

# 手元資金ゼロでも民泊開業できる ファイナンススキーム“BRO-ZERO”



## 会社情報

|         |                                                 |
|---------|-------------------------------------------------|
| 商号      | 株式会社ブロードエンタープライズ                                |
| 設立      | 2000年12月15日                                     |
| 代表取締役社長 | 中西 良祐                                           |
| 本社所在地   | 大阪府大阪市北区太融寺町5-15<br>梅田イーストビル9F                  |
| 拠点      | 東京・大阪・広島・福岡<br>※全国対応                            |
| グループ会社  | 株式会社ブロードリアルティテクノロジーズ<br>宅地建物取引業 大阪府知事(1)第66071号 |
| 上場市場    | 東証グロース市場<br>(2021年12月16日上場)                     |
| 証券コード   | 4415                                            |



## Philosophy 経営理念

### CS = Customer Satisfaction (顧客満足)

私たちは、お客様の笑顔をとことん追求します

### ES = Employee Satisfaction (社員満足)

私たちは、社員の笑顔をとことん追求します

### SC = Social Contribution (社会貢献)

私たちは、優しさと思いやりを持ち、地域・社会に貢献します

## Mission ミッション

マンションオーナー様のキャッシュフロー最大化に貢献します

## License 事業許可・認定

特定建設業許可：大阪府知事許可（特-6）第154910号

大阪市女性活躍リーディングカンパニー

『二つ星認証』（認証番号：332）（2018年認証）

事業継続力強化計画認定（2021年認定）

健康経営優良法人認定（2022年・2023年認定）

男女いきいき・元気宣言認定（2023年認定）



## 不動産の設備導入・修繕に

現金を使いたくない

与信枠を使いたくない

そんなすべてのオーナー様に

# BRO-ZERO

## 初期導入費用ゼロ円の ファイナンススキーム

キャッシュ・ローン・リース不要

※初期導入費用ゼロ円とは、初期費用相当額を分割払いにしたプランです。

### 設備・サービス



#### B-CUBIC

入居者無料  
インターネット



#### BRO-ROOM(専有部)

住宅設備・  
リノベーション



#### BRO-LOCK

IoT インターフォン  
システム



#### BRO-WALL(共用部)

外壁塗装・屋上防水・  
エクステリア



#### スマートカメラ

遠隔監視可能な  
高性能カメラ

その他にもさまざまな設備・サービスを初期ゼロで導入可能！

- ・宅配ボックス・スマートロック・エアコン・家具・家電
- ・LED照明・給水ポンプ・消防設備・エレベーター・階段工事
- ・駐車場・ロードヒーティング・新築物件 など

### 対象物件

マンション・アパート  
シェアハウス  
(賃貸・分譲/新築・既築)

宿泊施設  
(民泊・ホテル・旅館)

戸建て  
(賃貸・民泊)

ビル



※契約者は物件所有者となり、実需向け・テナントはご契約できません。

初期投資不要のバリューアップに加え、サブリースも対応可能です。  **BRO-LEASE** BRO-LEASEは、ブロードエンタープライズの100%子会社  
株式会社ブロードリアルティテクノロジーズが提供するサブリース事業です。

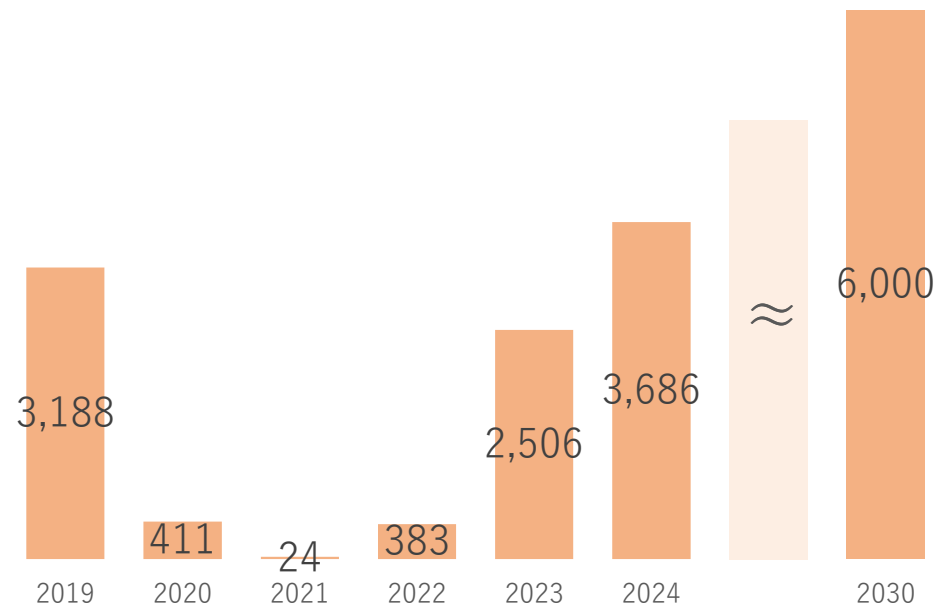
# 民泊市場と課題

観光立国の実現に向け、訪日外国人旅行者数（インバウンド）は急成長  
ただし、宿泊施設の供給が少ないことが大きな課題

2024年の訪日外国人旅行者数は過去最多

2030年の目標は6,000万人

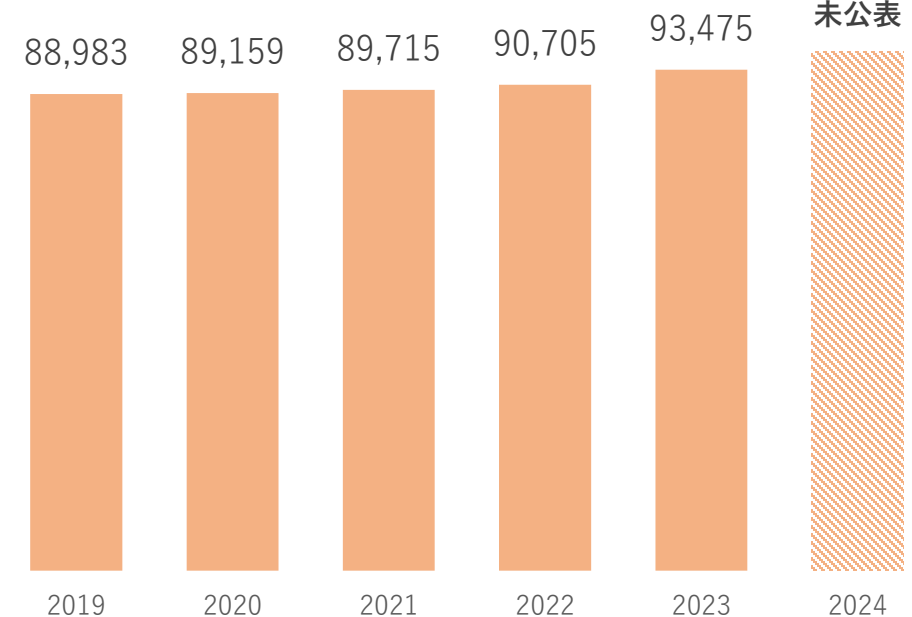
訪日外国人旅行者数の推移<sup>1</sup>（単位：万人）



1. 日本政府観光局資料「訪日外国人旅行者数」をもとに当社作成。

訪日外国人旅行者の急増に対し  
全体の宿泊施設数の推移は横ばい

宿泊施設数の推移<sup>2</sup>（単位：軒）



2. 厚生労働省「衛生行政報告例」をもとに当社作成。

## コロナ前の1.5倍！高騰するホテル代

2019年（コロナ前）

10,804円



2024年（8月時点）

16,556円

約1.5倍



# 属性も高く、民泊事業で高い利益を出していても・・

- ⚠ 総額の半額程度しか融資が出ない（8,000万のうちの4,000万など）
- ⚠ 不動産投資と比べると、融資年数も伸ばしにくい / 金利も高い
- ⚠ そもそも民泊事業に融資を出さない金融機関も多い

金融機関視点では民泊の収益性よりも不動産投資の安定性を評価してしまう傾向が強い。

その為、多額の手元現金を使って民泊施設をオープンするホストが多い。

民泊事業で高い利益・利回りが見込めるのであれば、金利が高くてもオープンしたいホストも多い。

手元現金を使いたくない

民泊施設オープンまで最速でいきたい

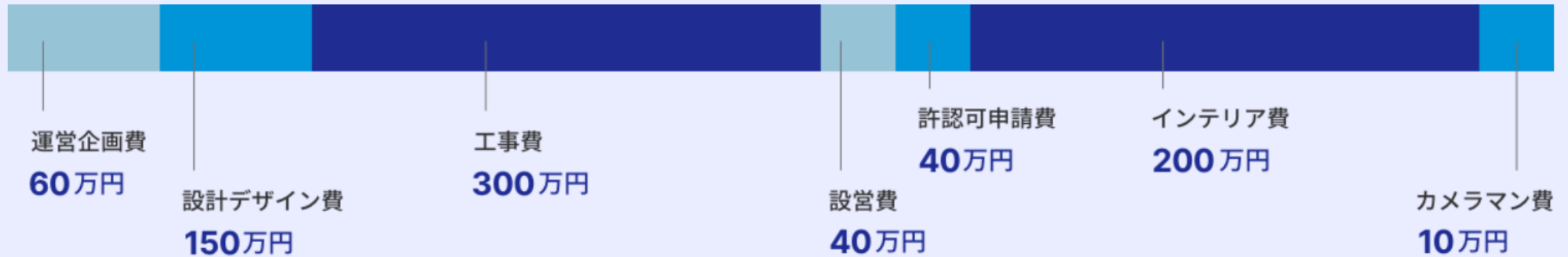
稼働が見込める時期を逃したくない

## 宿泊施設開業は、初期費用の壁が高い

### 課題 | 初期費用の壁

自分の物件も民泊にチャレンジしてみたいけど、初期費用がかかりすぎる…

約800万円



※地方戸建て2LDK（約80㎡）想定 ※費用項目や料金感の確認をメインとしたものです。金額はあくまで目安となります。

**民泊開業における資金調達の課題を、  
「BRO-ZERO」が解決します。**

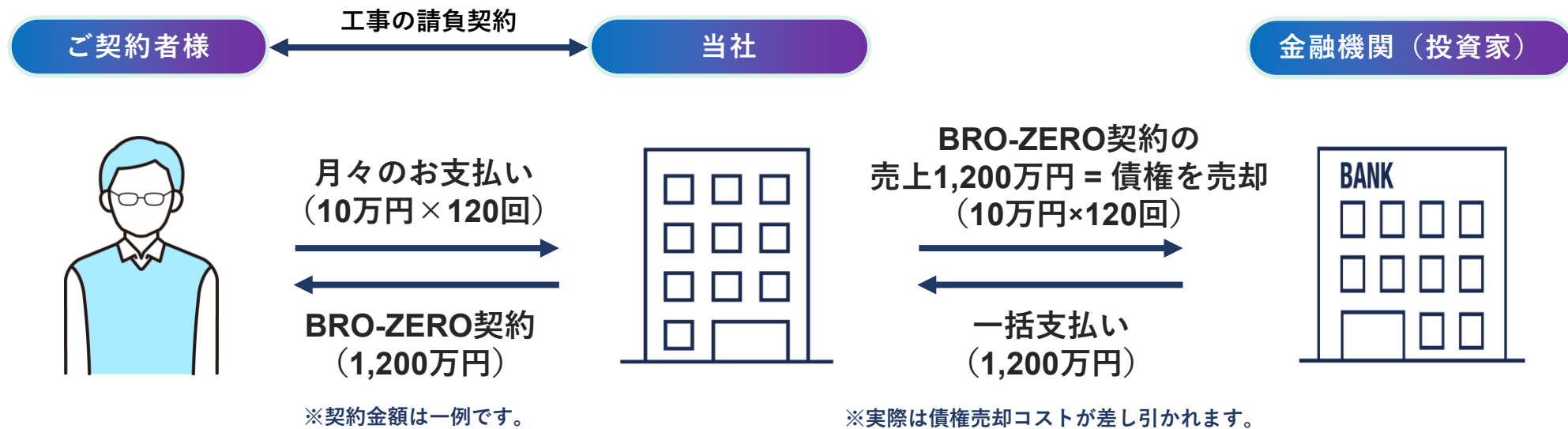
# 民泊開業にかかる 初期導入費用 ゼロ円

※初期導入費用ゼロ円とは、初期相当費用を分割払いにしたプランです。

|         | 従来          | BRO-ZERO × 民泊         |
|---------|-------------|-----------------------|
| 運営企画    | 600,000 円   | 当社が<br>立て替えて<br>分割払いに |
| 設計・デザイン | 1,500,000 円 |                       |
| 工事      | 3,000,000 円 |                       |
| 設営      | 400,000 円   |                       |
| 許認可申請   | 400,000 円   |                       |
| インテリア家具 | 2,000,000 円 |                       |
| カメラマン   | 100,000 円   |                       |
| 合計      | 8,000,000 円 |                       |

# なぜ初期導入費用ゼロ円を実現できるのか？

当社は売上の債権を金融機関に売却し、現金化しています（債権流動化）。  
上場企業の信用力と大手金融機関との連携により実現しております。



債権流動化を使った事例として、スマートフォンやタブレットの販売などが当てはまります。

# 金融機関の融資やローンとは異なる新たな資金調達

## 通常の資金調達なら

オーナー様が自ら資金を準備

- ・ 現金、銀行借入、ローン
- ・ 金融機関の審査が必要
- ・ 与信枠に影響



## BRO-ZEROなら

当社が資金を準備

- ・ 借入、ローンではありません
- ・ 金融機関の審査なし
- ・ 与信枠を使わない

初期導入費用ゼロ円の  
ファイナンススキーム

**BRO-ZERO**

なら

手元の現金を残したまま、初期費用の壁を気にせず  
設備導入や内外装のリフォームが可能になります。

- ・とにかく手元資金を厚くしたい
- ・収益は回っているが、与信枠がない
- ・長期間の空室がある
- ・民泊をはじめたいが改装や家具に回す資金の余裕がない
- ・古い戸建を有効活用したい
- ・外壁の修繕時期が近付いているが、資金繰りに苦戦している

融資・初期費用の課題を解決し、空き家を宿泊事業（民泊・旅館業）に利活用することで、インバウンド需要に応え、地方に雇用と人流を生み出し、地方創生に繋げる



# 節税対策

(例題の前提)

**BRO-ZERO総契約代金を 10,000,000円とした場合**

|          |              |   |             |
|----------|--------------|---|-------------|
| ①資本的支出相当 | ： 6,000,000円 | } | 10,000,000円 |
| ②修繕費相当   | ： 3,000,000円 |   |             |
| ③家具・家電相当 | ： 1,000,000円 |   |             |

④耐用年数                   ： 15年

⑤減価償却費               ： ① ÷ ④ = 6,000,000円 ÷ 15年 = 400,000円

※①②の振り分け及び④の年数は顧問税理士にご確認ください。

## リフォーム / 家具・家電 / 諸費用

### 修繕費で300万円

- ・ 壁紙の張替え
- ・ 外壁塗装/修繕
- ・ 雨漏りの修繕

など

初年度で  
300万円を経費計上

### 消耗品費で100万円

- ・ ベッド
- ・ 冷蔵庫
- ・ テレビ

など

初年度で  
100万円を経費計上

少額減価償却資産の取得価額の  
損金算入の特例を適用した場合※

### 資本的支出で600万円

- ・ 床面積が増える増築工事
- ・ 間取り変更やバリアフリー化
- ・ 建物と一体の設備の変更

など

減価償却費として  
40万円を15年にわたり経費計上

※特例の適用には消耗品が1個または1組で30万円未満であることと、1事業年度あたり合計300万円までが上限となります。

※詳しくは担当顧問税理士に必ずご確認ください。

## 例) 年間で1,000万円の利益があった場合

### リフォーム前

$$\text{利益1,000万円} \times 35\%^{※①}$$

$$= \mathbf{350}\text{万円} \quad \text{の税額}$$



### リフォーム後（初年度）

$$\begin{aligned} &\text{利益1,000万円} \\ &- \text{修繕費300万円} - \text{消耗品費100万円} - \text{減価償却費 40万円} \\ &= 560\text{万円} \\ &560\text{万円} \times 35\%^{※②} \\ &= \mathbf{196}\text{万円} \quad \text{の税額} \end{aligned}$$

初年度　：リフォーム前の法人税**350**万円 - リフォーム後の法人税**196**万円 = **154**万円の節税に！！

2年目以降：減価償却費**40**万円が費用計上

※① 参考に中小法人の実効税率約35%を記載。個人の場合は累進課税の税率が適用。※② 2年目以降は減価償却費のみが費用になります。

# 民泊×サブリース

## 当社が物件を借り上げ、民泊運用（BRO-STAY） オーナー様には家賃にBRO-ZERO費用を上乗せしてお支払い

### 民泊サブリース

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| ①契約家賃<br>※当社がご契約する物件の<br>家賃となります。 | 10 万円 |
| ②BRO-ZERO月額                       | 15 万円 |
| ③保証家賃（①+②）                        | 25 万円 |

$$\textcircled{3} \text{ (25万円)} - \textcircled{2} \text{ (15万円)} \\ = \text{オーナー様手残り (10万円)}$$



オーナー様に送金される金額は  
10万円となります。

どれか一つでも当てはまる方は、  
**“BRO-ZERO× 民泊”で解決!!**

☐ 民泊の開業資金に悩まれている方

☐ 改装費用がネックで民泊を諦めていた方

☐ 手元現金を残したい方

☐ 民泊投資をリスクを抑えてスタートしたい方

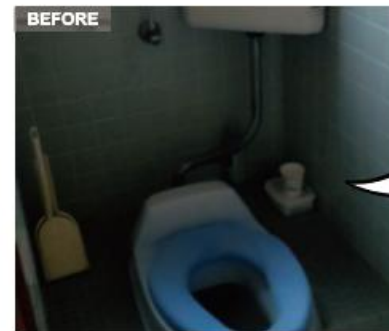
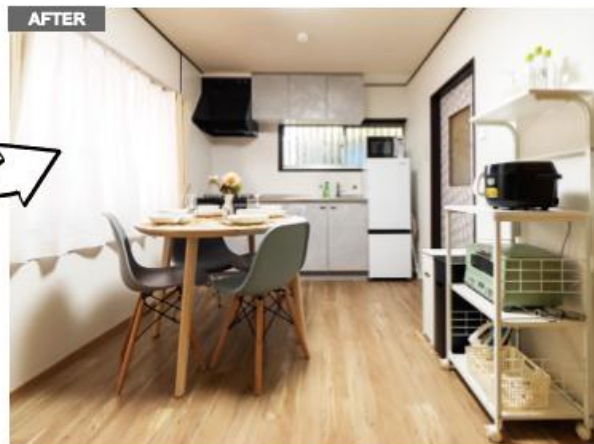
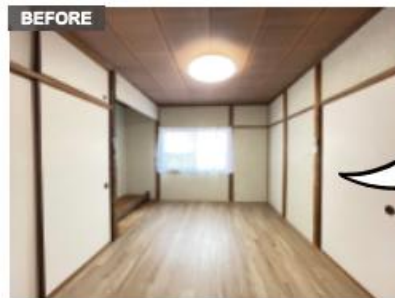
☐ 金融機関の与信枠を使いたくない方

☐ 少しでも節税したい方

# 民泊運用の事例

## 愛知県戸建物件

入居付けに苦戦していた戸建て賃貸を民泊として運用するため、内装リフォームと家具・家電の発注にBRO-ZEROを適用



## 愛知県戸建物件

築50年以上の民家を土地含め350万円で購入し、民泊施設として生まれ変わらせるために、リフォームなど+500万円の投資が必要になったが、BRO-ZERO適用で手出し無しに！

### 土地・建物

**350**万円

▶ 自己負担

### リフォーム+家具・家電

**500**万円

▶ **BRO-ZERO** 適用で手出し無し！

## オーナー様の収支予測

民泊運用・・・想定利益**20万円/月** ▶ 賃貸運用する場合の約**3倍**の収益

※賃貸運用の場合は想定家賃が6.5万円/月

## 内装リノベーション工事事例 / 大阪府テナントビルワンフロア

空室となっていたテナントビルのワンフロアを、  
丸ごと民泊用宿泊施設として運用

**BRO-ZERO  
適用**

リフォーム  
+サウナ設置  
+家具・家電

月額**34.6**万円  
総額**4,150**万円

10名（大人6子供4）宿泊可能でサウナも利用できる  
高級民泊にリノベーションし、当社が借り上げ

### オーナー様の収益

保証家賃・・・**84.1**万円/月

支払金額・・・**49.5**万円/月

(BRO-ZERO費用相殺)



## 内装リノベーション工事事例 / 岐阜県マンション1階テナント

空室となっていたマンションの1階テナント部分を、グループ宿泊に適した広いリビングスペースのある民泊用宿泊施設として運用。

**BRO-ZERO  
適用**

リフォーム  
+シャワーブース設置  
+家具・家電

月額**6.3**万円  
総額**763**万円

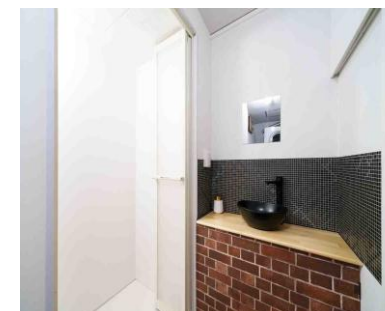
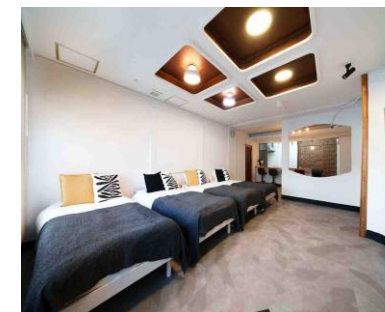
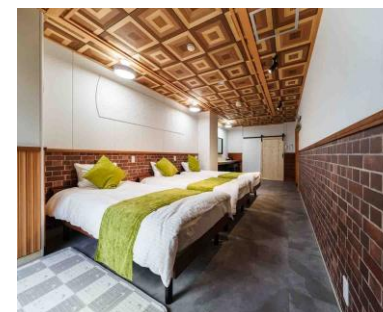
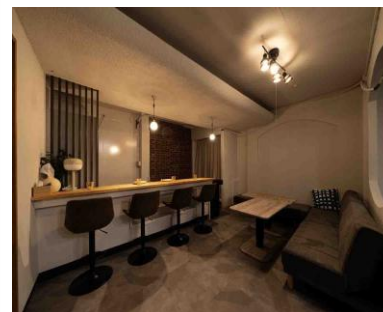
- ・ シャワーブースを新設し、宿泊ニーズに対応
- ・ 飲食店の名残を活かしてバーカウンターを設置

### オーナー様の収益予測

民泊運用・・・想定利益**30**万円/月

※賃貸運用の場合は想定家賃が5万円/月

賃貸運用する場合の約**6**倍の収益



## 名古屋市中区金山 戸建て



空き家（戸建て）所有者と民泊用に転貸で運用することを検討。

| 運用方法 | 対象          | BRO-ZEROの内容 |
|------|-------------|-------------|
| 民泊   | 戸建て<br>(転貸) | リフォーム+FFE   |

リフォーム+FFE費用・・・500万円

## 名古屋市南区加福本通 マンション



所有されている物件の1Fテナントが空室で困っていた為、民泊での運用を検討。

| 運用方法 | 対象                 | BRO-ZEROの内容         |
|------|--------------------|---------------------|
| 民泊   | 1Fテナントを<br>民泊化（所有） | リフォーム済みの<br>ためFFEのみ |

FFE費用・・・140万円

# 賃貸マンション リフォーム・外壁修繕の事例

ファミリー物件

最寄りのバス停徒歩2分 築36年 RC造 / 2階建て / 総戸数：10戸 / 空室：10室

## ■ BRO-ZERO契約の背景・経緯

総戸数10戸すべてが空室の物件をオーナー様が一括購入、  
全10室のフルリノベーション費用約3,000万円の銀行融資が受けられず、  
お困りのところBRO-ZEROの仕組みがはまり、大変好評をいただきご契約

## ■ BRO-ZEROの内容

- ・間取り変更：3DK⇒2LDK
- ・洗濯機置き場室外⇒室内
- ・2点ユニット⇒分離
- ・システムカウンターキッチン
- ・モニター付きインターフォン
- ・システムバス
- ・温水洗浄トイレ
- ・クロス張り替え
- ・フロアタイル張り替え



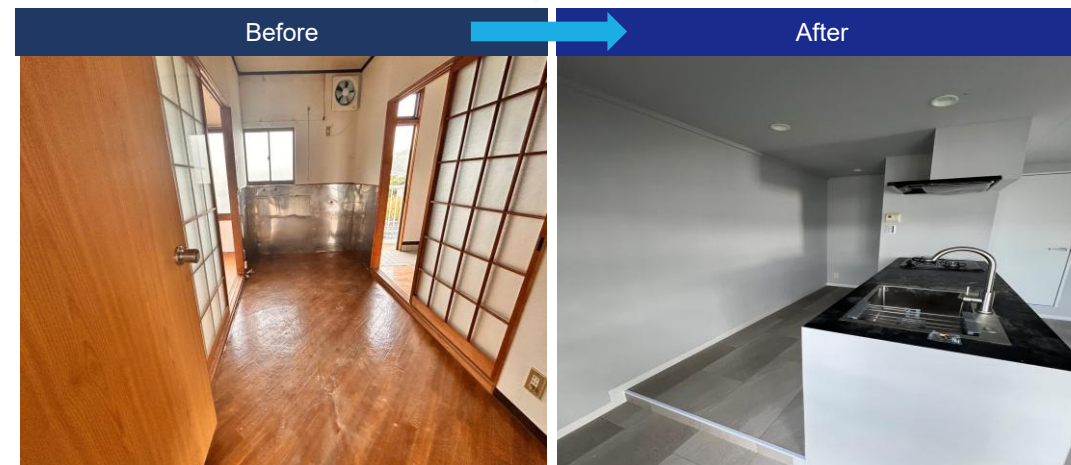
## ファミリー物件

間取りを3DKから2LDKに変更。室外だった洗濯機置き場を室内にし、  
壁紙、キッチン、浴室、トイレも最新設備に変更

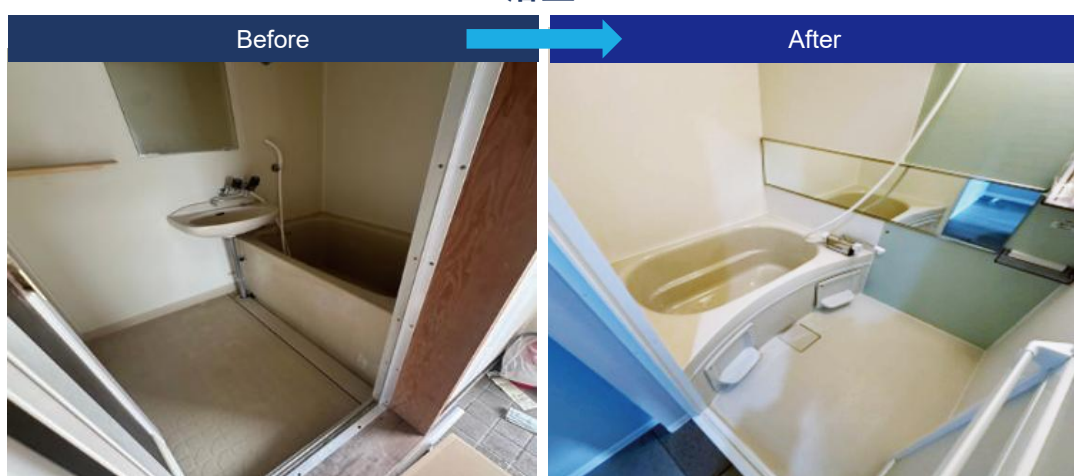
居室



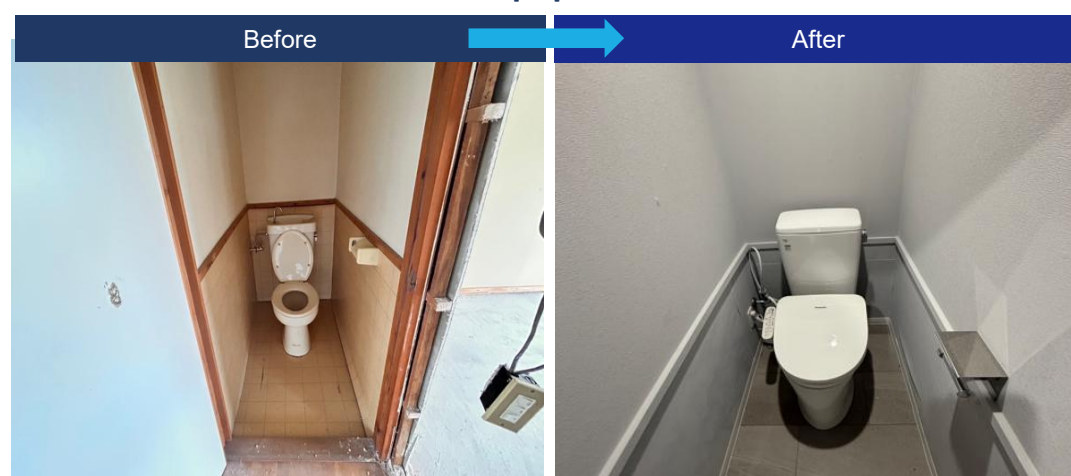
キッチン



浴室



トイレ



## 外裝修繕工事事例 / 大阪府シングル物件

最寄り駅徒歩9分/総戸数：16  
築37年/鉄骨造/3階建て



### 修繕内容

底老朽化補修及び外壁シーリング  
屋上防水塗膜  
共用部廊下、階段老朽化補修・研磨



## 外装修繕工事事例 / 全国



# ご覧いただきありがとうございました。

BRO-ZERO×民泊サイトよりお問い合わせいただけます。  
ご相談・お見積りをご希望の方は弊社からご連絡させていただきます。



<https://broad-e.co.jp/bro-minpaku/>

事業紹介

社員紹介

IR 情報

YouTubeで続々情報配信中！



中西良祐チャンネル【ブロードエンタープライズ社長】



ブロードエンタープライズ (4415) IR チャンネル

