

見えない価値を、見える資産へ。

エレベーターファンド  
ご説明資料

匿名組合理型

営業者  
適格機関投資家特例業者  
合同会社エレベーターファンド

【免責事項】本資料は、広く投資家に対して提示するための資料等ではありません。本資料は、特定の投資家に対して、投資機会のアイデアについて説明するものです。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。本資料は、投資商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。

## 01. 営業者概要

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 名 称   | エレベーターファンド                     |
| 契約形態  | 匿名組合契約                         |
| 営業者   | 合同会社エレベーターファンド（以下、「営業者」といいます。） |
| 本店所在地 | 東京都新宿区西新宿8丁目11-1               |
| 連絡先   | 03-6636-8213                   |
| 代表社員  | 新畑真璃                           |



【免責事項】本資料は、広く投資家に対して提示するための資料等ではありません。本資料は、特定の投資家に対して、投資機会のアイデアについて説明するものです。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。本資料は、投資商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。

## 02. 商品の特長

エレベーターに、「新たなオルタナティブ資産」という視点を。

### 01 分散投資の新常識

株・債券だけでは守れない時代に、足元のインフラが資産となり、エレベーターという「誰も見ていなかった空間」が資産化の新領域になります。地政学リスク、金利上昇、インフレの高止まりなどの影響で、世界的にオルタナティブ資産への資金流入が加速し、投資の選択肢は、「不安定な成長」ではなく「静かな安定」へと注目されています。さらに、本ファンドは円建てでの投資対象となり、為替リスクを抑えた国内インフラ型運用です。

### 02 エレベーターという「静かなる資産」

対象設備のエレベーターは都市インフラの中でも、以下の利点があります。

#### 止まらないインフラ

稼働率約99.9%、24時間365日稼働するアセットです。

#### 明確な収益源

リース料は建物所有者からの毎月支払われます。

#### 盗難・毀損リスクが極小

屋内・管理物件・常時点検下(定期検査報告済証)にある、管理されたアセットです。

#### 長期運用に適した構造

消耗リスクの少ない設備です。

### 03 ESG対応：社会価値と経済性の両立

「設備更新×社会配慮」＝都市資産の未来型運用。

エレベーターの更新をすることで安全性・住環境の向上が見込めます。また、古い設備の再生・延命による廃材削減／CO<sub>2</sub>抑制にもつながります。本ファンドは、管理会社・建物所有者の設備負担を減らす金融支援型モデル、および地域密着のまちづくりパートナーとして、建物全体の価値向上に寄与しています。

### 04 収益構造の魅力

「低リスク×安定利回り×実物資産連動」

リース料が毎月のキャッシュフローを形成します。元本保証型ではないものの、耐用年数／返済計画に基づく安定配当を想定しています。相場変動に左右されにくく、円建て・インフラ連動の運用特性が強みです。

【免責事項】本資料は、広く投資家に対して提示するための資料等ではありません。本資料は、特定の投資家に対して、投資機会のアイデアについて説明するものです。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。本資料は、投資商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。

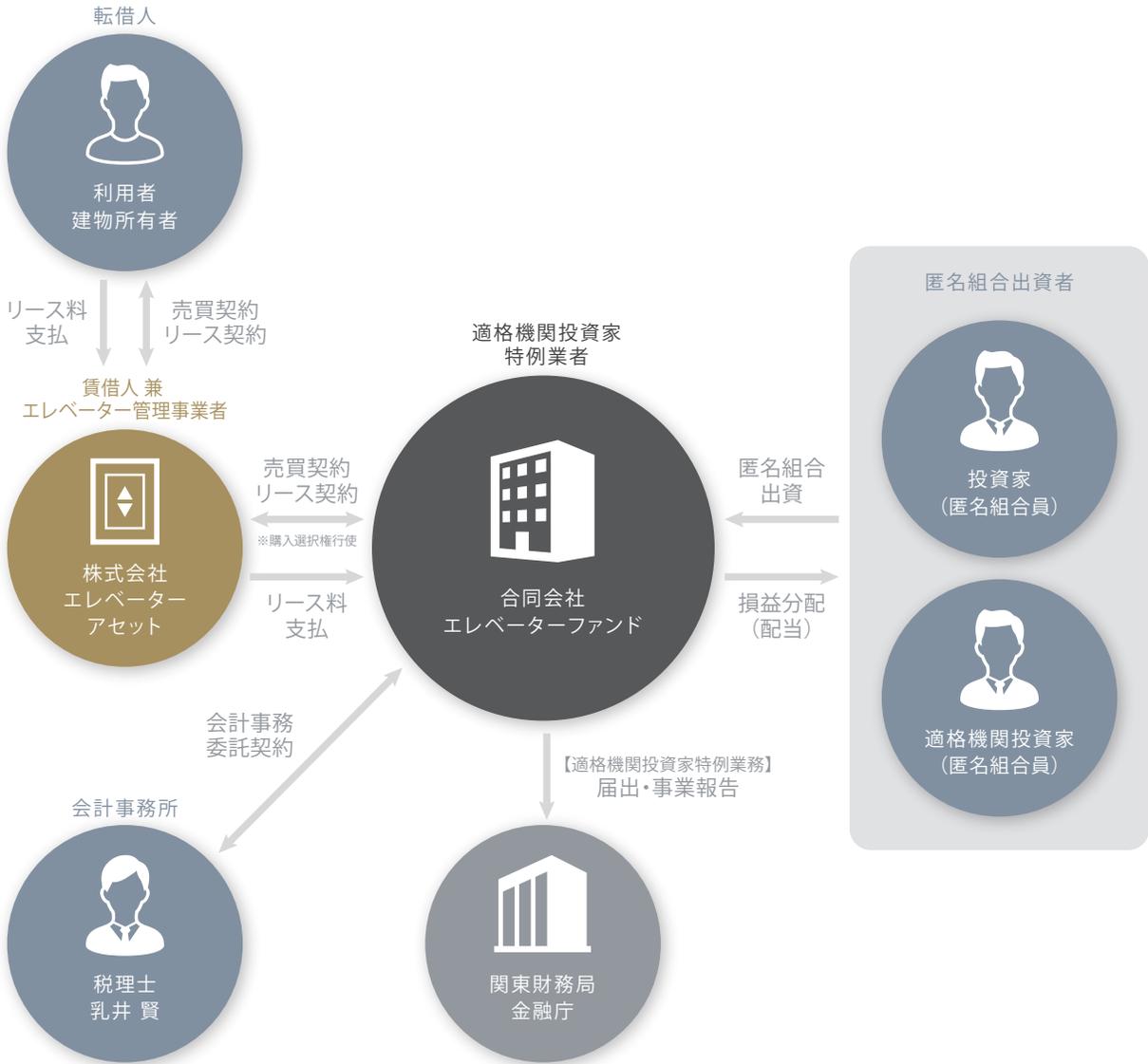
### 03. リース事業概要

|           |  |
|-----------|--|
| 事業概要      | SPCである合同会社エレベーターファンド(以下、SPC)は、組合契約を通じた投資家からの出資及び適格機関投資家の出資により調達した資金で、組合がエレベーターを購入し、株式会社エレベーターアセット(以下、エレベーターアセット)に賃貸借契約で貸し付ける事業を行います。賃貸借契約終了後には、対象物件をエレベーターアセットへ売却します。<br>投資家には適格機関投資家1名を含み、適格機関投資家特例業務で組合(匿名組合)を組成します。 |
| 対象物件      | エレベーター<br>設置場所:共同住宅、ビルほか   |
| 物件価格      | 金10,000,000円(税別)～  |
| 払込期日      | 毎月25日  |
| 賃借人       | 株式会社エレベーターアセット   |
| 転借人       | 主に建物所有者  |
| 賃貸人(営業者)  | 合同会社エレベーターファンド   |
| リース期間     | 36回目(最終支払日:38回目)   |
| 購入選択権     | 賃借人はリース期間満了時に、対象物件を物件価格の88.0%(税別)で購入する権利を有します。   |
| 組合決算月(予定) | 2月<br>※営業者は、月末締めにて事業損益の計算をし、毎月月次報告書を組合員へ提出いたします。   |
| 損益分配(予定)  | 年2回(翌々月までに分配予定)  |
| 営業者報酬     | 本ファンドの業務執行に対する報酬として、事業年度ごとに、エレベーター本体価格(税別)の1%(税別)の営業者報酬およびこれに課される消費税等を本ファンドから、営業者である合同会社エレベーターファンドに支払います。  |
| 保険料       | 本ファンド組成時に昇降機賠償責任保険に加入します。保険料は原則1基につき5,000円(年額)で毎年同額にて更新いたします。<br>三井住友海上<昇降機賠償責任保険><br>支払限度額:身体障害1事故につき5億円(1名につき1億円)、財物損壊1事故につき1億円。   |
| その他費用について | 本組合組成費用、弁護士等費用、法的手続き費用、公租公課、組合清算・解散費用、そのほか、本ファンドの業務執行に関し合理的に発生した費用が本ファンドより支払われます。これらは運営管理費用は運用状況等により変動しますので、事前に確定的な料率等を示すことができません。   |

【免責事項】本資料は、広く投資家に対して提示するための資料等ではありません。本資料は、特定の投資家に対して、投資機会のアイデアについて説明するものです。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。本資料は、投資商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。

## 04. ファンドの仕組み(スキーム図)

### ■スキーム概要(関係者)



【免責事項】本資料は、広く投資家に対して提示するための資料等ではありません。本資料は、特定の投資家に対して、投資機会のアイデアについて説明するものです。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。本資料は、投資商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。

## 05. 賃借人概要

### ■株式会社エレベーターアセットについて

株式会社エレベーターアセットは、「見えない価値を、見える資産へ」というビジョンのもと、エレベーターという日常的なインフラを“収益資産”として捉え直す、日本初の専門事業会社です。

当社は、以下の事業を通じて  
都市に新たな価値循環を創出しています。

#### リース事業

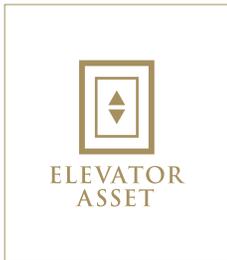
老朽化したエレベーターの更新を、  
月額制で無理なく導入できるリースモデルで提供。  
建物オーナーの資産戦略を支援します。

#### 広告事業

エレベーター内という高接触・高視認性の空間に、  
ナショナルクライアントを中心とした広告を展開。  
生活者に“確実に届く接点”を実現します。

全国の管理会社・建物オーナーと連携し、  
安心・安全・確実に掲載できる広告インフラとして、  
現在急速に導入が拡大しております。

「都市の緑の下の力持ち」であるエレベーターに、  
新たな経済的意義を持たせる――  
それがエレベーターアセットの使命です。



#### 会社概要

|        |                                   |
|--------|-----------------------------------|
| 会社名    | 株式会社エレベーターアセット                    |
| 設立     | 2024年3月15日                        |
| 取締役会長  | 新畑 誠                              |
| 代表取締役  | 上野 高広                             |
| 所在地    | 〒160-0023 東京都新宿区西新宿8-11-1日東星野ビル7F |
| 事業内容   | エレベーターリース／広告事業の運営                 |
| グループ会社 | 株式会社ライブズ                          |

【免責事項】本資料は、広く投資家に対して提示するための資料等ではありません。本資料は、特定の投資家に対して、投資機会のアイデアについて説明するものです。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。本資料は、投資商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。

## 06. 事業損益予想表

### ■ 前提条件

- 出資金10,000,000円(税別)
  - ※損益は出資金の割合に応じて按分して分配されます。
  - ※エレベーター3基の合計額とします。
- 3月決算、4月投資実行(初年度償却期間12か月)
- 営業者が発行する月次の報告書に基づき、月次処理を行った場合
- リース期間36回
- リース期間満了時に賃借人による購入選択権(購入金額の88%で売却)が行使された場合

### ■ シミュレーション

(単位:千円)

|                          | 1年目    | 2年目    | 3年目    | 4年目<br>(売却) | 合計      |          |
|--------------------------|--------|--------|--------|-------------|---------|----------|
| 売却収入 <sup>※1</sup>       | 0      | 0      | 0      | 8,800       | 8,800   |          |
| 収益(リース料収益) <sup>※2</sup> | 504    | 550    | 550    | 45          | 1,649   |          |
| 費用(減価償却費) <sup>※3</sup>  | ▲3,340 | ▲3,340 | ▲3,320 | 0           | ▲10,000 |          |
| 費用(保険料) <sup>※4</sup>    | ▲15    | ▲15    | ▲15    | 0           | ▲45     |          |
| 費用(営業者報酬)                | ▲100   | ▲100   | ▲100   | 0           | ▲300    | トータルリターン |
| 損益 <sup>※5</sup>         | ▲2,951 | ▲2,905 | ▲2,885 | 8,845       | 104     | 101%     |

※1 リース期間経過後、所定の金額で売却できた場合となります。

※2 リース料は概算であり、利回りは確定なものではありません。また、本シミュレーションは源泉徴取前の額であり、現金分配時には源泉徴取(20.42%)後の額が分配されます。

※3 減価償却費は定額法です。参考:17年超のエレベーターの計算方法においては、税務基準で行っており以下の通りとなります。

年額:取得価額×0.334(3年法定償却率)・・・① 月額:①÷12か月

※4 昇降機賠償責任保険の加入に伴い、1基あたり年額5,000円が均かかります。

※5 計算結果はあくまでシミュレーションであり、利益を保証するものではありません。

### POINT

- 01 円建てのため、為替リスクはありません。
- 02 償却は定額法で、償却期間は36か月です。
- 03 耐用年数17年経過後も長く利用されており、高い稼働率で維持しております。
- 04 エレベーターは使用者にとって毎日利用するものでありながら、事故や盗難リスクが少ない安全性の高いアセットです。

【免責事項】本資料は、広く投資家に対して提示するための資料等ではありません。本資料は、特定の投資家に対して、投資機会のアイデアについて説明するものです。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。本資料は、投資商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。

## 07. 〈SAMPLE〉 月次報告書

毎月、営業者(合同会社エレベーターファンド)より投資家様へ以下の項目が記載された月次報告書を提出いたします。

T01 (出資者)  
**【SAMPLE】** 御中  
 エレベーター投資匿名組合202X年4月号  
 月次報告書

営業者  
 合同会社 エレベーターファンド  
 代表社員 新畑 真璃  
 東京都新宿区西新宿8-11-1 日東星野ビル7F  
 03-6636-8188

**【お客様の組合持分情報】**  
 202X年5月度 (税抜経理)

| 区分    | 科目          | 金額(税抜)       | 備考        |             |
|-------|-------------|--------------|-----------|-------------|
| 前月末残高 | 組合出資金       | 10,000,000 円 | 4月出資      |             |
|       | 損益累計        | △ 278,332 円  |           |             |
|       | 分配累計        | 0 円          |           |             |
|       | 預り資産残高      | 9,721,668 円  |           |             |
| 当月損益  | 収益          | 賃貸収入         | 45,832 円  |             |
|       |             | その他収入        | 0 円       |             |
|       |             | 売却収入         | 0 円       |             |
|       |             | 収益計          | 45,832 円  |             |
|       | 費用          | 減価償却費        | 278,332 円 |             |
|       |             | 租税公課         | 0 円       | 償却資産税等      |
|       |             | 営業者報酬        | 8,332 円   |             |
|       |             | その他費用        | 0 円       |             |
|       |             | 売却原価         | 0 円       |             |
|       |             | 費用計          | 286,664 円 |             |
| 損益    | △ 240,832 円 |              |           |             |
| 当月分配金 | 金銭分配        | 金銭支払         | 0 円       | 出資者への分配金支払額 |
|       |             | 源泉納付         | 0 円       | 源泉税の納付額     |
|       | 分配金計        | 0 円          |           |             |
| 当月末残高 | 組合出資金       | 10,000,000 円 |           |             |
|       | 損益累計        | △ 519,164 円  |           |             |
|       | 分配累計        | 0 円          |           |             |
|       | 預り資産残高      | 9,480,836 円  |           |             |

**【会計処理参考情報】**  
 月次で会計処理を行っているお客様は、以下の当月のお客様の帳簿において会計仕訳処理をお願いいたします。  
 (2月決算時に会計処理を行うお客様は不要。組合決算書に基づいて仕訳を行ってください。)

①出資仕訳

| 借方科目  | 借方金額       | 貸方科目  | 貸方金額       | 備考       |
|-------|------------|-------|------------|----------|
| (出資金) | 10,000,000 | (現預金) | 10,000,000 | 消費税対象外取引 |

②損益分配仕訳

| 借方科目        | 借方金額    | 貸方科目  | 貸方金額    | 備考       |
|-------------|---------|-------|---------|----------|
| (匿名組合損益分配額) | 240,832 | (出資金) | 240,832 | 消費税対象外取引 |
| (仮払税金等)     | 0       |       |         | 消費税対象外取引 |

※匿名組合損益分配額は消費税対象外となります。

③金銭分配仕訳

| 借方科目    | 借方金額 | 貸方科目  | 貸方金額 | 備考       |
|---------|------|-------|------|----------|
| (現預金)   | 0    | (出資金) | 0    | 消費税対象外取引 |
| (仮払税金等) | 0    |       |      | 消費税対象外取引 |

※仮払税金等は、源泉された所得税等で全額所得税額控除、又は、還付の対象となります。

弊社は、金融商品取引法第63条に定める適格機関投資家等特例業務をおこなうために必要な届出を行っております。

**【免責事項】**本資料は、広く投資家に対して提示するための資料等ではありません。本資料は、特定の投資家に対して、投資機会のアイデアについて説明するものです。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。本資料は、投資商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。

- 本出資契約は、金融商品取引法第63条第1項に規定する適格機関投資家特例業務届出者として、同法第63条第2項に基づく届出を行っており、金融商品取引業者の登録は行っておりません。営業者が行う匿名組合の出資の私募及び運用は、適格機関投資家特例業務に該当します。
- 適格機関投資家等特例業務届出者は、基本的に適格機関投資家(いわゆるプロ投資家)を相手に業務を行う者です。適格機関投資家は、第一種金融商品取引業者、投資運用業者、投資法人、銀行、保険会社、信用金庫、金融庁長官に届出した個人(保有有価証券残高10億円以上かつ証券口座開設後1年経過)等です。適格機関投資家以外は、国、地方公共団体、上場会社、個人(投資性金融資産1億円以上かつ証券口座開設後1年経過)等です。
- 本出資契約は、投資家様の出資金について元本を保証するものではなく、市況の影響を受けることにより回収金額に不足や遅延が発生し、その結果、出資金に欠損が生じるおそれがあります。本出資契約の締結にあたりましては、特性やリスクを十分ご理解いただいたうえで、投資家様ご自身のご判断と責任において取引を行っていただきますよう、お願い申し上げます。
- 本出資契約は、営業者が実施する本事業から生ずる利益の分配を受けること等を内容としています。ただし、上記の利益の分配は確定したものではなく、営業者の業務の変動もしくは財政状態の悪化により、利益分配を行うことができない場合があります。
- 本資料で示した想定シミュレーションは、将来の本事業の利益を保証するものではありません。また、将来において行われた提案が、必ずしも利益をもたらす保証をするものではありません。投資家様におかれましては、全ての資料を十分ご理解いただいたうえで、投資家様ご自身のご判断と責任において取引を行っていただきますよう、お願い申し上げます。
- 本取引におきましては、金融商品取引法37条の6の規定による解除(クーリング・オフ)の対象外です。

最終更新日:2026年1月7日

【免責事項】本資料は、広く投資家に対して提示するための資料等ではありません。本資料は、特定の投資家に対して、投資機会のアイデアについて説明するものです。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。本資料は、投資商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。