

## 電子交付について

電子交付とは、不動産特定共同事業者からサービス利用者の方への交付が義務付けられている、重要事項や契約書などを書面郵送に変えてインターネットを通じて交付することです。

ONIGIRI Funding の全利用者を対象とし、書面はサービス利用者の利用状況に応じて交付します。

当サービスを利用する場合は、会員登録時に電子交付に同意いただく必要があります。電子交付に同意いただけない場合は当サービスをご利用いただけませんので、予めご了承ください。

※電子交付書面の閲覧可能期間は、交付日より5年間閲覧が可能です。

**ONIGIRI Funding Project 1 号**  
**不動産特定共同事業契約（匿名組合理型）**

契約成立前書面

不動産特定共同事業法（以下「法」といいます。）第 24 条の規定に基づき、次のとおり、不動産特定共同事業成立前に、重要事項の説明をいたします。

この内容は重要ですので、ご熟読の上、十分にご理解されるようお願い申し上げます。また、詳細につきましては、本書のほか、当社と出資者様の間で締結される予定の不動産特定共同事業契約も併せて恵ご確認下さいます様お願い申し上げます。

主たる事務所	〒220-0021 神奈川県横浜市西区桜木町 5 丁目 26-12
商号または名称	きらめき不動産株式会社
代表者の氏名	代表取締役 後藤 聡志
許可番号	神奈川県知事 第 10 号
法第 17 条に定める業務管理者	後藤 聡志

## 1. 不動産特定共同事業者に関する事項

商号又は名称	きらめき不動産株式会社
住所	神奈川県横浜市西区桜木町 5 丁目 26-12
代表者の氏名	後藤 聡志
許可番号	神奈川県知事 第 10 号
資本金又は出資の額	1 億円
発行済株式総数の 100 分の 5 以上の株式を有する株主の商号若しくは名称又は氏名	後藤 聡志
他に事業を行っているときは、その事業の種類	1. 不動産の売買、賃貸、管理及び仲介 2. 損害保険代理業務 3. 住宅リフォーム工事の斡旋・仲介業務 4. 指定共同援助事業
事業開始日を含む事業年度の直前 3 年雄各事業年度の貸借対照表及び損益計算書の要旨	別紙を参照。 —
役員の氏名	代表取締役 後藤 聡志 取締役 後藤 聖子 取締役 岸 明日美
役員が他の法人の常務に従事し、または事業を営んでいるときは、当該他の法人の商号または名称及び業務または当該事業の種類	該当なし

## 2. 不動産特定共同事業契約に関する事項

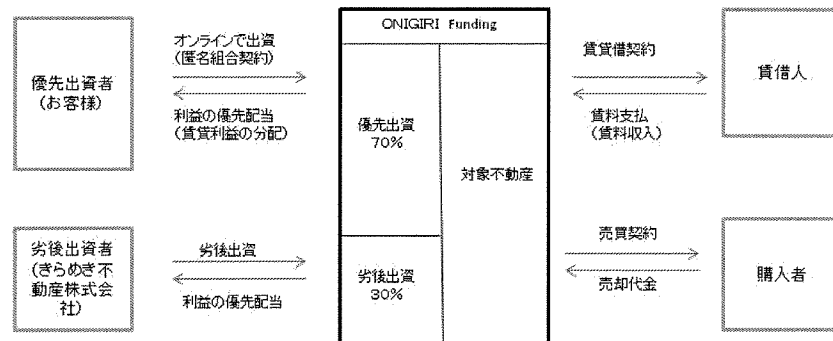
### 2- i . 不動産特定共同事業契約に関する事項

不動産特定共同事業契約の法第 2 条第 3 項各号に掲げる契約の種別

不動産特定共同事業契約の法第 2 条第 3 項第 2 号に定める「商法上の匿名組合契約」

当該種別に応じた不動産特定共同事業の仕組み

## 【スキーム図】



### 2-ii. 不動産特定共同事業に係る業務の委託に関する事項

不動産特定共同事業に係る業務（軽微なものを除く）の委託の有無並びに当該事業を委託する場合には委託先の商号若しくは名称又は氏名、住所又は所在地及び委託する業務の内容  
該当なし

### 2-iii. 利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引に関する事項

利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引の有無並びに当該取引がある場合には当該利害関係人と不動産特定共同事業者との関係、当該利害関係人に商号若しくは名称又は氏名、住所又は所在地、取引の額及び取引の内容  
該当なし

### 2-iv. 不動産特定共同事業契約に係る法令に関する事項

不動産特定共同事業契約に係る法令に関する事項の概要

#### (1) 不動産特定共同事業

- ① 不動産特定共同事業（投資家から出資された財産により不動産取引を営み利益を分配する事業及び当該事業に係る不動産特定共同事業商品を販売する事業）を行うにあたっては、同法に基づき主務大臣又は都道府県知事の許可等を得る事が必要とされています。
- ② 不動産特定共同事業（本事業者）には、投資家保護の観点から下記事項が義務付けられています。但し、本事業者は、契約成立前の出資者への書面（法 24 条に定める重要事項説明書）、契約成立時の出資者への書面（法 25 条に定める契約書）及び財産管理報告書の交付に代えて、当該各書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができます。
  - ・ 業務管理者の設置
  - ・ あらかじめ許可を受けた約款に基づく契約締結
  - ・ 契約成立前の出資者への書面（重要事項説明書）の交付

- ・ 契約成立時の出資者への書面（契約書）の交付
- ・ 出資者への財産管理報告書の交付を始めとする情報開示
- ・ クーリングオフ
- ・ 財産の分別管理
- ・ 監督官庁への事業報告書の提出（年１回）
- ・ その他、信義誠実義務、広告等の制限、守秘義務等

#### (2) 出資法（出資の受入れ、預り金、及び金利等の取締りに関する法律）

同法は、不特定かつ多数のものに対し、後日出資の払戻しとして出資金の全額もしくはこれを超える金額に相当する金銭を支払うべき旨を明示し、又は暗黙のうちに示して、出資金の受入れを行うことは禁止されています。本契約では出資金が毀損するリスクを明示しており、これに抵触しません。

#### (3) 金融商品取引法

本契約の出資持分は、金融商品取引法第２条第２項に規定するみなし有価証券に該当しないため、金融商品取引法の適用はありません。

但し、投資家保護の観点から、以下の通り、金融商品取引法の規定の一部が準用されることとされています。

- 適合性の原則（顧客の知識・経験・財産・投資目的に照らして相応しくない投資商品の勧誘の禁止）
- 損失補てんの禁止

#### (4) 金融商品販売法（金融商品の販売等に関する法律）

- ① 本事業者は、投資家保護の観点から出資者の状況に応じた十分なリスク説明及び適正な勧誘活動が義務付けられています。
- ② リスク等の重要事項に関する説明不足等により出資者に元本割れ等の損害が応じた場合、元本欠損部分を損害金額と推定して本事業者が損害賠償が義務付けられています。

#### (5) 犯罪収益移転防止法（犯罪による収益の移転防止に関する法律）

本事業者は特定事業者として、本契約の締結の際に出資者の本人確認が義務付けられています。また、本人確認記録の作成・保存、取引記録等の作成・保存、疑わしい取引の届出が義務付けられています。

#### (6) 個人情報保護法（個人情報の保護に関する法律）

本事業者は、個人情報取扱事業者として、個人情報の取り扱いに関して責任をもって管理することなど法律上一定の義務が課せられています。

### 2-v. 事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する事項

出資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

事業参加者は、次の監視権を有します。

<p>① 毎年1年、財産管理報告書を受領し、財産の管理状況につき報告・説明を受ける権利</p> <p>② 本事業者が備えている本事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類を閲覧する権利</p>
<p>事業参加者の第三者に対する責任の範囲</p> <p>本事業に係る第三者に対する債務は本事業者が負担し、事業参加者は、本事業に関して、第三者に対し、債務を負担しません。但し、本事業において損失が発生した場合は、事業参加者は出資金を上限としてその損失を負担します。</p>
<p>収益又は利益に受益権並びに出資の返還を受ける権利に関する事項</p> <p>事業参加者は以下の権利を有します。</p> <p>①本事業から生じる損益及び金銭の分配を受ける権利 (「4-iii. 事業参加者に対する収益または利益の分配に関する事項」参照)</p> <p>②本契約の終了時に、出資金の返還を受ける権利 (「4-iv. 契約終了時の精算に関する事項」「4-vii. 契約の解除に関する事項」参照)</p>
<p>収益又は利益の分配及び出資の返還についての信用補完の有無、当該信用補完を行う者の氏名（法人にあっては、商号又は名称及び代表者の氏名）、住所及び当該信用補完の内容</p> <p>本契約は優先劣後構造となっており、事業参加者は優先出資を行い、本事業者が30%以上の劣後出資を行います。損益及び金銭の分配における優先順位については4-iiiをご確認ください。</p>

### 3. 対象不動産に関する事項

#### 3-i. 対象不動産の特定および当該対象不動産に係る不動産取引の内容に関する事項

##### (1) 土地

所在	藤沢市鵠沼海岸六丁目
地番	4004 番 1
地目	宅地
土地面積	366.94 m <sup>2</sup>

##### (2) 建物

所在	藤沢市鵠沼海岸六丁目 4004 番地 1
家屋番号	4004 番 1
種類	店舗・治療院・共同住宅
構造	鉄筋コンクリート造
専有面積	27 m <sup>2</sup>
延床面積	399.33 m <sup>2</sup>

(3) その他の対象不動産を特定する為に必要な事項

建物の名称	グランツ・シュロス
建物の総戸数	11 戸
築年月日	平成 15 年 8 月
土地・建物の権利形態	所有権

3-ii. 対象不動産に係る不動産取引の取引形態の別

・賃貸及び売買

3-iii. 対象不動産に係る借入及びその予定の有無並びに当該借入れ又はその予定がある場合には借入先の属性、借入残高又は借入金額、返済期間および返済方法、利率、担保の設定に関する事項並びに借入れの目的及び用途

・別添全部事項証明書参照

根抵当（返済期間 25 年、変動金利型、利率：1.5%）

3-iv. 不動産取引の開始予定日（追加募集に係る不動産特定共同事業契約の締結をしようとする場合にあっては、不動産取引の開始日）

2020 年 11 月

但し、申込期間満了前に出資総額に達した場合には、本事業者の判断で申込期限が短縮され、不動産取引の開始予定日を早めることがあります。また、申込期間満了後にクーリングオフにより解約が生じた場合には、本事業者の判断で追加の申込期間が設けられ、不動産取引の開始予定日を遅らせることがあります。

3-v. 不動産取引の終了予定日

2021 年 4 月

但し、不動産市況その他の状況を踏まえ、当該終了予定日以前に、対象物件の売却を完了し不動産取引を終了する事が元本毀損リスクの軽減に繋がる蓋然性が高いと見込まれる場合は、本事業者の判断で終了日を早めることがあります。また、上記の終了日までに対象不動産全部の売却等が完了しない場合に、本事業者は契約期間の満了日の1ヶ月前までに事業参加者に対して書面の交付または電磁的方法により通知することにより、1年を超えない範囲で終了予定日を遅らせることができます。

3-vi. 自己の固有財産、利害関係人が有する資産を対象不動産とする場合にはその旨

本事業者の自己の固有財産を対象不動産とする予定とします。

3-vii. 対象不動産に関する事項

- (1) 対象不動産の上に存する登記された権利の種類および内容ならびに登記名義人、または登記簿の表題部に記録された所有者の氏名（法人にあっては、その名称）

権利の種類：所有権

登記名義人：きらめき不動産株式会社

- (2) 対象不動産に係る宅地建物取引業法施行令<昭和 39 年政令第 383 号>第 3 条第 1 項に規定する制限に関する事項の概要

① 都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要

都市計画区域 ( <input type="checkbox"/> 内・ <input type="checkbox"/> 外)	制限の概要：市街化区域
<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域	建築は原則可能ですが、建築できる建築物の具体的な内容等は、定められた用途地域により建築基準法で規制されます。
<input type="checkbox"/> 市街化調整区域	「市街化を抑制すべき区域」とされており原則として一般住宅は建築することができません。
<input type="checkbox"/> 非線引区域	
<input type="checkbox"/> 準都市計画区域	
都市計画道路	<input type="checkbox"/> なし ( <input type="checkbox"/> 計画決定・ <input type="checkbox"/> 整備済み)
備考 以下余白	

② 建築基準法

用途地域	<input type="checkbox"/> 第一種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第二種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第一種中高層住居専用地域 <input checked="" type="checkbox"/> 第二種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第一種住居地域 <input type="checkbox"/> 第二種住居地域 <input type="checkbox"/> 準住居地域 <input type="checkbox"/> 近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 商業地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> 工業地域 <input type="checkbox"/> 工業専用地域 <input type="checkbox"/> 用途地域の指定なし  (制限の概要)    ※景観計画…商業・業務系市街地 以下余白	
地域 ・ 地区 ・ 街区	特別用途地区	<input type="checkbox"/> 第 ( ) 種特別工業地区 <input type="checkbox"/> 文教地区 <input type="checkbox"/> 小売店舗地区 <input type="checkbox"/> 事務所地区 <input type="checkbox"/> 厚生地区 <input type="checkbox"/> 観光地区 <input type="checkbox"/> 特別業務地区 <input type="checkbox"/> 第 ( ) 種娯楽・レクリエーション地区 <input type="checkbox"/> 中高層階住居専用地区 <input type="checkbox"/> 商業専用地区  <input type="checkbox"/> 防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 第三種高度地区 <input type="checkbox"/> 高度利用地区 <input type="checkbox"/> 特定街区 <input type="checkbox"/> 美観地区 <input type="checkbox"/> 第 ( ) 種風致地区 <input type="checkbox"/> 災害危険区域 <input type="checkbox"/> 地区計画区域 <input type="checkbox"/> 高層住宅地区 <input type="checkbox"/> 駐車場整備地区



	(制限の概要) 余白	
	建築協定	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
建築面積の限度 (建ぺい率制度)	60%	
延床面積の限度 (容積率の制限)	200%	
建物の高さの制限	<input checked="" type="checkbox"/> 道路斜線制限 <input checked="" type="checkbox"/> 隣地斜線制限 <input type="checkbox"/> 北側斜線制限 <input checked="" type="checkbox"/> 日影による中高層の建築物の制限 <input type="checkbox"/> 絶対高さ   m	
私道の変更又は 廃止の制限	無	
備考 余白		

※その他、地方公共団体等による制限を受ける場合があります。

③ 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限

法令名	制限の概要
景観法	

④ 対象不動産に係る私道に関する負担に関する事項

私道負担の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
負担面積	m <sup>2</sup>
負担金	円
備考 余白	

⑤ 対象不動産に係る飲用水、電気及びガスの供給並びに排水の為の施設の整備の状況  
(これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備  
についての特別の負担に関する事項)

直ちに利用可能な施設		施設の設備予定	特別負担金の有無
飲用水	<input checked="" type="checkbox"/> 公営水道 <input type="checkbox"/> 私営水道 <input type="checkbox"/> 井戸	年 月   日 <input type="checkbox"/> 公営 <input type="checkbox"/> 私営 <input type="checkbox"/> 井戸	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有   円
電気	東京電力エナジー パートナー株式会 社	年 月   日	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有   円
ガス	<input type="checkbox"/> 個別プロパン <input checked="" type="checkbox"/> 都市ガス	年 月   日	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有   円

	<input type="checkbox"/> 集中プロパン		
排水	<input checked="" type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 浄化槽 (個別・集中)	年 月 日	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 円
備考 ※本物件は一括受電方式ではございません。			

- ⑥ 対象不動産が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了前における形状、構造その他宅地建物取引業法規則（昭和32年建設省令第12号）第16条に規定する事項

本物件は未完成物件に	<input type="checkbox"/> 該当します（別添資料をご参照ください）
	<input checked="" type="checkbox"/> 該当しません

- ⑦ 対象不動産（建物である場合に限る）が建物の区分所有者等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第1項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、宅地建物取引業法施行規則第16条の2各号に掲げるもの

・敷地に関する権利の種類及び内容

敷地の面積・権利の種類	3-i 参照
所有権以外の場合	<input checked="" type="checkbox"/> 該当しない
	<input type="checkbox"/> 該当する

・共用部に関する規約等の定め

共用部分	共用の玄関・廊下・階段・外壁・建物躯体・配線（主線）・配管（主管）等
共用部分の持分	<input type="checkbox"/> 専有部分の床面積の割合による <input type="checkbox"/> （ ）
規約の定め <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
備考 余白	

・専有部分の用途その他の利用の規制に関する規約等の定め

規約等の定め <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	管理規約
用途制限	住宅
利用の制限	<input checked="" type="checkbox"/> ペットの飼育
	<input type="checkbox"/> フローリングの張替工事

	<input type="checkbox"/> 楽器の使用（管理に関わる重要事項調査報告書）
	<input type="checkbox"/> その他
備考 ※本物件は「シェアハウス」「民泊」禁止となっております。	
以下余白	

- ・専用使用権に関する規約等の定め
- ・一棟の建物及びその敷地の専用使用権について

専用使用部分	専用使用し得るものの範囲			専用使用料の有無とその帰属先		
バルコニー	有	<input type="checkbox"/> 区分所有者に限る	<input checked="" type="checkbox"/> 限らない	無	<input type="checkbox"/> 管理組合	<input type="checkbox"/> その他（ ）
ルーフバルコニー	無	<input type="checkbox"/> 区分所有者に限る	<input type="checkbox"/> 限らない	無	<input type="checkbox"/> 管理組合	<input type="checkbox"/> その他（ ）
専用庭	無	<input type="checkbox"/> 区分所有者に限る	<input type="checkbox"/> 限らない	無	<input type="checkbox"/> 管理組合	<input type="checkbox"/> その他（ ）
専用倉庫	無	<input type="checkbox"/> 区分所有者に限る	<input type="checkbox"/> 限らない	無	<input type="checkbox"/> 管理組合	<input type="checkbox"/> その他（ ）
専用駐車場	無	<input type="checkbox"/> 区分所有者に限る	<input type="checkbox"/> 限らない	無	<input type="checkbox"/> 管理組合	<input type="checkbox"/> その他（ ）
専用駐輪場	有	<input type="checkbox"/> 区分所有者に限る	<input checked="" type="checkbox"/> 限らない	無	<input type="checkbox"/> 管理組合	<input type="checkbox"/> その他（ ）
		<input type="checkbox"/> 区分所有者に限る	<input type="checkbox"/> 限らない		<input type="checkbox"/> 管理組合	<input type="checkbox"/> その他（ ）
備考 余白						

- ・所有者が負担すべき費用を特定の者のみに減免する旨の規約等の定め

☒無 ・ ☐有

- ・計画修繕積立金等に関する事項

計画修繕積立金制度	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有		
規約等の定め	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（別添、管理規約参照）		
修繕積立金	月額	円	（年 月 日現在）
	滞納（ <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有）	円	（年 月 日現在）
既に積み立てられている額	総額	円	（年 月 日現在）
備考 ※修繕積立金の改定予定は現在未定です。			

- ・通常の管理費用の額

通常の管理費用の額	月額	3,500 円	(R2 年 8 月 31 日現在)
	滞納（ <input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有）	円	（年 月 日現在）
備考 余白			

- ・管理の委託先等

管理の形態	<input checked="" type="checkbox"/> 全部委託管理 <input type="checkbox"/> 一部委託管理 <input type="checkbox"/> 自主管理	
管理の委託先	商号又は名称	きらめき不動産株式会社
	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」による登録を受けている場合はその登録番号	

	主たる事務所の所在地	神奈川県横浜市西区桜木町 5-26-12
	電話番号	045-319-6676
備考 余白		

・建物の維持修繕の実施の状況の記録

共用部分 □無・■有	実施年月日	修繕工事内容
	H26/9	長尺シート張替
	H30/12	外壁ツタ除去
専有部分	□無・■有	

・その他

大規模修繕の予定あり

- ⑧ 宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 4 の 2 各号に掲げる措置が講じられているときは、その概要・土地または建物の瑕疵担保責任に関する補償保険等の措置の概要（瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要）

■講じない	□講じる	内容等	
-------	------	-----	--

- ⑨ 宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 4 の 3 第 1 号から第 6 号までに掲げる事項（対象不動産が宅地がある場合には、同条第 1 号から第 3 号までに掲げるものに限る）

・宅地造成等規制法に規定する造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域	■外 ・ □内
----------	---------

・該当宅地建物が土砂災害区域内か否か

土砂災害警戒区域	■外 ・ □内
----------	---------

・該当宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域	■外 ・ □内 ・ □未指定
----------	----------------

・アスベスト（石綿）使用調査の内容に関する事項

アスベスト（石綿）使用調査の記録の有無	□有 ・ ■無
アスベスト（石綿）使用調査の内容等	—

・耐震診断に関する事項

耐震診断の有無	□有 ・ ■無
耐震診断の内容等	—

・住宅性能評価制度の利用（新築住宅の場合）（□該当する・■該当しない）

利用の有無	<input type="checkbox"/> 利用している	<input type="checkbox"/> 利用していない
・ 住宅性能評価制度の利用（新築住宅の場合）（ <input type="checkbox"/> 該当する・ <input checked="" type="checkbox"/> 該当しない）		
住宅性能評価書の交付	<input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書	<input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書

- ⑩ 対象不動産の状況に関する第三者による調査の有無ならびに該当調査を受けた場合にはその結果の概要及び調査者の氏名または名称

建物状況調査の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 （ ）
-----------	--

- ⑪ 対象不動産が既存の建物であるときは、建物状況調査（宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 34 条の 2 第 1 項第 4 号に規定する建物状況調査をいい、実施後 1 年を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、およびこれを実施している場合におけるその結果の概要

建物状況調査の実施の有無	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無
物状況調査の結果の概要	—	

- ・ 宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 2 の 3 各号に掲げる書類の保存の状況

		保存の状況	
確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時のもの）		<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無
検査済証（新築時のもの）		<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無
増改築等を行った物件である場合			
確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（増改築等のときのもの）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
検査済証（増改築等のときのもの）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
建物状況調査を実施した住宅である場合			
建物状況調査結果報告書		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
既存住宅性能評価を受けた住宅である場合			
既存住宅性能評価書		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
建築基準法第 12 条の規定による定期調査報告の対象である場合			
定期調査報告書		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手した住宅である場合			
新耐震基準等に適合していることを証する書類 書類名：（ ）		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
備考			
以下余白			

3-viii. 対象不動産の価格および当該価格の算定方法（当該算定について算式がある場合においては当該算式を含む。）

①対象不動産の価格 金 10,000,000 円

②対象不動産価格の算定方法

・ 収益還元法等や外部への調査、類似エリア、類似物件との取引事例の比較等により妥当性を判断し、

当社が算定した評価額をもとに価格を決定しております。

③不動産鑑定士による鑑定評価の有無並びに当該鑑定評価を受けた場合には鑑定評価の結果及び

方法の概要並びに鑑定評価を行った者の氏名

・ 対象不動産について、不動産鑑定士による鑑定評価は未取得。

3-ix. 対象不動産に関して不動産特定共同事業者等が賃貸借契約を締結した相手方（以下「テナント」という）がある場合、当該テナントに関する事項

① 入居状況	入居中
② 賃料収入	金 70,000 円
③ 専有面積	27 m <sup>2</sup>

3-x. 対象不動産ごとの事項

3-ixの記載と同じです。

3-xi. 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積の10%以上を占めるものをいいます。）に関する事項

・ 該当なし。

3-xiii. 直前5年間の全賃料収入および賃貸に係る費用（過去の賃貸に係る費用等がわからない場合にはその旨）

・ （2018年11月1日～2020年7月31日まで）

賃料収入	1,488,000 円（2018年11月1日～2020年7月31日まで）※年間想定 840,000 円
------	---

費用内訳

管理費、修繕積立金	月額 3500 円 ※年間想定 42,000 円
固定資産税、都市計画税	年額 52,147 円
その他	無
備考	当社が取得以前の過去の賃貸に係る費用は把握しておりません。

4. 出資を伴う契約の事項

4-i. 出資に関する事項

収益または利益の分配および出資の返還を受ける権利の名称がある場合にはその名称

・ 本契約において、当該権利の名称は特にありません。

出資予定総額又は出資総額の限度額

・ 出資総額 : 金 10,000,000 円（出資総口数 : 1000 口）

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優先出資総額 : 金 7,000,000 円 (優先出資総口数 : 700 口)</li> <li>・ 劣後出資総額 : 金 3,000,000 円 (劣後出資総口数 : 300 口)</li> </ul> <p>※ 出資総額とは、優先出資総額と劣後出資総額の総和を意味しています。</p> <p>※ 本事業者が出資を募る部分は優先出資であり、劣後出資については、全額本事業者が負担します。</p> <p>※ 出資総額、優先出資総額、劣後出資総額の内訳は、対象不動産の価格の割合に比例します。</p>
<p><b>出資単位</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 口 10,000 円</li> </ul>
<p><b>申込の期間及び方法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 申込期間 : 2020 年 9 月 25 日 から 2020 年 10 月 30 日</li> </ul> <p>※但し、申込期間満了前に出資総額に達した場合には、本事業者の判断で申込期間が短縮されることがあります。また、申込期間満了後にクーリングオフにより解約が生じた場合には、本事業者の判断で追加の申込期間が設けられることがあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 申込方法 下記 URL 内の投資申込ページにて申込口数を入力し、あらかじめ契約成立前書面の内容を確認・同意の上、投資申込をします。</li> </ul> <p><a href="https://onigiri.world">https://onigiri.world</a></p>
<p><b>払込または引渡しの期日及び方法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 払込期日 : 本契約の契約書に記載</li> </ul> <p>※但し、申込期間満了前に出資総額に達した場合には、本事業者の判断で申込期間が短縮され、払込期日を早めることがあります。また、申込期間満了後にクーリングオフにより解約が生じた場合には、本事業者の判断で追加の申込期間が設けられ、払込期日を遅らせることがあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 払込方法 : 本事業者の指定する金融機関口座に振込</li> </ul> <p>なお、振込手数料は事業参加者負担とします。</p>

4-ii. 不動産特定共同事業法施行規則（以下「施行規則」といいます。）第 50 条第 1 号の期間に係る同条第 3 号および第 4 号に掲げる事項

公認会計士または監査法人の監査を受ける予定の有無およびその予定がある場合には監査を受ける範囲	公認会計士または監査法人の監査を受ける予定はございません。
--	-------------------------------

4-iii. 事業参加者に対する収益または利益の分配に関する事項

<p><b>計算期間</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計算期間は、毎年 7 月 1 日 ~ 翌年 6 月 30 日 までの年 1 期とします。</li> </ul> <p>※ 当初計算期間は、2016 年 7 月 1 日 ~ 2019 年 6 月 30 日 までとします。</p>
<b>匿名組合損益の計算方法及び匿名組合損益の帰属</b>

1. 本事業者は、各計算期間末において、当該計算期間の本事業から生じた収益から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）を計算します。

（１）本事業から生じた収益

- ① 対象不動産から生じる賃料収入
- ② 対象不動産の売却益
- ③ 対象不動産に係る保険金
- ④ 本事業に係る金銭の運用から得られる受取利息
- 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
- ⑥ 本事業に係るその他の収益

（２）本事業から生じた費用

- 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
- ② 対象不動産の売却損
- ③ 対象不動産に係る損害保険料
- ④ 対象不動産に係る公租公課
- 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
- ⑥ 匿名組合出資金償還損
- ⑦ 本事業の遂行に係る本事業者報酬

2. 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以外の出資者（以下、本出資者及び本事業に対する本出資者以外の出資者を総称して「優先出資者」という。）及び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します。

- ① まず、本事業者による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ます。



- 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、優先出資者による出資（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各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ます。
- 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します。

（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します。

- ① まず、経過済計算期間に上記第（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します。
- 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します。
- ③ 前②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します。
- 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 8 % 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ます。
- ⑤ 前④による匿名組合利益の分配後になお残利益がある場合、劣後出資に係る利益の分配として、残利益を本事業者に帰属させます。

3. 本事業者は、各計算期間末の属する月の2ヶ月後応当月の最終営業日までの間で、本事業者が裁量により指定する日（以下「金銭配当日」という。）に、前項第（2）号④および⑤に基づき各優先出資者及び本事業者に分配された当該計算期間に係る匿名組合利益（もしあれば。但し、前項第（2）号①ないし③に基づき匿名組合損失の補てんに充当された匿名組合利益は含まれない。）相当額の金銭を各優先出資者に支払いまたは本事業者が收受します。

4. 前項に係らず、本事業者は、対象不動産の一部の売却等が行われた場合には、当該売却等が行われた日を計算期日とみなして、前三項を準用して、遅滞なく、本出資者に対し匿名組合損益および金銭の分配を行うものとします。

5. 本契約に基づき分配された匿名組合損失については、同額の出資の払戻しとして会計処理します。また、当該匿名組合損失が本契約に基づき匿名組合利益によって補てんされた場合、同額について出資の増加があったものとして会計処理します。

#### 4-iv. 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

##### 法第27条に規定する財産の分別管理を行っている旨

本事業者は、法第27条に基づき、本契約に係る財産を本事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固有の勘定とは分別して管理します。

##### 当該分別管理が信託法第34条に基づく分別管理とは異なる旨

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、本事業者が破産等した場合には、保全されません。

##### 損害保険料、修繕費、その他対象不動産を管理するために必要な負担に関する事項

本事業者は、対象不動産に相当と認められる方式および額の損害保険契約を保険事業者と締結します。

##### 上記の他、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

- ・ 本事業者は、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。
- ・ 本事業者は、善良なる管理者として注意する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。

本事業者は、これらの義務を遵守する限り、事業参加者に対して何ら責を負いません。

#### 4-v. 契約期間に関する事項

##### 契約期間

- ・ 2020 年 11 月 1 日から 2021 年 4 月 30 日 まで

但し、申込期間満了前に出資総額に達した場合には、本事業者の判断で申込期間が短縮され、契約期間の開始日を早めることがあります。

また、申込期間満了後にクーリングオフにより解約が生じた場合には、本事業者の判断で追加の申込期間が設けられ、契約期間の開始日を遅らせることがあります。

#### 契約の延長に関する事項

上記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、本事業者は、本契約の契約期間の満了日の1ヵ月前までに 本出資者に対して書面の交付または電磁的方法により通知することにより、1 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ます。

#### 4-vi. 契約終了時の清算に関する事項

##### 本事業の終了に関する事項

本契約は、以下のいずれかの事由が生じた場合に終了します。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します。

- 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 出資総額が前出の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、その他やむを得ない事由があるとき

##### 本事業の清算に関する事項

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、前述「事業参加者に対する収益または利益の分配に関する事項」2 の定めに従い、速やかに最終の計算期間に係る匿名組合損益およ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き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および本事業者に対して出資の価額の返還を行います。

- ① 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します。
- ② 前①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します。

#### 4-vii. 契約の解除に関する事項

##### 契約の解除または組合からの脱退の可否及びその条件並びに脱退の方法

- 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ます。  
また、本出資者が死亡した場合または後見開始の審判を受けた場合には、その相続人または成年後見人は、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ます。

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します。

**契約解除時の出資の価額の返還**

本事業者は、上記「契約の解除または組合からの脱退の可否及びその条件並びに脱退の方法」に従って、本契約が解除した場合は、前述「事業参加者に対する収益または利益の分配に関する事項（但し、4-iii.2(2)④は適用しないものとします。」に準じて、速やかに本出資者に出資の価額を返還しなければならないものとします。

**契約の解除または組合からの脱退に係る手数料**

本出資者から本契約の解除または組合からの脱退を申し入れた場合は、本出資者の出資額の5%（消費税別）を本事業者へ支払うものとします。

**契約の解除または組合からの脱退の申込期間**

申込期間の制限は特にございません。

**契約の解除または組合からの脱退をした場合の配当の取扱い**

計算期間の途中での解除又は脱退により配当計算期間の末日において優先出資者でなくなった出資分の配当は受け取ることが出来ません。

**契約の解除または組合からの脱退が多発したときは、不動産取引を行うことができなくなるおそれがある旨**

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、出資者はあらかじめ確認・了承するものとします。

事業参加者は、その締結した不動産特定共同事業契約について法第25条第1項の書面を受領した日（当該書面の交付に代えて、施行規則第44条第1項第1号に規定する電子情報処理組織を使用する方法により当該書面に記載すべき事項の提供が行われた場合にあっては、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）から起算して8日を経過するまでの間、書面により当該不動産特定共同事業契約の解除を行うことができる旨並びに法第26条第2項及び第3項の規定に関する事項

(1) 事業参加者は、法第25条の書面の交付を受けた日（当該書面の交付に代えて、本事業者のホームページにおいて電子情報処理組織を使用する方法により当該書面に記載すべき事項の提供が行われた場合にあっては、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）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。

(2) 前項に基づく契約の解除は、事業参加者が本契約の解除を行う旨の書面を発したときに効力を生じます。前項に基づく本契約の解除によって、事業参加者は何らの手続を要することなく当然に本事業に係る出資者でなかったものとみなされます。

(3) 前項に基づき本契約が解除された場合、本事業者は、事業参加者に対し、出資金額を返還するものとし、その解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することはできないものとします。

4-viii. 不動産特定共同事業契約の変更に関する事項（変更手続及び開示方法に関する事項を含む）

本契約は、本事業者及び出資者の書面による合意により変更することが出来ます。

4-ix. 不動産特定共同事業者の報酬・手数料に関する事項（※下記の報酬および事務手数料には、別途消費税等がかかります。）

#### 報酬の計算方法

- (1) 本事業の組成の対価として、対象不動産の取得時に、金 0 円
- (2) 各計算期間に係る対象不動産の管理運営の対価として、金銭の分配時に、賃料総額の 5%（但し、計算期間が 1 ヶ月に満たない場合又は 1 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。）
- (3) 対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、金銭の分配時に、売却等の価格の 1%
- (4) 本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続の対価として、譲渡の完了時に、金 100,000 円（但し、事務手続の対価が出資金を上回る時は、出資金を上限とする）

#### 支払額（未定の場合にあってはその旨）

- (1) 本事業の組成の対価として、対象不動産の取得時に、金 0 円
- (2) 各計算期間に係る対象不動産の管理運営の対価として、金銭の分配時に、賃料総額の 5%（但し、計算期間が 1 ヶ月に満たない場合又は 1 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。）
- (3) 売却等の価格が未定の為、具体的な支払額は未定です。
- (4) 本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続の対価として、譲渡の完了時に、金 100,000 円（但し、事務手続の対価が出資金を上回る時は、出資金を上限とする）

#### 支払方法

組成報酬、管理運営報酬および売却報酬については、本事業に関わる費用として本事業に係る財産からお支払いを受けるものとします。

また、譲渡に伴う事務手数料および出資者による本契約の解除に伴う事務手数料については、当該譲渡人、当該解除を行う出資者より本事業者が別途指定する口座に振込送金の方法によりお支払いいただきます。（振込手数料もご負担願います）。

#### 支払時期

「報酬の計算方法」に記載の通りです。

#### 委託特例事業者の報酬に関する事項

該当なし

4-x. 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します。

#### 4-xi. 不動産特定共同事業の実施により予想される損失発生要因に関する事項

不動産特定共同事業者の業務または財産の状況の変化を直接の原因として元本欠損が生じる恐れについて

本事業者の業務または財産の状況等の変化（本事業者の破産等）によっては、これらを直接または間接の原因として元本欠損が生じ、出資者に元本が返還されない恐れがあります。

契約上の権利を行使することができる期間の制限または契約の解除もしくは契約上の権利および義務の譲渡をすることができる期間の制限について

本契約の基づき発生した利益分配請求権または出資の価額の返還請求権については、商事消滅時効（5年）の適用があるほか権利を行使することができる期間の制限はありません。また、本契約上認められる解除及び譲渡につき、本契約上期間の制限はありません。但し、クーリングオフ（法第26定に基づく解除）については解除できる期間に制限があります。（詳細については、「4-vii. 契約の解除に関する事項」を参照願います。）

金利、通貨の価格、金融商品取引法第2条第14項に規定する金融商品市場における相場その他の指標に係る変動を直接の原因として元本欠損が生じるおそれの有無及び当該指標について

「5. 金融商品の販売等に関する法律に基づき不動産特定共同事業契約の締結までに説明すべき重要事項」を御参照下さい。

#### 4-xii. 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

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

本事業者は、出資者からの出資額の返還を保証する義務を負わず、出資額の返還については保証されたものではありません。また、本出資者の負担する損失は、本出資者の出資した出資金額が上限となります。

#### 4-xiv. 対象不動産の売却等に関する事項

本事業者は、対象不動産等の売却等（売却し、または本事業者の固有財産とし、もしくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為をいいます。以下も同じです）を相当と判断するときは、適切な手続きにより対象不動産の売却等を行うものとします。本事業者は、対象不動産の全部の売却処分が終了した場合、前述「契約終了時の清算に関する事項」の手続きの通り、本出資者に出資の価額の返還を行います。

#### 4-xiii. 業務および財産の状況に係る情報の開示に関する事項

- （1）本事業者は、毎年1回、9月末日までに、法第28条に定める本事業に係る財産の管理の状況について、財産管理報告書を作成し、本出資者に交付又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供するものとします。

- (2) 本事業者は、本出資者が請求する場合には、財産の管理の状況について説明するものとします。
- (3) 本事業者は、法第 29 条に定める本事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類を備え置き、本出資者の請求に応じて閲覧させます。
- (4) 本事業者は、法第 30 条に定める本事業に係る事業参加者名簿を作成して保存し、本出資者の請求に応じて閲覧させます。
- (5) 書類の閲覧場所  
本出資者は、本出資者としての権利の行使又は義務の履行に必要な場合には、予め本事業者と連絡の上、前項に定める書類について、本事業者の事務所にて営業時間内に限り、閲覧することが出来るものとします。

#### 4-xiv. 対象不動産の売却等に関する事項

本事業者は、対象不動産等の売却等（売却し、または本事業者の固有財産とし、もしくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為をいいます。以下も同じです）を相当と判断するときは、適切な手続きにより対象不動産の売却等を行うものとします。本事業者は、対象不動産の全部の売却処分が終了した場合、前述「契約終了時の清算に関する事項」の手続きの通り、本出資者に出資の価額の返還を行います。

#### 4-xv. 事業参加者の契約上の権利および義務の譲渡の可否、条件、方法、手数料、支払方法および支払時期

##### 譲渡の可否、条件、方法

本事業者の事前の書面の交付また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、本事業者は、当該承諾を正当な理由なしに拒否することはできないものとします。

##### 手数料の有無、支払方法および支払時期

手数料	有
支払方法	譲渡に伴う事務手数料および出資者による本契約の解除に伴う事務手数料については、当該譲渡人、当該解除を行う出資者より本事業者が別途指定する口座に振込送金の方法によりお支払いいただきます。（振込手数料もご負担願います）。
支払時期	譲渡の完了時に、金 100,000 円（消費税別） （但し、事務手続の対価が出資金を上回る時は、出資金を上限とする）

#### 4-xvi. 業務上の余裕金の運用に関する事項

本事業者は、本事業に係る資産に属する金銭を運用する場合、金融機関（施行規則第 11 条 2 項第 14 号ロに規定するものに限り、）の預金口座に預金する方法により運用するものとします。

#### 4-xvii. 施行規則第 54 条第 2 項に規定する措置の概要及び当該不動産特定共同事業契約に

## 関する当該措置の実施結果の概要

### 財務状況

本事業者の管理部責任者が、財務諸表等により本事業者の財務状況を把握し、事業計画と本事業の適否を判断します。

### 不動産特定共同事業計画の内容、適正について

不動産特定共同事業については、十分な調査と審査が実施されるような体制が構築されています。具体的には、本事業者のファンド事業部が、物件の立地や周辺環境、登記情報、賃料相場、入居者の需要を調査した上で、収支計画等を作成し、事業の適否を審査します。

### 資金調達額及び資金使途

調達する資金の調達額及びその使途の妥当性（事業計画との整合性）について管理部が確認を行います。

### 分別管理の状況

管理部担当者が経理担当部署に預金通帳の保存状況など分別管理について確認を行います。

### 電子取引業務の対象とすることの適否の判断

各事項の資料等を基に、本事業者の商品販売担当者は、販売計画書等を作成し、当該計画や募集の合理性等を検討し、不動産特定共同事業の適否を審査します。ここで適正と判断された場合、管理部の審査の上、最終的な投資及び電子取引業務の対象とすることの適否が判断されます。

### 上記措置の実施結果

本事業者は、本事業に関し、上記各措置を適切に実施しています。

4-xviii. 不動産特定共同事業契約について、当該不動産特定共同事業契約に関する訴訟について管轄権を有する裁判所の定めがある場合に当たっては、その名称および所在地

当該裁判所の名称	横浜地方裁判所
当該裁判所の所在地	神奈川県横浜市中区日本大通 9

5. 金融商品の販売等に関する法律に基づき不動産特定共同事業契約の締結までに説明すべき重要事項

### 価格変動リスク（金融商品の販売について、金利、通貨の価格、金融商品市場における相場その他の指標に係る変動を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれ）

#### （１） 不動産市場の影響による対象不動産の価格変動リスク

- 対象不動産の価格は、不動産市場の影響を受けて変動しますので、投資元本を割り込むことがあります。その場合、出資の返還額が当初出資金を割り込むことがあります。
- 対象不動産から生ずる事業収益及び経済的要因の変動により、出資持分（匿名組合員たる地位）の価額が当初出資金を割り込むことがあります。
- 契約期間の途中での本契約の解除あるいは出資持分（匿名組合員たる地位）の譲渡



を行う場合にその時点での経済情勢、不動産市場、組合運営状況等により出資の返還額又は出資持分（匿名組合員たる地位）の価格が当初出資金を割り込むことがあります。

- ・ 本事業者が組合員たる地位を買い取る価格は、対象不動産から生じる不動産の事業損益および経済的要因により変動しますので、出資持分（匿名組合員たる地位）の価格が当初出資金を割り込むことがあります。

（２） 余裕金の運用対象の価格変動リスク

- ・ 本事業に関し生じた余裕金は、金融機関（施行規則第 11 条第 2 項第 14 号口に規定するものにかぎります。）の預金口座に預金する方法により運用されます。したがって、金融機関の破綻等により、損失を被ることがあります。

（３） 上記の元本欠損が生ずるおそれを生じさせる取引の仕組みとしては、以下のよう  
なものが挙げられます。

- ・ 本事業者が対象不動産の不動産取引を行うものであること。
- ・ 本契約が対象不動産の不動産取引から生ずる損益の分配を受ける商法上の匿名組合契約
- ・ 本契約が対象不動産の不動産取引から生ずる損益の分配を受ける商法上の匿名組合契約であること  
（出資金の返還の保証はされていないこと）。
- ・ 本事業者は本事業から生じる損益の分配を何ら保証しているものではないこと。
- ・ 余裕金については、法により運用方法が限定されていること。

信用リスク（金融商品の販売について、当該金融商品の販売を行う者その他の者の業務または財産の状況の変化を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれ）

（１） 本事業者の倒産リスク

- ・ 万が一、本事業者の倒産により、本事業者の業務運営に支障をきたした場合には、出資金額全額が返還されないおそれがあります。

（２） その他の信用リスク

- ・ 契約期間の途中で本契約上の地位の譲渡を行う場合、その時点で本事業者の信用状況により、出資持分（匿名組合員の地位）の譲渡価格が当初出資金を割り込むことがあります。

（３） 上記の元本欠損が生ずるおそれを生じさせる取引の仕組みとしては、以下のよう  
なものが挙げられます。

- ・ 本事業者が対象不動産の不動産取引を行うものであること。
- ・ 本契約が対象不動産の不動産取引から生ずる損益の分配を受ける商法上の匿名組合契約であること（本契約に基づく出資金は有価証券、預貯金や保険契約とは異なり、投資者保護基金・貯金保険機構・預金保険機構・保険契約者保護機構の保護の対象ではないこと）。

- ・ 本事業者は本事業から生じる損益の分配を何ら保証しているものではないこと。
- ・ 本契約上の地位の譲渡については十分な市場が存在せず、流動性が低いこと。

その他のリスク（上記リスクに揚げるもののほか、当該金融商品の販売について顧客の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものとして政令で定める事由を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれ）

(1) 税制リスク

- ・ 税制の変更（増税等）により、損失を被るあるいは当初想定していた利益を逸すること、およびこれにより出資の返還額が当初出資金を割り込むことがあります。

(2) 不動産の滅失・毀損・劣化リスク（災害リスク、環境リスク）

- ・ 対象不動産の全部または一部が、地震などの災害によって滅失・毀損または劣化した場合、土壤汚染等の隠れたる瑕疵が見つかった場合、賃料の下落や不動産売却価格の下落が生じ、損失を被ることがあります。

(3) 不動産の所有者責任

- ・ 対象不動産の瑕疵を原因として、第三者の生命、身体又は財産等が侵害された場合に、それを原因として、本事業者が損害賠償義務を負担する可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条）。これにより出資の返還額が当初出資金を割り込むことがあります。

(4) 解除又は譲渡に係る制限

- ・ 本契約の解除はクーリングオフ期間及び、やむを得ない事由等が生じた場合を除いて認められておりません。また、出資持分（匿名組合員たる地位）の第三者への譲渡に際しては、本事業者の裁量により、譲渡の可否を判断することから、譲渡することができない場合があります。

(5) 匿名組合契約の終了に関するリスク

- ・ 本契約において、①新たな対象不動産の追加取得を予定しない場合の対象不動産全部の売却等の完了、②本事業の継続の不能、③本事業者に係る破産手続開始の決定、④ 出資総額が本事業に対する当初の出資予定総額に満たない場合であって、本事業者が自らの資金を利用した出資を行わない時、その他のやむを得ない事由があるとき、の①?④のいずれかが生じた場合には、本契約は終了します。本契約が終了した場合には、出資者は本来得られたであろう分配金を受ける投資機会を喪失することとなります。

(6) 契約の解除が一時的に多発する事に関するリスク

- ・ 契約の解除が一時的に多発した場合は、不動産取引（本事業）が継続できなくなる恐れがあります。この場合、本事業者は、対象不動産の全部又は一部の売却等が完了するまで、

出資の価額の返還としての金銭の支払いを留保する事が出来るものとします。

(7) 匿名組合員は営業に関する指図が出来ない事に関するリスク

・本契約において本事業の遂行は本事業者のみが本事業者自身の裁量で行うものであり、これらについて出資者が直接指示を行うことが出来ませんが、財産状況等につき、質問し意見を述べる事ができます。また、本事業者の主たる事務所にて、営業時間内に限り、財産管理報告書、本事業にかかる業務及び財産の状況を記載した書類、事業参加者名簿を閲覧する事ができます。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成15年1月23日	不動産番号	0210000106296
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	藤沢市鵠沼海岸六丁目				余白
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
4004番1	畑		366	昭和36年7月11日耕地整理事業完了 〔昭和37年12月20日〕	
余白	境内地	余白		②昭和42年2月28日変更 〔昭和52年9月1日〕	
余白	宅地		366 94	②③昭和61年7月23日地目変更 〔昭和61年7月30日〕	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年1月23日	

権 利 部 ( 甲 区 ) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	平成12年8月29日 第26315号	原因 平成12年8月29日売買 共有者 横浜市泉区中田南四丁目5番9号 持分9分の7 奥 津 隆 嗣 横浜市泉区中田東四丁目53番1号 9分の2 奥 津 隆 幸 順位4番の登記を移記
付記1号	1番登記名義人表示変更	平成15年11月5日 第36214号	原因 平成15年4月14日住所移転 共有者奥津隆嗣の住所 横浜市泉区中田東四丁 目53番1号
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年1月23日
2	奥津隆嗣持分全部移転	平成18年10月2日 第31910号	原因 平成17年10月28日相続 所有者 横浜市泉区中田東四丁目53番1号 持分9分の7 奥 津 隆 幸
3	所有権移転	平成24年7月11日 第43631号	原因 平成24年7月11日売買 所有者 横浜市港南区下永谷六丁目14番2号 福 本 紀 夫
4	所有権移転	平成30年8月31日 第47594号	原因 平成30年8月31日売買 所有者 横浜市中区本町四丁目43番地 きらめき不動産株式会社

## 権 利 部 ( 乙 区 ) ( 所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 する 事 項 )

順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
<u>1</u>	<u>根抵当権設定</u>	<u>平成12年8月29日</u> <u>第26316号</u>	原因 <u>平成12年8月29日設定</u> 極度額 <u>金7,000万円</u> 債権の範囲 <u>銀行取引 手形債権 小切手債権</u> 債務者 <u>横浜市泉区中田南四丁目5番9号</u> <u>奥 津 隆 嗣</u> 根抵当権者 <u>横浜市西区みなとみらい三丁目1</u> <u>番1号</u> <u>株 式 会 社 横 浜 銀 行</u> (取扱店 和泉支店) 順位3番の登記を移記
	<u>余 白</u>	<u>余 白</u>	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年1月23日
<u>2</u>	<u>根抵当権設定</u>	<u>平成15年3月10日</u> <u>第6805号</u>	原因 <u>平成15年3月10日設定</u> 極度額 <u>金1億4,400万円</u> 債権の範囲 <u>銀行取引 手形債権 小切手債権</u> 債務者 <u>横浜市泉区中田南四丁目5番9号</u> <u>奥 津 隆 嗣</u> <u>横浜市泉区中田東四丁目53番1号</u> <u>奥 津 隆 幸</u> 根抵当権者 <u>東京都千代田区有楽町一丁目1番</u> <u>2号</u> <u>株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行</u> (取扱店 藤沢支店)
<u>付記1号</u>	<u>2番根抵当権移転</u>	<u>平成15年11月5日</u> <u>第36216号</u>	原因 <u>平成15年3月17日合併</u> 根抵当権者 <u>東京都千代田区有楽町一丁目1番</u> <u>2号</u> <u>株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行</u>
<u>付記2号</u>	<u>2番根抵当権変更</u>	<u>平成15年11月5日</u> <u>第36217号</u>	原因 <u>平成15年4月14日住所移転</u> 債務者奥津隆嗣の住所 <u>横浜市泉区中田東四丁</u> <u>目53番1号</u>
<u>付記3号</u>	<u>2番根抵当権担保追加</u>	<u>余 白</u>	共同担保 <u>目録(㉞)第4086号</u> 平成15年11月5日付記
<u>付記4号</u>	<u>2番根抵当権変更</u>	<u>平成19年2月28日</u> <u>第4997号</u>	原因 <u>平成17年10月28日債務者奥津隆嗣</u> <u>の相続</u> 債務者 <u>横浜市泉区中田東四丁目53番1号</u> <u>奥 津 瑞 重</u> <u>横浜市泉区中田東四丁目53番1号</u> <u>奥 津 隆 幸</u> <u>横浜市泉区中田東四丁目53番1号</u> <u>奥 津 孝 子</u> <u>横浜市泉区中田町3429番地5</u> <u>奥 津 直 行</u> <u>名古屋市中区新栄三丁目20番7号</u> <u>辻 慶 子</u>
<u>付記5号</u>	<u>2番根抵当権変更</u>	<u>平成19年2月28日</u> <u>第4998号</u>	原因 <u>平成19年2月28日変更</u> 債務者 <u>横浜市泉区中田東四丁目53番1号</u> <u>奥 津 隆 幸</u> 債権の範囲 <u>銀行取引 手形債権 小切手債権</u>

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
			平成19年2月28日免責的債務引受契約 (旧債務者奥津瑞重、奥津孝子、奥津直行、 辻慶子)にかかる債権 平成17年10月2 8日相続による奥津隆幸の相続債務のうち変 更前根抵当権の被担保債権の範囲に属するも のにかかる債権
3	1番根抵当権抹消	平成15年4月18日 第12425号	原因 平成15年3月19日放棄
4	2番根抵当権抹消	平成22年4月20日 第25186号	原因 平成22年4月20日解除
5	抵当権設定	平成22年4月20日 第25187号	原因 平成22年4月20日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金9,800万円 利息 年2・775% 損害金 年15% 債務者 横浜市泉区中田東四丁目53番1号 奥津隆幸 抵当権者 横浜市旭区二俣川一丁目6番地21 横浜農業協同組合 (取扱店 中田支店) 共同担保 目録(注)第3924号
6	5番抵当権抹消	平成24年7月11日 第43630号	原因 平成24年7月11日弁済
7	抵当権設定	平成24年7月11日 第43632号	原因 平成24年7月11日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金1億5,000万円 利息 年1・18% (この利率の12分の1の 月利率で計算) 損害金 年14% (年365日日割計算) 債務者 横浜市港南区下永谷六丁目14番2号 福本紀夫 抵当権者 東京都千代田区丸の内二丁目7番1 号 株式会社三菱東京UFJ銀行 (取扱店 上永谷支店) 共同担保 目録(注)第1449号
8	抵当権設定	平成28年5月25日 第28425号	原因 平成28年5月25日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金1億3,773万円 利息 年0・48000% 損害金 年14% (年365日日割計算) 債務者 横浜市港南区下永谷六丁目14番2号 福本紀夫 抵当権者 横浜市西区みなとみらい三丁目1番 1号 株式会社横浜銀行 (取扱店 上永谷支店) 共同担保 目録(注)第3824号
9	7番抵当権抹消	平成28年6月1日 第30849号	原因 平成28年5月25日解除
10	8番抵当権抹消	平成30年8月31日 第47593号	原因 平成30年8月31日弁済

順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1 1	根抵当権設定	平成30年8月31日 第47595号	原因 平成30年8月31日設定 極度額 金1億4,400万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 電子記録債権 債務者 横浜市中区本町四丁目43番地 きらめき不動産株式会社 根抵当権者 新潟県長岡市大手通一丁目5番地 6 株 式 会 社 大 光 銀 行 (取扱店 横浜支店) 共同担保 目録(イ)第4622号

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

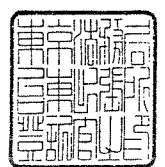
(横浜地方法務局湘南支局管轄)

平成30年9月10日

東京法務局台東出張所

登記官

肥 田 携 士



\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 K43433 ( 1 / 1 )

4 / 4

表 題 部 (主である建物の表示)		調製	余 白		不動産番号	0210010006721
所在図番号	余 白					
所 在	藤沢市鵜沼海岸六丁目 4004番地1				余 白	
家屋番号	4004番1				余 白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m <sup>2</sup>			原因及びその日付〔登記の日付〕	
店舗・治療 院・共同住 宅	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建	1階	129	56	平成15年8月20日新築 〔平成15年9月3日〕	
		2階	134	77		
		3階	135	00		
所 有 者	横浜市泉区中田東四丁目53番1号 奥 津 隆 嗣					

権 利 部 ( 甲 区 ) ( 所 有 権 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成15年11月5日 第36215号	所有者 横浜市泉区中田東四丁目53番1号 奥 津 隆 嗣
2	所有権移転	平成18年10月2日 第31911号	原因 平成17年10月28日相続 所有者 横浜市泉区中田東四丁目53番1号 奥 津 隆 幸
3	所有権移転	平成24年7月11日 第43631号	原因 平成24年7月11日売買 所有者 横浜市港南区下永谷六丁目14番2号 福 本 紀 夫
4	所有権移転	平成30年8月31日 第47594号	原因 平成30年8月31日売買 所有者 横浜市中区本町四丁目43番地 きらめき不動産株式会社

権 利 部 ( 乙 区 ) ( 所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	根抵当権設定	平成15年11月5日 第36218号	原因 平成15年10月15日設定 極度額 金1億4,400万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 横浜市泉区中田東四丁目53番1号 奥 津 隆 嗣 横浜市泉区中田東四丁目53番1号 奥 津 隆 幸 根抵当権者 東京都千代田区有楽町一丁目1番 2号 株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行 (取扱店 藤沢支店) 共同担保 目録(イ)第4086号
付記1号	1番根抵当権変更	平成19年2月28日 第4997号	原因 平成17年10月28日債務者奥津隆嗣 の相続 債務者 横浜市泉区中田東四丁目53番1号 奥 津 瑞 重 横浜市泉区中田東四丁目53番1号 奥 津 隆 幸



順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
			横浜市泉区中田東四丁目53番1号 奥 津 孝 子 横浜市泉区中田町3429番地5 奥 津 直 行 名古屋市中区新栄三丁目20番7号 辻 慶 子
付記2号	1番根抵当権変更	平成19年2月28日 第4998号	原因 平成19年2月28日変更 債務者 横浜市泉区中田東四丁目53番1号 奥 津 隆 幸 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 平成19年2月28日免責的債務引受契約 (旧債務者奥津瑞重、奥津孝子、奥津直行、 辻慶子)にかかる債権 平成17年10月2 8日相続による奥津隆幸の相続債務のうち変 更前根抵当権の被担保債権の範囲に属するも のにかかる債権
2	1番根抵当権抹消	平成22年4月20日 第25186号	原因 平成22年4月20日解除
3	抵当権設定	平成22年4月20日 第25187号	原因 平成22年4月20日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金9,800万円 利息 年2・775% 損害金 年15% 債務者 横浜市泉区中田東四丁目53番1号 奥 津 隆 幸 抵当権者 横浜市旭区三俣川一丁目6番地21 横 浜 農 業 協 同 組 合 (取扱店 中田支店) 共同担保 目録(ウ)第3924号
4	3番抵当権抹消	平成24年7月11日 第43630号	原因 平成24年7月11日弁済
5	抵当権設定	平成24年7月11日 第43632号	原因 平成24年7月11日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金1億5,000万円 利息 年1・18% (この利率の12分の1の 月利率で計算) 損害金 年14% (年365日日割計算) 債務者 横浜市港南区下永谷六丁目14番2号 福 本 紀 夫 抵当権者 東京都千代田区丸の内二丁目7番1 号 株式会社三菱東京UFJ銀行 (取扱店 上永谷支店) 共同担保 目録(ウ)第1449号
6	抵当権設定	平成28年5月25日 第28425号	原因 平成28年5月25日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金1億3,773万円 利息 年0・48000% 損害金 年14% (年365日日割計算) 債務者 横浜市港南区下永谷六丁目14番2号 福 本 紀 夫 抵当権者 横浜市西区みなとみらい三丁目1番 1号 株 式 会 社 横 浜 銀 行

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
			(取扱店 上永谷支店) 共同担保 目録(※)第3824号
7	5番抵当権抹消	平成28年6月1日 第30849号	原因 平成28年5月25日解除
8	6番抵当権抹消	平成30年8月31日 第47593号	原因 平成30年8月31日弁済
9	根抵当権設定	平成30年8月31日 第47595号	原因 平成30年8月31日設定 極度額 金1億4,400万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 電子記録債権 債務者 横浜市中区本町四丁目43番地 きらめき不動産株式会社 根抵当権者 新潟県長岡市大手通一丁目5番地 6 株式会社大光銀行 (取扱店 横浜支店) 共同担保 目録(※)第4622号

## 共同担保目録

記号及び番号		(※)第4622号	調製	平成30年8月31日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備	
1	藤沢市鵠沼海岸六丁目 4004番1の土地	11	余白	
2	藤沢市鵠沼海岸六丁目 4004番地1 家屋番号 4004番1の建物	9	余白	

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

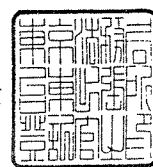
(横浜地方法務局湘南支局管轄)

平成30年9月10日

東京法務局台東出張所

登記官

肥田 携士



\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 K43434 (1/1)

3/3