

「一口家主」通信 第43号 平成30年7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1号商品のコンシェルシア早稲田 Green Forest 605号室はこの10月末日で当初予定の5年の満期を迎えますが、大多数の事業参加者の方からのご希望により、3年間延長することに決定しました。

・新規物件 「コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE 109号室」の募集を開始しました。第14号商品です。

「学習院大学」「早稲田大学」至近 かつての大名屋敷や旧華族の邸宅の街並みを伝える文京エリアの由緒ある住宅街 緑に抱かれた大型マンションです。JR、東西線、西武新宿線各線「高田馬場」駅より徒歩6分、JR「目白」駅より徒歩10分 という利便性も誇ります。

・【一口家主をもう少し詳しく】資産運用するとき、表面的な利回りの良し悪しなどで商品を決めていませんか。しかし、皆さんに代わって大切な資金を運用する会社が、本当に信頼できるかどうかしっかりと確かめることが大事です。「一口家主 iAsset」のクリアスライフはどんな会社でしょうか。

・【やさしい資産運用のお勉強】世界的に超低金利が続く中で、安全資産の定期預金や国債は極端に利回りが低く、利回りの良いものはリスクが一杯です。そういった中で利回り・リスクともに中庸な不動産特定共同事業商品が増えて行くものと思われまます。今回は不動産特定共同事業のご説明をします。

・「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	⑭ コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE 109号室		
共有持分総口数	72口	募集口数	57口
分譲総額	3,600万円	募集総額	2,850万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,667円 (2.13%)
運用期間 (6年間)	平成30年(2018年)7月1日～平成36年(2024年)6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

【7月1日現在の販売済商品の運用状況】

マンション名	稼働率	入居者の変動	受取賃料の変動 現在の賃料	年間1口当り 支払賃料	7月1日現在 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	11,728円 (2.34%)	500,119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 HS 306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

● 「一口家主 iAsset」をどなたかに譲渡(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。なお、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、「一口家主 iAsset」は一つの不動産を何人かの方で共有するという性格上、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】

資産運用するとき、表面的な利回りの良し悪しなどで商品を決めていますか。しかし、皆さんに代わって大切な資金を運用する会社が、本当に信頼できるかどうかしっかりと確かめることが大事です。「一口家主 iAsset」のクレアスライフはどんな会社でしょうか。

1. 創業以来 34 年

クレアスライフは 1984 年の創業です。その間今日まで、バブルの崩壊や、リーマンショックによる大不況がありました。その都度多くの不動産会社が消えて行きました。その中でクレアスライフは着実に成長を続けて来ました。「継続は力なり」と言いますが、浮沈の激しい業界にあって 3 分の 1 世紀に亘り事業を継続・拡大している堅実な会社です。

2. 投資用マンションのデベロッパー

クレアスライフは自ら土地を仕入れ、マンションの企画・開発・分譲を行うデベロッパーです。他社の開発したものを仕入れて再販を中心に行う業者ではありません。主として投資用マンションの開発・分譲を行っており、2018 年 3 月現在で 376 棟のマンションを開発し、19,519 戸の分譲を行っています。

3. クレアスライフのマンションの特徴

① 立地は東京都心部が中心

クレアスライフのマンションは都心部、中でも山手線周辺及びその内側が殆どです。例えば、中央区、千代田区、港区、新宿区、豊島区、渋谷区などです。この地区は依然として居住人口が増え続けているため、住居に対する賃貸需要が旺盛で入居率が高く安定しており、その結果、物件価値も高く維持されています。

② 建物はハイクオリティー

クレアスライフのマンションを購入される方の多くは、ご自分が住むためではなく、第 2 の生涯年金などの目的で投資用に購入されます。投資のための物件は、

利回りを上げるために建設コストを抑えた賃貸仕様が多くのですが、クレアスライフのマンションは、投資家ご自身が住みたくなるようなハイクオリティーの分譲仕様になっています。このため入居者の高い評価を得て好立地と相まって入居率及び物件価値を一層高めています。

4. クレアスライフの主なグループ会社

① クレアスレント(100%子会社)

クレアスレントは、主としてクレアスライフが開発・分譲したマンションの賃貸管理を行っています。2018 年 3 月現在で管理戸数 8,260 戸で入居率は 99.72%です。

② クレアスコムニティー (100%子会社)

クレアスコムニティーは建物管理会社です。主としてクレアスライフが開発・分譲したマンションの管理組合より管理を委託され、2018 年 3 月現在 594 棟、24,763 戸の管理を行っています。

5. クレアスライフグループの総合力

クレアスライフは一言で言えば都心の好立地に、投資目的で購入される、ハイクオリティーのマンションを供給している会社です。

グループには上記 2 社の外に中古買取・再販を行うクレアスパートナーズ等があり、グループ会社が一体となって、お客様へ利便性の高いサービスを提供しています。また、企業経営の面から見ると、クレアスライフの開発・分譲による収益に加え、クレアスレントやクレアスコムニティーのストックビジネスからの安定した管理収入が加わり、グループとして大変安定した収益構造になっています。

【やさしい資産運用のお勉強】

世界的に超低金利が続く中で、安全資産である銀行定期預金や国債は極端に利回りが低く、利回りの良いものはリスクが一杯です。そういった中で利回り・リスクともに中庸なのが不動産投資です。今後その不動産を小口化して投資しやすくなった商品が増えて来るでしょう。そのような商品を法的に支えるものが不動産特定共同事業法です。法律なんてどうでも良いとお考えの方もありませんが、今後のために概要を頭に入れておいてください。

1. 不動産特定共同事業法誕生の背景

1980 年代後半から不動産小口化商品が供給され始めましたが、その中にはバブル崩壊と共に経営基盤の脆弱な業者の倒産等によって投資家に被害をもたすものが頻発しました。

そこで、投資家をこのような被害から守るために、1994 年に成立したのがこの法律（以下「不特法」と言います。）です。不特法の要点は不動産特定共同事業を行うための資格要件等を厳格に規制し、許可制にしたことです。噛み砕いていえば経営基盤等の脆弱な業者は許可をせず事業をできないようにしたものです。

2. 不動産特定共同事業とは

複数の投資家から集めたお金等を一括して不動産事業を行い、そこから得られる収益を分配する事業を不動産特定共同事業と言います。例えば、不動産業者（事業者）が何人かの投資家から出資金を募って不動産を購入し、それから生じる家賃収入を投資家に分配するといった事業です。

この事業の特徴は、

- ① 事業者が、投資家の提供した出資金を合同（一括）して運用すること
- ② 投資家は不動産の運用を事業者任せ運用収益の分配を受けるだけ

3. 許可取得のための主な要件

不動産特定共同事業をおこなうには、国土交通大臣或いは都道府県知事の許可（*）が必要です。許可取得のためには、

- ① 資本金が 1 億円以上であること

- ② 財産及び損益の状況が良好であること、
 - ③ 事業を公正かつ的確に遂行できる人的組織構成であること
- 等々の要件があり、許可が下りるまでには数ヶ月にわたる審査があります。
- （*）平成 29 年の法律の改正で小規模事業に関しては登録制になりました。

4. 不特法の規制を受けない小口化商品

不特法は実際の不動産の運用について適用される法律なので、運用対象が不動産そのもので無い場合は適用されません。例えばリートです。リートの場合、不動産そのものは信託会社に信託されていて、リートはその信託受益権の運用をしているので不特法の対象となりません。また私募不動産ファンドは殆どが信託受益権の運用となっています。

5. 今後増えると思われる不特法商品

リートは証券取引所に上場されているため株式と同様元本の変動が激しく、安定した資産運用には向きません。また、私募不動産ファンドの商品は殆どが機関投資家向けです。個人の安定資産運用に向くのは不特法商品だと思います。不特法商品の中では、以前は匿名組合型が主流でしたが、匿名組合型は投資家が小口化された不動産そのもの（共有持分）を取得するものではないため、相続税評価の際の資産圧縮効果がなく、自分名義の登記もされません。これからは「一口家主 iAsset」の賃貸型や任意組合型のような現物不動産取得タイプのもが増えていくと思われます。（任意組合型・匿名組合型・賃貸型の内容については前号、前々号をご覧ください。）