



# ちょっと・・・ご心配

《ご相談は 無料！！》

株式会社 日本海

## ★ 転ばぬ先の 介護資金 老後の 安心 .....

☆夫婦の介護費用（概算） 夫=75才、妻=73才

	夫80才	夫84才	夫87(死亡)	妻90(死亡)
支	夫の介護費用3万円 (4年/144万円)	老人ホーム月25万円 (3年/900万円)	夫葬儀 200万円	墓 250万円
出	月の生活費(夫婦) 26万円 (9年/2808万円)	妻の生活費15万円 (3年/540万円)	老人ホーム月25万円 (5年/1500万円)	妻葬儀 100万円
収	年金収入など 22万円 (3168万円)		妻の年金など 12万円 (720万円)	
	支出合計 6442万円		収入合計 3888万円	
	赤字 ▲ 2554万円			

あなたなら どうする ...

## ★ アパート経営は、儲かっています！！

建築後 13年から利益が始まり、30年間・投資の約2.5倍が儲けです。  
5,000万円のアパート経営が将来、1億円以上の収入となります。

※土地が、残って資産として活用できます。

## ★ 舞鶴の公共料金が周辺市町村より高い ↑ ↑ ↑

毎日の生活に大事な、固定資産税・水道料金・下水料金・国民保険料・市民税等々 高い！？  
数え上げたら切りがありません。・・・ 福知山市・長岡京市・京田辺市と比べて

舞鶴市は、他の都市と全国同じですといわれています・・・が

証明 → 人口の減少数が、一番多くトップです。

## ★ 『家賃保証は 高負担』？！

新築後、10年間の入居率は高いです95%以上あります。

- 例えば、10室のアパートを家賃50,000円で賃貸した場合、その保証料は1室月額5,000円で10室50,000円 年間600,000円以上負担(損)します。
- 新築10ケ年間は、空室率は低くアパート経営に問題は少ない。が10ケ年後より空室が増えてきます。逆に、家賃は値下がりしていききます。純利益のギャップの発生！！ ⇒ 収入減の加速

## ★ 保証会社が破綻しますと、『保証は無効』となります。

建物オーナー様の銀行借入金は、そのまま返済となります。

家賃収入は、大きく減収、返済は そのまま銀行へ返済です。

債権額 1億円 が 1千万円前後になっています。⇒ 約9000万円の損失発生！？

## ★ 1億円で 4~6千万円の損害？ 総投資額の 40~60%が損害です。

★ 破綻後・・・ 今と同じ地元の不動産会社が借主を探して 契約します。

《ご相談は 無料！！》 株式会社 日本海

★ (長期の) 家賃保証は ありえな～～い ゆうちや銀行預金の保証も1人 金1,000万円以下

安心 ◇ 確実 ◇ 安定利益 ◇ 低経費 《ご相談は 無料！！》



ミニミニ FC舞鶴店

株式会社 日本海

TEL 090-8381-0855 中野

☆ 舞鶴で育って 40年、不動産投資は、経験と実績があります。



# ちょっと！・・・ご注意

《ご相談は 無料！！》

株式会社 日本海

## ★ アパート経営は、儲かっています！！

建築 13年から利益が始まり、30年間・投資の約2.5倍が儲けです。  
5,000万円のアパート経営が将来、1億円以上の収入となります。

※土地が、資産として活用できます。

## ★ 舞鶴の公共料金が周辺市町村より高い ↑ ↑ ↑

毎日の生活に大事な、固定資産税・水道料金・下水料金・国民保険料・市民税等々 高い！？  
数え上げたら切りがありません。・・・ 福知山市・長岡京市・京田辺市と比べて

## ★ 『家賃保証は 高負担』+『低収益』？！

新築後、10年間の入居率は 高いです 95%以上あります。

- 例えば、10室のアパートを家賃50,000円で賃貸した場合、その保証料は1室月額5,000円で10室50,000円 年間600,000円以上負担(損)します。10ケ年間 ⇒ 600万円も
- 新築10ケ年間は、空室率は低くアパート経営に問題は少ない。が10ケ年後より空室が増えてきます。逆に、家賃は値下がりしていききます。純利益のギャップの発生！！ ⇒ 収入減の加速

## ★ 賃貸住宅の曲がり角

また、家賃保証 賃貸住宅(アパート・借家) 建てられますか？

一番危ない 10年以上 家賃保証の賃貸住宅契約。 ⇒ 高リスク・低収益

日本法人企業の全国平均寿命は 30数年です。

今流行の、投資ファンド会社は、利益追求型経営です = 利回り重視

家賃保証とは、米国の投資家は、借金なので投資低対象となります。

銀行の預金と同じで、有利な投資先が必要です。が賃貸住宅の家賃保証が長期化により資金が固定してマイナス(資産価値が低下)となります。

## ★ 保証会社が破綻しますと、『保証は無効』となります。

会社をT&Bされても債務(保証はカット? 半額以下の減額?)

・・・ が投資ファンドの常識です。

債権回収機構では、破綻会社の債権は、債権額の10%前後以下で取引されている。

企業の破産債権は、3~5%位が債権者に配当されています。

## ★ 1億円で 4~6千万円の損害？ 総投資額の 40~60%が損害です。

債権額 1億円が 1000万円前後になっています。⇒ 約9000万円の損失！？

## ★ 破綻後・・・ 今と同じ地元の不動産会社が借主を探して 契約します。

《ご相談は 無料！！》 株式会社 日本海

## ★ 売買の 仲介手数料 が お得！！ 2,000万円の取引で 21.3万円 お得！

安心 ◇ 確実 ◇ 安定利益 ◇ 低経費

(長期の) 家賃保証は ありえな～～い ゆうちや銀行預金の保証も1人 金1,000万円以下

もう一度・・・ 考えてから 動いてみられたら！！

えー もう動いていますって?・・・ 《ご相談は 無料！！》



ミニミニ FC舞鶴店

株式会社 日本海

TEL 090-8381-0855 中野

☆ 舞鶴で育って 40年、不動産投資は、経験と実績があります