



資産運用と資産承継の両立を実現した  
不動産特定共同事業商品

## 小石川レジデンシャル任意組合

メルヴェーユ文京小石川

# 本商品の特徴

一口出資額  
100万円／5口単位

1月・7月  
年2回の収益分配  
を予定

想定分配金利回り  
(年率換算)  
6%を予定

◆賃料水準と稼働率の高い優良物件（都内・築浅・安定稼働）を厳選して取得しています。

◇運用収益の大半を年2回投資家の皆様に分配いたします。

安定的な  
分配金

不動産ならではの  
資産承継

◆本商品は投資家の皆様が不動産を共有します。本商品には不動産税制が適用されます。

◇相続発生時、柔軟かつ平等な相続が可能です。

効果的  
分散投資

◆不動産を小口で購入できるため、効果的な分散投資が可能になります。(地域・物件タイプの分散、投資金額の制御)

小石川レジデンシャル任意組合

プロに  
運用一任

◆日常のテナント募集や物件管理は専門ノウハウを持つチーム（米国公認会計士、不動産鑑定士、証券化マスターなど）が受け持ちます。

◇投資家の皆様に不動産運用の面倒な手間はかかりません。

高い透明性

◆充実した報告書をタイムリーにお届けします。

◇公認会計士による監査を受け、組合会計の透明性を担保します。

# 本商品のスキーム



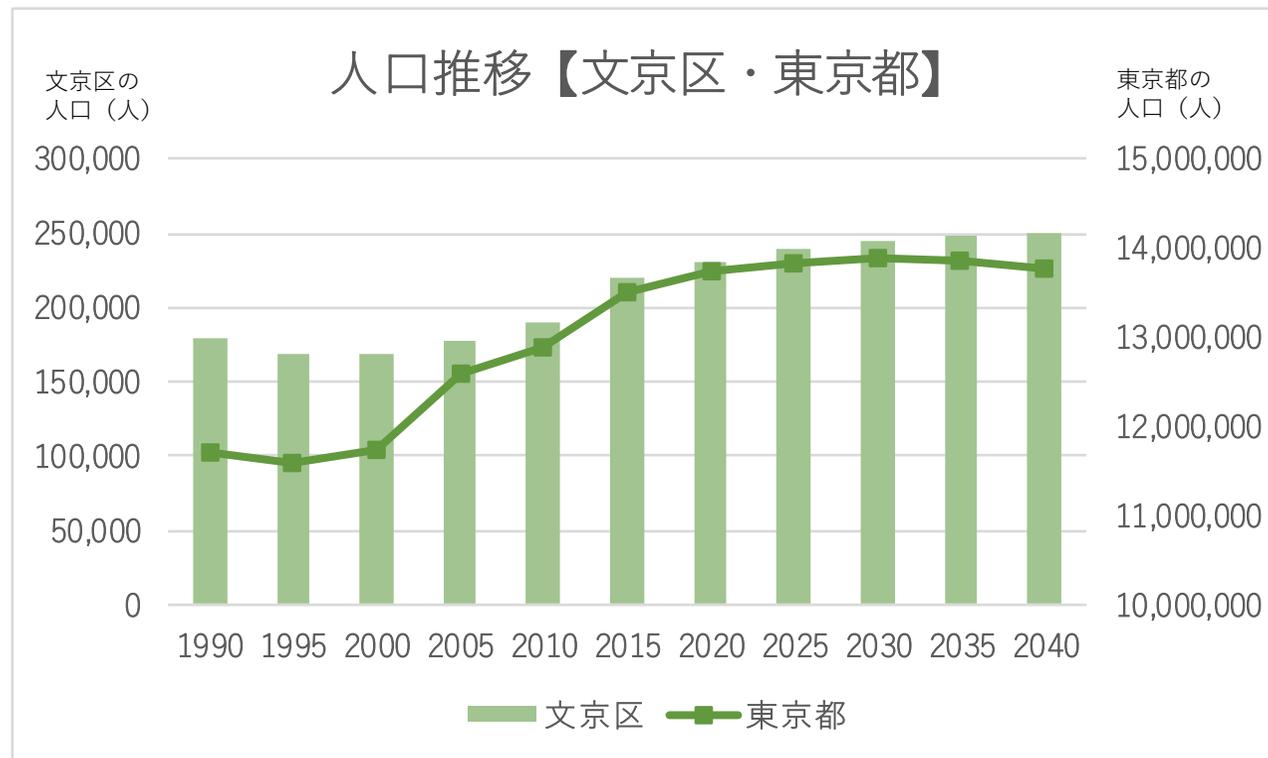
※主なPM（プロパティーマネジメント）業務内容：  
 賃貸借契約締結業務・賃料徴収・入居者情報管理・日常クレーム対応・更新再契約業務・解約業務・修繕対応業務・月次精算業務・月次運用状況レポート作成業務

メルヴェーユ文京小石川



住居表示		東京都文京区白山2丁目12-11			
地番		東京都文京区白山2丁目72番地13			
交通		都営三田線「白山」駅徒歩8分 都営三田線・大江戸線「春日」駅徒歩14分 東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷」駅徒歩14分			
土地	権利	所有権			
	地積	公簿面積	187.73㎡ (56.78坪)	実測面積	188.69㎡ (57.07坪)
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建			
	築年月	2018年9月(検査済証より)			
物	面積	延床面積	611.45㎡ (検査済証)	賃貸面積	529.85㎡
	その他	総戸数15戸・駐車場1台			
法令上の制限	用途地域	準工業地域			
	建ぺい率	60%	容積率	300%	
	防火指定	準防火地域	日影規制	5h-3h/4m	
	その他	第三種高度地区、22m高度地区			
道路		東北東側：公道 幅員8.54~9.69m。(間口：約9.3m)			
備考・その他		施工会社：米持建設株式会社 建築主：株式会社丸松商事 管理会社：東急住宅リース(株)を予定。			

# 人口推計からみた対象不動産への投資の将来性



※「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所）、「文京の統計」（文京区）、「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」（東京都）より作成。

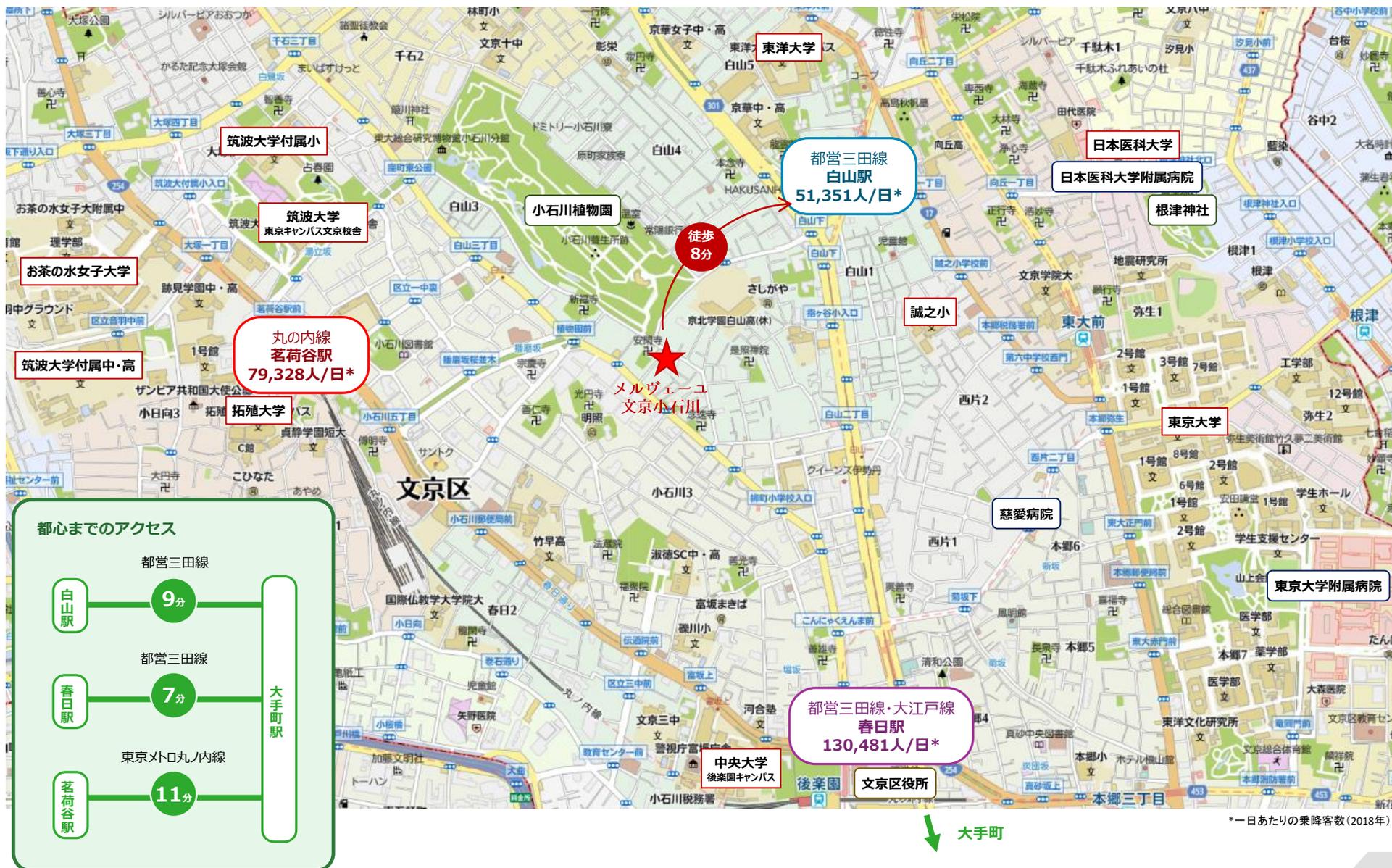
- 日本全体の総人口は減少傾向にあるが、東京都の人口は今後10年は増加の見通しとなっている。
- 文京区については、東京都が減少に転じる2035年以降も人口の増加が予想されている。
- 対象不動産のある白山・小石川・春日エリアも、2030年まで安定的推移の見込み。

2020年を1.00とすると、今後10年間は±0.01のレンジ。（「将来人口推計」（文京区）より）

⇒長期にわたり安定した需要が維持されることにより、安定稼働・安定収益が期待できる。

# 対象不動産所在地

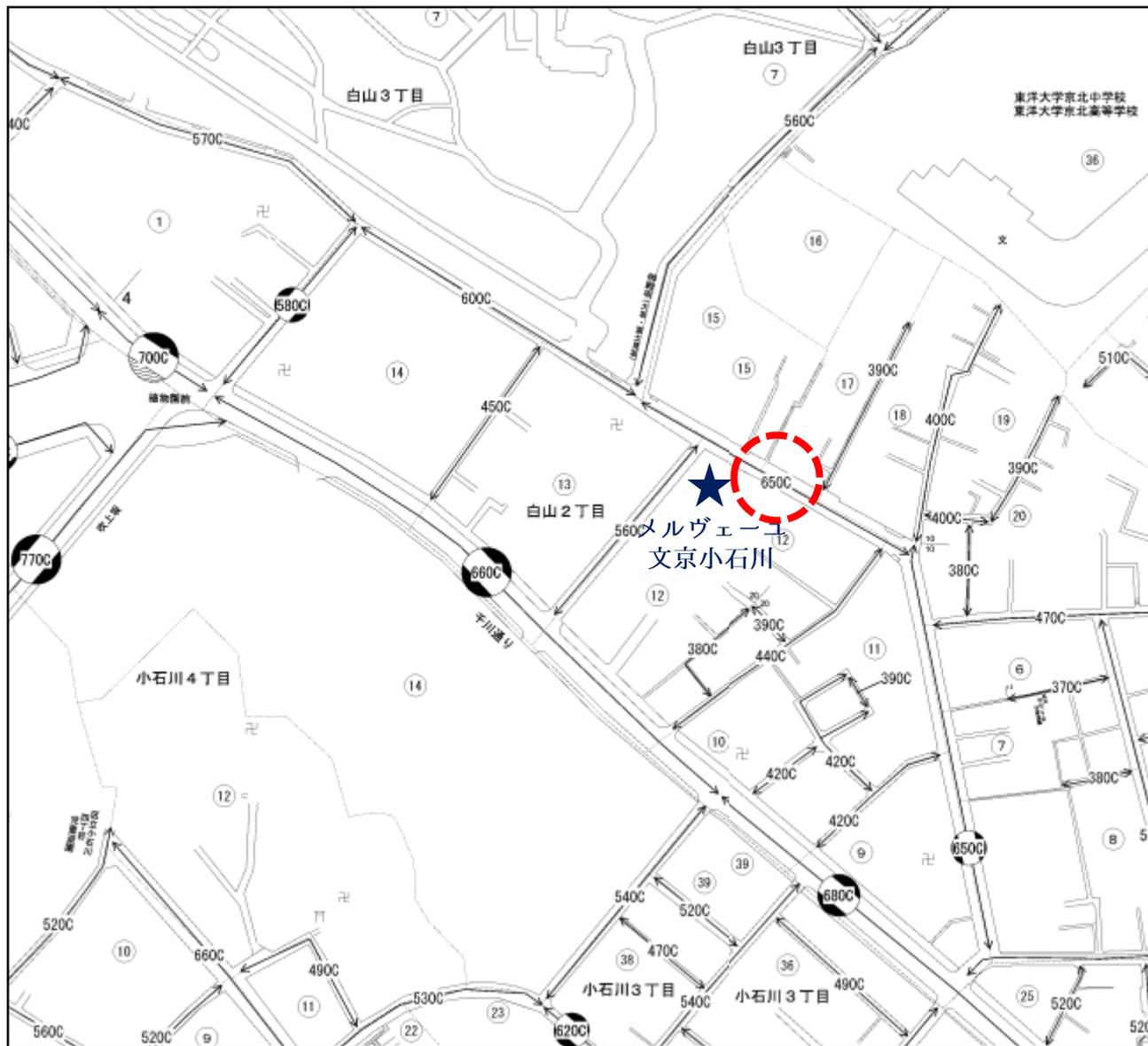
現在空いている1Fの駐車スペースを市場相場の半額で自転車置場として貸すことで、3路線3駅（白山・茗荷谷・春日）へのアクセス性が高まることにより、中長期で安定した稼働が期待できる。



(参考) 当社は対象物件の南東方向にも同様の築浅賃貸マンションへ組合投資を実行・現在運営中で有り、文京区内で2件目の投資となります。

# 対象不動産所在地



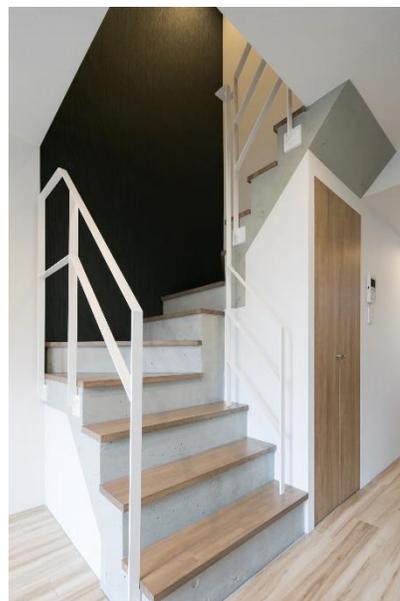
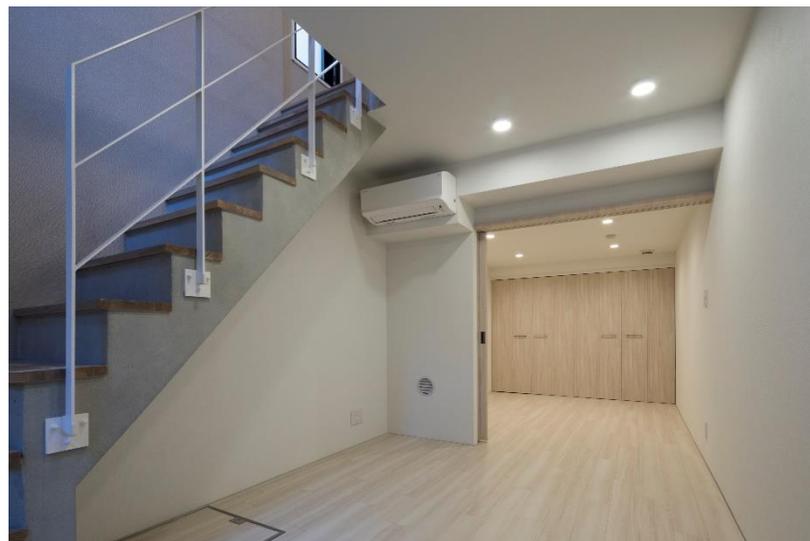
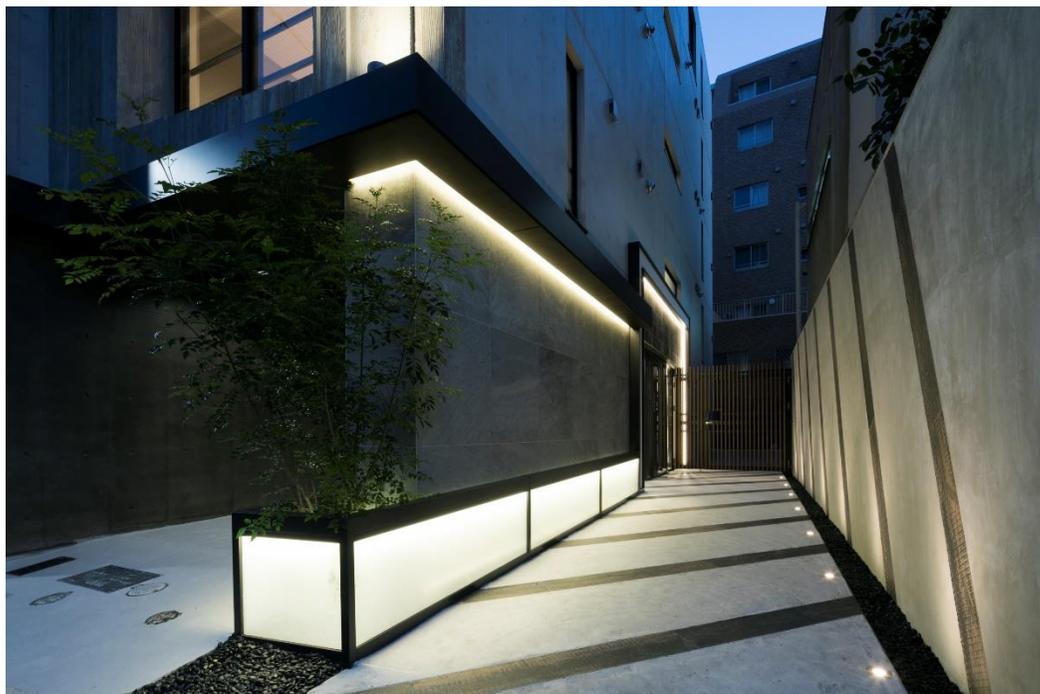


～ 小石川植物園 ～



(参照: [http://park.tachikawaonline.jp/plantes/21\\_koishikawa.htm](http://park.tachikawaonline.jp/plantes/21_koishikawa.htm))

対象不動産写真 外観・内観





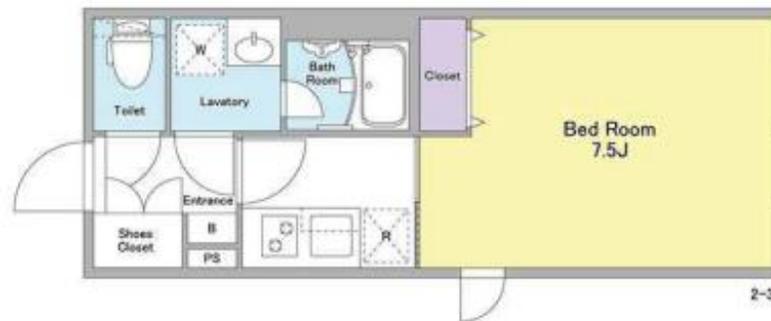
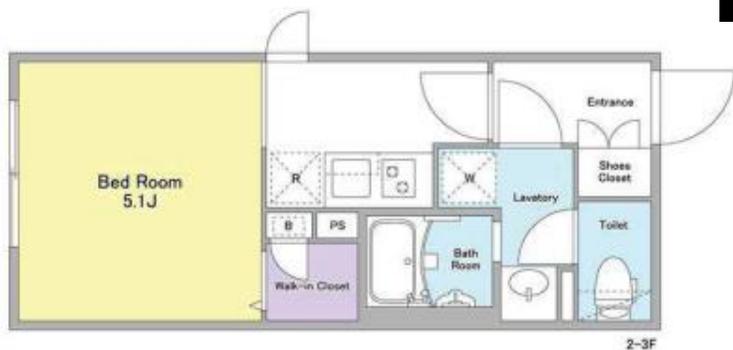
101

103



201

203



# メルヴェーユ文京小石川 賃料表

都心へのアクセス良好で賃料総額がリーズナブルな対象エリアでは2DKタイプは、引き合いが多い割には供給が少なく安定収入が（1R同様に）期待できる。

(単位：円)

部屋番号	間取り	専有面積 (㎡)	賃料	管理費	月額合計	坪単価	現況※
101	2DK	45.39	162,000	7,000	169,000	@12,308	入居中
102	2DK	53.95	173,000	9,000	182,000	@11,152	入居中
103	2DK	44.95	161,000	7,000	168,000	@12,355	入居中
201	1R	21.60	94,000	5,000	99,000	@15,152	入居中
202	1R	26.10	105,000	5,000	110,000	@13,932	入居中
203	1R	24.45	99,000	5,000	104,000	@14,061	入居中
204	1R	21.60	94,000	5,000	99,000	@15,152	入居中
301	1R	21.60	94,000	5,000	99,000	@15,152	入居中
302	1R	26.10	105,000	5,000	110,000	@13,932	入居中
303	1R	24.45	99,000	5,000	104,000	@14,061	入居中
304	1R	21.60	94,000	5,000	99,000	@15,152	入居中
401	2DK	46.72	169,000	9,000	178,000	@12,595	入居中
402	2DK	53.96	180,000	9,000	189,000	@11,579	入居中
403	2DK	50.66	179,000	9,000	188,000	@12,268	入居中
404	2DK	46.72	169,000	9,000	178,000	@12,595	入居中
合計		529.85	1,977,000	99,000	2,076,000	@13,430	※2019/11時点

<駐車場>

階	賃料	消費税	月額合計	現況※
1	30,000	3,000	33,000	空き

← 取得後は駐輪場へ転用し、貸室の安定稼働の一助とする戦略

# 想定収支及び分配想定額

## 1. 組成条件

組成条件	
出資金額	245,000,000
借入金額	350,000,000
組合総事業費	595,000,000
LTV	58.82%

## 2. 想定不動産収支及び分配金額

### 年間想定不動産収支

項目	物件全体 (全245口)	
	年換算	一口当たり 年換算
賃料収入+礼金・更新料+駐輪場 (満室想定)	25,918,200	105,789
空室想定 (1-2%)	▲ 36,000	▲ 147
賃料収入	25,882,200	105,642
建物維持費用 BM	588,000	2,400
管理費用	1,383,000	5,645
保険・定期費用	86,050	351
テナント募集費用	233,000	951
現状回復費用	124,560	508
修繕費	120,000	490
年間固定資産税 (都市計画税)	1,014,534	4,141
会計監査鑑定費用	450,000	1,837
ローン金利	3,780,000	15,429
減価償却費(45年、2018年築) ①	5,332,004	21,763
開業費償却(5年、定額) ②	7,150,000	29,184
費用計	20,261,148	82,699
当期利益 (理事長報酬控除前)	5,621,052	22,943
理事長報酬	3,120,000	12,735
当期利益 (理事長報酬控除後) 【A】	2,501,052	10,208

### 分配金

項目	年換算
当期利益【A】	2,501,052
減価償却費(45年、2018年築) ①	+ 5,332,004
開業費償却(5年、定額) ②	+ 7,150,000
修繕積立金 積立額 (賃貸収入 × 1.00%)	▲ 259,182
分配金額 (支払は翌年)	14,723,874
一口当たり分配金額	60,097
分配金利回り (分配額 ÷ 出資金額)	6.0%

※本表は現況満室ですが、賃料収入実現可能性を考慮し空室率を1%レンジと想定して算出しております。  
 ※一口あたりの数値は各項目を総口数で除したものを四捨五入(円以下)しております。  
 ※本表の収支及び利回り等は運用状況により変動いたします。  
 ※本表における収益を小石川レジデンシャル任意組合が保証するものではありません。  
 ※購入した不動産は、将来の不動産市況をはじめ金融・経済情勢その他の状況の変動により、その価格等は変動する可能性があります。  
 本商品は、元本、分配金等が保証されているものではありませんので予めご注意ください。また、持ち分に応じて本スキームに係る事業について無限責任が生じます。  
 ※対象不動産に抵当権を設定し借入れを行う予定です。組合員は本借入れに係る無限責任を負います。

# お申込み概要

項目	概要
名称	小石川レジデンシャル任意組合
出資形態	不動産特定共同事業法に基づく任意組合契約
契約期間	2020年1月30日～2025年1月30日
決算日	年2回決算 1月31日（計算期間 8月1日～翌年1月31日） 7月31日（計算期間 2月1日～7月31日） 但し、第1期の計算期間は2020年1月30日～2020年7月31日となります。
収益分配の時期	決算日から2カ月以内（毎年3月中旬、9月中旬ごろを予定）
申込単位	1口100万円、5口単位でのお申し込みとなります （最低投資額500万円、500万円単位）
募集予定総口数	245口（2億4,500万円）
事業資金	本出資総額 245,000,000円（1,000,000円×250口） 借入総額 350,000,000円（（株）みずほ銀行、借入期間5年） 総事業費 595,000,000円
募集期間	2019年12月14日～2020年1月28日（予定） 但し、出資希望数が出資予定総口数に達した時に募集を終了します。
必要書類	任意組合出資参加申込書 ※その他詳細は、担当者にお尋ねください。
販売手数料	なし
主な業務執行 組員報酬	（いずれも税別） ・組員設立・募集報酬：2,900万円 ・期中運営報酬：26万円/月 ・売却成功報酬：（A－B－C）×20% A 対象不動産の消費税及び地方消費税 込みの売却価格合計 B 売却に直接要した費用 C 本事業総額

## お問い合わせ

不動産特定共同事業者 金融庁長官・国土交通大臣 第76号

三田証券株式会社 不動産本部

TEL 03-3666-0285 / FAX 03-3666-0320

E-mail re@mitasec.com

## 会社概要

商号	三田証券株式会社	
登録番号	金融商品取引業者 貸金業者 宅地建物取引業者 不動産特定共同事業	関東財務局長（金商）第175号 東京都知事（6）第27088号 東京都知事（1）第103950号 金融庁長官・国土交通大臣 第76号
設立	1949年7月	
資本金	500,000,000円	
代表取締役社長	三田 邦博	
所在地	本店：東京都中央区日本橋兜町3番11号 Tel 03-3666-0011 Fax 03-3668-7350 大阪支店：大阪府大阪市中央区南本町一丁目7番15号 シンガポール支店：105 Cecil Street #24-02 The Octagon Singapore 069534	
加入協会	日本証券業協会 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会	
加入金融商品取引所	東京証券取引所・大阪取引所	
会計監査人	至誠清新監査法人、OAKFIELD&ASSOCIATES（シンガポール支店）	

本資料は、お客様への情報提供を唯一の目的としており、有価証券、不動産特定共同事業商品等の申込みの勧誘等を目的としたものではありません。なお、本資料に記載された意見、予測等は、本資料の作成時点における当社の判断に基づくものであり、正確性・安全性を保證するものではありません。本資料は商品の正式な説明資料ではないため、具体的な商品内容については正式な説明資料の内容が優先され、予告なしに変更されることがあります。「重要事項説明書」及び「不動産特定共同事業契約書」の内容をよくお読みいただき、本スキームの内容とリスクを十分ご理解いただきますようお願い申し上げます。投資・事業にあたっての決定は、お客様ご自身の判断でなされますようお願い申し上げます。また、具体的な税務上の取り扱い、お客様個々のご事情等によって異なりますので、税理士等の専門家、または管轄の税務署にご確認ください。本資料の複製あるいは転送・転載を行わないようお願い申し上げます。