

「一口家主」通信 第9号 平成27年9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**
 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。いずれの物件も計画通り運営されています。
- 新発売 “コンシェルリア馬込 TERRACE 401 号室”**
 山手線五反田駅まで3駅6分の閑静な住宅街に立地するマンション。羽田空港、品川、銀座、日本橋へのアクセスの良さから底堅い賃貸ニーズがある。都心にもかかわらず緑があふれる周辺の環境。
- 「一口家主」とリート（REIT）との違いは？**
 「一口家主」の説明を一言聞いた途端、「ああ、要するにリートだね」と言われる方が多いのですが実はだいぶ違うのです。今回はそれをご説明します。
- やさしい資産運用のお勉強 資産運用の基本スタンス-①**
 資産運用に限らず、自分が覚悟の上で行ったことは仮に失敗しても諦めもつきませんが、「そんな筈ではなかったのに」ということが起きたらショックですね。資産運用を始めるにあたっての基本スタンスとしてチェックすべきポイントを具体的に説明します。
- 「一口家主」商品説明会のお知らせ**

【お知らせ】

- 「一口家主」のホームページが大幅にリニューアルされました。このホームページをご覧いただければ「一口家主」のすべてがお分かり頂けます。アクセスは簡単 → 検索 でパソコンでもスマホでもOKです。
- 連載中の「一口家主をもう少し詳しく」や「やさしい資産運用のお勉強」で前回までの記事をご希望の方はその旨ご連絡ください。コピーをお送りします。ホームページにもアップしましたのでそちらでご覧いただくこともできます

【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

【8月1日現在の商品運用状況】

マンション名	稼働率	入居者の変動	受取賃料の変動	年間1口当り賃料	8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	12,086 円 (2.42%)	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	12,197 円 (2.44%)	505,612 円
東京 BC407 号室 (平成 27.3 運用開始)	100%	なし	なし 月額 164,430 円	11,811 円 (2.36%)	500,000 円

【新規販売！！】・・・9月1日から募集を開始しました。

マンション名	コンシェルリア馬込 TERRACE 401 号室			
共有持分総口数	56 口	募集口数	45 口	
分譲総額	28 百万円	募集総額	22.5 百万円	
一口の価格	500,000 円	一口当たり年間賃料	11,761 円	(2.35%)
運用期間	平成 27 年(2015 年)10 月 1 日～平成 32 年(2020 年)9 月 30 日			

【継続販売中】東京オリンピック開幕の2ヶ月前に契約期間が終了し、元本が償還されます。残口数は僅かになりました。

マンション名	コンシェルリア東京 BAYSIDE COURT 507 号室			
共有持分総口数	116 口	募集口数	92 口	
分譲総額	58 百万円	募集総額	46 百万円	
一口の価格	500,000 円	一口当たり年間賃料	11,729 円	(2.34%)
運用期間	平成 27 年(2015 年)7 月 1 日～平成 32 年(2020 年)6 月 30 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」はリート（REIT）とは違うのですか？

「一口家主」の説明を一言聞いた途端、「ああ、要するにリートだね」と言われる方が多いのですが実はだいぶ違うのです。「不動産から上がる賃料の分配」は同じですが。

◎相違点 その1 元本価格の変動

○リートは元本の価格が日々変動する
 リートに投資するときは「投資口」を購入します。この投資口は株式と同じで証券市場で取引されます。日々の相場場で投資口の価格は上下します。例えば一口 5,000 円で買ってその後相場が 4,500 円になったり 5,300 円になったりします。リーートの値動きは下のグラフで一目瞭然です。

○一口家主の一口の価格は安定的
 一口家主の一口の価格は賃料（家賃）に基づく賃貸利益から逆算して計算（収益還元法）で求めます。マンションの価格の相場が変わっても、賃料が変わらなければ一口の価格は購入のときの価格と同じ 50 万円で変わりません。家賃は通常 2 年更新です。しかも都心の人気エリアでは更新してもほとんど変わりません。

◎相違点 その2 元本価格の毀損を守る仕組み

○リートには元本価格の毀損を守る特別の仕組みはない
 お金が必要になって売るときに相場が 4,500 円ならば、一口当たり 500 円の損をしてしまいます。また、投資家の出資によって購入した不動産の所有者はリートです。リートが倒産した場合は債権者による処分の対象となります。



リート全銘柄の「時価総額加重型指数」の推移。基準時は 2003 年 3 月 31 日を 1,000。

○一口家主には
 1. 「優先劣後」の仕組みがある
 お金が必要とき、または 5 年後に事業者が買取るとき、優先劣後の仕組みにより 20% までの値下がりには事業者によって守られます。例えば 5,000 万円のマンションの評価額が 4,000 万円に値下がりしても購入価格の 50 万円が還ってきます。

2. 登記された所有権
 一口家主で購入するものは実物不動産です。それは購入者のものです。購入者の名義で登記されるので万一事業者が倒産しても自分のものとして残ります。

○リーートの利回りについて
 リートは利回りが高いと言いますが、利回りというのは、{(運用していた期間に支払われた配当) + (運用を終了した時の元本の増減)} ÷ (運用期間の投資額) です。もし終了時に元本がマイナスになれば利回りは落ちてしまいます。

資産運用の基本スタンス

資産運用に限らず、自分が覚悟の上で行ったことは仮に失敗しても諦めもつきませんが、そんな筈ではなかったのにということが起きたらショックですね。一度失ったお金は戻って来ません。大事なお金の運用でそのようなことが起きないようにしたいものです。

1. 運用の目的は何ですか。

先ずここをはっきりさせましょう。

- ・リスクはあっても大きく儲けたい。或いは
- ・大事なお金なのでリスクは極力避けたい。その範囲で少しでも利率のよいものを。 どちらでしょうか。

2. どの目的にどのくらいのお金を運用しますか。

年金生活の方が老後に備えるお金の大半をリスク性の高い商品（キャピタルゲイン型の商品）で運用するのは危険です。「これだけは」というお金は低利回りでも安全な商品で運用すべきでしょう。ただ物価は上がるし、介護保険等の負担は増える一方で年金は減少。安全な商品と言っても定期預金だけでは心配です。ある割合をもっと利回りの良いものにも振り分けることも必要かもしれません。

3. 運用期間に制限はありますか。

ずっと寝かせておいてもよいお金と、ある時期には現金化して使う予定があるお金とは当然運用の仕方が違ってきます。不動産投資は安定的に賃料収入が稼げますが一定時期に現金化が必要な場合には向きません。高配当目当ての大型安定株なども現金化したい時期に下がっていると元本が減ってしまいます。10 年満期の生命保険なども途中で売ると元本割れや利率が著しく下がったりします。運用期間に見合った商品選択が必要です。

4. 商品の仕組みを理解しましたか。

左の 3 つのポイントを決めたら、いよいよ具体的な商品選びですが、これからが最も重要なポイントです。「商品の仕組みをしっかりと理解すること」です。

商品の仕組みというのは

- ① 分配を受けるお金（配当等）が生まれる仕組み
- ② その仕組にリスクがあるのかないのか
 ーリスクがあるとすればその原因
 ーリスクがないとすればその理由

具体例として先日ある大手の証券会社のセールスの方から投資信託を勧められました。「年利 5% で絶対損させませんよ」。なんでそんなに高利回りが出せるのか商品の中身を訊いたところ、日本国債が中心でそれに国内外の社債、国内外の株式が組み合わせてあるとのこと。そこで思ったのは

- ① 日本国債中心でそんな高利率が出るわけがない
- ② 恐らく中心は外国の株式、社債であろう
- ③ とするとリスクがないはずがない。株式自体にリスクがある上に外国のものとなると為替リスクが加わる
 極力リスクが少ない方法で運用したかったのでお断りしました。いくら他人から勧められても自分が理解・納得できなければやめておくことです。

● 今月号の Key Word

自分が理解・納得できないことはしないこと。うまくいかなかったとき損をするのは自分なのだから。

「一口家主」商品説明会のご案内

一口家主 iAsset は不動産特定共同事業法に基づきクリアスライフが開発したまったく新しい商品です。まずは説明を聞いてください。

個人面談形式をご希望される方が増えています。そのような方には下記の説明会とは別に対応させていただきますのでお気軽にお申し出ください。

また、当社までお越し頂くのが難しい方には極力ご希望に沿うよう対応させていただきます。

※当社の方針として商品説明会に参加された方に商品の無理なお勧めは一切いたしません。

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。

● 近日日程

2015年09月25日(金) 10:00～11:00 / 14:00～15:00
2015年10月02日(金) 10:00～11:00 / 14:00～15:00
2015年10月09日(金) 10:00～11:00 / 14:00～15:00
2015年10月16日(金) 10:00～11:00 / 14:00～15:00
2015年10月23日(金) 10:00～11:00 / 14:00～15:00


● 場所

クリアスライフ 六本木本社

- お申込み：下記フリーダイヤルで、あるいはインターネットで一口家主ホームページを開き「商品説明会のご案内」のページからお申し込みください。

株式会社クリアスライフ 「一口家主」担当 大島・奥原

〒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

一口家主



検索

(一口家主ホームページ)