

事例  
から学ぶ

三福グループ特別企画  
6/5(土)1日だけの限定企画

無 料 開 催

# 失敗しない為の土地対策勉強会

空き地活用・古いアパート活用・賃貸住宅・福祉住宅どうしたら良い?

公益社団法人ちんたい協会において、ご相談が多い事例もご説明予定!

土地活用を検討されている方や賃貸経営をされている皆さまは、多くの問題を持たれていることが、公益社団法人ちんたい協会の調査で明らかになっております。こうした中、多くの問題ある営業も発生している事実があります。こうした状況を改善していく為に、三福綜合不動産と賃貸不動産研究所の特別共同企画としまして、土地オーナ様を対象に無料にて特別勉強会を開催することになりました。本勉強会を活用して、正しい知識を身に付けられてください。

## 本勉強会に参加されて得られる知識とは…

- 新築なのに「空室」?現在の賃貸、アパートマンションの実情とは…
- 賃貸住宅を長期で満室にするインテリアコーディネートの秘訣とは…
- 初期費用・収益・土地の地域特性で差の出る土地活用術のしくみ
- 安心できる、賃貸物件活用術 ■ 困っていませんか?遊休地活用!
- 安心安全な計画は、こう進める!!その具体的な内容とは…  
~利回り12%以上、20年家賃保証、入居率100%、駅から遠くても問題なし
- 完成前に満室! 福祉の今後と福祉住宅での土地活用…
- 所有の不動産を誰にどの様に引継ぐ?資産継承と相続は大丈夫?
- 補助金を使い短期返済、福祉事業の秘密…
- 世間を騒がす一括借上、サブリース、家賃保証は大丈夫か?…
- 相続税対策、現金を残しながら賢い対策方法とは…

## 市街化調整区域の土地でも活用できる! 今話題のソーラーシェアリング

- 会場:愛媛県松山市中村2丁目1-3 三福本社ビル3Fセミナールーム
- 開催日:2021年6月5日 土曜日 13:00~15:00 受付開始 12:30~
- 参加費:無料 受付開始は30分前、先着20名で締切となります。
- 参加方法:事前にお電話にてご予約頂くか、当日会場へ直接お越しください。

※新型コロナウイルス感染予防のため、会場は十分な換気、消毒用アルコールの設置、受講者同志が密接にならないよう対策いたします。



## 主 催

三福グループ

不動産活用・賃貸不動産経営のコンサルティング  
株式会社 賃貸不動産研究所

フリーダイヤル

0120-964-926

◇TEL 0964 ◇松山市中村2-1-3 ◇FAX 089-913-2331  
◇メールアドレス info\_kodate@3puke.co.jp ◇担当:木村・安平・大西 ◇



# 固定資産税対策、相続税対策、 遊休地活用など多岐に渡り ご相談をお受けいたします

空きが目立ってきた収益物件、入居者とのトラブル、どう活用して良いか分からない土地、税金対策etc…。  
三福グループ賃貸不動産研究所へお任せ下さい!!

## 弊社でのコンサルティング事例

### デベロップメント 北斎院



before

after

### 放置された土地を三福タウンへ生まれ変わらせるに成功

耕作を放棄した農地を開発し、土地が蘇りました。

- ①4人のオーナー様の土地、約6,000m<sup>2</sup>、全25区画を活用
- ②三福だから出来た分譲と賃貸の融合
- ③土地の譲渡により開発資金を確保することに成功
- ④三福の企画により早期の売却と賃貸客付に成功
- ⑤企画～造成、建築、客付、アフターフォローまですべて三福が担う

### コンストラクション 和泉北



before

after

### ジャングルのような荒地が建築可能な土地に

昔の土地によくありますが袋小路の接道のない土地

当社にご相談頂き、建物が建つようになりました。

- ①給水の本管の引き込み(松山市の負担で施工)
- ②雨水・污水の本管の引き込み(松山市の負担で施工)
- ③隣地の地主様と交渉を重ね4mの幅の道路が出来ました
- ④市役所での審議をお願いして建築の出来る土地になりました

### リノベーション 古川南



before

after

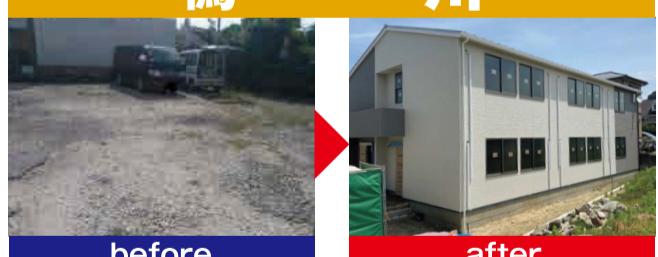
### 古い借家を解体し高利回りの物件へ

古い借家がありオーナー様の依頼があり

新しい戸建賃貸の建築を致しました。

- ①市場調査、プラン作り、融資の銀行の選定
- ②10棟の古い借家がありオーナー様の依頼に基づく8棟の戸建賃貸を建設しました
- ③6名の入居者がいらっしゃいましたが全て弊社で転居先を斡旋
- ④古い家賃4万5千～5万円→新家賃10万5千円・全棟満室が続いています

### タックスプランニング 鴨川



before

after

### 相続税を視野に入れ空きの多い駐車場を活用

空きの多い駐車場を活用。

- ①5棟の戸建賃貸の建築、月極駐車場も整備
- ②3年後に相続発生時、相続税0に
- ③高収益(利回り12%)ファイナンスも10年で返済可
- ④補助金を使って2次相続の対策中
- ⑤福祉施設・グループホームの建設を予定

### ソーラーシェアリング



### 耕作放棄地や後継者問題などの諸問題を解決

農地の約3m高さに太陽光発電設備を設置し、農業と発電事業を同時に進行するシステムを構築しました。

- ①遮光率は30%程度で作物の生育にはほぼ支障なし
- ②作物に一定の量以上の太陽光は光合成に利用されず(光飽和点)、  
強い光は作物にとってかえってストレスとなる
- ③日本の農業が抱えている農家の後継ぎ不足、農業従事者の高齢化、  
耕作放棄地などの諸問題を解決する可能性を有する