

「一口家主」通信第51号 平成31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。
- ・【新規物件】第16号商品 「コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE 103号室」の募集をしています。
「学習院大学」至近 かつての大名屋敷や旧華族の邸宅の街並みを伝える文教エリアの由緒ある住宅街 緑に抱かれた大型マンションです。JR、東西線、西武新宿線各線「高田馬場」駅より徒歩6分、JR「目白」駅より徒歩10分という利便性も誇ります。
- ・【コンシェルシア JAsset のご紹介】人生百年時代が到来しました。100歳までの健康問題もさることながら、生活資金は大丈夫だろうか？と多くの方が戸惑っておられます。年金だけでは足りないことは今や多くの方の共通認識です。そういった方のために「コンシェルシア JAsset」を開発しました。マンション1戸を1口100万円の共有持分に分割し、多額の資金を投じなくともマンション投資ができるようにしました。
今月号は「コンシェルシア JAsset」を開発した背景と、1号商品の概要をご紹介します。
- ・買取の電話等には十分ご注意ください。
クレアスライフは原則として不動産業者等への売却には同意いたしません。そのような勧誘があった場合はお断りください。
- ・「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	⑩ コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE 103号室		
共有持分総口数	105口	募集口数	84口
分譲総額	5,250万円	募集総額	4,200万円
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31年(2019年)2月1日～平成37年(2025年)1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5～6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

【販売済商品の運用状況】 *下記の数字は各物件の直近の決算時のものです。

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	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	12,160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%)	500,000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%)	509,597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	11,753円 (2.35%)	503,842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	11,826円 (2.36%)	501,522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 HS306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
⑬ 新宿 HS 703号室 (平成29.12運用開始)	100%	なし	なし 月額99,900円	10,660円 (2.13%)	500,000円
⑭ 目白 TGR109号室 (平成30.7運用開始)	100%	なし	なし 月額111,150円	10,667円 (2.13%)	500,000円
⑮ 大塚 HS 205号室 (平成30.9運用開始)	100%	なし	なし 月額94,950円	10,669円 (2.13%)	500,000円

- 「一口家主 iAsset」を譲渡 (売却・贈与) する場合は必ずクレアスライフの事前の同意が必要となります。不動産業者などより買取りたいとの電話やハガキが頻繁に来るかと思いますが、不特定多数の方に転売する業者への譲渡は同意しかねますので、そのような電話等があった場合はお断り頂くようお願いいたします。

いよいよ「コンシェルリア JAsset」の販売を開始します。
人生百年時代が到来しましたが、生活資金は大丈夫だろうか？と多くの方が戸惑っておられます。「コンシェルリア JAsset」はマンション1戸を1口100万円の共有持分に分割した商品です。人生百年時代の資産運用の選択肢の一つとなることを願っています。

1. 定年後に年金では足りない生活資金

定年後、公的年金だけではやっていけないことは皆様のほぼ共通した認識です。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（国民年金＋厚生年金）は月額約22万円、一方、夫婦2人で平均的生活費は最低限で28万円が必要といわれています。この場合月に6万円、年間では72万円不足します。また、旅行や趣味にある程度のお金を使える、多少ゆとりある生活には月34～5万円必要だそうで、この場合は年間では144万円の不足になります。これらとは別に病気や家の補修費などの不時の出費として600～1,000万円の予備費も必要といわれています。

2. 不足分をどう補うか

人生50年ではなくとも、漠然と80年程度との想定で老後の資金を考えていた方も多いのではないのでしょうか。正に一大事です。どのような対処があるのか、月並みですが次のようなことと思います。

1. 働いて収入を増やす

仕事をする事による生活のリズムや適度な緊張感は健康にも良い。

2. 手持ちの資産に見合った生活をする

定年を機に生活を見直し冗費を削る

3. 蓄えを運用する（お金を働かせる）

蓄えを逐次取崩して不足分に充当していく道は避けて通れないが、お金を働かせて取崩しの速度を落とす

ここで気を付けなければならないのが運用方法です。増やすつもりで減らしてしまったり何にもなりません。

3. 人生百年時代の資産運用とは「無理をしないこと」

多くの方に資産運用は必要ですが、年金生活に入ってから資産運用で失敗したら挽回は困難です。老後の資産運用のキーワードは「無理をしないこと」です。

- ・運用金額で無理をしないこと
- ・運用方法で無理をしないこと

4. 運用金額で無理をしないこと

老後の資産運用では、乾坤一擲とばかり、全てを一つのものに投資するというような無理は避けるべきでしょう。安全性を高めるために投資金額の分散が大事です。また、借金をして高額のものに投資するとういうような無理もすべきではありません。（多額の相続財産を持っている人が、相続税対策で借金をして不動産を買ったりするのは別の話です。）

身の丈にあった金額を運用すること

5. 運用方法で無理をしないこと

これが最も大事な点です。上述したように年金生活に入ってから投資に失敗して資産を失ったら挽回は大変困難です。リスクの高い運用は絶対に避けるべきです。何がリスクが高いかは一概には言えませんが、例えば、私は今の時期は株やETFはリスクが高いと見ています。理由は日銀とGPIFによるETFの買い入れが、株価全体の底上げをしているからです。いずれそれを放出する時が来たらどうなるでしょうか。安倍政権発足直前＝異次元の金融緩和前は日経平均株価は8,000円台であったことを思い出すにはいられません。

また、外貨ものもリスクが高いでしょう。最近銀行が外貨建て商品を勧めたりするそうですが、恐ろしいことです。為替を動かす出来事がいつ、どのような理由で起こるかわかりません。為替は10%くらいは簡単に動きます。為替ヘッジがしてあるから大丈夫という説明もあるようですが、理論的には完全にヘッジしたらヘッジコストがかかり利益は生じないと思われれます。

6. どのような商品があるのか

このように見てくると、なかなかこれはという商品はありません。そのような中で出色なのが不動産投資です。この場合の不動産投資とは安く買って高く売ることはありません。大家さんになって賃料収入を着実に稼ぐことです。皆さんの周りに現役時代の収入も退職金も自分と大差なかったのに定年後も余裕綽々（よゆうしゃくしゃく）の生活をしている人がいませんか。そういった人はたいてい賃貸不動産を持っています。親の遺産でアパートをもらった人。若い時に生活を切り詰めてでも投資用マンションを購入した人等々。賃貸不動産の購入・運用は数少ない老後向きの資産運用の一つです。しかし、不動産なら何でもよいということではありません。

7. 人生百年時代の不動産投資とは ①

前述したように人生百年時代の投資は無理＝リスクが大きくてはいけません。また長期間安定的なリターンが必要です。例えば中古物件の利回りは通常高いのですが、長期的に見ると老朽化による修繕費の増加や空室率の増加、賃料低下等のリスクがあります。また、建物の立地やクオリティーによっては新築のうち空室率は低く、賃料もそこそこ取れていても、古くなるにつれ空室率の増加、賃料の低下が加速度的に進むものがあります。単に新築だから安心ということにもなりません。

8. 人生百年時代の不動産投資とは ②

不動産の価値や賃料を決めるのは他の商品と同様に需給バランスです。住みたい人が多いのにそれに見合った物件が十分になれば賃料も物件の価値も高く維持されます。東京都は今年の1月29日に1月1日現在の人口推計を発表しました。これによると他府県からの流入により23年連続して人口は増加しているとのことです。人口の増加と職住近接指向で都心、中でも山手線沿線やその内側では需給バランスが大変タイトになっています。したがってこのエリアに立地した良質なクオリティーの物件は、人生百年時代にふさわしい低リスクで長期間安定的な賃料が得られる投資対象となり得ます。このような要件を満たしているのがクレアスライフのハイクオリティマンション「コンシェルリアシリーズ」です。コンシェルリアシリーズはそのほとんどが都心8区（*）に立地し、平均98%以上（**）の入居率を誇っています。（*中央区・千代田区・港区・新宿区・渋谷区・豊島区・文京区・江東区）（**直近3か月実績）

9. 身の丈に合った予算でコンシェルリアを購入できる「コンシェルリア JAsset」

都心の良質なマンションは1Kでも3,000～4,000万円と多額の資金を要します。人生百年時代の投資は無理をしないで身の丈に合った金額であることが大切です。そのような要件を満たすのが「コンシェルリア JAsset」です。下表は第1号商品の概要です。

名称	コンシェルリア目白 THE GRAND RESIDENSE 101号室
所在地	東京都新宿区下落合2-10-10
交通	JR山手線「高田馬場」駅徒歩6分
募集総額・口数	5,100万円・51口
1口の価格	100万円
購入単位	5口（500万円）以上1口単位
運用期間	10年（延長することもあり）
想定利回り	3%（固定資産税、管理費等控除後）