

# 配当履歴テスト 契約成立時書面

商品名：配当履歴テスト  
不動産特定共同事業法（以下「法」といいます。）25条「不動産特定共同事業契約の成立時の書面の交付」、法施行規則第47条「不動産特定共同事業契約の成立時の書面の記載事項」に基づき、契約内容をご説明致します。この内容は重要ですので、充分にご理解いただきますようお願い申し上げます。

不動産特定共同事業契約の第二条第三項各号に掲げる契約の種別
2条3項1号に掲げる契約

不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産を特定するために必要な表示及びその不動産取引の内容	
所在地	xx県xx市xx0丁目0-0 xx
建物名	(直打)建物名
家屋番号（部屋番号）	0番
取引態様	(直打)取引態様

出資者に対する損益及び金銭の分配	
本事業の損益は、法令及び本契約に従って計算されるものとする。本事業者は、商法第19条に基づき、一般に公正妥当と認められる会計の慣行に従い、本事業に関する全ての取引に関する正確な帳簿及び記録を作成し、かつ、保持するものとする。	
2本事業の計算期間は、各計算期日（計算期間の末日をいい、初回を財産管理報告日と同日とし、以降12ヶ月毎の末日及び本事業の清算手続において本事業に係る一切の債務を弁済した日又は本事業に帰属する財産の全てが本事業に係る債務の弁済に充てられた日とする。以下同じ。）の翌日（但し、最初の計算期間については）から直後の計算期日までとする。但し、最後の計算期間を除き、各計算期日において当該計算期日が属する計算期間に対応する匿名組合損益（次項に定義する。）として損失が生じることが見込まれる場合、当該計算期間の末日は翌計算期日に延期されるものとする。	
初回計算期間末日	2025年1月1日
本事業者は、各計算期間末に、当該計算期間の第（1）号に規定される本事業から生じた収益から第（2）号に規定される本事業から生じた費用を控除することにより、本事業に係る税引前利益（以下「匿名組合利益」という。）又は税引前損失（以下「匿名組合損失」といい、匿名組合利益及び匿名組合損失を総称して「匿名組合損益」という。）を計算する。	
<div>（1）本事業から生じた収益</div> <div>①対象不動産から生じる賃料収入</div> <div>②対象不動産の売却益</div> <div>③対象不動産に係る保険金</div> <div>④本事業に係る金銭の運用から得られる受取利息</div> <div>⑤匿名組合出資金償還益及び本事業に関連する債務の債務免除益</div> <div>⑥本事業に係るその他の収益</div>	
<div>（2）本事業から生じた費用</div> <div>①対象不動産の取得、管理、修繕及び売却等に要する諸費用</div> <div>②対象不動産の売却損</div> <div>③対象不動産に係る損害保険料</div> <div>④対象不動産に係る公租公課</div> <div>⑤本事業に係る日常的な経理業務や一般管理業務に要する費用その他の一切の営業費用</div> <div>⑥匿名組合出資金償還損</div>	

⑦本事業の遂行に係る本事業者報酬

各計算期間に対応する匿名組合損益は、以下のとおり本出資者、本事業に対する本出資者及び本事業者以外の出資者（以下、本出資者並びに本事業に対する本出資者及び本事業者以外の出資者を総称して「優先出資者」という。）並びに本事業者に帰属するものとする。

（１） 当該計算期間について匿名組合損失が生じた場合、当該匿名組合損失を以下の順序で分配する。

① まず、第２条第３項に基づく本事業に対する出資（以下「劣後出資」という。）に係る損失の分配として、劣後出資の額から当該計算期間の前の計算期間まで（以下「経過済計算期間」という。）に本①に従って本事業者に分配された劣後出資に係る損失（もしあれば）を控除した額（但し、経過済み計算期間までに第（２）号③に従って補てんされた金額を加算する。）を限度として、本事業者に帰属させる。

② 前①による匿名組合損失の分配後になお残損失がある場合、第２条第１項及び他の匿名組合契約に基づく出資（以下「優先出資」という。）に係る損失の分配として、優先出資の総額（以下「優先出資総額」という。）から経過済計算期間に本②に従って優先出資者に分配された優先出資に係る損失（もしあれば）を控除した額（但し、経過済計算期間までに第（２）号②に従って補てんされた金額を加算する。）を限度として、優先出資総額に対する書く優先出資者の出資額の割合（以下「優先出資割合」という。）に応じて各優先出資者に帰属させる。

③  
前②による匿名組合損失の分配後になお残損失がある場合、本事業者がその固有の勘定において残損失を負担する。

（２） 当該計算期間について匿名組合利益が生じた場合、当該匿名組合利益を以下の順序で分配する。

① まず、経過済計算期間に第（１）号③に従って本事業者の固有勘定に分配された匿名組合損失（もしあれば）の合計額（但し、経過済計算期間までに本①に従って補てんされた金額を控除する。）に満つるまでの金額を、本事業者の固有勘定に分配し、本事業者の固有勘定に係る匿名組合損失の補てんに充当するものとする。

② 前①による匿名組合損失の補てん後になお残利益がある場合、経過済計算期間に第（１）号②に従って優先出資者に分配された優先出資に係る損失（もしあれば）の合計額（但し、経過済計算期間までに本②に従って補てんされた金額を控除する。）に満つるまでの金額を、優先出資割合に応じて各優先出資者に分配し、各優先出資者の優先出資に係る匿名組合損失の補てんに充当するものとする。

③ 前②の匿名組合損失の補てん後になお残利益がある場合、経過済計算期間に第（１）号①に従って本事業者に分配された劣後出資に係る損失（もしあれば）の合計額（但し、経過済計算期間までに本③に従って補てんされた金額を控除する。）に満つるまでの金額を、本事業者に分配し、本事業者の劣後出資に係る匿名組合損失の補てんに充当するものとする。

④ 前③による匿名組合損失の補てん後になお残利益がある場合、優先出資に係る利益の分配として、当該計算期間の末日時点における優先出資者の出資額に当該計算期間の実日数を乗じ３６５で除し、予定利回りを乗じた金額に満つるまでの金額を、優先出資割合に応じて優先出資者に帰属させる。

⑤ 前④による匿名組合損失の分配後になお残利益がある場合、劣後出資者に係る利益の分配として、残利益を本事業者に帰属させる。

不動産特定共同事業契約に係る財産の管理に関する事項

（１） 本事業者（当社）は、法第２７条に基づき、本契約に係る財産を営業者固有の財産及び本事業以外の他の不動産特定共同事業契約に係る財産と分別して管理するため、匿名組合勘定を本事業者（当社）固有の勘定とは分別して管理します。

（２） 匿名組合勘定による分別管理は、信託法第３４条の分別管理とは異なり、本事業者（当社）が破産等した場合には、保全されません。

（３） 本事業者（当社）は、対象不動産の賃貸・売却その他本事業の目的を達成するために必要と判断する行為をすることができます。

（４） 本事業者（当社）は、善良な注意者の注意義務をもって誠実かつ忠実に本事業を遂行するものとします。本事業者（当社）は、これらの義務を順守する限り、本出資者に対して何ら責を負いません。

契約期間

契約開始日

2024年10月1日

契約終了日

2025年10月1日

２ 前項にかかわらず、本契約の契約期間内に対象不動産全部の売却等が完了しない場合には、本事業者は、本契約の契約期間の満了日の１ヶ月前までに本出資者に書面又は電磁的方法により通知をすることにより、３年を超えない範

囲で本契約の契約期間を延長することができる。

#### 本契約の終了・本事業の清算

本契約は、以下のいずれかの事由が生じた場合には終了する。かかる事由の発生により本契約が終了した場合、本事業者は、本出資者に直ちに通知するものとする。

- (1) 本契約の契約期間の満了
- (2) 対象不動産全部の売却等の完了
- (3) 本事業の継続の不能
- (4) 本事業者に係る破産手続開始の決定
- (5) 出資総額が出資予定総額に満たない場合であって、本事業者が自ら出資を行わないときその他のやむを得ない事由があるとき

2 前項の規定によって本契約が終了した場合、本事業者は、本事業において金銭以外の資産があればこれを換価処分した上、本事業に係る資産から本事業者報酬を含む本事業に係る一切の債務を弁済し、第8条第4項に従い、速やかに最終の計算期間に係る匿名組合損益及び本出資者に分配すべき匿名組合損益を確定し、本事業に属する金銭から清算手続に要する費用その他の残余財産から支払われるべき費用を控除した金額をもって、以下の順序で優先出資者及び本事業者に対して出資の価額の返還を行うものとする。

(1) まず、優先出資総額に満つるまでの金額をもって、優先出資割合に応じて各優先出資者に対して出資の価額を返還する。

(2) 前号の返還後になお残額がある場合、本事業者に対して出資の価額を返還する。

#### 本契約の解除等

1 本出資者は、やむを得ない事由が存在する場合には、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができる。また、本出資者が死亡した場合又は後見開始の審判を受けた場合には、その相続人又は成年後見人は、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができる。

2 本出資者が破産手続開始の決定を受けた場合には、本契約は当然に終了する。

3 前二項の規定によって本契約が終了した場合、本事業者は、速やかに本出資者に分配すべき本契約の終了日までの匿名組合損益を算定し、当該損益を分配した場合に生ずる本出資者に対する債権債務を計上した上で、本出資者に対し、出資の価額の返還として、本契約の終了後1ヵ月以内に、本出資者の出資額から本契約の終了日までに本出資者に分配された匿名組合損失（もしあれば）を控除した額（但し、本契約の終了日までに「出資者に対する損益及び金銭の分配」第4項第(2)号②に従って補てんされた金額を加算する。）（但し、当該額が本事業の純資産額（本事業に係る資産の価額から負債の価額を控除した額をいう。以下同じ。）に本出資者の優先出資割合を乗じた金額を上回る場合には、本事業の純資産額に本出資者の優先出資割合を乗じた金額）を本出資者の指定する金融機関口座に送金する方法により支払うものとする。

4 本出資者及び本事業者は、本事業に対して出資を行う匿名組合契約の解除が多発したときは、本事業を継続できなくなるおそれがあることを確認する。

#### クーリングオフ

本出資者は、契約成立時書面に記載すべき事項が事業参加者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルへ記録された日から起算して8日を経過するまでの間、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができます。

(※) なお、当社は、契約成立時書面の交付に代えて、不動産特定共同事業法施行規則第44条第1項第1号に掲げる方法により当該書面に記載すべき事項の提供を行っている為、上記「契約成立時書面を受領した日」とは、「当該書面に記載すべき事項が事業参加者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルへ記録された日」となります。

当事者の商号若しくは名称又は氏名及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名

会社名

株式会社テストコンサルティング

所在地

東京都テスト区テスト町1-1-1 Demoビル1F

代表者名	代表取締役 出茂 次郎
委託特例事業者の委託を受けた不動産特定共同事業者の商号又は名称、住所及び代表者の氏名	該当無し
不動産特定共同事業者の許可番号	小規模不動産特定共同事業登録 第一号事業者 テスト県知事 第000号
委託特例事業者の法第五十八条第二項の規定による届出の受理番号	該当無し
不動産特定共同事業契約を締結した年月日	2024年8月6日

事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する次の事項	
イ 出資又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産に関する事業参加者の監視権の有無及びその内容	本出資者は自らが出資する対象の財産の運用及び管理の状況について監視権を有し、本事業者にその状況の説明を求めることができます。
ロ 事業参加者の第三者に対する責任の範囲	本事業に係る第三者に対する債務は本事業者が負担し、本出資者は、本事業に関して、第三者に対し、債務を負担しない。
ハ 収益又は利益及び契約終了時における残余財産の受領権並びに出資を伴う契約にあっては出資の返還を受ける権利に関する事項（契約の解除又は組合からの脱退に当たり事業参加者が出資の返還を受けることができる金額の計算方法及び支払方法並びに時期を含む。）	
残余財産の受領権	優先出資者は残余財産について受領権を有しません
出資の返還	契約成立後、クーリングオフ期間を超えてから運用期間が終了するまで、契約解除し出資の返還を求めることは出来ません。
契約の解除	クーリングオフを除き、契約成立後に運用期間が終了するまで契約を解除することはできません。
本事業に対する出資予定総額は下記出資予定総額とし、本出資者は、本事業に対して下記出資額（出資予定総額に対する出資の割合は下記の通り）を出資するものとし、下記出資期日までに本事業者にに対し出資金を支払うものとする。本項に基づき出資された金額を以下「本出資額」という。	
本事業に対する出資予定総額	20,000,000 円
本出資者の出資額	1,234 円
出資予定総額に対する出資の割合	0.00 %

本事業者の報酬	
（１） 各計算期間（第8条第2項に定める。以下同じ。）に係る対象不動産の管理運営の対価として、第8条第5項及び第10条第2項の金銭の分配時に、対象不動産の取得価格の対し、下記取得時報酬割合を乗じた金額（但し、計算期間が1ヶ月に満たない場合又は12ヶ月を超える場合には、実日数に基づく日割計算（1円未満の端数は切り捨て）により算出する。）	
取得時報酬割合	売買価格の3%＋税
（２） 対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、第8条第6項及び第10条第2項の金銭の分配時に、売却等の価格に下記売却時報酬割合を乗じた金額	
売却時報酬割合	売買価格の3%＋税
（３） 本契約上の地位の買取に伴う事務手続の対価として、買取の完了時に、当該出資者の出資の価額に下記事務手数料割合を乗じた金額	
事務手数料割合	取得しない

(4) 本契約上の地位の相続に伴う名義変更手数料の対価として、下記金額	
相続時名義変更手数料	(直打)相続時名義変更手数料
契約関連事項	
委託特例事業者の報酬に関する事項	該当無し
対象不動産の所有権の帰属に関する事項	本事業に関して本事業者が取得した対象不動産その他の資産の所有権は、全て本事業者に帰属するものとし、本契約の定めに従って金銭の支払を受けることができることを除き、本出資者は、本事業に帰属する財産の全てについて所有権その他いかなる権利も有しません。
不動産特定共同事業契約に係る不動産取引から損失が生じた場合における当該損失の負担に関する事項	本事業に係る損失は、第8条第4項に基づき、本出資者に帰属する。但し、本出資者の損失の分担額は、本出資額を限度とします。
業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項	別添の財務諸表をご覧ください。
対象不動産の売却等に関する事項	本事業者は対象不動産の売却の一切を判断し、実行することができます。運用期間中に売却することを目標としますが、売却が完了しなかった場合には、運用終了予定日の1ヶ月前までに電話及びメールなどの電磁的方法により出資者に通知することで、運用期間を延長することができます。
事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡に関する事項	<p>(1) 事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡の可否、条件本出資者は、本事業者（当社）の事前の書面又は電磁的方法による承諾がある場合に限り、本契約上の地位を譲渡することができます。但し、当社は、当該承諾を正当な理由なく拒否できないものとします。</p> <p>(2) 譲渡の方法</p> <p>① 本出資者は、本事業者（当社）が指定する書面（電磁的方法を含む）を提出し、本事業者（当社）の事前の書面又は電磁的方法による承諾を得た場合に、本契約上の権利及び義務を譲渡することができます。</p> <p>② 本出資者は、(1)に基づき本契約上の地位を譲渡する場合、本事業者（当社）に対し、当該譲渡の代理又は媒介に係る契約の締結を申し込むことができます。かかる申込みがあった場合、本事業者（当社）は、当該契約の締結を正当な理由なく拒否できないものとします。なお、本出資者が本事業者（当社）に対して当該譲渡の代理又は媒介に係る業務を委託する場合、本出資者は、本事業者（当社）と別途合意するところにより、本事業者（当社）に対し、当該業務に係る報酬を支払うものとします。</p> <p>(3) 譲渡に係る手数料</p> <p>本出資者は、前項に基づき本契約上の地位を譲渡した場合、本事業者（当社）に対し、本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続の対価として、金5万円（税抜）を支払うものとします。</p> <p>(4) 支払方法及び支払時期</p> <p>譲渡代金及び損益の精算に伴う支払については、譲渡人、譲受人及び本事業者（当社）にて協議の上、別途定める方法により行います。</p>
業務上の余裕金の運用に関する事項	余裕金は分別管理している金融機関口座で預金運用されます。

対象不動産の変更に係る手続に関する事項	対象不動産の変更は行いません。
業務外金銭の運用に関する事項	業務外金銭は分別管理している金融機関口座で預金運用されます。

対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の不動産を特定するために必要な表示に関する事項	
所在地	xx県oo市xx0丁目0-0 oo
地番	xx県oo市xx0番地0
用途	宅地
土地面積	400.00 m <sup>2</sup>
延床面積	250.00 m <sup>2</sup>

同項第四号に掲げる事項について次に掲げる事項	
イ 法第二十七条に規定する財産の分別管理を行っている旨	<p>(1) 本事業者（当社）は、法第27条に基づき、本契約に係る財産を営業者固有の財産及び本事業以外の他の不動産特定共同事業契約に係る財産と分別して管理するため、匿名組合勘定を本事業者（当社）固有の勘定とは分別して管理します。</p> <p>(2) 匿名組合勘定による分別管理は、信託法第34条の分別管理とは異なり、本事業者（当社）が破産等した場合には、保全されません。</p> <p>(3) 本事業者（当社）は、対象不動産の賃貸・売却その他本事業の目的を達成するために必要と判断する行為をすることができます。</p> <p>(4) 本事業者（当社）は、善良な注意者の注意義務をもって誠実かつ忠実に本事業を遂行するものとします。本事業者（当社）は、これらの義務を順守する限り、本出資者に対して何ら責を負いません。</p>
ロ 当該分別管理が信託法第三十四条に基づく分別管理と異なるときは、その旨	匿名組合勘定による分別管理は、信託法第34条の分別管理とは異なり、本事業者（当社）が破産等した場合には、保全されません。
ハ 修繕費、損害保険料その他対象不動産を管理するために必要な費用の負担に関する事項	修繕費、損害保険料その他対象不動産を管理するために必要な費用が生じた際には、出資金から支出されます。出資金が不足した場合、本事業者が費用を補てんします。

前項第十号に掲げる事項について次に掲げる事項	
イ 出資を伴う契約にあっては元本の返還について保証されたものではない旨	本商品については、元本の返還について保証されたものではありません。分配金の配当についても、保証されているものではなく、計算期間ごとの賃貸等利益により変動します。
ロ 任意組合契約等であって事業参加者が無限責任を負うものにあつては、事業参加者が無限責任を負う旨	該当なし