

# 「一口家主」通信 第25号 平成29年1月16日

## 【ご挨拶】

新年おめでとうございます。  
 新たな年が始まりました。昨年からの事を継続される方も、或いは心機一転、新しいことに挑戦される方もいろいろいらっしゃることでしょう。いずれにしてもまずは健康第一で、今年の干支の酉に因んで大きく羽ばたきたいものです。  
 一口家主通信もマンネリになることなく、少しでもお役に立てる情報をお届けしたいと思います。本年もご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

## 【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11号商品の募集を開始しました。

#### 「コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE 306号室」

新宿というと、繁華で喧噪なイメージがありますが、この物件は新宿エリアの高層ビル群を見つめる高台「余丁町」に位置します。穏やかな住環境と、地下鉄4つの路線を自由に使いこなせる利便性を誇ります。

・【一口家主をもう少し詳しく】先月号では、今のような不透明・不確実な時代では、はっきりと見えるもの、自分自身が納得できるシンプルなもので資産運用することが大切と申し上げました。不動産投資はその典型的なものです。そして不動産の小口化商品「一口家主 iAsset」は手軽にできる、シンプルでリスクの少ない投資対象です。そのリスクをチェックしてみました。

・【やさしい資産運用のお勉強】先月号で、「自分の目ではっきり見えるもの」、「シンプルなもの」での資産運用をお勧めしました。これに関しいろいろご質問がありました。「シンプルではないもの」言い換えれば複雑で「リスクの予測がつかないもの」とはどういうものか。具体的にはどんな商品か見てみます。

### ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

## 【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

## 【1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 賃料	1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	12,169円 (2.43%)	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	12,203円 (2.44%)	505,683円
東京BC407号室 (平成27.3運用開始)	100%	なし	なし 月額164,430円	12,188円 (2.43%)	506,274円
東京BC507号室 (平成27.7運用開始)	100%	なし	なし 月額165,735円	11,729円 (2.34%)	500,132円
馬込TERRACE401号室 (平成27.11運用開始)	100%	なし	なし 月額85,050円	11,757円 (2.35%)	500,407円
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
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%)	500,000円
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%)	500,000円
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

## 【好評募集中!!】残り数僅かになりました。

マンション名	コンシェルシア池袋 MASTER'S VILLA 203号室			
共有持分総口数	63口	募集口数	50口	
分譲総額	3,150万円	募集総額	2,500万円	
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,652円 (2.13%)	
運用期間	平成28年(2016年)12月1日～平成33年(2021年)11月30日			

## 【新規募集を開始しました!!】

マンション名	コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE 306号室			
共有持分総口数	98口	募集口数	78口	
分譲総額	4,900万円	募集総額	3,900万円	
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,660円 (2.13%)	
運用期間	平成29年(2017年)3月1日～平成34年(2022年)2月28日			

## 【一口家主をもう少し詳しく】

先月号（第24号）のやさしい資産運用のお勉強では、今のような不透明・不確実な時代では、はっきりと見えるもの、自分自身が納得できるシンプルなもので資産運用することが大切と申し上げました。その意味で不動産投資はその典型的なものです。そして不動産を小口化した「一口家主 iAsset」は手軽にできる、シンプルな投資対象です。

### 1. 不動産投資とは

一昔前のバブルの頃は、不動産投資というと購入・転売により儲けを出すことのように思われがちでしたが、ここで言う不動産投資とは大家さん業のことです。つまり、不動産を購入して、賃貸して家賃を得ることです。仕組みとしては実にシンプルです。リスクも明白です。①空室にならないでちゃんと家賃が入ること。②賃借人を募集できる状態に維持管理できていること。

不動産投資  $\neq$  売買差益を稼ぐ

不動産投資  $=$  家賃収入を稼ぐ

### 2. 不動産投資の問題点

不動産投資にはアパート経営もありますが、一般的には区分所有マンションの購入です。この場合、マンションのデベロッパーあるいはそのグループ会社が賃借人の募集や建物の管理をしてくれるので管理の手間暇や専門知識は要りません。問題は投資金額が大きいことです。都心ですと25㎡前後の1Kのマンションでも3,000万円前後するので、現金で買える方は限られています。そこで、もっと小さい金額で買えるように小口化された商品があります。それは不動産特定共同事業法という法律に基づいて、国交省大臣あるいは都道府県知事の許可を得た事業者のみが取扱うことができるものです。クリアスライフの「一口家主 iAsset」もこの不動産特定共同事業商品です。

### 3. 「一口家主 iAsset」の違い

通常、不動産投資はその不動産を持ち続けることを前提としていますが、「一口家主 iAsset」は、小口の投資金額で定期預金や国債などのように一定期間で換金できるようにしています。そして元本毀損リスク（投資した元本が減るリスク）の最小化を図るため3つの工夫をしています。

#### ① 購入された共有持分の登記

— 詳細は本通信創刊号を参照ください

#### ② 収益還元法による共有持分の評価

— 第2号、第18号を参照ください

#### ③ 優先劣後方式による元本の下落20%保証

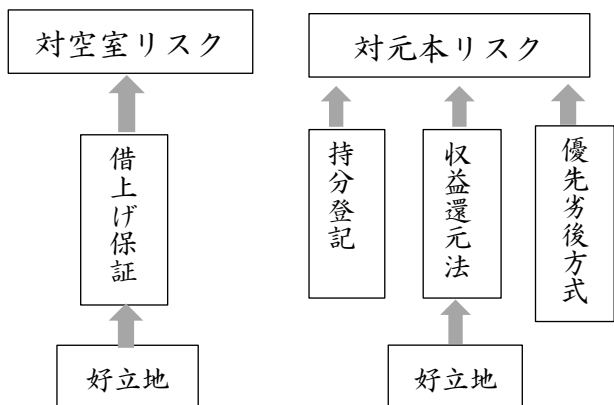
— 第3号を参照ください

\*一口家主通信の過去の号は「一口家主 iAsset」のホームページでご覧になれます。

### 4. リスク軽減の仕組みを支えるものは

立地です。いくら仕組みに工夫があっても例えば過疎の地方都市ではリスクは大です。人口が流入し、増加している東京都心だからこそ仕組みが生きてきます。クリアスライフのマンションの立地は都心の人気エリアだけです。

### 7. 一口家主 iAsset のリスク対策



## 【やさしい資産運用のお勉強】

先月号で、「自分の目ではっきり見えるもの」、「シンプルなもの」での資産運用をお勧めしました。これに関しいろいろご質問がありました。「シンプルなもの」については、左のページでご説明します。「シンプルではないもの」言い換えれば複雑で「リスクの予測がつかないもの」とはどういうものか。具体的にはどんな商品か見てみます。

### 1. リーマンショックを覚えていますか？

2018年9月15日にアメリカの超大手証券会社であるリーマンブラザーズが倒産しました。そしてこれに端を発し世界中が金融大恐慌となり、多くの金融機関や企業が倒産しその影響は何年も尾を引き、世界経済停滞の一因となりました。

このリーマンショックの原因となったのが、サブプライムローンという信用力の低い人達向けの住宅ローンです。このローンが他のいろいろな債権類と一緒に組み込まれて証券化された金融商品が世界中に出回っていました。ところがサブプライムローンの破綻により、関連する金融商品が軒並み暴落し、世界の金融は大混乱に陥ったのです。おそらくこれらの金融商品に投資していた人は、その商品に非常にリスクの高いサブプライムローンが組み込まれていることは知らなかったと思います。

### 2. 複雑なものはリスクが増える

証券会社や銀行から国内外の債券や株式が複雑に組み込まれた投資信託を勧められます。然しその複雑さゆえにリスクの予測さえできません。いろいろな商品が混ざっているということは、その中の一つの商品に何らかの瑕疵が生じれば商品全体がダメ商品になってしまうということです。この不透明な時代では何がリスク要因となるか分かりません。多くの商品が組み込まれているということは、その数だけリスクの要因が多いということです。「いろいろなものが入っているのでリスクが分散して安心です」というのは明らかに誤りです。

### 4. インデックス投資は必ず儲かるか

インデックス投資というものがあります。これは日経平均とかTOPIX（東証株価指数）などに連動して動く投資信託です。短期的には上がり下がりはあるけれども長期的には右肩上がりのトレンドになるので確実に儲かると言われますが、現実にはTOPIXはここ27年間右肩上がりのトレンドにはなっていません。数年おきに時々小山ができては、またストーンと谷へ戻ることの繰り返しです。他方、予測できないリスクは一杯あります。ファンドに組み込まれている株価は企業の業績により変わるし、株式市場全体が予測不能な経済や政治の要因により変動するからです。リスクはあるけど儲からないというのがこの商品の現在の姿です。そもそも経済の成熟国では経済成長が止まっており、平均株価が右肩上がりに上がっていくという時代ではなくなっているのです。

### 5. トランプ相場への過度な期待は危険

トランプ氏が次期大統領に決定した直後から、日本では円安が進み、株高になり始めました。政府関係者はアベノミクスや黒田バズーカの成果だと言いますが、本当にそうでしょうか。年初来高止まりしていた円や15,000円～17,000円で膠着状態にあった株価が、トランプ氏の勝利で急に円安株高に動いたのです。しかし、アメリカの経済実態が大幅によくなったわけではありません。財政拡張策への期待感からの相場と思った方がいいでしょう。今後のことは予測不能です。現状に過度の期待をしてリスク資産への投資判断はしないようにしてください。