

児童養護施設事業 × 高利回り不動産投資

日本ライフネット株式会社

小澤 智幸



まずはじめに、

今回の児童養護施設増大の案件の経緯についてご説明いたします。

弊社、日本ライフネット株式会社は、私、小澤が各不動産業界に10年以上従事し、独立創業した不動産会社ですが、私個人の活動としまして、5年以上児童福祉や社会福祉（障がい者福祉）への寄付やボランティアに尽力してまいりました。そんな折、知り合った保育士の友人が、今回、事業拡大のため近隣の不動産を購入し、勤務しているNPO法人に賃貸させてほしいとの急務な話があり、ご案内させて頂きました。



日本ライフネット

通常の不動産投資

通常、不動産投資物件は、左図のように

「**築年数が新しい**」ほど高く、物件価格が高いため、
「**利回りも低い**」ものです。

対し、

「**築年数が古い**」物件は価格も安く、「**利回りは高い**」
ですが、15年以上経過している建物は、原状回復費用だけでなく、外壁や屋根など数百万円以上かかる、大規模な修繕など必要とするケースが多いため、結果的に収支は落ち込んでしまいます。

それでも不動産投資が人気の理由は

- ①安定的な収入が得られる。
- ②資産評価があがる
- ③節税効果がある
- ④借入など自己資金以上の投資ができる

ほかの投資や節税対策にと比較し、この4つを兼ね備えた収入を増やす施策だからです。

チェック

1棟アパート◆利回10.19% 全室フルリフォーム済 白岡市1棟アパート

Point , ∴ ∴ + ° ここがおすすめポイント, ∴ ∴ + ° ◆満室利回り10.19%！ ◆2路線利用可能！！ ◆全室フルリフォー...



株式会社my.
3枚

価格2000万円 利回り10.20%

所在地埼玉県白岡市小久喜

交通JR東北本線 白岡駅 徒歩16分 他

築年月1978年09月 (築46年) 総戸数4戸 建物構造軽量鉄骨造

面積建物 123.64㎡ / 土地 133.99㎡ 階数2階建て

チェック

1棟マンション 利回り7.24%！満室稼働中！西浦和駅徒歩12分！融資相談可

Point



株式会社FIELD
1枚

価格1億3000万円 利回り7.24%

所在地埼玉県さいたま市南区曲本1

交通JR武蔵野線 西浦和駅 徒歩12分

築年月1990年01月 (築35年) 総戸数12戸 建物構造鉄骨造

面積建物 603.18㎡ / 土地 389.22㎡ 階数3階建て

チェック

区分マンション ランドステージ東川口パークサイド

Point "ランドステージ東川口パークサイド"は、駅からのアクセスが良く、安定した収益を見込むことができる投資用物件です...



ストレイトライド株式会社
1枚

価格2830万円 利回り5.51%

所在地埼玉県さいたま市緑区東大門3丁目

交通埼玉高速鉄道 東川口駅 徒歩13分 他

築年月2008年06月 (築16年) 総戸数32戸 建物構造RC造

面積専有 68.19㎡ 階数2階部分 / 5階建て

不動産投資サイト「楽街」参照

通常の不動産投資

通常の不動産投資の懸念事項は



賃貸の解約

解約による家賃収入の減額や、
再募集の際の家賃下落



退去時の 原状回復費用

再募集の為の原状回復費用
借主から敷金を預かっているため
全額借主負担にはならないため
オーナー様負担分も必要



保有期間や 売却時期の検討

融資を利用して購入の場合、
購入時に物件価格に利息が付くため、
買った価格で売却しようとする
次の買い手がなかなか見つかりづらく、
時期と価格の検討が必要

通常の不動産投資の特徴

条件

- ・ 築25年
- ・ 軽量鉄骨(法定耐用年数27年)
- ・ 物件価格:4,000万円の場合
- ・ 金利 ：2%
- ・ 借入期間：30年
- ・ 借入合計：5,320万円
- ・ 銀行・仲介料・司法書士・保険・税金など自己資金400万円
- ・ 利益損益目安：5,720万円

- ・ 利回り ：7%
- ・ 年間家賃 ：280万円
- ・ 年間返済額：180万円
- ・ 固定資産税：25年
- ・ 年間支出 ：205万円

- ・ 原状回復費用が4年で100万円かかる場合
- ・ 4年に一度空室期間が3カ月ある場合

※減価償却や経費計上による節税効果や
それによる恩恵を含めるとより利益は出てきます。

	残債	年間収益	年間支出	年間家賃収入	購入時諸費用	残債
1年						
収益累計		75				
年間支出			205			
年間家賃収入				280		
購入時諸費用	400					
残債	5320					

築	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	32年	33年	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年	41年	42年	43年	44年
購入してから	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
残債	5320	5140	4960	4780	4600	4420	4240	4060	3880	3700	3520	3340	3160	2980	2800	2620	2440	2260	2080	1900
購入時諸費用	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
年間家賃収入	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
年間支出	205	205	205	345	205	205	205	205	345	205	205	345	205	205	205	345	205	205	205	345
収益累計	75	150	225	160	235	310	385	320	395	470	545	480	555	630	705	640	715	790	865	800

45年	46年	47年	48年	49年	50年	51年	52年	53年	54年
21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年
1720	1540	1360	1180	1000	820	640	460	280	100
400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
205	205	205	345	205	205	205	345	205	205
875	950	1025	960	1035	1110	1185	1120	1195	1270

↑ 購入して3年で法定耐用年数が切れる為、

売却時、次の購入者が融資がとりづらい

↓購入してから10年後に売却を考えると、

築年数35年を加味、

利回り10%で売却を想定すると価格は2,800万円。

残債は3,700万円あり、収益累計が470万円あるが、売却しようすると赤字

↓購入してから20年後に売却を考えると、

築年数45年を加味すると、

利回り15%で売却を想定すると価格は1,850万円。

残債は1,900万円あり、収益累計が800万円あるため、売却しようすると700万利益だがうまみがない

↓購入してから30年後に売却し考えると、

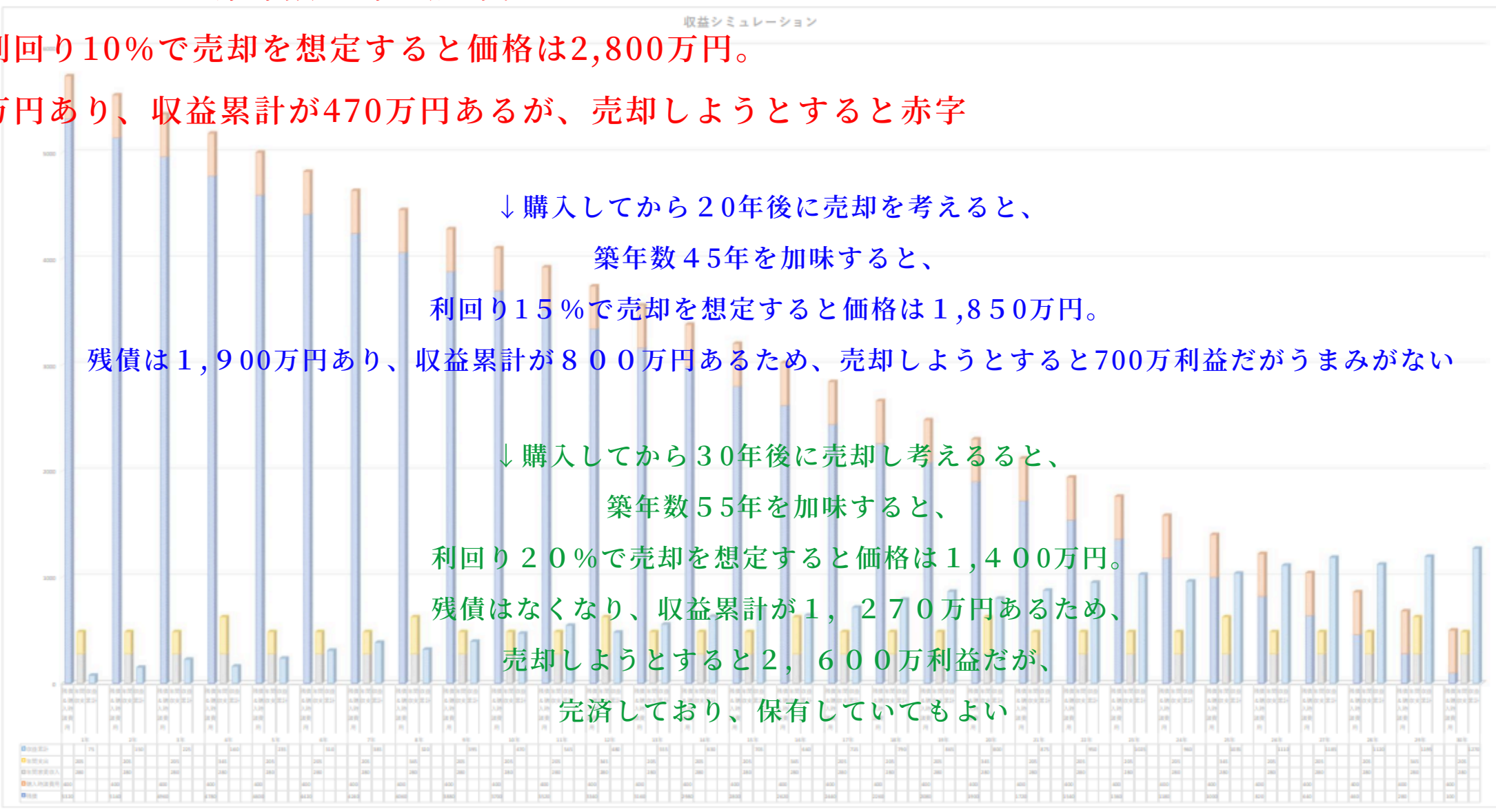
築年数55年を加味すると、

利回り20%で売却を想定すると価格は1,400万円。

残債はなくなり、収益累計が1,270万円あるため、

売却しようすると2,600万利益だが、

完済しており、保有していてもよい



今回の不動産投資

今回の不動産投資の特徴は



新築

新築の為、
貸すための初期のリフォーム費用が安い。
法定耐用年数が長く
売却時に価値が残りやすく売やすい。



法人契約の 長期利用 & 高家賃のため 利回りがよい

再募集の為の原状回復費用が抑えられ
空室による家賃のないリスクが抑えられる。
また、今回はNPO法人が行政からの補助金が出
る為、高い家賃で賃貸できる。



保有期間や 売却時期の検討

ほか周辺物件と比べ、
築浅で家賃が高いため、
築年数による売値下落を防ぐことができ、
売しやすい

案件の希少性

今回のご提案は、一度に何件も募集する内容ではございません。
タイミングよく、NPO法人からの相談があり、1件希望にあった物件が、希望エリアにできたため、急ぎ募集する案件です。

NPO法人に長期利用

長期安定的な家賃収入や、通常かかる入退去
のたびにかかる原状回復費用も軽減できます

高利回り・早期売却も可能

通常、7%の物件に対し、表面では13年ほどで回収ですが、利息や購入時の諸費用を鑑みると20年かかる場合もございます。
それに対し、今回の案件は[5年で約1,800万円の利益](#)が得られ、[20年で5,000万円](#)を超える可能性もございます。

希少案件の為

希少案件かつ、物件は他社より建売をされておりますので、物件の詳細については、本提案書で前向きな方にのみお伝えさせていただきます。
また、購入の際は弊社にて仲介手数料3%ならび賃貸管理料3%を頂戴いたします。

Thank you!

ありがとうございました！

ご閲覧ありがとうございました！