平成 28 年 4 月 18 日

各　　位

会 社 名　株　式　会　社　Ｆ　Ｐ　Ｇ
代表者名　代 表 取 締 役 社 長　谷 村　　尚 永
（東証第一部・コード：7148）
問 合 せ 先　常務執行役員経理部長　久 保 出　　健 二
（ TEL. 03-5288-5691）

不動産小口運用商品 Premium Asset Series（プレミアム アセット シリーズ）「ＦＰＧ渋谷宮益ビル」販売開始に関するお知らせ

本日より、当社は信託機能を活用した新たな不動産小口運用商品 Premium Asset Series 第 1 弾となる「ＦＰＧ渋谷宮益ビル」の販売を開始いたしますので、お知らせいたします。

当該商品は、東京都心の一等地である渋谷駅前の「ＦＰＧ渋谷宮益ビル」を当社子会社である株式会社ＦＰＧ信託（以下、「ＦＰＧ信託」）に信託し、それによって取得した 416 個の信託受益権を 1 個 1,000 万円で投資家に販売するものであります。

販売後は、ＦＰＧ信託が当該不動産を信託財産として一体的に管理し、物件から生じる収益を投資家に分配いたします。一定期間経過後には当該不動産を売却してその代金を分配し、信託は終了いたします。なお、当該信託受益権は課税時には不動産として評価されますので、小規模宅地の特例の活用が可能です。

不動産小口運用商品 Premium Asset Series の特徴は、①当社が厳選した東京都心一等地の優良不動産に 1,000 万円から投資でき、②物件の管理・運営、会計業務に至るまで面倒な手間がなく、③資産運用と同時に相続又は贈与資産としても活用できる点にあります。この特徴は、従来の不動産特定共同事業法に基づいた商品でも同様でしたが、信託受益権の購入と不動産特定共同事業法に基づく商品の購入では経費の取扱が異なるため、信託受益権では各種税負担が減り、取得に係る経費が軽減されるという新たなメリットを投資家の皆様が享受できるようになりました。

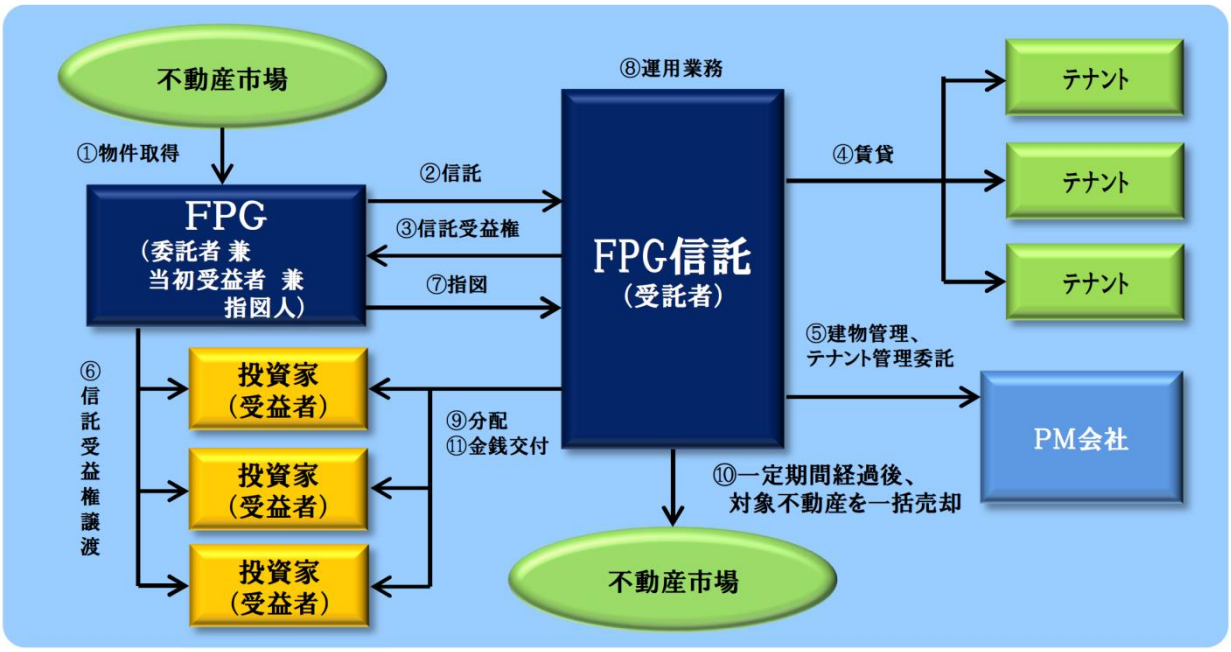
当社では、グループ傘下に擁するＦＰＧ信託の信託機能を活用し、より一層投資家の皆様にご満足いただける新商品の開発を目指しておりましたが、この度、一つの不動産を複数個の信託受益権化した新商品の販売を実現いたしました。今後とも、東京都心の一等地にこだわった不動産小口運用商品 Premium Asset Series の組成・販売により、不動産関連事業を第二の収益の柱として拡大してまいりますので、どうぞご期待ください。

以　　上

＜「ＦＰＧ渋谷宮益ビル」の概要＞
名　　称：ＦＰＧ渋谷宮益ビル
所 在 地：渋谷区渋谷 1-24-15
最寄り駅：JR・地下鉄渋谷駅徒歩 1 分
面　　積：土地 123.10 ㎡、延べ床 1036.93 ㎡
構　　造：S・RC 造
階　　数：地上 10 階、地下 1 階
用　　途：店舗・事務所・倉庫
竣　　工：1995 年



＜信託機能を活用した不動産小口運用商品の仕組み＞



①ＦＰＧは、投資用不動産として相応しい物件を取得する。
② ＦＰＧは、取得した不動産をＦＰＧ信託に信託する。
③ 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。
④ ＦＰＧ信託は、各テナントの貸主となる。
⑤ 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。
⑥ ＦＰＧは、信託受益権を複数の投資家に譲渡する。
⑦ ＦＰＧは、信託財産の運用管理についてＦＰＧ信託に指図を行う。
⑧ ＦＰＧ信託は、ＦＰＧの指図に従い、運用業務等を行う。
⑨ 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。
⑩ 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。
⑪ 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。

＜当該不動産小口運用商品に関するお問い合わせ＞
不動産推進室
フリーダイヤル：0120-707-107
（受付時間 9:00～18：00　土日祝日除く）