大統領にトランプ氏が選ばれました。6月には英国の国民投票でイギリスのEU離脱が決定しました。いずれも接戦とは伝えられたものの「まさか」という結果でした。この現象はたまたま海のかなたで起きたことで、私たちの生活とは関係のないことでしょうか。この現象が起きた底流と私たちの経済生活への影響を考えてみたいと思います。

### 1. トランプ氏勝利の底流

アメリカでは所得上位1%の富裕層の全所得に占める割合が1976年の8.9%から2007年には23.5%までに高まりました。その一方で中間層と言われた人々が減り、一握りの富裕層と大多数の中間層以下との格差がどんどん広がっています。この格差の拡大を引き起こしているのがお金やモノ、ヒトが国境を越えて自由に動くグローバル化です。例えば米国の企業がメキシコに設備投資をし、そこで安く作られたものが輸入されて、米国の製造業を潰し、雇用を減らし、失業者が増えるという構図です。移民も同じことです。安い商品の代りに安い労働力の流入が米国民の雇用機会を奪っているということです。

### 2. グローバリゼーションによる格差拡大

グローバル化による格差の拡大は米国だけの現象ではありません。世界的に貧富の差は広がっています。以前、南北問題というものがありました。世界の2割の先進国にアジア、アフリカ、中南米等の8割の国から富が移動して国家間の格差が起きたのです。ところが、今や一つの国家内で南北問題が起きています。グローバル化の結果起きた一国内の貧富の格差の拡大に、欧米というかつての先進国の国民がNOを突き付けています。EU諸国でも従来の保守的な政治勢力に対して、急進的な右派勢力がアンチグローバルな政策を標榜し力を得ています。民主主義が自由と平等を基盤としたものであるとするならば、明らかな経済的不平等社会に対する反発が高まるのもうなずけます。

### 4. アンチグローバル化の潮流

選挙期間中の過激な発言のため多くの人の反発を買ったトランプ氏ですが、最近の発言をみると、金、モノ、ヒトのアンチグローバル化即ち、資本移動の制限、保護貿易、移民流入の禁止の政策により、自国の産業の保護、失業率の改善、貧富の格差の縮小を図ろうとしている様に思われます。この試みが問題の真の解決に有効であるか否かは不明ですが、行き過ぎたグローバル化の反動として、今後このようなアンチグローバル化が、米国に限らず世界の潮流になりそうな兆しがあります。

### 5. 不透明・不確実な時代の資産運用

わが国では幸いまだ欧米のような激しい格差社会にはなっていません。失業率も低く抑えられていて、現段階ではグローバル化により受けている恩恵の方が多いように思われます。しかし、世界の潮流がアンチグローバル経済に向かい、多くの国が自国内の閉じた経済に閉じ籠るとすると、グローバル化の恩恵に浴している我が国の産業構造、経済構造は変わらざるをえません。世界的にみた場合、今は後世から見れば歴史の大きな転換期として位置づけられるような時代かもしれません。先行きの不透明、不確実な時代です。このようなときに、私たちが自己の経済生活を守るには、自分の目ではっきりと見えるもの、自分自身が納得できるシンプルなもので資産運用することが大切です。ここしばらくは世の中がどのように変わるかは誰にもわかりません。銀行や証券会社に勧められても自分が確信を持っていないことは避けた方が賢明でしょう。