

## お申し込みの流れ

### ステップ1 資料のご請求

資料をご請求いただきますと、申込書を含む詳細資料をお送りいたします。  
内容をご確認の上ご検討ください。WEB 受付もおこなっております。(https://wakachi-ijp)



QRコードからも  
お申し込みいただけます

### ステップ2 出資契約のお申し込み

ご利用いただける本人確認書類（確認事項：①お名前、②現住所、③生年月日、④書類の有効期限、⑤書類の発行者）

#### 個人のお客さま

いずれか1点のコピーをご送付ください

運転免許書（住所変更がある場合裏面も含む） 住民票（発行後6ヶ月以内のもの）  
健康保険被保険者証（住所記載部分を含む） 印鑑証明書（発行後6ヶ月以内のもの）  
パスポート（住所記載部分を含む） 各種年金手帳

#### 法人のお客さま

次の2点のコピーをご送付ください

商業登記簿謄本（発行後6ヶ月以内のもの）もしくは印鑑証明書（発行後6ヶ月以内のもの）  
取引担当者の本人確認書類（取引担当者の本人確認書類は個人のお客さまと同様です）

### ステップ3 ご契約手続き

#### 契約書一式受け取り

お申し込み内容を弊社にて確認させていただきます。  
確認終了後、本人宛に「契約書類一式」を送付いたします。

#### 契約書確認・捺印

お手元に届きました「商品概要・重要事項説明書」および「匿名組合契約書」の内容をご確認、ご理解いただき、署名、捺印ください（各2部）。

#### 契約書返送

署名捺印いただいた書類（各1部）を同封の返信用封筒にて郵送ください。  
①ご印鑑（契約のお届け印となります）※認印可、シャチハタ不可  
②分配金受取の口座情報（ご本人、法人名義の口座）※契約書に同じ込んでいます。  
※各1部はお客さま控えとなります。

### ステップ4 出資金のお振込

出資金を振込期日までにお振り込みください。（振込手数料はお客さまのご負担となります。）

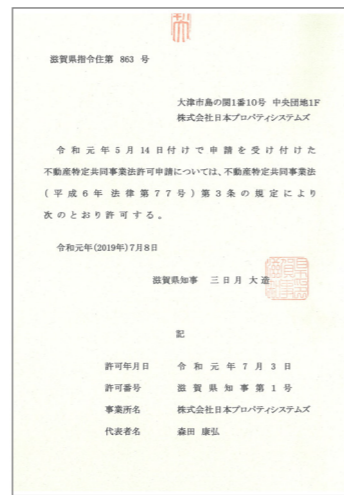
### ステップ5 契約成立

契約書類の到着および出資金の指定口座入金をもって契約が成立します。弊社から「着金のご案内」を送付いたしますので、お客さまの手元にある「商品概要・重要事項説明書」「匿名組合契約書」（各1部）と合わせて大切に保管ください。

不明な点は、お気軽に弊社までお問い合わせください。TEL.0120-930-637（月～金 9:30～17:30）

## 会社概要

社名	株式会社日本プロパティシステムズ
代表	代表取締役 森田康弘
設立	2000年9月
資本金	1億円
所在地	〒520-0042 滋賀県大津市島の関1-10
連絡先	TEL: 077-511-5281 FAX: 077-511-5282
各種免許	不動産特定共同事業 許可 滋賀県知事 第1号 宅地建物取引業 許可 国土交通大臣(2) 第8486号 建設業 許可 京都府知事(般-26) 第35561号 第二種金融商品取引業登録 近畿財務局長(金商) 第346号
取引銀行	滋賀銀行 石山支店 関西みらい銀行 膳所支店 京都銀行 大津支店 京都信用金庫 滋賀支店 滋賀中央信用金庫 大津支店 滋賀県信用組合 大津支店 近畿産業信用組合 大津支店 日本政策金融公庫 大津支店 商工組合中央金庫 大津支店
事業内容	不動産事業 不動産証券化商品の販売 店舗開発事業 流通サービス事業 海外事業
加盟団体	公益社団法人 全日本不動産協会 公益社団法人 近畿地区不動産公正取引協議会 大津商工会議所



不動産特定共同事業許可書(滋賀県発行)

【国交相】不動産特定共同事業者  
許可一覧(PDF形式)➡



## 商品概要書

不動産特定共同事業法に基づく不動産運用商品



株式会社  
日本プロパティシステムズ  
nihon property systems

不動産特定共同事業 許可：滋賀県知事 第1号

わかちあい  
ファンドとは

## 人生 100 年時代の資産運用 わかちあいファンドとは

弊社は地方創生の一端を担いたい、湖都大津から地元滋賀や京都を元気にしたいと、不動産特定共同事業者として名乗りを上げ、令和の始まりとともに第一歩を踏み出しました。出資者の皆さまとともに地域社会の発展に貢献し利益をわかちあいたい。その思いを込め、弊社が販売するファンドを「わかちあいファンド（※商標登録申請中）」と名づけました。

このファンドは商業ビルなど不動産からの賃料収入を配当原資としていますので、次の3つの大きな特長があります。

1. 預貯金より高い「収益性」
2. 株式投資より高い「安定性」
3. 実物不動産投資より高い「流動性」

人生 100 年時代の資産運用として、公的年金とは別に、自らが運用する投資商品として、弊社が自信をもってお勧めするわかちあいファンドを、ぜひ、ご利用ください。



## わかちあいビル石山

### 好立地の商業ビル JR 石山駅から徒歩 3 分

「わかちあいファンド」第 1 号の対象不動産は JR 石山駅から徒歩 3 分の商業地に立地しています。ここでは、テナントリーシングにも人気のエリア。対象不動産に現在入居するテナントは 1 階・2 階とも飲食業です。弊社は本物件に大規模な修繕・リノベーションを施し、3 階も新たにテナントを募集いたします。これからは、わかちあいビル石山を、より魅力的なテナントビルとして運営し、地域の賑わいにささやかながらも力を尽くしてまいります。



### JR 京都駅までわずか 15 分 にぎやかな大津市石山地区

大津市はびわ湖の西側、湖に沿うようにして南北に大きく広がり、対前年人口増加率がプラス 0.18%。石山地区は、びわ湖から流れる唯一の河川、瀬田川の起点に広がる地域です。古くから湖上交通の拠点として、また紫式部が源氏物語を執筆したとされる石山寺の門前町として栄えました。現在も東レなど有力企業の工場が近隣に立地し、京阪電車も乗り入れる JR 石山駅の乗降客数は 1 日平均 4 万 9 千人。JR 京都駅までわずか 15 分、京都の地下鉄東西線や三条京阪などへのアクセスも抜群です。

### 物件概要

物件名称	わかちあいビル石山
所在地	滋賀県大津市松原町 7-17
交通アクセス	JR 石山駅徒歩 3 分
物件評価額	50,000,000 円（鑑定評価に基づく）
テナント総数	3 戸 1F・2F 飲食業 3F は改修工事後、テナント募集
賃貸契約額	3,888,000 円 / 年間
契約形態	マスターリース契約 有限会社壹心プロパティーズ（資産管理会社）
契約期間	令和元年 12 月 1 日～ 令和 4 年 11 月 30 日（自動更新）
土地面積	148.76 m <sup>2</sup>



物件種別	店舗
構造	鉄骨造 陸屋根 3 階建
床面積	1F:115.65m <sup>2</sup> 2F:115.65m <sup>2</sup> 3F:115.65m <sup>2</sup>
築年数	昭和 44 年（1969 年）11 月築
増改築	令和元年（2019）9 月大規模修繕

# WAKACHI-I

わかちあいファンド

## 1号

### 対象不動産のご案内

#### わかちあいビル石山

滋賀県大津市松原町 7-17

JR 琵琶湖線 石山駅 徒歩 3分

予定 年分配率 (税引前)

**6.3%** (税引後) **5.0%**

出資総額 4,000 万円

募集金額 3,200 万円 (320口・優先出資)

募集単位 1口10万円 5口より (お一人さま限定 20口まで)

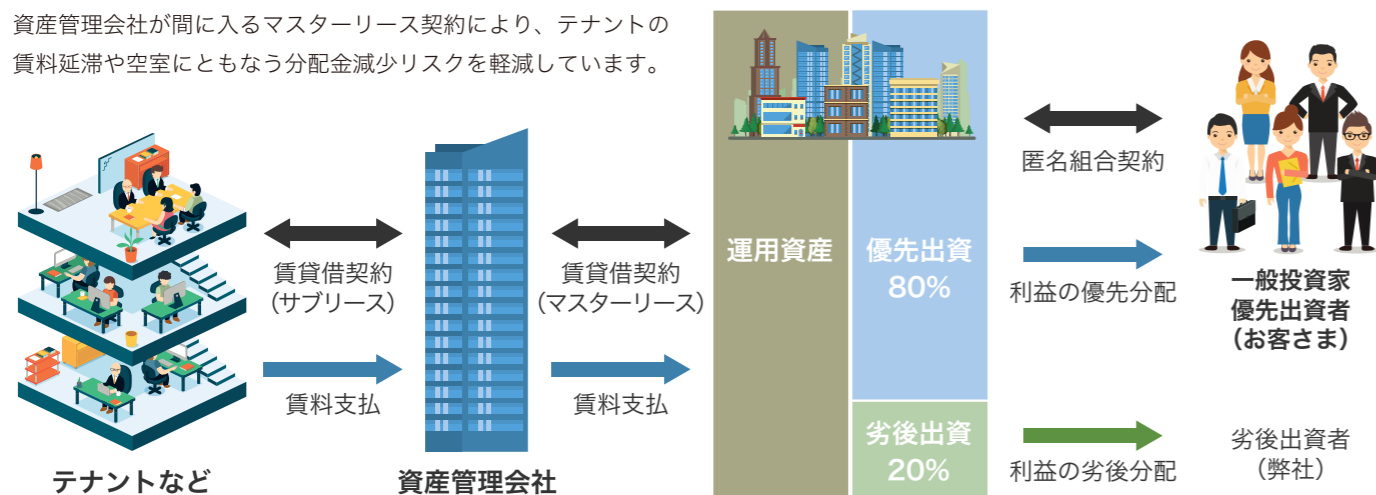
予定回数 (2ヶ月毎) 年6回 運用期間 (延長あり) 3年

募集期間 令和元年 10月1日~11月30日

※このたびは、第1号ファンドの初募集（ファンド規模も小さめ）ですので、できるだけ多くのお客さまにご出資いただけるよう、お一人さま限定20口までとさせていただきます。2号ファンド以降は、投資額の上限を高めてまいりますので、ご理解のほど、宜しくお願ひ申し上げます。

### リスクを軽減した賃料保証のマスターリース契約物件

資産管理会社が間に入るマスターリース契約により、テナントの賃料延滞や空室にともなう分配金減少リスクを軽減しています。



## ポイント 1 人生100年時代 年金受給サイクルに合わせた分配を

健康寿命が世界一の長寿社会を迎える日本。“人生100年時代”に向けて、生活を支える土台となる「お金」についても考えていく必要があります。年金やお手持ちの貯蓄だけでゆとりある生活を過ごすでしょうか。長生きすることがリスクになりかねません。活きた「お金」にする備えを、今から始めることが大切です。

## ポイント 2 適切な投資家保護の仕組み 安心して投資していただけます



弊社は不動産特定共同事業法に基づくファンドの運営事業者として、監督官庁の許可を受けています。投資商品の仕組みやリスクに対する説明は不動産のプロであるスタッフが行いますので、初めて投資される方もご安心ください。

## ポイント 3 長期的に安定した投資商品 事業用不動産などの賃貸収入が分配原資

不動産賃貸事業はテナントなどの賃料収入をもとに、長期的に安定した運用が可能です。このファンドも同様に賃料収入を分配原資としていますので、株式や投資信託、外国為替などと比べ金融市場の影響を受けにくい特長があります。

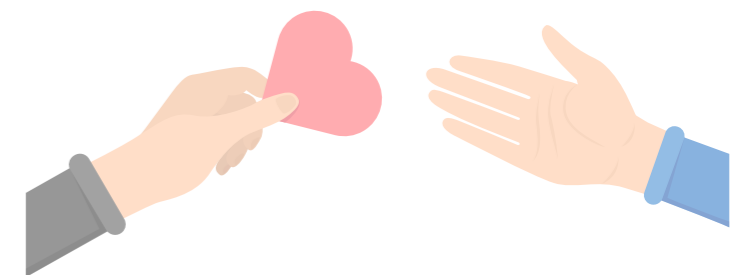


## ポイント 4 分配率(税引前)は年率3~6% 1口10万円、5口以上からの投資商品

アパート経営などの不動産投資にはまとまった資金、建物の維持管理の手間やコストが必要。「わかちあいファンド」は皆さまと弊社が運用資産をシェアしますので1口10万円、5口以上からの投資が可能になります。分配率(税引前)は年率3~6%程度を予定し、地元の滋賀や京都、関西の物件を中心に分かりやすいファンドを組成してまいります。

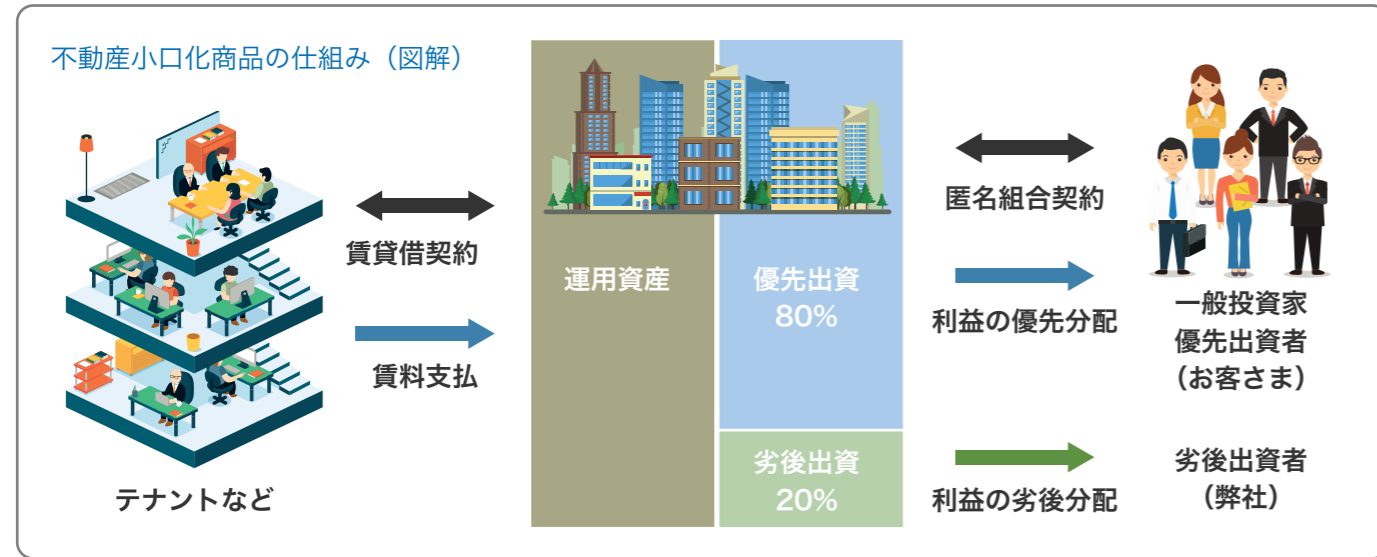
## ポイント 5 わかちあい・助け合い 利益の一部を基金に寄付

対象不動産から得る総賃料収入から必要経費や出資者の皆さまへの分配金を控除した残りのお金の一部は、地方公共団体が運営する環境保護活動などに寄付いたします。弊社は不動産の証券化を通じて不動産の活性化を図り、地方創生の一端を担ってまいります。※残余利益の50%を超える額をあしなが育英会に寄付いたします。



## 不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品

複数の事業参加者から出資を募り、その資金をもって、本事業者（株式会社日本プロパティシステムズ）が、不動産を取得しその不動産から得る賃貸収益を出資額に応じて分配するシステムです。事業参加者と本事業者との関係は匿名組合契約となります。



## 年金支払い月の間の「奇数月」にお支払いする分配サイクル（年6回2ヶ月毎）

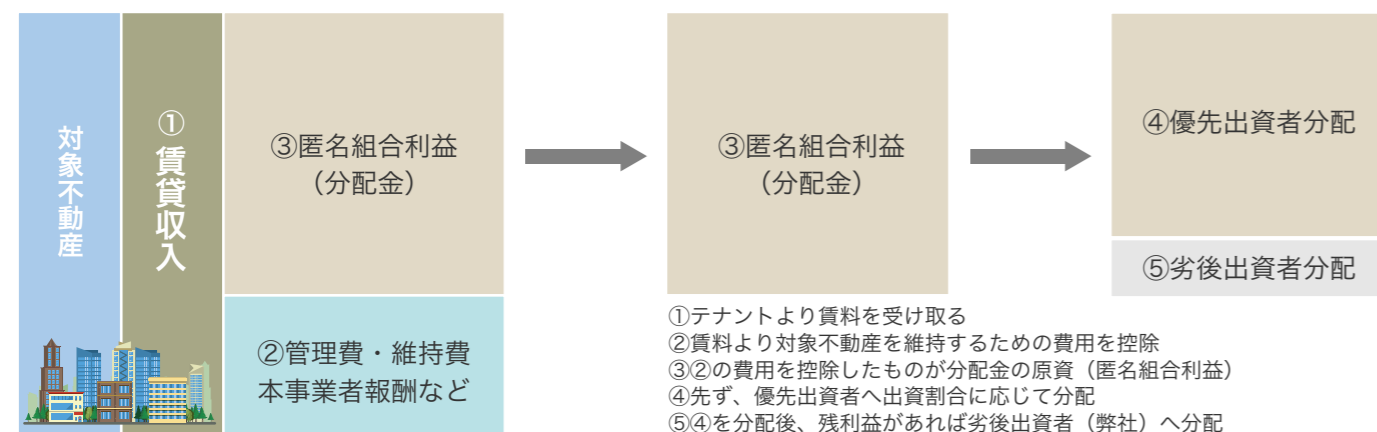
例：運用開始が12月1日の場合・・・1回目の分配金支払日(12月1日～1月末日分)は3月15日となります。

計算期間	12月1日	12月末日	1月末日	2月末日	3月末日	4月末日	5月末日	6月末日	7月末日	8月末日	9月末日	10月末日	11月末日	12月末日
分配日		3月15日	5月15日	7月15日	9月15日	11月15日	1月15日							
年金受取日	2月15日	4月15日	6月15日	8月15日	10月15日	12月15日								

※分配金は源泉徴収後、お客さまの指定口座に振込みいたします。分配日が土日祝の場合は前営業日となります。

## 優先劣後システムと分配イメージ

優先劣後システムを採用し**お客さまの投資元本の安全性を優先的に守ります**。お客さまに出資いただく優先出資枠は、賃貸利益の受け取り・売却時の出資金返還において、劣後出資者（弊社）より優先されます。



## メリット・デメリット

### メリット

1. 大きな資金を必要とせず、気軽に賃貸事業に参加できます。
2. 株やJ-REITと異なり景気に左右されにくい投資商品です。
3. 優先劣後システムにより皆さまのリスクを軽減しています。

### デメリット

1. 銀行預金とは異なりすぐに換金できません。
2. 損害保険には加入していますが、天災などによる建物の損害やテナント退去など、不動産特有のリスクがあります。
3. 相続税対策としての効果はありません。

## よくあるお問い合わせ

Q.J-REIT（不動産投資信託）との違いは何ですか？

**A. 元本の安全性が高いことが特長です。**

J-REITは、株式と同じように証券取引所に上場し、市場で流通するので流動性が高い反面、価格が大きく上下する可能性があります。一方、わかちあいファンドは限られた投資家のみが投資するので、市況の影響を受けにくく元本の変動リスクは少ないといえます。

Q. 出資元本は保証されていますか？

**A. 出資法により、元本の保証は禁じられています。**

しかし、優先劣後システムを採用していますので、対象不動産の評価額が下落した場合でも、下落が劣後出資の範囲内（20%）であれば、優先出資者であるお客さまの元本に影響はありません。

Q. 優先出資（優先劣後方式）とはなんですか？

**A. お客さまの出資金返還や分配を優先することで投資リスクを抑える仕組みです。**

お客さまに投資していただく出資枠を優先出資といい、賃貸利益の受け取り・売却時の出資金返還において、劣後出資者（本事業者）より優先して分配金を受け取ることができる出資をいいます。

Q. 分配金は確定していますか？

**A. 分配金は確定していません。**

賃貸収益の悪化により、分配金も減少する可能性があります。わかちあいファンドは、弊社の長年の賃貸業経験から培ったノウハウにより、収益が比較的安定した事業用の不動産を対象としており、安定した分配の確保を目指しています。

Q. 途中で解約や譲渡はできますか？

**A. 原則として途中解約はできませんが、地位の譲渡は可能です。**

やむを得ない事由が存在する場合には、契約を解除することができます。また、出資者が死亡した場合または後見開始の審判を受けた場合には、その相続人や成年後見人が書面で通知することにより契約を解除できます。また、お客さまのご都合による「譲渡」は、手数料が必要となります。

Q. どんなリスクがありますか？

**A. 損害保険には加入していますが、以下のようなリスクがあります。**

信用リスク、テナントの退去リスク、天災によるリスク、本事業者の倒産リスクなどがあります。詳しくはお申し込み後にご案内する「契約成立前の説明事項」をご覧ください。

Q. 不動産価格（土地・建物）の変動リスクはどのように考えればいいですか？

**A. 20%の下落までは、劣後出資者（弊社）が負担します。**

わかちあいファンドは過去3年間の不動産価格が安定している物件を投資商品化しています。投資3年後の価格変動も20%以内に収まりやすく、同条件以上で更新が可能なファンド組成に努めています。

Q. 匿名組合とはなんですか？

**A. 出資者の名前が公に出ることのない出資契約です。**

匿名組合は、商法第535条に規定されている契約形態で、投資家の皆さまが営業者のために出資をし、営業者がその営業から生じる利益の分配を行うことを約束する契約をいいます。事業を行う上で、投資家の名前が外に出ることがないので匿名といわれています。

