



なにわファンド

検索

0120-12-7281

受付時間 | 10:00~17:00 (定休日:土・日・祝)

<https://naniwa-fund.com>

[info@naniwa-fund.com](mailto:info@naniwa-fund.com)

## 会社概要

商 号 株式会社アンビシャスホーム  
 代 表 伊関 克剛  
 設 立 平成 2 年 10 月 16 日  
 資 本 金 1 億円  
 所 在 地 〒572-0022 大阪府寝屋川市緑町 3 番 3 号 101 (旧イオンモール前)  
 許 可 番 号 TEL : 072-812-7281 (なにわファンド直通) FAX : 072-834-2887  
 大阪府知事許可 (7) 第 040295 号  
 大阪府知事許可 (般 -28) 第 93705 号  
 不動産特定共同事業 許可 大阪府知事 第 15 号  
 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会  
 所 属 団 体 株式会社日本住宅補償検査機構登録店  
 主 要 銀 行 ジャパンネット銀行 ビジネス営業部  
 取 引 銀 行 三井住友銀行 寝屋川支店 徳島大正銀行 豊島支店  
 関西みらい銀行 寝屋川支店 北おおさか信用金庫 寝屋川支店  
 近畿産業信用組合 香里支店 大同信用組合 枚方支店



不動産特定共同事業許可書

大阪府知事登録第 1690-2 号

寝屋川市緑町 3 番 3 号 101  
 株式会社アンビシャスホーム  
 許可番号 大阪府知事登録第 15 号

不動産特定共同事業法(以下「法」という)第3条第1項の規定に基づき、法第2条第4項第1号に掲げる契約締結業務及び同項第2号に掲げる代理又は媒介業務を営むことを許します。

平成 2 年 10 月 1 日

大阪府知事 吉村 伸太郎

不動産特定共同事業許可書(大阪府発行)

不動産小口化商品



# おにわファンド

不動産特定共同事業法に基づく不動産投資商品

アンビシャスホームからの  
新しい投資商品のご案内





# 老後資金を安心できるように 資産運用始めまへんか？

人生 100 年時代老後のプラン考えてまっか？  
なにわのあきんど魂が、あんさんの為に手伝わせてもらいまっせ！  
なにわで 1 番を目指してまっさかい、ぜひ、なにわファンドを使っておくんなはれ。

資産運用は  
少額から手堅く  
始められたら  
安心やな！

この時代  
流動性よく  
短期的な運用  
ができると  
ええな！

かんたんな  
資産運用で  
お小遣いが  
増えたらなあ

不動産投資は  
管理が大変 ...  
管理不要で手軽に  
できたらなあ

ハイリターンも  
ええけど  
安定的に  
効率よく運用  
したいなあ

そんな都合のええもん ...  
無いやんなあ ...??



## 資産運用をご検討いただく皆様へ

弊社は都市型住宅の企画・施工・販売から各種不動産の売買ならびに仲介を展開しております。  
「30 年の実績と信頼を生かし投資家の皆様とともに地域社会の発展に貢献し利益を還元していきたい」そんな想いから 2020 年 10 月不動産特定共同事業の免許を取得し「なにわファンド」を立ち上げました。

大阪では商売人を「商人（あきんど）」と親しみを込めて呼ばれます。そんな「商人（あきんど）さん」のイメージを持って大阪（なにわ）を中心としてファンドを組成してまいります。これからも弊社は「コツコツ真面目に投資家の方々からの信頼されるファンドとなるべく「なにわの商人（あきんど）」の精神を忘れず地域と共に歩んでまいります。

代表取締役 伊関 克剛



# アンビシャスホームがご提案する 不動産投資という資産運用 ～現物不動産と小口化商品の違い～

投資経験豊富・オーナーとして  
現物資産を保有したい方

投資初心者向き・預金以上の  
利益を求めたい方

	現物不動産投資	不動産小口化商品 なにわファンド
所有者	投資家	事業者
投資金額	数千万円	100 万円～
出資者	投資家	出資者と事業者
ローン	必要な場合が多い	なし
初期投資	高額	出資金額のみ
運営管理	必要	必要ない（事業者）
リターン	中～高	低～中
リスク	中～高	低～中
メリット①	自由度の高い運営ができる	申し込みしてから償還まで 管理運営は事業者にお任せ
メリット②	病気やけがで働けなくなっても 安定した収入が得られる	個人では取得が難しい大型 不動産を対象とした出資が可能
メリット③	保険代わりになる	小口単位で投資が可能 分散投資できる
メリット④	相続税の節税効果がある	出資先が明確で運用状況が 分かりやすい

現物不動産投資（収益物件）に  
ご興味のある方は

株式会社アンビシャスホームまで  
0120-371-354 9:00～18:00  
定休日：水曜

市場の影響をうけ、どの物件に投資しているか  
なかなか分かりづらい REIT とは違う安定した小口投資

不動産小口化商品  
『なにわファンド』の  
特徴は次のページで！



## なにわファンドの仕組み



お客様と、不動産特定共同事業者である当社と匿名組合契約を結び複数の事業参加者から出資を募り、その資金をもって不動産を取得し、主に賃貸収入から得られる利益を出資額に応じて分配するというスキームです。



### 【見える・透明性】

30 年の実績と信頼のある 地元を知り 尽くした弊社が、地元の不動産をファン ド化します。そのため投資先が分かりやすく、実際に 物件を見ることができ 不動産投資をよ り身近に感じてもらうことができます。



### 【安定性・収益性】

ファンド対象不動産は、景気や株式相場 に左右されにくい住居系の物件がメイ ン。リターンは家賃収入ですので安定し ており、預貯金より高い収益を実現可能 です。



### 【安心感・楽らく】

入居者募集・物件管理・滞納対策・空き 家対策はプロがいたしますので出資者の みなさまは物件管理の必要はありません。 皆様から直接資金を募り実物の不動産に 投資するため、ローンを組まずご予算に 応じて少額から始めることができます。

## 優先劣後で投資家リスクを軽減



### 優先劣後システム

優先劣後システムを採用し **お客様の投資元本の安全性を優先的に守ります。**

お客様に出資いただく優先出資枠は、賃貸利益の 受け取り・償還時の出資金返還において、劣後出資 者より優先されます。

※物件によって比率は異なります。

### 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。



## 分配サイクル

### 運用開始日が4月1日の場合(年4回3ヶ月)

例: 第一回目の分配金支払日(4月1日~6月30日分)は8月末日となります。

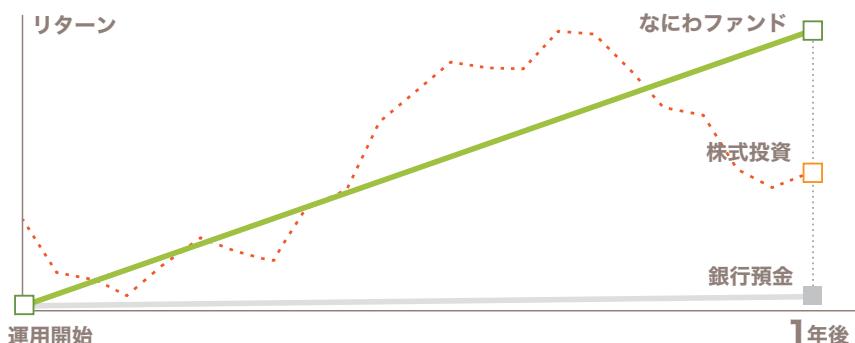
計算期間	4月1日	1回目	6月末日	7月1日	2回目	9月末日	10月1日	3回目	12月末日	1月1日	4回目	3月末日
分配日												
			8月末日			11月末日			2月末日			5月末日

※分配金は源泉徴収後、各計算期間の末日から2ヶ月後の最終営業日(金融機関が休日の場合はその前日)にお客様の指定口座にお振込いたします。

## 実際いくらになるの?

例えば100万円を銀行預金に預けた場合と、なにわファンドに出資した場合の1年後のイメージを比べてみると、銀行預金の利息で得られる約2750%の分配金を受け取れる可能性があります。(100万円を年6.0%で運用した場合)また、株式投資と比べた場合、ハイリターンではないものの非常に安定性の高い商品となっています。

※シミュレーションはすべて税引前の分配イメージです。  
※今後の利益分配を保証するものではありません。  
※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。



100万円	1年後	なにわファンドの場合 年6.0%運用時	銀行預金の場合 銀行金利0.002%時
-------	-----	------------------------	------------------------

分配金合計 (税引前)	60,000円 +	出資金	100万
利息	20円 +	預貯金	100万

### ! リスクについて

お客様からの出資金の目録は対象不動産(賃貸の運用)となりますので、下記の要因などにより予定の分配(賃料)ができない場合や、出資金の元本が下回る可能性もございます。

- ① 経済市場や景気の影響による不動産価格の下落
- ② テナントの退去、空室、賃料の滞納
- ③ 解約、譲渡が発生した場合
- ④ 天災などによる土地・建物の滅失、毀損
- ⑤ 事業者が破綻した場合

※詳しくはお申し込み時に案内する「契約成立前の説明事項をご覧ください。

### ! 注意事項

分配金は雑所得扱いとなり、お客様に支払いする際は、源泉徴収税20.42%(所得税+復興特別所得税)を控除した金額をお振込いたします。確定申告が必要になる場合は、税理士または所轄の税務署へご確認ください。

毎年1月に「支払調書」を発行いたします。  
(マイナンバーの提出が必要となります)

満期、解約、当社への譲渡時の出資金の返還は、当該期日の発生した2ヶ月後の末日までにお支払いします。



## メリット・デメリット

### メリット

#### ●不動産を所有することなく気軽に賃貸事業に参加

現物不動産を所有した場合、多額の資金も必要で、固定資産税、修繕費、管理等の負担も不可欠ですが「なにわファンド」は小口単位で出資が可能です。  
管理運営も当社が対応しますので、手間なく不動産投資に参加することができます。

#### ●景気に左右されにくい投資

株や不動産投資信託（Jリート）は経済市場や景気により日々取引価格が変動いたしますが「なにわファンド」は長期的に安定した賃貸事業を目的としておりますので比較的景気に左右されにくい投資です。

#### ●優先劣後システムにより皆様のリスクを軽減

対象不動産の出資総額に対し、皆様からは優先出資として募集させていただき、一方当社も劣後出資を行います。これにより、対象不動産の価格や賃料が下落した場合でも、下落部分は先に当社が負いますので、皆様は当社より優先して分配や出資金の返還を受け取ることができます。

### デメリット

#### ●預金とは異なりすぐに換金ができない

出資金は対象不動産に投資していただいているので、原則契約期間の満了日までの出資金の返還はできません。（契約満了日から2ヶ月以内に返還）  
但し、第三者およど当社への譲渡（諸条件あり）は可能です。  
※譲渡の際は別途手数料が必要です。

#### ●不動産特有のリスク

天災による土地・建物の損害やテナントの退去等により、対象不動産の評価額や賃料の下落、分配の一時的な遅延が発生する可能性があります。

#### ●節税効果

現物不動産のように投資した金額が相続税時の評価減とはならないので、相続税の節税効果はありません。  
(任意組合型の商品は除く)

### お申し込みの流れ

#### 出資契約のお申し込み

出資申込書、本人確認書類を  
ご提出（ご郵送）ください。  
その後、契約書類一式をお渡し  
（郵送）いたします。  
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



#### ご契約手続き

お手元に届いた「商品概要」「契約成立前書面（重要事項説明書）」「匿名組合契約書」の内容をご確認いただき、ご記入・ご捺印ください。  
そして書類の各1部ずつを同封の返信用封筒にてご返送ください。  
※印鑑はシャチハタ不可、各1部はお客様控え。





## よくあるお問い合わせ

### Q 出資元本は保証されていますか？

A 出資元本は保証されておりません。

但し、『優先劣後システム』を採用し、お客様の出資元本の安全性を優先的に守り、また出資金の分配においても優先することでリスクを軽減する設計（スキーム）にしております。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（20%）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。

### Q 優先劣後システムとはなんですか？

A お客様の出資金返還や分配を優先することで投資リスクを抑える仕組みです。

当社も総額出資額の10~20%を出資（劣後出資）し出資者の皆様の出資（優先出資）と併せて不動産を取得します。（物件によって比率は異なります。）

### Q J-REIT（不動産投資信託）との違いは何ですか？

A 元本の保全性が高くわかりやすいことが特長です。

J-REITは株式のようなもので、市場で流通し流動性が高い反面、価格が日々変動し、経済市場や景気によって大きく上下する可能性があります。一方、なにわファンドは、限られた事業参加者のみが当社保有の物件に投資するため市場の変動に影響されにくく元本の変動リスクは少ないといえます。

### Q 契約期間中の解約、譲渡はできますか？

A 特別な事情がない限り解約はできませんが、譲渡は可能です。

但し、クーリングオフ（契約成立後8日以内）及び、出資者が死亡され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契約を解除できます。また、お客様の都合による【解約・譲渡】は、手数料が必要となります。

### Q どのようなリスクがありますか？

A 火災保険には加入しておりますが、以下のようなリスクがあります。

すぐに現金化できないリスク、テナントの退去・空室・賃料滞納リスク（一括借り上げシステムによりリスクを軽減している物件もあります）、天災によるリスク、本事業者の倒産リスク等があります。

※詳しくはお申込み後にご案内する「契約成立前書面（重要事項説明書）」をご覧ください。

### 出資金のお振込

出資金を指定口座へ振込期日までにお振り込みください。お振込みは出資者ご本人名義でおねがいします。  
(振込手数料はお客様のご負担となります。)



### 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「出資証書」を送付いたしますので、お客様の手元にある「商品概要」「契約成立前書面（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。

