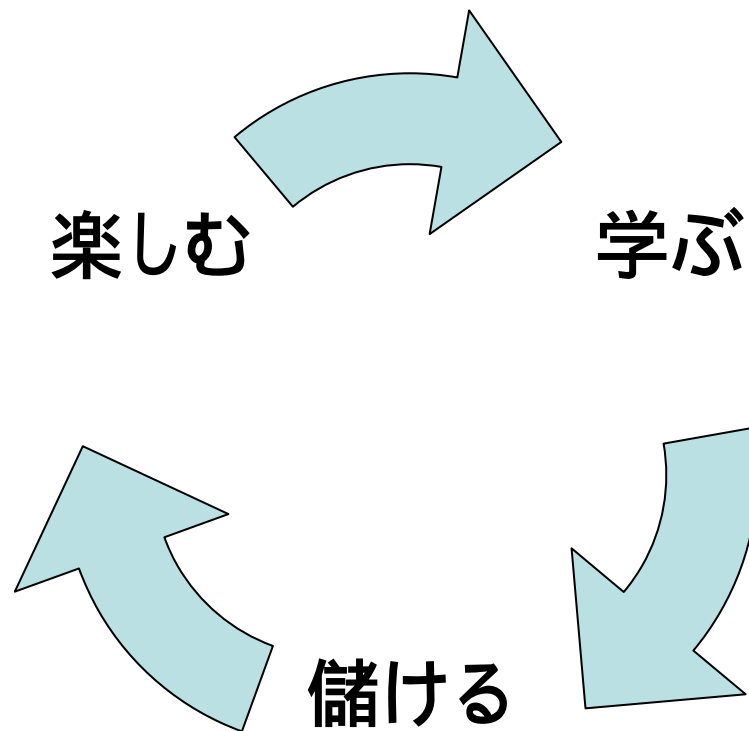


ラスベガス不動産共同投資

PROSALE INVESTMENT CLUB



Three Dimensional Project

自己投資という無限の可能性
同じ目的を共有するチームで
一緒に勉強してみませんか？

それも楽しみながら真剣に

最後に儲けの喜びを分かち合いましょう！

それが PIC (Prosale Investment Club)
の理念「転ばぬ先の杖」です。
Prevention is better than cure.

ラスベガス不動産共同投資プロジェクト概要

このプロジェクトは大きく分けると3つの要素に分類することが出来る。

1. **自己資金で投資** 楽しみ・学び・儲ける
2. **インベストメント・クラブ** 海外不動産に共同出資する
3. **LLC 設立(有限責任)** 海外に法人を持つ



オーダーメイドの自由設計により独自のプランを各投資家が自分で作成し、そのプランに基づき法律・ファイナンス・不動産の海外投資に欠かせないプロのコンサルタントがアドバイザーとして各チームをバックアップ。

本プロジェクト参加希望者に**プロセール・インベストメント・クラブ(PIC)会員**に入会して頂き、PIC 会員対象とした現地レポートを行う。投資物件を絞り、**投資計画書**を作成し、LLC 設立を前提に第一回メンバーミーティングを開催する。メンバーミーティング後、各メンバーに**インベストメントクラブ・パートナー契約書**を提出して頂く。



その後、インベストメントクラブ・パートナー契約書に基き、契約書で定められたクラブ名で **LLC 設立手続き**を進める。現地当局に登録申請を受付受理後、本プロジェクトを担当する弁護士が管理する**トラスト・アカウント(信託口座)**に出資金を送金する。



物件購入後、**四半期に一度メンバーミーティング**を開き、投資物件の現況及び収支レポートを投資計画書と比較検討する。海外不動産投資に欠かせない法律・税金・ファイナンスのプロをゲストとして招き、投資物件にあてはめたケーススタディを行う。

同時に他国の投資情報も提供する事により、海外投資に取り組むメンバー会員の知識と理解をより立体化させる。

タイムテーブル

ホップ: 09年1月1日～13日

PIC 会員を対象にした現地レポート

- 現況ラスベガス不動産市況
- アメリカ西海岸の不動産状況
- 現地キーパーソン・インタビュー

ステップ: 09年1月24日

第一回メンバーミーティング

- 投資計画書検討
- 各メンバー出資金額設定
- パートナーシップ契約書
- チームリーダーの選定
- 法人設立日程確認
- 現地視察ツアー紹介

ジャンプ: 09年2月～3月

LLC 法人設立及び物件購入

- ラスベガスに法人設立
- 弁護士信託口座に出資金振込み
- 投資計画書に基づき物件見積書提出
- 投資計画書に基づき第1号スタート
- 他の案件リサーチ

ポイントとして:

1月からの3か月が勝負！！ ガソリン満タンアクセル全開で思い切り飛ばさないと追いつかないので、上記の項目を段取りよく着実にこなしていく必要がある。

2009年度予定

最初の3ヶ月間が
勝負！

事業計画を作成後
アプローチ

離陸準備から離陸
へ最後のひと押し

今後の予定: 申込から LLC 運営の流れ

インベストメント・クラブ

趣味と実益を兼ねた投資手法を学ぶ集いとしてその歴史は古く、アメリカでは100年以上の歴史がある。インベストメント・クラブの本質は“楽しみながら学び、学びながら儲ける”という考え方にあり、身につけた知識と資産をもとに10年後豊かな生活を送ることを目的としている。

インベストメント・クラブ入会

- セミナー・勉強会にてラスベガス不動産共同投資インベストメント・クラブの説明を受ける。
- インベストメント・クラブの趣旨を理解し、会員となる。

パートナーシップ契約書

- インベストメント・クラブをどのように運用するのか記載したパートナーシップ契約書を作成する。契約書をもとにクラブメンバーの出資金を資本金としてネバダ州に LLC 法人を設立する。
- 年度末納税申告方法について決める。
- 4半期に一度、社員総会を開く日時と場所を決める。
- 株主総会の基本ルールを決め、それぞれの役割と職務分担を決める。
- 出資金を弁護士のトラストアカウント(信託口座)に送金する。
- 法人設立後、当該法人名にて銀行口座を開設する。

パートナーシップ社員総会

- パートナーシップ契約書に記載がある運営方針内容を確認する。
- クラブの運営方針に基づき的確に運営する。
- キャッシュフロー及び収支決算書に基き投資効率について考える。
- 新しい投資手法、売却購入の手順、将来値上がりが見込まれる案件などを議題とする。
- 各社員総会後にアジェンダをまとめ次回のミーティングの日時を確認する。

物件収支シュミレーション（*印解説・説明）

家賃収入: 想定家賃は90%で計算。

クロージングコスト購入費: 売却後、新たに別の投資物件を購入する場合、購入する費用の目安は、現金の場合が物件価格の1%。ローンを組む場合は物件価格の3%となる。

PM 管理費: 物件管理会社に家賃の8~10%を支払う。

クロージングコスト購入費: 売却後、新たに別の投資物件を購入する場合、購入する費用の目安は、現金の場合が物件価格の1%。ローンを組む場合は物件価格の3%となる。

確定申告費: 年間法人確定申告費用 \$ 1,500ドル。

火災保険の算出基準: 築年数と建物大きさからを基本として計算される。

税金: 法人税15%で計算

クロージングコスト売却費: 不動産売却時にかかるクロージングコストは、通常売却価格の1%~1.5%である。(仲介手数料は含まれてない。)

1031エクステンジについて:収益物件を売却後、180日以内に新たな収益物件を購入すれば、キャピタルゲイン税の支払いを先延ばしに出来るメリットがある。繰り越し何度でも利用することが出来る。

キャピタルゲイン税:連邦税は1年以内に売却した場合が35%累進課税、1年以上は15%。他の州ではこれに更に州税も課せられる。

修繕費について:毎回テナントが出て行った場合に、クリーニングや修繕が必要になるケースが多い。通常の敷金(セキュリティデポジット)は1か月分だけである。戸建など数千ドル掛かることもある。投資物件の予想を立てる上で一番のポイントは修繕費である。エアコン、給湯器、配管など修理に数千ドル掛かりやすい設備に関してはHome Warranty を使ってコストを抑えることもできる。コンドは\$300、戸建のプール無しは\$400位で年間保証が付くので、「火災保険、設備保証」として記載した。コンドのクリーニング・修繕はデポジット(敷金)とワランティ(設備保証)でまかなえると計算し、戸建は3~5年に最低1回は2千ドル以上の修理・ペイントなどかかることを考慮する必要がある。

クロージングコスト購入費:売却後、新たに別の投資物件を購入する場合、購入する費用の目安は、現金の場合が物件価格の1%。ローンを組む場合は物件価格の3%となる。

ショートセール(担保割れ物件)が嫌われる理由:フォークロージャーになるとクレジット・リポートが著しく毀損され与信能力を回復するまでに時間がかかるがショートセールで売却に至った場合はフォークロージャーまでは与信状況が傷つかない。またショートセールの承認が下りるとそのまま住み続ける事が出来る。一方でショートセールに人気がない理由はオファーを入れてから、決済するまでに3か月から6か月程かかり、その間に買主の購入意欲がなくなったり、市況が変わったりといった回りの状況に振り回せるケースがあるためである。

重要事項説明書

個人投資家が集まり法人を設立し、それぞれが株主及び経営者として経営に携わり海外不動産投資をするリスク等(重要事項)について記載しています。お客様におかれましては、これらの説明をよくお読みいただき、重要事項についてご理解されたうえで、お客様ご自身の判断と責任において海外不動産共同投資を行っていただきますようお願い申し上げます。

1. 不動産取引(価格変動リスク)
2. 為替リスク(為替変動リスク)
3. カントリーリスク

海外不動産投資をする国の政治・経済・社会情勢の変動等の要因により、不動産の価格や為替相場が著しく変動することがあります。

4. その他のリスク

海外不動産投資は投資者保護基金の保護対象外であることから当社及び当社の指定する清算参加者が万が一破綻した場合、お預かりした出資金の一部または全部が返還されない可能性があります。

プロセールインベストメントクラブ会員申込書

年 月 日

申込者名			
現住所			
性別	男・女	国籍	
TEL		FAX	
携帯電話		Email	
運用目的			
希望運用期間	短期1年未満	中期3～5年	長期10年以上
運用額		運用目標額	
リスク	ハイリスク ハイリスク/ミディアムリスク ミディアムリスク ミディアムリスク/ローリスク ローリスク		
海外投資の経験年数	年	国内投資の経験年数	年
マーケット	国内株式 海外株式(米国) 海外株式(ヨーロッパ) 海外株式(香港・中国) 海外株式(その他) 為替 株式指数先物・オプション債権・金利(先物、 オプション含む) 投資信託 マネージドフューチャーズ オフショア・オルターナティブ 商品先物(貴金属系) 商品先物(農産物系) 商品先物(エネルギー系)		
所有財産	自宅 別荘 投資用不動産 有価証券 海外金融商品 その他()		

この度は、インベストメントクラブにご興味を頂き、誠にありがとうございます。

お申込書及び同意書をプリントアウトして、ご記入後、弊社までFAXにてご提出ください。お申込書が届き次第、会員登録させていただきますので宜しくお願いいたします。ご不明な点などありましたら、お気軽にお問い合わせください。

株式会社プロセールジャパン

FAX: 0466 - 87 - 2120

会員同意書

1. 海外不動産共同投資は、全てインベストメント・クラブ会員(以下会員という)の自由意志によって行われるものであり、会員は株式会社プロセール(以下プロセールという)が提供したコンサルティング情報に拘束されない。
2. プロセールが提供したコンサルティング情報に基き、会員が自身の海外不動産投資等の投資をした結果生じた損害については、プロセールはその責任を負わない。
3. プロセールは、会員に予め通知することなくコンサルティング・サービスの内容・料金体系を変更することができる。
4. プロセールが提供する情報は会員専用であり、第3者への開示、メール転送、インターネット掲示板への露出は禁止とする。漏洩が発覚した場合には、予め通知することなく会員資格を剥奪することができる。
5. 会費はいかなる場合にも返金しない。
6. 本同意に関して、裁判手続きの必要が生じたときには、プロセールの所在地を管轄する裁判所を裁判所とする。

私は上記項目全てに同意した上で、会員登録を希望します。

平成 年 月 日

住所: _____

氏名: _____

印

9. **法人口座**：設立した法人名義の銀行口座を開設するものとする。
10. **マネージメント**：各パートナーはマネージメントに積極的に参加し決議事項は出資比率による多数決によって決めるものとする。
11. **有限責任**：LLC 法人の規約に基づき各メンバーは当該出資金以外の損害責任はないものとする。
12. **帳簿記帳**：メンバーの申出がある場合は銀行口座、収支決済、バラランシートなどの帳簿の閲覧が出来るものとする。
13. **年度末申告**：会計年度毎に年度末会計報告書を作成し提出するものとする。
14. **支払保証**：立て替え等の返還金の清算以外、メンバーが当クラブ運営の為に報酬を得ることはないものとする。但し、メンバーの総意のもとに承認された事項についてはこの例外とする。
15. **メンバー追加**：新しいメンバーは本契約履行6カ月後から追加することができるものとする。但し3分の2以上のメンバーの承諾がいるものとする。新メンバーの出資比率は総出資比率の25%以下であることとする。
16. **株式譲渡**：自己所有の持ち株を譲渡する場合は社員総会にて書面で譲渡希望申請をするものとし、メンバー全員の賛成があった場合のみ譲渡出来るものとする。
17. **メンバー解任**：出資比率に基づく多数決により、メンバーの解任が出来るものとする。当該メンバーの持ち株は希望メンバーにより取得時の価格により譲り受けるものとする。希望メンバーがいない場合はメンバー全員に均等に譲り渡すものとする。メンバー解任の申し出は社員総会に書面にて提出するものとする。清算金が発生する場合は会計士の承認を得て年度末に支払うものとする。
18. **出資金の清算**：第一回社員総会で可決された投資目標に合わせて投資をする。投資目標に1年後見合わない場合はメンバー出資比率による多数

決により物件の売却をするものとする。

19. **死亡その他理由：** 死亡診断書及びその他の公的書類にてメンバーの死亡が確定した場合は近親者よりの書面提出を要件とし、当該メンバーの持ち分比率を相続人に譲り渡すものとする。

20. **支払期間：** メンバーに対する支払いは US ドル建てによるメンバーへの銀行振り込みもしくはメンバーが希望する支払い方法を選択することが出来るものとする。メンバーが居住する現住所もしくはアメリカ国内にある銀行及び提携金融機関以外への送金は書面により社員総会に提出し、承諾を得る必要がある。

21. **パートナー禁止事項：**

- A) 理由の如何にかかわらずメンバーは本契約期間中に知りえた個人情報及び税務会計内容等を他人教えてはならない。
- B) 社員総会で可決されて事項に関して調査確認をする為にアプローチする場合、情報告知は禁止事項に入らないものとする。
- C) 本契約期間中に知りえた知識を使った同業種のビジネスをしてならない。
- D) 本クラブにおいて使用しているクラブ名、与信能力などを使ってはならない。
- E) 当該国の法律に違反する行為を行ってはならない。

このインベストメントクラブ・パートナー契約は各メンバー及び弁護士、会計士及び Prosale., Inc が保管するものとする。

署名・日付

THE LIST OF PARTNERS (パートナー一覧表)

	Partner (Printed Name) パートナー (記名)	Partner (Signature) パートナー (サイン)	Date
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			