

不動産特定共同事業者

会社名	株式会社満結
所在地	福岡県福岡市中央区天神4丁目5番10号 チサンマンション第2天神510
代表者	山本 賢二
電話	092-739-5777
許可番号	福岡県知事 第1号
免許の有効期間	令和2年10月23日から令和7年10月22日まで
業務管理者	山本 賢二
不動産特定共同事業の種別	第1号（電子取引業務を行わない。）

不動産特定共同事業における業務管理者名簿

事業所の所在地 福岡県福岡市中央区天神4-5-10
チサンマンション第2天神510

氏名	宅地建物取引士 登録番号 登録年月日	実務経験 に関する 事項	主務大臣が指定する講習を終了したこと又は登録証明事業による証明を受けていることを示す事項	事務所の業務管理者 となった年月日	事務所の業務管理者 でなくなった年月日
山本賢二	登録番号 愛知県 第 033547号 登録年月日 平成08年 08月19日	該当なし	国土交通大臣 登録証明事業 公認不動産コンサルティングマスター 登録番号（3）第29141号 登録年月日 平成21年9月30日	2020年10月22日	該当なし

プライバシーポリシー

株式会社満結（以下、「当社」といいます。）は、当社が運営するウェブサイトで提供するすべてのサービス（以下、「本サービス」といいます。）を提供するにあたり、個人情報を本サービスの利用者（以下、「会員」といいます。）から取得します。
個人情報とは、当該情報に含まれる氏名、住所、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と照合することで特定の個人を識別することができるものを含む。）を指します。また、法令の定めにより、会員から個人番号を取得します。当社は、会員から取得した個人情報および個人番号の保護に最大限の努力をします。

1. 個人情報の取得

当社は、会員が本サービスを利用するにあたり、会員に下記の個人情報の提供をお願いすることがあります。

- 住所、氏名
- 生年月日、年齢
- 電話番号（携帯番号）、メールアドレス
- その他当社が行う業務に関して必要な情報

当社は、上記のほか、会員のIPアドレス、クッキー情報や会員が閲覧したページ、会員の利用環境などの情報を会員のブラウザから自動的に受け取り、サーバーに記録します。

2. 個人情報の利用について

当社は、収集した個人情報を以下の目的で利用することができるものとします。

- 本人確認、認証サービスのため
- 本サービスの提供、関連する契約締結、本サービスに関して行政当局への登録・届出等のため
- アフターサービス、お問合せ、苦情対応のため

- ・当社及び本サービスへのお問合せ、本サービスの運営上必要な事項の通知（電子メールによるものを含む）
- ・会員が投降した情報の掲載
- ・システムの維持、不具合対応のため
- ・当社サービスの改善や新サービスの開発等に役立てるため
- ・当社の各サービスにおいて個別に定める目的のため
- ・当社のサービスの開発のため
- ・当社のリスク管理、コンプライアンス管理等のため
- ・個人番号は法令で定められた範囲内に限り利用いたします。
- ・その他、前各号に付随する事項のため

3. 個人情報の第三者への提供

当社は、以下に定める場合には、個人情報を第三者に提供することができるものとします。

- ・会員本人の同意がある場合
- ・提出された個人情報は上記2. に定めのある利用目的の範囲で、公的機関および金融機関等に提供する場合
- ・当社の業務提携先、広告主等に対し、提携する業務の遂行に必要な最低限の個人情報をを用いる場合。ただしこの場合、開示先の企業は提携する業務の目的以外に、た個人情報を利用することはできません。
- ・裁判所、検察庁、警察、税務署、弁護士またはこれらに準じた権限をもつ機関から、個人情報の開示を求められた場合
- ・保険金請求のために保険会社に開示する場合
- ・当社が行う業務の全部または一部を第三者に委託する場合
- ・当社に対して秘密保持義務を負う者に対して開示する場合
- ・当社の権利行使に必要な場合
- ・合併、営業譲渡その他の事由による事業の承継の際に、事業を承継する者もしくは事業承継をするかどうか検討する者に対して開示する場合
- ・個人情報保護法その他の法令により認められた場合

4. 個人情報の削除

当社は、会員本人より当該本人の個人情報の開示、訂正、追加、利用の停止または消去を求められた場合には、会員本人であることを確認した上で遅滞なく期間内に対身個人情報の削除を希望する場合は、本サイトの「お問合せ」よりご連絡下さい。

5. クッキーとIPアドレス

本サービスでは、アクセス解析においてクッキー（Cookie）を使用している他、ウェブサーバーのログによってアクセス元IPアドレスの情報を収集しております。クッキー情報については、それら単独では特定の個人を識別することができないため、個人情報とは考えておりません。

6. アクセス解析

当サイトにおけるアクセスログの収集、および解析にはGoogle Analyticsを使用しています。

Google Analyticsではクッキー（Cookie）を使用してアクセスログを収集しますが、これは個人を特定する情報を含みません。なお、収集されるアクセスログは、Googleのプライバシーに基づいて管理されます。

7. 免責

当社および本サービスでは、会員のパスワード管理については関与いたしません。会員の不注意等を要因とするIDおよびパスワードが第三者に利用された場合は、ご登録の個人情報を閲覧される可能性がありますので、ご利用にあたっては、使用および管理について責任を負うと共に、使用上の過誤または第三者による不正使用等についてご留意ください。

当社は外部のサーバーを利用しており、天災・外部からのハッキング等によりサーバー接続が困難になる場合があります。復旧するまでの間、当社ホームページ等にアクセス不能になる可能性があり、その場合は、電話またはメールにて当社にお問合せ下さい。復旧した場合は遅滞なく当社ホームページ上で復旧した旨の告知を行います。

9. 個人情報管理責任者

当社の個人情報管理責任者は下記の通りです。

福岡県福岡市中央区天神4-5-10
チサンマンション第2天神510
株式会社満結 代表取締役 山本賢二

10. プライバシーに関する意見・苦情・意義申し立て

プライバシーに関する意見・苦情・意義申し立て等がございましたら、本サイトの「お問合せ」までご連絡下さい。電話およびメール・書面でも受付しております。内容が適切でしご連絡致します。内容によってはご回答までにお時間を頂く場合もありますので、予めご了承下さい。

令和2年1月15日制定

当社は「金融商品の販売等に関する法律」に基づき、以下の勧誘方針を定め、これに従って適切に金融商品の勧誘を行います。

1. 当社は、お客様の知識、経験、財産の状況、及び当該商品の契約を締結する目的に照らし、商品内容やリスク内容等の適切な説明を行い、適正と考えられる勧誘を行います。

2. 当社は、お客様ご自身の判断と責任においてお取引頂くよう、商品内容やリスク内容等の重要事項について、ウェブページまたは書面の交付その他の適切な方法により誤解を招く表現をしないよう努めます。

3. 勧誘にあたっては、お客様に信頼頂くことを第一義に、関連法令及び諸規則を遵守し、お客様本位の投資勧誘に努めます。

4. 当社は、セミナーその他対面での勧誘を行う場合、お客様が迷惑と感じる場合には行わないように努めます。勧誘に際しご迷惑な場合は、その旨を当社まで電話または絡下さい。

5. お客様に対して適正な勧誘が行われるよう、商品知識の習得、内部管理体制の強化に努めます。

6. 当社は、お客様の個人情報の適切な管理を図ります。

7. ご意見、ご要望がありましたら、下記までご連絡ください。
電話 092-739-5777（平日9時～18時） メール info@ebisuma.jp(24時間)

反社会的勢力の排除に関する基本方針

1. 弊社は、その相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

(1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。

(2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。

(3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、契約を締結するものでないこと。

(4) 小規模不動産特定共同事業契約締結から運用期間が終了する迄の間に、自ら又は第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
2. 出資者、弊社的一方について、次の何れかに該当した場合には、その相手方は、何等の催告を要せずして、本契約を解除できるものとします。

ア 前項（1）又は（2）の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項（3）の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項（4）の確約に反した行為をした場合
3. 弊社は、出資者に対し、自ら又は第三者をして運用不動産を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約します。
4. 本出資者は、弊社が前項に反した行為をした場合には、何等の催告を要せずして、契約を解除できることとします。
5. 第2項又は前項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として出資額の20%相当額を支払うこととします。
6. 第2項又は第4項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求はできないものとします。

特定商取引法に基づく表記

事業者名	株式会社満結
運営責任者	山本賢二
所在地	〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神4-5-10 チサンマンション第2天神510
電話番号	092-739-5777（平日9時～18時） メールinfo@ebisuma.jp（24時間）

投資金の支払時期
プロジェクト毎の募集期間内に応募した順に小規模不動産特定共同契約を締結し、契約締結後7日以内に事業者指定の金融機関口座へ各投資家が振込にて支払うこととします。尚、振込手数料は投資家負担とします。

各プロジェクトとの投資価格
事業者は最大1億円を上限とし、プロジェクト毎に決められた投資金募集価格を投資家へ提示し、各投資家1名あたり最大100万円を投資金額の上限とします。

投資金以外の付帯費用

投資金以外の付帯費用は発生しません。事業者から分配金等の支払時に振込手数料を分配金より控除いたします。

分配金支払時期

各プロジェクトの募集期間終了日から7日以内にお支払いに関する「明細」を発行し、各プロジェクトの運用開始日から3か月経過するごとに「支払い明細書」を発行し、支払い明細書発行後、7日以内に各投資家へ出資割合に基づく分配金の支払いを実施します。

分配金支払方法

各投資家への分配金は、契約で定められた利率による分配金を3か月後に各投資家指定の金融機関口座へ振込にて支払いします。
尚、各投資家への分配金の支払いに発生する振込手数料を控除した金額の分配金を支払うものとします。

分配金支払時期

各プロジェクトの募集期間終了日から7日以内にお支払いに関する「明細」を発行し、各プロジェクトの運用開始日から3か月経過するごとに「支払い明細書」を発行し、支払い明細書発行後、7日以内に各投資家へ出資割合に基づく分配金の支払いを実施します。

プロジェクト毎の引渡し時期

当社から各投資家へプロジェクト案件の引渡しはありません。プロジェクト案件はすべて事業者名で取得し、事業者名で所有権登記を行います。
各投資家名での所有権登記は実施しません。

返金の可否と条件

契約成立時書面を投資家が受領した日から8日間、クーリングオフ制度の適用がありますので、適用期間であれば投資金額の全額返金が可能です。
尚、返金の際の振込手数料は投資家負担となりますので、投資金額全額の返金から振込手数料を控除した金額を指定口座へ返金申出後、7日以内に返金することとします。
各プロジェクトが募集期限終了前で、かつ目標金額に達成していない場合に、やむを得ない理由でプロジェクトの開始が実行できないと事業者が判断した場合は、事業者は契約締結済の各投資家に速やかにその旨を通知したうえ、プロジェクトを中止し、各投資家から受領済の投資金全額を通知後、7日以内に投資家指定の口座へ振込にて返金することとします。尚、中止の際の振込手数料は全額事業者負担とします。

投資家保護の視点

1. 原則として（個人等の一般投資家が契約締結を行う場合）、契約成立時交付書面を受領した日から8日間、クーリングオフ制度の適用があります。
- * 契約成立時交付書面の交付に代えて、情報通信技術を利用して提供がなされる場合には、下記①②に記載の日から起算して8日間、クーリングオフが可能となります。
- ①ウェブサイトからダウンロードさせる方法や電子メールにより送付する方法により提供された場合は、契約成立時交付書面に記載すべき事項が投資家の使用に係る電
れたファイルへ記録された日
- ②CD－ROM等を交付する方法により提供された場合は、当該CD－ROM等を受領した日
2. 事業者が広告を行う際には、「元本保証」など元本の返還について保証されているかのように誤解させる表示をしてはならない等、一定の規制があります。
3. 事業者が勧誘を行う際には、合理的な根拠を示さずに予想利回りを表示してはならない等、一定の規制があります。また、自らが小規模不動産特定共同事業者である
誘しなければなりません。その際、投資家は、当該事業者が不動産特定共同事業者法に基づく登録を受けた事業者であるかを国土交通省ホームページ等で確認するこ
られます。
4. 事業者は契約に際して、一定の書面の交付やその内容に係る説明をする義務があります。投資家は、交付される書面や説明の内容等をしっかりと確認して投資判断を
す。
5. 事業者は投資家に対して、運用期間中は情報開示等を行う必要があります。
6. 小規模不動産特定共同事業者で使用する預金口座は、当該事業者の他の事業に係る口座や他の小規模不動産特定共同事業に係る口座とは分けて管理することになりま

当社役職員のファンド購入について

当社が取り扱う全てのファンドは、当社役職員が購入する場合があります。購入に際しての価格、口数、申込期間、管理報酬、金融機関関連手数料、想定利回り、費用
および配当についての条件は全て一般のお客様と同一で、役職員が有利に扱われることはありません。

プロジェクト概要(例) 案件No.1

〇〇県〇〇市 アパート(総戸数1R×6戸) 土地面積:100㎡ 建物面積:120㎡
昭和60年築 木造2階建 満室賃貸中 年間賃料2,880,000円
購入価格:2,000万円 表面利回り:14.4%
募集金額:一口金額
¥ 500,000
(1名 最大2口 ¥ 1,000,000)
目標募集額
¥ 20,000,000

- 投資家想定利回り 7%
- 運用期間 2年
- 募集期間 令和2年3月1日~令和2年4月30日
- 事業運営者 株式会社満結

プロジェクト運用報告書(例) 案件No.1

〇〇県〇〇市 アパート(総戸数1R×6戸) 土地面積:100㎡ 建物面積:120㎡
昭和60年築 木造2階建 満室賃貸中 年間賃料2,880,000円
一口金額
¥ 500,000
(1名 最大二口 ¥ 1,000,000)
募集金額
¥ 20,000,000
募集期間 2020年3月1日~2020年4月30日
運用期間 2020年6月1日~2021年5月31日
集客口数
総口数30口(内訳:100万円×10口、50万円×20口)

運用結果・分配金・売却時分配金

■運用期間平均利回り 10%(税引き前)
■運用期間 1年
2020年6月1日~2021年5月31日
■事業運営者 株式会社満結
■運用期間中分配金 分配金支払い回数 第1回目:2020年9月10日 分配金:1口につき

プロジェクト運用期間中報告書(例) 案件No.1 報告書作成日:令和2年12月10日

〇〇県〇〇市 アパート(総戸数1R×6戸) 土地面積:100㎡ 建物面積:120㎡
昭和60年築 木造2階建 満室賃貸中 年間賃料2,880,000円
購入価格:2,000万円 表面利回り:14.4%

募集金額:一口金額
¥ 500,000
(1名 最大2口 ¥ 1,000,000)

目標募集額 最終決申込額
¥ 20,000,000 申込数総額 40口 総申込金額 ¥ 20,000,000

申込人数 30人(2口10名、1口20名)

■投資家想定利回り 7%
■運用期間 2年
■運用期間 令和2年5月1日~令和4年4月30日
■事業運営者 株式会社満結

■運用期間中の配当支払実績
 第1回 配当支払日 令和2年8月10日 配当金:1口出資者4,000円 2口出資者8,000円
 第2回 配当支払日 令和2年11月10日 配当金:1口出資者4,000円 2口出資者8,000円
 第3回 配当支払日 予定:令和3年2月10日 予定:配当金:1口出資者4,000円 2口出資者8,000円

■運用期間中の支払済諸経費
令和2年10月10日 101号室リフォーム代 58,000円(事業者負担)
令和2年11月1日 共用部外灯交換工事 82,500円(事業者負担)

■今後の予定
第3回配当支払予定日:令和3年2月10日
第4回配当支払予定日:令和3年5月10日
第5回配当支払予定日:令和3年8月10日

プロジェクト終了報告書(例) 案件No.1

〇〇県〇〇市 アパート(総戸数1R×6戸) 土地面積:100㎡ 建物面積:120㎡
昭和60年築 木造2階建 満室賃貸中 年間賃料2,880,000円
購入価格:2,000万円 表面利回り:14.4%

募集金額:一口金額
¥ 500,000
(1名 最大2口 ¥ 1,000,000)

目標募集額 最終決申込額
¥ 20,000,000 申込数総額 40口 総申込金額 ¥ 20,000,000

申込人数 30人(2口10名、1口20名)

申込期間:令和2年3月1日~申込開始
 令和2年4月15日募集終了

- 投資家最終確定利回り 7.15%
- 運用期間 2年
- 運用期間 令和2年5月1日~令和4年4月30日
- 事業運営者 株式会社満結

■ 運用期間中の配当支払実績

第1回	配当支払日	令和2年8月10日	配当金:1口出資者4,000円	2口出資者8,000円
第2回	配当支払日	令和2年11月10日	配当金:1口出資者4,000円	2口出資者8,000円
第3回	配当支払日	令和3年2月10日	配当金:1口出資者4,000円	2口出資者8,000円
第4回	配当支払日	令和3年5月10日	配当金:1口出資者4,000円	2口出資者8,000円
第5回	配当支払日	令和3年8月10日	配当金:1口出資者4,000円	2口出資者8,000円
第6回	配当支払日	令和3年11月10日	配当金:1口出資者4,000円	2口出資者8,000円
第7回	配当支払日	令和4年2月10日	配当金:1口出資者4,000円	2口出資者8,000円
第8回	配当支払日	令和4年5月10日	配当金:1口出資者4,000円	2口出資者8,000円

■ 売却益配当金支払実績

事業者が購入時の諸費用、運用期間中の経費、売却時の諸費用を控除した結果、売却益が発生しましたので、売却益のうち、30%を出資割合に応じて特別配当金とし払を実施しました。

売却価格:2,400万円
購入価格:2,000万円
購入時諸経費:120万円
運用期間中経費:40万円
売却時諸経費:90万円
支払消費税:100万円
売却益:50万円
投資家への配分:50万円の30%=15万円
15万円を出資割合に応じて按分し、特別配当金として支払実施
1口出資者配当:3,750円 2口出資者配当金:7,500円
売却益分配金支払日:令和4年6月10日

- 最終損益 1口出資者:通算配当金32,000円 売却益配当金3,750円 合計35,750円
 確定利回り:7.15%
 2口出資者:配当金総額64,000円 売却益配当金7,500円 合計71,500円
 確定利回り:7.15%

- 出資金返還日: 令和4年6月10日

- 事業者利益: 運用期間中家賃収入576万円-運用期間中配当金支払い128万円=448万円
 =448万円+売却益35万円=483万円