

【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」の募集を開始しました。購入ご希望の方は早めにお申し込みください。(賃料、利回りは右欄の運用状況表の⑫新宿 HS 203号室と同じです。)

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】

「一口家主 iAsset」のお客様はどういった人が多いのですか、何口くらい買う方が多いのですかとよく訊かれます。しかし実のところ様々な方がその方の資産状況や目的に応じ1口から20口超まで千差万別です。今回は代表的なご購入者例をご紹介します。

・【やさしい資産運用のお勉強】

安倍政権・日銀はインフレにしようとする躍起です。これは、年金生活者にとっては大きな問題です。インフレ/デフレの私たちの生活への影響とその対策を考える糸口としてください。

・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【ご購入頂いたお客様へ ご注意ください!!】

不動産業者から「一口家主 iAsset」でご購入頂いている物件を売りたい、という電話や郵便が時々あるかと思えます。これらの不動産業者は、お客様が共有持分ではなく一室丸ごとをお持ちと考えているものと思われます。お客様がお持ちなのは共有持分であること、また事業者(クリアスライフ)の同意なしでは売れない旨を言って断ってください。どの物件も立地が良いので不動産業者としては売りたいものばかりなのです。

【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

【11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	11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	12,169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	11,757円 (2.35%)	500,407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】

「一口家主 iAsset」のお客様はどういった人が多いのですか、何口くらい買う方が多いのですかとよく訊かれます。しかし実のところ様々な方がその方の資産状況や目的に応じ1口から20口超を買う方まで千差万別です。以下代表的なご購入者例をご紹介します。

1. 資産運用の第1ステップとして

株式投資や不動産投資をするにも、ある程度まとまった資金が要ります。銀行預金では殆ど利息がつかないので、「一口家主 iAsset」を買い増ししながら資金を蓄えていらっしゃる方たちがいます。20歳代、30歳代前半の方が中心です。

2. 教育資金・自宅購入資金に備えて

子供さんの教育資金や住宅購入資金に充てるために定期預金や投資信託などで運用されていた方が「一口家主 iAsset」に乗り替えられています。教育資金や住宅購入資金はリスクのある運用を行うわけにはいかない、しかし少しでも利回りによい運用をしたい、「一口家主 iAsset」はそういった方にピッタリなのです

3. 定年後に備えて安心資産を持ちたい

50歳代後半～60歳代前半は定年後に備えて資金準備の大事な時期です。教育費や住宅ローンはある程度目処がつき、一方生命保険の満期や退職金といった纏ったお金が入ってきます。老後に備えて利息を生む収益資産を持ちたい。そこで手元資金のある割合を株式やリートなどのリスク資産に投資する一方、ある割合を定期預金や国債などの安全資産で運用する、というのが一昔前の一般的なパターンでした。しかし今はそれは運用にはなりません。それに代わるものとして「一口家主 iAsset」が選ばれています。5年間元本が変動するリスクが極めて低く、高い安全性と定期預金のおよそ200倍の利回りを定年後の安心収益資産として評価していただいています。

4. 子育ても終わった主婦のヘソクリの運用として

子育ても終わった主婦の方が、かつてはそのヘソクリを定期預金や国債、投資信託などの利息や配当をお友達との旅行や食事のためのお小遣いの足しにしていました。しかし今や預金や国債の利息はゼロに等しく、投信などはリスクのある割には締めてみるとあまり儲かっていません。そこで多くの方が定期や投信の満期に合わせて「一口家主 iAsset」に乗り替えられています。

5. 年金世代の年金補完商品として

今まで何度か取り上げていますが、公的年金だけで老後の生計を立てるのは困難です。足りない分を補うために蓄えを取り崩していくしかありません。しかし取り崩すだけの生活というのは精神衛生上も良くありません。生活費の一部を補ったり、せめてレジャーのお金くらいは資産運用の利益で賄いたい。しかしリスクの高い資産運用は絶対にNO!という方が「一口家主 iAsset」で手堅い運用をされています。

6. 相続、生前贈与の節税対策として

「一口家主 iAsset」は不動産そのものです。リートのように不動産を証券化したものではありません。従って相続などの際には時価ではなく、**相続税評価額**をもって評価されます。これは時価よりも低いことが多く「一口家主 iAsset」の場合は大体時価の1/5程度です。このため、例えば10口(500万円)の贈与をしても100万円程度の評価額となり贈与税はかかりません。この資産圧縮効果で相続の場合は、相続税の軽減を図ることができます。

【やさしい資産運用のお勉強】

前回、クイズ形式で質問しましたが、その中にインフレとデフレの問題がありました。安倍政権・日銀はインフレにしようと躍起です。これは、年金生活者にとっては大きな問題です。インフレ/デフレの私たちの生活への影響とその対策を考える糸口としてください。

1. インフレとは

いきなり分り切ったことで恐縮ですが、Inflation (インフレーション) の略語です。英和辞典を見ると「通貨膨張」とありますが、何のことかよく分かりません。もう少し見ると「(物価が) 上がること」とあります。そうです。これは普通使われている意味ですね。では物価が上がるとはどういうことでしょうか。お金との関係で考えてみます。

2. 物価とお金の関係

10年前に1kg500円だったお米の値段が、今は1,000円になったとします。お米の値段(物価)は2倍になっています。これをお金の側から見てみますと、10年前に1,000円で2kg買えたのに今は1kgしか買えません。つまりお金の**価値(物を買える力)**は1/2になってしまったということです。このようにインフレのときは**物価が上がり、それに反比例してお金の価値は下がります。**

3. デフレはインフレの逆

デフレはDeflation (デフレーション=「通貨収縮」、「(物価が) 下がること」) の略語です。インフレの逆です。10年前に1kg1,000円だったお米が、今は500円で買えるという状態です。10年前は1,000円で1kgしか買えなかったのが、今は2kg買えますからお金の価値は2倍になっています。このようにデフレのときは、**物価が下がるのでお金の価値は高くなります。**デフレが続いているときは実質的には預金に利息がついているのと同じです。

4. さて、では前回の問題を見てみましょう

1) 物価が下がり続けるデフレに時代に正しいものは

- ①お金の価値が上がるので借金は有利
- ②お金の価値が上がるので借金は不利
- ③お金の価値が下がるので借金は不利

【解答】

デフレのときにはお金の価値は上がるので先ず③は違いますね。次にお金の価値は上がるわけですから、現金や預金は物を買う力が増えますが、逆に借金は重み(負担)が増えます。従って正解は②になります。

2) インフレは高齢者には不利と言われます。その理由は

- ①通常インフレ率ほど年金や預金利率は増えないから。
- ②株式や不動産の価格が目減りするから。

【解答】

インフレのときは物価は上がってお金の価値は下がります。一般的に不動産や株式の価格はインフレと共に上がります。そこでインフレヘッジ(インフレに対する防止策)になると言われています。一方現金や預金は目減り(価値が下がる)します。従って②は誤りです。正解は①です。

普通高齢者は年金と蓄えの取り崩しで生計を立てています。ところが、インフレの時年金はインフレ率ほど上がりません(*)。その上老後の蓄えをかなりの程度現金や預貯金の形で持っているの、この分は目減りしてしまい、まさにダブルパンチです。

(*) 現在年金機構が採用している**マクロ経済スライド**制では、物価の上昇率が大きい場合は上方改訂されるが、上昇分丸々ではなく、改訂額は調整され抑制される。上昇率が小さい場合は改訂されない。詳細は年金機構のHPをご覧ください。