

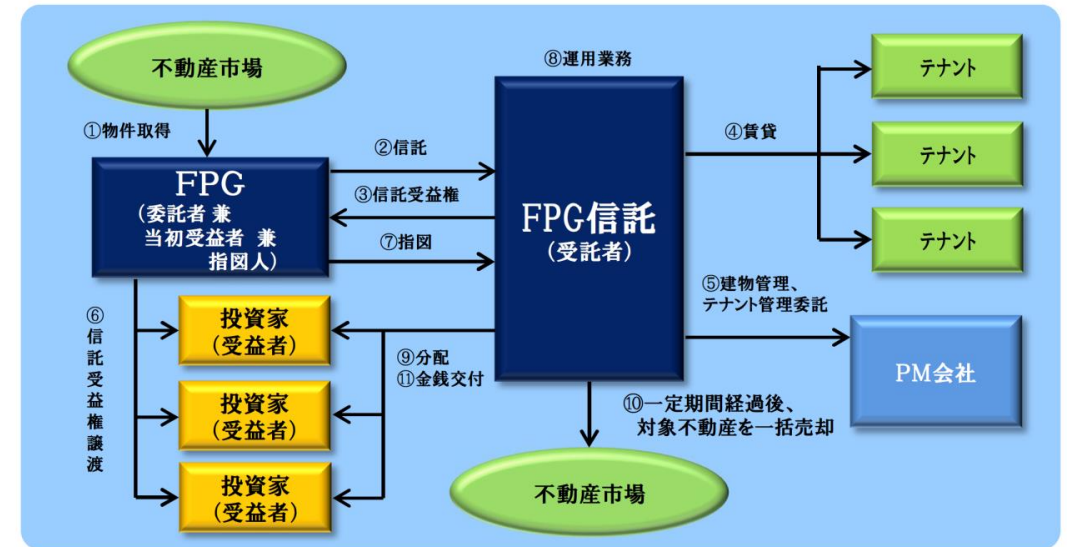
案件概要

信託概要	本商品は、信託受益権スキームによる不動産小口運用商品です。1つの不動産を対象とする複数の信託受益権を投資家が保有し、対象不動産の管理・運営は、委託者であるFPGの指図を受けた受託者であるFPG信託に任せ、その収益を投資家が信託受益権の保有個数に応じて收受する投資商品です。
物件名・所在地	FPG渋谷宮益ビル 東京都渋谷区渋谷一丁目24番15号(住居表示)
用途・築年・構造規模	店舗・事務所・倉庫 平成7年10月新築 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
地積	123.10㎡(登記記録面積)、122.65㎡(実測面積) (1個あたり:0.29㎡)
延床面積	1,036.93㎡(登記記録面積)
契約形態	信託契約
契約期間	20年間
一括売却の時期	信託契約締結から5年経過後、期間満了までの間に市場環境を勘案して売却します。
決算期日	各年6月30日及び12月31日 ※但し、信託終了の際は信託終了日
配当予定日	各年2月15日まで及び7月31日まで ※但し、信託終了の際は信託契約で定める日まで
不動産の価格(一棟全体)	4,204,928,000円(うち消費税等44,928,000円)
販売予定信託受益権総額、総個数	4,251,520,000円(うち消費税等44,928,000円、修繕積立金等46,592,000円)、416個
今回販売予定信託受益権価格、個数	1,022,000,000円(うち消費税等10,800,000円、修繕積立金等11,200,000円)、100個
今回販売期間	平成28年7月11日～平成28年9月23日
信託受益権 販売単位(1個)	1個:10,220,000円 (うち建物消費税:108,000円、修繕積立金:92,000円、必要運転資金留保金:20,000円) ※上記以外に登記費用、印紙代、確定日付取得費用、組成事務報酬等の負担が発生します。
委託者兼当初受益者兼指図人	株式会社FPG
受託者	株式会社FPG信託
テナント	12テナント(1-2F店舗、3-10F事務所 他広告塔、アンテナを含む。)
プロパティマネジメント会社	サンフロンティア不動産株式会社

不動産価格	1個 1,000万円 ※1 (総個数 416個)
表面利回り	約3.27% ※2 (現状満室ベース)
配当	年2回 (2月、7月)
相続税評価額	圧縮率 約79% ※3 約206万円
小規模宅地等の特例を適用した場合の評価額	圧縮率 約89% ※3 約113万円

※1 ご購入にあたっては、不動産価格の他、建物消費税、修繕積立金、必要運転資金留保金を合わせてお支払いいただきます。また、登記費用等の諸経費も別途ご負担いただきます。  
 ※2 表面利回りとは、年間賃料収入(共益費含む。)の不動産価格に対する割合で、管理経費等は計算に含まれていません。  
 ※3 圧縮率とは、不動産価格に対する相続税評価額の評価減の割合です。

取引図



- FPGは、投資用不動産として相応しい物件を取得する。
- FPGは、取得した不動産をFPG信託に信託する。
- FPGは、当初受益者として信託契約で定められた個数の信託受益権を取得する。
- FPG信託は、各テナントの貸主となる。
- FPG信託は、プロパティマネジメント会社に建物管理業務とテナント管理業務を委託する。
- FPGは、信託受益権を複数の投資家に譲渡する。
- FPGは、信託財産の運用管理についてFPG信託に指図を行う。
- FPG信託は、FPGの指図に従い、運用業務等を行う。
- FPG信託は、年2回信託決算を行い、受益者に受益権保有個数に応じた収益を分配する。
- FPG信託は、一定期間経過後、FPGの指図に従い、対象不動産を売却する。
- FPG信託は、売却収入から売却に伴う諸経費を控除した金額を、受益権保有個数に応じて受益者に交付し、信託契約を終了する。

⚠️ ご注意

- 本資料は取引の概要をまとめたものであり、投資の募集及び勧誘を行うものではありません。投資のリスク等を含めて詳細に関しては、別途、「信託受益権売買契約の契約締結前交付書面」をご熟読ください。
- 不動産信託受益権にかかる課税や確定申告については、ご自身の顧問税理士へお問い合わせください。
- 信託受益権売買契約には、書面による解除(クーリング・オフ)の適用はありません。

裏面に続く >>>>>



弊社(金融商品取引業者)の商号及び住所

 (証券コード:7148)	<h1>株式会社FPG</h1>		金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第1832号 金融商品仲介業者 関東財務局長(金仲) 第543号 保険仲立人 関東財務局長 第55号 宅地建物取引業者 国土交通大臣(1) 第8421号 不動産特定共同事業者 国土交通大臣 第1号 信託契約代理店 関東財務局長(代信) 第94号
	【東京本社】 東京都千代田区丸の内2-7-2 JPタワー29階 E-MAIL: <a href="mailto:frfp@fpg.jp">frfp@fpg.jp</a> URL: <a href="http://www.fpg.jp/">http://www.fpg.jp/</a>		TEL: 03-5288-9322 FAX: 03-5288-9300 加入協会: 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

Premium Asset Series FPG渋谷宮益ビル(信託受益権)

所在地地図



路線価図



出所：国税庁 財産評価基準書平成28年分 路線価図

事業損益(現状満室ベース) 千円(税抜)

	項目	年間収支 ※1
年間収入	賃料・共益費	136,080
	水光熱費収入	5,060
	その他収入	0
	計	141,140
年間支出	火災保険料	166
	PMフィー	1,773
	管理実費	13,340
	修繕費	789
	固定資産税	8,483
	計	24,551
	NOI ※2	116,589

※1 上記は、平成27年1~12月の実績と平成28年6月時点の収支を基にした数字です。今後の稼働状況、賃料水準、諸費用の変動により 事業収支及び損益が変動する等、将来にわたり収入・支出等が確定しているものではありません。

ご参考(一個あたりの相続税評価額など)

項目	内容
平成28年度 正面路線価(南側道路)	8,830千円/㎡
平成28年度 固定資産税(家屋) 価格	123,235千円
不動産価格	10,000千円 ①
相続税評価額(概算額)	2,057千円 ②
不動産価格からの評価減(%) (②-①) / ① × 100%	▲約79%
小規模宅地等の特例を適用した場合の相続税評価額(概算額)	1,132千円 ③
不動産価格からの評価減(%) (③-①) / ① × 100%	▲約89%

※2 Net Operating Incomeの略。賃貸事業によって生み出される単純なキャッシュフローのこと。収入(賃料)から、実際に発生した経費(管理費、固定資産税など)のみを控除して算出したもの。なお、年間支出には、本スキームで発生する信託報酬(賃料・共益費計×7%)、指図人報酬(賃料・共益費計×6%)は含まれておりませんので、本スキームの配当とは異なります。

⚠️ ご注意

手数料など諸費用について

・ご購入に際して不動産価格以外に、建物消費税、修繕積立金、必要運転資金留保金があり、その他諸費用として登記費用、印紙税、確定日付取得費用等別途経費が掛かります。

【FPG渋谷宮益ビル信託受益権1個の場合】

不動産価格=10,000,000円、建物消費税=108,000円、修繕積立金=92,000円、必要運転資金留保金=20,000円、登記費用=25,640円、印紙税=400円、確定日付取得費用=700円、組成事務報酬=324,000円 合計10,570,740円を予定しております。

本事業のリスクについて

本信託受益権のご購入は信託された不動産を運用することで得られる収益を投資家に配当する仕組みへの投資です。本投資は、利回りが確定したのではなく、以下のようなリスクもあり、ご購入時の投資元本が毀損する可能性もあります。ご購入の際は、下記のリスクがあることに十分ご留意いただき、ご自身で投資をご決定ください。

【価格変動リスク】		
1	不動産市況の変動等に関するリスク	本信託受益権の価値は信託不動産の価値によって大きな影響を受けるところ、信託不動産の価値は、不動産価格・賃料等不動産市況の変動等により、減少する場合があります。これにより、信託収益の減少又は元本欠損が生じることがあります。なお、不動産は、地域性・個別性が強いいため、広域的な不動産価格・賃料等不動産市況の変動率と信託不動産の変動率が連動しない場合があります。
2	稼働状況、賃料水準、金利、諸費用の変動に関するリスク	信託不動産の稼働状況(空室率)、賃料水準(周辺相場によるもの及び信託不動産固有の原因によるものを含む。)の変動、金利変動、賃貸事業の必要経費の変動により、信託収益の減少又は元本欠損が生じることがあります。

【信用状況に関するリスク】		
3	信託受託者の信用状況の変化に関するリスク	信託受託者が破産等をした場合、信託法の諸規定、信託財産の独立性により、信託の登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産は破産財団等に属さず、破産手続等の倒産手続に服することはありません。但し、金銭のように公示方法のないもの、本信託契約により公示を省略しているものが信託財産に含まれている場合は、物権的な保護が認められず、それによって信託収益の減少又は元本欠損が生じるおそれがあります。
4	委託者の信用状況の変化に関するリスク	委託者の信用状況の変化により、委託者が本信託契約上の責任(表明保証違反に基づく補償義務等)を履行することができなくなることから信託収益の減少又は元本欠損が生じることがあります。また、委託者が信託財産の管理又は処分について適時適切に指図を行うことができなくなった場合、信託財産の管理又は処分に支障が生じ、それによって信託収益の減少又は元本欠損が生じることがあります。
5	賃借人(賃借人からの転借人を含む。)の信用状況の変化に関するリスク	信託不動産の賃借人(賃借人からの転借人を含む。)の信用状況の変化によっては、賃料の不払・延滞等が生じ、それによって信託収益の減少又は元本欠損が生じることがあります。

【その他のリスク】		
6	信託不動産の瑕疵に関するリスク	信託不動産の瑕疵に起因して、信託収益の減少又は元本欠損が生じることがあります。
7	信託不動産の滅失・毀損・劣化に関するリスク	信託不動産の全部又は一部が、火災、地震、暴風雨、水害(洪水・津波)、落雷、戦争、テロ等の災害等によって滅失・毀損・劣化した場合、信託収益の減少又は元本欠損が生じることがあります。なお、建物については、経年による劣化等により、信託収益の減少又は元本欠損が生じることがあります。
8	信託受益権の流動性に関するリスク	本信託受益権は国債・社債・株式等の金融商品に比べ流動性が低く、そのため、経済環境や不動産需給関係の影響等により、本信託受益権を希望時期・希望条件で処分できない場合があります。また、本信託受益権について譲渡・質入等の処分をする場合には、信託受託者の承諾が本信託契約上必要となります。
9	法令の変更に伴うリスク	信託不動産のうち建物は、建築基準法に基づき建築が行われていますが、同法の改正やそれ以外に建築物に適用される各種の法律、法令、条例の変更等により、建築時と同じ建物が建築できなくなる場合や、建替えそのものができなくなる場合等があります。この他にも信託不動産に適用される法令の変更等により信託不動産の資産価値、譲渡価値が減価し、信託収益の減少又は元本欠損が生じることがあります。
10	税制の変更に伴うリスク	信託不動産に適用される税制(固定資産税、都市計画税、相続税、贈与税など)の変更により、信託収益の減少又は元本欠損が生じることがあります。また、当初予定していた投資効果を得られないことがあります。