

「一口家主」通信第46号平成30年10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
いずれの物件も計画通り順調に運営されています。
- ・第15号商品「コンシェルリア大塚 HILLSIDE SQUARE 205 号室」を募集中です。
「住みたい沿線」ランキング1位に輝く JR 山手線。その山手線「大塚」駅から徒歩4分。「大塚」駅は、再開発により美しく生まれ変わった駅周辺、主要駅へのアクセスのよさから注目の街として人気を集めています。
- ・【一口家主をもう少し詳しく】9月15日、16日に東京ビッグサイトで催された「投資EXPO」に出展しました。「50万円で都心新築マンションが買える“新しいタイプの不動産投資”」に沢山の来場者が興味を示してくださり、「これはおもしろい」とのコメントを頂戴しました。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】今回はスポンサー（仕掛け人）がSPCの設立等の仕組みを作り、アレンジャーが資金調達をして不動産を購入し、AMが運用するという不動産ファンド組成の流れの概略をお話ししましたが、今回は資金調達の中でも重要なノンリコースローンについてご説明します。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【新規募集を開始しました！！】

マンション名	⑮ コンシェルリア大塚 HILLSIDE SQUARE205 号室		
共有持分総口数	65 口	募集口数	52 口
分譲総額	3,250 万円	募集総額	2,600 万円
一口の価格	500,000 円	一口当たり年間賃料	10,669 円 (2.13%)
運用期間 (6年間)	平成30年(2018年)10月1日～平成36年(2024年)9月30日		

【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	稼働率	入居者の変動	受取賃料の変動 現在の賃料	年間1口当り 支払賃料	優先持分権評価額
① 早稲田 GF605 号室 (平成 25.11 運用開始)	100%	なし	なし 月額 136,800 円	12,167 円 (2.43%)	500,000 円
② 神楽坂 902 号室 (平成 26.4 運用開始)	100%	なし	なし 月額 177,915 円	12,203 円 (2.44%)	505,683 円
③ 東京 BC407 号室 (平成 27.3 運用開始)	100%	なし	なし 月額 164,430 円	12,180 円 (2.43%)	509,597 円
④ 東京 BC507 号室 (平成 27.7 運用開始)	100%	なし	なし 月額 165,735 円	11,753 円 (2.35%)	503,842 円
⑤ 馬込 TERRACE401 号室 (平成 27.11 運用開始)	100%	なし	なし 月額 85,050 円	11,759 円 (2.35%)	500,431 円
⑥ 池袋 CROSSIA201 号室 (平成 28.2 運用開始)	100%	なし	なし 月額 95,400 円	11,041 円 (2.20%)	500,000 円
⑦ 池袋 CROSSIA301 号室 (平成 28.3 運用開始)	100%	なし	なし 月額 95,850 円	10,908 円 (2.18%)	500,094 円
⑧ 池袋 CROSSIA401 号室 (平成 28.5 運用開始)	100%	なし	なし 月額 96,300 円	10,909 円 (2.18%)	500,300 円
⑨ 王子飛鳥山 104 号室 (平成 28.9 運用開始)	100%	なし	なし 月額 80,990 円	11,079 円 (2.21%)	500,000 円
⑩ 池袋 M'S VILLA203 号室 (平成 28.12 運用開始)	100%	なし	なし 月額 85,950 円	10,652 円 (2.13%)	500,000 円
⑪ 新宿 HS306 号室 (平成 29.3 運用開始)	100%	なし	なし 月額 135,720 円	10,660 円 (2.13%)	500,000 円
⑫ 新宿 HS 203 号室 (平成 29.6 運用開始)	100%	なし	なし 月額 97,650 円	10,660 円 (2.13%)	500,000 円
⑬ 新宿 HS 703 号室 (平成 29.12 運用開始)	100%	なし	なし 月額 99,900 円	10,660 円 (2.13%)	500,000 円
⑭ 目白 TGR 109 号室 (平成 30.7 運用開始)	100%	なし	なし 月額 111,150 円	10,667 円 (2.13%)	500,000 円

- 「一口家主 iAsset」を譲渡（売却・贈与）する場合は必ずクリアスライフの事前の同意が必要となります。不動産業者などより買取りたいとの電話やハガキが頻繁に来るかと思いますが、不特定多数の方に転売する業者への譲渡は同意しかねますので、そのような電話等があった場合はお断り頂くようお願いいたします。

【一口家主をもう少し詳しく】

9月15日、16日に東京ビッグサイトで催された「投資EXPO」に出展しました。「50万円で都心新築マンションが買える“新しいタイプの不動産投資”」に沢山の来場者が興味を示して当社ブースに立ち寄り、「これはおもしろい」とのコメントを頂戴しました。

投資EXPOとは

投資EXPOは不動産、金融商品、スポーツ関連等々の幅広い分野の投資商品を扱う企業が参加し、来場者は2日間で延べ3,000人近いビッグイベントです。中でも不動産投資は多数の企業が出展し自社の商品を来場者にアピールしていました。「一口家主 iAsset」もこの不動産部門にブースを設けました。

来場者のほとんどが既に不動産投資をされている方や興味を持っている不動産投資に詳しい方でした。それらの方たちから、「おもしろい」商品との評価を頂いた理由は次の点でした。

1. 50万円で都心の新築マンションが買える

REIT（リート）やネットで募集しているソーシャルレンディングでも10万円とか1万円から買えますが、実はこれは不動産そのものを買うものではありません。これらはREITなりを営んでいる企業が所有している不動産に出資しているだけです。対象となる不動産の所有権はその企業のもので、それに対し、「一口家主 iAsset」で50万円で購入した1口は不動産の共有持分権ですから、**不動産そのものの所有権**になります。購入者の名義で登記され、単なる出資とは異なります。

2. 不動産投資につきものの3つのリスクが軽減されている

(1) 空室リスクを避ける仕組み

不動産を所有した場合、先ず心配なのは空室になって賃料が入らないことです。「一口家主 iAsset」では、購入者の持分を借上げそれをサブリース（借上げ保証）

する仕組みになっているため、万一空室ができて**購入者へは当初契約した賃料が安定的に支払われます。**

(2) 賃貸経費の増加リスクが殆どない

マンションを持っていると管理費とか固定資産税等々の賃貸経費がかかります。「一口家主 iAsset」は新築マンションなので、6年の運用期間に管理費や修繕積立金などが増える可能性は極めて低く、固定資産税も大きく変わることはないでしょう。火災・地震保険は予め6年分付保します。あとあり得るのはエアコンや浴室乾燥機等の故障修理費用、あるいは入居者退去時の原状回復費用のオーナー負担分ですが、これらは固定金額として最初から見込んでおり、仮に見込みより増えてもオーナーの負担が増えない仕組みになっています。

(3) 元本毀損（下落）リスクを軽減

これが「一口家主 iAsset」の最も特徴的な仕組みです。6年の運用期間が終わったとき対象マンションの価格が20%以上下がっていなければ当初の購入価格と同じ50万円で当社が買戻します。都心立地の上質新築マンションが6年で20%以上値下がりする可能性は大変低く、しかもマンション価格を賃料に比例する収益還元法でも評価するので、入居者賃料が20%近く下がらなければ元本は毀損しません。

3. 今までにない新しいタイプの不動産投資

不動産を小口化して所有権を販売する商品は他にもありますが、**賃料収入は定額、賃貸経費はほぼ一定、マンション価格が20%以上下がらなければ元本は安全**、という仕組みは他社ではありません。「一口家主」は将に新しいタイプの不動産投資で、不動産に詳しい方からも注目される所以です

【やさしい資産運用のお勉強】

今回はスポンサー（仕掛け人）がSPCの設立等の仕組みを作り、アレンジャーが資金調達をして不動産を購入し、AMが運用するという不動産ファンド組成の流れの概略をお話ししました。今回は資金調達の中でも重要なノンリコースローンについてご説明します。

1. 資金調達はデットとエクイティ

不動産ファンドの資金調達はデット（debt 借入金）とエクイティ（equity 出資金）で行われます。デットはなくエクイティのみで調達される場合もあります。デットは融資や社債で行われますが、ノンリコースローンという融資が一般的です。

2. ノンリコースローンとは

通常、企業が銀行等から不動産を担保に融資を受けた場合、その担保を処分しても足りない場合は、他の財産にも返済責任が及びます。ところが、ノンリコースローン（nonrecourse loan：非遡及型融資）の場合は、返済責任は対象物件の範囲に限られ、その企業の他の財産には遡及しないという融資です。銀行としては通常の企業融資（corporate loan）に比べリスクが高いため金利は高めに設定します。それに加えて2つの条件をつけます。対象不動産のオリジネーターからの「オフバランス」とSPCの「倒産隔離」です。これはオリジネーター或いはSPCが破綻した場合のリスクを避けるためです。

3. オフバランスとは

SPCの購入した不動産が元の保有者（オリジネーター）から完全に切り離されていることを言います。例えばSPCに売却してその企業のバランスシートから消えていても、後で買い戻す契約になっていたり、或いはSPCに一定割合以上出資していたりしたら、完全に切り離されたことになりません。このような場合、もしオリジネーターが倒産したら、SPCの保有する不動産も倒産会社の財産としてみなされる可能性があります。そのリスクを避けるため融資する金融機関は弁護士による「真正売買」の意見書を求めます。オフバランスの証明書です。

4. 倒産隔離とは

破綻リスクはオリジネーターだけでなくSPC自体にもあります。万一SPCが破たんしてしまうと対象不動産から生み出されたキャッシュは、投資家の手元には届きません。これを避けるためSPC自体を破綻させない仕組みを作ることが重要です。SPCの兼業を禁止する、SPCの役員に倒産不申立ての誓約書を提出させる等々によりSPCの倒産を起させない仕組みを作ります。これを倒産隔離と言います。

