

# 「一口家主」通信 第58号 令和元年10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 「コンシェルシア品川南 THE GRAND RESIDENCE 205号室」 は、好立地、内廊下の大型マンションでお客様から好評をいただいております。

- 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 賃料は借上げ方式となっています。

注2 運用終了時はお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	5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	4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】

今年の春先「かぼちゃの馬車」事件が世間の話題となりました。スマートデイズという不動産会社の経営破綻により、同社の顧客であった個人投資家が大きな被害を受けました。スルガ銀行との癒着も絡み社会問題にも発展したこの事件がどうして起こったのか、またその教訓を今改めて振り返ってみたいと思います。

1. かぼちゃの馬車とは

不動産会社のスマートデイズが販売した女性専用のシェアハウスの名称です。1棟1億円くらいのものが多かったようです。「30年間家賃保証、利回り85%以上」として、上場企業のサラリーマン、医師、士業といった高所得者がターゲット。販売後は1棟丸ごとスマートデイズが借り上げて家賃保証するといういわゆるサブリースでした。

2. どのような物件か

かぼちゃの馬車の各部屋は非常に狭くほとんどの物件で専有部は5畳未満、キッチン、洗濯機、トイレ、シャワールームは共用で、リビングのようなくつろげる場所はありません。賃料は4万円台ということですが、ワンルームマンションと比べたら非常に割高です。立地は23区といっても足立区や板橋区など山手線の外側の安い場所が多く、足立区には80棟以上もあったそうです。

3. スマートデイズの事業の仕組み

■オーナーへの説明

通常サブリースでオーナーへ支払う賃料の原資は当然入居者からの賃料ですが、かぼちゃの馬車では入居者の職業紹介料で賃料を原資とするとしていました。同社の入居者ターゲットは地方から職探しに上京してきた女性で、その入居者を企業に人材紹介した紹介料で、仮に家賃収入が0(ゼロ)でもオーナーには保証賃料が支払えると説明していましたが、実際多少の紹介料収入はあったようですが、保証賃料の不足を賄えるレベルではなかったようです。

■スマートデイズの収益スキーム

同社のスキームは人材紹介料ではなく、下請けである建設会社からのキックバックで収益を上げていたとされます。例えば建物代を5,000万円とし、そこから紹介料として50%の2,500万円を受け取っていたそうです。その結果、オーナーは不動産価値としては土地込みで6,000万円程度の物件を1億円以上で買っていたようです。

4. スマートデイズ破綻の結果

1棟建てるたびに数千万円のキックバックが得られるため、かぼちゃの馬車を建てまくり自転車操業を続けましたが、高い空室率で行き詰まり破綻しました。

■オーナーはどうなったか

スマートデイズへのキックバック代等で嵩上げされた購入価格は相場より高く、売却すれば半値近く、新しい賃貸管理会社に変えて賃貸を続けても賃料は大幅に下落ということで、高金利(3.5~4.5%)のローンを借り入れていた銀行への返済ができず自己破産、もしくはそれ寸前の状況に追い込まれたオーナーは少なくないようです。

■この事件から考えさせられること。

被害を受けたオーナーには気の毒なことです。不動産の購入に際しては、物件の立地、間取り、建物のグレード、収支等を自分の目で確かめることが重要です。当社の場合創業34年、都心ハイグレード物件という事で定評をいただいておりますが、お客様には十分吟味され納得して購入していただくようお願いしています。

【やさしい資産運用のお勉強】

8月27日に公的年金制度(国民年金、厚生年金)の5年に一度の財政検証が発表されました。人口、就業率、物価、経済成長率などの見通しを前提にして将来の年金給付の水準をはじいたものです。夫が厚生年金に加入し、妻が専業主婦の世帯をモデルにして、「所得代替率」という指標で示されています。

1. 所得代替率とは

夫が60歳まで厚生年金に加入妻が専業主婦である世帯の年金額と、現役世代の平均手取収入の割合のことです。2019年度は61.7%で下記の式ようになります。

$$\frac{\text{夫婦2人の年金額 } 22.0 \text{ 万円}}{\text{現役男性の平均手取り額 } 35.7 \text{ 万円}} = 61.7\%$$

ここで注意いただきたいのは現役男性の35.7万円は「手取り」ですが、年金22万円は税・健保料・介護保険料込みです。

2. ケース前提と所得代替率

この検証では、人口、就業率、物価、経済成長率の見通しなどの前提条件を変えて6つのケースを想定しています。

	物価 上昇率	賃金上昇率 (対物価)	経済 成長率
ケース1	2.0%	1.6%	0.9%
ケース2	1.6%	1.4%	0.6%
ケース3	1.2%	1.1%	0.4%
ケース4	1.1%	1.0%	0.2%
ケース5	0.8%	0.8%	0.0%
ケース6	0.5%	0.4%	▲0.5%

最も楽観的なケース1でみると、2019年に61.7%の所得代替率が年々下がり、2046年に51.9%まで下がったあとは一定になります。ケース4では2019年に65歳になり受給を始めた人の所得代替率は61.7%ですが、その後の人は年々下がり2044年に受給開始の人は50.0%、2053年に受給開始の人は46.5%の給付水準になります。これは今61.7%もらっている人が2044年に50.0%、2053年に44.5%にな

るということではありません。それについては次に見てみます。

3. 2019年に65歳で受給開始の場合は

中庸の前提であるケース3で見えます。今年65歳で受給開始の世帯の当初の所得代替率は61.7%ですが、この世帯が80歳では49.1%、90歳では41.7%まで下がります。これは前号でご説明したマクロ経済スライドによる抑制および現役世代の賃金の伸び率と年金の増加率とに乖離があるためです。注:90歳で41.7%というのは、現在の22万円(35.7万円×61.7%)が14.9万円(35.7万円×41.7%)に減るという事ではありません。絶対金額として今の22万円より減るのではありませんが、物価は上がっていくので使用価値は減っていきます。

4. 若い世代ほど厳しい将来の年金

ケース3で考えた場合、今年35歳の世帯が65歳になって年金受給する年の所得代替率は50.8%、70歳では48.1%、90歳では40.6%になります。若い世代ほど将来は厳しくなります。また、経済前提がケース5やケース6に振れた場合はもっと厳しくなります。今後、厚生年金の加入期間を延ばしたり受給開始を遅らせたりする等の年金改革があると思われます。しかし前号でも申し上げたように公的年金は老後の生活資金の重要な基盤ではありますが、それだけで老後の生活を支えるのは困難です。若いうちからiDeCoや積立NISAなどの計画的な資産形成や安全性の高い不動産投資などで老後に備えることが重要でしょう。また、十分な備えなく定年間近あるいは定年を迎えた方はリスクの少ない無理のない資産運用を考えられたら良いのではないのでしょうか