

「一口家主」通信 第34号 平成29年10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 203号室」
残口数が僅かになりました。購入ご希望の方は早めにお申し込み
ください。(お申込受付は先着順です。本商品完売の場合には次号物件のご
案内をさせていただきます。)

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】

5年後に事業が終了したとき、お客様の共有持分を買取ります。そのときに、
対象となるマンションの価格は収益還元法という変動幅の少ない方法で評価
されます。しかもマンションの価格が下落しても20%まではクリアスライフ
が保証します。

・【やさしい資産運用のお勉強】

日常的に見聞きして分った気がするけど、改めて考えてみるとハテナと迷う
ことがあります。今回はそんな基本知識をクイズ形式でおさらいしてみます。

・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【まもなく募集終了になります!!】

マンション名	⑫ コンシェルリア新宿 HILLSIDE SQUARE 203号室		
共有持分総口数	71口	募集口数	56口
分譲総額	3,550万円	募集総額	2,800万円
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)6月1日～平成34年(2022年)5月31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

【10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	10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

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】

クレアスライフは事業が終了したとき共有持分を買取ります。そのとき対象となるマンションの価格は下で説明する当社独自の収益還元法に基づく価格か、市場価格かいずれか高い方を採用します。しかもマンションの価格が下落しても20%までは保証されます。

1. 収益還元法とは

物件が産み出す収益(利益)の大きさに応じてその物件の価格を査定しようという考え方です。

例えば2.5%の利回りの物件を欲しい投資家は、ある物件の賃貸利益(*)が100万円なら4,000万円を買います。もし賃貸利益が120万円なら4,800万円を買います。この投資家は「賃貸利益÷利回り」という計算をして買値を算定します。このように賃貸利益から逆算して物件の価格を求める方法を収益還元法と言います。

(*)

$$\text{賃貸利益} = \text{家賃} - \begin{matrix} \text{賃貸経費} \\ \cdot \text{建物管理費} \\ \cdot \text{修繕積立金} \\ \cdot \text{固定資産税} \\ \cdot \text{火災保険料} \\ \text{等} \end{matrix}$$

2. 「一口家主 iAsset」の場合の適用例

今募集中のコンシェルリア新宿HS203号室の価格は3,550万円、年間の賃貸利益は101.7万円です。物件の利益率(*)は2.864%です。この2.864%を割戻率と言って、203号室の価格を算定するときには必ずこの率を使います。下表は賃貸利益が増減した時の物件価格の変動例です。

	事業開始時	賃貸利益10%増の時	賃貸利益10%減の時
賃貸利益	101.7万円	111.8万円	91.5万円
割戻率	2.864%	2.864%	2.864%
物件価格	3,550万円	3,903万円	3,195万円

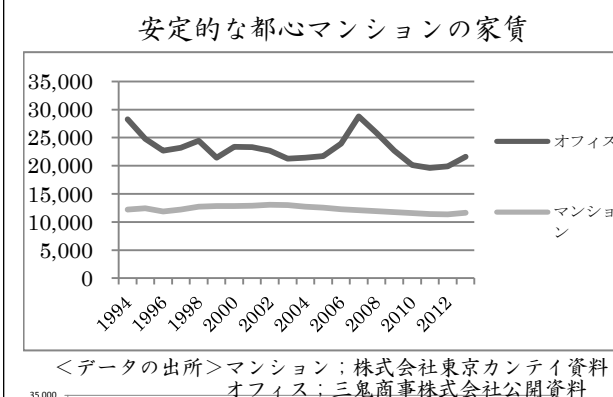
*割戻率(利益率)は固定で契約書で定められます。この割戻率はお客様に支払われる賃貸利益の利回りとは異なります。

3. なぜ収益還元法を使うのか

—不動産相場の変動リスクの回避
不動産ファンドなどでは、事業終了時にその時の相場で売却して投資家に元本を返還するのが普通です。しかし事業終了時に不動産相場が激しく落ち込むと元本割れをしてしまいます。そこで元本の安全を第一とする「一口家主 iAsset」では左欄の2で例示したように割戻率を固定した上で、相場価格のような大きな変動がなく、安定的な家賃に基づく、収益還元法でマンション価格を評価することにしました。

4. 非常に安定的な都心マンションの家賃

下のグラフは1994年～2013年の東京都のオフィス(上側の線)とマンション(下側の線)一坪当たりの賃料の推移です。オフィスの賃料は景気動向を反映して大きく変動していますがマンションの賃料はほとんど変化しません。一般的に住居の賃料は景気動向の影響は受け難く、加えて人口流入超の都心部では住居の需給バランスはタイトなのでほとんど変化しません。その家賃に基づく収益還元法でマンション価格を評価した上、評価額の20%の下落までは保証する「一口家主 iAsset」は仕組みとしての安全性を高めています。



【やさしい資産運用のお勉強】

日常的に見聞きしている経済や金融のことで分った気がしているけど改めて考えてみるとハテナと迷うことがあります。今回は頭の体操を兼ねて、そんな基本知識をクイズ形式でおさらいしてみます。※一部参考:日本経済新聞土曜プラス1記事(2017年9月3日)

1. 為替が円高になったのはどちらですか

- ① 1ドル100円が120円になった
- ② 1ドル120円が100円になった

2. ハワイに旅行に行くのに有利なのは

- ① 1ドル100円の時
- ② 1ドル120円の時

3. 1ドル120円のとときに5年満期のドル建社債を1,000ドル分買った。年利は5%。満期の時に為替は1ドル95円になった

- ① この投資で儲かった
- ② この投資で損をした

4. 物価が下がり続けるデフレ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

5. 今は低金利だが、今後は上がりそう。有利なのはどれ

- ① 住宅ローンは固定金利、定期預金は短期を選ぶ
- ② 住宅ローンは変動金利、定期預金は長期を選ぶ

6. 年利1%の定期預金に1年間預けている間に物価が2%上がった。預金で買えるものは、

- ① 1年前より多くのモノが買える
- ② 1年前より買えるモノが減る

7. 定期預金で満期時に最も残高が増えてるのは

- ① 年利1.2%の3ヶ月物の定期預金
- ② 年利0.5%の1年物の定期預金

8. 「一口家主 iAsset」の年間利回りは2.2%、銀行の定期預金は年利0.01%。定期預金で「一口家主 iAsset」と同じだけの利息を稼ぐには何年かかる

- ① 100年 ② 22年 ③ 220年

9. 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息は増えないから
- ② 株式や不動産の価格が目減りするから

【答えと解説】

1. ② 一見①のように思えますが、1ドルのハンバークを買うとしましょう。①だと120円払わなければなりません、②なら100円で買えます。つまり②は円の価値は高く(強く)なっています。

2. ① 現地で払うドルの金額は同じでも円が高い方が円の出費は少なくて済みます。

3. ② 投資金額1,000ドルに対し5年後元利合計は1,250ドル。250ドル儲けたようですが円換算すると投資したお金は120,000円、5年後の元利合計は118,750円。損をしています。

4. ② デフレの時はモノの値段が下がるのでお金の価値が上がります。借金も重みを増します。

5. ① 支払う利息は安いときに固定して、もらう利息は金利が上がったときにすぐ預け替えができるように短くしておいた方が有利。

6. ② 物価が2%上がったのでお金の価値は2%目減り。利息は1%なので1%分買える物が減る。

7. ② 1,000円預けると①は1,000円×1.2%×3/12ヶ月=3円、②は1,000円×0.5%=5円

8. ① 2.2%÷0.01%=220ですので220年かかります。

9. ① 通常の高齢者は年金と預金の取り崩しで生計を立てているので、インフレになると不利。他方、株式や不動産はインフレに強いと言われる。