

都心の1棟マンションに500万円から投資できる

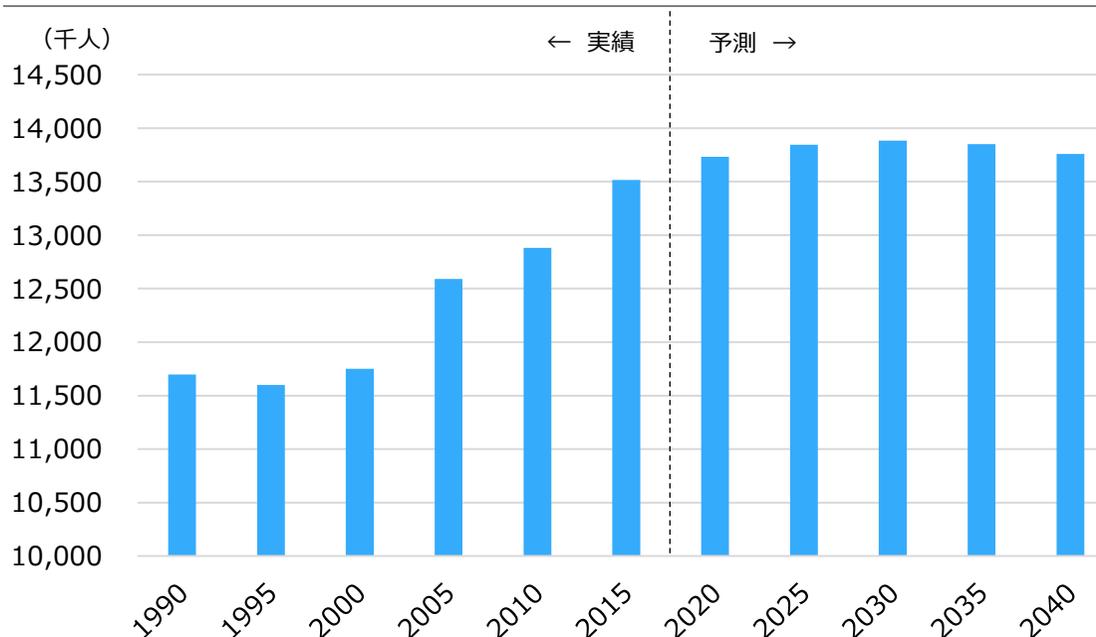
三田証券の不動産小口化商品



人口推計からみた東京都内のマンションへの投資優位性

日本全体の総人口は減少傾向にあるが、 東京都の人口は2030年まで増加が続く見込み

東京都の人口の推移



※「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）、「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。

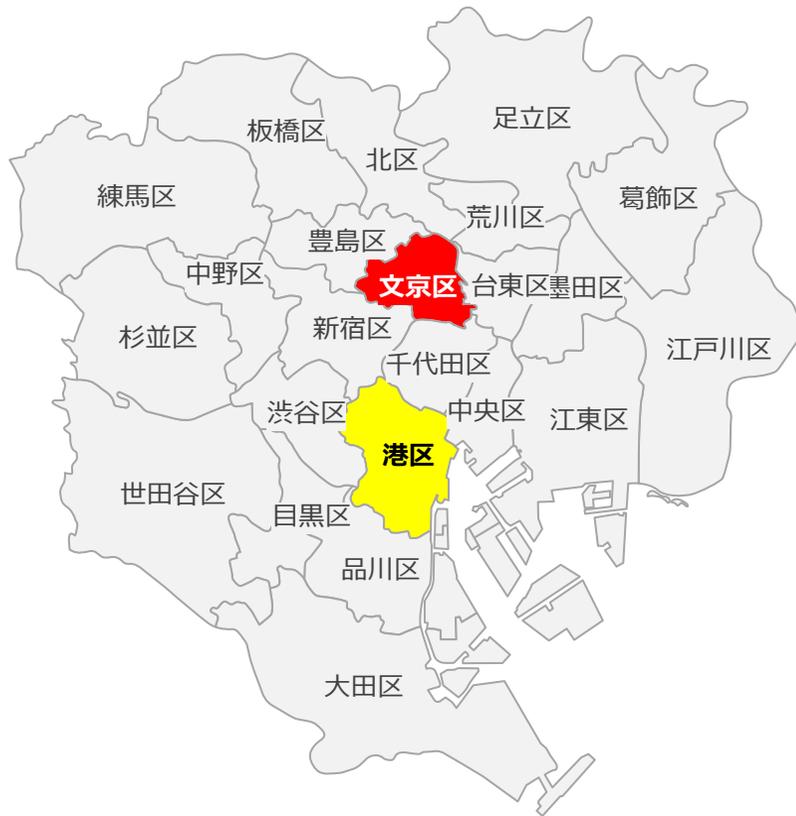
**長期にわたり安定した需要が維持されることにより、
住宅の安定稼働・健全な収益が期待できる**

三田証券の不動産小口化商品 - 都内投資実績 -

都内のなかでも厳選した好立地の数億～10数億円規模の1棟マンションに500万円から分散投資でき、安定した収益ポートフォリオ形成に役立つ

投資運用中&売却済みの都内不動産

高需要エリアの築浅・安定稼働物件をターゲット



南麻布第一号任意組合 **売却済み** 分配実績：期中2.9-3.5%/年 売却時12%



対象不動産	一棟収益マンション
所在地	東京都港区南麻布一丁目
交通	南北線「麻布十番」駅 徒歩9分
構造	鉄筋コンクリート造8階建
築年月	2005年1月
その他	総戸数22戸、駐車場3台
借入	なし

湯島第一号任意組合 **2018年12月から運用中** 分配実績：3.1%/6ヶ月



対象不動産	一棟収益マンション2棟 (①ALERO湯島South/②North)
所在地	東京都文京区湯島四丁目
交通	千代田線「湯島」駅 徒歩4分
構造	壁式鉄筋コンクリート造4階建
築年月	①2018年9月 ②2018年10月
その他	①総戸数12戸 ②総戸数10戸
借入	あり

小石川レジデンシャル任意組合 **2020年2月から運用中** 予定分配：6%/年



対象不動産	一棟収益マンション (メルヴェーユ文京小石川)
所在地	東京都文京区白山二丁目
交通	都営三田線「白山」駅 徒歩8分
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付5階建
築年月	2018年9月
その他	総戸数15戸、駐車場1台
借入	あり

投資運用不動産の事例 外観・内観



三田証券の不動産小口化商品の特徴・投資メリット

- 都心の優良物件への分散投資を通じて、**中長期の資産形成**に役立つ
- 1口100万円・5口単位から購入できる (**500万円から不動産投資が可能**)
- 年2回分配金を受け取れる (**安定収益**)
- 保有口数を**分割して相続・贈与**できる
- 売却益も分配される (**キャピタルゲインの可能性**)
- 長期運用型の小口化商品では分配金を受け取りつつ**相続財産圧縮メリット**も有り

お客様の投資目的に合わせて長期運用型・収益志向型の2つのタイプをご用意

借入をしない長期運用型ファンド (相続対策効果有※)

- 運用期間 …**10**年間
- 想定分配金利回り …**3~4%**台
(年率換算)
- 借入**なし**

借入を活用した収益志向型ファンド

- 運用期間 …**5**年間
- 想定分配金利回り…**5~6%**台
(年率換算)
- 借入**あり**

※次ページにて説明

不動産小口化商品の相続財産圧縮効果

不動産は一般的に、現金よりも相続税上の評価を下げる可以降低

【自用地の評価】

(土地) 路線価に基づく価額 (路線価未指定地域は倍率方式) : 時価の8割程度
(建物) 固定資産税評価額 : 時価の6~7割程度 (新築の場合)

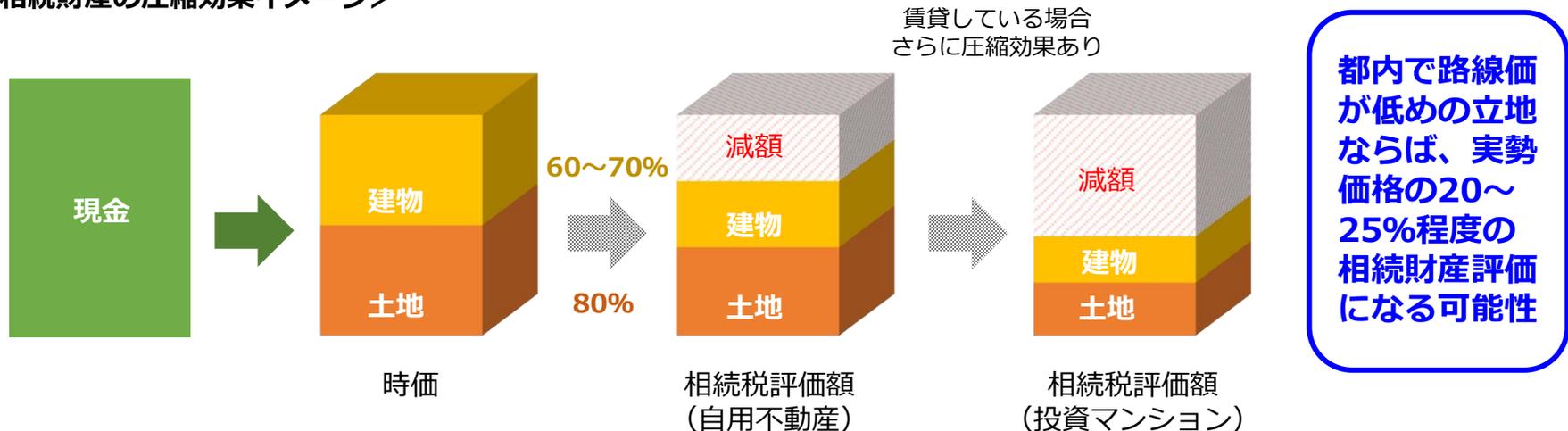


賃貸不動産にすると
更に資産圧縮の効果がある

【賃貸不動産】

(貸家建付地) 自用地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)
(貸家) 建物の固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)

<相続財産の圧縮効果イメージ>

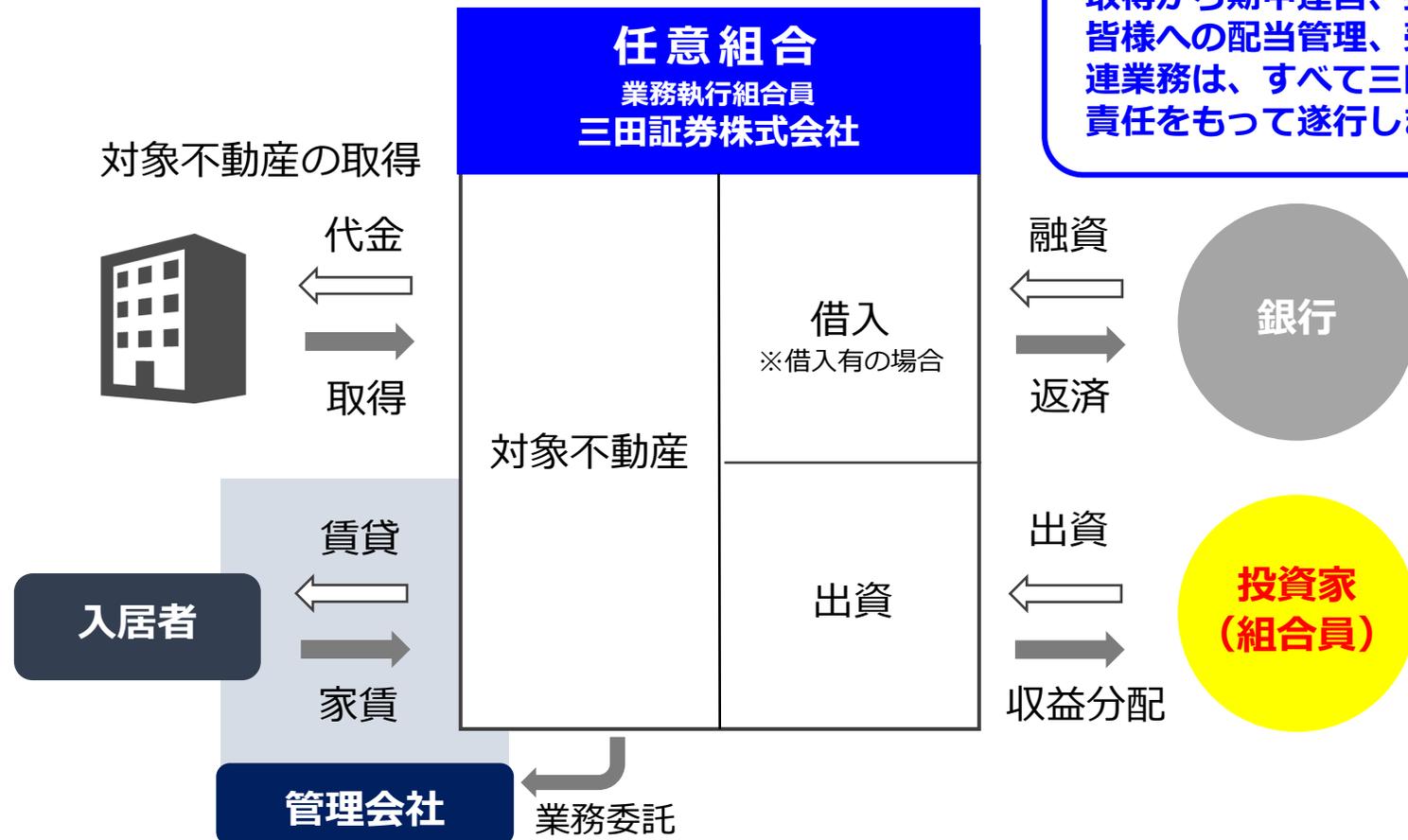


三田証券が運用する不動産小口化商品の仕組み

物件の取得・運用・売却をすべてプロに一任

不動産運用の面倒な手間無く、都心収益物件へ500万円から分散投資できる

<商品の仕組み>



三田証券不動産本部の強み

7年間の運用実績

2014年3月不動産特定共同事業者登録以来、投資組合の理事長として一貫して投資家目線に立った不動産ファンド事業を遂行

実務経験者による堅実な運用

不動産投資ファンドでの物件取得や運用、不動産売買仲介の業務経験を豊富に積んだメンバーが運用を担当

充実のコンプライアンス体制

第一種・第二種金融商品取引業者、貸金業者、不動産特定共同事業者、宅地建物取引業者として関連法を遵守

三田証券の不動産小口化商品と現物不動産・REITとの比較

現物不動産そのものへの投資やREITと比較すると、

三田証券の不動産小口化商品は投資対象が明確で日々の管理などの手間が少なくすみませ

	三田証券の不動産小口化商品		都心部の 現物不動産	REIT
	長期運用型ファンド	収益志向型ファンド		
投資額	1口100万円	1口100万円	数千万円 ～数億円	1口数万円～
レバレッジ	(しない)	効果有	効果有	—
価格変動	短期的には小	短期的には小	短期的には小	短期的に 乱高下
運用の手間	少	少	多	少
流動性	低	低	並	高
節税対策	有 (相続・贈与)	無	有	無
確定申告	必要	必要	必要	必要な場合有

ご契約の流れ

1 資料請求・セミナーのご来訪

2 商品のご説明

3 申込書類の提出・審査

4 ご契約 ※クーリングオフ期間あり

5 出資金のお振込み

6 組合加入

よくあるご質問

Q1. 不動産特定共同事業とは

投資家が出資を行い、一定の許可要件を満たした事業者が不動産取引を営み、収益を分配する事業をいいます。

Q2. 任意組合とは

民法667条に規定されている組合契約で、投資家が組合員として出資を行い、共同の事業を行います。不動産特定共同事業法では、不動産特定共同事業の方法の一つとして「任意組合型」が規定されています。

Q3. 元本は保証されますか

元本は保証されておりません。不動産価格・賃料等不動産市況の変動により出資元本の欠損が生じることがあります。

Q4. 途中解約は可能ですか

原則として途中解約はできません。ただし、業務執行組合員である三田証券の事前の書面による承諾を得た場合、出資持分を第三者に譲渡できます。なお、譲受人の斡旋を理事長に依頼することもできます。

資料請求・お問い合わせはこちら



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



03-3666-0285



re@mitasec.com

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・安全性を保証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。

三田証券株式会社について



商号	三田証券株式会社
所在地	本店：東京都中央区日本橋兜町3番11号 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
設立	1949年7月
資本金	500,000,000円（2020年5月20日時点）
代表取締役社長	三田 邦博
許認可	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第175号 貸金業者 東京都知事（6）第27088号 宅地建物取引業者 東京都知事（1）第103950号 不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣 第76号
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）