不 透 明 な 時 代 の 資 産 防 衛 手 段 と し て

安定収益を得ながら、将来の相続対策を　**（不動産小口化商品）**

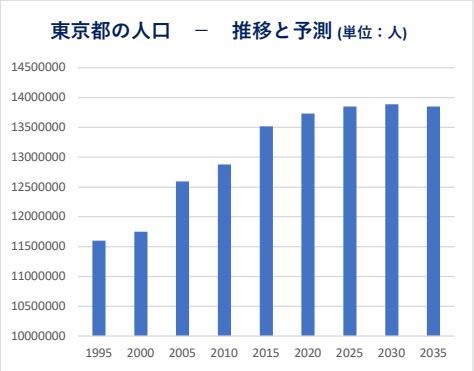
TEL：03-3666-0285
re@mitasec.com

三田証券株式会社　不動産本部

小口化商品のメリット

- 都心好立地の厳選不動産（数億～十数億円）に500万円から投資可能
- インカムゲイン（安定配当）とキャピタルゲイン（インフレヘッジ）を狙える
- 小口化商品を複数購入することで、都心優良物件への効果的な分散投資が可能に

- 都心の優良物件への投資を通じて、中長期の資産形成に寄与
- 500万円から都心の優良物件に投資可能
- 年２回の分配金（安定的なインカムゲイン）
- 償還時に売却損益も分配（キャピタルゲインの可能性）
- 相続評価の圧縮効果



任意組合投資スキーム

- 保有商品の相続評価が時価の20～30%になることも
- 相続税・贈与税の節税効果大

- 不動産特定共同事業法に基づく投資運用スキーム
- 保有口数を分割して相続・贈与できる
- 現物不動産の共有持ち分としての相続評価
- 貸家建付地・小規模宅地等の特例も適用可能

過去の投資実績

・東京都内で賃貸借需要が高く、中長期的に期待できる優良なレジデンスを選別して投資

- フルエクイティ型（借入無し）　分配利回り：3～４%／年、 運用：10年程度
- レバレッジ型（借入活用）　分配利回り：5～6%／年、 運用：5年程度

（港区南麻布）借入無し
・南北線「麻布十番」駅　9分
・RC造8F
・22戸
・2005年1月築
・期中：2.9～3.5%/年
・売却時：＋12%

（文京区白山）借入活用
・都営三田線「白山」駅　8分
・RC造B1+5F
・15戸+P1台
・2018年9月築
・期中：2.6%/6ヶ月

（世田谷区池尻）借入活用
・京王井の頭線「駒場東大前」駅　10分
・RC造4F
・16戸
・2020年3月築
・期中：5.3%/年（予定）

（文京区湯島）借入活用
・千代田線「湯島」駅　4分
・RC造4F×2棟
・①12戸②10戸
・①2018年9月築
　②2018年10月築
・期中：4.9%/年

不動産本部のご紹介

- ７年間の運用実績
- 実務経験者による堅実な運営
- 充実のコンプライアンス体制

- 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７年間一貫して投資家目線に立ったファンド事業を遂行
- 不動産投資ファンドでの物件取得や運用、不動産売買仲介の実務経験を豊富に積んだメンバーが運用を担当
- 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
- 関連資格者：　米国公認会計士、英国鑑定士協会メンバー、不動産鑑定士、宅地建物取引士、
  不動産証券化マスター、不動産コンサルティングマスター

【会社概要】

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（7）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　日本貸金業協会
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	Moore至誠監査法人、OAKFIELD&ASSOCIATES（シンガポール支店）

当社が取り扱っている商品・サービス等（以下「商品等」という。）をご利用頂く際には、各商品等に所定の手数料・諸費用等（以下「手数料等」という。）をご負担頂く場合があります。
また、各商品等には価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。なお、取引の形態や内容によって各々の取引の条件が異なってくるため、一般的なサービスの概要を説明した本資料には手数料等や個別取引のリスクを記載できておりません。各商品等にかかる手数料等及びリスクについては、契約締結前交付書面、目論見書その他説明書類（以下「説明書類等」という。）を十分にご確認下さい。投資に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようにお願いいたします。