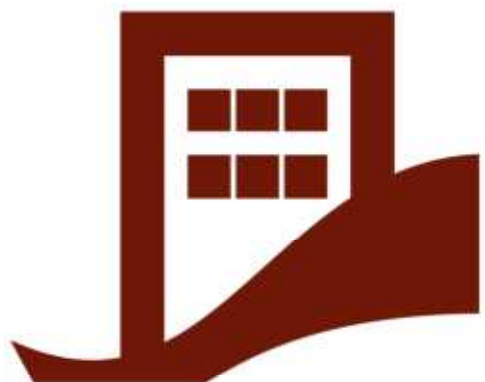




不動産小口化商品

そなえるファンド 京都 智恵光院

PRODUCT INFORMATION



不動産投資をより身近に。

静寂で優雅なたたずまい、上質でゆとりある邸宅

エリディア京都智恵光院

不動産小口化商品



年利回り3%からの安定投資

一般的な不動産投資とは異なり、不動産小口化商品では、少額から投資できるため、リスクを分散することができます。また、任意組合契約である当商品は、**相続対策**として活用でき、資産形成や相続対策など、幅広い目的に沿った商品となっております。

京都ではじめる少額投資



一括借上げによる安定した賃料収入

賃貸物件への投資に対する大きなリスクは、空室による賃料収入の減少です。

当商品では、サブリース契約を締結することで空室リスクを軽減しており、**安定した賃料収入**を見込むことができます。

※将来的に、サブリース事業者との契約内容が変更になる場合があります。

京都御所西エリアに隣接する織物の街・西陣エリア

京都市内の喧騒から離れた静かで落ち着いたエリアです。

市営地下鉄烏丸線で、京都駅や烏丸御池も乗り換えなしで行くことができ、同志社大学や立命館大学などの大学も通学圏内です。飲食店や雑貨店なども豊富なことから居住に適した環境となっております。



アクセス

京都地下鉄烏丸線
「今出川」駅

徒歩約**17**分



エリディア京都智恵光院

徒歩
約17分

京都地下鉄烏丸線
今出川駅

所要時間

約4分

京都地下鉄烏丸線
烏丸御池駅

所要時間

約9分

京都地下鉄烏丸線
京都駅

全戸広めで設備も充実 社会人から学生まで幅広い入居者層に対応できる間取り

オートロックや防犯カメラ、宅配ボックスなどの設備が充実している他、1Kや2LDKなど4タイプのお部屋がありますので、一人暮らしからファミリーまで幅広い層の入居が見込めます。

A_{type} 32.30㎡



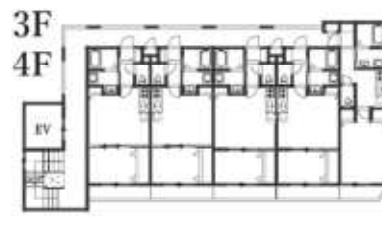
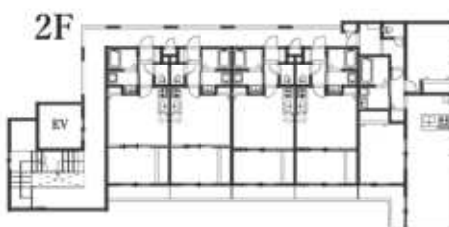
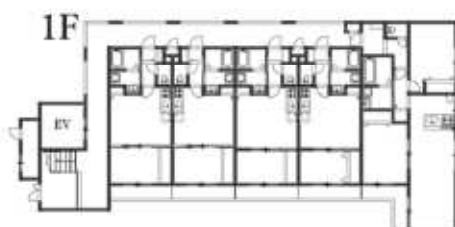
B_{type} 30.39㎡



C_{type} 61.75㎡



D_{type} 27.77㎡



■物件概要

対象物件	エリディア京都智恵光院	総戸数	20戸
所在地	京都府京都市上京区大宮通一条上る西入栄町657・659番地	賃貸戸数	20戸
交通	京都市地下鉄「今出川」駅 徒歩約17分 京都市バス「今出川大宮」停 徒歩約5分 京都市バス「大宮中立売」停 徒歩約5分	住戸面積	27.77㎡～61.75㎡
用途地域	準工業地域	間取り	1K～2LDK
防火地域	準防火地域	駐輪場	バイク5台／自転車21台
建蔽率／容積率	60％／200％	駐車場	2台
敷地面積	470.23㎡	事業主	株式会社エリッツホールディングス 〒604-8266 京都市中京区堀川通姉小路の上三坊堀川町55番地1 エリッツ御池ビル 不動産特定共同事業 京都府知事第2号 宅地建物取引業 京都府知事(3)第13294号
建築面積	269.29㎡	設計・監理・施工	株式会社ケーティアイ建設工業
延床面積	907.47㎡	管理会社	株式会社エリッツ建物管理
構造・規模	木造 地上4階建	竣工	2022年5月竣工

必要資金と分配計算

ご出資にかかる必要資金

1口100万円で、最低1口からご出資いただけます。※別途出資口に応じて不動産取得税がかかります。

分配計算 ※サプリース運用時

項 目		全体(円) ※千円未満切り捨て	1口当たり(円) ※百円未満切り捨て
収 入	賃料・共益費	17,692,000	47,800
	その他	955,000	2,500
	収入合計	18,648,000	50,400
支 出	火災保険料	123,000	300
	建物管理費・維持費	2,727,000	7,300
	水道光熱費・通信費	539,000	1,400
	固定資産税・都市計画税	1,400,000	3,700
	事業運営報酬	1,200,000	3,200
	会計事務費	100,000	200
	諸費用	979,000	2,600
	支出合計	6,948,000	18,700
分配金(収入合計－支出合計)		11,699,000	31,000
想定表面利回り			5.04%
想定分配率			3.16%

※1口あたりの金額は、出資総口370口で計算しています。

※固定資産税・都市計画税につきましては概算金額となります。

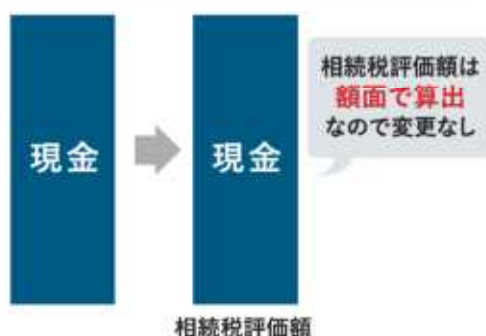
※上記金額は不動産市況の変動、税制の変更その他の事情により変動することがあります。

※表面利回りや分配率につきましては想定であり、元本や分配金は将来にわたって保証されるものではありません。

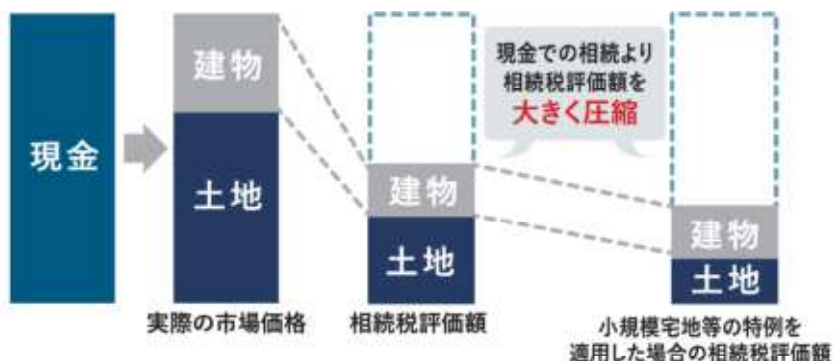
相続・贈与時の節税効果

一般的に、相続税・贈与税の計算の基礎となる不動産評価額は、不動産の市場価格よりも低くなります。そのため、現金・預金資産を不動産に換えることで、相続税・贈与税の節税効果が期待できます。任意組合型の不動産小口化商品である当商品は、お客様が出資比率に応じた不動産の持分を有することになるため、組合持分を相続・贈与することによって、現物不動産同様の節税効果が期待できます。

現金をそのまま相続した場合



現金を不動産に組換え後相続した場合



※図はあくまでも一般的な相続財産の圧縮効果イメージであり、圧縮効果は対象不動産によって異なります。また、税制の変更等により変わる場合があります。

さらに

不動産相続時の手間やトラブルを軽減。
面倒な分割を簡単に！

現物不動産を複数人で相続した場合、分割や売却の手間がかかるほか、おもわぬトラブルも発生するかもしれません。任意組合型の不動産特定共同事業では、すでに小口化された不動産持分を相続することになるため、財産の分割を行いやすいメリットがあります。



なぜなに？「任意組合型」ってなに？

投資家と事業者が任意組合契約を結び、出資した複数の投資家が共同で事業主体となり、事業を行うことです（運営管理は事業者が組合の代表として行います）。

「任意組合型」の不動産小口化商品の特徵

- ① 相続対策において節税メリットがある
- ② 長期運用できる商品が多く、安定収益を生むことができる

一方、不動産取得税が発生し、確定申告も必要となります。
また、無限責任となるため出資した金額以上の責任を負う可能性があります。



ご契約までの流れ

STEP 1

申込み書類の提出

お申込み書類を弊社までご郵送ください。

STEP 2

ご契約の手続き

お申込み書類の確認後、弊社より契約書類をお客様へ郵送します。
契約書類を確認のうえ、契約書類、その他必要書類を弊社へご郵送ください。

STEP 3

組合員証の送付

組合員証を弊社より送付いたします。

契約成立・事業参加

ご出資に際しての注意事項

- 本商品の種別は、不動産特定共同事業法第2条第3項第1号に掲げる不動産特定共同事業契約(民法上の任意組合契約)であり、不動産特定共同事業者である株式会社エリッツホールディングスは、不動産特定共同事業契約の当事者となります。
- 本資料は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘を意図するものではなく、本商品に関する費用等の負担やリスクを全て特定・示唆するものではありません。
- 投資にあたっては、不動産特定共同事業 契約成立前交付書面等をご熟読いただき、十分に内容をご理解のうえ、必要に応じて、顧問弁護士や顧問税理士等の専門家に意見をお求めいただき、自らのご判断で行ってください。
※不動産特定共同事業…不動産特定共同事業法という法律に基づいた事業。不動産取引を行う事業に出資し、その事業で生じた利益の分配を受け取るものです。
- 組合での事業の実施によって生じる損失について、投資家の皆様は組合員として対外的に無限責任を負います。
- 経済情勢、不動産市況の変動または災害の発生等により、期待された分配金の減少や損失を被るおそれがあります。
- 税制の変更または法令等の変更により、期待された分配金の減少や損失の発生、および期待された税効果を得られなくなる可能性があります。
- 万が一、組合財産である不動産に予期せぬ不具合が起これば、組合事業遂行のために必要不可欠な修繕等により組合の資金が不足する場合には、組合員全員の同意のもと、追加出資していただくことがあります。

各種お手続き

ご購入後のお手続き

1 配当金のお受け取り(年1回)

毎年11月に、お客様ご指定の銀行口座へ配当金を振り込みいたします。

2 確定申告(年1回)

個人名義で購入された場合、配当金は不動産所得となり、組合員の皆様ご自身で確定申告を行っていただく必要があります。

毎年11月に弊社から送付する財産管理報告書をもとに、確定申告を行ってください。

ご注意ください

事業期間満了前におきましては、お客様の出資金の払戻しには制限がかかります。
なお、組合出資持分を贈与・譲渡することは可能です。

贈与・相続・売却する方のお手続き

1 贈与・売却をする場合

弊社指定の書類をご提出いただき、事前に弊社の書面による承諾を得ることで、組合持分を贈与・売却することができます。

ただし、贈与・売却の相手方については、お客様ご自身で探していただく必要があります。

※事務手数料:贈与は1回につき30,000円、売却は売却先1件につき50,000円 ※いずれも別途消費税あり

贈与・売買契約書等
弊社指定の書類を提出

弊社の承諾

組合持分の移転

2 相続される場合

相続発生のご連絡後、弊社指定の指定する書類を提出し、弊社指定の書面による承諾を得ることにより、相続人は組合員の地位を承継することができます。

相続を希望しない場合には、組合からの脱退の効果が生じます。

※追加書類をご提出いただく場合もございます。

遺産分割協議書等、
弊社指定の書類を提出

弊社の承諾

組合持分の相続

よくあるご質問

Q1 一般的な不動産投資と不動産小口化商品の違いは何ですか

A1 一般的な不動産投資が、マンションの一室やワンフロア、もしくは一棟を購入するケースが多いのに対し、不動産小口化商品は、お客様が事業に出資します。事業を運営する当社が、お客様のかわりに賃貸経営を行う為、お客様は賃貸経営や管理をせずに、不動産の収益を受け取ることができます。

Q2 REIT(不動産投資信託)との違いは何ですか

A2 REITは株式と同じように証券取引所に上場されている流動性の高い商品で、その価格も市場の状況により日々変動しますが、不動産小口化商品は毎日価格が変動することなく、安定資産として所有することができます。また、REITでは不動産税制が適用されず、相続税評価額の圧縮メリットを享受することができません。

Q3 出資元本は保証されますか

A3 法律により、出資元本を保証することはできません。
出資金の払い戻しは対象不動産の売却で得られる収入を主な原資として行いますが、不動産市場における相場の変動、税制その他の法令変更による負担増加、地震等の災害による対象不動産の滅失もしくは毀損等の要因によって、お客様に損失が生じる可能性があります。

Q4 利益の配当は保証されますか

A4 利益の配当は保証されていません。
配当金は、主に賃料収入を原資として行いますので、対象不動産の入居率や賃料相場の変動等の要因により、想定している配当金の支払いができない可能性があります。

Q5 融資を受けて出資することはできますか

A5 融資を受けて、不動産小口化商品に出資することはできません。
また、お客様の資産状況によっては、お申し込みをお断りすることがございます。

Q6 確定申告についての相談は可能ですか

A6 税務に関するご相談は、お客様の税理顧問先へお問い合わせください。
当社提携の税理士を紹介することもできます。なお、個人でご契約の場合、当組合事業から生じた不動産所得の損失については、生じなかったものとみなされ、他の不動産所得の黒字から差し引くことができず、損益通算の対象にもなりません。(「国税局 タックスアンサー」№1391より)

Q7 劣後出資はありますか

A7 任意組合型の不動産特定共同事業においては、劣後出資等の信用補完は行われません。

Q8 事業途中の出資金の払い戻しはできますか

A8 原則としてできません。
出資金の払い戻しは、任意組合からの脱退により行われますが、任意組合からの脱退はやむを得ない事情(組合員の死亡・破産等)がなければ認められません。

事業者情報

社 名	株式会社エリッツホールディングス
所在地	京都市中京区堀川通姉小路上る三坊堀川町55-1 エリッツ御池ビル
設立日	2012年3月23日
資本金	100,000,000円
代表者	代表取締役 榎野 常美
許 可	宅地建物取引業免許：京都府知事(3)第13294号 不動産特定共同事業許可：京都府知事第2号

低金利時代に合わせた新たな資産運用

「そなえるファンド」は1口100万円の商品を最低1口からご購入いただける任意組合契約型の不動産特定共同事業です

少額での投資が可能

(1口100万円からの投資になります)

現物不動産をひとりで一括購入すると多額の資金が必要になりますが、そなえるファンドは少額で購入をすることが可能です。

地域密着型の不動産業者が管理・運用

日々の運営や維持管理、長期的な建物のメンテナンス等は創業37年のエリッツホールディングスグループが一括で管理・運用していきますので、煩わしい手間がありません。

「そなえるファンド」は、リスク分散と信頼性を備えた商品です。

株式会社エリッツホールディングスをご提供する不動産小口化商品「そなえるファンド」を、皆様の運用先の一つとしてぜひご検討ください。

詳細やお問い合わせはこちらまで



株式会社エリッツホールディングス

不動産特定共同事業許可 京都府知事第2号

京都府京都市中京区堀川通姉小路上る三坊堀川町55番地1 エリッツ御池ビル

✉fund@elitz.jp

