

投資家の皆様へ

TR農法の事業説明書 ④
栽培ハウスのリースバック事業
投資利回り率18%の節税物件

2025年8月15日

確定日付第 104号



一般 農事コンサル協会
社団法人
設立準備室長 脇田 英夫

2025年8月15日

投資家の皆様へ

一般 設立準備室 脇田 英夫
社団法人 農事コンサル協会
mobile phone 090--4965-8222
mail shoumeisaibai@icloud.com
<https://shoumeisaibai.com>

過疎地で高利回りの節税物件

日本の過疎地問題は、総務省調査では過疎地域に6万3237集落があり、2019年時点で限界集落と呼ばれる地域は32.2%の約2万372ヶ所が限界集落です。

限界集落とは、住民の半数以上が65歳以上で、若者の流出で共同生活の維持が困難になる集落を指しますが、この概念は1988年に大野晃氏が提唱したのですが、2019年の調査では、全国で454集落が10年以内に消滅する可能性があり、2,744集落がいずれ消滅する可能性があるとされています。。

テラリウム農法では、住宅内に栽培ラックを設置して8時間・3交代の連続で、サイ円菜を栽培できる「栽培ハウス」がTR農法の拠点になりますが、栽培ラックでは通年で2週間に2倍の育成セルを増殖できますので、外気環境が適季になれば空地や駐車場、農地や耕作放棄地など、露地での栽培が可能になります。

日本では、「少子高齢化」に伴い地方の若者が首都圏に集住したことで、首都圏の資産家たちは多額の相続資産を持ち、首都圏に本社機能を持つ大手企業は莫大な内部留保金を保有していて、人口集中している首都圏の土地建物は高い資産価値を持つ一方で、資金が投資されない過疎地では耕作放棄地が大量に発生しています。

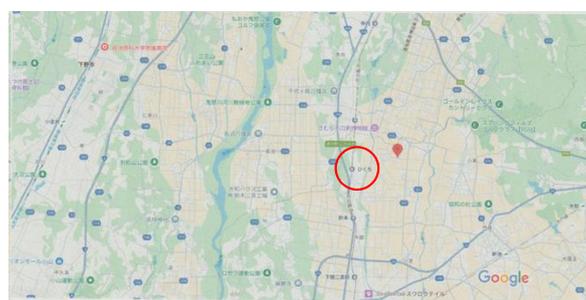
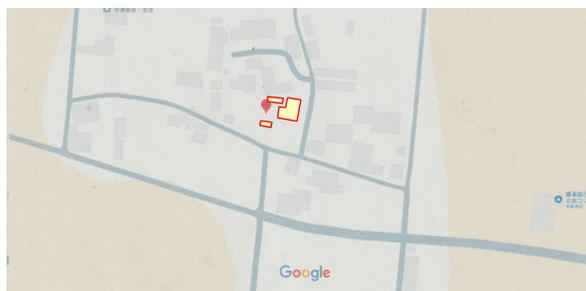
投資資金は、投資採算性の高い地域や事業に投資されています。投資資金は、投資採算性の高い事業や発展する地方に投資されますから、過疎地で投資採算性の高いTR農法の「栽培ハウス」を建設し、そこに新規就農希望者を定住させてTR農法を習得しながら、就農希望者は農業者として農地取得をしながらTR農法を普及させ、過疎地に外部資本の投入で地域の資産価値を高めて参ります。

TR農法の推進組織は、「一般社団法人・農事コンサル協会茨城」の設立を予定しますが、「あきやの未来・売物件」の看板を見て筑西店を訪問したところ、「あきやの未来」は物件購入部門で、関連会社の「(株)トレジャーツー」は自社所有の「落合物件」を敷地面積250坪、中古建物35坪の298万円で売り出さしていて、この物件は栃木県の県境にある茨城県・筑西市北部の過疎地に存在しています。

本書では、落合物件を購入して栽培ハウスに改修したものを、投資利回り率18%のリースバック土地建物として、首都圏の給与所得者や資産家の節税商品として流通させるビジネスモデルを構築いたしました。

1、栽培ハウスの候補物件について

物件名称・筑西市落合、価格・298万円、所在地・筑西市落合187、公簿・829.0㎡/250.77坪、建物面積・107.42㎡/32.5坪、用途地域の指定なし、間取り・7DK、築年数・築45年、坪単価・1.2万円、物件番号・1092





角地 駐車場2台分 南向き 交通 真岡鉄道/ ひぐち駅 / 車で9分 / 徒歩で33分、築年月・1979/11/01、築年数・築45年、間取り・7DK、階建・2階建、建ぺい率・60%、容積率・200% 用途地域・用途地域の指定なし、建物構造・木造、駐車場・有、駐車台数・5台、土地権利・所有権、建物権利・所有権、都市計画・都市計画区域内・市街化調整区域/調整区域につき建築許可要。

接道状況[公道] 南側 幅員4.3m [公道] 東側 幅員3.5m、地目・宅地、国土法届出—、セットバック—、設備・ガス[個別プロパン] 汚水[その他]

※司法書士・ガス会社は売主指定

※境界非明示

※建物未登記のため建築年月日：不明
 ※線引き前宅地のため再建築可能(事前相談要)—、引渡し可能時期・即可能引渡し方法・現況引渡し、物件番号・1092、情報公開日、2025/06/29



当方では、(株)トレジャーツーにITで購入申込みをしたところ、金額欄で跳ねられ送信できずに、2025年8月3日電話でイタヤ氏に電話連絡済みで、4日に会社宛メール済みです。

2、栽培ハウスのリフォーム計画

2階には、新規就農希望者2名の居住場所とし、耕作放棄地60aを賃借してサイ円菜の栽培を行います。



建物本体では、392の育成セルでサイ円菜を親株にまで育成し、親株は露地置きで104株の育成スペースを図示しています。

敷地面積は250坪ありますので、200坪を露地置きで利用する場合には、661㎡に対して60%の397㎡が9セル/㎡で3,570セルの育成ができますが、サイ円菜の収量は年間15kg/セルであることから、敷地で生産できる3,570セルで53,553kgを収穫できますので、400円/kgの販売価格で年間売上げは2,142万円を予定します

この栽培ハウスは、栽培セルの筐体が建物の構造的に補強しますので、建物本体に設置する育成セル392セルの設置費用が12,000円/セルで500万円程度の初期費用を予定しますので、土地建物購入費の300万円を加えた800万円が栽培ハウスの初期投資になると考えられます。

栽培ハウスは、投資利回り率18%のリースバックシステムを予定します。土地建物の譲渡費用は、土地代金は829㎡で2,000円/㎡で166万円とし、建物・栽培設備の譲渡費用1,843万円の2,000万円が譲渡額で、TR農法では土地建物・栽培設備の賃料として投資利回り率18%の設定では、月額賃料30万円で年間賃料360万円を予定します。

3、筑西市の新規就農支援について

日本の過疎地対策は、少子高齢化に伴う全国的な過疎地の誕生があり、少子化による農業従事者の減少による耕作放棄地の激増という現象が顕著なことから、高い生産性を持つTR農法で過疎地の耕作放棄地を利活用することで、首都圏の資産家が投資できるビジネスモデルを構築中です。

一方で東京の首都圏では、土地と中古建物を高額な条件で取得した事業者は、さまざま用途に向けて改装工事を施して、7~8%の投資利回り率のリースバックで販売していますが、これら中古建物は相続税対策物件として流通していて、相続完了後に中古建物の転売時に高いキャピタルゲインを目的としています。

過疎地の発生は、首都圏から遠距離な位置に立地していて、県や市町村の境界線の場所には行政が行う公共投資の金額が少ないために過疎化が進む傾向にありますが、築40年以上の中古建物は驚くほど安価な販売価格ですから、「栽培ハウス」は利回り率18%で5年後に買い戻し条件付のリースバックを予定しています。

TR農法のリースバック事業は、大学生の寄宿舍と栽培労働を機能的に結びつけるものですが、他地域から新たな地域に移住する大学生には自治体が移転費用を負担し、大学生は自らの大学に社有車で通学しながら、自治体に「新規就農者」を申請して認定を受ければ年間150万円が受領でき、TR農法の農事コンサル協会は教育費として年間120万円が支払われる仕組みが自治体に準備されています。

茨城県では、このホームページは、これから筑西市、桜川市、下妻市で「農業を始めてみたい！」という希望をお持ちの方に向けて情報提供を行うために作成したもので、就農相談は、筑西市・桜川市・下妻市管内では、筑西地域農業改良推進協議会が、市

と経営・普及部門（普及センター）で一緒にお話を伺いますので、就農相談にお越しになる際には事前予約をお願いしています。電話番号：0296-24-9206（茨城県県西農林事務所経営・普及部門） [（図：就農相談の流れ）](#) [（PDF：280KB）](#)

主な相談内容は、「作物の栽培技術等に関するもの」「認定新規就農者等に関するもの」「農業制度資金等に関するものなど」で、この協議会は、地域農業の重要課題解決に向け、関係機関・農業団体等の連携組織で、構成メンバーは筑西市、桜川市、下妻市、北つくば農業協同組合、常総ひかり農業協同組合、茨城県県西農林事務所経営・普及部門などです。

[新規就農相談カード（R5年度改訂版）](#) [（PDF：105KB）](#)

新規就農者育成総合対策～農業を始めるときに利用できる資金です～
次世代を担う農業者となることを志向する49歳以下の方に対し、就農準備段階や経営開始時の経営確立を支援する資金を交付するもので、就農準備資金：就農に向けて必要な技術等を習得するために研修を受ける方に資金を交付・経営開始資金：独立・自営就農する認定新規就農者に対し資金を交付

主な交付要件は、原則として前年の親子及び配偶者の世帯所得が600万円未満であり、県が認めた研修機関等で概ね1年以上1,200時間以上研修を受けること（就農準備資金）独立・自営就農する認定新規就農者として、人・農地プランの中心経営体に位置付けられること。（経営開始資金） [（リンク先）農林水産省農業次世代人材投資資金（旧青年就農給付金）](#) [（外部サイトへリンク）](#)

技術習得等に関する研修会は、1、いばらき農業アカデミー、2、農業学園（県西農林事務所経営・普及部門）があります。

[公益社団法人茨城県農林振興公社](#) [（外部サイトへリンク）](#)、[茨城就農コンシェル](#) [（外部サイトへリンク）](#)、[県立農業大学校](#)、[鯉淵学園農業栄養専門学校](#) [（外部サイトへリンク）](#)、[日本農業実践学園](#) [（外部サイトへリンク）](#) このページに関するお問い合わせ、[県西農林事務所経営・普及部門](#) 〒308-0841 茨城県筑西市二木成615 筑西合同庁舎内、電話番号：0296-24-9206・FAX 番号：0296-24-6979

筑西市では、新規就農者育成総合対策【経営開始資金】（旧農業次世代人材投資資金【経営開始型】）次世代を担う農業者になることを目指す方に対し、就農直後の経営確立を支援する資金を、最長3年間、年間150万円を交付します。

交付対象者の主な要件（すべて満たす必要があります）

- (1) 独立・自営就農時の年齢が、原則50歳未満の認定新規就農者（青年等就農計画の認定を受けた方）であり、次世代を担う農業者となることについての強い意欲を有していること。 ※青年等就農計画は、新たに農業経営に取り組もうとする青年等が作成する「就農計画」を市が認定するものです。
- (2) 独立・自営就農であること
自ら作成した青年等就農計画に即して主体的に農業経営を行っている状態を指し、具体的には、以下の要件を満たすものとする。
・農地の所有権又は利用権を

交付対象者が有している。・主要な機械・施設を交付対象者が所有又は借りている。・生産物や生産資材等を交付対象者の名義で出荷・取引する。・交付対象者の農産物等の売上げや経費の支出などの経営収支を交付対象者の名義の通帳及び帳簿で管理する。

(3) 青年等就農計画等※が以下の基準に適合していること

独立・自営就農5年後には農業（自らの生産に係る農産物を使った関連事業＜農家民宿、加工品製造、直接販売、農家レストラン等＞も含む。）で生計が成り立つ実現可能な計画である。（親元に就農する場合は、新規参入者と同等の経営リスク（新規作目の導入や経営の多角化等）を負い経営発展に向けた取組を行うと市長に認められること。） ※農業経営基盤強化促進法第14条の4第1項に規定する青年等就農計画に経営開始資金申請追加資料を添付したもの。

(4) 人・農地プランへの位置づけ等、市が作成する人・農地プランに位置付けられていること（もしくは位置付けられることが確実であること）。または、農地中間管理機構から農地を借り受けていること。

(5) 生活保護等、生活費を支給する国の他の事業と重複受給でなく、かつ、原則として雇用就農資金（農の雇用事業）による助成を受けたことがある農業法人等でないこと。

(6) 経営継承・発展支援事業による補助金の交付を現に受けておらず、かつ過去に受けていないこと。

(7) 原則、前年の世帯全体の所得が600万円以下であること。

(8) 就農する地域における将来の農業の担い手として、地域のコミュニティへの積極的な参加に努め、地域の農業の維持・発展に向けた活動に協力する意思があること。

(注1) 交付対象の特例 夫婦ともに就農する場合（家族経営協定、経営資源の共有などにより共同経営者であることが明確である場合）は、夫婦合わせて1.5人分を交付する。

(注2) 以下の場合は交付停止となります ・前年の世帯全体の所得が600万円を超えた場合 ・青年等就農計画等を実行するために必要な作業を怠るなど、適切な就農を行っていないと市が判断した場合 等

(注3) 以下の場合は返還の対象となります ・交付期間終了後、交付期間と同期間・同程度の営農を継続をしなかった場合 等

2 申請方法等 青年等就農計画 様式 [WORD形式/86.5KB]、青年等就農計画 記入例 [PDF形式/195.82KB]、就農状況報告(H28年度まで採択者用) [WORD形式/26.39KB]、就農状況報告(H29年度から採択者用) [WORD形式/25.27KB]、就農状況報告(R3年度から採択者用) [WORD形式/26.66KB]、機械・施設等賃貸借契約書(参考) [WORD形式/16.48KB]、主な施設・機械の一覧 [EXCEL形式/38KB]、経営農地一覧 [EXCEL形式/40.5KB]

農政課 産地振興係 〒308-8616 筑西市丙360番地 本庁舎3階

電話番号：0296-20-1161

4、栽培ハウスの事業計画

4-1、開業前の事業計画

項目		摘要	金額 単位千円
資金調達	借入金	金利 2.5% で 1 年返済	15,000
	落合物件売却	栽培ハウス・筑西市落合 187 物件の売却費	20,000
	調達合計		35,000
資金使途の部	借入金利息	金利 2.5%	375
	元金返済	1 年返済	15,000
	土地建物購入費	公簿 829 m ² /250.77 坪、建物面積 107.42 m ² /32.5 坪、間取り 7DK、	2,980
	栽培ラック設置費	育成セル 394 セル×@12,000 円	4,728
	建物関係改修費	32.5 坪×5 万円	1,625
	前払い人件費	(学生 2 名×15 万円+パート 5 名×8 万円)×3 ヶ月	2,100
	予備費		2,000
	使途合計		28,808
収支合計		開業時に繰越す費用	6,192

4-2、開業後の初年度計画

項目		摘要	金額 千円
収入の部	育成セル売上げ	建物・敷地 3,570 セル、農地 6 反×5,400 セル×1/2、15kg×400 円	118,200
	栽培預託保証金	育成ラック 600 台×5 万円、毎年 2 倍に増加	30,000
	開業前繰越金	開業前の収支利益	6,192
	調達合計		154,392
使途の部	栽培ハウス賃料	月額賃料 30 万円×12 ヶ月	3,600
	農地年間賃料	1 万円/年・10a、年間 6 反・1,800 坪を増加、54,00 セル/10a	60
	預託金利回り報酬	預託保証金に対して平均利回り率 40%	12,000
	栽培関係人件費	大学生 360 万円、社員スタッフ 800 万円、パート 2,000 万円	31,600
	栽培ラック増設費	育成セル 20,000 セル×@3,000 円	60,000
	栽培関係消耗品	2 万セル×50 円×12 ヶ月	12,000
	電気水道光熱費	400 セル×50W×2,920h×30 円、水道は井戸掘削・150 万円	3,252
	車両リース等	社員スタッフ等に社有車を貸与、10 台×5 万円/月	6,000
	使途合計		128,512
収支合計		翌年度に繰越す費用	25,880

4-3、開業から7年目までの事業計画

初年度以降の前提条件は、毎年、耕作放棄地などの農地を60a借り受けたり、購入したりしながら増加させますが、10a当たりで5,400セルを設置して15kg/セルの収穫で、年間81トン/10aの収穫は400円/kgで3,240万円を売上げ、それに対応した支出計画を次のとおり示します。

項目	金額単位千円	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
収入の部	育成セル売上げ	118,200	240,000	360,000	480,000	600,000	720,000
	栽培預託保証金	30,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	前年度繰越金	6,192	25,880	92,960	207,380	369,140	578,240
	調達合計	154,392	325,880	512,960	747,380	1,029,140	1,358,240
使途の部	栽培ハウス賃料	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
	農地賃料1万円/10a	60	120	180	240	300	360
	預託金利回り報酬	12,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
	栽培関係人件費	31,600	60,000	90,000	120,000	150,000	180,000
	栽培ラック増設費	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
	栽培関係消耗品	12,000	24,000	36,000	48,000	60,000	72,000
	電気水道光熱費	3,252	60,000	90,000	120,000	150,000	180,000
	車両リース等	6,000	1,200	1,800	2,400	3,000	3,600
	使途合計	128,512	232,920	305,580	378,240	450,900	523,560
収支合計		25,880	92,960	207,380	369,140	578,240	834,680

5、現代科学と農作業について

TR農法では、限られた閉鎖空間の中で根菜類を含めたあらゆる野菜や果物を製造できますが、サイ円菜の可食率は根を含めれば100%に近く、育成セルは挿し穂増殖により2週間で2倍に増殖しますから、サイ円菜に適正な光エネルギーと培養液を与え続ければ、無限大に増殖を繰り返すことで高い投資採算性を示します。

栽培ラックはTR農法の入り口の技術ですが、植物育成用LEDランプの消費電力は大幅に減少して、私共の乱反射システムとの併用でエネルギー効率を実用段階まで進化したことで、室内外の栽培ラックで通年栽培をしながら、露地では外置き栽培ラックと育成ラックの平置きで、ご提示の事業計画を実現することができます。

就きましては、内容をご検討いただきまして、本件事業にご協力を賜りますようお願い申し上げます。

以下余白