

## 不動産共同所有システム『アドバンテージクラブ』

不動産市況は、地方も含めると好転する可能性はいまだ見えないのが実情です。地価は年々下落を続けていますが、東京などの一部人気エリアでは上昇傾向も見られます。そんな中、優良物件を共同購入し、不動産賃貸で収益を得るシステムが注目されています。

今回は、不動産共同所有システム『アドバンテージクラブ』をご紹介します。

### ■なぜ都心部の不動産を共同所有するのか？

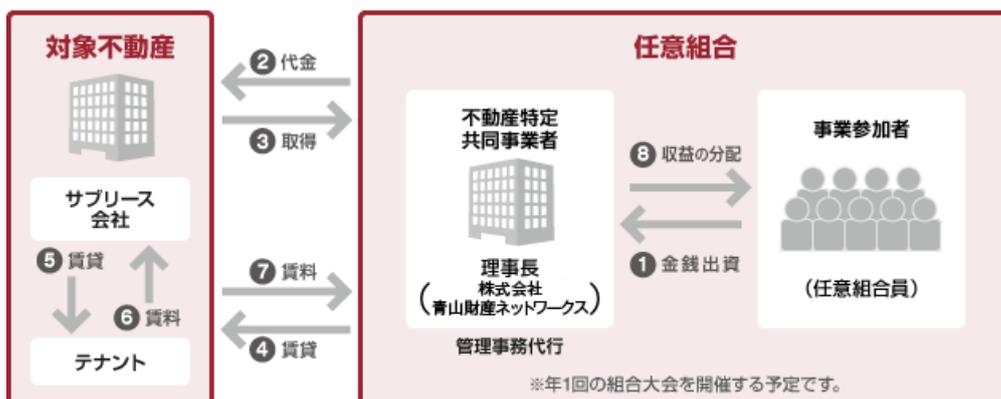
不動産の物件価値・賃貸市場が安定しているのは、**都心部に集中**しています。しかし、都心部の投資対象となる物件は高額な物件ばかりとなっています。そのため、1人で購入・所有するには**資金と経験**がなければ決断できません。また、不動産を投資物件として運用するには、**購入後の管理・運営などのメンテナンス**も必要不可欠です。

不動産投資の高いハードルを解決するための手段として、不動産共同所有システムを活用する方法があります。共同出資することで都心部の不動産を購入でき、管理・運営は実績の高いプロに任せることで、リスクを低減することが可能になります。

### ■共同所有システムの仕組み

- ・**事業参加者(出資者)**・・・共有者の一人として**対象不動産を購入**し、組合理事長(青山財産ネットワークス)へ、当該不動産の**管理・運営を委託**し、収入を得ます。
  - ・**対象不動産**・・・**登記上の名義は、組合理事長**となりますが、**不動産特定共同事業法**に基づき、**事業参加者全員の共有**とみなされます。
- また、対象不動産には、一切の担保権の設定はできません。理事長及び事業参加者ともに、抵当権等の設定は認められません。
- ・**出資金**・・・**1口1,000万円**(消費税込み・諸経費別途)から出資可能です。
  - ・**収益分配金**・・・**年6回**の支払いで、この分配金は『**不動産所得**』となります。

#### ■不動産共同所有システム図



※不動産の賃貸借形態は任意組合によって異なる場合があります。

### ■出資の際に注意しておくべきポイントは？

- ・**出資金(元本)**について・・・出資は不動産の購入であり、**将来の価値の値下がり・値上がり**のいずれの場合も、**出資者に帰属**します。売却・中途換金に際しては、「不動産鑑定書」の価格を参考に売却活動が行われます。
- ・**分配金**について・・・**当初2年間は定額**で、その後**2年毎に賃料の見直し**を行います。そのため、将来の分配金は変動する場合があります。
- ・**修繕**について・・・大きな修繕費が発生した場合、理事長の判断により決定し、**共有者全員で費用負担**をすることになります。

※2013年8月1日現在の法令に基づき制作しています。また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。弊社は、この情報を用いて行う判断の一切について責任を負うものではありません。本資料は取引の概要をまとめたものであり、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘を行うものではありません。



#### ◆アドバンテージクラブの特徴

- 不動産税制の適用が可能
- ①**配当**→不動産所得
  - ②**譲渡**→譲渡所得  
(事業資産買換特例適用可)
  - ③**相続**→土地・建物として評価  
(小規模宅地評価減適用可)
  - ④**必要経費**に算入できるもの
    - ・建物の減価償却費
    - ・借入金の金利 など

【アドバンテージクラブのお問合せ先】  
 株式会社青山財産ネットワークス  
(不動産特定共同事業者許可番号 東京都知事第21号)  
 東京都港区赤坂8-4-14  
 青山タワープレイス3F  
<http://www.azn.co.jp/advantage.html>

【発行】  
 株式会社みどり財産コンサルタンツ  
 760-0062  
 高松市塩下町3-1-1  
 TEL 087-834-0122  
<http://www.midori-zc.co.jp/>