

DRAFT ONLY

2007年1月18日

To: 投資家各位様

From: 田塩享寛・芝山 元

件名：テキサス州オースティンの街中心の収益8件物件への出資のご案内

注:

- この案件は、現在、購入契約中で、物件の検査、不動産価値の鑑定、修繕見積もりをしております。よって、ここに書かれている数字は最終ではありませんので、ご了承のほどお願い申し上げます。
- オースティンの不動産市場に関しましては添付の“Why Invest In Austin”を参照ください。

さて、田塩享寛・芝山 元で共同設立した 37th Oyster LLC がテキサス州オースティンの街中の収益物件（8件）を2月7日に購入完了を予定しています。日本人や LLC がアメリカで投資する上で一番の問題はローンの取得ですが、この物件は頭金 10%で売主がローンが無審査でつけるということで購入できました。また、物件に若干の修繕が必要のため、相場の価格よりも 13.5%ほど安く購入することができる予定です。

この文書は物件を保有する 37th Oyster LLC への Member としての出資の案内です。投資家の初期投資出資額の2年間の目標利回りは 100%を目標としております。ご検討のほどよろしくおねがいします。

背景

- オースティンの街に中心で、University of Texas のキャンパスに程近い一等地収益物件のまとめ買い。
- 売り手が売り急いでおり、2月前半までの売上の完結を希望。
- よって、相場より 13.5%ほど安く購入価格を決定できた（約46万ドルの含み益）。
- また、売主が無審査ローンを提供するため頭金 10%ほどで物件を購入できた。
- また、売主ローンは芝山元が個人保障しているため、出資者への責務はなし。
- テキサス州のオースティンの不動産市況はアメリカで 10 位に入るほどよく伸びが期待でき、2007 年も、市内の中心部の物件は年間 5-10%の値上がりが予測されている。
- 今回は投資家に対し、37th Oyster LLC の 70%の株式を引き換えに、46 万ドルの出資を募集します。
- この資金で今後 2年間の運営資金、修繕費、当初の頭金をまかさないため、初期投資以外の資金投入は必要ありません。
- 出資の 46 万ドルに対し、2年以内の売却で、売却諸費用支払い後に 100%の利回りを目標としています。

契約概要

- 購入者：37th Oyster LLC
- 該当物件数：507 W 37th, 505 W 37th, 503 W 37th, 501 W37th, 409 W37th, 411 W37th, 5507 Link & 508 Nelray Austin Tx
- 購入価格：\$2,890,000
- 頭金：\$289,000 (購入価格の 10%)
- クローズの日程：February 7 2007
- \$10 の手付金
- \$800 の 14 日間の契約キャンセル条項
- 売主は\$2,601,000 のローンを買手手に最初の一年は年率 7.5%で、その後の一年は 8%で発行する。借りては毎月金利のみの支払いを行う。売主ローンは芝山元が個人保障。
- クローリングコストは \$ 3000。

物件保有形式、責任、利益のシェアについて

- 37th Oyster LLCがこの8物件を保有します。
- 田塩享寛と芝山元が共同経営者となります。
- 田塩の役割は初期投資金額の手配と出資者の斡旋とローンの個人保障。
- 芝山の役割は購入契約のまとめ、物件の日々の運営、修繕、ローンの個人保障。
- 上記の役割の報酬に共同経営者として37th Oyster LLC株式の30%を保有します。
- 出資者には総額46万ドルの出資の対価として、37th Oyster LLCの70%を提供します。
- 1万ドル当たりの株式保有率は1.521%となります。
- 出資者のみなさまには、LLCのNon-Executive Memberとして参加していただきますので、出資額以上に責務・債務の責任はありません。万が一出資額以上の持ち出し資金が発生した場合は芝山元が責任をもって支払いします。
- 1万ドルを出資単位は1万ドルからですが、2万ドル以上出資される投資家の出資を優先的に受けと入れます。

物件詳細

物件	ベッド・バス数	相場評価額	購入決定価			
			格	含み益	頭金	ローン額
507 W 37th	2 bed front and 1 in back, plus garage apartment	425,000	370,000	55,000	37,000	333,000
505 W 37th	4 1 bedrms	425,000	380,000	45,000	38,000	342,000
503 W 37th	2 houses. A 3/2 and a 2/2	550,000	460,000	90,000	46,000	414,000
501 W37th	A 3/2 and 2 2/1s	600,000	530,000	70,000	53,000	477,000
409 W37th	3 bed 1 bath	330,000	290,000	40,000	29,000	261,000
411 W37th	4 bed 2 bath	420,000	370,000	50,000	37,000	333,000
5507 Link	3/2 in front and 2/1 in back (foundation problems)	299,000	240,000	59,000	24,000	216,000
508 Nelray	5 bed 2 bath	299,000	250,000	49,000	25,000	225,000
		3,348,000	2,890,000	458,000	289,000	2,601,000

- 物件の評価額に関しましては、テキサス州公認の不動産鑑定士が評価をしており、1月31日までには、不動産鑑定レポートが発行されます。
- 物件の写真も、不動産鑑定レポートとともにお送りします。

物件の課題と可能性

- ほとんどの物件で若干のリモデルが必要である（5万ドル程度）。→ リモデル後に物件の収益と価値をかなり高めることができる。
- 8件中の3軒は入居者おらず、入居者がいる5軒も相場より低い額で賃貸されている。→ 賃貸収入を新学期の始まる8月から大幅値上げ → 物件の価値の上昇

物件住所	ベッド・バス数	現在の賃貸	8月から見込み賃貸
507 W 37th	2 bed front and 1 in back, plus garage apartment	1500, 300, 500 650,300,(discounted to worker) ,650,	2400-2800
505 W 37th	4 1 bedrms	600	3000-3200
503 W 37th	2 houses. A 3/2 and a 2/2	1800, 1000	2600-2800
501 W37th	A 3/2 and 2 2/1s	1400, 1000, 800	4000-4600
409 W37th	3 bed 1 bath	0	1800-2100
411 W37th	4 bed 2 bath	0	2800
5507 Link	3/2 in front and 2/1 in back (foundation problems)	0	2,200-2,600
508 Nelray	5 bed 2 bath	1400	1800-2400

ロケーション

- 学生数5万人を誇るテキサスの総合大学である University of Texas at Austin から程近い極上のロケーションです。
- このエリアは、空室率が5%を切っており、また、テナントは毎年8月から翌年の7月までの賃貸をその年の初めに決めるので、効率より賃貸の運営ができるロケーションです。
- また、このエリアはMLS (Multiple Listing Service) でUTという地域に指定され、オースティン市内で一番物件の値上がりが期待できる地域です。低めに見積もっても7.5%、10%以上の値上がりも期待できます。
- また、37th Streetの物件は徒歩一ブロック以内に、しゃれたカフェやレストランが立ち並びGuadalupe Streetに隣接しており、学生のための賃貸で一番人気のあるエリアです。



出資金額詳細金額

- 前述の通り出資金額は\$440,000 予定しており、詳細は以下の通りになります。
- 2007年2月20日までに投資総額を募る計画です。

日付	項目	ドル	円(@119)
1月26日	キャンセル特約金	800	95,200
1月26日	手付金 (返却されます)	10	1,190
1月26日	物件検査費用	1,600	190,400
1月26日	不動産鑑定費用	1,000	119,000
2月7日	残りの頭金	288,190	34,294,610
2月7日	クローキング経費	4,000	476,000
2月7日	一年間分の保険料	12,000	1,428,000
1月26日	LLC設立費用	1,000	119,000
2月28日	頭金立替金利・手数料	9,000	1,071,000
2月28日	会計士・弁護士費用 (2年間)	10,000	1,190,000
2月28日	運営リザーブ費用	72,400	8,615,580
2月28日	当初の物件修繕費	60,000	7,140,000
	初期投資必要金額	460,000	54,739,980

投資対効果・利回り予測

- この投資は、頭金の比率が低く（高いレバレッジ）、もともと割安で購入し（13.5%の含み益）、物件の値上がりも予想できるため、非常に高い利回りが予測できます。
- 物件の値上がり率が7.5%、賃貸の値上がり率が5%で計算し、初期投資の\$440,000に対し、2年保有で出資者分のキャピタルゲインは\$685,322を見込め、初期投資に対する利回りは132%を予測しています。
- 毎月の運営で持ち出しは、上記の運営リザーブより捻出します。
- 出口戦略としては、2年後にすべての物件を売却し利益確定をします。その場合販売価格の9%程度（\$243,749）が仲介手数料などに支払われますので、最終売却益は\$441,573を予想しています。

想定：年間7.5%の物件の値上がりと年間5%の家賃の値上りを想定

項目	2006.2 - 2007.7	2007.8 - 2008.7	2008.8 - 2009.1
物件の評価額	3,348,000	3,599,100	3,869,033
キャピタルゲイン	458,000	709,100	979,033
含み益	747,000	998,100	1,268,033
購入価格	2,890,000	2,890,000	2,890,000
頭金	289,000	289,000	289,000
初期投資金額	171,000	171,000	171,000
初期投資合計金額	460,000	460,000	460,000
ローン金額	2,601,000	2,601,000	2,601,000
年間家賃 (から賃貸手数料と空室率を引く)	93,500	228,960	120,204
507 W 37th	2,300	2,600	2,730
505 W 37th	2,200	3,000	3,150
503 W 37th	2,800	2,600	2,730
501 W37th	3,200	4,000	4,200
409 W37th	1,400	2,000	2,100
411 W37th	1,600	2,800	2,940
5507 Link	2,100	2,200	2,310
508 Nelray	1,400	2,000	2,100
ローン支払い	81,281	201,578	104,040
固定資産税	22,795	45,591	22,795
保険	-	6,000	6,000
不動産マネージメント会社	4,675	11,448	6,010
支出合計	108,752	264,616	138,846
キャッシュフロー	(15,252)	(35,656)	(18,642)
減価償却費	(43,350)	(43,350)	(21,675)
投資損出	(58,602)	(79,006)	(40,317)
投資対効果 (頭金と初期投資費に対する)	62%	117%	176%
小口投資家 側投資対効果 (70%)	44%	82%	123%
Tashio投資対効果 (15%)	9%	18%	26%
Gen投資対効果 (15%)	9%	18%	26%

	全体	1万ドル出資あたり
2007年投資損出	(91,521.07)	(1,392)
2008年投資損出	(79,684.32)	(1,212)
2009年投資損出	(6,719)	(102)

キャピタルゲイン	売却経費(9%)	手取りキャピタルゲイン	利回り
685,322.75	243,749.05	441,573.70	95.99%

物件の値上率べつの投資家へのリターンとキャピタルゲインは以下の通りです。

値上がり率	投資家リターン	キャピタルゲイン
20.00%	227.84%	1,048,053
15.00%	173.36%	797,464
12.50%	146.99%	676,168
10.00%	121.20%	557,538
7.50%	95.99%	441,574
5.00%	71.36%	328,275
2.50%	47.31%	217,643
0.00%	23.84%	109,676
-2.50%	0.95%	4,375
-5.00%	-21.36%	(98,260)
-10.00%	-64.25%	(295,532)

税金について

- アメリカ不動産へ投資し一年保有すると、「長期投資」とみなされます。「長期投資」のメリットは以下の通りです：
 - o 連邦キャピタルゲイン税が 15%と低率（その他、アメリカ住民は州税がかかりますので、各位、会計士に相談ください）
 - o 1031 Exchange を利用して非課税でつぎの不動産の頭金に使うことができます。
- また、保有期間の減価償却が下記の通り算出できますので、投資損出として計上できます。

	全体	1万ドル出資あたり
2007年投資損出	(91,521.07)	(1,392)
2008年投資損出	(79,684.32)	(1,212)
2009年投資損出	(6,719)	(102)

- 外国人の不動産投資時には、アメリカでの確定申告の義務付けられますので、ご了承ください。
- また、キャピタルゲインの配当は税金の支払いが終了もしくは、1031 Exchange が完了するまで、行えませんので、ご了承ください。

リスクについて

- 37th Oyster LLC への出資は、出資金額のすべてを失う可能性のある投資だということを理解お願いします。（\$2,601,000 の借入金については田塩享寛・芝山元が個人保障していますので、出資額以上の損出はありません。）
- 購入時点で含み益がる物件ですので、今後、2年間で値上がりは全く無かったとしても、若干の若干のキャピタルゲインを狙えますが、物件の価格が下がることがあると、出資金額がマイナスおよびゼロになる可能性があることをご理解いただきたいと思えます。
- 賃貸価格の低迷に伴う、月々の支払いの増加、共同経営者の芝山元がすべて責任を持ちます。
- オースティンの不動産は各種エキスパートより、2007年、2008年と4-10%の値上がりが予測されています。物件価格の低下お恐れはかなり低いと思われませんが、天災、東西海岸アメリカ不動産市場でのバブル崩壊により不動産市況の低迷、景気の後退、など、予測不能な自体も考えられます。

リスクヘッジについて

- まず、購入価格が相場より約 13%低いという点が、第一のリスクヘッジです。よって、物件価格が今後2年間変わらない場合でも、出資者への2年後の売却後の利回りが 24.93%を予測しています（物件価格低迷時 ROI 参照）。
- 物件のロケーション（特に 37th Street の物件）はまさに、オースティンの中心に位置する1、2を争う人気エリアで、不動産市況後退時にも、物件の下落の影響が最後にするロケーションと考えられます。
- 保険により、天災や火災時は新築立替費用とその期間の賃料が保障されます。
- 37th Street の物件は6軒連なる形の購入しますので、大型アパート建設業者への売買も視野にいれています。
- 最悪の場合でも、\$2,601,000 の借入金については共同経営者が個人保障していますので、出資額以上の損出はありません。

出資募集日程について

- 一口 US 1 万ドルを下限に出資を募集いたします
- 募集単位も 1 万ドルで、1 万ドル当たりの持ち株は
- しかしながら、募集が殺到することがよそくされますので 2 万ドル以上の出資の投資家様を優先的に案内いたします。
- 1 万ドル以上の投資は 1 万ドルづつ投資金額上げることを承ります。
- 1 万ドル当たりの株式保有率は 1.521%となります。
- 2 月 15 日最終契約文書を用意します（英語契約書+訳文）
- 2 月 25 日までに、最終意思確認を行い、2 月 28 日までに、所定の日本もしくはアメリカの銀行口座に振り込み+契約書のサインをお願い申し上げます。

連絡先

質問等がありましたら、下記にお願い申し上げます。

37th Oyster LLC
2269 Chestnut St. #224
San Francisco CA 94123
Office. +1.415.922.1142
Fax. +1.415.946.3524

芝山 元/Gen Shibayama
Email: gshibayama@yahoo.com
Skype ID: gshibayama
Mixi: http://mixi.jp/show_profile.pl?id=116283

田塩享寛
Email: sinzyu001@yahoo.co.jp
Skype ID: tangels3033
Mixi: http://mixi.jp/show_friend.pl?id=1404364