

2020年12月25日

各位

会社名 株式会社プロスペクト
代表者 代表取締役社長 泉 信彦
(コード番号 3528 東証第2部)

不動産特定共同事業法に係る変更許可（任意組合理型）申請のお知らせ

当社連結子会社である株式会社グローバルス（住所：東京都港区 代表取締役社長：藤田賢一、以下「グローバルス」という。）は、2020年8月4日付で不動産特定共同事業法に係る匿名組合理型の許可を取得しておりますが、このたび更なる事業形態拡大のため、追加で「任意組合理型」約款の許可申請を行いましたので、下記のとおりお知らせいたします。

（なお、本日東京都に追加許可申請をしておりますが、事業開始は本許可取得後となります。）

記

1. 任意組合理型の事業スキーム

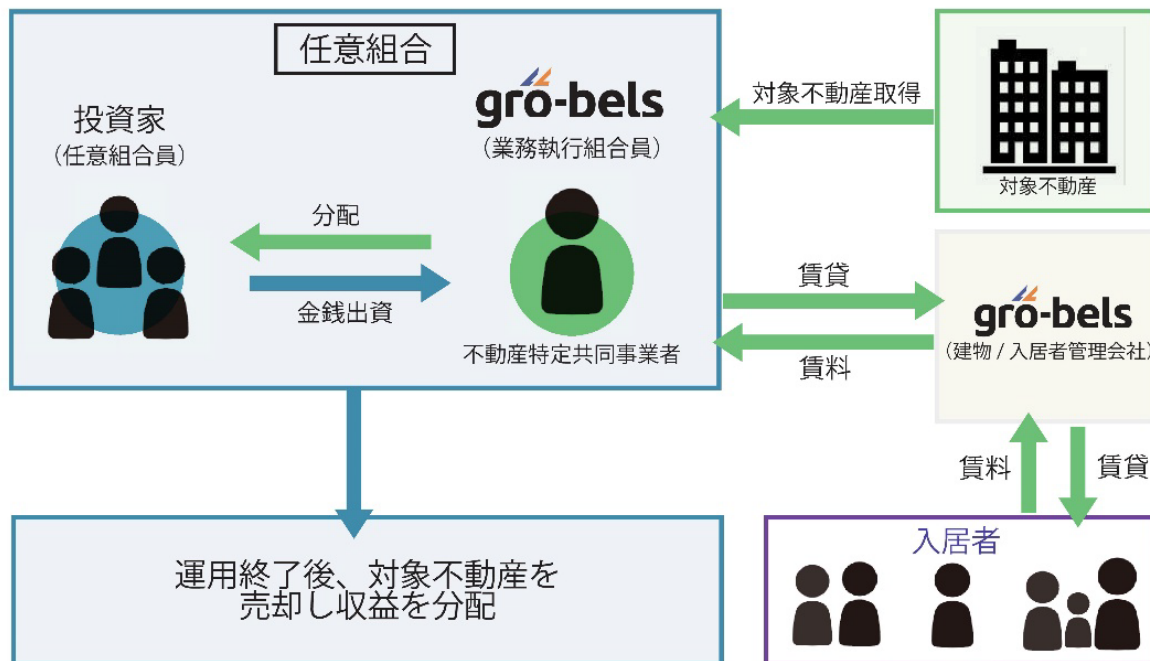
任意組合理型とは、不動産特定共同事業者と投資家との間で締結する任意組合契約に基づき運用される商品の事であります。

投資家の皆様はグローバルスと不動産売買契約を締結し、対象不動産の共有持分を取得します。また売買契約と同時に、グローバルスを業務執行組合員とする任意組合契約を締結します。不動産の管理・運営についてはグローバルスが行い、賃料収入等から管理費等を除いた収益を共有持分の割合に応じて投資家の皆様に分配します。運用期間終了後、対象不動産を売却し、その収益を分配することで任意組合は清算（事業終了）という流れになります。

なお、2020年10月29日より運営を開始しております不動産投資型クラウドファンディング「大家.com」（匿名組合理型）と、今回追加で許可申請を行う「任意組合理型」とは、以下のような相違点がございます。

	匿名組合理型「大家.com」	任意組合理型
契約形態	匿名組合契約	任意組合契約
所有権者	運営会社であるグローバルスが所有	任意組合の組合員である各投資家が 出資額の割合で共有持分を所有 (グローバルスが業務執行組合員となります)
所得	分配金については雑所得	分配金については不動産所得
対象者	資産形成に利用したい投資家	資産形成・相続対策に利用したい投資家

・事業スキーム図



2. 任意組合型の特徴・メリット

(1) 小口単位で購入可能

数十万円から数百万円まで、自己資金に合わせて必要な分だけ不動産を購入することができます。従来の不動産投資のように、銀行ローンを組んだり、数千万円もの資金を用意する必要がありません。

(2) 資産運用の選択肢として

想定表面利回りは3%～4%台（案件により異なります）と、銀行預金と比較して魅力ある利回りとなっています。節税効果だけでなく、保有期間中の配当による資産運用が可能となります。

例) 600万円を5年間運用した場合

■想定利率：小口化商品4% 定期預金0.2%

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	配当・利息合計
小口化商品 「任意組合型」	6,240,000円	6,480,000円	6,720,000円	6,960,000円	7,200,000円	1,200,000円※
定期預金	6,012,000円	6,024,024円	6,036,072円	6,048,144円	6,060,240円	60,240円

※必要経費・税金控除前のものとなります。

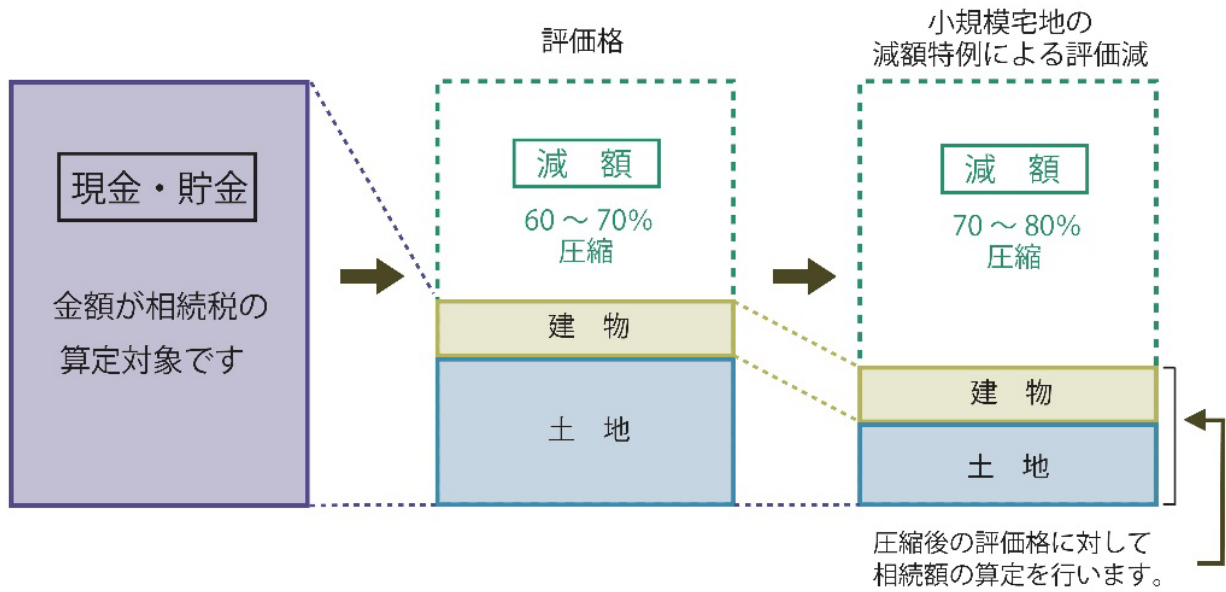
(3) 賃貸管理は当社へ

賃貸経営に必要な入居者管理や建物管理は、グローベルスが一括で対応致しますので、投資家の皆様は面倒な維持管理の手間を考える必要がありません。

(4) 相続税対策に効果

購入した持分は小口単位で分割・相続できるので、相続人が複数いる場合でも平等に相続させることが可能です。また、現金を任意組合持分に置き換えることで、相続税評価額減による節税効果も期待できます。

【相続税評価額の圧縮イメージ】



※あくまでもイメージであり、圧縮幅は個別の不動産によって異なります。

3. 今後の展開

すでに事業を開始している匿名組合型の「大家.com」とは投資対象者の異なる「任意組合型」の許可を取得し、今後開発予定の新築マンションやグローバルスが所有する収益不動産等を組入れることで、不動産投資をより身近に感じてもらえるような商品の提供をまいります。

以 上

※本件に関するお問い合わせ先
株式会社プロスペクト 総務部 須藤・大塚
(TEL 03-3470-8411)