

ジャストフィット

〈 ガーデンテラス相模大野 〉

サービス付き高齢者向け住宅



SIMADA

シマダアセットパートナーズ株式会社



中庭



ラウンジ



中庭



ダイニング

桜やもみの木が  
四季のうつろいを優しく彩る憩いの住まい  
**ガーデンテラス 相模大野**  
＜ サービス付き高齢者向け住宅 ＞

ガーデンテラス相模大野は、自然豊かな緑道沿いの閑静な住宅街に位置するサービス付き高齢者向け住宅です。敷地内には大きな桜の木があり、春には桜の便りを楽しめます。周囲にはコンビニ、スーパー、病院などがあり、利便性に優れています。館内は洗練されたインテリア、ラウンジやダイニングをはじめ、デイサービス、訪問介護事業所、訪問看護事業所を併設しており、介護はもちろん医療サービスが必要な方でも安心です。

最寄り駅は小田急小田原線「相模大野」駅。駅周辺には、駅ビルはもちろん、ショッピングモール「ポーノ相模大野」、地元商店街「相模大野北口商店会(コリドー街)」など商業施設が集まり、暮らしに必要なすべてが揃う恵まれた立地です。お買い物も、お食事も、心躍る時間を過ごせます。



交通機関

- 電車：小田急小田原線「相模大野」駅より徒歩18分
- バス：神奈川中央交通バス「上原団地」バス停より徒歩4分
- 車：東名高速道路「横浜町田IC」より約7.1km

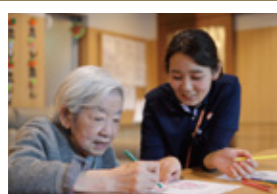


相模大野駅



相模大野中央公園

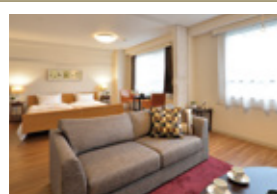
シマダリビングパートナーズ株式会社が運営する  
介護施設「ガーデンテラスシリーズ」



経験豊富なスタッフが  
24時間常駐



イベント・お食事・旅行  
楽しみも充実



ホスピタリティを満ちた  
寛ぎの居室



都内近郊  
15施設を運営

施設運営会社情報

名称 / シマダリビングパートナーズ株式会社  
所在地 / 東京都渋谷区代々木3-22-7 新宿文化クイントビル14階  
代表者 / 三田武  
事業内容 / 有料老人ホーム・サ高住の運営事業、通所・訪問介護事業、福祉用具貸与事業、保育事業等  
設立 / 2007年3月  
従業員数 / 566名(2021年8月現在)

関連会社 旭化成ホームズ株式会社

シマダリビングパートナーズは2020年4月、旭化成ホームズ株式会社と資本業務提携を締結いたしました。健常期～フレイル期～要介護期まで、変化に応じたサービスをシームレスに提供できる体制を強化し、より良い介護サービスを提供してまいります。

グッドデザイン賞

遊休資産化した企業の独身寮を、快適に暮らせる高齢者住宅へリノベーション。時代のニーズに応える取り組みが評価されました。



<https://shimada-slp.co.jp/>

物件名称	ガーデンテラス相模大野					
所在地	住所表示	神奈川県相模原市南区栄町13番5号	地番	神奈川県相模原市南区栄町4259番4,23,24,4260番34,35		
権利	所有権					
土地	面積	2,161.90㎡(653.97坪) 公簿	地目	宅地(一部公衆用道路)		
	接面道路	北西側：幅員約4m私道(42条1項5号)、南西側：幅員約4m私道(42条1項5号)				
建物	家屋番号	4259番4	種類	老人ホーム		
	構造規模	鉄筋コンクリート造鋼板葺4階建		床面積	1階767.35㎡ 2階765.14㎡ 3階435.62㎡ 4階360.43㎡	
	延床面積	2,328.54㎡(704.38坪)		竣工年月	1997年3月築	
	施工会社	鹿島建設株式会社		その他	大規模補修工事実施中(2021年9月現在)	
法令上の制限	都市計画	市街化区域		用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火指定	準防火地域
	高度地区	無	その他	日影規制:3h-2h-4m	総戸数	49戸(定員50名)
収入	月額賃料3,715,000円(消費税込) / 年額賃料44,580,000円(消費税込) ※課税対象部分につきましては、税込金額となります。(2021年9月現在)					
その他	シマダリビングパートナーズ株式会社に一括賃貸中					

## ジャストフィット ガーデンテラス相模大野 お申し込み概要

### 募集期間

2021年11月16日(火)～2022年2月15日(火)

### 表面利回り(サブリース利回り)

約 **5.57%**

表面利回りとは年間賃料収入額の募集総額に対する割合です。公租公課、維持管理費等を控除する前のものです。

### 分配予定利回り

約 **4.21%**

分配予定利回りとは年間賃料収入額から公租公課、維持管理費などを控除した年間分配予定額の募集総額に対する割合です。

### 募集総額／募集総口数

8 億円／800 口  
※1

### 申込単位

1 口 100 万円単位  
最低出資金額：10口1,000万円

### 分配時期(支払月)

年 2 回  
(1月および7月)

### 運用期間

10 年間  
(+延長期間5年)

### 組合組成予定日

2022年  
3月1日

※1 募集総口数に達した場合、お申し込みのご希望口数に添えない場合がございますので、あらかじめご了承ください。お申し込み多数の場合は、先着受付順となります。



## 商品概要書

募集総額	8億円(税込)
募集総口数	800口 ※募集期間内に口数を上回るお申込みがあった場合は、総口数に達した時点で終了となります。 なお、募集口数に達しない場合は、申込口数(契約口数)にて任意組合を組成いたします。
組合組成予定日	2022年3月1日(火) ※募集口数に達し次第、組成する場合があります。
運用期間	10年(+延長期間5年) ※対象不動産の売却により、期間満了日前に運用を終了する場合があります。 ※運用期間経過後、5年以内の範囲で期間延長の可能性あります。
申込単位	1口100万円単位 最低出資金額：1,000万円(10口)から
必要経費	不動産取得税(1口あたり約11,200円/概算)がかかります。
支払期限	2022年2月21日(月)
表面利回り(サブリース利回り)	約5.57% ※表面利回りとは年間賃料収入額の出資金総額に対する割合です。公租公課、維持管理費等を控除する前のものです。予定利回りとは想定であり、元本や分配金等が将来にわたって保証されるものではありません。
分配予定利回り	約4.21% ※分配予定利回りとは年間賃料収入額から公租公課、維持管理費などを控除した年間分配予定額の出資金総額に対する割合です。分配予定利回りとは想定であり、元本や分配金等が将来にわたって保証されるものではありません。
分配時期(支払月)	年2回(1月および7月)
財産管理報告	年2回(各1月末、7月末までに)財産の管理状況について、皆様に「財産管理報告書」を送付いたします。
計算期間	12月1日から5月31日、6月1日から11月30日の年2期とします。 ただし、最初の計算期間は、本組合組成の日から2022年5月31日までとします。
税務上の取り扱い	通常の不動産賃貸経営と同様。 ①賃貸収入→不動産所得 ②売却代金→譲渡所得 ③贈与・相続発生時の評価→土地・建物の相続税評価額 ※税務の詳細につきましては、税理士・所轄の税務署にご確認ください。
第三者譲渡・中途解約	●本商品における出資者の地位は、業務執行組員であるシマダアセットパートナーズ株式会社の事前承認のもと、譲受人と相対で合意した価格で第三者に譲渡することができます。また譲受人の斡旋を業務執行組員に依頼することもできます。 ●出資者は、一定の要件の下で中途解約することができますが、この場合、業務執行組員であるシマダアセットパートナーズ株式会社が出資者を代表して、換価処分を行うことができます。 ●解約については、一括解約のみ可能で、1口単位で解約することはできません。
契約形態	不動産特定共同事業法に基づく不動産特定共同事業契約(任意組合契約)
事業者	シマダアセットパートナーズ株式会社 [不動産特定共同事業契約の当事者(業務執行組員)]

## 購入時必要資金・事業損益のご案内

### ■購入時必要資金のご案内

項目	10口(1,000万円)の場合	50口(5,000万円)の場合
出資金	10,000,000円 土地… 5,700,000円 建物… 4,300,000円 (うち消費税等390,909円)	50,000,000円 土地… 28,500,000円 建物… 21,500,000円 (うち消費税等1,954,545円)
不動産取得税	約112,000円 概算金額となります。	約560,000円 概算金額となります。
登記費用他	上記以外、費用はかかりません。	

※不動産取得税は対象不動産を取得後、管轄の都道府県税事務所から組合員宛に納付書が届きますので、ご自身でご納付いただきます。  
※上記に加え、お引渡し日(組合組成日)以降の固定資産税・都市計画税の精算があります。後日、売主・組合間で清算し、分配金の中から控除いたします。

### ■事業損益のご案内

[概算]年額ベース・消費税込

項目	10口	50口	全体
収入			
サブリース賃料 ※1	557,250円	2,786,250円	44,580,000円
収入 計…①	557,250円	2,786,250円	44,580,000円
支出			
固定資産税・都市計画税 ※2	43,950円	219,750円	3,516,000円
修繕積立金	41,638円	208,190円	3,331,000円
建物火災保険料 ※3	4,625円	23,125円	370,000円
業務執行組合員(理事長)報酬	18,389円	91,945円	1,471,140円
会計管理委託費用	12,375円	61,875円	990,000円
不動産鑑定費用	2,500円	12,500円	200,000円
その他費用 ※4	12,500円	62,500円	1,000,000円
支出 計…②	135,977円	679,885円	10,878,140円
収支(分配金)…①-②	421,273円	2,106,365円	33,701,860円
不動産価格(出資金)…③	10,000,000円	50,000,000円	800,000,000円
出資金に対する賃料利回り(表面利回り)…①/③	5.57%		
投資コストに対する分配予定利回り(純利回り)…①-②/③	4.21%		

※1 サブリースの賃料は3年毎に改定の可能性があります。  
※2 固定資産税・都市計画税につきましては、2020年度分の年税額となります。2021年度はコロナ特例により全体で889,300円となっています。  
※3 建物火災保険料等につきましては1年分の概算金額となります。  
※4 その他費用につきましては、組合内にて留保し、突発的な費用の発生等に使用させていただきます。  
※上記金額は想定であり、不動産市況の変動、税制の変更その他の事情により変動することがあります。  
※上記事業損益には、建物の減価償却費を計上していません。(想定減価償却費1口あたり約16,380円/年※税込)  
※分配金は収入や支出の変動により変化します。なお、収入に対し、所得税(法人の場合は法人税)、住民税、事業税が課税されます。

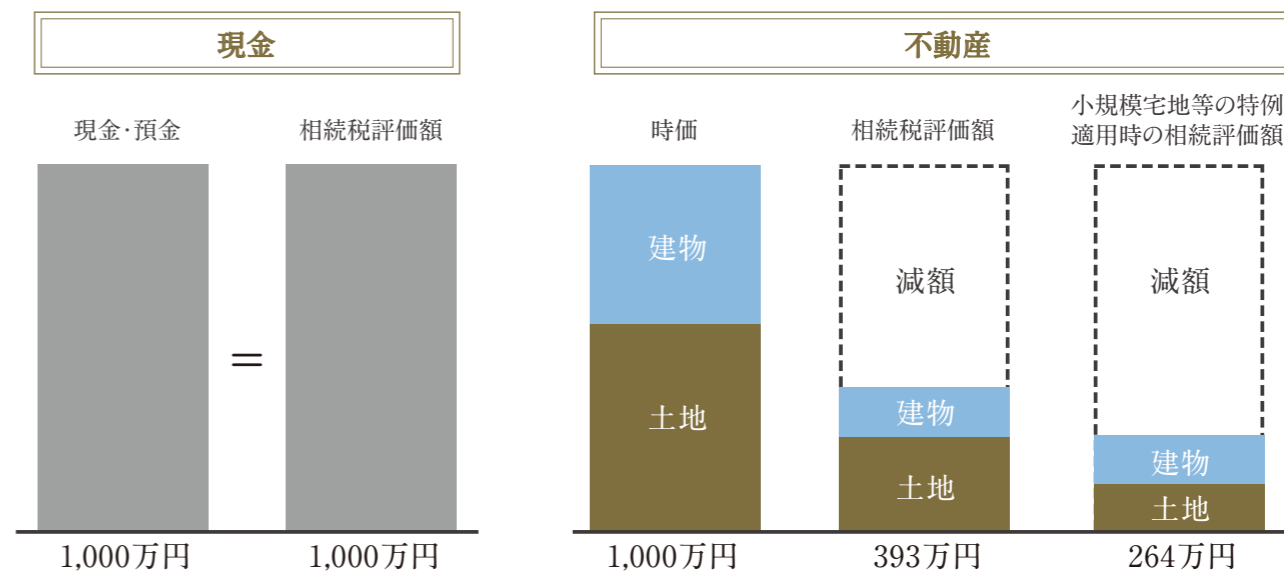
## 【ご参考】ガーデンテラス相模大野の鑑定・相続税評価額

### ■鑑定評価額

鑑定評価額	810,000,000円		
価格時点	2021年9月2日		
鑑定機関	トーエー不動産鑑定株式会社		
積算価格	890,000,000円	土地 507,300,000円※	建物 382,700,000円※
収益価格	810,000,000円		
鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は賃貸共同住宅であり、主たる需要者はその収益性を重視して取引を行うことから、より市場の実態を反映した価格は収益価格であると判断し、収益価格を重視して、精算価格は参考に留め鑑定評価額を決定しました。		

※上記土地建物の内訳価格は、精算価格を一体減価前の土地・建物価格比で按分したものを記載しています。

### ■相続税評価額(シミュレーションの一例)



10口を保有した場合	不動産価格	相続税評価額(概算)	小規模宅地等の特例適用時の相続税評価額(概算)
	1,000万円…①	393万円…②	264万円…③

圧縮率	小規模宅地等の特例を適用できない場合	$(①-②) \div ① = (1,000万円 - 393万円) \div 1,000万円 = 60.7\%$
	小規模宅地等の特例を適用できた場合	$(①-③) \div ① = (1,000万円 - 264万円) \div 1,000万円 = 73.6\%$

※上記シミュレーションの一例は想定であり、全ての方が同じ結果になることを保証するものではありません。  
※不動産価格のうち、建物価格には消費税等が含まれています。 ※上記数値は2021年路線価および2021年固定資産評価証明書をもとに算出しております。  
※すべての不動産税制が適用されることを保証するものではありません。 ※税制の改正が行われた場合、この限りではありません。  
※税務・法務に関する事項は、税理士・弁護士等の専門家へご相談の上、投資家のみなさま自身においてご判断ください。