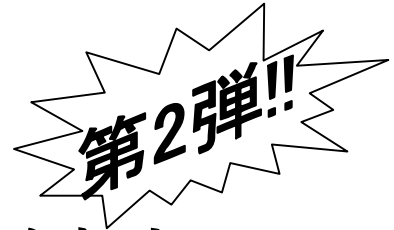


家主様 各位

平成 16 年 1 月 9 日

「金持ち父さん」へのいざない・・・
預金金利の 250 倍もの利回り
完全所有権移転方式による



不動産投資のご案内

■宅地建物取引業免許／福島県知事免許(4)第1601号
■建設業許可／福島県知事(一)第28025号
■国土交通大臣認定不動産投資顧問登録／一統第000313号

 **(株)いわき土地建物**

小島店 〒973-8411 福島県いわき市小島町2-9-12
(小島駅前方面) TEL (0246)26-0303(代)・FAX 26-0300
いわき中央店 〒970-8026 福島県いわき市平字倉前112-13
(三倉橋もと) TEL (0246)25-3719(代)・FAX 25-3718
植田店 〒974-8212 福島県いわき市東田町2丁目18-5丸ビル1F
(アンゼン隣) TEL (0246)62-3000(代)・FAX 62-9999

前略、前回の不動産投資のご案内におきましては、大変ご好評をいただき誠にありがとうございました。しかしながら、投資利回りが良くても、最後に収益不動産としての財産が残らないのでは・・・というご意見も多く寄せられました。

つきましては、今回は第2弾として、下記の通り、完全に所有権を移転する方式となっております。是非、ご検討の程ご案内申し上げます。

記

(一例として)

物件の表示

- 物件所在地 いわき市内郷綴町
- 土 地 597 m² (180 坪)
- 建 物 263 m² (79 坪) 平成 5 年 12 月築

上記の他に隣接地の土地(市街化区域・現況山林) 3200 m² (968 坪) 付

- 売却価格 3,600 万円(消費税別途)
- 一括借上金額(年) 180 万円
- 一括借上期間 20 年間
- 買主である家主様の 20 年間の確定表面利回り

(土地+建物で計算) 180 万円 ÷ 3,600 万円 = 0.05 (5%)

(建物だけで計算) 180 万円 ÷ 1,800 万円 = 0.10 (10%)

1. 家主様のメリット

① 特に余剰資金を低金利(年利 0.02%等)で銀行等へ預けている方については、
250 倍もの運用差が実現。建物だけの利回りで計算すると、実に 500 倍もの大差にな

ります。又、家主様が直接経営する場合の予想利回りと違ってサブリース(当社一括借上)による確定表面利回りなので 20 年間の収入が確定する事によって投下資本の売買価格(消費税別途)全額が回収できます。又、元をとった土地・建物の財産については、賃料が現在の半分になったと仮定して引続き 20 年以降も毎年 180 万円相当の賃料収入を見込む事ができます。20 年後の老後の定期収入としても、又は売却してまとまった資金作りも可能です。

② 前記の通り、自らアパート経営をする煩わしさもなく、空室や滞納他クレーム処理に悩まされる事もなく、精神的にも肉体的にも苦勞して命を縮める心配もありません。当社の今までの客付け力を始め、これまでの実績からして今後充分余裕を持ってお勧めできるシステムであると確信しています。

③ 税金面でも、減価償却費を計上できるので、税金で悩む心配も少なく済みます。減価償却費は損金として、経費算入が合法的に認められていてその分そっくり現金は手許に残り、毎年蓄積していくことになります。

④ 本物件を土地だけの財産として持っていた場合と比較すると、固定資産税についてその価格の 1/6 に課税が軽減されます。(居住部分について小規模宅地の特例により土地の固定資産税が住居一戸当たり 200 ㎡以下の部分の敷地について)

⑤ 相続対策をお考えの場合は、土地を被相続人が取得して収入の上がる建物を相続人が取得する方法等も有効かと存じます。土地の方は、借地契約を結ぶ事によって底地評価となり、肝心の家賃収入の方は毎年相続人の方へ蓄積される事になります。その時の建物の資金調達は昨年より制度化された相続時精算課税制度を使えば、相続人は自己資金無しに収益の上がる物件を手にする事ができます。又、建物が親名義の場合と比べ、本来であれば収益が親の方に蓄積していった相続財産がふくらんでいった、相続税で悩まなければならないのに対し、この方法であれば合法的にそれらの相続税を節税することが可能になります。

2. 家主様のデメリット

- ① サブリース(当社一括借上)契約をしても、本当に 20 年間約束通り年間 180 万円の賃料を支払ってもらえるかどうかの心配があるかと思います。この件に関しては更新の無い定期借家契約の 20 年間の確定期間で契約しますので、違約した場合は訴訟によって解決することは可能です。しかしながら、万一当社が破綻してしまった時はどうしたら良いでしょうか。そこで、今回のご提案は冷静に判断できる家主様(投資家)にだけこのシステムはお勧めしたいと思います。まず、第一にどのような商売(投資)でもリスクは付きものです。その中であって最近の新築アパートの 30 年間一括借上等のまやかしとは訳が違います。一流大手のディベロッパーでさえ、2 年每家賃の見直しの抜け道を作っています。当社の場合、下記の理由によって 2 年每家賃見直しをする事なく、20 年間確定一括借上システムを確立しました。

又、下記の通り万一当社が破綻した方がより家主様が利益を上げられる可能性が大きいかと存じます。

② 貴殿が、本物件の建物を新築した平成 5 年 12 月に土地を買って同じアパートを新築したと仮定すると、果していくら位かかったとお思いでしょうか。当社試算では次のように参考価格を計算できます。

当時の土地価格 3.3 ㎡(坪)当り 25 万円と仮定して

$$180 \text{ 坪} \times 25 \text{ 万円} = 4,500 \text{ 万円} \quad \text{①}$$

隣接地の土地価格 3.3 ㎡(坪)当り 0.5 万円と仮定して

$$968 \text{ 坪} \times 0.5 \text{ 万円/坪} = 484 \text{ 万円} \quad \text{②}$$

当時の建物の建築価格 3.3 ㎡(坪)当り 45 万円と仮定して

$$79 \text{ 坪} \times 45 \text{ 万円} = 3,555 \text{ 万円} \quad \text{③}$$

上記建物の新築時の諸費用を 15%として

$$3,555 \text{ 万円} \times 0.15 = 533 \text{ 万円} \quad \text{④}$$

$$\text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} = 9,072 \text{ 万円(参考価格)}$$

以上の金額からしても、いくら土地の価格がその後下落したとしても、又、建物も築年数が経過したとしても、今回の 3,600 万円という金額は、かなり割安な金額だという事がお判りいただけるかと存じます。このような金額でご提供できる理由は、不良債権処理の一環として当社で取得した金額が特別に安かった為です。

③ 次に、一括借上の年間家賃 180 万円についてですが、現在満室時家賃総額が年間約 360 万円なので余り有る程の利益が見込めます。半額で借上げて家賃がそのままと仮定すると、当社の 20 年間のマックスの一括借上げの利益は 3,600 万円という事になります。但し、これは机上の計算であって現実はこの何割か割引いた数字になるかと思えます。しかしながら、充分余裕のあるシステムである事はご理解いただけたかと存じます。

④ 次に本物件の売却代金及び一括借上による利益の当社の運用方法についてですが、主に競売物件の一戸建中古の流通ビジネスに運用を考えています。過去の競売物件の当社の利益はリフォーム工事の利益を含めなくても、2 倍以上で売却している物件も数多く存在し、平均しても 1.5 倍以上にはなっています。これらの利益が会社全体の利益を押し上げ、お陰さまで H14 年と H15 年の 2 年間連続法人所得番付に掲載される事になりました。しかしながら、競売物件の仕入れから販売まで平均 6 ヶ月間位かかってしまいます。又、会社の自己資本も毎月多額の仕入資金の方へ投入していったのではキャッシュフローが悪化して、黒字倒産という事にもなり兼ねません。そこで、直接金融手法による少人数私募債の発行を近く予定しています。具体的にお話ししますと、これらの社債発行により、例えば 1 億円を償還期限 3~5 年間年 5% の金利で調達したとします。この資金を前記の 6 ヶ月(年 2 回転)で回収見込みの競売

物件の取得に毎月当てます。仮に、6ヶ月で1.5倍の成果があったとすると、年間で倍の2億円になります。勿論この数字も充分割引いて計算する必要があるかと思いますが、当社の場合1物件500万円前後～1,000万円未満の物件がほとんどでリスク分散を計っていますので、それ程大きなブレは無いかと思います。又、仮に6ヶ月～1年以内に処分出来そうも無い物件を取得してしまった場合でも、基本的に在庫とはせず、いくら赤字でも処分する事を前提とします。それらも含めて平均1.5倍以上を目標としたいと思っています。前置きが長くなってしまいましたが、前記の本物件の売却代金と毎月の一括借上による運用益は主にこのような運用に回していきたいと思っています。

⑤ 次に本物件を特に銀行借入れで購入した場合の不安としては、20年間の内に借入金利が上がっていくのではないかとこの事も考えられると思います。この場合でも、同封のしあわせだより1月号の記事の中の書籍にも書いてあるように変動金利の現在の最低金利で借入れした場合は、将来上昇しても5%が上限ではないかと予想されます。

過去の例を見ても金利は徐々に上がっていくのが普通なので、20年後の返済終了時点では平均してもかなり割安の金利で、収益物件を手にする事が可能ではないかと存じます。又、金利が上昇する時は過去の例からも地価の上昇及び賃料のアップも見込める可能性も秘めています。

以上の一例の他に後記例の通り一括借上期間が15年の物件もございますので、直接お問合せ下さい。又、現在ご提供できる物件は、市内に20物件ちょっとと限りがございますので、ご希望の物件をお選びいただく為にも、早目のご連絡をお待ち申し上げます。

(一括借上期間が15年間の一例)

物件の表示

- 物件所在地 いわき市好間町
- 土 地 150 m² (45 坪)
- 建 物 37 m² (11 坪)
- 売却価格 360 万円 (消費税別途)
- 一括借上金額 (年) 24 万円
- 一括借上期間 15 年間
- 買主である家主様の15年間の確定表面利回り
- (土地+建物で計算) 24 万円 ÷ 360 万円 = 0.66 (6.6%)
- (建物だけで計算) 24 万円 ÷ 60 万円として = 0.4 (40%)

物件の表示

- 物件所在地 いわき市常磐湯本町
 - 土 地 155 m² (47 坪)
 - 建 物 128 m² (38 坪) 平成 5 年 3 月築
- 売却価格 900 万円 (消費税別途)
- 一括借上金額 (年) 60 万円
- 一括借上期間 15 年間
- 買主である家主様の 15 年間の確定表面利回り
 - (土地+建物で計算) 60 万円 ÷ 900 万円 = 0.66 (6.6%)
 - (建物だけで計算) 60 万円 ÷ 400 万円として = 0.15 (15%)

国土交通大臣認定不動産投資顧問業登録 一般 000313 号 (株)いわき土地建物

マンション管理士
ファイナンシャルプランナー
国土交通大臣認定 不動産コンサルティング
技能登録(3) 第 10232 号
代表取締役
吉 田 弘 志



(追記)

最後に、当社及び代表者が信用できるかどうか不安な点も歪めないと思います。この点に関しましては、この機会に、私(代表者)の経歴と抱負を同封しておきましたので是非ご覧になって下さい。「私の経歴と抱負」<http://www.iwaki-tt.co.jp/pdf/history.pdf>