

「一口家主」通信 第56号 令和元年8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号商品の募集を開始しました。

第17号商品 「コンシェルシア品川南 THE GRAND RESIDENCE 205号室」

- 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 賃料は借上げ保証となっています。

注2 運用終了時は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	4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	3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%以上 (*2019年4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。)
(この商品では賃料の借上げ保証及び解約時・終了時のクリアスライフによる持分の買取はありません)

【一口家主をもう少し詳しく】

金融庁の報告書「65歳夫婦老後資金として2,000万円必要」はいろいろ話題を呼びました。絶対額としていくら必要かは各個人の暮らし方次第でしょう。大切なことは必要最小限ではなく、現役時代の生活水準が維持できて、気持的にある程度ゆとりを感じられる老後の暮らしが過ごせることです。

1. 老後に必要なお金

幾らあればよいかは個々人の現役時代の生活水準によるところが大きいと思いますが、多少ゆとりのある生活には、**平均的には月額35万円程度は必要**とされています。持ち家のある夫婦二人で、たまには外食をしたり、小旅行ができる程度の生活です。では、Aさんの場合を考えてみましょう。

2. 3,500万円は何歳までもつか

Aさんは65歳で定年となり、収入は公的年金（国民年金+厚生年金）だけ。持家はあり、夫婦2人とも健康、蓄えは3,500万円です。この蓄えは夫婦2人で何歳までもつのでしょうか。

一般的に夫が現役時代会社員で妻が専業主婦の世帯の場合、平均的な年金額は月額約22万円とされています。他方、現役時代と同水準の生活をしたいAさんは1ヶ月35万円程度の生活費が必要です。すると年金だけでは月当たり13万円、年間で156万円不足します。

Aさん65歳 夫婦2人・健康・持家あり		
年金	生活費	不足
22万円/月	35万円/月	▲13万円/月
264万円/年	420万円/年	▲156万円/年

● 3,500万円は87歳で底をついてしまいます。

1年間の不足金額 (年金-生活費)	▲156万円 (264万円-420万円)
3,500万円から年間 156万円使える期間	22年間 (3,500万円÷156万円)
蓄えが底をつく時	87歳(65歳+22年)

87歳からは月額22万円の年金のみで暮らさなければなりません。

しかも次のものは計算に入っていません。

- ・年金額の減少（マクロ経済スライド）
- ・加齢による医療費の増
- ・家のリフォーム費用

これらを考慮すると、実際はもっと早く蓄えは枯渇するかもしれません。

3. 100歳まで生活レベルを維持するには

65歳から毎年156万円を単純に取り崩すのではなく、**3%程度の利回りで運用**しながら65歳から35年間1年に156万円を取崩していくと、100歳になってもまだ416万円残る計算になります。

65歳を初年度として3,500万円を3%で運用してその年末に元利合計から156万円を取り崩す。翌年その残高を3%で運用し、その元利合計からまた156万円を取り崩すということを繰り返すと35年目でも417万円お金が残ります。(下表参照)

(単位万円)

年度	元本	利息	取崩し	残高
1年目	3,500	+105	▲156	3,449
2年目	3,449	+104	▲156	3,396
3年目	3,396	+102	▲156	3,342
...
35年目	556	+17	▲156	417
合計	3,500	+2,377	▲5,460	417

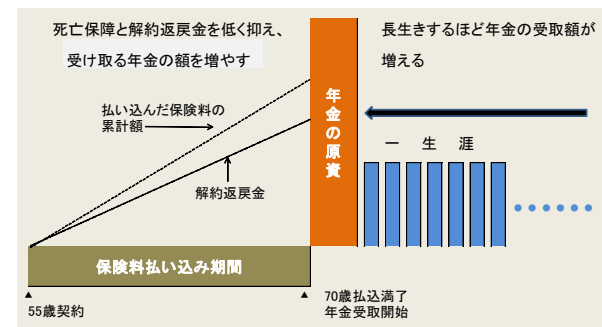
1ヶ月35万円程度の生活をするためには、何も運用しないで100歳まで毎年156万取崩すだけであれば、**65歳のとき5,460万円必要**になります。

【やさしい資産運用のお勉強】

人生100年時代となると65歳以降35年もの期間年金を収入の柱として過ごすこととなります。左ページでは3,500万円の蓄えを運用しながら取崩す計算モデルをご紹介しました。実際にはこのようにうまくいく商品はないでしょう。幾つかの商品を組み合わせて運用することになると思います。ここでは人生100年時代に備えた商品例をご紹介します。

1. 長生き年金保険（トンチン年金）

これは、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、一定期間保険料を払い込んだ後は**契約者は生涯年金を受け取れます**。イタリアの銀行家トンティが考案したとされ「トンチン年金」と言われます。早く死んでしまった場合は払込金の元を取れませんが、長生きした場合は年金を生涯受け取れるという安心感があります。また終身ではなく受取り期間を確定したタイプのももあります。最近では積立利率を高くするために外貨建てのものも出てきています。



2. 長寿向け投資信託

人生100年向けとした投資信託があります。通常の投資信託は運用成果に応じて分配金が大きく増減することもあり、基準価格も大きく動くいわばキャピタルゲイン型です。ところがこの商品の特色は、中長期的に安定した分配金が支払われ、また基準価格の大幅な下落を抑えて資産寿命を延ばせるように、その目的に沿った投資対象の組み入れを行っています。分配金の目標利回りは年率3%程度で、いわばインカムゲイン型の投資信託です。もちろん投資

信託ですから分配金の低下や基準価格の変動による元本毀損のリスクはあります。

3. 不動産（都心の新築1Kマンション）

特に人生100年時代に対応して生まれた新商品ではありませんが、老後の安定収入を生む投資対象として改めて見直されています。特に空室リスクの低い都心の新築1Kマンションでは、固定資産税等の経費控除後のネット利益で**3%前後の利回り**を確保できます。立地の良い間違いのないものを選べばほぼ生涯にわたって安定収入が得られます。ただし元本取り崩しが必要な人にとっては**元本を部分的に取り崩せない**ことが問題点です。そのような方には運用期間限定の小口化された不動産をお勧めします。

4. 小口化された不動産

A. 一口家主 iAsset、B. コンシュリア JAsset

上記の二つの商品は不動産の利点を残しながら金融商品的簡便性を取り入れた不動産小口化商品です。その特徴は次の通りです。

- ① クレアスライフの都心マンション1戸を複数の共有持分に小口化したものです。
- ② 共有持分の1口の価格はA.50万円、B.100万円で、多数口購入しても1口単位で売却できます。
- ③ 好立地のため賃料収入は安定しています。
- ④ 運用期間はA.6年、B.10年で、Aの場合は満了時に共有持分をクリアスライフが買取ります。
- ⑤ 経費控除後のネット賃貸利益の予定利回りはA2%以上（表面を参照ください）、B約3%です。
- ⑥ 不動産なので相続税対策にもなります。