

## 豊臣商事看板設置箇所



大阪市中央区西心斎橋 1-1-13 (心斎橋駅前)



大阪市中央区心斎橋筋 1-10-1 (心斎橋筋)



大阪市中央区北浜 2-1-1 (大阪証券取引所前)



大阪市中央区道頓堀 1-10-7 (道頓堀)



大阪市浪速区難波中 3-16-14 (本社近隣②)



大阪市浪速区敷津東 3-11-10 (本社近隣①)



大阪市浪速区敷津西 2-2-5 (本社近隣③)



大阪市北区西天満 2-7-17 (北新地前)

## 会社概要

商号	豊臣商事株式会社
代表	代表取締役社長 西園寺 優真
設立	平成 25 年 8 月 6 日
資本金	1 億円 (準備金含め自己資本 14.5 億円)
所在地	〒556-0013 大阪市浪速区戎本町 1-9-21 TOYOTOMI BUILDING TEL : 06-6586-9536 FAX : 06-6586-9537
許可番号	不動産特定共同事業 許可 大阪府知事 第 13 号 宅地建物取引業 許可 国土交通大臣 (1) 第 9806 号
事業内容	不動産賃貸業、デベロッパー事業、建物取引業、不動産特定共同事業、クラウドファンディング事業、損害保険代理業、投資コンサルタント業、投資事業組合財産の管理、金融商品取引業
取引銀行	みずほ銀行、三菱 UFJ 銀行、三井住友銀行、りそな銀行、東京スター銀行



不動産特定共同事業許可書 (大阪府発行)

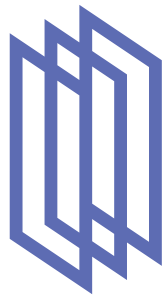
不明な点はお気軽にお問い合わせください。

豊臣商事株式会社 不特法事業部

 0120-932-968

営業時間 10:00~17:00 定休日: 水曜・日曜・年末年始





# GET RENTS

少額で始められる資産運用



TOYOTOMI

豊臣商事株式会社

# 未来を豊かに。

老後資金を安心できるように *Enrich your future.*  
あなたの未来のために、資産運用始めませんか？

GET RENTS は、不動産の安定した賃貸利益を分配する資産運用です。

不動産特定共同事業法に基づき、監督官庁の許可を受けファンドの運営事業者として運用します。

経験豊富な、不動産取引・管理のプロとして、不動産の安定運用を実現しております。

投資商品の仕組みやリスクに対する説明は、初めて投資される方にも、わかりやすく丁寧に説明させていただきますので、ご安心ください。

比較的安定した資産運用をお求めの方、ぜひお申し込みください。

## GET RENTS の特徴



### 豊臣商事の実績

弊社は現時点で約 70 棟・3,000 室以上を保有しており、売却済み物件も含めると数多くの物件保有及び管理に携わってきました。これまでのノウハウを活かし、皆様及び弊社が安心して投資できる物件の販売を致します。



### サブリース

弊社は皆様の安心と自社の保全の為に全ての物件をサブリース付きで販売します。その為、劣後出資に加え 100%稼働が担保されますので、非常に手堅い投資が可能です。



### 配当サイクル

弊社の配当は 2 カ月に一度、奇数月に分配金を送金します。その為、年金受給者の方には毎月の収入源の一つとしてご利用いただけます。又、初めて投資される方も運用後は短い間隔で配当を受け取れますので運用を実感頂き易い構成にしています。



弊社は 2013 年に大阪城のお膝元である本町エリアにて創業致し、現在は大阪通天閣の近くに本社を移し活動しております。

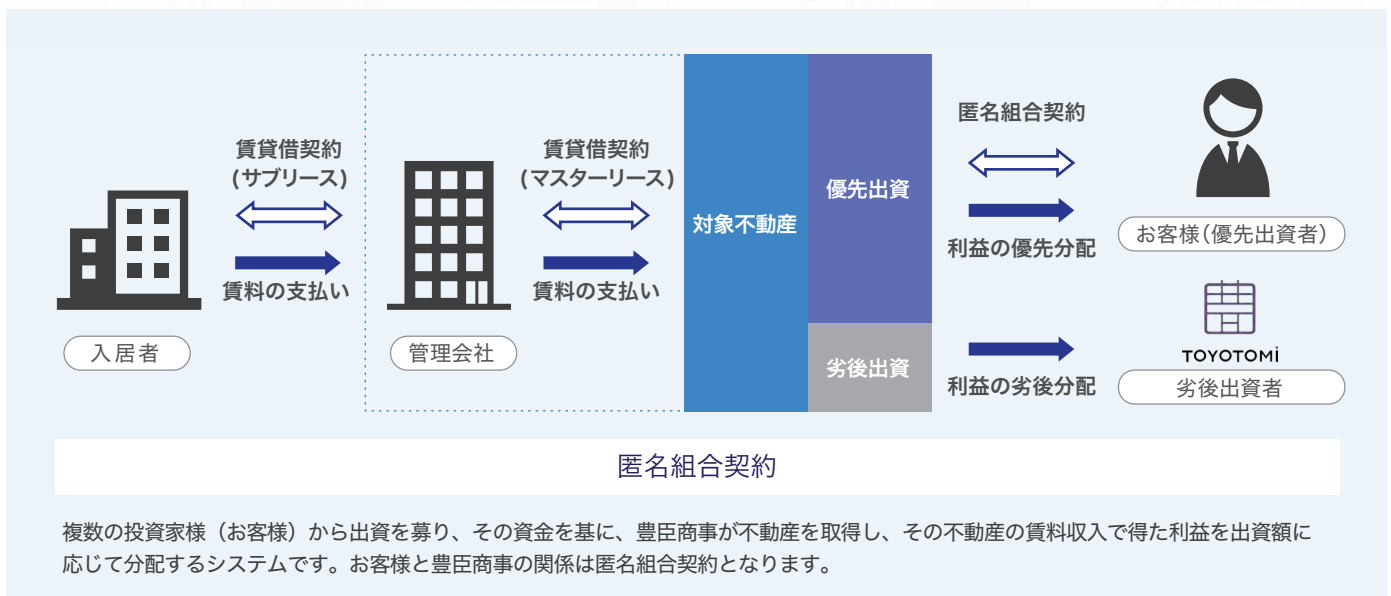
主に不動産保有を主体として開発・売買・仲介等に加え、所有ホテルの運営等も手掛けており、おかげさまで現在では 70 棟・総資産 200 億円以上の不動産を所有しております。

弊社は資産を保有する事で成長が進んだ事もあり、今回の不動産特定共同事業を通じて皆様と不動産を共有し、地域・社会に貢献していければと考えています。

最後になりますが、本事業を通じて弊社の掲げる「豊かな未来へ・富になる不動産」を少しでも感じて頂ければ嬉しいです。

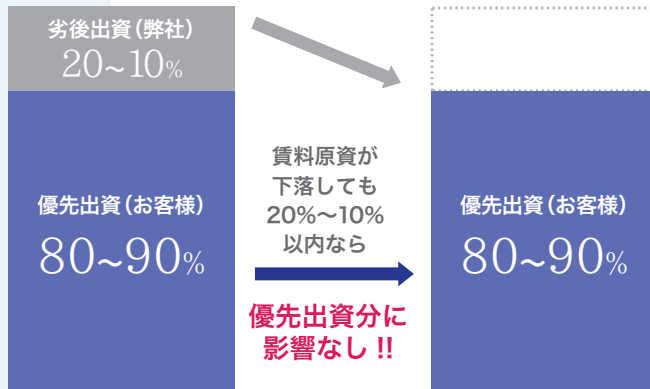
代表取締役社長 西園寺 優真

## GET RENTS の仕組み



# GET RENTS の特徴

## ◎優先劣後で投資家リスクを軽減

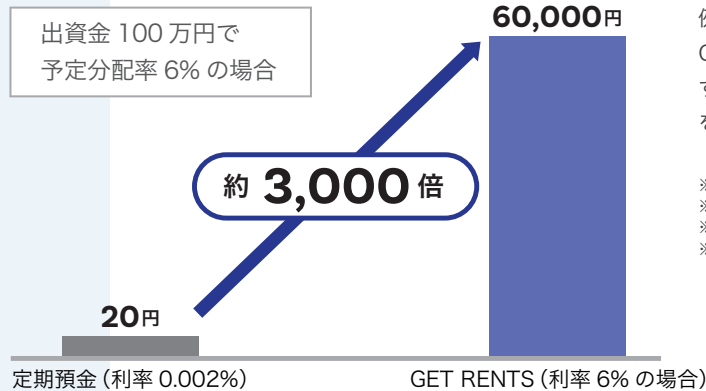


分配金は賃貸収入（家賃、共益費用）から物件管理運営費（税金管理費等）を差し引いた賃貸利益が原資となります。

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

※商品によって比率は異なります。

## ◎分配金イメージ



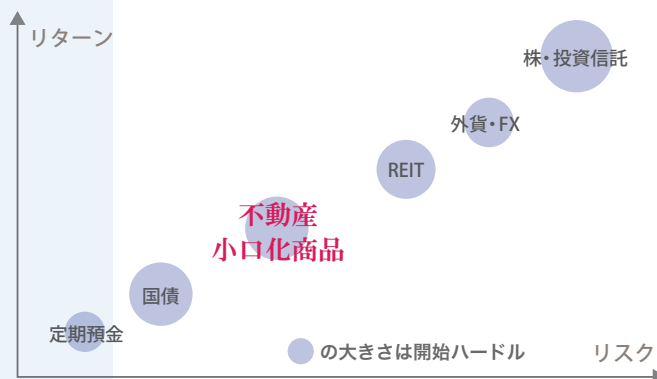
例えば、100 万円を銀行預金に預けた場合と、GETRENTS に出資した場合の 1 年後のイメージです。銀行預金の利息で得られる約 3,000 倍の分配金を受け取れる可能性があります。

※上記はすべて税引前の分配イメージです。  
※上記の図は今後の利益分配を保証するものではありません。  
※分配金は 20.42% の源泉徴収後、ご指定の口座に振り込まれます。  
※利益分配は日割り計算で行いますので、端数が出る場合があります。

## ◎配当サイクル 年金サイクルに合わせた年 6 回（奇数月）の配当

計算期間	6/1 から 7/31 まで	8/1 から 9/30 まで	10/1 から 11/30 まで	12/1 から 1/31 まで	2/1 から 3/31 まで	4/1 から 5/31 まで
分配日	<b>9/15</b>	<b>11/15</b>	<b>1/15</b>	<b>3/15</b>	<b>5/15</b>	<b>7/15</b>
年金受取日	10/15	12/15	2/15	4/15	6/15	8/15

## ◎金融商品比較



※投資商品によって変動いたします。あくまで簡易的なイメージです。

不動産小口化商品は、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。

また弊社独自のマスターリースや優先劣後の投資家保護の仕組みにより、ローリスクミドルリターン商品を実現しています。

※上記はすべて税引前の分配イメージです。  
※上記の図は今後の利益分配を保証するものではありません。  
※分配金は 20.42% の源泉徴収後、ご指定の口座に振り込まれます。  
※利益分配は日割り計算で行いますので、端数が出る場合があります。

# 不動産小口投資のメリット・デメリット

## メリット

### 不動産を所有することなく気軽に賃貸事業に参加

実物不動産を所有した場合、多額の資金も必要で、固定資産税、修繕費、管理等の負担も不可欠ですが「GETRENDS」は小口単位で出資が可能で、管理運営も当社が対応しますので、手間なく不動産投資に参加することができます。

### 景気に左右されにくい投資

株や不動産投資信託（Jリート）は経済市場や景気により日々取引価格が変動いたしますが「GETRENDS」は長期的に安定した賃貸事業を目的としておりますので比較的景気に左右されにくい投資です。

### 優先劣後システムにより皆様のリスクを軽減

対象不動産の出資総額に対し、皆様からは優先出資として募集させていただき、一方当社も劣後出資を行います。これにより、対象不動産の価格や賃料が下落した場合でも、下落部分は先に当社がおりますので、皆様は当社より優先して分配や出資金の返還を受け取ることができます。

## デメリット

### 預金とは異なりすぐに換金ができない

出資金は対象不動産に投資していただいておりますので、原則契約期間の満了日までの出資金の返還はできません。（契約満了日から2ヶ月以内に返還）

但し、第三者および当社への譲渡（諸条件あり）は可能です。

※譲渡の際は別途手数料が必要です。

### 不動産特有のリスク

天災による土地・建物の損害やテナントの退去等により、対象不動産の評価額や賃料の下落、分配の一時的な遅延が発生する可能性があります。又、その他リスクもありますので、契約前書面にてご確認ください。

### 節税効果

実物不動産のように投資した金額が相続税時の評価減とはならないので、相続税の節税効果はありません。（任意組合型の商品は除く）

## 注意事項

- 分配金は雑所得扱いとなり、お客様に支払いする際は、源泉徴収税 20.42%（所得税 + 復興特別所得税）を控除した金額をお振込いたします。確定申告が必要になる場合は、税理士または所轄の税務署へご確認ください。皆様のマイページにて年間取引報告書が発行可能です。尚、パソコン等をお持ちでない方は弊社までお問合せ下さい。（マイナンバーの提出が必要となります）
- 満期、解約、当社への譲渡時の出資金の返還は、当該期日の発生した2ヶ月後の末日までにお支払いします。

# 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. 元本の保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「GETRENTS」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。※物件により劣後出資の幅が変わります。

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（10%～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。「GETRENTS」は、弊社の長年の大家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・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。尚、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（火災保険等）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. 10%～20%の下落までは、劣後出資者（弊社）が負担します。※物件により劣後出資の幅が変わります。

「GETRENTS」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。

# お申し込みの流れ

STEP

## 1 郵送で出資申込書と本人確認書類を提出

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

以下いずれか 2 点をお願いいたします。

※「氏名」「生年月日」「現住所」の 3 点についての確認が必要です。  
上記 3 点のいずれかが表面に記載されている場合は、裏面もご提出ください。

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| ■運転免許書（表面、裏面）         | ■住民票（発行後 3 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） | ■各種年金手帳             |
| ■パスポート（住所記載部分を含む）     | ■障害者手帳              |
| ■マイナンバーカード（※通知カード不可）  |                     |

法人のお客さま

以下の 2 点をお願いいたします。

- 商業登記簿謄本（発行後 3 ヶ月以内のもの）もしくは印鑑証明書（発行後 3 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）

## 2 弊社より正式な契約書を送付

## 3 返信用封筒で契約書類一式を送付

お手元に届いた「商品概要・重要事項説明書」「匿名組合契約書」の内容をご確認いただきご記入・ご捺印ください。  
そして書類の各 1 部ずつを同封の返信用封筒にてご返送ください。

※印鑑はシャチハタ不可、各 1 部はお客様控えとなります。マイナンバーのご提出をお願いいたします。

## 4 出資金のお振込

出資金を指定口座へ振込期日までにお振り込みください。お振込みは出資者ご本人名義でおねがいします。  
※振込手数料はお客さまのご負担となります。

## 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。

初回配当のご案内に合わせて、運用情報を確認できるマイページをご案内

## 手数料について

申込手数料

0 円

「GETRENDS」ではお客様のご資金の自由度を高めるため、事業者の事務処理等の IT システム化によって、お客様の手数料負担を減らしています。しかしながら、相続ともなう名義変更や第三者への譲渡の手続きに関しては、IT システムによる事務処理が困難であるため、一律の手数料を頂戴いたします。





GET RENTS

# 1号ファンド ロイヤル千本南

## 商品概要

FUND INFORMATION

予定年利回り

# 5.3%



運用期間 3年

ファンド名	GET RENTS 1号
予定年率	5.3% (税引前)
投資金額	一口 50万円 (最低2口から)
出資総額	125,000,000円 (劣後出資含む)
募集金額	106,500,000円
成立下限額	106,500,000円
申込期間	2021/03/16 ~ 完売まで
運用期間	2021/6/15 ~ 2024/5/31
配当サイクル	2ヶ月毎 (年6回) 奇数月

※サブリース付 (3年間毎月の家賃収入額が変わる事はありません)



# 物件概要

## PROPERTY INFORMATION

物件名称	ロイヤル千本南
物件所在地	大阪市西成区千本南 2-5-23
交通アクセス	大阪メトロ四ツ橋線玉出駅徒歩 8 分 南海本線岸里玉出駅 徒歩 8 分
賃貸契約額	692,100 円 / 月額
契約形態	サブリース契約
契約期間	2021/6/15 ~ 2024/5/31
物件種別	店舗・共同住宅
構造	鉄骨造
床面積	388.57 m <sup>2</sup>
築年数	1990 年 5 月
前面道路	8m
周辺概要	田端公園 1分 コンビニ 3分 スーパー 9分 玉出本通商店街 9分 マックスバリュ 9分



## 周辺環境

### LIFE INFORMATION

当該物件は西成区の玉出地区にあり、玉出地区というのは大阪市内でも有数の高級住宅地である帝塚山地区に隣接しており、且つ大阪メトロ御堂筋線と四ツ橋線が利用可能な為、大阪市内の中心部へのアクセスは非常に良い地域です。

物件自体の周辺も比較的開けており、公園及び商業施設等も充実しており、落ち着いた場所であり利便性も良い物件です。

不明な点は、お気軽にお問い合わせください。

豊臣商事株式会社 不特法事業部

 0120-932-968

営業時間 10:00~17:00 定休日:水曜・日曜・年末年始

