

VIPのお客様限定 4号ファンドプレセール受付

右記 QR コードにアクセスして必要項目を入力し送信ください。後ほど担当よりご案内申し上げます。



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。

ステップ 2 出資契約のお申し込み

弊社宛にお申込書を送付ください。

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本人確認書類と共に郵送ください。

- 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。

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 2 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）

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 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。



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 京都銀行 大津支店 滋賀中央信用金庫 大津支店 近畿産業信用組合 大津支店 商工組合中央金庫 大津支店	関西みらい銀行 膳所支店 京都信用金庫 滋賀支店 滋賀県信用組合 大津支店 日本政策金融公庫 大津支店
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	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	
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			



わかちあい銀閣寺道

わかちあいファンド 4 号 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



わかちあい銀閣寺道

物件概要

物件名称	わかちあい銀閣寺道
所在地	京都府京都市左京区浄土寺上馬場町80番4号
交通アクセス	京阪電鉄鴨東線 出町柳駅約2000m徒歩25分
物件評価額	180,000,000 円
賃貸総数	13 戸
賃貸契約額	9,091,926 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2年8月1日～令和3年7月31日（予定）
土地面積	公簿 152.76 ㎡（約 46.20 坪）
物件種別	店舗・共同住宅
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4 階建
床面積	1 階 91.34㎡ 2 階 94.12㎡ 3 階 94.12㎡ 4 階 94.12㎡ 延床面積 約373.70㎡
築年数	昭和 60 年（1985 年）3 月 1 日築

増改築	
2014 年 11 月	外壁塗装工事 共用部分証明及びエンブレムリニューアル工事 屋上防水工事 共用部分床張り替え工事 駐輪スペース設備工事 消防設備入替（自動火災報知機設置） 各戸扉塗装工事 1 階テナント看板支柱塗装工事
2015 年 11 月	貯水槽修理・清掃工事
2018 年 2 月	屋上一部防水補修（台風被害）
2019 年 11 月	消防設備入替（自動火災報知機設置）

周辺環境

絶好の散策スポット
「哲学の道」
一歩東に進めば、京大教授の哲学者、西田幾多郎が愛した散策路。春は桜、秋は紅葉の名所として人気ですが、静かで穏やかな雰囲気が漂います。



募集概要

年利分配率

4.1%
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

募集期間	令和2年8月1日 ～完売まで
運用期間	令和2年10月1日 ～令和3年9月30日
出資総額	19,500万円 ※出資総額のうち1,950万円は弊社が劣後出資いたします。
募集金額	17,550万円 （1,755口・優先出資） ※成立下限額 16,500万円

哲学者が愛した風情を残すわかちあい銀閣寺道

「わかちあいファンド」第4号の対象物件は、京都市内、銀閣寺に近い白川通り沿いに立地する1階テナント、2～4階に12室の物件です。近辺には美術館や京都大学、京都芸術大学があり、おしゃれなレストランも点在。観光客に人気のスポットです。対象物件には、学生から高齢の方まで入居しており、賃料収入は安定しています。



運用シミュレーション

●10口出資金 100 万円で運用の場合

毎月配当 3,417 円 (税引後 2,719 円) 1年後 分配累計 41,000 円 (税引後 32,628 円) + 元本償還 100 万円

●30口出資金 300 万円で運用の場合

毎月配当 10,250 円 (税引後 8,157 円) 1年後 分配累計 123,000 円 (税引後 97,884 円) + 元本償還 300 万円

※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、金額に端数が出る場合があります。

リスクについて

主なリスクは下記のとおりです。詳細はご契約前の「重要事項説明書」をご確認ください。

- ❗ 元本の保証は出資法で禁止されているため、元本の保証はございません。
- ❗ 商品は預金とは異なり、原則、契約期間満了日まで出資金の返還はできません。
- ❗ 下記の要因により予定の賃料（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。
 - ・法令や税制の変更により影響を受ける場合
 - ・契約者の退去、空室、賃料の滞納など
 - ・解約、譲渡が多発した場合
 - ・天災などによる建物の滅失など
 - ・本事業者が破綻した場合

・本商品の契約の種別は、不動産特定共同事業法第2条第3項に掲げる不動産特定共同事業契約（商法第535条に規定する特定組合契約）です。
・本資料は投資家の皆様への参考となる情報を提供する目的で作成されたものであり、不動産特定共同事業契約（匿名組合契約）締結を直接勧誘するものではありません。
・投資に関するリスクを含む事業に関する詳細については契約成立前書面及び、不動産特定共同事業契約（匿名組合契約）の内容をご確認ください。