

Subject: Re: 会長様へのご相談について
From: izawa@vsir-office.jp
Date: 2020/10/04 11:37
To: webmaster@int2.info

山口会長様

度重なるご無礼、申し訳ございません。

会長様にご相談させて頂いた翌日（10月3日）に、他の投資家様から出資の申し出がございまして、会長様へのお断りのご連絡が遅くなってしまいました。

大変申し訳ございませんでした。

ところで、各種裁判で負けどおしですね（笑）

バットさんとの裁判も、あれだけ「神だ」なんだとほざいておきながら、結局は「負け」（笑）

もう二度と連絡はしません。

伊澤伸人

webmaster@int2.infoさん：

調達済みなら何の為にメールを送ってきたのかな。
前々から感じていたけど、こちらの出方を探るような対応に悪意を感じる。
この世には、嫉妬しても、どうにもならない相手がいるんですよ。
実力の差だ。
今後、二度と、連絡して来ないように。

山口人生

-----Original Message-----

From: izawa@vsir-office.jp
Sent: Sunday, October 4, 2020 10:41 AM
To: webmaster@int2.info
Subject: Re: 会長様へのご相談について

株式会社人生
代表取締役 山口人生殿

早々のご返信ありがとうございました。

海外プロジェクトを進行中とのこと、世界規模でのご活躍は、流石としか言い
よ

うがございません。

私のような小物は、地方で10億、20億稼ぐのが精一杯でございます。

なお、会長様にラシーネのお話をさせて頂きましたが、昨日全額調達に至りま

し

た。
稚拙なコンサルを頂き、誠にありがとうございます。

ご説明不足がありましたが、銀行評価は、6億1000万円です。
弊社は、不動産投資顧問業である以上、不動産取引に関しては、メイザニンで

の

資金調達が主目的であり、会長様がお考えになっておられるシニアでの取りま

と
めには、あまり重きをおいておりません。

障害者福祉施設については、東証一部上場のパーソルホールディングス株式会

社
(旧テンプスタッフ)の子会社であるパーソルサンクス株式会社様と業務提携

を
結び、既に群馬、栃木と事業展開しておりますので、一切結構でございます。

また、何かお手伝いできることがございましたら、是非お声がけ頂ければ幸い

で

ございます。

敬具
株式会社総合プランニング
不動産事業部 取締役 伊澤伸人

webmaster@int2.infoさん :

伊澤伸人殿

私は、現在、自分の海外プロジェクトが忙しく、出資はしません。
そもそも、購入金額が高すぎる。
本気でビジネスするなら、こういう物件を相手にしては駄目です。
私なら、銀行評価額になるまで待ちます。
それで駄目なら縁がないのです。
このコンサルタント代を貰いたいくらいだ。

一方、私が国内所有している不動産物件の有効活用で貴社と提携することは

可

能です。

具体的には、サ高住とか、障害者福祉施設に仕上げる物件の運営を貴社に委

託

するとかです。

(私が経営者側に参加するか、賃貸事業として家賃を得るかは応相談。)
ただ、これらの物件は群馬にはなく、新潟の長岡と栃木の那須にあります。
今後、貴社が株式上場を目指し、地元から手を広げて、全国展開する足場に

は

なるでしょう。

一度、会ってみますか？

山口人生

-----Original Message-----

From: izawa@vsir-office.jp

Sent: Friday, October 2, 2020 11:59 AM

To: webmaster@int2.info

Subject: 会長様へのご相談について

株式会社人生
代表取締役 山口人生 会長 様

ご無沙汰しております。
V S I 株式会社の伊澤でございます。

実は、山口会長様に折り入ってご相談がございます。

相談と申しますのは、新前橋駅前にある「ホテルラシーネ」の売却案件でござ

ざ

い

まして、現在6億で売買調整に入っております。

現所有者は、株式会社ワタベウエディングという上場会社でして、買主は、

私

が

役員を務める株式会社総合プランニングという群馬最大手の不動産投資会社

で

ご

ざいます。

- ・株式会社ワタベウエディング <https://www.watabe-wedding.co.jp/>
- ・株式会社総合プランニング <https://www.sogo-planning.com/>

現状についてでございますが、株式会社ワタベウエディングは、コロナ渦の

影

響

で結婚式事業が停滞の極みでございまして、全国の不採算部門の売却を開始

し

致

しました。
参考までに昨日の新聞記事を添付致します。
その1つがホテルラシーネでございます。

- ・ホテルラシーネ <https://racine.gorp.jp/>

ホテルラシーネは、元々は厚生年金会館であり、バブル期に建立されたもの

で、

関東圏内においては、最も豪華絢爛に造られた建物でございます。
敷地面積は、約2000坪で、2階が空中層のフロントとなっております、

1

階、3階、4階が式場、宴会場となり、5階、6階がホテルとなります。地

下

に

は、体育館が設けられております。
宴会場は群馬県最大の450人を収容する規模を有し、ホテルは全49室、

駐

車

場は合計225台の駐車が可能となっております。

土地建物の評価額合計は、7億9000万円であり、6億の売却金額であれ

ば、

2億弱の余剰評価が残ります。

総合プランニング社としては、なんとしてもラシーネの取得を目指し調整し

て

き

ましたが、このコロナ渦においては、どの金融機関もその融資枠は4億前後

で

あ

り、約2億円をキャッシュで用意しなければならない状況でございます。

そこで、会長様にご相談でございます。

このホテルラシーネの取得に際して、出資をして頂けないでしょうか。

出資条件については、下記内容を考えております。

1 毎月の確定配当 出資額の10%

* これは損益に関係なく毎月配当致します。

2 毎月の利益分配

* これは純利益に対して、出資割合で配当致します。

3 出資金返還請求権の即時行使

* 所有権移転が完了して3年が経過した段階で、出資金の返還請求権の行使をいつでも行使できるようご契約させていただきます

因みに、「ホテルラシーネ」という名称でございますが、ホテル事業がメイ

ン

で

なく、「宴会」「貸し会議室」事業がメインであり、その売り上げのみで、

月

間

1500万円を保持しております。ホテル事業の売上げは、月間500万円

前

後

でございます。

要は、結婚式事業を継続させるために、不要な人材の雇用（現在39人）を

維

持

したため、人件費による経営圧迫が実態でございます。

総合プランニング社としては、「結婚式」事業は廃止し、下記のとおり収益

想

定

をしております。

① 「宴会」「貸し会議室」事業 1500万円/月

② ホテル事業 500万円/月

③ 貸し駐車場（80台分） 86万円/月

④ 1階賃貸（300㎡） 90万円/月

⑤ 貸し写真スタジオ 50万円/月

⑥ レンタルオフィス 30万円/月

合計2256万円/月

これであれば、固定費等を控除しても、月1000万円以上の純利益を得る

こ

と

が可能となります。

山口会長様がいままで行われてきました不動産事業・ホテル事業のノウハウ

も

是非教示して頂ければ、より一層このラシーネは収益を生むことは間違いあ

り

ま

せん。

山口会長様、一度詳しいお話を聞いて頂けないでしょうか。

何卒よろしくお願い申し上げます。

敬 具

株式会社総合プランニング

不動産事業部 取締役 伊澤伸人