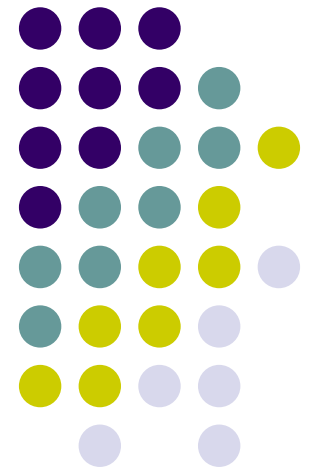


証券化活用のご提案

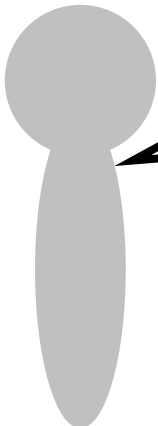
平成20年4月

株式会社 都市経営戦略研究所
Urban Management Strategy Institute






1 . 証券化のニーズ



銀行からの融資調達枠は使わずに、
設備投資を行いたい。

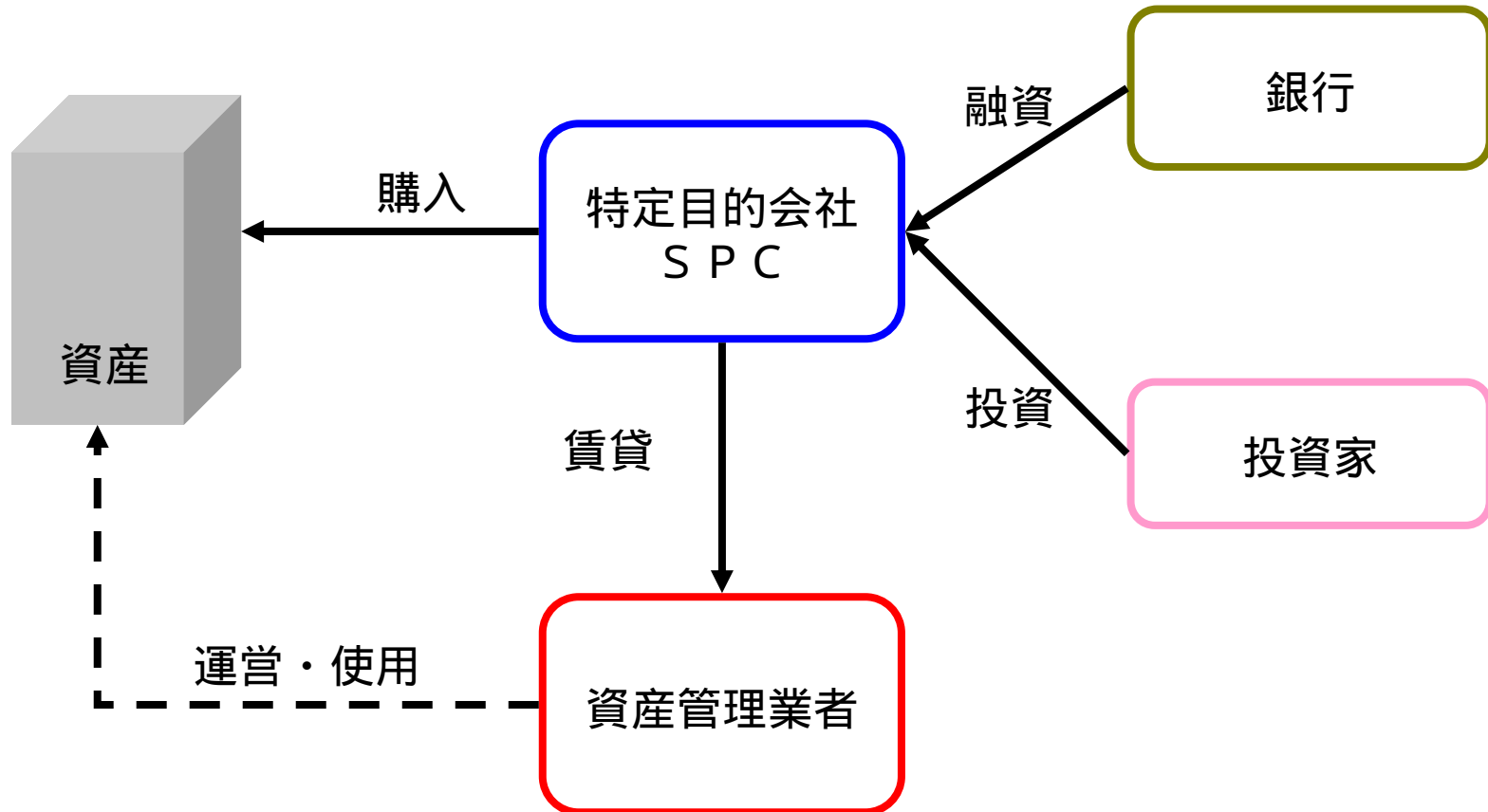
現在保有している資産を売却して
現金化したいが、資産は引き続き
使い続けたい。





2 . 証券化スキーム

特定目的会社（SPC）を設立して、SPCが資金調達を行い資産を購入・所有します

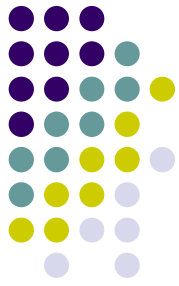




3 . 証券化のメリット

- a) コーポレート借入の調達余力温存
- b) 節税効果によるキャッシュリッチ実現
- c) 財務比率（ROA、ROE）の改善

本来、借入の返済は金融取引であり損金算入できませんが、SPCを利用した場合、賃料という勘定科目でSPCに支払うことにより費用となり、節税効果が期待（損金算入を図る）できます。



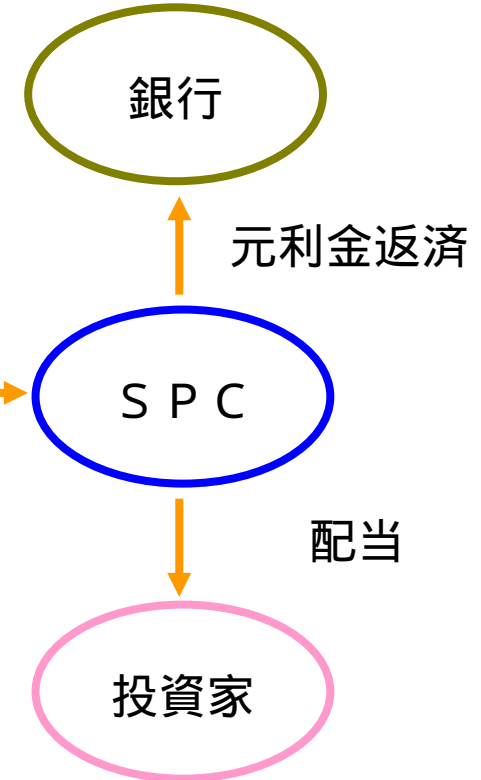
4 . 元本返済の損金算入

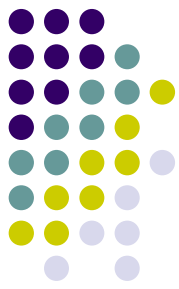
通常の場合

売上総利益	100,000,000
販売管理費	
**費	30,000,000
**費	25,000,000
減価償却費	20,000,000
賃料・家賃	0
公租公課	5,000,000
営業利益	20,000,000
支払金利	5,000,000
経常利益	15,000,000
法人税	7,500,000
当期利益	7,500,000
<hr/>	
銀行元本返済	25,000,000
CASH残	2,500,000

S P C 利用の場合

売上総利益	100,000,000
販売管理費	
**費	30,000,000
**費	25,000,000
減価償却費	0
賃料・家賃	35,000,000
公租公課	0
営業利益	10,000,000
支払金利	0
経常利益	10,000,000
法人税	5,000,000
当期利益	5,000,000
<hr/>	
銀行元本返済	0
CASH残	5,000,000





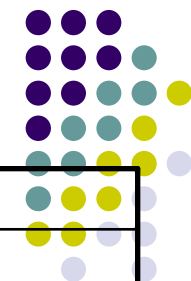
5 . 都市経営戦略研究所の特徴

J - R E I T や不動産私募ファンドは
賃貸住宅、オフィスビル、商業施設、倉庫で
最低でも20億円以上の不動産に集中



都市経営戦略研究所は
キャッシュフローを継続的に生み出す資産であれば
小規模でも意欲的に取り組みます

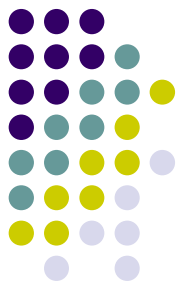
6 . 都市経営戦略研究所の実績



届出番号	商号	特定資産
東海財務局長(会)第4号	キャッスルハイツ富田	マンション底地
東海財務局長(会)第6号	キャッスルハイツ常滑	区分所有建物
東海財務局長(会)第7号	アイフォーシーズンズ大垣	介護施設(建物)
東海財務局長(会)第8号	憩いの里すみよし	介護施設(建物)
東海財務局長(会)第9号	憩いの里・土岐	介護施設(建物)
東海財務局長(会)第10号	憩いの里・多治見	介護施設(土地建物)
東海財務局長(会)第11号	憩いの里・大治田(解散済)	開発型
東海財務局長(会)第12号	ハッピーライフ大垣	介護施設(土地建物)
東海財務局長(会)第14号	ソレイユ半田	介護施設(建物)
東海財務局長(会)第15号	憩いの里・稲沢	介護施設(建物)
東海財務局長(会)第16号	Y'sライフサポート	社宅(土地建物)
東海財務局長(会)第17号	クックラひるがの	サービスエリア(建物)
東海財務局長(会)第18号	なごやプロジェクト第1号	学生マンション(土地建物)
東海財務局長(会)第20号	なごやプロジェクト第2号	都市型マンション(土地建物)
東海財務局長(会)第21号	ハーバーライフなごや	都市型マンション(土地建物)
東海財務局長(会)第22号	なごやプロジェクト岩村	介護施設(土地建物)
東海財務局長(会)第23号	Y'sライフサポート	社宅(土地建物)

NEW

東海財務局に届出された特定目的会社23社のうち
17社は弊社がアレンジ



7 . 証券化の対象要件

〔対象資産〕

土地・建物（介護施設、マンション、オフィス、
店舗、温浴施設、駐車場、結婚式場など）

債権（介護報酬債権、医療報酬債権など）

〔対象要件〕

- ・ 資産額 **5億円程度**
- ・ 表面利回り **10%程度**（ = 年間CF / 資産総額）
- ・ 市場性 ある程度**流通性**がある資産
- ・ その他 土地建物に**瑕疵がない**こと

事務お問い合わせ先



株式会社 都市経営戦略研究所
代表取締役 伊藤 公一



市場会計のご提案

本社 名古屋市中区錦二丁目2番13号
名古屋センタービル701

TEL 052-201-5103 FAX 052-201-5104

支社 東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番14号
日本ビルディング3号館7F

TEL 03-5640-3737 FAX 03-5640-2771

URL <http://www.umsi.jp/>