

ご担当者様にプレゼント!
1万円分の
商品券

ご紹介推進キャンペーン

期間:2011年9月1日[木]~2011年12月31日[土]

ご成約如何にかかわらず
ご紹介1件頂く事に、ご担当者様に
1万円の商品券を贈呈致します!!

条件:上記期間中に建設計画のあるお客様をご紹介いただいた
ご担当者様が対象となります

ご紹介頂いた月の翌月に商品券を贈呈致します!



更に!! ご紹介して頂いたお客様がご契約・着工した場合!

10万円分の商品券を贈呈致します
ご担当者様に

着工条件期日:~2012年3月31日[土]

ご担当者様に

10万円分の
商品券
プレゼント!

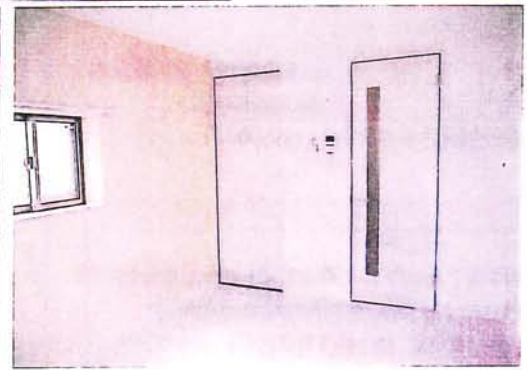
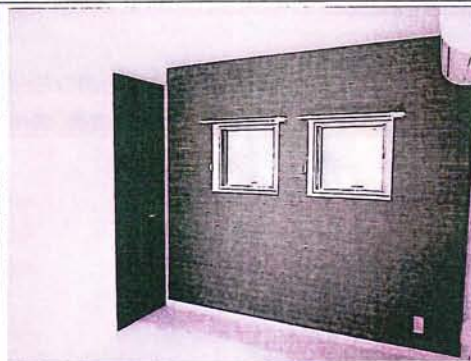
実例紹介 I ~私的年金対策

Before写真



実例紹介 I ~私的年金対策

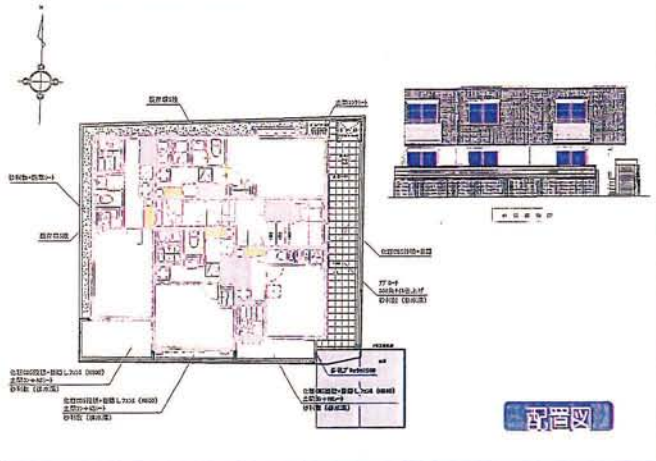
After写真 【平成23年3月末引渡し】



商品名: セレフリード

実例紹介 I ~私的年金対策

物件概要



【物件概要】

- 住所
神奈川県川崎市中原区
- 最寄駅
東急東横線『元住吉駅』徒歩7分

【計画概要】

- 敷地面積 139.00㎡
- 建築面積 99.22㎡
- 1階:床面積 94.40㎡
- 世帯数 8世帯
- 延床面積 192.52㎡
- 2階:床面積 98.12㎡
- 権利 所有権

【資金計画】

- 総計画コスト **79,500**千円 (土地購入費+建築費)
- 年間予定賃料 **6,912**千円 (平均家賃 70,000円+共益費2,000円)
- 予定利回り **8.69%**

【物件の立地特性・他】

- 道路付けが悪く近隣相場より安く土地を取得できたため、高利回りが期待できる物件取得ができた。
【購入土地販売価格;4,000万円(@約95万)】
- プランニングによる高利回り物件の組成。
【川崎市は2m接道でも、2Fかつ200㎡以内であれば共同住宅が建築可能。それにより限界プランの実現】
- 物件グレードを高め長期的に競争力のある物件にする事ができた。【オートロック・ペアガラス・高効率給湯器】

実例紹介 I ~私的年金対策

シミュレーション

●当初計画建物のシミュレーション

《資金計画》

総コスト	83,500千円	【土地代・建築費・諸費用込み】
自己資金	8,000千円	(別担保提供)
借入	75,500千円	【30年借入(内5年固定)、金利2.5%】

※団体信用生命保険加入

《月々の収支》

毎月家賃	520,000円	【保証賃料】
一) 毎月返済	約 300,000円	
初年度単純差引き手取額	220,000円	...①

経費と将来の賃料下落、金利上昇を考慮し、上記差引き額の6割を実質手取りとすると、1年間の貯蓄可能額は

$$\text{①} \times 60\% \times 12\text{ヶ月} = \text{約160万円}$$

●将来建替え後のシミュレーション

老後の私的年金対策の為、30年後のローン完済時の65歳(定年)に同等の建物を想定。

《資金計画》

建築費	40,000千円	【建築費のみ】
自己資金	なし	
借入	40,000千円	【30年借入、金利4.0%(上昇リスク考慮)】

《月々の収支》

毎月家賃	520,000円	【保証賃料】
一) 毎月返済	約 170,000円	
初年度単純差引き手取額	350,000円	...①

経費と将来の賃料下落、金利上昇を考慮し、上記差引き額の6割を実質手取りとすると、1年間の貯蓄可能額は

$$\text{①} \times 60\% \times 12\text{ヶ月} = \text{約250万円}$$

土地購入からのアパート経営のお知らせ

新秋の候、皆様には当社の建築にご尽力頂き誠にありがとうございます。

日頃お世話になっております皆様に不躰ではございますが、上記の件についてお知らせさせて頂きたく存じます。

ここ数年、新たに土地を購入してアパートを建てる投資家の方が増えてきています。当社の社員もローンとうまく利用することによってサラリーマン投資家として不動産投資を始めています。土地価格が安くなり、ローンも組み易くなっている事が不動産投資家増加の要因となっています。提携銀行も協力業者様へのローンを前向きに検討してもらえるため、是非この機会にご相談・ご検討下さい。

<<セレでの不動産投資一連の流れ>>

- 売地紹介 & プランのご提案



- 購入検討のお打合せ



- 物件の決定・ローン申込み



- ローン内定・アパート建築



- アパート完成・不動産投資スタート



- 次期物件用の頭金を貯蓄し、2棟目を目指す！！

私も不動産投資
始めました！！



紹介物件シート

F A X

045-954-0664

[ご紹介者]

TEL					-												自宅	会社	その他
携帯TEL					-														
E-mail	@																		
フリガナ																			
会社名																			
フリガナ																	役職		
氏名																			
フリガナ																			
住所																			

[ご計画者]

TEL1					-												自宅	会社	その他	
TEL2					-															
E-mail	@																			
フリガナ																				
氏名																				
フリガナ																				
住所																				
フリガナ																	敷地面積		最 寄 駅	線 駅 分
建築場所																	m ² 坪			