

「一口家主」通信 第37号 平成30年1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13号「コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 703号室」を募集しております。購入ご希望の方は早めにお申し込みください。(このマンションでは306号室、203号室に次いで3戸目です)
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】
証券会社の投資商品のカタログを見てつくづく感じるのには安心して資産運用できる商品が殆どないということです。以前は銀行の定期預金や日本国債がありましたが、超低金利の今それらは資産運用になりません。皆様は老後の生活資金のような虎の子をどのように運用されているのでしょうか。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】上記の【一口家主をもう少し詳しく】の補足を兼ねてインカムゲイン商品・キャピタルゲイン商品とはどういうものか、為替リスクの具体例、また「一口家主 iAsset」が採用している収益還元法はなぜ元本の高い安全性に繋がるのかについてご説明します。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【現在募集中です!!】

マンション名	⑬ コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 703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	10,660円 (2.13%)
運用期間 (6年間)	平成29年(2017年)12月1日～平成35年(2023年)11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

【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 支払賃料	1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%)	506,167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

クリアスライフは1984年創業の東京都心に特化した投資用マンションのディベロッパーです。本業は自社で開発したマンションを1戸単位で販売することです。しかし1Kのマンションでも3,000万円以上するものもあります。そこでどなたにでも買いやすいように小口化したものが「一口家主 iAsset」です。当社が開発した新築マンションの一室を選んで「一口家主 iAsset」の事業を行っております。都心マンションの大家さんになってみませんか。

【一口家主をもう少し詳しく】

年末に証券会社の投資商品のカタログを集めてみました。そこでつくづく感じたのは安心して資産運用できる商品が殆どないということです。以前は銀行の定期預金や日本国債がありました。超低金利の今それらは資産運用になりません。皆様は老後の生活資金のような虎の子をどのように運用されているのでしょうか。

1. 銀行預金・国債の次の選択肢は

リスクのないインカムゲイン商品と言えば国内円定期預金と日本国債でしょう。しかし、メガバンクの定期預金金利は0.01%、個人向け5年固定国債の最低保証利率は0.05%です。ネット銀行などで限定条件付きで金利0.4%程度の定期預金があるくらいです。これでは運用になりません。リスクゼロではなくとももう少し利率の良いものをもっとも次の選択肢がありません。

証券会社はアメリカ国債や豪ドル建ての社債などを勧めます。これらは1.5%から2.0%程度の利回りがあります。しかし、為替リスクがあります。為替の動き次第では数年間に得た利益が飛んでしまったり、トータル利回りがマイナスになることさえあります。これではリスクの少ないインカムゲイン商品とは言えません。

2. なぜインカムゲイン商品にこだわるか

私たちに「これだけは減らすわけにいかない」お金（虎の子）があります。老後の生活資金や子供の教育資金などです。これを異次元緩和・円安に伴う物価上昇の中で目減りさせたくありません。しかし適切なインカムゲイン商品がないため、証券会社などはキャピタルゲイン狙いの株式や投資信託を「これはリスクが小さいから」と勧めます。しかしキャピタルゲイン商品は本来元本の変動によって利益を稼ぐ商品です。都合よく上がるだけでなく逆もあります。その性格上リスク商品なのです。大切な虎の子をリスクにさらすことはできません。何もしない方がまだましなこともあります。

3. 虎の子運用の基本スタンス

1. 最重要項目は元本の安全性が高いこと
 2. その上で利益率の良いものを選ぶこと
- この順序を守ってください。間違っても2から入らないでください。元本が全く安全というのは1,000万円までの円預金と日本国債くらいなので、1はなるだけ安全性の高いものを選ぶことです。

4. 安全性を第一に考えた「一口家主」

「一口家主 iAsset」は証券会社や銀行が取り扱っていないため広くは知られていませんが、安全性の高さという点では出色の商品です。以下その理由を見てみます。

- ・高い安全性その1（購入した持分の登記）
出資ではなく不動産そのものの共有持分を購入。購入者名義で登記されます。
- ・高い安全性その2（優先劣後の仕組）
運用期間満了時にマンションの評価額が20%以上下がらなければ購入元本は毀損しません。当社がそのリスクを負います。
- ・高い安全性その3（収益還元法で評価）
マンション価格の評価は相場変動の影響を受け難い収益還元法でも行われます。
- ・高い安全性その4（特定都心立地）
対象物件は山手線沿線、あるいはその内側で利便性の高い特定エリア中心です。

5. 「一口家主」の利回りは2%以上

これだけ高い安全性を持ちながら今まで販売した13号の商品はいずれも2%以上の利回り確保しています。このような商品が他にありません。是非ほかの商品と比較してみてください。安全性が高く、その上で利回りは定期預金の200倍、まさに虎の子の運用に適した商品です。

【やさしい資産運用のお勉強】

左ページの補足を兼ねてこのページではインカムゲイン商品・キャピタルゲイン商品とはどのようなものか、為替リスクを知っていただくための具体例、また「一口家主 iAsset」が採用している収益還元法はなぜ元本の高い安全性に繋がるのかをご説明します。

1. インカムゲイン商品とは

一般的にインカムゲイン (income gain) とは、ある資産を保有することで安定的・継続的に受け取ることでできる現金収入のことを言います。例えば、銀行預金や公社債の受取利息、投資信託の分配金、不動産の家賃収入などです。預金、国債、社債などの商品では元本は変動せず受取利息が安定的・継続的に収益としては入ってくるのでインカムロスという概念はありません。インカムゲイン商品は大きく儲かることもない代わりに損失はないので高い安全性が求められる資産運用には向いています。ただし、リスクが無いわけではありません。財務基盤の脆弱な企業が起債した社債やカントリーリスクの高い国の国債などはデフォルトで元本がゼロになってしまうリスクがあります。また外貨建ての預金や公社債は為替変動による元本割れリスクがあります。

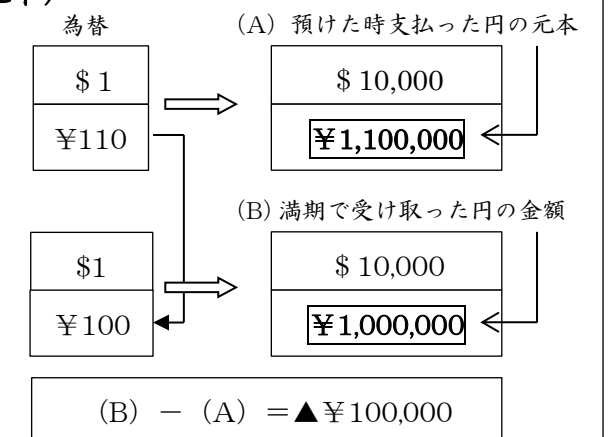
2. キャピタルゲイン商品

キャピタルゲイン (capital gain) は保有している資産の値段が変動することによって得られる利益のことを言います。安く買って高くなったときに売却して得られる利益です。商品としては不動産・FX・貴金属・株式・(株式主体の) 投資信託などが一般的なものです。これらの商品は購入時より高く売ればキャピタルゲイン(利益)になりますが、値下りしたらキャピタルロス(損失)のリスクがあります。世界のどこかで起きた政治・経済変動、地域紛争、戦争、自然災害等々予測不能なことにより価格は変動します。従って、高い安全性を求められる資産運用には向きません。

3. 為替リスクとは

米ドル：1年定期預金
預金金額：\$10,000 利率：5%/年
為替：預金時 \$1=110円
満期時 \$1=100円

(元本)



(利息)



(元本) + (利息) = ▲¥50,000

ドルでの元本は預けた時も満期でも \$10,000 で同じですが、為替の変動により円貨では100,000円減ってしまいました。利息が50,000円ついても運用の合計は▲50,000円です。これが為替リスクの怖さです。

4. 「一口家主」の収益還元法

「一口家主」では満期時のマンション価格の評価を収益還元法でも行います。還元率を事業開始時の賃貸利益率に固定するので評価額は賃貸利益の増減に比例します。賃貸利益は賃料にほぼ比例して変動しますので、賃料が大きく変わらない限り評価額は大きく変わりません。都心のマンションの賃料は非常に安定的なので安心できる評価方法です。