

土地資産家最大の悩みを一挙解消!! 相続対策徹底研究

平成4年8月10日第3種郵便物認可 平成19年1月1日発行

土地資産家向け  
本格的経営情報誌

Vol.15 2007  
冬号

# 家主と地主

ビジネスチャンス 1月号 別冊

相続にに対する  
5つの疑問の解決方法

これだけは知つておきたい

もう一つの不動産投資  
リート全銘柄徹底比較リスト

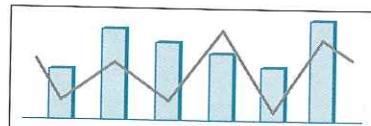
これを見れば業界のことが分かる  
賃貸住宅業界なんでもランキング

これが鉄板の土地活用  
大企業が行う遊休地の生かし方

日本全国どこが買い?  
全国主要都市投資利回りMAP

# 肯定派or否定派

# 嗚呼！勘違い？



# 不動産証券化

Part8

本業の資金借入避け  
収益物件の資金捻出

今回は、過去Part3～  
7まで計5回、約1年にわた  
ってご紹介しました『購入型』

証券化事例を総括してみるこ  
とにします。

本件は、築後8年を経過し  
た大阪府内の中古マンション

1棟（＝鉄骨造6階建・1階

：店舗×1、2階×1 R×45

室、駐車場×16台、写真参照）

を税込3億3000万円（＝

共益費含む現状収入3600

万円強であったため、購入時

の表面利回りは11%弱）で新

わざSPC（＝当時は有限会

社）を新設したうえで、ノン

リコースローンと買い主から

の匿名組合出資によって資金

を調達したSPCが本物件

を『購入・保有』するという

案件でした。

なお、買い主であるS社の  
本件証券化の本来の目的は、  
本業での資金借入枠（＝与信  
枠。会社の信用・事業遂行能

# 手間暇掛ける分 現物投資よりも低リスク

力などを前提としたクレジッ  
トライン）を使うことなく（＝

全別の別枠で）本物件のよう

な収益物件の購入資金を何ど  
か捻出したいというものでし  
た。

要は、本業とは切り離した

形で、純粋な投資として本収  
益物件投資事業を位置付けた

かったというわけです。SP  
Cの最終的なバランスシート

の出来上がり（＝所要資金と  
調達方法の構成）は、3億3

000万円の『物件購入費』

に加え、『費用』が1900

万円SPCの資本金含む『各  
種預け金』3500万円、計

3億8400万円の『資産』

を、3億1000万円のノン

リコースローンと、7400

万円の出資金で賄った形（國  
表1）となり、出資金総額7

400万円に対する予想配当  
利回りはRRベース（7年）

で8.3%となりました。さ

て、この利回りだけを見ます  
と、本件のようないわゆる『購  
入型』証券化には、さほどメ  
リットが感じられないと思わ  
れる方も多いのではないでし  
す。

ようか？ それでは、ここで  
一度証券化がもたらすメリ  
ツをおさらいして見ること

にしましょう。この部分につ  
いては非常に重要ですので、

過去、度々繰返していますが、  
オーナーの（もしくはオーナ  
ーになろうとする）立場での

不動産証券化メリットとは、  
すなわち、①単純売却同様の  
換価（※既存オーナーが手持  
ち物件をSPCに売却した場  
合）・資金調達の実現、及び

その手法の多様化、②（再）  
投資によるリターン享受の継  
続（＝賃料収入から各種経費  
・返済元利

金などを差  
し引いた残  
りを配当金  
として継続  
受領）、③  
実質支配の  
継続（＝証  
券化期間満  
了時に買  
戻しを検  
討）、④各  
種達成基準  
をクリアし

た場合のオフバランス処理  
の4点に集約されるわけです  
が、今回の事例でも、④の  
『オフバランス化』を除いて、  
他のすべてを達成しているこ  
とがお分かりいただけると思  
います。また、Part3・4  
で詳述しましたエンジニアリ  
ングレポートなどの洗礼を受  
けることで、少なくともハ  
ード面では『証券化に耐えうる  
投資適格物件か否か』の判定  
が事前になされるということ  
も副次的な効果・メリットで  
あると思われます。それでも、  
投資によるリターン享受の継  
続（＝賃料収入から各種経費  
・返済元利

金などを差  
し引いた残  
りを配当金  
として継続  
受領）、③  
実質支配の  
継続（＝証  
券化期間満  
了時に買  
戻しを検  
討）、④各  
種達成基準  
をクリアし



▲ リニューアル前

◀ リニューアル後

いただくほかには方法が無いわけですが、『不動産【証券化】投資』に比して、相対的にリスクは高いものとなります。この現物不動産投資特有のリスク、またはデメリットについては、①リスクが限定されていない。（＝やや大げさな言い方をすれば、不動産所有に係るすべてのリスク、例えば、収益性リスク・管理運営上のリスク・流動性リスクなどを、投資期間も定めず無期限に被つている状態）②自己資本部分が確定しないため、本当の意味でのレバレッジ効果が算定できない。（＝値下がりした部分が自己資本部分に食い込んでくるため、何時まで経つても自己資本＝投資部分の金額が確定できない）、③新規投資をする際に、自社・自身の信用評価などによって、資金調達の条件が大きく左右される。（＝どれほど投資物件の内容が良くても、自社・自身の信用が良好でなければタイムリーな資金調達＝借入ができない）という3点が挙げられます。一方、『不動産【証券化】投資』のデメリット自体は、そもそも【リスクを



サワディートラスト(大阪府岸和田市)  
山岸浩之社長(45)

**著者プロフィール**  
大阪府堺市出身。立命館大学法学部卒業後、幸福相互銀行(現関西アーバン銀行)入行。1996年サワディグループへ転籍。2002年サワディトラストを設立。関西エリアに特化し、中小規模の不動産投資顧問と証券化アレンジメントを行っている。本質をついたコンサルには、同社会員の個人富裕オーナー・中小企業オーナーから定評がある。  
<http://www.sawasdee.co.jp/trust>

限定するというビジョン】からスタートしていますので、現物投資に比べ、リスクが少なくなる半面、リターンも相応に減少するという部分があります。（証券化スキームを構成し、それを継続的、安定的に維持するためのコストが掛かる）管理運営上、各分野毎に各専門家に委ねるためのコスト（所有と経営の分離）要は、証券化には手間暇代が掛かるということです。

なお、このデメリット部分（＝オーナー＝投資家へ対するリターンの減少）について、は、今後、それをいかに極小化し、リターン確保に努めて行くのかということが、弊社のような不動産証券化に係るアセットマネージャー・レンジャーに対しても一層厳しく求められて来るのではないかと思われます。

それでは以上でPart 3（～7まで計5回にわたってご紹介しました）購入型証券化についての説明を終わらせていただきます。

発売人

添野一美  
株式会社サクセスマーケティング  
(56406)  
〒103-3311 東京都中央区日本橋兜町11-11

発行人

榎本ゆかり  
株式会社全国賃貸住宅新聞社  
(436-3)  
〒104-0061 東京都中央区銀座8-12  
(代表者)  
3-15

定価600円

賃貸マンションのトップブランド

# BRAIN MANSION

ブレイン・マンション

7つの効果壁面 その5 「高気密・高断熱」

暖房器具のような  
あたたかさ、快適さで  
安定した賃貸経営を  
実現します

鉄筋コンクリート構造の高気密性に  
断熱効果を高めた壁がさらなる快適さをプラス。

住み心地を重視するブレインマンションが  
「快適に暮らしたい」という入居者ニーズに応えます。

プロの大家さんは知っている。  
賃貸経営成功のための7つの秘訣

「7つの効果壁面」  
が本になりました。

皆様の土地活用にお役立ていただくために  
この本を無料で差し上げています。

●申込み締切:平成19年3月末日



●ご請求は次のいずれかの方法でお願いします。

プレゼント専用フリーダイヤルでオペレーターにお申し出ください  
ミニナレシサン

専用フリーダイヤル:0120-3270-43

ホームページの請求フォームに必要事項を入力して送信してください

[www.brainmansion.com](http://www.brainmansion.com)

携帯電話から請求フォームに必要事項を入力して送信してください

携帯電話用フォーム

読み取り機能のついた携帯電話から  
右のコードを読み取ってアクセスしてください



URLを入力する場合は、  
<http://www.brainmansion.com/m/> です。



坪単価  
31.8  
万円/坪  
(税込)

QLDK - 4戸×3階=12戸  
施工床面積あたり  
標準仕様/本体工事価格

※上記価格は長野県内実績に基づく金額です。  
地域により異なる場合がございます。

ブレインマンションFC 全国90店舗で展開中!

東証一部上場企業

株式会社ヤマウラ ブレインFC本部 長野県駒ヶ根市北町22-1 Tel.0265-81-6001 Fax.0265-81-6002 E-mail : brain@yamaura.co.jp <http://www.yamaura.co.jp/brain/>



4910036560170  
00571

土地資産家向け  
本格的経営情報誌

# 家主と地主

Vol.16 2007

春号

ビジネスチャンス 4月号 別冊

不良資産を優良資産に  
あなたの資産の  
健康診断

新世代家主たちの  
満室経営術

不動産オーナーなら知りたい  
生命保険加入の  
メリット



## 都心部地主のための相続税節税事例

悩める中小企業オーナー、必読!

## 不動産賃貸業への転業に 成功した経営者たち

ここに1冊の本があります。

# オーダーメード証券化テクニツク

を見ていくことにします。

## 押さえましょう！（定義～実

土地を手放さなくて良い。(2)  
(地代収入であり、建物に関する資金負担も無く) ≪リスクが少ない。③一時金(保証金・権利金・一括前受賃料) ≪地代) が確保できる、等が挙げられます。一方デメリットとしては、①処分保留期間が長期にわたる(他の利用方法が長期間にわたって制限される)。②リスクが少ない分リターンも少ない。③税制上の

平成18年6月に発行された『研究資料 定期借地権契約形態9類型の総合検討』といふ、いかにもマニアックな題名の『定期借地権＝定借』に関するセミプロ以上向けのものなのですが、発行元は私が会員となつております近畿圏借地借家推進機構の関連団体である全国定期借地借家権推進機構連合会となっています。

## 『定借+証券化』 土地活用に効果的

れて『定期借地権』と『証券化』、この2つのキーワード、一見何の関係もなさそうな感じですが、実は組み合わせに

地主さんにとっては非常に使  
い勝手の良いモノとなります。  
今回からは、この『定期借地  
権+証券化』が今後いかに地  
主さんにとつて強力なツール  
になりえるのか、その可能性

## 税制上のメリットが少なかつた定期借地権

「外な活用法」というもので  
私が受け持った過去3回の証  
券化に関するセミナーの中で  
は、その後のご質問やお問い合わせ  
が一番多いものとなり  
ました。それだけ関心やニ  
ーズが高いのではないかと思わ  
れます。

『定期借地権』については賢明な本誌読者の皆様にくどい説明は不要かとは思いますが、今一度整理しますと、【土地の賃貸借期間が満了するとその契約が消滅し、契約の更新のない借地権】のことを『定期借地権』と言います。貸す側＝オーナーのメリットとしては、当たり前の事ですが①

图表1

『定期借地権(前払い地代方式)』に『証券化』を加えれば一体どうなるのか?

## 『定期借地権 前払い地代方式』 がもたらすメリット

- ・土地を手放さなくてよい
  - ・リスクも少ない
  - ・毎年に分けて収益計上  
(税金の軽減)
  - ・まとまった一時金の確保

## 『証券化』がもたらすメリット (既述)

- ・不動産(所有)にかかるリスクの移転(建物)
  - ・独立的資金調達(ノンリコースローン)
  - ・実質支配の継続(土地および建物とも)
  - ・オフバランス効果

土地を売ることなく、自らが作った新会社( SPC)に定期借地権(前払い地代方式)で貸すことで、まとまった一時金を得て、その一部を投資の自己資金に回し、建物建設に着手し、完成後、SPCは、ノンリコースローンで調達した資金で建物代金を支払う。

その結果、オーナーは、

①底地の所有者、兼②借地権付き建物を所有するSPCへの出資者となる。

収入は、①地代+②配当  
期間終了後は更地にて返還されるか  
建物時価にて買い取って終了する。

図表2

## 「定期借地権+前払い地代方式」による 『証券化』(賃貸マンション等)の手順

- ① 自己所有(ただし、収益を生むであろう実力を潜在的に備えた土地)において、どのような種類の賃貸事業(オフィス・マンション・商業施設等)が最有效であるのかを調査検討し、仮決定する。
- ② 仮決定された賃貸事業案について、『地に足の着いた概算事業収支表』を作成し、同時に、開発型証券化とする場合の証券化シミュレーションも実施。
- ③ アレンジャー(世話役)の主導によって、NRLレンダー・デベロッパー・設計事務所・ゼネコン・信託銀行、その他関係者(参加者)を選定、協議のうえ、オーナーが最終的に事業化を決断。
- ④ 倒産隔離された特別目的会社(SPC)を設立。
- ⑤ オーナーは、当該土地をSPCに『前払い地代方式による定期借地権』にて賃貸。(開始)
- ⑥ 同時に、オーナーは、一括前払い地代を受領。(この一括支払い地代については、SPCを定期借地権(地上権)を担保とするブリッジローン等で賄う)
- ⑦ SPC発注による建設工事に着手、SPCからゼネコンへ着手金を支払う。(融資実行金、もしくは受領済み一括前払い地代の一部をSPCへの出資金とした場合は、そこから充当)
- ⑧ 工事完了、土地および建物を担保にNRLを実行、ブリッジローンを一括返済し、工事残代金も支払い、建物賃貸業務開始。
- ⑨ 受取賃料(借地権付建物の賃料)から各種費用(返済元利金・各種運営経費・積立金等)を支払い、残りを配当金(出資金に対する)として受領。
- ⑩ 借地権設定期間終了後、建物解体後更地にて返還受領、もしくは建物時価にて買い取りし、終了。



サワディトラスト  
代表取締役 山岸 浩之

### profile

大阪府堺市出身。立命館大学法学部卒業後、幸福相互銀行(現関西アーバン銀行)入行。1996年サワディグループへ転籍。2002年サワディトラストを設立。関西エリアに特化し、中小規模の不動産投資顧問と証券化アレンジメントを行っている。本質をついたコンサルには、同社会員の個人富裕オーナー・中小企業オーナーから定評がある。

優遇措置が少ない(少なかつた)、等が見受けられます。このデメリットの③に関して大きな変化をもたらしたのが『前払い地代方式』と呼ばれるものです。

### 前払い地代方式 減価償却と同様の効果

国税局より【定期借地権の前払い一時金の税務上の取り扱い】が明確化され、定期借地契約にかかる契約期間の賃料の全部または一部を一括前払いの一時金として授受した場合、その一時金は期間に応じて分割して毎年収益計上でかるというもので、これにより土地所有者は土地を手放すことなくまとまつた資金が手に入り税金の負担も軽減することが可能となつた)また、借地する側にとっても期間に応じた費用化(=いわば減価

償却と同様の効果)が可能となること等、貸す側・借りる側双方にメリットをもたらす側面があります。それはこの『定期借地権(前払い地代方式)』に『証券化』を加えれば一体どうなるのでしょうか? この図表1をご覧いただきますと、『定期借地権(前払い地代方式)』と『証券化』のそれぞれのメリットを合体させることで、

そもそも、なぜ地主さんでありますかと言えば、事情はどうあれ、土地を売却せずに永続的に保有しているからです。1. 土地を売却するところなく、2. まとまつた資金を手に入れ、3. かつ有効活用ができるとなれば、一度検討してみたいというのは至極当然であると思われるわけです。

一方、このように地主さんにとっては何やら良いことずくめのようなこの方式ですが、それについては次回以降に詳しく説明していきますが、今日は賃貸マンション等にこの方式を導入する場合の手順について、図表2でまとめておきます。詳しく述べてみます。まずは、図表2でまとめていますので、少し分かりづらいかも知れませんが、できれば一つずつ順に理解するようにしてください。

賃貸マンションのトップブランド  
**BRAIN MANSION**  
ブレイン・マンション



ブレインイメージキャラクター  
楠田枝里子

入居者に望まれる高品質な鉄筋コンクリート賃貸住宅を  
リーズナブルに建築すること。

それが、高入居率・安定経営のための秘訣です。  
グレード感とローコストを両立したブレインマンションが  
あなたの土地活用・賃貸経営の強い味方になります。

詳しくはホームページで

【ブレインマンション】

検索



東証一部上場企業  
**株式会社ヤマウラ** ブレインFC本部 長野県駒ヶ根市北町22-1 Tel.0265-81-6001 Fax.0265-81-6002 E-mail : brain@yamaura.co.jp

7つの効果壁面 その3「結露防止」

晴れ間を呼び込む  
てるてる坊主のように  
入居者の嫌がる結露を防止

ブレインマンションでは、数々のノウハウが  
壁に発生する結露を防ぎます。  
てるてる坊主が呼び込むさわやかな青空のような  
快適空間が、高い入居率の秘訣です。

プロの大家さんは知っている。  
賃貸経営成功のための7つの秘訣

「7つの効果壁面」  
が本になりました。

●申込み締切:平成19年6月末日

成功のための

土地活用ノウハウ満載の

この本をプレゼントしています



●プレゼントのお申込みは次のいずれかの方法でお願いします。

プレゼント専用フリーダイヤルでオペレーターにお申し出ください

ミニナレーシサン

専用フリーダイヤル:0120-3270-43

ホームページの請求フォームに必要事項を入力して送信してください

[www.brainmansion.com](http://www.brainmansion.com)

携帯電話から請求フォームに必要事項を入力して送信してください

携帯電話用フォーム

読み取り機能のついた携帯電話から  
右のコードを読み取ってアクセスしてください



URLを入力する場合は、  
<http://www.brainmansion.com/m/> です。



ハイグレード  
&  
ローコスト

ブレインマンションFC 全国90店舗で展開中!



4910036560477  
00571

土地資産家向け  
本格的経営情報誌

Vol.17 2007

夏号

# 家主と地主

ビジネスチャンス BUSINESS CHANCE 7月号 別冊



財産を増やす  
資産組み換えのツボ

女性大家さん  
高稼働の秘訣

サブリース契約の  
メリット・デメリット

地主の10年後を変える  
高値売却ノウハウ大公開

変形地、狭小地、再建築不可地など

難あり物件の  
土地活用 虎の巻

# オーダーメード証券化テクニク

前回は、「定期借地権」と

「証券化」をミックスした土地有効活用方法＝『オーダーメード型証券化テクニック』について、先ずは全体的なイメージから説明しました。

② ①『定期借地権』を利用して  
皆さんの立場について、即ち、  
『土地所有者』としての立場と  
『証券化』を利用する『SPP』

『Cに対する投資家』としての立場について、それぞれ詳しく掘り下げていくことから説明していきたいと思います。

先ず、「土地所有者」の立場ですが、皆さんには既に以前から様々な土地を所有しておられるものの、その有効活用については、なかなか「これだ!」というものがなく、事業化するには決定的な何かが足らなくなっています。

いからこそ、それぞれ『遊休地』を所有されているわけで  
すが、さて、この『有効活用』  
につきましては、ご存知のよ  
うに様々な種類がありますの

で、ここで今一度おさらいしてみよう。

図表1をご覧下さい。この

表は、弊社が皆さんとのよくな  
『土地所有者』から、『有効活  
用』についてご相談いただく  
時に、その全体像と皆さん  
のポジションをイメージしても  
らう為によく利用するもので  
す。

先ず、オーナーの種別を  
『既存』と『新規』、つまり、既  
に土地を所有しているか、今  
から土地を購入するのかで分  
けていますが、今回は、『既存』  
の部分を見てください。

続きまして「何か(何も)」の欄は、「する」「しない」で分けてあります。ここは当然「する」の部分を見ていくことがあります。

次の「気持ち」の欄ですが  
ここは『売りたい(売つてもよ  
い)』と『売りたくない』に大  
別しており、それぞれ、土  
地・土地建物・建物ごとに該  
当する色々な活用手法を整理

してあります。単純売却・交換から共同分譲、等価交換や、

昨日注目を集めているオーラ  
ション等が『売りたい（売って  
もよい）方』が検討する具体的  
な手法となります。

因みに今回は、土地を『売りたくない』方で、且つ『貸したい方』、つまり『売りたくはないが、自分自身でリスクを取つて（＝事業目的に）使う

のはどうも?』という方、加えて、『定期借地権』のメリツト等については、ある程度、理解はしているものの『今一つ乗り切らない方』、要は、

【もう少し何とかしたい方】  
向けに、【証券化】をミックス  
する事によって、より満足度  
を高めることができる画期的  
な手法をご紹介しているわけ

ですが、このように、自分が何を望んでいるのかを整理し、理解することで、皆さん自身の立ち位置を再認識していた。だく事は非常に重要であり、実は一番始めに行われるべき

作業なわけです。

さて、今回、この定期借地権を使うものとして話を進めて行くわけですが、実際、定期借地権には様々なメリット

となく、『投資家』としてのポジションを与える手法が、この『定期借地権（前払い地代方式）+ 証券化方式』となるわけです。

従来、保守的な地主さんは

これもあくまで経験上の主觀ですが、土地の有効活用について、自ら勉強されることなく、業者任せにされる方が多かつたように思えるのですが、昨今、弊社にご相談頂く案件では、時代・考え方が確実に変化しているのが実感できるほど、よく勉強されている比較的若い世代の方が増えて来ているようです。その方達に

共通して言えることは、どちらも積極的にリスクを取る覚悟があると言つことです。

リスクを取りに行くのではなく、そこには自分自身の投資スタンス(想定投資期間・投資可能資金・負担可能リスク・感覚的嗜好等)をわきま

えた判断が働いているわけですが、このような方達は、単純に土地を定期借地権で貸すだけでは満足できない?といふわけです。

図表1 不動産有効活用手法と類型

オーナー種別	何か(何も)	気持ち		土地	土地建物	建物	
既存	する	売りたい (売ってもよい)		単純土地売却(一括・分割) 交換			
				共同分譲(含むコーポラ) 等価交換			
				オークション			
				建設事業全般	自力(自己)建設	賃貸建設事業(含むコンバージョン)	
		使いたい	売りたくない		自営事業化(FC等)		
					共同事業		
					事業委託		
			現状一時利用	土地信託			
		貸したい			駐車場等		
					簡易ハコモノ		
					イベント会場		
		普通借地権 定期借地権(一般・事業用) 建設協力金方式	普通借家権	定期借家権			
			もう少し何とかしたい			【証券化】をミックスする事で、より満足度を高められないか?	
			しない		何もしたくない		
新規	する	買いたい			単純購入 買換え 交換 競売ルート 任売ルート 公売ルート オークション		
				用途種類	FC(自営)等	飲食・物販・サービス等	
					汎用的	アパマン・オフィス・商業・倉庫・工場等	
					限定的	ホテル・介護・ピュアメト・ロードサイド店舗等	
					アイデア創造	SOHO等	
その他の視点	借入面	したくない	用途種類				
		しても良い					
	相続面	必要					
		不要					

ですが、当然のことながら、この入口の部分を間違いますと成功は絶対にありえません。今回は、物件の種別を賃貸マンションとしておりますが、

シミュレーションも実施】につきましては、これも、仕事上、過去多くの概算事業収支表を見てきましたが、その殆どは体裁は良いものの中身の

『完成・稼動済であり、遵法性にも問題が無く、レンダーリング料金も問題のない物件』のみが対象となっていましたが、現状は時期もありました。

となつており、まだまだ個人所有の物件レベルまで普及してはおりませんし、そもそも今回我々がチャレンジするこのような開発型の案件で、しかも借地権というだけで引いてしまうレンダーも多い中どうしても弊社のようなアレンジャーの存在が必要となつてくるわけです。それでは次回からは、実例をご紹介することにしましょう。



### *profile*

大阪府堺市出身。立命館大学法学部卒業後、幸福相互銀行（現関西アーバン銀行）に入行。1996年サワディグループへ転籍。2002年サワディトラストを設立。関西エアリに特化し、中小規模の不動産投資顧問と証券化アレンジメントを行っている。本質をついたコンサルには、同社会員の個人富裕オーナー・中小企業オーナーから富説がある。

さて、それでは具体的な手

先ず、①『自己所有（但し  
収益を生むであろう実力を潜

どのような種類の賃貸事業（オフィス・マンション・商業施設等）が最有効であるのかを調査検討し、仮決定する。』

手続きまして手順の①『仮決定された賃貸事業案について【地に足の着いた概算事業収支表】を作成し、同時に、開発型証券化とする場合の証券化

して成り立つかどうかを検証するものです。

賃貸マンションのトップブランド

# BRAIN MANSION

ブレイン・マンション

発売人

添野一美  
株式会社サクセスマーケティング  
(56426)

東京都中央区日本橋兜町11-11

発行元

榎本ゆかり  
株式会社全国賃貸住宅新聞社  
(35494)  
東京都中央区銀座8-1  
0123-15

(編集部)

定価  
600円  
本体  
571円



ブレインイメージキャラクター  
楠田枝里子

入居者に望まれる高品質な鉄筋コンクリート賃貸住宅を  
リーズナブルに建築すること。

それが、高入居率・安定経営のための秘訣です。  
グレード感とローコストを両立したブレインマンションが  
あなたの土地活用・賃貸経営の強い味方になります。

詳しくはホームページで

ブレインマンション

検索



東証一部上場企業  
**株式会社ヤマウラ** ブレインFC本部 長野県駒ヶ根市北町22-1 Tel.0265-81-6001 Fax.0265-81-6002 E-mail : brain@yamaura.co.jp

雑誌03656-07 ①-8/4

7つの効果壁面 その4 「災害に強い」

## 成功する賃貸経営の秘訣は 建物が安全であることです

防災グッズをそろえるように  
災害に強い建物の備えは万全ですか?  
鉄筋コンクリート壁構造のブレインマンションなら  
地震の揺れにも動じない  
安定した賃貸住宅経営を実現します。

プロの大家さんは知っている。  
賃貸経営成功のための7つの秘訣

### 「7つの効果壁面」 が本になりました。

●申込み締切:平成19年7月末日

成功のための  
土地活用ノウハウ満載の  
この本をプレゼントしています



●プレゼントのお申込みは次のいずれかの方法でお願いします。

プレゼント専用フリーダイヤルでオペレーターにお申し出ください

ミニナレシサン

専用フリーダイヤル:0120-3270-43

ホームページの請求フォームに必要事項を入力して送信してください

[www.brainmansion.com](http://www.brainmansion.com)

携帯電話から請求フォームに必要事項を入力して送信してください

携帯電話用フォーム

読み取り機能のついた携帯電話から  
右のコードを読み取ってアクセスしてください



URLを入力する場合は、  
<http://www.brainmansion.com/m/> です。



ハイグレード  
&  
ローコスト

ブレインマンションFC 全国90店舗で展開中!



4910036560774  
00571

土地資産家向け  
本格的経営情報誌

Vol.18 2007

秋号

# 家主と地主

ビジネスチャンス 10月号 別冊

あなたの建物の価値はどれくらい？

## 売れる賃貸不動産の

## 新条件



不良資産を整理する

### 古賃地トラブル解消術

満室経営を実現する

### 不動産業者の付き合い方

地価上昇局面における相続対策

金利上昇に備える

## アパートローンの研究



を締結)、

- ② T社は、本借地権を建築権原としてマンション建設工事に着手、

- ③ 竣工後、SPCはノンリコーエンジニアリングと、T社を含む出資者からの出資金でT社へ

の建設代金と諸経費を支払う、というものです。



▲ 地主にとって有効な方法とは?  
(写真はイメージ)

T社にすれば、地主さんから定期借地権で借り受けた土地に、自社設計マンションを建設するわけですが、その建設期間中は、T社自身の信用力で立替工事等の必要資金を賄い(このようないかん形態をコープレートローンと言います)、竣工稼動後は、その借地権付マンションの持つ収益力を借入金の返済(及び出資金に対しても配当)財源とした証券化案件に切り替えることで、最終的にT社が立て替えていた資金を回収するシステムとなっているわけです。

一方、地主さんには、T社にすれば、地主さんから定期借地権で借り受けた土地に、自社設計マンションを建設するわけですが、その建設期間中は、T社自身の信用力で立替工事等の必要資金を賄い(このようないかん形態をコープレートローンと言います)、竣工稼動後は、その借地権付マンションの持つ収益力を借入金の返済(及び出資金に対しても配当)財源とした証券化案件に切り替えることで、最終的にT社が立て替えていた資金を回収するシステムとなっているわけです。

一方、地主さんには、ち自分の権利が強い方が良いに決まっていますから、普通は地上権設定契約ではなく、定期借地権とすることで、長期間安定的に土地活用ができ、何となればSPCへの出資者も狙えるポジションも確保できています。

## 「期間所有権」に 1 金融機関を説得

さて、ここまで流れを振り返りますと非常にスムーズに事が運んできたかのように思われたかも知れませんが、実際は、借地権に対する金融機関のアレルギーにはやはり相当なものがありました。

そもそも借地権とは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいいますが、この地上権と賃借権とは全く質が異なるものです。

今回採用した地上権は物権(モノに対する権利)であり、例えば、地主さんの意思に關係なく担保に供したり売却する事ができます。

一方、賃借権は債権(ヒトに対する権利)であり、地主さんの承諾がなければ譲渡や転貸すらできません。

地主さんにすれば、借りる側の権利は弱く、貸す側、即

つまり、「借地権=賃借権」何でも地主の承諾が必要=借主の権利が弱い」という構図が永年にわたり頑固にインプレットされており、そのイメージは支店担当者(支店長ペース)のみならず、本部審査部辺りに満たないサイズで、年収も1800万円程度、地代支払後NOIで1300万円程度の非常にコンパクトなマンションです。通常であれば証券化コストを吸収することは非常に厳しい大きさでしたが、借地権付新築建物を現物で資産流動化計画に基づく特定目的会社(TMK)方式で流動化する事で何とか諸経費の軽減を目指しています。

一方、地主さんにとっても底地所有者として、安定的な土地活用での安心(=保険)を得ながら、新築マンションの所有会社へ出資するチャンスもあり、単なる有効活用に止まることなく、投資の選択肢を広げることが出来る為、今後の展開が非常に楽しみな案件です。

今回の事例は、いわゆる地方都市での証券化実践案件であります。T社にとっては非常にチャレンジングな案件であつたわけですが、その積極果敢な姿勢が金融機関の理解を呼び込み、功を奏したものと思われます。

## 底地所有者の 投資選択肢増える

現在、この案件はようやく実施設計段階まで進んでおり、建築確認取得後、建設に着手する事になる予定です。



### profile

大阪府堺市出身。立命館大学法学部卒業後、幸福相互銀行(現関西アーバン銀行)に入行。1996年サワディグループへ転籍。2002年サワディトラストを設立。関西エリアに特化し、中小規模の不動産投資顧問と証券化アレンジメントを行っている。本質をついたコンサルには、同社会員の個人富裕オーナー・中小企業オーナーから定評がある。

代表取締役 山岸 浩之

賃貸マンションのトップブランド

BRAIN MANSION  
フレイン・マンション

# あなたとご家族の10年後へ フレインマンションの土地活用。



フレインイメージキャラクター 楠田 枝里子

## これから環境変化に対応するために 資産と生活を守る土地活用へ

社会環境が日々変化し続けるなか、自らの資産と生活は自分で守るという考え方が一般的となりつつあります。特に近年では、土地を所有するだけでなく積極的に活用していくことが増えていきます。わたしたちは、お客様のこれからのライフプランも考慮しながら、所有されている土地それぞれの特性を活かす、総合的な土地活用をお手伝いしています。

## 将来のための賃貸マンションです

もし、賃貸住宅での土地活用をお考えであれば、ぜひ私たちにご相談下さい。フレインマンションは、優れた基本性能をもった鉄筋コンクリート造で外壁は全面タイル貼り。入居者にとって魅力ある建物であることはもちろん、ランニングコストを低減できる仕様で収益性を高めています。  
あなたとご家族の10年後、そしてもっと未来の資産と生活を守るためにご提案する賃貸マンション、それがフレインマンションです。

### 土地活用を検討する前に読んでください！

皆様の土地活用にお役立ていただくために、「自分と家族の将来に役立つ土地活用ガイドブック」を無料で差し上げます。

●プレゼントのお申込みは次のいずれかの方法でお願いします。

プレゼント専用フリーダイヤルでオペレーターにお申し出ください

ミニナレシアン

専用フリーダイヤル: 0120-3270-43

ホームページの請求フォームに必要事項を入力して送信してください

[www.brainmansion.com](http://www.brainmansion.com)

携帯電話から請求フォームに必要事項を入力して送信してください

### 携帯電話用フォーム

読み取り機能のついた携帯電話から右のコードを  
読み取ってアクセスしてください



お読み・販売解説  
**自分と家族の  
将来に役立つ  
土地活用ガイドブック**



少子高齢社会を生き残くためのFPからの提案  
あなたの土地に何を建てるか?  
FPによるアドバイス  
これからの家屋の新規購入  
大家さん基礎知識 17 頁  
賃貸住宅 リースポート  
賃貸住宅 リースポート



詳しくはホームページで.....

[フレインマンション](http://brainmansion.com)

検索

東証一部上場企業

株式会社ヤマウラ ブレインFC本部

長野県駒ヶ根市北町22-1 Tel.0265-81-6001 Fax.0265-81-6002 E-mail : [brain@yamaura.co.jp](mailto:brain@yamaura.co.jp)

定価  
本体  
600円  
571円

雑誌03656-10 L-11/3



4910036561078  
00571