

# 手軽に始められ 年6%の分配金が魅力の 「みんなで大大家さん」



「年金を補完する商品として分配金は年金支給のない奇数月に設定していますが、30代、40代の出資も多いですね。それだけ年金不安が大きいということでしょう」と都市総研インベストバンク(株)みんなで大大家さん事業部次長の渡部秀範氏。

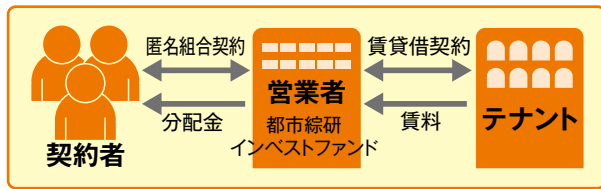
1口1100万円から投資可能で  
想定利回り年6.0%。「みんなで大  
大家さん4号」はサラリーマンでも安  
心・手軽に始められる不動産投資だ。  
さらに元本の安全性を守るシステム  
を採用しているという。どのような  
仕組みなのか検証しよう。

## デメリットを排除した 新しい形態の不動産投資

銀行で定期預金をして金利は0.03%程  
度(1年もの)。100万円預けても1年間  
の利息は300円(税引前)しか受け取れな  
い。そのため高利回り運用を望む人には外国  
債券や新興国ファンドが人気だが、価格変動  
リスクや為替リスクが付きまとう。

そんな運用環境の中で年6%の分配金を期  
待できるのが不動産投資商品「みんなで大  
大家さん4号」だ。不動産投資は安定した賃貸  
収入が得られるため、古くから資産運用手段と  
して人気があるが、①まとまった資金が必要  
②管理が面倒などの難点もある。  
その点、「みんなで大大家さん4号」の場合は、  
1口100万円から投資できるし、管理は営

## 「みんなで大大家さん4号」のしくみ



このような仕組みを取り入れることで  
一般的な不動産オーナーのデメリットを解消

一般的な不動産オーナーのデメリット	みんなで大大家さん4号の場合
1 管理が面倒	1 管理はお任せでOK
2 初期費用が高い	2 少額で始められる
3 現金化しにくい	3 いつでも現金化可能
4 不動産が価格変動する	4 市場変動の影響を受けにくい

面倒なことや難しいことはプロにまかせ、  
賃貸利益のみ受け取る仕組み

## 「みんなで大大家さん4号」の特徴

出資金	1口=100万円	満期	3年
想定利回り	年6.00%※(税引前)	手数料	申込手数料=無料
分配金	年6回分配	換金	いつでも解約可能

【募集要項】■出資総額(優先出資+劣後出資)/17億5000万円  
■募集総額(優先出資)/14億円 ■募集口数/1400口 ■募集期間  
/募集総額に達するまで  
※目標とする利回りで、将来にわたる分配金を確保するものではありません。

## 渡部次長に聞く! 「みんなで大大家さん」の 素朴な疑問Q&A

- Q 元本保証はされていますか?  
A 出資法によって元本の保証は禁止されていません。しかし、優先劣後システムを採用によって元本の評価額が下落した場合でも、下落が20%以内であれば、出資金が全額償還されるシステムになっています。(みんなで大大家さん4号の場合)
- Q 1人何口まで出資できますか?  
A 出資金は1口1100万円ですが、何口でも出資可能。ただし、優先出資の残りが上限となります。
- Q 3年後の償還時にはどうなりますか?  
A 3年間の年平均家賃貸付利益に基づいて元本評価を行ない、満期日から2カ月以内に出資金を償還します。
- Q 現在までの運用実績を教えてください。  
A これまで実際の分配率が予定分配率を下回ったことはありません。また、出資金割れとなった商品は1つもありません。中途解約の際もすべてのお客様に1口100万円をお返ししています。
- Q 匿名組合とは何ですか?  
A 匿名組合は匿名組合契約によって組成する組合です。匿名組合契約とは商法535条に規定されている契約形態で、投資家が営業者のために出資し、営業者はその営業から生じる利益を出資者に分配することを約束した契約です。「みんなで大大家さん4号匿名組合契約」は投資家保護を目的とした不動産特定共同事業法第2条3項2号で規定されています。

る。都市総研インベストバンク(株)みんなで大大家さん事業部次長の渡部秀範氏はこう説明する。  
「みんなで大大家さん4号」の元本評価は不動産の価格で行なうのではなく、賃貸収入を基準にします。家賃は短期的に変動するものではありませんから、お客様の元本も守られるのです」

このような仕組みが可能なのは、償還(満期)時に必ずしも不動産を売却する必要がないからだ。賃貸収入が安定していれば、新商品に組み直して運用を継続することもあるし、営業者である専門会社の都市総研インベストファンド(株)が資金調達して不動産を買い取ることもある。これにより、償還時に不動産価格が下がっていても元本に影響を及ぼさないというわけだ。

さらに、優先劣後システムの導入によって家賃が下がった場合にも元本が守られるようになっていく。  
「仮に家賃が下落したとしても、約20%までであればお客様の元本が守られる仕組みになっています」  
この優先劣後システムは、投資家の資産が



組入物件の北海道物流倉庫。「住居系物件より賃貸収入が安定している」(渡部氏)という。

優先的に守られる仕組みのことで、「みんなで大大家さん4号」では、出資額の80%を優先出資として、投資家の出資金はここに充当される。残りの20%は劣後出資として営業者である都市総研インベストファンド(株)が出資する。

仮に家賃が下がった場合には、先に劣後出

資分が減資されることになるため、結果的に20%の家賃値下がりまでであれば、投資家の出資金が守られる仕組みになっている。  
「みんなで大大家さん1号」に出資されたお客様には大変ご満足いただき、ほとんどの方から継続したいというご要望をいただきました。そのため、不動産は売却せず、新たに「みんなで大大家さん5号」に組み替え、継続を希望されるお客様の要望にお応えしました」  
家賃収入を安定させるために組み入れる物件にもこだわりを持っている。商業施設をメ

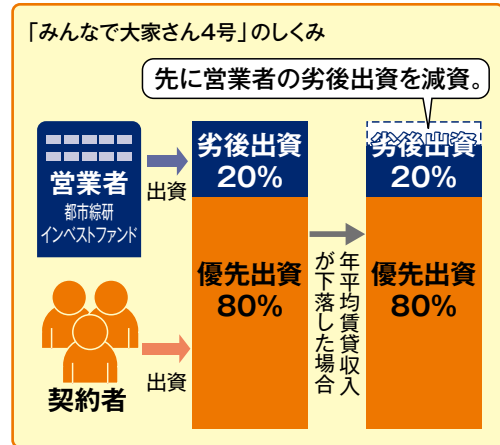
現在まで販売された「みんなで大大家さん」シリーズにおいて、実際の分配率が、予定分配率を下回ったことはなく、出資金割れとなつた商品も1つもありません。また、最初の商品である「みんなで大大家さん1号」は、2010年8月に3年間の満期を迎えて元本100万円がそのまま返還されている。

## みんなで大大家さんは元本評価・分配金ともに100%実績を達成

以上のような仕組みで安全・高利回りが期待できるわけだが、その実績はすでに証明されている。

「みんなで大大家さん4号」には北海道の物流倉庫が組み入れられている。一括借り上げをしている萬井倉庫は、運送業界最大の日本通運の100%子会社。国土交通省が集計を行なう全国主要倉庫業者の統計では全国数千社の中から、調査対象の21社に選ばれているほどの優良企業だ。  
この不動産は「みんなで大大家さん4号」を設定する前から都市総研インベストファンド(株)が保有している。賃貸契約も結ばれているため、想定分配率年6%の裏づけもしっかりしている。通常の不動産投資商品の場合には投資家の資金を集めてから不動産を購入するケースも多いが「みんなで大大家さん4号」は逆に、すでに保有している高利回り不動産に出資を募る形になっている。  
これを機会に安定・高利回りが期待できる不動産投資商品を検討してみたいか?

## 「みんなで大大家さん4号」の契約者保護

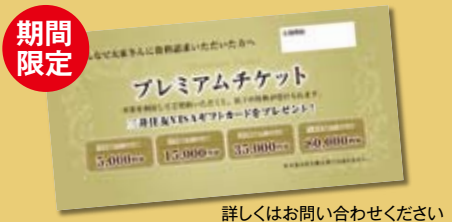


賃貸収入が20%の下落までであれば  
契約者の元本評価額・分配金は守られる

## プレゼントキャンペーン実施中

今なら資料請求で  
最大8万円分のギフトカードがもらえる  
プレミアムチケットをプレゼント

期間限定



詳しくはお問い合わせください

●資料請求・お問い合わせは

みんなで大大家さん  検索  
www.minnadeooyasan.com

●お電話でもお受けしております。

0120-938-338  
受付時間 9:00~18:00(土・日・祝日は除く)

—資料請求・お問い合わせは—

〈販売代理〉都市総研インベストバンク株式会社  
—管理・運営は—  
〈営業者〉都市総研インベストファンド株式会社

【本商品におけるリスクについて】

- 1 金融機関の預金とは異なり、元本は保証されていません。
- 2 想定利回りは、あらかじめ一定の分配金を保証するものではありません。
- 3 市場の変化により賃料収入や賃貸事業に関連する支出が変動した場合、分配金が増減する可能性があります。
- 4 元本の評価額が出資総額の80%を下回った場合、お客様の出資金に欠損が生じます。(優先劣後システムを採用していますので、元本の評価額が下落した場合でも、下落が20%以内であれば出資元本への影響はありません。)

【みんなで大大家さんについて】

●本商品は営業者がお客様との間で、不動産特定共同事業法第2条第3項第2号に掲げる匿名組合契約を締結します。●都市総研インベストバンク株式会社は不動産特定共同事業法に基づき東京都より許可を受けております。(許可番号/東京都知事76号) ●都市総研インベストファンド株式会社は不動産特定共同事業法に基づき大阪府より許可を受けております。(許可番号/大阪府知事8号) ●解約手数料について(1) 営業者へ譲渡する場合: 出資額の3.15%(税込) (2) 第三者へ譲渡する場合: 出資額の1.05%(税込) ●クーリングオフ制度により契約から8日間は、書面により契約の解除をすることができます。