

## 不動産小口化商品「Vシェア®」 「GIRAC GINZA10階・VORT 紀尾井町8階」を3,100口で募集開始

株式会社ボルテックス

「区分所有オフィス®」を主軸に資産形成コンサルティングを行う株式会社ボルテックス（東京都千代田区 代表取締役社長 兼 CEO 宮沢 文彦、以下当社）は、不動産小口化商品「Vシェア®」において「GIRAC GINZA10階1001号室,1002号室・VORT 紀尾井町8階」をセットにし、合計3,100口、500万円（1口を100万円単位として5口以上）から募集を開始いたします。

\*物件紹介ページ：<https://www.vortex-net.com/vshare/lp/giracginzakioicho32/>

### ■GIRAC GINZA

「時楽（ジラク）、英語表記：GIRAC GINZA」は当社が開発した銀座の商業ビルで“良質”、“寛ぎ”、“インターナショナル”、“落ち着き”、“時間”をキーワードに掲げ、「ゆったりとした心地良い時間が楽しめる特別な場所」という想いを込めています。

多くの飲食店やオフィスビルが立ち並ぶ銀座六丁目に位置し、丸ノ内線「銀座」駅まで徒歩5分、また徒歩10分圏内には都営浅草線や銀座線など5路線の駅があり、利便性に優れています。

本物件は、市松模様が特徴的で、柄が途切れることなく広がる様子から“繁栄”という意味が込められています。またエレベーターホールの壁面パネルには、和柄の模様を配置するなど、随所に銀座の“伝統”と“モダン”を感じさせるデザインを取り入れています。テナントは高級韓国料理や美容室、クリニックなどが入り華やかな印象が感じられます。



### ■VORT 紀尾井町

「VORT 紀尾井町」は、鉄骨造陸屋根13階建のオフィスビルです。アースカラーを基調とした外観は、伝統息づく街並みとの調和を実現しています。効率のよいレイアウトが可能なオフィス空間や、安心・安全を第一とした風除室から執務エリアまでの3段階のセキュリティシステム、シェアサイクルや電動キックボード、機械式駐車場、緑に囲まれた休憩スペースなど、共有部分も含め、オフィスビルとしての充実した機能が魅力です。

「VORT 紀尾井町」の立つ麹町エリアは、近年、上場企業や外資系企業、IT系企業、スタートアップ企業といった多様な会社が拠点を置くようになっています。また、最高裁判所や国会議事堂がある永田町エリアに隣接し、霞が関エリアの官公庁街にも近いことから、土業関連の需要も少なくありません。中でも新宿通り沿いは古くなったビルの建て替えが進み、新しいオフィスビルが次々と建設され、発展し続けています。

アクセスは、有楽町線「麹町」駅まで徒歩1分、半蔵門線「半蔵門」駅まで徒歩6分、南北線・有楽町線・半蔵門線「永田町」駅まで徒歩8分、JR各線「四ツ谷」駅まで徒歩8分など複数路線が利用可能となっており、利便性の高さも特徴です。



上：「GIRAC GINZA」外観※2021年7月撮影

下：「VORT 紀尾井町」外観※2023年6月撮影

## ■本商品について

本商品は信託受益権型の不動産小口化商品です。信託会社に信託した不動産を活用することによって得られる経済的利益（収入－経費）を配当として受けることができる不動産信託受益権を小口化する投資商品です。

## ■不動産信託受益権とは

不動産を主たる信託財産とする信託の受益権です。信託受益権は「みなし有価証券」として金融商品取引法の規制を受けます。また、同時に信託受益権の売買は宅地建物取引業法の規制も受けます。信託財産は、受託者が倒産した場合でも倒産の影響を受けない「倒産隔離」が信託法により規定されています。

## ■税制について

受け取る配当は不動産所得として、相続・贈与の際の評価は相続税評価額が適用されるなど現物不動産と同等に扱われます。また、信託受益権から生じた不動産所得の損失の金額はなかったものとみなされ、ほかの所得との損益通算はできません。

### 「GIRAC GINZA（ジラク ギンザ）」物件概要

名称	GIRAC GINZA（ジラク ギンザ）	
所在地	東京都中央区銀座六丁目13番9号	
交通	東京メトロ丸の内線・銀座線・日比谷線「銀座」駅まで徒歩5分 東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅まで徒歩3分 都営大江戸線「汐留」駅まで徒歩8分、都営大江戸線「築地市場」駅まで徒歩8分 東京メトロ銀座線・都営浅草線「新橋」駅まで徒歩8分、JR各線・ゆりかもめ線「新橋」駅まで徒歩9分 東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅まで徒歩10分	
土地	敷地面積	474.89㎡（143.65坪）
建物	種類	店舗
	エレベーター	2基
	総戸数	22戸（店舗）
	構造	鉄骨造・鉄筋コンクリート造地下1階付地上11階
	延床面積	4,476.53㎡（1,354.15坪）
	施工	東急建設株式会社
	駐車場	荷捌き用、身障者用と各1台あり
法規則	計画区域	市街化区域
	用途地域	商業地域
専有面積	10階1001号室(事務所)	199.12㎡（60.23坪）
	10階1002号室(事務所)	142.63㎡（43.15坪）
築年月	2021年7月（令和3年）新耐震基準適合	

### 「VORT 紀尾井町」物件概要

名称	VORT 紀尾井町	
所在地	東京都千代田区麹町四丁目5番地21	
交通	有楽町線「麹町」駅まで徒歩1分、半蔵門線「半蔵門」駅まで徒歩6分、 南北線・有楽町線・半蔵門線「永田町」駅まで徒歩8分、 JR各線「四ツ谷」駅まで徒歩8分、丸ノ内線・南北線「四ツ谷」駅まで徒歩9分、 銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅まで徒歩10分	
土地	敷地面積	384.38㎡（116.27坪）
建物	種類	事務所、駐車場
	エレベーター	2基

	総戸数	12戸（事務所）
	構造	鉄骨造陸屋根 13階建
	延床面積	3,342.19㎡(1,011.01坪)
	施工	前田建設工業株式会社
	駐車場	10台
法規則	計画区域	市街化区域
	用途地域	商業地域
専有面積	8階(事務所)	234.11㎡(70.81坪)
築年月	2019年1月（平成31年）新耐震基準適合	

#### 募集概要

契約形態	不動産信託受益権の売買
信託期間	10年間
一括売却の時期	期間満了までの間に市場環境を勘案して売却します
計算期日	各年6月末日および12月末日 *ただし事業が終了した場合は終了月の翌月末日まで
配当予定日	各年7月末日および1月末日 *ただし事業が終了した場合は終了月の翌々月末日まで
今回募集予定総額	3,100,000,000円（税抜）（土地：2,248,565,000円、建物：851,435,000円、消費税：85,143,500円）
募集総口数	3,100口
1口の価格	1,000,000円（税抜）
購入口数	5口以上
購入上限口数	原則500口以内
取引形態	募集または私募
仕様	店舗、事務所
受託者	ファースト信託株式会社
委託者/当初受益者/指図権者	株式会社ボルテックス
売買実行日	2025年3月31日

#### ■「Vシェア」とは

当社は、一棟で仕入れたオフィスビルを区分化し、バリューアップ工事を施して物件の価値を高めたハイク  
オリティ・ブランド「VORT®」をシリーズとして展開しております。「Vシェア」は、その区分化した1フロアをさら  
に小口化することで、個人単位ではなかなか購入が困難な都心プライムエリアのオフィスビルを、お客様の  
資産状況にあわせて、500万円（1口を100万円単位として5口以上）から出資できます。

不動産小口化商品

Vシェア®

\*「Vシェア」専用サイト URL : <https://www.vortex-net.com/vshare/>

#### ◆株式会社ボルテックスについて◆

1999年、宮沢 文彦（代表取締役社長 兼 CEO）により企業財務の新しいソリューションを提供する会社として設立。

「経営に新常識をもたらし富の再分配を実現することにより、社会における格差の拡大とそれによる分断を是正する」を理念に掲げ、東京都心部を中心に大阪や福岡など日本経済を牽引する主要都市の商業地にある中規模ビルをフロアごとに分譲する「区分所有オフィス」を展開しております。この「区分所有オフィス」を活用し、顧客の問題解決として新たな不動産戦略を打ち立て、本業に連動しない収益と流動性の高い売却可能資産を確保し、企業価値・事業継続性の向上に貢献しております。従業員数 654名(2024年3月31日時点)、東京本社、札幌、仙台、新潟、金沢、名古屋、大阪、広島、福岡、鹿児島に支店を置く。2024年3月期、売上高 819億円、経常利益 86億円、保有物件（賃貸用不動産）金額 655億円。

- ・公式サイト : <https://www.vortex-net.com/>
- ・公式 Facebook : <https://www.facebook.com/vortexnetcom>
- ・公式 X : [https://x.com/vortex\\_net\\_com](https://x.com/vortex_net_com)
- ・Vortex YouTube チャンネル : <https://www.youtube.com/channel/UCQ9rAN6zHO69kqQTRioGF6A>
- ・東京オフィス検索 : <https://of-tokyo.jp/>
- ・駐マップ : <https://chumap.jp/>
- ・東京オフィス検索 X : [https://x.com/of\\_tokyo\\_jp](https://x.com/of_tokyo_jp)
- ・東京オフィス検索 Facebook : <https://www.facebook.com/TokyoOfficeSearch/>

※「区分所有オフィス」、「VORT」、「V シェア」は、株式会社ボルテックスの登録商標です。

＜本件に関するお問い合わせ先＞

株式会社ボルテックス

ブランドマネジメント部 ブランドマネジメント課 広報担当 : 末次、関根

TEL : 03-6893-5661(直通) / FAX : 03-6893-5470 / mobile : 070-3319-8945 (関根)

E-mail : [pr-section@vortex-net.com](mailto:pr-section@vortex-net.com)