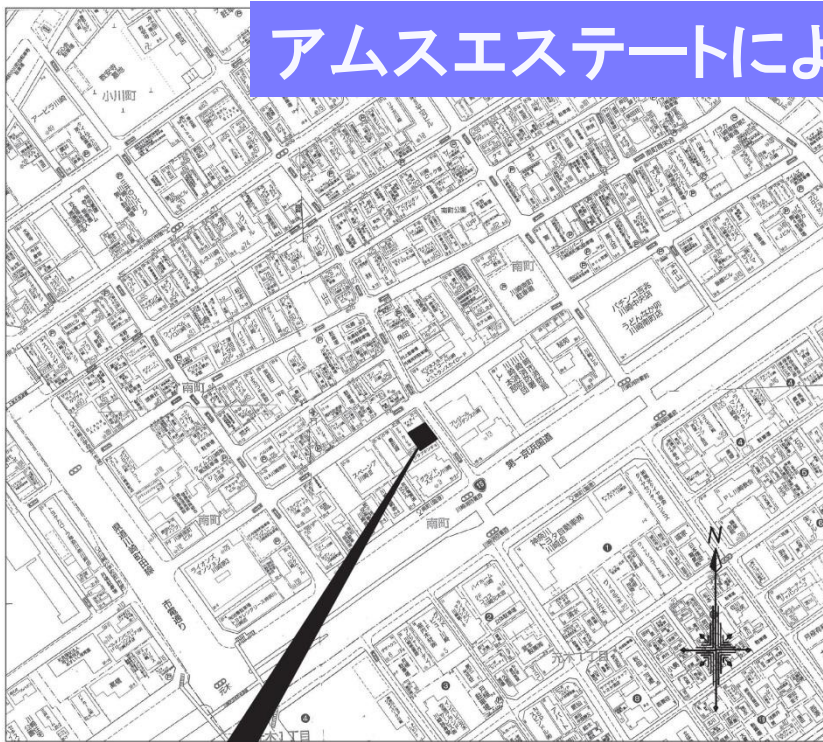


2014年 アムス・アミティエ川崎

お客様への配当金をより確実にするために、
アムスの満室保証システムを不動産ファンドに取り入れました。

アムエステートによる賃料保証スキーム



計画場所：神奈川県川崎市川崎区南町21-26(地名地番)

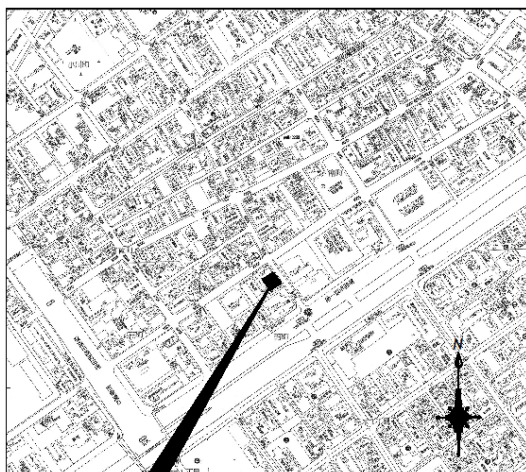
【土地】
 所在地 神奈川県川崎市川崎区南町21番26
 地積 153.98平米(46.57坪)
 用途地域 商業地域(建蔽率80% 容積率400%)
 権利の種類 所有権

【建物】
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
 竣工 平成26年5月9日

利回り：3.5%~3.6%(想定)
更に対象不動産売却の場合 2%の特別配当

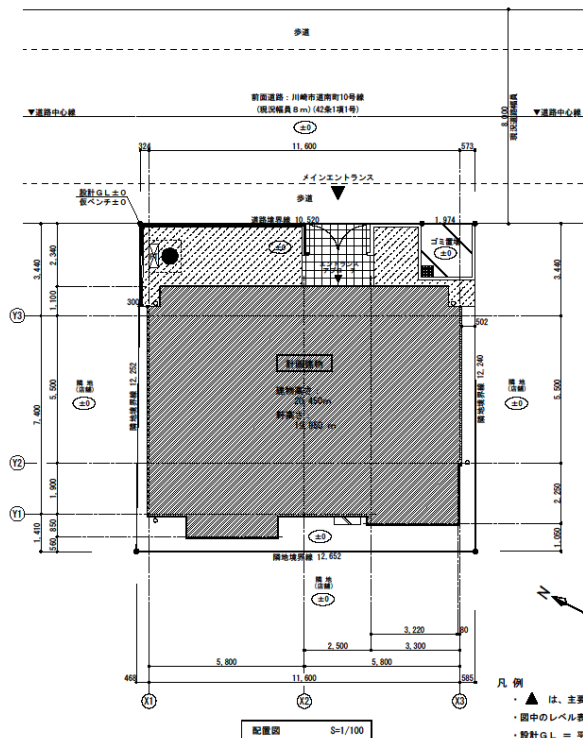
■ 設計概要

建築場所	地名地番：神奈川県川崎市川崎区南町21-26 住居表示：未定
主用途	寄宿舍
建築条件	商業地域 防火地域 建ぺい率：80%~100%、容積率：400.00%
敷地面積	153.98 m ² (46.57 坪)
建築面積	96.43 m ² (29.78 坪)
法地面積	558.43 m ² (168.93 坪)
容積対象面積	558.43 m ² (168.93 坪)
建ぺい率	63.92%
容積率	362.66%
規模・構造	鉄筋コンクリート造、耐火建築物、地上7階建て、45室
建物の高さ	20.45メートル
備考	



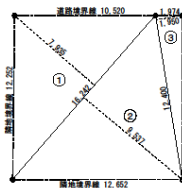
計画場所：神奈川県川崎市川崎区南町21-26(地名地番)

案内図



凡例

- ▲は、主要な出入口を示す。
- 図中のレベル表記は、設計GLを(±)とする。
- 設計GL = 平均GL
- 設計GL = 1SL
- ※130条の12により、道路斜線後退距離の緩和を適用する



敷地求積図 S=1/200

■ 敷地求積表 (m²)

記号	計算式	積面積	面積
①	16,242 × 7,935	128,8893	
②	16,242 × 9,537	154,9000	
③	12,400 × 1,950	24,1800	
計敷地面積合計		307,9693	153,98 m ²

一般建築士登録番号 第94766号 渡辺 雄

不動産特定共同事業



アムス・インターナショナル

出資金	1口 500万円(別途事務手数料 1.00%別途消費税)
利回り	年3.5%~3.6%(想定)
配当日	1年に2回配当(6月末日、12月末日)
満期	平成29年10月31日
買戻し	可能(1年経過後)但し手数料3.00%(別途消費税)

< 営業者 >

アムス・インターナショナル株式会社

< 対象不動産の評価額 >

評価時点までに既に到来した基準時までの年平均賃貸利益を3.2%で割戻した額とする。但し本匿名組合発足日以降最初に到来する基準時までの対象不動産の評価額は、5億4000万円とする。

< 組合運営機関 >

平成26年11月1日から平成29年10月末日まで

< 会計年度(計算期間) >

第1期 平成26年11月 1日から平成27年 4月30日
第2期 平成27年 5月 1日から平成27年10月31日
第3期 平成27年11月 1日から平成28年 4月30日
第4期 平成28年 5月 1日から平成28年10月31日
第5期 平成28年11月 1日から平成29年 4月30日
第6期 平成29年 5月 1日から平成29年10月31日

< 中途解約 >

(1) 買戻し：12ヶ月経過後に可
営業者が組合員たる地位を譲受ける場合には、名義変更手数料として、出資の返還額の3.00%相当額(別途消費税)を収受する。

(2) 第三者への譲渡：随時可(覚書作成要)
本出資者又は新出資者の負担にて出資金の3.00%相当額(別途消費税)の名義変更手数料を、営業者の口座に本出資者又は新出資者の負担で振込み名義変更を行うものとする。

< 金銭の分配 >

営業者は、分配可能利益から、以下の優先順位に従い当該計算期間の期末時点における優先出資及び劣後出資者への利益分配額を計算する。

(1) 優先出資者への優先出資配当に充当する。
優先出資配当は優先出資募集総額の3.5%(年率)とする。

(2) 前号の充当後になお残額がある場合、営業者への営業者報酬の一部に充当する。
営業者報酬は当該期間賃料収入の5.0%とする。

(3)前号の充当後になお残額がある場合、劣後出資者への劣後出資配当に充当する。
劣後出資配当は劣後出資総額の3.5%（年率）とする。

(4)前号の充当後になお残額がある場合、優先出資者への優先出資プレミアム配当に充当する。
優先出資プレミアム配当は優先出資募集総額の0.1%（年率）とする。

上記プレミアム配当充当後になお残額がある場合、残額全てを劣後出資者への最劣後出資配当に充当する。

<賃料収入>

当該会計年度に対応する、本事業によって営業者が収受する賃料及び共益費等（消費税を除き、対象不動産内の工事請負代金を除く。）をいう。

<賃貸費用>

本事業に関して営業者が支出する光熱水道費、租税課金、外注管理費及び損害保険料並びに修繕費用等に相当するもので、本契約に規定する賃貸利益の計算上、賃料収入の10%と定める。

<賃貸利益>

賃料収入から賃貸費用を控除した金額をいい、賃料収入の90%と定める。

<情報の開示>

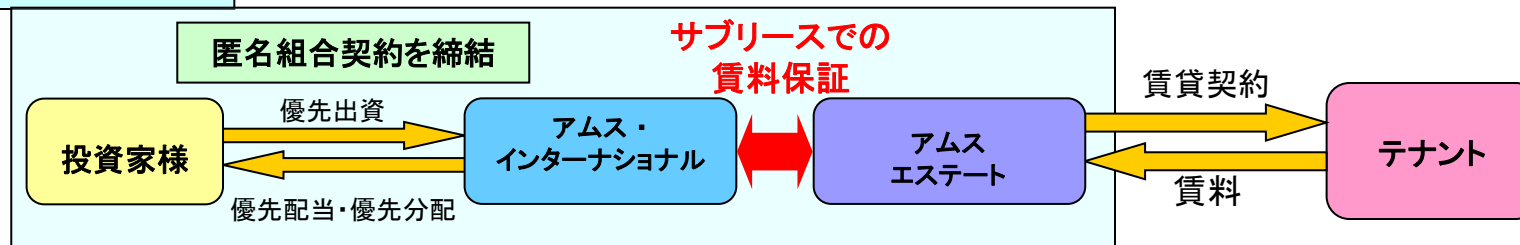
営業者は、各計算期間につき、当該計算期間の最終日の属する月の翌々月末日までに、法第28条に定める本事業に係る財産の管理の状況について報告書を作成し、本出資者に交付する。

<返還金額の計算方法>

(1)直前の基準時における対象不動産の評価額が優先出資募集総額以上の場合、本出資者の出資金額を本出資者に対する優先的な出資の返還額とする。その場合、優先出資者に対する優先的な出資の返還額全額を充当後、その残額を劣後出資者に対する劣後的な出資の返還額とする。

(2)差引額が優先出資募集総額未満の場合、対象不動産の評価額に本出資者の優先分配割合を乗じて算定した金額を本出資者に対する優先的な出資の返還額とし、劣後出資者には出資の価額を返還しない。

事業の仕組み



不動産特定共同事業法とは、投資家保護を目的とした法律です。

不動産特定共同事業法は、不動産の小口化商品に関する投資家の保護を目的として、平成7年に施行されました。「アムス・アミティエ川崎 不動産特定共同事業」は、この不動産特定共同事業法に基づいた不動産小口化商品です。
※金融庁長官、国土交通大臣及び都道府県知事いずれかの許可を受けた事業者だけが不動産特定共同事業を営むことができます。

匿名組合契約とは、お客様が事業の運営を営業者に任せ分配金を受け取る契約です。

匿名組合契約は、商法535条に定められた契約です。

お客様は、事業の運営に関して営業者(アムス・インターナショナル)にお任せ頂き、営業者は事業から生ずる利益をお客様に分配致します。

当初物件評価額(5億4000万円)

事業開始後の評価額の算出方法

対象不動産の評価額 = 年平均賃貸利益 ÷ 3.2%

2014年 アムス・アミティエ川崎ファンド

Q&A(1)

Q1. 元本は保証されていますか？

出資法により元本を保証することは禁じられています。
当ファンドはアムス・インターナショナルが劣後出資をし、優先出資部分の元本割れリスクを低減する仕組みとなっております。

Q2. 利回りは確定していますか？

確定はしていません。
年利回り3.5%から3.6%を想定しています。

Q3. 出資すると対象不動産の所有権を取得することになりますか？

なりません。
出資されたお客様は、対象不動産を運用資産としたアムス(営業者)の賃貸事業に出資されたこととなります。したがってお客様が対象不動産に関する権利(所有権、賃借権など)を取得することにはなりません。



Q&A(2)

Q4. 税金の取り扱いは？

配当金は、雑所得で総合課税扱いとなります。

配当金にたいしては、**20.42%**(所得税及び復興特別所得税)の源泉徴収を行います。

但し、源泉分離課税ではないので、原則としてお客様による確定申告が必要となります。

(尚、詳細につきましては、税理士、税務署へお問合せ願います。)

Q5. 第三者への譲渡は可能ですか？

随時可能です。但し、名義変更手数料(出資金の**3%**相当額+別途消費税)が必要となります)

Q6. 配当金は、いつもらえますか？

年2回の配当を**6月**と**12月**に行います。

(毎年4月末日と10月末日に決算を行い、2ヵ月後に配当金を支払うスケジュールです)



アムス・インターナショナルの証券化について

- 第一弾 2002年8月、都内のホテル2棟(浜松町・大森)を買収。
S&Pとフィッチの格付(AA・BBB)を取得し、ルクセンブルク証券取引所において資産担保証券(ABS)を34億円発行いたしました。
- 第二弾 アムスが開発建設したワンルームマンション4棟(東新宿・東神田・両国・門前仲町牡丹)を対象として、2003年4月末日に34億円の不動産投資転売ファンドを組成しました。
(ノンリコースローンとエクイティ投資) **元本100%の返還を完了・配当利回り上限の8%を実現しました。**
- 第三弾 購入したコンパクトマンション3棟(四谷三丁目、八丁堀-I、八丁堀-II)と、アムスが開発建設したワンルームマンション1棟(大手町)を対象として、2004年3月に51.4億円の不動産投資転売ファンドを組成しました。
(ノンリコースローンとエクイティ投資) **元本100%の返還を完了・配当利回り上限の8%を実現しました。**
- 第四弾 2005年1月、不動産特定共同事業による不動産小口化商品を組成しました。
(対象不動産:アムス東新宿、事業規模22億円) **元本100%の返還を完了・配当利回り上限の5.6%を実現しました。**
- 第五弾 2008年1月、不動産特定共同事業による不動産小口化商品を組成しました。
(対象不動産:アムス第二ビル、事業規模4.9億円) **元本100%の返還を完了・配当利回り上限の5.6%を実現しました。**
- 第六弾 2011年1月、不動産特定共同事業による不動産小口化商品を組成しました。
(対象不動産:アムス第二ビル、事業規模4.9億円) **元本100%の返還を完了・配当利回り上限の5.8%を実現しました。**
- 第七弾 2014年1月、不動産特定共同事業による不動産小口化商品を組成しました。
(対象不動産:アムス第二ビル、事業規模4.9億円)
平成28年12月末日期間満了予定:現時点で元本100%の返還及び配当利回り上限の5.8%を想定しています。



アムス東新宿



アムス両国



アムス四谷三丁目



アムス門前仲町



アムス東神田



アムス第2ビル

問い合わせ先



アムス・インターナショナル

証券部

TEL: 03-5958-0073 FAX: 03-5958-0034

商号

アムス・インターナショナル株式会社

所在地

〒170-0013

東京都豊島区東池袋1丁目15番12号

電話番号

代表 03-5958-0011

設立

昭和61年11月

資本金

4億8,900万円

主な業務内容

サブリース事業／不動産流通事業

建物管理事業

加盟団体

社団法人 不動産保証協会

社団法人 全日本不動産協会

社団法人 日本住宅建設産業協会

財団法人 日本賃貸住宅管理協会

免許番号

不動産特定共同事業 東京都知事 第50号