

「一口家主」通信 第27号 平成29年3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11号商品の募集中です。
おかげさまで好評裏にお申込みいただいております。

「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】「一口家主 iAsset」は、リピーターが増えていますが、リピーターの方にもっとも評価いただいているのは、元本の安全性です。どのような理由で安全なのかをもう一度おさらいします。いわゆる「出口」の仕組みです。

出口の安全性を高めている仕組みが「収益還元法」による物件価格の評価方法と、「優先劣後構造」です。ここでは「優先劣後構造」を中心にご説明します。

・【やさしい資産運用のお勉強】ここでは、収益還元法について分かり易くご説明します。収益還元法というのは不動産評価の手法の一つとしてよく使われますので、この機会にご理解いただけたらと思います。

・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【好評募集中です!!】

マンション名	⑪ 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】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

【3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	3月1日現在 優先持分権評価額
① 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
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	12,188円 (2.43%)	506,274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	11,729円 (2.34%)	500,132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%)	500,000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%)	500,000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

クレアスライフは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部を選んで「一口家主 iAsset」の事業を行っております。

【一口家主をもう少し詳しく】

「一口家主 iAsset」を買って下さる方は、ほとんどの方が元本の安全性を重要視される方です。そして、「一口家主 iAsset」は安全性が高いゆえに多くの方が買ってくださっています。なぜ安全性が高いのか？50万円で購入した共有持分権を5年後に売り戻して換金するときの仕組み（出口）をもう一度おさらいします。

1. 対象マンションの価格の決め方

iAsset では2つの方法を用意しています。①運用したマンションをその時の相場で**売却した価格**。②その時の賃貸利益を基に**収益還元法で評価した価格**。そして、このどちらか高い方を採用して一口当たりの価格を決めます。普通ファンドなどでは終了時の相場で売却する方法を採りますが、もしその時が大不況などで相場で売ったら元本割れするような場合に備えて別の評価方法も用意しているわけです。

2. 優先/劣後の仕組み

これから先は話を分かり易くするために、マンションの当初の価格を5,000万円、共有持分の口数を100口とします。1口は50万円です。さて、100口の内80口（4,000万円）は投資家の方に買っていただく優先持分権とし、20口（1,000万円）は当社が保有して劣後持分権とします（図1）。

優先持分権というのは、5年後にこの

マンションの運用を終了した時に優先的に自分の投資額を回収できる持分です。例えば5

年後の売却額或いは評価額が4,500万円だとすると、まず4,000万円が優先持分権者に支払われ残りの500万円が劣後持分権者に支払われます（図2）。

(図1)
事業開始時
5,000万円

優先持分権
80口
4,000万円

劣後持分権
20口
1,000万円

(図2)
5年後終了時
4,500万円

優先持分権
80口に対し
4,000万円
を先に支払う

残り500万円
が劣後持分へ

つまり、優先持分権は一口50万円で購入時と変わりません。売却額あるいは評価額が当初価格の80%（4,000万円）以上ある限りは優先持分権の50万円が減ることはありません。

3. 価格が4,000万円を下回る場合

(図3)
5年後終了時
3,800万円

優先持分権
80口で
3,800万円
を分ける
1口=47.5万円

万一売却額あるいは評価額が4,000万円より低くなったときは、その金額を100口ではなく80口で分けます。（図3）の例で言えば一口47.5万円になります。

ただし、「一口家主 iAsset」では、不動産相場が低いときは、収益還元法で評価することになっています。東京都心のマンションを収益還元法で評価した場合、5年間で20%以上下がる（4,000万円以下になる）ということは過去のデータからは非常に考えにくいことです。

4. 5,000万円より高くなったとき

5,000万円より高くなったときは、通常の優先・劣後の仕組みから言えば、4,000万円を優先持分権者に支払い、残りは全て劣後持分権者の取り分となります。しかし、「一口家主 iAsset」では投資家を優遇するため、値上がり分の1/2を優先持分権者に還元します。

【やさしい資産運用のお勉強】

不動産を評価するには幾つかの方法がありますが、不動産投資などで最も一般的に使われる手法が収益還元法です。「一口家主 iAsset」でも収益還元法によるマンション価格の評価方法を取り入れています。そして、それにより元本の安全性と評価額の客観性を高めています。ここで「一口家主 iAsset」が採用している収益還元法について分かり易くご説明します。

1. 家賃が高いマンションは高く売れる

これは当たり前のことなのですが何故でしょうか？自分が住むのではなく投資としてマンションを買う場合は利回りで物件価格を考えるからです。利回りは家賃から建物管理費や固定資産税などの賃貸経費を差引いた**賃貸利益**を用いて計算します。

Aマンション
家賃100万円
(年額)

Bマンション
家賃120万円
(年額)

賃貸経費
25万円/年

賃貸経費
30万円/年

賃貸利益
75万円/年

賃貸利益
90万円/年

●利回りが3%になるための価格

Aマンション
2,500万円
(75万円÷3%)

Bマンション
3,000万円
(90万円÷3%)

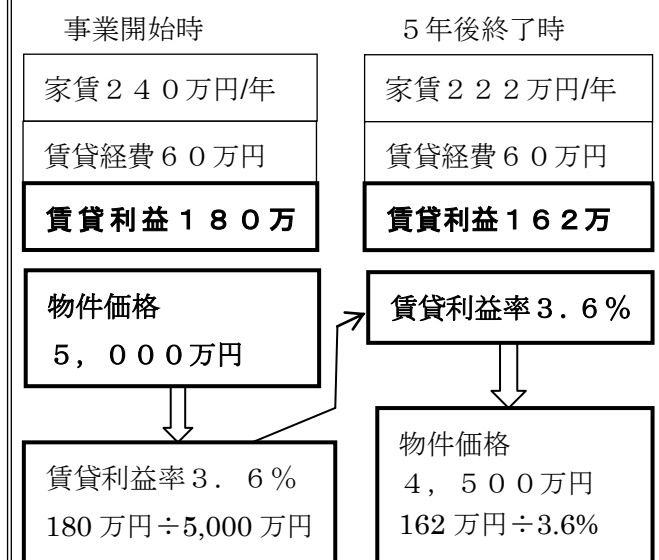
今、Cさんは純利回り3%のマンションを買いたいと思っています。Aマンションなら2,500万円、Bマンションなら3,000万円で3%になります。目標とする**賃貸利益率（利回り）**で**賃貸利益**を割り戻して**物件の価格を算定する手法**を**収益還元法**といいます。求める利回りを一定とすれば賃貸利益が大きい程物件の価格は高くなります。

(*) 賃貸経費・賃貸利益とは？

賃貸経費=建物管理費、修繕積立金、固定資産税、
火災・地震保険料など
賃貸利益=家賃-賃貸経費

2. 「一口家主 iAsset」の場合

では、「一口家主 iAsset」では収益還元法をどの様に使っているか具体的に見てみます。



「一口家主 iAsset」では上の図のように**事業開始時の賃貸利益率と同じ率を終了時の物件評価にも使います**。従って賃貸利益の増減と同じ割合で物件評価額も増減します。上図では賃貸利益が10%下がっているため、物件価格も10%下がっています。実際の**家賃と賃貸経費に基づいて賃貸利益は計算されるので事業者（当社）は一切コントロールすることはできません**。

3. 都心マンション賃料・評価額の安定性

前号でも述べましたが、東京都心では流入人口の増加=住居需要の増加により空室率は低く家賃も安定しています。このように安定した家賃に基づいて収益還元法で評価するので物件の評価額も安定しているということです。それに加えて評価額が事業開始時の価格よりも20%超値下がりしなければ優先持分は毀損しません。これが「一口家主」の元本の安全性が高い理由です。