



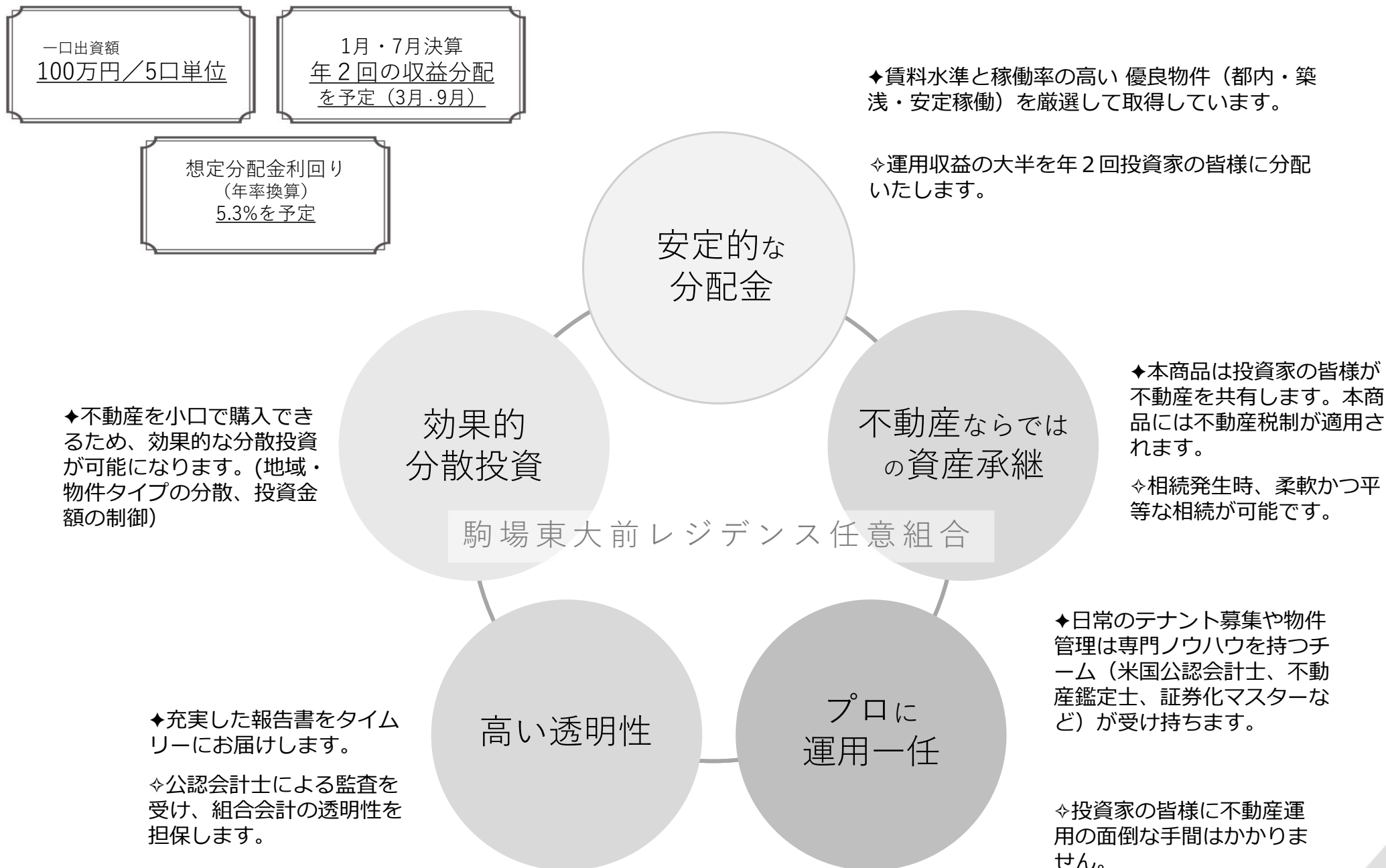
資産運用と資産承継の両立を実現した
不動産特定共同事業商品

駒場東大前レジデンス 任意組合

A L E R O 駒場東大前



本商品の特徴



本商品のスキーム

組成

- 組員出資・銀行融資による事業費調達（不動産特定共同事業契約・金銭消費貸借契約締結）【駒場東大前レジデンス任意組合発足】
- 対象不動産の取得／賃貸借契約の貸主地位の承継

運用

- PM業務を(株)ビッグサービスへ委託（予定）
- 賃料収入より、管理費用・建物維持費用・保険・固定資産税・ローン金利等費用を差し引いた利益を投資家様へ分配

売却

- 銀行への借入金元本一括返済
- 債権債務を精算後、売却益を投資家様へ分配



代金



取得

テナント

賃貸

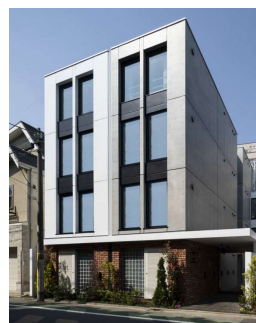


家賃



駒場東大前レジデンス任意組合
業務執行組員 三田証券株式会社

ALERO
駒場東大前



借入

融資



返済



銀行

任意組合
出資

出資



分配金



投資家
(組員)

費用支払

業務委託料

(株)ビッグサービス
(予定)

PM業務※委託契約

建物維持費用・修繕費・
固定資産税・保険・テナント
募集費用等

※主なPM（プロパティ・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

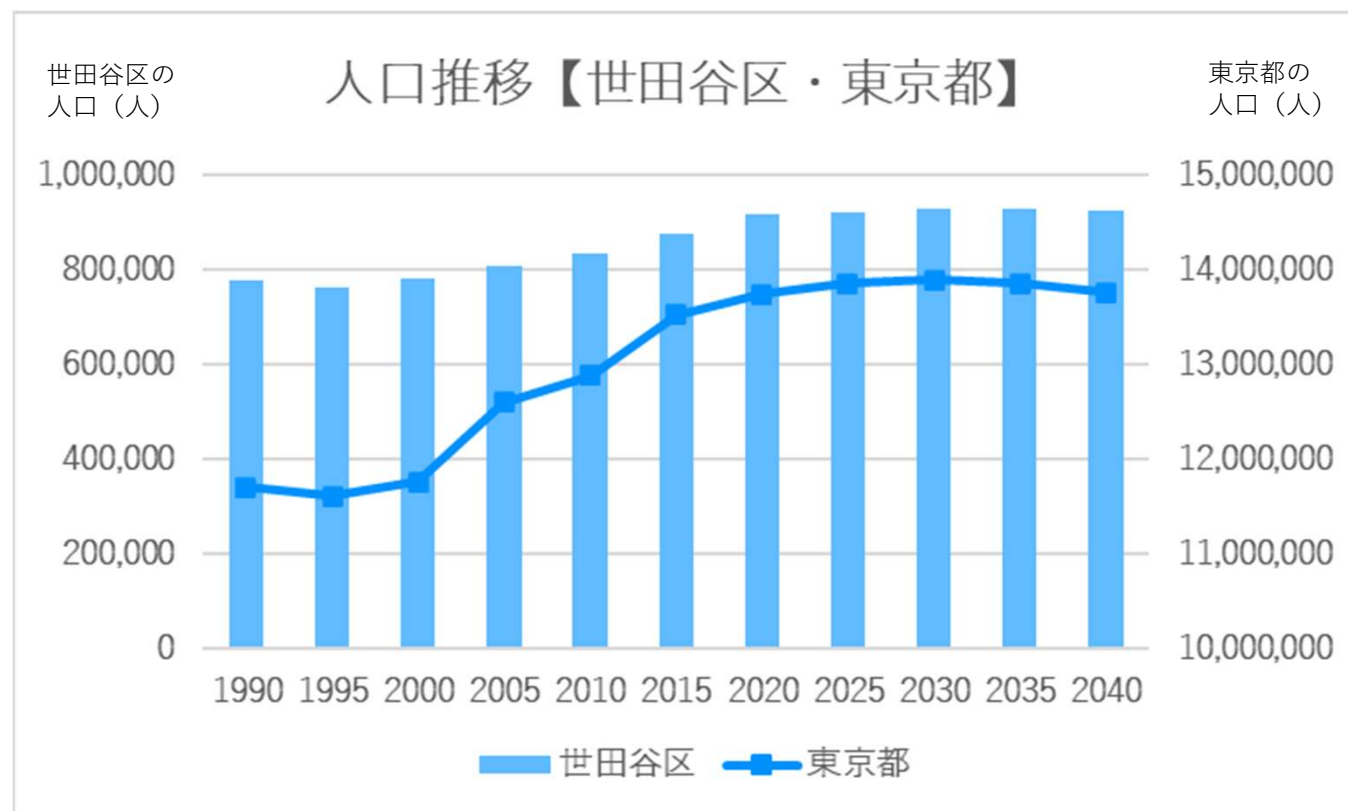
ALERO駒場東大前



住居表示		東京都世田谷区池尻4丁目9-23			
地番		東京都世田谷区池尻4丁目461番地52			
交通		京王井の頭線「駒場東大前」駅徒歩10分 東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩12分			
土地	権利	所有権			
	地積	公簿面積	269.45㎡ (約81.51坪)	実測面積	273.68㎡ (約82.79坪)
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建			
	築年月	2020年3月			
	面積	延床面積	558.31㎡ (約168.89坪)	賃貸面積	521.09㎡ (約157.63坪)
	その他	総戸数16戸・駐輪場16台※無料			
法令上の制限		用途地域	第一種中高層住居専用地域		
		建ぺい率	60%	容積率	200%
		防火指定	準防火地域	日影規制	3h-2h／4m
		その他	19m第2種高度地区、緑化地域、地区街づくり計画有		
道路		東側：公道 幅員約7.2m。（間口：約11.5m）			
備考・その他		施工会社：株式会社中山組 建築主：合同会社ALERO34 管理会社：(株)ビッグサービス東京支店を予定。			

人口推計からみた対象不動産への投資の将来性

対象不動産のある地域は、今後20年間、人口増加が予測され賃貸マンションは健全な安定収益を見込める



※「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）、「世田谷区統計書」（世田谷区）、「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。
- 世田谷区のなかでも、対象不動産のある世田谷地域は、2040年ごろまで人口増加の見込み。
2020年を1.00とすると、今後20年間は+0.06~0.07（「世田谷区将来人口推計」（世田谷区）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

周辺の主要施設： 東京大学、筑波大附属駒場中・高、駒場東邦中・高、東邦大学医療センター大橋病院



対象不動産所在地

渋谷駅まで、最寄りバス停から7分。京王井の頭線、東急田園都市線を利用して4分の好アクセス。
各戸に1つ駐輪場が付いており、近隣への通勤通学、買い物に便利。



対象不動産令和元年路線価

対象不動産から池尻大橋駅までは、目黒川緑道沿いを信号無しで歩いて行ける



東京大学駒場キャンパス



駒場野公園

(参照:<https://ebbg.net/unknown/10426/>)

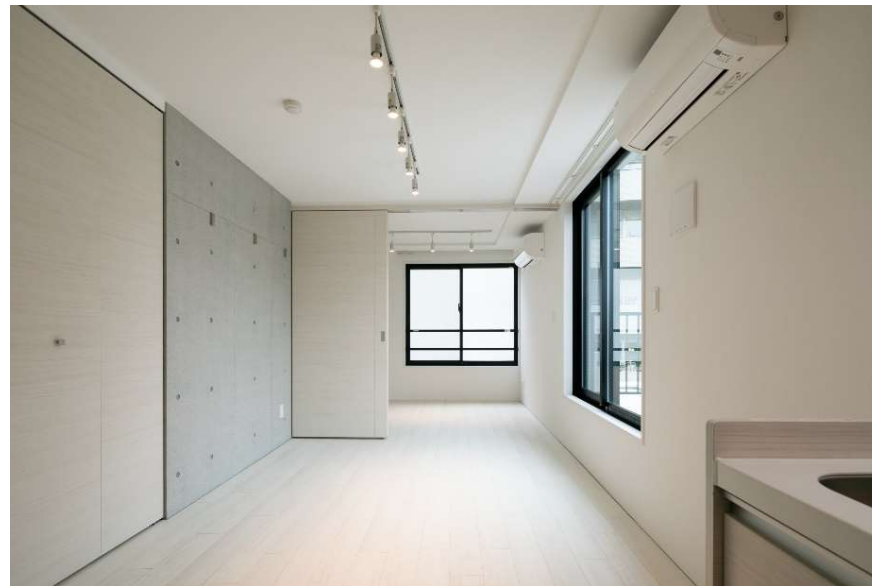
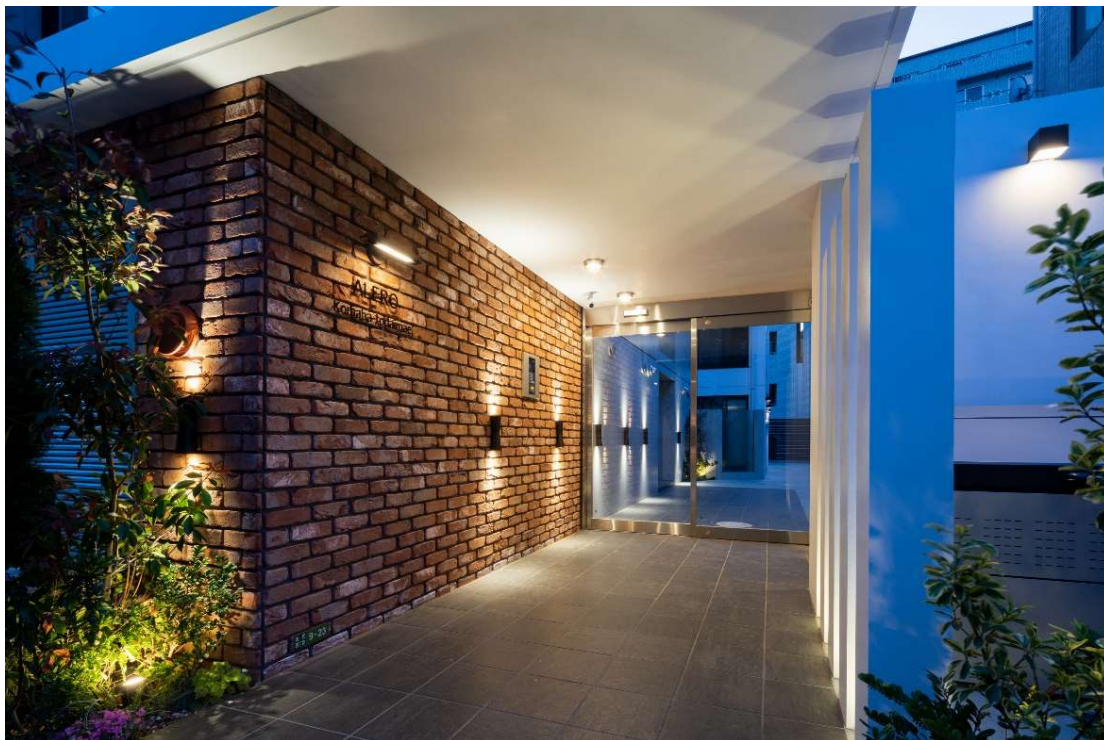


目黒川緑道

(参照: <https://tot.jp/13110/1240/>)



対象不動産写真 外観・内観





ALERO 駒場東大前賃料表

サイバーエージェントなどの有名IT企業は、渋谷駅から2駅圏内に住むと家賃補助が出る制度があるため、こういった優良企業の従業員にも入居してもらいやすい。

入居者属性は東大生5名、IT企業社員2名、その他学生、会社員、事業主などで、個人は保証会社との契約が付帯するので滞納・未納リスクをヘッジしている

(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	1LDK	40.10	158,000	10,000	168,000	13,850	入居中
102	1LDK	42.54	168,000	10,000	178,000	13,832	入居中
103	1K	25.13	107,000	10,000	117,000	15,391	入居中
104	1K	25.33	107,000	10,000	117,000	15,270	入居中
201	1LDK	40.10	161,000	10,000	171,000	14,097	入居中
202	1LDK	42.54	171,000	10,000	181,000	14,066	入居中
203	1K	25.13	110,000	10,000	120,000	15,786	入居中
204	1K	25.33	110,000	10,000	120,000	15,661	入居中
301	1LDK	40.10	162,000	10,000	172,000	14,179	入居中
302	1LDK	42.54	172,000	10,000	182,000	14,143	入居中
303	1K	25.13	111,000	10,000	121,000	15,917	入居中
304	1K	25.33	111,000	10,000	121,000	15,792	入居中
401	1LDK	40.10	162,000	10,000	172,000	14,179	入居中
402	1DK	31.23	134,000	10,000	144,000	15,243	入居中
403	1K	25.13	111,000	10,000	121,000	15,917	入居中
404	1K	25.33	111,000	10,000	121,000	15,792	入居中
合計		521.09	2,166,000	160,000	2,326,000	14,756	※2020/5時点

平均坪単価 【1LDK・1DK】 14,165円/坪 【1K】 15,690円/坪

想定収支及び分配想定額

1. 組成条件

組成条件 ※	
出資金額	300,000,000
借入金額	335,000,000
組合総事業費	635,000,000
LTV	52.76%

※組成条件については変更の可能性があります、条件の変更により、想定収支および分配金についても変更となる可能性があります。

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	安定稼働時 (3年目)	
	物件全体	一口当たり
賃料収入+礼金・更新料 (満室想定)	28,588,866	95,296
空室想定 (3%)	▲ 837,360	▲ 2,791
賃料収入	27,751,506	92,505
建物維持費用 BM	429,132	1,430
管理費用	1,478,000	4,927
保険・定期費用	140,479	468
テナント募集費用	581,500	1,938
現状回復費用	324,896	1,083
修繕費	130,000	433
年間固定資産税 (都市計画税) (予想値) ※ 1	674,326	2,248
会計監査鑑定費用	347,100	1,157
ローン金利	6,030,000	20,100
減価償却費(46年、2020年築) ①	5,953,871	19,846
開業費償却(5年、定額) ②	4,000,000	13,333
費用計	20,089,303	66,964
当期利益 (理事長報酬控除前)	7,662,203	25,541
理事長報酬	1,395,600	4,652
当期利益 (理事長報酬控除後) 【A】	6,266,603	20,889

分配金

項目	年換算
当期利益【A】	6,266,603
減価償却費(46年、2020年築) ①	+ 5,953,871
開業費償却(5年、定額) ②	+ 4,000,000
修繕積立金 積立額 (賃貸収入 × 1.00%)	▲ 285,888
分配金額 (支払は翌年)	15,934,586
一口当たり分配金額	53,115
分配金利回り (分配額 ÷ 出資金額)	5.3%

※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3%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駒場東大前レジデンス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	駒場東大前レジデンス任意組合
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6月30日～2025年6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6月30日～2021年1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 ※変更の可能性あり	300口（3億円）
事業資金 ※変更の可能性あり	本出資総額 300,000,000円（1,000,000円×300口） 借入総額 335,000,000円（借入期間5年） 総事業費 635,000,000円
募集期間	2020年5月25日～2020年6月29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 組合員報酬	（いずれも税別） ・組合員設立・募集報酬：2,000万円 ・期中運営報酬：116,300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 C R本部

TEL 03-3666-0088 / FAX 03-3668-7350

E-mail crm@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 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
設立	1949年7月
資本金	500,000,000円（2020年5月21日時点）
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・安全性を保障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は、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。