

# 「一口家主」通信 第39号 平成30年3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3号商品東京BC407号室、第7号商品池袋CROSSIA301号室、第11号商品新宿HS306号室は、2月28日にそれぞれ第3期、第2期、第1期が終了しました。賃貸利益、一口当たり評価額ともに計画通りの見込みです。

### ・第13号「コンシェルリア新宿HILLSIDE SQUARE 703号室」を募集しております。購入ご希望の方は早めにお申し込みください。(このマンションでは306号室、203号室に次いで3戸目です。)

この物件は繁華で喧噪な新宿駅周辺から少し離れた、新宿エリアの高層ビル群を見つめる高台「余丁町」にあります。穏やかな住環境と、地下鉄4つの路線を自由に使いこなせる利便性を誇ります。

### ・【一口家主をもう少し詳しく】人生100年時代。せつかく長生きするのなら少しはゆとりのある暮らしをしたい。しかし年金だけでは足りない。それを補うためにリスクの少ない資産運用の一つとして不動産投資があることを前号でお話ししました。では不動産投資が本当にそのような目的に合うものかどうかをもう一度ご説明します。

### ・【やさしい資産運用のお勉強】前号でお話ししたトンチン型保険年金と長寿向け投資信託のご説明が紙幅の関係で中途半端でしたので補足します。また、年金の受給開始時期の繰り下げも長寿向けの資金対策になりそうです。

### ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

## 【現在募集中です!!】

マンション名	⑬ コンシェルリア新宿HILLSIDE SQUARE 703号室		
共有持分総口数	72口	募集口数	57口
分譲総額	3,600万円	募集総額	2,850万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,660円(2.13%)
運用期間(6年間)	平成29年(2017年)12月1日～平成35年(2023年)11月30日		

## 【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5～6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

## 【3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 支払賃料	3月1日現在 優先持分権評価額
① 早稲田GF605号室 (平成25.11運用開始)	100%	なし	なし 月額136,800円	12,167円 (2.43%)	500,000円
② 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
③ 東京BC407号室 (平成27.3運用開始)	100%	なし	なし 月額164,430円	12,180円 (2.43%)	506,167円
④ 東京BC507号室 (平成27.7運用開始)	100%	なし	なし 月額165,735円	11,728円 (2.34%)	500,119円
⑤ 馬込TERRACE401号室 (平成27.11運用開始)	100%	なし	なし 月額85,050円	11,759円 (2.35%)	500,431円
⑥ 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
⑦ 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%)	500,094円
⑧ 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%)	500,300円
⑨ 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
⑩ 池袋M'S VILLA203号室 (平成28.12運用開始)	100%	なし	なし 月額85,950円	10,652円 (2.13%)	500,000円
⑪ 新宿HS306号室 (平成29.3運用開始)	100%	なし	なし 月額135,720円	10,660円 (2.13%)	500,000円
⑫ 新宿HS203号室 (平成29.6運用開始)	100%	なし	なし 月額97,650円	10,660円 (2.13%)	500,000円

## 【「一口家主 iAsset」のオーナーの皆様へ】

- 「一口家主 iAsset」をどなたかに譲渡(売却・贈与)する場合はクリアスライフの事前の承諾が必ず必要となります。ご連絡頂ければ直ちに申請書の様式をお送りします。  
「一口家主 iAsset」は一つの不動産を何人かの方で共有するという性格上、事業者(クリアスライフ)は新たに事業に参加される方を事前に確認することを法律(不動産特定共同事業法)で定められております。もちろん正当な理由なくお断りすることはありません。

【一口家主をもう少し詳しく】

人生100年時代。せっかく長生きするのなら少しはゆとりのある暮らしをしたい。しかし年金だけでは足りない。それを補うために預貯金を取り崩すにしてもいつまでもつ心配だ、という方にリスクの少ない資産運用の一つとして不動産投資があることをお話ししました。では不動産投資が本当にそのような目的に適うものかをもう一度ご説明します。

1. 売買による差益を狙う不動産投資

不動産投資の一つの形は売買差益を狙うものです。しかし、いい物件を安く買ったつもりが、とんでもないものを掴まされて大損をした、というような話を聞いた方は不動産投資は怖いとの印象を持たれます。しかし、そもそも安く買って高く売って儲けようということ自体がリスクをとっていること、つまり怖いことです。株式でも買った値段よりも高く売れることもあれば逆に安くなってしまいうこともあります。特に不動産の場合は一般の方にはその値段の妥当性（相場観）が分り難いことや金額が大きいことから余計怖さというものが強調されます。しかし不動産に限らず売買で差益を狙うという投資目的自体が怖いものなのです。

2. 家賃収入で稼ぐ不動産投資

不動産投資のもう一つの形は大家さんになることです。アパートなりマンションを購入して、それを賃貸してそこから得る家賃収入を投資目的とするものです。家賃というものは大きく上がったたり下がったりするものではありません。売買差益を狙う投資と比べると大きく儲けることもない代わりに損するリスクも小さく、確実に安定したリターンを狙える投資です。クリアスライフが販売している1Kのマンションも「一口家主 iAsset」も不動産投資商品ですが、これは大家さんになって賃料収入を確実に手に入れることを投資目的とした投資商品です。このタイプの不動産投資はリスクの少ない安心資産運用とすることができます。

3. 大家さんとして運用する不動産を選ぶポイントは？

① 空室率が低いこと  
相続税対策でアパートを建てたものの空室率が高くローンの返済もできないというようなトラブルが多発しています。

② 家賃が下がり難いこと  
安定収入を手に入れるには家賃が下がらない、少なくとも下がり難いこと。

③ 賃貸経費が見通せること  
家賃が安定していても予定外の経費が増えたら収益は減ります。特に中古の場合の修繕に絡む費用は要注意です。

④ 元本割れしないこと  
ずっと持ち続ける場合は別ですが、小口化商品などの場合に運用期間が終わって換金するときに、元本割れしてしまったら通算の利回りは下がってしまいます。

4. 上の①～④の条件を満たすものは

①不動産の立地 ➡ 東京都心  
人口の流入が多い＝賃貸需要（借手）が多い地域では空室率は低いので家賃も下がり難く、不動産価値も高く維持されます。

②安定した家賃 ➡ 住居  
オフィスや商業施設は家賃の変動が激しく、退去後の空室期間も長くなります。

③経費が見通せること ➡ 新築  
一般的に中古は高利回りですが、修繕費用などの経費増のリスクがあります。

④元本割れし難い ➡ 「一口家主」など  
「一口家主 iAsset」では終了時に20%の値下がりまでは元本保証されています。

【やさしい資産運用のお勉強】

前号で人生100年時代向けの資産運用商品として、トンチン年金保険とN社の長寿向け投資信託をご紹介しました。しかし紙幅の関係で説明が中途半端になってしまい、分かり難いという声も聞かれましたので再度ご説明します。また、長生きを前提に年金受給開始時期の繰り下げによる受給金額の増加を計るのも選択肢の一つかもしれません。

1. 長生き年金保険（トンチン年金）

概要は前号でご説明したように、死亡保障をなくし、解約返戻金を抑えた年金保険です。早く亡くなった人の保険料を長生きしている人への支払いの原資に回す仕組みで、契約者は生涯年金を受け取れます。ある生命保険会社の商品例を見ます。「50歳の男性が60歳まで毎月10万1886円払い込むと、60歳から毎年44万2000円が終身支払われる」というものです。

保険料の払込（50～60歳）	
月額	10年間累計額
101,886円	1,223万円

年金の受取（60歳～）	
年額	87.7歳 (27.7年間累計)
442,000円 (37,000円/月)	1,224万円 払込代金回収額

払込代金を回収できるのは60歳から27.7年後、87.7歳の時です。87.7歳より早く亡くなってしまうと払い込んだ金額が回収できません。逆にこれ以上長生きするとその分プラスになります。

しかし50歳から60歳まで毎月10万円払い込むのは決して楽ではありません。一方60歳以降支払われるのは一月あたり3万7000円弱です。生活資金の主たる備えにはなりそうもありません。もっと払込保険料を増やせばよいかもしれませんが、死後家族にお金を遺す必要がある方はむやみにこの保険を増やせません。トンチン保険以外の老後の備えも必要ということになりそうです。

2. 長寿向け投資信託

ある新聞の記事に、証券会社のN社が長寿化に対応する投信を開発、とあったので興味津々で同社に問合せしてみました。例えば運用益を複利で運用しながら各年一定金額を年金として払い戻すようなものかと思っただけです。しかし、そうではありませんでした。同社によれば通常の投資信託は短期間の運用成果に応じて分配金を支払う、いわばキャピタルゲイン型であるのに対し、この商品の特色は目標分配金を一定額（年率3%の利回り）に決めて、長期間安定的に分配金を払っていくという、いわばインカムゲイン型商品とのことです。コンスタントに3%程度の利回りで運用できれば高齢者が単純に預金を取り崩すよりもお金が長持ちします、ということから長寿化に対応としているようです。投資信託ですから運用資産である株式、債券、REITなどの価格変動や為替変動によるリスクは当然あります。その意味で限られた老後資金の場合、運用対象として適切かどうかは検討の余地がありそうです。

3. 年金受給開始の繰り下げ

仮に国民年金（老齢基礎年金）と厚生年金と併せて65歳からの受給額が200万円とします。この方が受給開始を70歳まで繰り下げた場合、70歳からの支給額は284万円になります。1ヶ月繰り下げると0.7%増額されるからです。65歳から200万円受給の場合と70歳から284万円受給の場合の受給総額は82歳で等しくなります。82歳以上長生きすれば1年につき84万円多く受給出来ます。70歳まで働くとか企業年金などで生活資金を都合できればこれも有効な対策です。