

# 「一口家主」通信 第38号 平成30年2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6号商品池袋 CROSSIA201 号室は1月31日に第2期が終了しました。賃貸利益、一口の評価額ともに計画通りの見込です。

### ・第13号「コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE 703号室」を募集しております。購入ご希望の方は早めにお申し込みください。(このマンションでは306号室、203号室に次いで3戸目です。)

この物件は繁華で喧噪な新宿駅周辺から少し離れた、新宿エリアの高層ビル群を見つめる高台「余丁町」にあります。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】人生百年時代が話題になっていますが喜ばしいと言うよりも、健康、生活資金、社会・自然環境に不安を抱く方も多いのではないでしょうか。今回は100歳までの生活資金にスポットをあてて、限られた資金で100歳まで多少ゆとりのある生活を送るには、を考えてみました。

### ・【やさしい資産運用のお勉強】上記の【一口家主をもう少し詳しく】の補足を兼ねて、人生100年時代に備えた資産形成商品をご紹介します。

### ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

## 【現在募集中です!!】

マンション名	⑬ コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE 703号室		
共有持分総口数	72口	募集口数	57口
分譲総額	3,600万円	募集総額	2,850万円
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 (6年間)	平成29年(2017年)12月1日～平成35年(2023年)11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

## 【2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	2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	12,167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	11,759円 (2.35%)	500,431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

## 【「一口家主 iAsset」のオーナーの皆様へ】

- 「一口家主 iAsset」をどなたかに譲渡(売却・贈与)する場合はクレスライフの事前の承諾が必ず必要となります。ご連絡頂ければ直ちに申請書の様式をお送りします。「一口家主 iAsset」は一つの不動産を何人かの方で共有するという性格上、事業者(クレスライフ)は新たに事業に参加される方を事前に確認することを法律(不動産特定共同事業法)で定められております。もちろん正当な理由なくお断りすることはありません。

【一口家主をもう少し詳しく】

スローガン好きの安倍首相が「人生100年時代構想会議」を設置するなど、このところ人生100年が話題になっています。日本人の平均寿命は女性87.14歳、男性80.98歳とのことで、人生100年時代が現実味を帯びてきています。しかし、長寿への戸惑い、とりわけ生活資金に対する不安を感じる人は多いのではないのでしょうか。

1. 長生きの3つの不安

①健康不安

元気なまま長寿を全うできればよいですが、寝たきりになったり、突然の認知症や鬱の発症など、寧ろ生きていることが苦痛になりかねません。

②老後の生活資金

公的年金だけでは生活は困難です。ある程度の蓄えがあり、それを上手に管理できないと生活費が枯渇し、生活レベルが低下するリスクがあります。

③環境不安

長生きすればするほど戦争や自然災害(大地震・地球温暖化による天変地異等)などに遭遇する確率が高まりそうです。

高額医療で健康も買える時代。経済問題が最大の懸念事項ではないのでしょうか。

2. 100歳までお金はもつだろうか

Aさんは65歳で定年となり、収入は公的年金(国民年金+厚生年金)だけ。持家はあり、夫婦2人とも健康、蓄えは3,500万円、夫婦2人で100歳までこの蓄えはもつのでしょうか。

たまには外食をしたり、小旅行ができる程度の多少ゆとりのある生活をするには1ヶ月34~35万円程度は要ると言われています。一方、夫が現役時代会社員で妻が専業主婦の世帯の場合、平均的な年金額は月額約22万円です。

Aさん65歳 夫婦2人・健康・持家あり		
蓄え	年金	生活費
3,500万円	22万円/月 264万円/年	34万円/月 408万円/年

●残念ながら89歳で底をつきます。

1年間の不足金額	▲144万円 (264万円-408万円)
3,500万円で賄える期間	24年間 (3,500万円÷144万円)
蓄えが底をつく時	89歳(65歳+24歳)

89歳からの11年間は月額22万円の年金のみで暮らさなければなりません。しかも次のものは計算に入っていません。  
・年金額の減少(所得代替率の低下傾向)  
・加齢による医療費の逡増  
・家のリフォーム費用  
これらを考慮すると、実際はもっと早く蓄えは枯渇するかもしれません。

3. 100歳まで生活レベルを維持するには

89歳以降の不足額は1,584万円(144万円×11年間)ですが、毎年144万円を取崩しながら2.2%程度の利回りで運用すれば運用益総額が約1,600万円になり、89歳以降の資金不足は起きません。

初年度3,500万円を運用して144万円を取り崩す。翌年その残高を運用し、その元利合計からまた144万円を取り崩すということを金利2.25%で35年間繰り返すと次のようになります。(単位:万円)

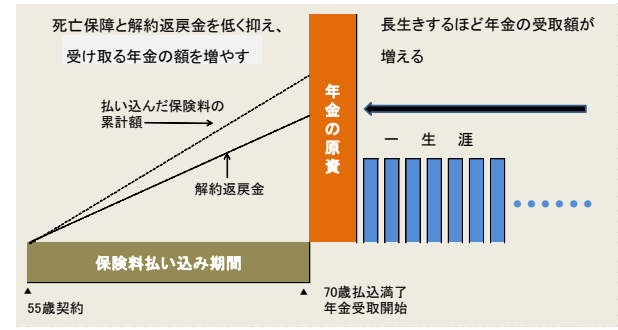
年度	元本	利息	取崩し額	残高
1年目	3,500	+79	▲144	3,435
2年目	3,435	+77	▲144	3,368
3年目	3,368	+76	▲144	3,300
...	...	..	..	...
35年目	221	+5	▲144	82

【やさしい資産運用のお勉強】

人生100年時代となると現役時代のほぼ倍の期間を年金を収入の柱として過ごすことになります。左ページでは3,500万円の蓄えを取崩しながら運用する計算モデルをご紹介しました。しかし、実際にはそのものズバリの商品はありません。幾つかの商品を組み合わせて運用することになるでしょう。ここでは人生100年時代に備えた商品例をご紹介します。

1. 長生き年金保険(トンチン年金)

これは、死亡保障をなくし、解約返戻金を抑えた年金保険です。早く亡くなった人の保険料を長生きしている人への支払いの原資に回す仕組みで、契約者は生涯年金を受け取れます。イタリアの銀行家トンティが考案したとされ「トンチン年金」と言われます。早く死んでしまった場合は払込金の元を取れませんが、長生きした場合は年金を生涯受け取れるという安心感があります。また終身ではなく受取り期間を確定したタイプのももあります。死亡保障や解約返戻金の保証があれば当然年金額は小さくなります。また最近では積立利率を高くするために外貨建てのものも出てきています。



2. 長寿向け投資信託

最近証券会社のN社が販売開始したものです。左ページのモデルのように元本を取崩しながら運用したり、トンチン年金のように生涯にわたる支払保証があるものではありません。通常の投資信託は運用成果に応じて分配金が増減するいわばキャピタルゲイン型であるのに対し、この商品の特色は目標分配金を一定額(年率3%の利回り)に決めてそれに沿った運営を行ういわばインカムゲイン型であることです。

投資信託ですから投資対象の価格変動や為替変動によるリスクは勿論あります。

3. 不動産(都心の新築1Kマンション)

特に人生100年時代に対応して生まれた新商品ではありませんが、老後の安定収入を産む投資対象として改めて見直されています。特に空室リスクの少ない都心の新築1Kマンションでは、固定資産税等の経費控除後のネット利益で3%前後の利回りを確保できます。立地の良い間違いのないものを選べばほぼ生涯にわたって賃料収入が得られます。ただし元本取り崩しが必要な人にとっては元本を部分的に取り崩せないことが問題点です。そのような方には運用期間限定の小口化された不動産をお勧めします。その一例として「一口家主iAsset」をご紹介します。

4. 小口化された不動産「一口家主iAsset」

「一口家主iAsset」は不動産の利点を残しながら金融商品の簡便性を取り入れた不動産小口化商品です。その特徴は次の通りです。

- ① クレアスライフの都心マンション1戸を複数の共有持分に小口化したものです。
- ② 共有持分の1口の価格は50万円です。
- ③ 共有持分は実物不動産ですので購入者名義に移転登記されます。
- ④ 共有持分をクリアスライフグループが借上保証するので空室リスクはありません。
- ⑤ 運用期間は5~6年で、満了時に共有持分をクリアスライフが買取ります。
- ⑦ マンションの価格が20%以上下がらなければ元本割れしません。
- ⑧ 経費控除後のネット利益の予定利回りは2%以上です。(表ページを参照ください。)