

「一口家主」通信 第19号 平成28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。

・新規募集！第9号商品“コンシェルリア王子飛鳥山104号室”の募集を開始しました。

交通利便性と住環境が良いから「住んでよかった」と思える街、北区。その中で池袋駅まで9分、東京駅まで15分、東京の中核へと結ぶ北の玄関口「王子」は、働く、学ぶ、遊ぶそして暮らすの多彩な東京ライフを楽しむ絶好の拠点です。第一種住居地域の閑静な住宅街、周りには神社、公園などの緑豊かな空間が広がっています。

第8号商品コンシェルリア池袋CROSSIA 401号室の残口数は僅かとなりました。池袋をご希望の方は早めにお申し込みください。

・【一口家主をもう少し詳しく】「一口家主 iAsset」の販売は約550口に達しました。ご購入を検討されている方のために、お客様のアンケートからご購入いただいた動機について、ご報告します。

・【やさしい資産運用のお勉強】まさかと思った英国のEU離脱が現実のものとなりました。しばらくは世界的に経済・金融は大混乱すると思われます。このような状況の中で資産運用はどうしたらよいのでしょうか。

・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【お知らせ】賃貸利益の次回振込日程等は下記の通りです。お楽しみに。

マンション名	決算日	財産管理報告書(予定)	賃貸利益支払(予定)	会計期
CC 早稲田 GF605号室	H28年10月31日	H28年12月15日	H28年12月26日	第3回
CC 神楽坂 902号室	H29年3月31日	H29年5月15日	H29年5月25日	第3回
CC 東京 BC407号室	H29年2月29日	H29年4月15日	H29年4月25日	第2回
CC 東京 BC507号室	H28年6月30日	H28年8月15日	H28年8月25日	第1回
CC 馬込 TRC401号室	H28年10月31日	H28年12月15日	H28年12月26日	第1回
CC 池袋 CRS201号室	H29年1月31日	H29年3月15日	H29年3月27日	第1回
CC 池袋 CRS301号室	H29年2月28日	H29年4月15日	H29年4月25日	第1回
CC 池袋 CRS401号室	H29年4月30日	H29年6月15日	H29年6月25日	第1回

【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100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

【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 賃料	7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	12,154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%)	500,000円
馬込 TERRACE401号室 (平成27.11運用開始)	100%	なし	なし 月額85,050円	11,756円 (2.35%)	500,000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

【好評募集中!!】

マンション名	コンシェルリア王子飛鳥山104号室(新規募集開始!)		
共有持分総口数	55口	募集口数	44口
分譲総額	275百万円	募集総額	220百万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	11,079円(2.215%)
運用期間(予定)	平成28年(2016年)9月1日～平成33年(2021年)8月30日		
マンション名	コンシェルリア池袋CROSSIA 401号室(残口数僅かです。)		
共有持分総口数	69口	募集口数	55口
分譲総額	34.5百万円	募集総額	27.5百万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,909円(2.18%)
運用期間(予定)	平成28年(2016年)5月1日～平成33年(2021年)4月30日		

【一口家主をもう少し詳しく】

「一口家主 iAsset」の購入を検討されている方のために、既にご購入いただいたお客様のアンケートから、この商品をご購入いただいた動機をご報告します。

1. 元本の安全性が高いから

一番多くの方が挙げられたのは元本の安全性です。乱高下する株式や投信で傷を負われた方、あるいは虎の子の老後の生活資金を減らすわけにはいかない方は「一口家主 iAsset」の3つの仕組みで確保される元本の安全性を高く評価されています。その仕組みとは？

① **購入するのは不動産の所有権です。**株式・リート・社債などは投資した会社が倒産すると元本はほとんど返ってきません。証券は紙屑同然になります。しかし「一口家主 iAsset」は購入された方ご自身のものなので販売した会社が倒産したとしても誰にももって行かれませぬ。(共有持分権は登記されます。)

② **優先/劣後の仕組みにより20%値下がりしても元本は安全です。**

5年後に事業が終了して共有持分権を換金するとき、マンションの評価額が20%を超えて下がらなければ購入元本50万円が戻ってきます。では20%も下がることあるでしょうか。

③ **マンションの値段の評価は収益還元法で行います。**

共有持分権を換金するとき、マンションの値段の評価はそのときの不動産相場ではなく収益還元法でそのマンションの賃貸利益を基に計算します。マンションの賃料は景気に左右されず非常に安定的なので賃貸利益も殆ど変化しません。特に都心のマンションで賃貸利益が5年間で20%以上も下がったことはありません。つまり元本の安全性は非常に高いのです。

2. 利回りが高いから

「一口家主 iAsset」の利回りは直近のもので2.21%です。賃料なので源泉税が引かれませぬ。源泉税が引かれる他の商品の2.8%くらいに匹敵します。世の中には利回りの高いものはいくらでもあります。飽くまでリスクとの兼ね合いです。リスクがゼロの銀行預金や国債は金利もゼロに近いです。ね。「一口家主 iAsset」は安全性が非常に高い割には利回りが高いと皆様に評価して頂いております。

3. 一口50万円からできるから

マイナス金利の導入以降不動産投資が人気があります。マンションの賃料は安定しているので恰好の投資対象なのです。問題は価格が高いことです。都心の新築1Kで3,000万円以上はします。ローンを借りたら金利リスクがあります。そのようなときに50万円でマンションのオーナーになれるのは大変魅力的です。小さい投資金額で安全な大家業が営めるわけですから。

● 1, 2, 3が総合された魅力

✧ **安全性**だけを求めるなら銀行預金や日本国債があります。

✧ **リスクは無視してハイリターン**を求めるならFXや新興国国債があります。

✧ **少額投資**ができる金融商品はいくらでもあります。

✧ 「一口家主 iAsset」は「**安全性**」・「**高利回り**」・「**少額でできる**」という三つの要素を同時に満たしています。これが多くのお客様に選ばれる理由だと思います。

【やさしい資産運用のお勉強】

まさかと思った英国のEU離脱が現実となりました。しばらくは世界的に経済・金融は大混乱すると思われます。このような状況の中で資産運用はどうしたらよいのでしょうか。

1. 2016年のABCリスク

今年の世界の金融市場にはABC3つの大きなリスク要因があるとされています。AはAmerica(米国)の大統領選挙、BはBritain(英国)のEU離脱、CはChina(中国)の経済の行方。その中でまさかと思われていた英国のEU離脱が現実のものとなってしまいました。実際に離脱するまでにはいろいろな手続きが必要でかなりの時間が必要とされています。その間非常に不安定な状態が続くと思われまふ。それに加えてAとCのリスクが重なってきます。

2. なぜABCが金融市場の波乱要因となるのでしょうか

ここ数年来世界経済はモノの供給が需要よりも多い供給過剰で経済が低迷しています。いわゆるデフレの状態です。そこからの脱却を図るため欧州も日本も金融緩和、つまりお金をジャブジャブ出し、挙句の果てにマイナス金利策まで導入しています。しかしそもそも需要がないのですからいくらお金を溢れさせても需給が逼迫してインフレになることはありません。溢れたお金は**投機マネー**となって少しでも大きい利益を求めて国境を越えて動き回ります。このお金はちょっとした政治や経済の動きに敏感に反応します。特にABCは影響を及ぼす範囲が広いだけに**投機マネーが暴れまわり世界の金融市場を混乱に陥れる**恰好の材料となります。英国のEU離脱はそれだけでも大きなリスク要因ですが、オランダ、スペイン、イタリアなどの離脱ドミノ現象のリスク、逆にスコットランドのEU加盟による英国分解リスクも続きます。

3. このようなときの資産運用のスタンスは

まず言えることは**投機マネーの動きは予想できない**ということです。とすれば**投機マネーに左右されるような商品は避ける**ことです。先物取引などはその典型的なものです。株や株を組み込んだ投資信託なども避けた方が**良い商品**です。以前株式はその企業の業容や属する業界の将来性などにより変動しましたが、今や個人が予想しえなかった要因でほとんど日経平均にスライドして動きます。リートも同じです。また為替も投機マネーの影響を受けます。**外貨建てのものには手を出さない方が賢明**です。

4. 今、資産運用に向いている商品は

投機マネーに左右されない商品というのは**キャピタル・ゲイン商品**ではなくて**インカム・ゲイン商品**です。つまり売買取で儲けるのではなく、利息で着実に稼ぐ商品です。配当の高い株やリートを配当目的で買うとすればそれも一法ですが、元本が絶えず上下するのでお金が必要になったときに処分損が出る可能性があります。**元本が安定して着実に安定収入が得られるのは大家業**です。なるだけリスクを減らすには都心の新築マンションの大家さんになることです。しかし自分で1住戸を買うには**相応の資金**が要ります。それが難しい方のために1住戸を小口化した商品があります。たとえばクリアスライフの「一口家主 iAsset」です。これは共有持分として**不動産そのものを所有するタイプ**ですが、**営業者が所有している不動産に出資して賃料の分配**を受けるタイプのものもあります。リートと似ていますが、一定の範囲では**元本が変動し難い仕組み**になっているものが殆どです。