

## お申し込みの流れ



### 1 会員登録（無料）

メールアドレスだけで簡単登録！  
無料会員登録していただくことで  
ファンドの詳細画面をご覧いただけます。



### 2 投資家登録（無料）

会員登録完了後、本人確認情報を  
サイトで入力。  
ご自宅に届くはがきを受領いただく  
ことで投資家登録完了です。



### 3 口座入金 & 投資申込

投資家登録完了後はお客様専用口座  
が開設されます。  
専用口座に投資用資金を入金し、  
好きなファンドに投資申込して下さい。

不明な点は、お気軽に弊社までお問い合わせください。



0120-930-637  
(平日 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	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
代表	代表取締役 森田康弘	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
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		
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		

## 社会貢献・地元応援型 ローリスクミドルリターンの 新しい不動産投資のご案内



# WAKACHI-I

わかちあいファンド

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



# 故郷に投資し故郷と共に わかちあいファンド

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®」と名づけました。登録商標第6245395号  
このファンドは 共同住宅・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。

預貯金より高い  
「収益性」

株式投資より高い  
「安定性」

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。

## グローバルな視野と地域社会への貢献で、 社会と共に成長してまいります。

弊社は不動産特定共同事業法(不特法)の免許を2019年7月、滋賀県・京都府の事業者として初めて取得し、同年10月に大津市内の商業ビルを対象不動産として「わかちあいファンド」を立ち上げました。この不動産ファンド事業は地域の皆さまから直接資金を募るもの。弊社はスピード感ある事業展開でエリアを活性化、地域内で収益を分かち合う仕組みを提案いたします。同時にクラウドファンディングを活用することで小口の出資持分募集を可能にしました。投資の初心者にも安心してご出資いただける商品を提供してまいります。今後はファンドの大型化も視野に入れて、より地域活性化に注力できるしくみを整えてゆきます。2000年に創業して以来、弊社は滋賀県や京都市内で不動産に関連する新しい事業を開拓してまいりました。根底には「地域に根ざした不動産投資・運営を中長期的に続けたい」という想いがあります。新しい不動産ファンド事業「わかちあいファンド」を中心に、これからも弊社はグローバルな視野で地域社会に貢献し、社会と共に成長してまいります。

代表取締役 森田 康弘



## 投資を始めやすい不動産小口化商品

年利分配率

3.0~6.0% 想定 (税引前)※



想定運用期間

1年

配当サイクル

毎月

少額投資ひと口

10万円から

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、地元の滋賀や京都など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。



## 人生100年時代を不安なく生き抜く 活きたお金の備え方

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せるでしょうか。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。



## 安心して投資していただける 適切な投資家保護の仕組み

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いたしますので、初めて投資される方もご安心ください。



## ローリスクミドルリターンの投資商品 共同住宅・事業用不動産などの賃貸収入が配当原資

不動産賃貸事業はテナントなどの賃料収入をもとに、比較的長期的に安定した運用が可能です。わかちあいファンドも同様に賃料収入を配当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。



## 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。(例)1号、2号ファンドは、残余利益の50%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)

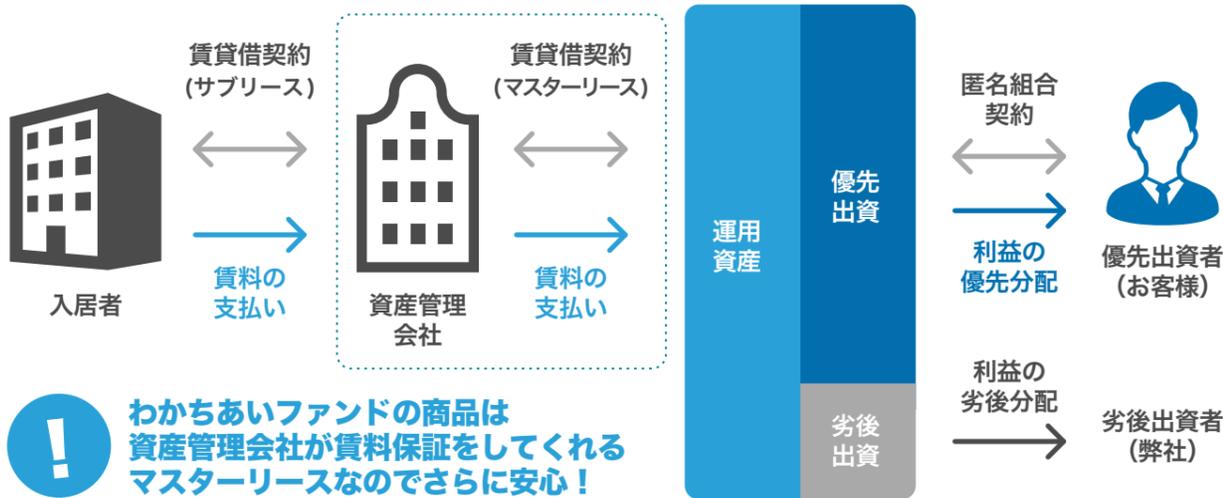
【国交相】  
不動産特定共同事業者許可一覧➡



# わかちあいファンドとは

## 不動産特定共同事業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。



**わかちあいファンドの商品は  
資産管理会社が賃料保証をしてくれる  
マスターリースなのでさらに安心!**

## 優先劣後システムと分配金について

### 分配金について

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、利益分配は優先劣後方式により、お客様への分配が優先となります。

- ①入居者より賃料を受け取る
- ②賃料より対象不動産を維持するための費用を控除
- ③②の費用を控除したものが分配金の原資（匿名組合利益）
- ④先ず、優先出資者へ出資割合に応じて分配
- ⑤④を分配後、残利益があれば劣後出資者（弊社）へ分配



## いつでも引き出せるデポジット形式

お客様のマイページ内にある専用口座に予め入金されておくことで、ファンドへの出資がスムーズに行なえます。また、出資配当金や未投資金（預入金）に関してはいつでもお客様の指定口座に引き出すことができます。



※払戻時の指定口座入金は5営業日後となります。  
※払戻は、払戻希望額から振込手数料を差し引いた金額が振り込まれます。

## 分配金のイメージ (100万円を年6.0%で運用した場合)

例えば、100万円を銀行預金に預けた場合と、わかちあいファンドに出資した場合の1年後のイメージです。銀行預金の利息で得られる約600%の分配金を受け取れる可能性があります。



**運用開始が1月1日の場…分配金支払いは2月15日から毎月配当となります。**

※上記はすべて税引前の分配イメージです。 ※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。  
※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。 ※利益分配は日割り計算で行いますので、金額に端数が出る場合があります。

## メリット・デメリット

**メリット**

- 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。株やJ-REITと異なり景気に左右されにくい投資商品です。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。金融機関の借入の無いフルエクティ商品です。

**デメリット**

- 出資金は、銀行預金とは異なりすぐに換金できません。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。出資額が相続税評価額となり、そのまま課税対象額となります。

**金融商品簡易比較**

●の大きさは開始ハードル

定期預金 < 国債 < REIT < 外貨・FX < 株・投資信託

**不動産小口化商品**

※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。

リスク

# 出資の前に十分に検討いただくために

## よくある質問

### わかちあいファンドについて

#### Q. 匿名組合契約とは

A. 商法 535 条に規定されている契約です。匿名組合とは、当事者の一方（匿名組合員）が相手方（営業者）の営業のために出資をなし、その営業より生じる利益の分配を受けることを約束する契約形態をいいます。つまりは、営業者が匿名組合員から集めた財産を運用して利益をあげ、これを分配するのが匿名組合契約です。

#### Q. 不動産特定共同事業とは

A. 出資等を受けて不動産取引を行い、その収益を分配する事業です。簡単に言えば、「不動産を」、「特定の方法により、特定の物件を」、「複数の投資家などが共同で」、「運用・投資する事業」です。不動産特定共同事業を営むには、国土交通大臣や県知事の許可が必要となります。

#### Q. ファンド再組成時の「更新予約権」とは

A. わかちあいファンドは原則、期日に全額償還されます。ファンドを再組成する場合、既存出資者のメリットとして「更新予約権」があり、新規の出資者に優先して、出資することができます。

#### Q. どんなリスクがありますか

A. 法令や税制の変更により影響を受ける場合や、契約者の退去、空室、賃料の滞納などが発生した場合、天災などによる建物の滅失などが起こった場合、本事業者が破綻した場合、解約、譲渡が多発した場合、などの要因により、分配ができない場合や出資元本が下回る可能性もございます。

#### Q. 他の資産運用と比べてメリットはあるの

A. 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。株式や J-REIT と異なり景気に左右されにくい投資商品です。優先劣後システムにより出資者のリスクを軽減しています。

### 出資手続きについて

#### Q. 購入時の手数料やその他に支払う手数料を教えてください

A. 購入手数料はかかりませんが、出資金をお振込みいただく際の振込み手数料、デポジット口座から払い戻す際の振込み手数料はお客様にご負担いただけます。

#### Q. 法人でも出資は可能でしょうか

A. 法人のお客様でも、ご出資いただけます。

### 商品について

#### Q. 出資金はいつ返還されますか

A. 出資金の返還は、最終配当日にお客さまのご指定口座にお振込みいたします。

#### Q. 出資金元本は保証されるのでしょうか？

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であれば、優先出資者であるお客様の元本に影響はありません。ファンドによっては、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るものもございます。

#### Q. 途中で解約や譲渡は出来ますか

A. 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、手数料が必要になります。※買取サービスもございます。

#### Q. 分配金に税金はかかりますか

A. 分配金は「雑所得」になります。また、お客様にお支払いする分配金は源泉徴収税額を控除した金額となります。

#### Q. 契約期間を経過した後は、自動更新されますか

A. 自動更新されません。ファンドを再組成する場合、再出資をご希望される方は、契約満了 3 日の 3 カ月前までに「ファンド（再）出資申込書」等を郵送させていただきますので、更新手続きをしてください。

#### Q. 分配金は確定申告の対象ですか

A. 確定申告の対象となります。弊社より「分配金計算書」をお送りします。ただし、この分配金を含め、年間の雑所得が 20 万円以内の場合、確定申告は不要です。年間収入が 2,000 万円を超える給与所得者や、そもそも確定申告が必要な方は 20 万円以下でも申告が必要です。

#### Q. 出資すると対象不動産の所有権や賃借権を取得することになりますか

A. お客様が対象不動産に関する権利（所有権・賃借権及び抵当権等）を取得することはありません。弊社が行う対象不動産の事業にご出資いただくものです。

#### Q. 表記されている分配金・利回りは確定していますか

A. 確定していません。賃貸収入の悪化により、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、安定した分配の確保を目指しています。ただし、わかちあいファンドは「優先劣後出資方式」を採用し、不動産から得られた利益は、優先出資者であるお客様に優先的に分配される仕組みとなっております。

## お客様の声



### なぜ、わかちあいファンドを選んだのですか？（32歳 会社員）

私の地元「滋賀」の会社、物件なので興味があり出資しました。不動産投資を、比較的少ない資金で始められること、会社の財務状況などを見て、安心できる会社だと思ったからです。



### なぜ、わかちあいファンドを選んだのですか？（44歳 会社役員）

株式投資をしていますが、リスクの少ないこのファンドも保有したいと思いました。利益の一部をあしなが育英会に寄付する、とのことが記載されており他社ではない取り組みだな、と感じたことから出資を決めました。



### なぜ、わかちあいファンドを選んだのですか？（48歳 主婦）

滋賀県大津市に住んでいて、滋賀県初の事業に興味を持ちました。質問にも一つ一つ丁寧に説明していただき、安心できる会社だなと感じ、家族と相談し出資を決めました。



### なぜ、わかちあいファンドを選んだのですか？（ ）

年金受給はまだ先ですが、私たちの年代はどうなるか不安です。年金保険は期間が長すぎるので、手頃な期間の投資商品を探していました。スタッフさんの対応など、安心感からこのわかちあいファンドを選びました。