

## モバイルハウス資産運用（中期型）

L&B（利用権獲得による）Mobile House]

### （コンセプト概要）

Live & Buy（L&B）の考え方は住宅取得方式とおなじであるが、対象がモバイル住宅（賃貸用）を、土地込みの利用権として獲得し10年間の期間を限定して、占有利用権を獲得し、従来自ら支払う賃貸料を原資として、残存利益をトータルで運用利益を得る方式である。

### 実際はどのようにして運用するのか？

特記事項として、このL&B Mobile Houseの方式は30万都市圏でなければ10年間の中期的運用益確保が難しいということを理解していただくことから始まります。

（対象地域） 札幌圏とその近郊小樽、江別、恵庭、千歳  
函館圏、旭川圏

札幌圏を対象地域として、ビジネスモデルを例題とする。

#### 1）場所の選定をして、居住地域の選択肢を提供する。

札幌市中央区円山 （Aランク）

札幌市清田区 （Bランク）

札幌市西区西野 （Cランク）

#### 2）土地の選定と提供者との連携を行う

居住年数20年超の世帯を対象として、空き地スペースを  
提供可能な地主との共同作業（50㎡程度必要）

自然豊かな地域、近隣に大学がある地域

住宅街でも買い物等の利便性、繁華街に近い場所

#### 3）占有利用権取得者の利点とは？

モバイル住宅の設置、土地利用のすべてを含めた利用権

に対して、支払う初期費用 1,000,000円

占有契約期間 10年

固定資産税、保守管理費：無料

建物の毎月の賃貸料の設定

本体価格相当額を家賃相当額として支払う

地域に関係なく一律 29,000円（7年間）

土地使用料について

土地使用料は固定資産税が違うので、地域により異なる。

札幌市中央区円山 14,000 円/月

札幌市清田区 11,000 円/月

札幌市西区 10,000 円/月

契約期間は 10 年間とする。

(注)契約者の都合により、移転する場合は、権利の譲渡、  
住居の転貸は地主の承諾により、自由に出来る。

**(資産運用のメカニズムを示します)**

**(契約者側)**

選択地域により収益計算が異なりますが、一番高い円山地区を例とします。

(前提) 現在円山地区で標準的 1 LDK を 70,000 円で賃貸している場合

この場所にて 3 年間居住した場合に支払う家賃の合計

@70,000 円 × 12 ヶ月 × 3 年 = 252 万円

この家賃はインセンティブが 0 円で、退去時の戻りは無しです。

これは当然ですが、いままでのビジネスモデルには無い考え方が  
この L&B Mobile House 方式です。

契約者 A さんは占有権料 1,000,000 円(C) × 10 年で契約します。

毎月の支払いは 賃貸相当額 @29,000 円 × 7 年

土地使用料 @14,000 円 × 10 年

(別途) 電気代、水道代等の光熱費

簡単に言いますと、8 年目からは土地代 14,000 円で円山地区

住むことが出来ます。契約者 A さんは、転勤等で他の地域

に住まいしていても、家賃転貸料の差額を残り 3 年間受け取り

できますので、契約 10 年していても、解約する必要はありません。

**それでは 7 年間の収支は？**

契約後、毎月支払う金額は 43,000 円(上記に記載)ですから、  
本来、支払いしていた家賃との差額が形而上の利益となります。

3 年間居住して転勤 70,000 円 - 43,000 円 × 36 = 972,000 円

4 年目 ~ 7 年目まで転貸 55,000 - 43,000 円 × 48 = 576,000 円

(注)円山地区で 1 戸建て相当、駐車場付では相場的に 55,000 円

ではありませんので、賃貸可能係数は 90% 程度となります。

**残り 3 年間の収支と合計すると？**

972,000 円+576,000 円 = 1,548,000 円 (A)

転貸家賃 55,000 円 - 地代 14,000 × 36 = 1,476,000 円(B)

(A) + (B) (C)

1,548,000 + 1,476,000 円 1,000,000 = 2,024,000 円

初期投資の 1,000,000 の 10 年間の利回り計算は？

(2,024,000 円 (純利益) ÷ 10 年) ÷ 初期投資額 = 20.24%

### 万が一お金が必要になった場合は？

契約では占有利用権の譲渡を認めていますので、転売する事が可能です。利回り期待値が高いので、転貸入居者、地主さん、宅地建物業者等に売却できますが、通常、3 年後に売却を希望した場合は、初期投資の 100 万は入居 3 年で 70% は回収できていますので、売却は 30 万程度になります。この場合、売却する方がかなりの損になりますので、おそらく売却の必要は無いと思われれます。

### 投資リスクは回避ですか？

予想できるリスクを例示します。

契約者 A さんの入居している期間は問題ありませんが、3 年間は入居していることが必要です。理由はこのビジネスモデルのコンセプトが、従来のな住まいではなく、個性的で、開放的な自由空間を楽しむことに第 1 原則があるからです。単純な投資目的では困りますね？

3 年後の入居者が見つからないのでは？

これに対する回答は、可能性ありです。この場合は最低限 43,000 円(円山地区の場合)毎月補填しなければなりません。

(対応策)

A) 占有権を売却する。(20 万 ~ 30 万程度と予想)  
地主、宅地建物業者が対応します。

B) 一時的に 2 年間は賃貸料を値下げする。

50,000 円とした場合、5000 円 × 24 = 120,000 円の損益となります。

45,000 円とした場合 10,000 × 24 = 240,000 円

の損益となります。

但し、5年後に占有権を売却した場合は  
30万程度は割り増しで回収可能です。

何故か？

利益が集中するのは8年後～10年目の3年間です。  
住居部の契約残は2年となりますので、占有権の  
価値が50万～60万程度に上がります。

- C) 想定利益率が入居率100%としている為、20%超の  
投資利益率になっています。本来12%～15%ですの  
で、多少の補填は必要と考えてください。  
その場合、50万～60万程度の目減りを計算すると  
B)の方式が一番お勧めでしょう。

契約満了後のモバイル住宅は地主側が無償で引き受けます。  
撤去費用の負担はありません。

#### (地主側)

L&B Mobaile House の資産運用方式のメリットは何でしょうか？

占有契約料は全額地主への支払いとなります。

(注)地主はこの占有権料をモバイル住宅の設置費用に充当します。  
モバイル住宅部分は地主の自己資金運用を目的としています。

7年契約で  $29,000 \text{ 円} \times 12 \times 7 \text{ 年} = 2,436,000 \text{ 円}$

運用額 2,000,000 円として年利 3.1%の運用となります。

(通常銀行利息 10年物で年利 0.6%程度)

土地の利用料が収入となります。

$14,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} \times 10 \text{ 年} = 1,680,000 \text{ 円}$

10年間の総収入(対投資資本 2,000,000 円)

運用総額  $\text{¥}2,436,000 + \text{土地使用料 } 1,680,000 = 4,116,000 \text{ 円}$

10年契約完了後は、モバイル住宅は地主が無償で引き継ぎます。

地主はモバイル住宅が移動可能ですので、不要の場合は売却できます。

これが普通の不動産と違います。自由に本体を移動、売却できます。

引き続き、地主側は賃貸不動産を入手できることとなります。

(注)固定資産税、保守管理費は地主の負担となります。

但し、契約者 A さんが4年目から転貸を始める場合は、維持管理費  
は建物運用者(契約者 A)の負担となります。(受益者負担)

3年間はモバイル住宅の設置、施工者が無償管理を行います。

**(宅地建物不動産業者)**

不動産仲介業者として、常に管理に携わり、管理用収入が見込めます。  
資産運用希望者に有利な物件斡旋の対象としてモバイル住宅を扱います。  
他に競争が無いので、独自の展開が出来ます。  
モバイル住宅の販売展開を行うことが出来る。(地域販売契約者)

**L&B Mobile House のシステムに関するお問い合わせ**  
は下記へ。

**お問い合わせ登録**

モバイル住宅についての  
お問い合わせはトップ  
ページからお願いします。