

不動産特定共同事業商品

アムス・インターナショナル証券化事業 第9弾

2017年 アムス第2ビル

アムスエステートによる賃料保証スキーム

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特定事業商品に取り入れました。

【建物】

所 在	東京都豊島区東池袋1丁目32番地15
家屋番号	32番15
種 類	事務所 店舗
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積	1階122.09㎡ 2階122.99㎡ 3階122.99㎡ 4階122.99㎡ 5階114.06㎡ 6階 33.98㎡
竣 工	平成17年12月9日

【土地】

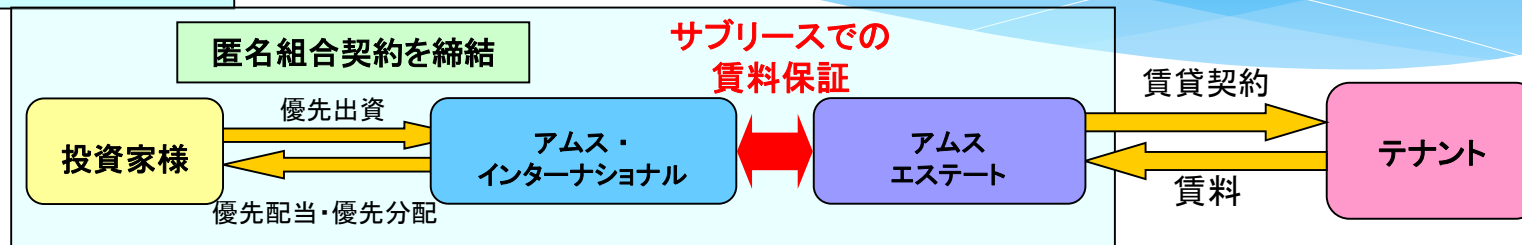
権利の種類	旧借地権
-------	------



対象不動産
アムス第2ビル

不動産特定共同事業の仕組み

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。「アムス第二ビル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)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。

リスク回避の仕組み

不動産の下落リスクは、アムス・インターナショナルの出資する劣後出資部分が率先して負担いたします。

優先出資 3億9千万円	劣後出資 1億円
----------------	-------------

物件評価額(4億9千万円)

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 ÷ 5.8%

不動産特定共同事業の内容

出資金	1口 500万円(別途事務手数料 1.08% 1口当り 54,000円 税込み)
利回り	年3.1%~3.2%(想定)
配当日	1年に2回配当 (8月末日、2月末日)
満期	平成31年12月31日
買戻し	可能(1年経過後)但し手数料3.24%(税込み)

<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5.8%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、出資総額(4億9千万円)(優先出資3億9千万円、劣後出資1億円)とする。

<組合運営機関>

平成29年1月1日から平成31年12月末日まで

<会計年度(計算期間)>

第1期 平成29年1月 1日から平成29年 6月30日
 第2期 平成29年7月 1日から平成29年12月31日
 第3期 平成30年1月 1日から平成30年 6月30日
 第4期 平成30年7月 1日から平成30年12月31日
 第5期 平成31年1月 1日から平成31年 6月30日
 第6期 平成31年7月 1日から平成31年12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3.24%相当額(消費税含む)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3.24%相当額(消費税含む)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むことによって支払うものとする。

<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3.1%(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。

不動産特定共同事業の内容

(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3.1%（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。

前号の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15%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85%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。

2017年 アムス第2ビル Q&A



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**3.1%**から**3.2%**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。





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%**(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**3.24%**相当額)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**2月**と**8月**に行います。
(毎年12月末日と6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)
平成25年12月末日期間満了・元本100%の返還及び配当利回り上限の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・元本100%の返還及び配当利回り上限の5.8%を実現しました。
- 第八弾 2014年11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・アミティエ川崎、事業規模5.4億円)
平成29年10月末日期間満了・元本100%の返還及び配当利回り上限の3.6%を予定しております。



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



アミティエ川崎



アムス第二ビル

問い合わせ先

証券部

TEL:03-5958-0330 FAX:03-5958-0080

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

宅地建物取引業者免許 国土交通大臣(3)第5882号

東京都指定法人番号 94-6-003

一級建築士事務所 東京都知事登録 第44145号

不動産特定共同事業 東京都知事 第50号

一般不動産投資顧問業 国土交通大臣 第1217号