

【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環境。
- ・「一口家主」はどうして生まれたか？  
「一口家主」は今までにない新しい仕組みの資産運用商品です。なぜこの商品を開発したのか？一言で言えば「今の時代が必要としている」からです。
- ・やさしい資産運用のお勉強 老後の生活防衛のために—退職金の運用  
平成24年12月の安倍政権発足以来身の回り品の物価高、医療費等の負担増、年金の漸減、預貯金の超低金利、国債の超低利回り等々年金生活者の生活は益々厳しくなっています。退職金の上手な運用が重要になってきました。
- ・「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

【10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           | 10月1日現在優先持分権評価額 |
|---------------------------|------|--------|------------------|--------------------|-----------------|
| 早稲田605号室<br>(平成25.11運用開始) | 100% | なし     | なし<br>月額136,800円 | 12,086円<br>(2.42%) | 500,000円        |
| 神楽坂902号室<br>(平成26.4運用開始)  | 100% | なし     | なし<br>月額177,915円 | 12,197円<br>(2.44%) | 505,612円        |
| 東京BC407号室<br>(平成27.3運用開始) | 100% | なし     | なし<br>月額164,430円 | 11,811円<br>(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)11月1日～平成32年(2020年)10月31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。

【一口家主をもう少し詳しく】

一口家主はどうして生まれたか

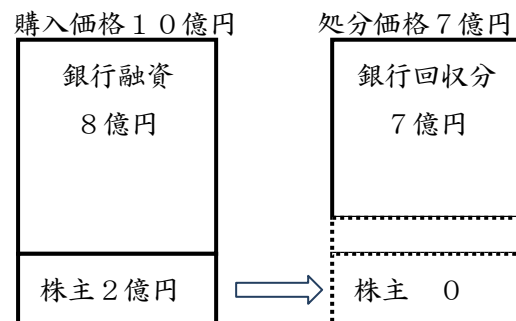
「一口家主」の一番の特徴は共有持分(不動産)の所有者になるということです。なぜこの商品を開発したのか？一言で言えば「今の時代が必要としている」からです。

1. 資産運用するときが一番怖いのは何ですか。

人それぞれ違うかもしれませんが、私は元本が0になってしまうことです。数年前、国策会社とも言われた超大手航空会社が倒産しました。まさかと思われた方が多かったと思います。その会社の株を持っていた方には1銭も戻って来ませんでした。資産運用でこれほど怖いリスクはありませんね。

2. なぜ倒産すると投資したお金が返ってこないのでしょうか。

○株主が投資したお金は飛行機の機体の一部になったり会社のビルの一部になったりそのほか様々なものに形を変えています。またそれらを購入するには銀行から借金もします。会社が倒産した場合銀行は貸したお金のかた(形)にそれらのものを押さえて処分します。その結果お金があまれば投資家にもお金が返ってきますが、通常は余どころか足りないのでお金は返ってきません。お金を貸していた人が優先的に持って行ってしまうのです。



3. では、投資したお金がなくなるらない方法はないのでしょうか。

○話は簡単ですね。他人のものに投資しないで自分のものとして持つことです。他人の不動産に投資すればその相手が倒産すると投資したお金が無くなってしまいます。

4. 次の2つの違いを比べてください

- 1) A社が投資家から100万円ずつ出資金を募ってマンションを買いそこから上がる家賃収入を出資者に分配する。
- 2) B社は投資家にマンションの共有持分100万円分を買ってもらい、その共有持分を借り上げて家賃を払う。

- 1) の場合マンションはA社のものですからA社が破綻したら出資金が戻ってくるかどうかわかりません。
- 2) の場合不動産の共有持分は投資家のものなのでB社が破綻しても投資家の財産として保全されます。

5. 自分の収益不動産を持つことでリスクを減らす。これが一口家主の原点です。これに幾つかのアレンジを加えました。

- 不動産は高額なので小口化して買い易くしました。
- お金がずーっと塩漬けにならないように5年で一区切りにしました
- 元本の目減りを防ぐ仕組みを組み込みました。
- 不動産がもつ相続・生前贈与での節税メリットを使い易くしました。

【やさしい資産運用のお勉強】

老後の生活防衛のためにー退職金の運用

平成24年12月の安倍政権発足以来身の回り品の物価高、医療費等の負担増、年金の漸減、預貯金の超低金利、国債の超低利回り等々年金生活者の生活は益々厳しくなっています。

1. 昭和の高度経済成長期に描いた老後は

今団塊の世代以上の方が現役時代に描いていた老後の生活は年金と預貯金の利息とで賄われ、退職金自体は手を付けることなく将来に蓄えとして持ち続けられるというイメージでした。

|        |       |
|--------|-------|
| 老後の生活費 | 年金    |
| 蓄え     | 預貯金利息 |
|        | 退職金   |

2. ところが現実には

平成二桁の年になると年金支給年齢の後退、年金額の減少そして何よりも預貯金利息は全くあてにできなくなりました。生活のレベルを下げるると共に蓄えのつもりだった退職金を取り崩さざるを得ない状況になってきました。

|     |     |
|-----|-----|
| 生活費 | 年金  |
| 蓄え  | 退職金 |

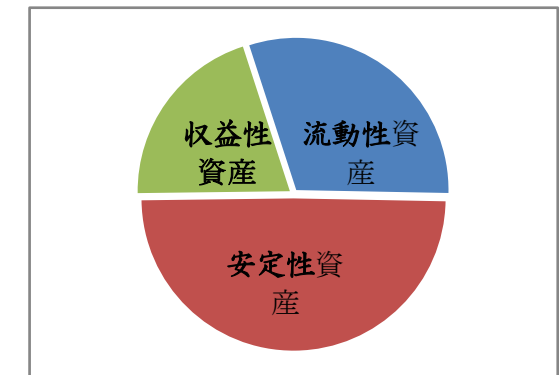
3. いよいよ退職金の運用が大事になってきました。

退職金を漫然と銀行においておくと生活費の補てんのためズルズルと無くなってしまいます。そうかといって積極的に増やそうと株式投資や投資信託で運用しても長い時間で均すと良くてトントン、多くの人がむしろ損をしているようです。

4. 老後の生活を支える退職金、この運用の仕方ひとつで残りの人生が変わります。

何事もメリハリをつけることが大切です。退職金の使い途についても目的を明確にして目的に応じた方法を考えましょう。いわゆる「ポートフォリオ」を例えば3つの区分に分けて作ってみましょう。

- ① 生活費や病気などの緊急時にいつでも引き出して使えるお金(流動性資産)
- ② 元本の安全性を重要視しながら金利収入を目的としたお金(安定性資産)
- ③ 変動リスクを覚悟で値上り益を狙って投資するお金(収益性資産・余裕資金)



どのような割合にするかは個人の状況によって異なるでしょうが、重点を置く優先順位は①、②、③の順番でしょう。

● 資産運用として大事な「安定性資産」には何があるか。

老後の生活に一番大事なものは元本の安全性が高く収益性(利率)も高いものです。このような商品はなかなかありません。クリアスライフが開発した一口家主はそのような目的に合う数少ない商品の一つです。