

# 沖縄・宮古島リゾートホテル ヴィラトレーラー 運用のご提案



the future 1000

**Village**

ヴィラージュ

2

宮古島市平良字下里 2556-1

● 宮古島コンテナリゾートホテル運営会社



〒906-0015 沖縄県宮古島市平良久貝1027-9  
TEL 0980-73-5518  
FAX 0980-73-5520  
Mail [info@fmka.jp](mailto:info@fmka.jp)  
WEB <https://fmka.jp>



- ① 販売／販売代理店
- ② ホテル運用

● ヴィラトレーラー企画・販売会社



〒830-0023 福岡県久留米市中央町 11-1  
第1田中ビル 2F Mekuruto 内  
TEL 0942-30-0086  
FAX 0942-65-9987  
Mail [info@4eplus.net](mailto:info@4eplus.net)  
WEB <https://www.4eplus.net>



- ① 企画・販売
- ② ホテル運用
- ③ お買取り

宮古島プロジェクト  
ヴィラトレーラー<sup>(※1)</sup>リゾート

レンタル運用 / 10年間 (40ft)

表面利回り **12.12%**

(※1) ヴィラトレーラーとは、  
ホテル/店舗仕様のコンテナをタイヤ (トレーラーシャーシ) に乗せた車両です。

① ご購入

- ・販売会社の 4E プラス合同会社より  
ヴィラトレーラーをご購入。  
(1,650 万円税込 / 40ft)  
(1,210 万円税込 / 20ft)

 4E プラス

② ホテル運用

- ・宮古島でリゾートホテルとして 10 年間運用。  
リゾート運営会社の FMKA (エフエムケイエイ) と  
10 年間のレンタル契約を結び、貸出し。
- ・投資額は 6 年で回収 (レンタル料 + お買取り)

 FMKA

③ お買取り

- ・4 年経過より、4E プラス合同会社が  
最大 40% でお買取り。  
(600 万円税込 / 40ft … 4 年目)
- ・最終の 10 年目は 10% で自動お買取り。  
(4 年目以降、査定は、毎年 5% 下がります)

 4E プラス

# スキーム紹介



## ① ご購入

・ヴィラトレーラー（ホテル／店舗仕様）をご購入。  
（1,650万円税込／40ft）

4E<sup>+</sup> 4Eプラス

## ② ホテル運用

・宮古島でリゾートホテルとして10年間運用。  
・投資額は6年で回収。レンタル料+お買取り



## ③ お買取り

・4年経過より、最大40%でお買取り。  
（600万円税込／40ft・・・4年目）  
・最終の10年目は10%で自動お買取り。

4E<sup>+</sup> 4Eプラス

ご購入金額

● 1,650万円 税込 / 4名様宿泊／店舗棟

40ft

● 1,210万円 税込 / 2名様宿泊／店舗棟

20ft

レンタル収入

● 毎年 200万円 税込 / 10年間、一定となります。

※別途、メンテナンス・修繕積立費用として、毎年レンタル料の10%がかかります。  
※天変地異等の不可抗力でホテル運営が出来ない場合、レンタル料は履行されません。

● 毎年 150万円 税込 / 10年間、一定となります。

※別途、メンテナンス・修繕積立費用として、毎年レンタル料の10%がかかります。  
※天変地異等の不可抗力でホテル運営が出来ない場合、レンタル料は履行されません。

お買取り金額

● 最大 600万円 税込 / 4年目より

・  
・  
・  
・

150万円 税込 / 10年目、自動お買取り。

● 最大 440万円 税込 / 4年目より

・  
・  
・  
・

110万円 税込 / 10年目、自動お買取り。

# 40ft / 20ft 収支シュミレーション



ご購入金額

レンタル収入

お買取り金額

● 1,650万円 税込 / 4名様宿泊棟

## 40ft

利回り 12.12%

× 36棟

年数	レンタル収入	レンタル料累計	お買取り金額	レンタル料+お買取
1	2,000,000			
2	2,000,000	4,000,000		
3	2,000,000	6,000,000		
4	2,000,000	8,000,000	6,000,000	14,000,000
5	2,000,000	10,000,000	5,250,000	15,250,000
6	2,000,000	12,000,000	4,500,000	16,500,000
7	2,000,000	14,000,000	3,750,000	17,750,000
8	2,000,000	16,000,000	3,000,000	19,000,000
9	2,000,000	18,000,000	2,250,000	20,250,000
10	2,000,000	20,000,000	1,500,000	21,500,000

※別途、メンテナンス・修繕積立費用として、毎年レンタル料の10%がかかります。  
 ※天変地異等の不可抗力でホテル運営が出来ない場合、レンタル料は履行されません。

● 1,210万円 税込 / 2名様宿泊棟

## 20ft

利回り 12.40%

× 80棟

年数	レンタル収入	レンタル料累計	お買取り金額	レンタル料+お買取
1	1,500,000			
2	1,500,000	3,000,000		
3	1,500,000	4,500,000		
4	1,500,000	6,000,000	4,400,000	10,400,000
5	1,500,000	7,500,000	3,850,000	11,350,000
6	1,500,000	9,000,000	3,300,000	12,300,000
7	1,500,000	10,500,000	2,750,000	13,250,000
8	1,500,000	12,000,000	2,200,000	14,200,000
9	1,500,000	13,500,000	1,650,000	15,150,000
10	1,500,000	15,000,000	1,100,000	16,100,000

※別途、メンテナンス・修繕積立費用として、毎年レンタル料の10%がかかります。  
 ※天変地異等の不可抗力でホテル運営が出来ない場合、レンタル料は履行されません。

4E+ 4E プラス



4E+ 4E プラス

# 40ft ヴィラトレラー詳細



ご購入金額

● **1,650万円** 税込 / 4名様宿泊棟

## 40ft

レンタル収入

● 毎年 **200万円** 税込 / 10年間、一定となります。

※別途、メンテナンス・修繕積立費用として、毎年レンタル料の10%がかかります。  
 ※天変地異等の不可抗力でホテル運営が出来ない場合、レンタル料は履行されません。

お買取り金額

● 最大 **600万円** 税込 / 4年目より

●  
●  
●

**150万円** 税込 / 10年目、自動お買取り。

## 40ft コンテナ / 4名様宿泊 / 店舗棟 車検対応車両含む

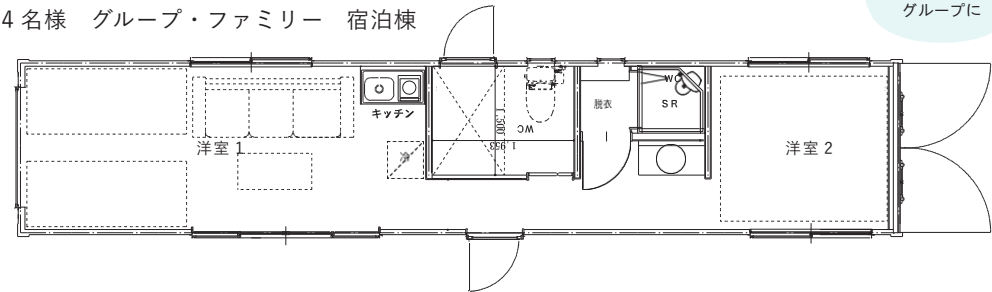
太陽光システム / 蓄電池

ベッド(4人) / Wi-Fi / エアコン / 換気扇 / 空気清浄器 / テレビ / テーブル / ソファ / クローゼット / 下足箱 / 洗面台 / 給湯器 / シャワールーム / IHキッチン / 冷蔵庫 / 電子レンジ / 照明 / 40ft コンテナ牽引用トレーラーシャーシ



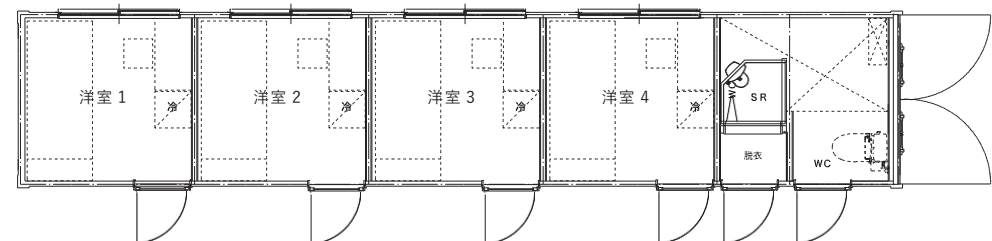
**Village**  
ヴィラージュ

● 4名様 グループ・ファミリー 宿泊棟



ファミリーやグループに

● 4名様 シングル個室 宿泊棟



# 20ft ヴィラトレラー詳細

ご購入金額

● **1,210万円** 税込 / 2名様宿泊棟

# 20ft

レンタル収入

● 毎年 **150万円** 税込 / 10年間、一定となります。

※別途、メンテナンス・修繕積立費用として、毎年レンタル料の10%がかかります。  
※天変地異等の不可抗力でホテル運営が出来ない場合、レンタル料は履行されません。

お買取り金額

● 最大 **440万円** 税込 / 4年目より

●  
●  
●

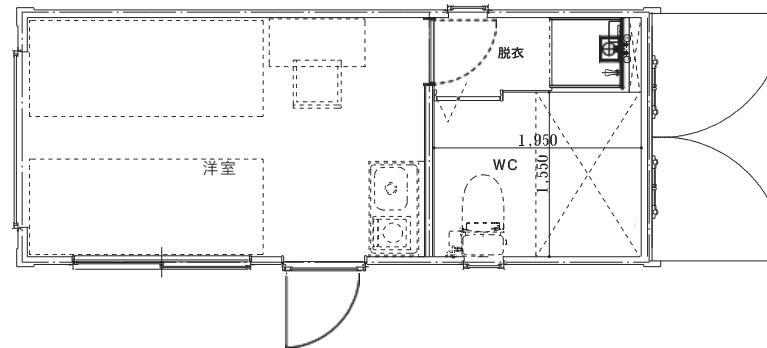
**110万円** 税込 / 10年目、自動お買取り。

## 20ft コンテナ / 2名様宿泊 / 店舗棟 車検対応車両含む

太陽光システム / 蓄電池

ベッド(2人) / Wi-Fi / エアコン / 換気扇 / 空気清浄器 /  
テレビ / テーブル / ソファ / クローゼット / 下足箱 / 洗面台  
給湯器 / シャワールーム / IH キッチン / 冷蔵庫 / 電子レ  
ンジ / 照明 / 20ft コンテナ牽引用トレーラーシャーシ

● 2名様 ツイン 宿泊棟



女子の一人旅  
にもぴったり



## Village

ヴィラージュ



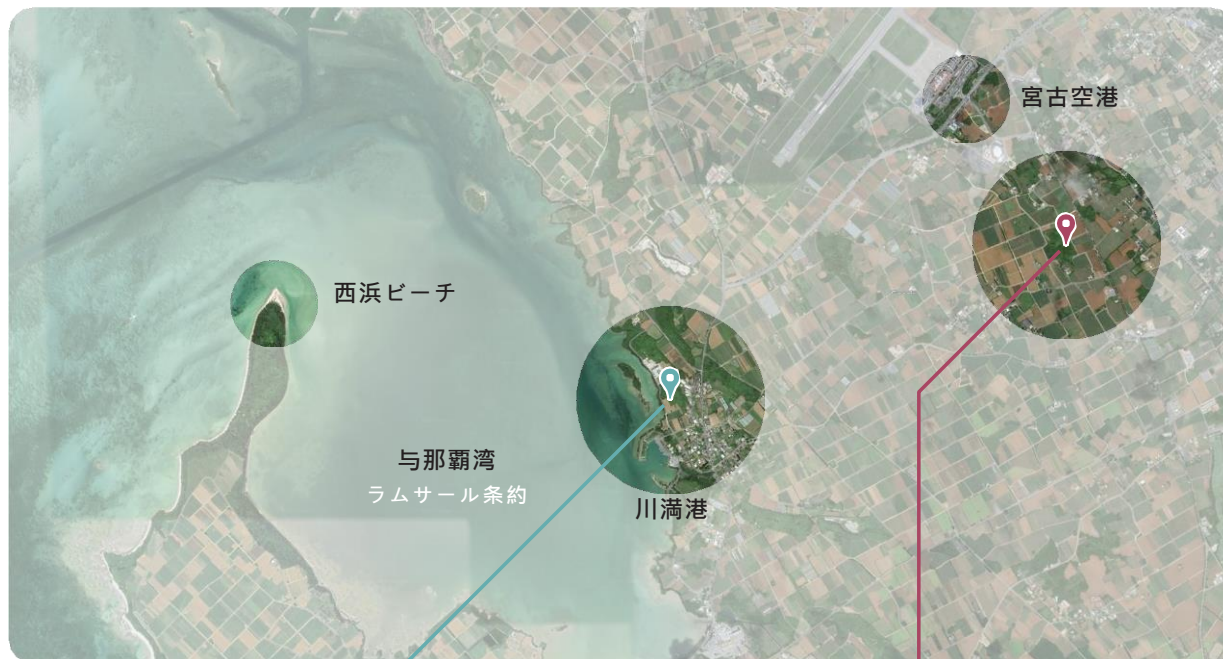
## 移動産運用

moving facility management

沖縄・宮古島リゾート  
コンテナトレーラ  
ーホテル運用

# Village 立地

ヴィラージュ



宮古島市下地字川満フカイ

名称は、南フランスで一番美しい村、ゴールドから。  
EVレンタカー付きの閑静なヴィラ。ラムサール条約の与那覇湾の環境を保全しながら、川満港付近の活用と対岸の西浜ビーチのビーチクリーン活動を行っていく。サンセットが望め、川満エリアの価値向上を目指します。



宮古島市平良字下里 2556-1

名称は、フランス語で村。豊穡・醸成の意味。飲食のコンテナの屋台村として、地域へ開かれたエリアに。宮古空港のお客さまも立ち寄れる場所に。  
1MWの太陽光発電所は2040年（FIT期間終了後）に宮古島市に無償譲渡して宮古島のスマートシティを応援。



# Village 航空写真

ヴィラージュ



the future 1000

## Village

ヴィラージュ

宮古島市平良字下里 2556-1



### 2040年、1MW発電所を宮古島の地域資源に。

- ・自然エネルギーで近隣の電力供給。エネルギーのコストダウン。
- ・蓄電池などを活用して、夜間や停電時も電力供給をカバー。
- ・EV車充電インフラとしてつかえ、**スマートシティの起点**に。



### 宮古空港エリアの価値を高める**コンテナ屋台村**。

- ・国内と島内の魅力的な飲食店を誘致。食のイノベーションに。
- ・チャレンジする大人が集まる村。島内の雇用を起業を応援。
- ・宮古空港の利用者、地域の人など**食を通じた交流拠点**に。



### 様々な文化と価値観が交差する、**共創の村**。

- ・国内外や宮古島の人に向けて新たな宮古島の魅力を発信。
- ・宮古島の人と観光客の交流する、音楽・芸術の交流起点に。
- ・アートレジデンス・未来の若手クリエイターに発表の場を提供。



宮古空港

回遊で  
エリアの価値を  
高める

連携

川満港



Bleu Gordes

ブルー・ゴルド



Village

ヴィラージュ

### 宮古空港エリア

宮古空港から、車で南に約5分ほどの立地。回遊性の高いエリア。ゴルドとも連携。

# Village 計画図面

ヴィラージュ




the future 1000

## Village

ヴィラージュ

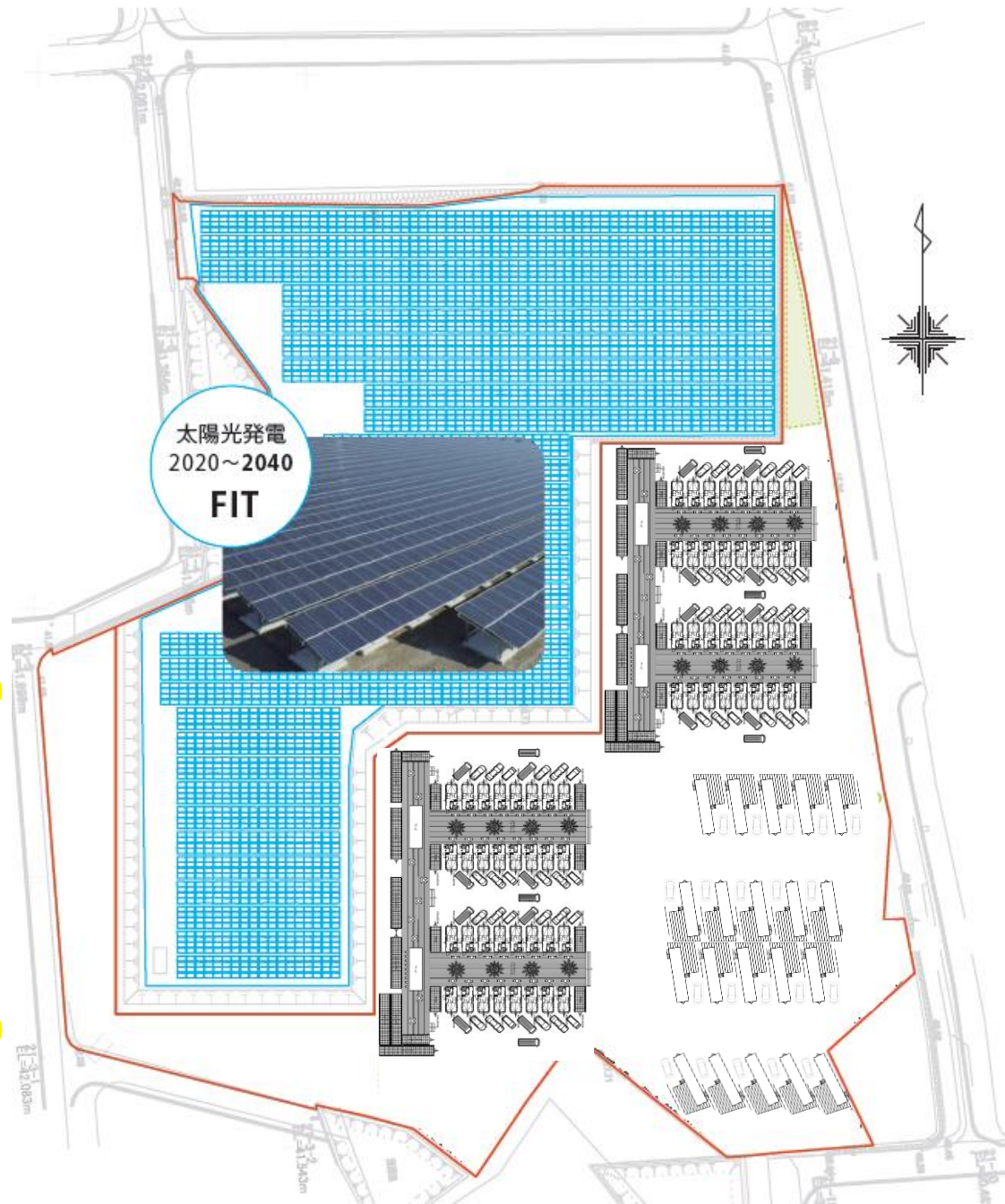
宮古島市平良字下里 2556-1

40ft 

ホテル宿泊棟 40ft	× 20棟	× 36棟
テナント 40ft*	× 14棟	
運営棟 40ft	× 2棟	
	× 36棟	

20ft 

ホテル宿泊棟 20ft	× 80棟	× 80棟
-------------	-------	-------





# 40ft / 20ft ヴィラトレーラー投資による節税効果

ヴィラトレーラーとは、  
ホテル／店舗仕様のコンテナを、タイヤ(トレーラーシャーシ)に乗せた車両です。

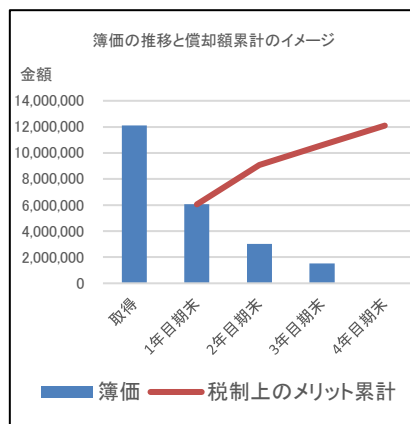
特殊車両として4年償却 できます。

前提 タンク車、じんかい車、し尿車、霊柩車、トラックミキサー車、その他特殊車体を架装したもの => 法定耐用年数 4年  
200% 定率法 | 直接法 | 減価償却費は消費税の課税対象外 | 初年度使用月数 12 か月間

## モデルケース (1)

ヴィラトレーラー **20ft** 取得金額 1,210万円税込

	簿価	税制上のメリット累計
取得	12,100,000	
1年目期末	6,050,000	6,050,000
2年目期末	3,025,000	9,075,000
3年目期末	1,512,500	10,587,500
4年目期末	1	12,099,999



### 1年目期末

<仕分け例>

借方	借方
減価償却費 6,050,000	×××× 6,050,000

お客様の経理科目に合わせる  
(例: 車両運搬具) 以下同様

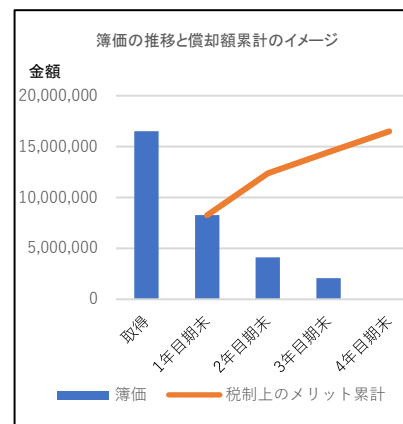
<貸借対照表の「資産」欄「固定資産」の項目例>

資産の部【固定資産】	
有形固定資産	×××× 6,050,000

## モデルケース (2)

ヴィラトレーラー **40ft** 取得金額 1,650万円税込

	簿価	税制上のメリット累計
取得	16,500,000	
1年目期末	8,250,000	8,250,000
2年目期末	4,125,000	12,375,000
3年目期末	2,062,500	14,437,500
4年目期末	1	16,499,999



### 1年目期末

<仕分け例>

借方	借方
減価償却費 8,250,000	×××× 8,250,000

お客様の経理科目に合わせる  
(例: 車両運搬具) 以下同様

<貸借対照表の「資産」欄「固定資産」の項目例>

資産の部【固定資産】	
有形固定資産	×××× 8,250,000

まるごと移動できる

環境にも優しく、「陽所」の制約から解放。  
オフグリッドで、さらに、使い方は自由。  
場所にとらわれない暮らして?

#### 必要に応じて移動できる 不動産?

ヴィラトレーラーは、タイヤ（トレーラーシャーシ）に、ホテル/店舗仕様のコンテナを積載した車両で、いつでも移動ができます。また、駐車場ほどのスペースがあれば、設置できます。

JIS コンテナ規格の建築物の耐久性・安全性を併せ持ちながら、**特殊車両**として扱えます。

- ①固定資産税の対象に該当しません。
- ②建築基準法等の制限をうけません。
- ③土地の区分による制限をうけません。

ヴィラトレーラーは、**コンテナの構造特性を生かし、自由な建築を実現できます。**

カフェ・バー・レストラン・飲食店・美容サロン・マッサージ店・洋服小売店など、さまざまニーズを叶えます。

ヴィラトレーラーの店舗は、**建物と電気インフラまるごと移動ができる**ため、

ビジネスの機会に応じて移転、また、規模の拡大等の選択もできます。

万が一の経営がうまくいかない場合は、新しい地域での再スタートも対応でき、リスクヘッジになります。

# 太陽光で電気を創り、蓄電池に貯めて、賢く使う。 ホテルは“ゼロ・エネルギー”&“フェーズフリー” 私たちに、できることは？

**停電しない CO2 排出量ゼロ。新しい宮古島のコンセプト型リゾート。**



ヴィラトレラーは、フェーズフリーです。**太陽光発電システム**と、**大容量蓄電池**を標準装備。  
普段も災害時も変わらず電気がつかえます。

さらに、快適な室内環境を保ちながら、屋根や外壁、開口部の高断熱化、日射遮蔽、  
自然採光や自然換気などの自然エネルギー利用、空調や照明などの高効率設備の導入により  
**大幅な省エネルギーを実現。建物で消費するエネルギーの収支ゼロ**を目指しています。

**光熱費の削減、不動産価値の向上、災害時の事業継続性の向上、テナント・従業員の知的生産性の向上、  
従業員や宿泊利用者の省エネルギー意識の啓発および、ブランドイメージの向上にもつながります。**

地球温暖化も要因とする気候変動による記録的な豪雨や猛暑。気候変動問題は地球規模の課題です。  
その具体的な推進のために、脱炭素社会の実現と地域の活性化になる**わかりやすいアクション**が必要です。  
さらに、私たち個人レベルから**環境を守っていく文化**をスタートし、継続していくことが大事です。  
停電が、昔（かつて）の話になるかもしれません。

人に優しいことは、  
宮古島にも、地球にも優しい。  
使うほど、キレイな水を生み出すトイレ。

**断水でもトイレがつかえる 宮古島の水源を大切にすトイレ。**



ヴィラトレーラーは、**完全循環型バイオトイレ**を標準装備。  
トイレの排水をバイオの力で浄化処理し、無臭の洗浄水としてリサイクル活用ができます。  
下水道や浄化槽が使えない場所でも活躍し、くみ取りも必要ありません。  
また、災害時のトイレの問題は体調不良だけでなく、時には生死にも関わる重要な課題です。  
台風などの災害時、**断水や停電しても普段と変わらず、快適にトイレがつかえます。**

(2020年7月31日 第1回レジリエンス認証取得 西宮市 株式会社 エコまるくん)  
持続可能な開発目標 SDGs、目標6『安全な水とトイレを』の達成を目指す企業として世界初。



**水消費の削減、水源の保全、不動産価値の向上、災害時のレジリエンス、テナント・従業員の知的生産性の向上、従業員や宿泊利用者の環境保全意識の啓発および、ブランドイメージの向上にもつながります。**

宮古島に大きな川がなく、古来から「非常に水の乏しい島」として位置づけられ、上水道の水源は、地下水や湧水に依存しています。宮古島の水消費を大幅に抑え、さらに、貴重な地下水源の水質汚染を防ぎます。  
地球にも、人にもやさしいトイレです。