

「一口家主」通信第48号平成30年12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。
- ・【新規物件】第16号商品 「コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE 103号室」の募集を開始しました。
「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。
- ・【新商品のご紹介】5年前にクリアスライフは「一口家主 iAsset」で実物不動産の小口化という新しい商品を世の中の他社に先駆けて発売しました。お陰さまで発売以来皆さまから好評を頂いております。それに続き、この度その姉妹品として「コンシェルシア JAsset」を商品化しました。「コンシェルシア JAsset」の概要とその狙いをご紹介します。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】不動産ファンドの資金調達にはデット (debt 債務) とエクイティ (equity 出資金) でまかなわれます。エクイティは通常「匿名組合出資」という方式で行われます。今回は「匿名組合出資」についてご説明します。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【残口数が少なくなってきました!!】

マンション名	⑮ コンシェルシア大塚 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	12,160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	11,826円 (2.36%)	501,252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。

【新商品のご紹介】

5年前にクリアライフは「一口家主 iAsset」で実物不動産の小口化という新しい商品を世の中の他社に先駆けて発売しました。お陰さまで発売以来皆さまから好評を頂いております。これに続き、この度その姉妹品として「コンシェルシア JAsset」を商品化しました。「コンシェルシア JAsset」の概要とその狙いをご紹介します。

コンシェルシア JAsset の概要

1. 対象不動産 都心新築マンション
2. 投資単位 一口 100 万円で5口以上
3. ネット利回り (目標) 3%
4. 運用期間 10~20年
5. 物件管理 全てクリアライフが代行

1-① 人生 100 年時代の生活資金は

経済産業省によると日本人の女性は 93 歳、男性は 87 歳で亡くなる人が最も多いそうです。将に人生 100 時代が現実のものとなりつつあります。その中で心配なのが老後の生活資金です。公的年金だけではやっていけないので、現役時代の貯蓄や退職金などを取り崩していかざるを得ません。しかしこれだけでは不安です。多くの方が資産運用をして、生活費なりレジャーの費用の補填をしようと考えていらっしゃいます。しかし、ここでの資産運用は現役時代とは異なります。

1-② 人生 100 年時代の資産運用とは

老後の資産運用は、次のことが重要です。

- (1)安全性が高いこと
 - (2)長期にわたって安定的な収益が得られること
- 失敗したら挽回が困難ですし、一時的な収入ではあまり意味がありません。このような条件を満たす資産運用はあまりありません。数少ない選択肢の一つが**東京都心のマンション投資**です。ある調査会社のレポートに拠れば、山手線の駅近マンションでは 10 年前と比べてマンション価格も賃料も同じあるいは値上りしているものが多いとのこと。

1-③ 今からでもできるマンション投資

都心のマンション投資がいいことは分かっているても 1K でも 3,000 万円~4,000 万円します。手持ちの資金全てをつぎ込むわけにはいかないし、今からローンを組みたくないという方も多いでしょう。そのとき利用できるのが、「コンシェルシア JAsset」です。クリアライフが開発した都心の新築マンションの共有持分を 500 万円からの金額で購入・運用することができます。賃料の集金、固定資産税の支払等の管理事務は全てクリアライフが行いますので、購入した後は手間暇は一切かかりません。

2. 相続対策に有効

1) “争族”の根を絶つ

複数の相続人がいるときに1戸のマンションを分割することはできません。取り敢えず共有としたり、特定の一人に相続させたりすると後々“争族”の原因となります。「コンシェルシア JAsset」は一口 100 万円単位で持分を分割できるので、現金に近い形で遺産分割ができます。

2) 相続税・贈与税の節税対策として

通常相続財産の評価は時価で行われますが、不動産の場合は**相続税評価額**という評価方法で行われます。この方法に拠ると「コンシェルシア JAsset」で賃貸物件として運用しているマンションは**時価の約 5 分の 1**になります。これは生前贈与のときの評価額にも適用されます。例えば、「コンシェルシア JAsset」5 口 500 万円は約 100 万円の評価額になります。その場合は暦年贈与の基礎控除である 110 万円の範囲に入るので贈与税はかかりません。

【やさしい資産運用のお勉強】

ファンドの資金調達には**デット (debt 債務)**と**エクイティ (equity 出資金)**でまかなわれます。エクイティは通常「匿名組合出資」という方式で行われます。今回は「匿名組合出資」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

不動産ファンドが物件を購入する資金の調達には**デット (debt 借入金)**と**エクイティ (equity 出資金)**で行われます。エクイティのみで調達される場合もあります。ファンドでは匿名組合契約による出資が一般的です。

2. 匿名組合とは

「当事者の一方 (匿名組合員) が相手方 (業者) の**営業**のために**出資**をなし、その営業より生じる**利益**の分配を受けることを約束する**契約形態**をいう。」つまり、業者が匿名組合員から集めた財産を運用して利益をあげ、これを分配するのが匿名組合契約です。組合員は財産の運用を業者者に任せ口出しはできません。また組合員による出資は業者者の財産となります。

*下図で説明

- ②. 投資家は SPC (業者) と匿名組合契約を締結し、匿名組合出資をします。
- ④業者はデットと出資金で不動産を購入します。不動産の運用は業者者に任せられます。この不動産は業者者の財産となります。
- ⑨運用益・財産が組合員に分配されます。

3. 匿名組合契約がファンドで使われる理由

匿名組合契約では、出資者は出資するのみで不動産の運用や管理に関わる必要はありません。また、組合員は、出資の範囲内でのみ責任を負えばよく、無限責任を負うことはありません。投資家にこのようなメリットがありますが、匿名組合方式が広く使われる理由は**パススルー課税**のためです。匿名組合契約に基づく損益は、匿名組合員に全て分配することが出来ます。言ってみれば**ストロー**みたいなもので、SPC には何も残りません。従って匿名組合自体は課税されません。その**導管体**としての利用価値が高いためファンドにおいて利用されています。

4. 匿名組合契約での留意点

- ①匿名組合員の出資によって購入した不動産は業者者の財産になるということ。従って業者固有の事由による倒産の影響は、匿名組合財産にも及びます。
- ②ソーシャルレンディングなどで投資した法人が、匿名性ゆえにどのように事業を運営しているか分からないことがあります。
(*不動産特定事業法の匿名組合や REIT、大手私募ファンドでは開示するのでこのようなことはありません。)

合同会社 (GK) - 匿名組合 (TK) によるファンドスキーム図 (概念図)

