

「一口家主」通信 第3号 平成27年3月16日

【今月号のコンテンツ】

- ・商品運用状況
ご購入いただいた皆様からお預かりしているマンションの運用状況をご報告します。
- ・現在販売中の商品のご紹介
オリンピックで注目を集めている月島エリア。コンシェルシア東京 BAYSIDE COURT 407号室は順調に販売が進んでおります。一口家主の特徴である**値上り益**も期待できるかもしれません。(一口家主は元本安全な仕組みを備える一方、5年後の元本償還時に**値上り益**も分配されます)
- ・「一口家主」をもう少し詳しく
今回は「元本安全の仕組みーその3」として**優先劣後スキーム**によるお客様の元本保全の仕組みについてご説明します。
- ・やさしい資産運用のお勉強 その3 資産運用商品のタイプについて(別紙)
前回に続き資産運用商品のタイプについて勉強します。今回はインカム・ゲイン商品を中心に勉強します。
- ・「一口家主」商品説明会、クリアスライフマンション経営セミナーのご案内(別紙)

【3月1日現在の商品運用状況】

早稲田、神楽坂とも借借人の変更はなし。賃料、賃貸経費ともに変動はありません。

マンション名	稼働率	入居者の変動	受取賃料の変動	年換算1口当り賃料
早稲田 605号室 (平成25.11運用開始)	100%	なし	なし 月額136,800円	12,086円 (2.42%)
神楽坂 902号室 (平成26.4運用開始)	100%	なし	なし 月額177,915円	12,196円 (2.43%)
特記事項	両マンションとも平成27年2月末日時点での優先持分1口の評価額は50万円で購入時と変わっていません。			

【新規販売開始商品】

東京オリンピック開幕の約半年前に運用期間が終了し、元本が償還されます。

マンション名	コンシェルシア東京 BAYSIDE COURT 407号室		
共有持分総口数(総額)	110口(55百万円)	募集口数	88口
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	11,846円(2.36%)
運用期間	平成27年(2015年)3月1日～平成32年(2020年)2月29日		

*詳細は別紙記載のクリアスライフ「一口家主」担当までお問い合わせください。

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

【一口家主をもう少し詳しく】

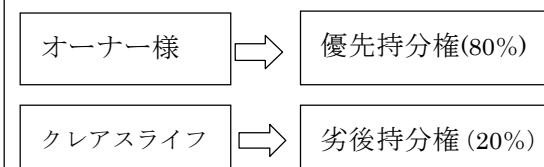
元本安全の仕組みーその3

◎優先劣後スキームで値下がりリスクへの備え。20%までの値下がりにはOK。

一口家主ではマンションの価格が20%までなら下がっても、皆様には購入した時と同じ1口につき50万円が返還されます。

その仕組みは下の図の通りです。

全体の共有持分の中80%はオーナー様に購入してもらいますが、20%はクリアスライフが保有します。その分が価格変動を吸収します。

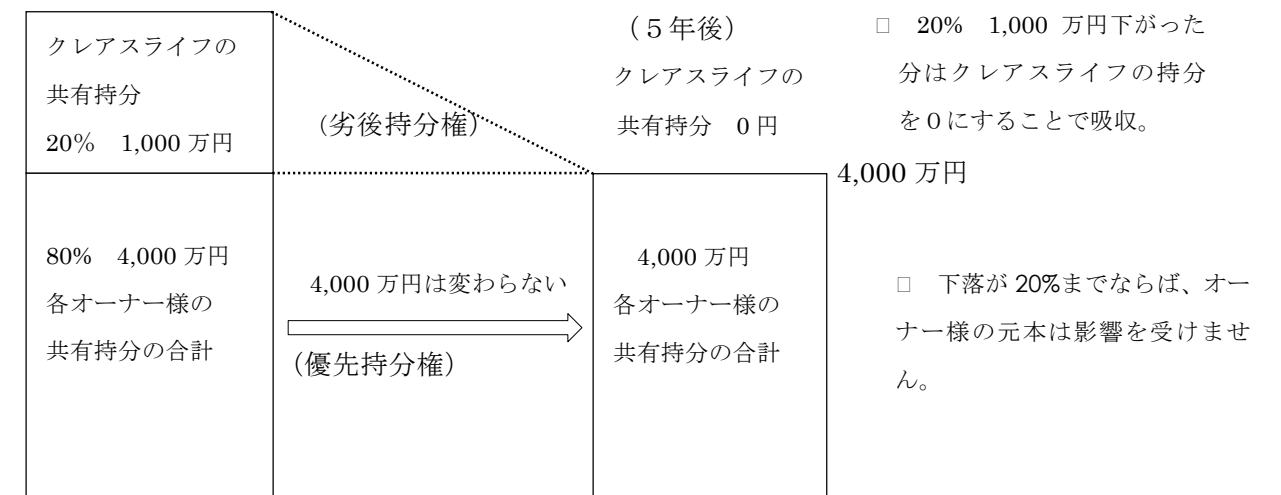


◎優先持分権とは

売却代金を優先的に取る権利があるということ。

下の図は、5年後に優先持分権を持っているオーナー様たちが先に4,000万円を取っていいですよ、ということを示しています。クリアスライフは残りを取ることになります。下の図の場合は残りがありませんのでクリアスライフは0ですがオーナー様は影響を受けません。万一20%よりも下がった場合はクリアスライフが0になっても追いつかないので、その時は元本が50万円を割り込みます。しかし、前回ご説明したように都心のマンションの賃料が20%も下がったことはないので賃貸収益からの収益還元法で評価される限り安全性は極めて高いといえます。

5,000万円



【やさしい資産運用のお勉強】

その1. 資産運用商品のタイプ②

◎元本を絶対に減らしたくない方に。

今回は資産運用商品には、キャピタル・ゲイン型とインカム・ゲイン型があること、キャピタル・ゲイン型は相場で元本が上下変動するのを利用して、購入した時よりも高く売ることによって儲けを出そうというタイプの商品であること、しかし世界の経済・政治・戦争など予測不可能な原因で上がったり、下がったりするので、儲かる可能性もあるが2分の1の確率で損する可能性もあることをお話ししました。お金を絶対に減らしたくない人には向きませんね。何もしないで筆筒預金にするか、ほぼ0金利でも銀行に預けておくのが良いのでしょうか。

それもダメですね。第1回目にお話ししたように安倍政権以前のデフレの時代はそれもアリだったのですが、いまは国の経済政策としてインフレを指向しています。仮に年2%のインフレが続くとしたら1年で2%の目減り、10年で今の100万円の価値は80万円に目減りしてしまいます。では、どうしたらよいのでしょうか？

前回お話しした2つ目のタイプ、インカム・ゲイン型商品について考えてみましょう。

◎インカム・ゲイン型商品の特徴

キャピタル・ゲイン型の商品は元本が上がり下がりするのが特徴ですが、インカム・ゲイン型商品の元本は一定で変わらないのが特徴です。

定期預金は満期になれば預けたお金が必ず返ってきます。国債や社債の債権類も満期には必ず購入した金額が戻ってきます。従って商品の仕組み上は元本を減らすリスクはありません(信用リスクは別です)。問題は利息です。下の表を見ていただくと分かるようにアベノミクスのインフレターゲット2%に近いものはありません。これらの商品では見かけの元本金額は減りませんが、インフレ率との差額だけ実質的価値は目減りします。たとえばインフレ率を2%としたとき、個人向け5年国債(0.1%)を購入したとすると1年に1.9%だけ元本は目減りします。もしも年利1%の社債であれば目減り分は1%で済みます。このように少しでも利率のよいインカム・ゲイン商品を選んでお金の目減りを最小限に食い止めるというのも選択肢の一つかもしれません。定期預金には、ネットバンク、地銀、信金等で何かの条件付きで0.2~.08%程度のものが色々あります。

(100万円を1年間運用した場合の利息比較)

商品の種類	利率	税引き後利息
メガバンク普通預金	0.02%	159円
メガバンク定期預金	0.03%	239円
某ネットバンク定期預金(3百万円以上1年)	0.40%	3,187円
個人向け5年国債	0.10%	796円
某生保社債(4年経過の既発債)	1.00%	7,968円

◎ちょっと待ってください。実はもう一つの選択肢(準インカム・ゲイン型)が。元本の安全は図りたいが上表のような利率ではいくらなんでも話にならない、リスクを覚悟で株か投信でも買おうかという前にもう一つの選択肢があります。それは不動産の価格安定性を活用した新しい商品です。今回はこの不動産運用商品についてご説明します。

クレアスライフマンション経営セミナーのお知らせ

「アベノミクスの行く末とその先にあるもの
どうなる！？ 東京都心の不動産市場」

日時 4月18日(土) 13:00~15:30 (開場 12:30)

講師 岸 博幸氏 現、慶応義塾大学大学院メディアデザイン研究科教授
略歴：88年一橋大学経済学部卒業後通商産業省入省。経済財政政策担当大臣・郵政民営
化担当大臣秘書官、総務大臣秘書官を歴任。06年経済産業省退官。08年現職に就任。

会場 ベルサール八重洲 (D+E ルーム) 東京都中央区八重洲 1-3-7


八重洲ファーストフィナンシャルビル 2F

講演内容 第一部 (13:05~14:05) 講師：岸 博幸氏
第二部 (14:15~15:00) 講師：株式会社クリアスライフ
代表取締役 尾池 雄二

参加無料

定員 150名

お申込みは；

 0120-495-080

クリアセミナー



検索

<http://www.clearthlife.com/>

「一口家主」商品説明会のご案内

安全資産運用商品「一口家主」のご理解を深めていただくため商品説明会を開催しております。お気軽にご参加ください。


- ・日時 毎週金曜日 午前 10時~11時、 午後 2時~3時
 - ・会場 株式会社クリアスライフ六本木本社
- *事前にお電話(下記フリーダイヤル)にてご予約ください。

【「一口家主」についてのお問合せ、商品説明会のご予約等は下記まで。】

株式会社クリアスライフ 「一口家主」担当

〒106-0032

東京都港区六本木 5-1-3 ゴトウビルディング 1st.

 0120-355-266

インターネット受付(セミナーのみ)

クリアセミナー



検索

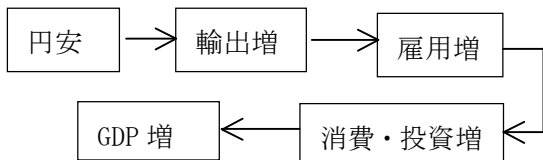
【ひとこと経済解説】

大丈夫？ 行き過ぎた円安

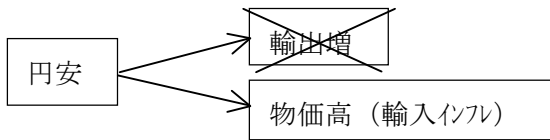
このところ日本の円がアメリカドルに対してずいぶん安くなっていますね。3月10日には122円台に下落しました。安倍内閣発足直前まで80円くらいでしたので、なんと50%以上も安くなっています。

2012年10月	⇒	2015年3月
79円/ドル		122円/ドル

円安が進み始めた時は、下図のような好循環を期待して大歓迎でした。



ところが、実際はそうなりませんでした。



メーカーは円高時代に海外に生産を移していたので輸出増加効果はありませんでした。逆に輸入インフレによる物価高が私たちの家計を脅かし始めています。

◎輸入インフレ？

円がドルに対して50%安くなったということは、同じものが50%高くなったということです。

1個1ドルのオレンジ		
2年まえ	⇒	いま
80円		120円

食料品や生活必需品の原材料など多くを輸入に頼っているので経済全体で上のようなことが起きています。

右表は2010年1月～2015年2月までの米ドルに対する円レートの推移です。2012年の10月頃から急激な円安が続いていることが分かります。

◎なぜ円安が起きているのか？

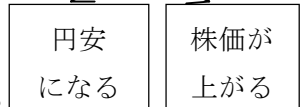
政府・日銀はデフレ脱却のため金融市場にお金を溢れさせる政策を取りました。

超金融緩和
(お金を溢れさせる)

お金の溢れば金利が下がる→金利が下がれば相対的に金利の高い通貨(米ドル)に対し

金利が下がる

為替が下がる、という循環が起きました。



また、低金利は株高も誘導しました。

◎株の動きに要注意

現在のような円安→輸入インフレ、が続くと家計や中小企業への経済的圧迫が進行。政府の経済政策に対する批判が高まり、統一地方選挙などを契機に円安是正をせざるを得なくなるでしょう。

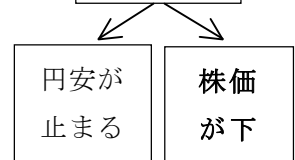
今の逆でお金を出す蛇口を締める→金利が上がる→円安が止まる、という循環が起きます。

金融緩和の縮小

ここで注意して頂きたいのは、金利が

金利が上がる

上がると株価が下がる、ということです。



株価はこれまで急激に上昇してきました。逆の循環になったとき、その反動として暴落が心配されます。この時期お金の運用には十分気を付けてください。

為替レートの推移(2010年1月～2015年2月)
(c)世界経済のネタ帳

