

重要事項説明書

不動産特定共同事業 契約成立前の説明事項

不動産特定共同事業法第 24 条及び金融商品の販売等に関する法律第 3 条の規定に基づき、不動産特定共同事業契約の成立前に商品の概要と重要事項について以下の通り説明いたします。

この内容は重要ですので、十分に理解されるようお願い申し上げます。

不動産特定共同事業許可 東京都知事 第 139 号

東京都港区北青山三丁目 6 番 23 号

株式会社プロスタイル

代表取締役 親 松 聡 ⑩

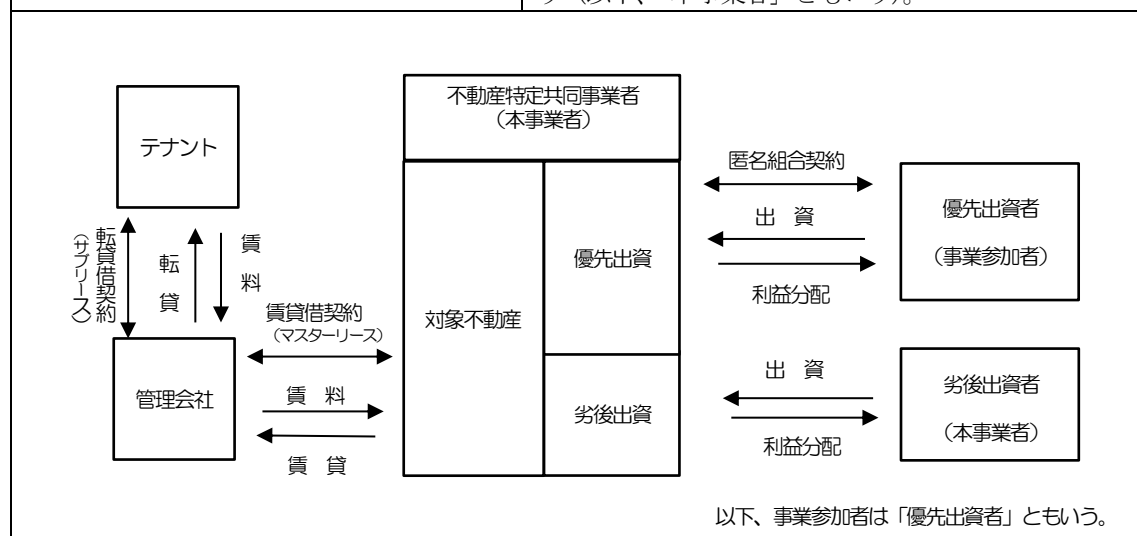
業務管理者 飯 塚 毅 ⑩

1. 不動産特定共同事業者について

商 号	株式会社プロスタイル
住 所	東京都港区北青山三丁目 6 番 23 号
代表者の氏名	代表取締役 親松 聡
許可番号	不動産特定共同事業許可 東京都知事第 139 号
資本金	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	株式会社プロポライフグループ (100%)
不動産特定共同事業者が他に事業を行っているときは、その事業の種類	宅地建物取引業 新築マンション、ホテル、ビルの企画、開発、販売
事業開始日を含む事業年度の直前三年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書の要旨	別紙添付資料参照
不動産特定共同事業者の役員の氏名	代表取締役 親松 聡 取締役 野澤 泰之 取締役 寺園 太吾 取締役 山本 大介 取締役 飯塚 毅
役員が他の法人の常務に従事し、又は事業を営んでいるときは、当該他の法人の商号及び業務	(親松 聡) 株式会社プロポライフグループ (持株会社) 取締役 千野建物管理株式会社 (不動産業) 代表取締役 株式会社プロスタイル旅館 (旅館業) 取締役 (野澤 泰之) 株式会社プロポライフグループ (持株会社) 代表取締役 株式会社プロスタイル旅館 (旅館業) 取締役 株式会社 LogSuite (不動産業) 代表取締役 株式会社 LogArchitects (建設業) 代表取締役 株式会社沖縄イグトー (建材・住宅設備機器販売) 取締役 LogKnot 株式会社 (システム開発業) 取締役 煙台東洋木業有限公司 (建材販売) 董事 (寺園 太吾) 株式会社プロポライフホテルズ石垣 (ホテル開発業) 代表取締役

2. 不動産特定共同事業（契約）について

不動産特定共同事業契約の法第2条第3号各号に掲げる契約の種別	不動産特定共同事業法第2条第3項2号に規定する商法上の匿名組合契約（以下、「本契約」ともいう。）
当該種別に応じた不動産特定共同事業の仕組み（下記図）	不動産特定共同事業とは、国土交通大臣又は都道府県知事の許可を受けて不動産特定共同事業を営む者をいう（以下、「本事業者」ともいう）。



不動産特定共同事業に係る業務の委託の有無	当該物件の賃貸管理業務を委託（マスターリース契約）
当該業務を委託する場合には委託先の商号、住所及び委託する業務の内容	商号：千野建物管理株式会社 住所：神奈川県横浜市鶴見区豊岡町8番24号 委託する業務の内容：賃貸管理業務

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	あり
並びに当該取引がある場合には利害関係人と不動産特定共同事業者との関係、当該利害関係人の商号、所在地、取引の額及び取引の内容	関係：子会社 商号：千野建物管理株式会社 所在：神奈川県横浜市鶴見区豊岡町8番24号 取引の額：月額64,000円 取引の内容：マスターリース契約

3. 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について

不動産特定共同事業法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産特定共同事業を行うためには、主務大臣（国土交通大臣）又は、都道府県知事の許可を要します。 2. 不動産特定共同事業者には、以下の事項等が義務付けられています。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 業務管理者の設置 ・ 許可を受けた約款に基づく契約締結 ・ 契約成立前の書面（重要事項説明書）の交付、説明 ・ 契約成立時の書面（匿名組合契約書）の交付 ・ 事業参加者への財産管理報告書の交付及び情報開示 ・ 財産の分別管理 ・ 許可を受けている主務大臣又は都道府県知事への事業報告書の提出（年1回） ・ その他（守秘義務等）
出資の受け入れ、預り金、及び金利等の取締に関する法律（出資法）	不動産特定共同事業者が、不特定かつ多数の者に対し、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を禁止しています。本契約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。
金融商品取引法	金融商品取引法第39条（第3項ただし書及び第5項を除く。）及び第40条の規定は、不動産特定共同事業者が行う不動産特定共同事業契約の締結又はその代理若しくは媒介について準用します。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 損失補填等の禁止 ・ 適合性の原則等
金融商品の販売等に係る法律（金融商品販売法）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産特定共同事業者は、顧客の状況に応じたリスクの説明及び適正な勧誘活動が義務付けられています。 2. 不動産特定共同事業者は、リスク説明を怠り元本割れを起した場合、元本欠損部分を損害の金額と推定して損害賠償を義務付けられています。
犯罪収益移転防止法	不動産特定共同事業者は、本契約の締結の際に事業参加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、取引記録の作成、保存、疑わしい取引の届出義務を有しています。
個人情報の保護に関する法律	不動産特定共同事業者は個人情報取扱業者として、法律及びガイドラインを遵守し、本契約の締結により知り得た個人情報について、責任を持って管理する等が義務付けられています。

4. 事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する事項について

出資又は賃貸若しくは賃貸の委任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、本事業者が備え置い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、監視権を有しています。
事業参加者の第三者に対する責任の範囲	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本事業に係る第三者に対する債務は本事業者が負担し、事業参加者は第三者に対し、債務を負わないものとします。 2. 事業参加者は本事業に伴い発生した第三者への損害について、故意もしくは重過失の場合を除いて、責任を負わないものとします。
収益又は利益の分配及び契約終了時における残余財産の受領権及び出資の返還を受ける権利に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 収益及び利益の分配は本契約に従い、各計算期間について利益が生じた場合、金銭の分配を受ける権利を有していますが、各計算期間について損失が生じた場合、本契約に従い金銭の分配はございません。 2. 契約終了時における、残余財産は本事業者に帰属し、事業参加者の受領権はございません。 3. 契約終了時において、事業参加者は出資の価額を上限に出資金の返還を受ける権利がございますが、元本額の返還は保証されていません。
収益又は利益の分配及び出資の返還について信用補完の有無	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（株式会社プロスタイル）が1,000,000円を下限とする劣後出資を行います。

5. 対象不動産の特定及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について

一棟の建物の表示					
<p>所 在：横浜市鶴見区鶴見二丁目 1808 番地 1</p> <p>建物の名称：鶴見ハイツ I 棟（登記簿上記載なし）</p> <p>構 造：鉄筋コンクリート造 陸屋根 4 階建</p> <p>延床面積：1,270.63 m²</p>					
専有部分の建物の表示					
<p>家屋番号：鶴見二丁目 1808 番 1 の 6</p> <p>種 類：居宅</p> <p>構 造：鉄筋コンクリート造 1 階建</p> <p>床 面 積：3 階部分 48.74 m²（公簿）</p> <p>付 属 建 物：なし</p> <p>建 築 時 期：昭和 38 年 12 月新築</p>					
土地（敷地利用権の表示）					
所在及び地番	地目	地積(公簿)	敷地権たる旨 の登記の有無	権利の種類	(準)共有持分
横浜市鶴見区鶴見二丁目 1808 番 14	宅地	5690.46 m ²	無	賃借権	152 分の 1
横浜市鶴見区鶴見二丁目 1885 番 8	宅地	4248.78 m ²	無	賃借権	152 分の 1
横浜市鶴見区鶴見二丁目 1885 番 12	宅地	92.53 m ²	無	賃借権	152 分の 1
横浜市鶴見区鶴見二丁目 1917 番ロ	宅地	52.89 m ²	無	賃借権	152 分の 1
合 計：10,084.66 m ² (4 筆)					
<p>賃借権の対象面積：10,084.66 m²（公簿）</p> <p>存 続 期 間：令和 7 年 3 月 31 日まで</p> <p>区分所有者の負担額：借地料月額 3,200 円、承諾料（売却時）売却価格の 10%</p>					
対象不動産に係る不動産取引の取引形態の別					
本事業者が土地・建物を本事業者固有の財産にて所有					
対象不動産に係る借入及びその予定の有無					
無し					
不動産取引の開始予定日（本事業開始日）					
令和 3 年 9 月 1 日					
不動産取引の終了予定日					
令和 5 年 8 月 31 日					

6. 対象不動産に関する事項について

対象不動産の上に存する登記された権利の種類並びに 登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の 氏名		(土地) 権利の種類：所有権 登記名義人：宗教法人大本山総持寺 (建物) 権利の種類：所有権 登記名義人：千野建物管理株式会社 (令和3年7月5日現在)
都市計画法に基づく制限	区域区分 市街地開発事業 都市計画施設	都市計画区域内 市街化区域 なし なし
建築基準法に基づく制限	用途地域 地域・地区・街区 建築面積の敷地面積に対する割合 建物の高さ制限 地方公共団体による制限	第2種中高層住居専用地域 準防火地域、緑化地域、第3種高度地区、 宅地造成工事規制区域 建蔽率：60%、容積率：150% 絶対高さ制限：無 北側斜線制限：有 道路斜線制限：有 隣地斜線制限：有 日影による中高層の建築物の制限：有 駐車場用例の附置義務区域：周辺地区又 は自動車ふくそう地区 景観計画（全市域）
都市計画法、建築基準法 以外の法令に基づく制限	土地区画整理法に基づく制限 制限のあるもの	なし 景観法 特定都市河川浸水被害対策法 航空法 公有地拡大推進法
対象不動産に係る私道に関する負担の事項		負担なし
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ための施設 の整備の状況	飲用水 電気 ガス 汚水・雑排水・雨水	公営水道 東京電力 都市ガス 公共下水道
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、その完了時における形状、構造		該当いたしません。
瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約の締結		なし
造成宅地防災区域 土砂災害警戒区域 津波災害警戒区域 石綿使用調査結果の有無 耐震診断の有無		該当いたしません。 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊） 該当いたしません 調査記録なし 予備診断のみ実施
住宅の品質確保の促進等に関する法律		該当なし
対象不動産の状況に関する第三者による調査の有無		なし
対象不動産が既存の建物であるときの事項		建物状況調査：実施なし 書類の保存：検査済証の記録保管なし

7. 対象不動産の価格及び当該価格の算定方法について

対象不動産の価格	5,000,000 円
対象不動産の価格の算定方法	不動産鑑定士による鑑定評価に基づいています。
不動産鑑定士による鑑定評価の有無 有の場合は、当該鑑定評価の結果及び方法並びに鑑定評価を行った者の氏名	有り 鑑定評価額：6,980,000 円 不動産鑑定士：株式会社藍不動産総合鑑定所 不動産鑑定士 徳元康浩 鑑定日：令和3年5月24日

8. 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。）がある場合にあっては次の事項について

テナント総数	1 戸
全賃貸面積	48.74 m ²
賃貸借可能面積	48.74 m ²
最近5年の賃貸稼働率 （各年同一日における稼働率） ＊対象不動産は2016年11月より稼働	2016年11月以前のデータはございません 2016年11月27日より賃貸中でございます
テナントの名称・業種	マスターリース契約（千野建物管理株式会社）
契約形態	居住用
年間賃料	768,000 円
賃貸面積（建物部分）	48.74 m ² （登記）
契約満了日（契約期間）	2021年9月1日より2023年8月末まで
契約更改の方法	書面による更新
敷金及び保証金	なし
賃貸借契約に関する重要な事項	所有者の当社（株式会社プロスタイル）と、プロパティマネジメント会社（千野建物管理株式会社）との間でマスターリース契約を締結し、同社が居住者とサブリース契約を締結しています。
対象不動産に係る賃料の支払状況	賃料の遅延はございません。
全賃貸事業費用 （2021年賃貸借契約以降の費用）	（2021年月日現在） （固定資産税 16,700 円、地代月額 3,200 円、管理費月額 5,000 円、修繕積立金月額 15,000 円、共益費月額 250 円）

9. 出資を伴う契約にあつては次の事項について

収益又は利益の分配及び出資の価額の返還を受ける権利の名称	名称はありません
対象不動産の出資総額	金 5,000,000 円（優先出資及び劣後出資総額の総和）
優先出資募集総額	金 4,000,000 円
募集総口数	40 口（優先出資総額口数）
出資単位	1 口以上 1 口単位（1 口金 100,000 円）
申込の期間及び方法	申込期間：令和 3 年 6 月 22 日から募集総額に達するまで 申込方法：申込書の記入・本人確認書類提出・ 契約の成立前の書面の交付・説明後、契約の締結
申込取扱場所	東京都港区北青山三丁目 6 番 23 号 3-6-23 株式会社プロスタイル TEL：0120-97-4950 平日 10 時～17 時 メール：info-rimawaru@propolife.co.jp
払込の期日及び方法	払込の期日：匿名組合契約書に記載した期日 払込の方法：本事業者の指定する銀行口座へ振込 振込手数料は事業参加者（優先出資者）の負担といたします。
出資の募集と対象不動産の取得	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本事業を行うため、本事業者固有の不動産を本契約に基づき事業参加者から出資を募り、本事業の対象不動産として、令和 3 年 8 月 31 日までに取得しますが、本事業者は事業参加者に対して書面又は電磁的方法にて通知することにより合理的な範囲内で当該期間を変更することができるものとします。 2. 前1. の期日までに対象不動産の取得をできなかった場合には、不動産取引を行うのに必要な額として出資された金員を、出資総額に対する出資割合に応じて事業参加者に無利息で返還いたします。 3. 本事業者は本事業を行うために、前1. に基づく出資と併せて自らの資金を利用することができ、その資金は本事業に対する本事業者の出資とみなし、対象不動産を取得し、本契約の規定を適用いたします。 4. 前3. の出資は優先出資総額の一部と劣後出資の総額で、劣後出資は本事業者のみが出資できるものであります。 5. 事業参加者は本事業に追加して出資する義務は負いません。

10. 不動産特定共同事業法施行規則第 50 条第 1 号の期間（報告対象期間）に係る同条第 3 号及び第 4 号に掲げる事項に対する公認会計士又は監査法人の監査を受ける予定の有無について

公認会計士又は監査法人による監査の有無及び受ける予定の有無	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。
監査を受ける範囲	—

11. 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項について

計算期間	本事業の利益の計算期間は、各計算期日（計算期間の末日をいい、初回を令和 3 年 9 月 1 日から、令和 4 年 8 月 31 日までとし、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します。
支払い方法	本事業者は各計算期日の翌々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。）に利益相当額の金銭を事業参加者が予め指定した金融機関の口座へ振込によりお支払します。 振込手数料は本事業の収益より負担いたします。 但し、各計算期日の利益計算の結果、損失が生じた場合、利益分配金はお支払いしません。
計算方法	<p>1. 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。</p> <p>(1)本事業から生じた収益</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(2)本事業から生じた費用</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>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</p>

計算方法	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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る。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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するものとする。</p> <p>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</p>
------	---

計算方法	<p>資者の出資額に当該計算期間の実日数を乗じ 365 で除し 8.0% 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。</p> <p>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る。</p> <p>3. 本事業者は、各計算期間末の属する月の 2 ヶ月後応答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及び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又は本事業者が収受するものとする。</p> <p>4. 前項にかかわらず、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及び金銭の分配を行うものとする。</p> <p>【施行規則第 11 条第 1 項第 4 号、同条第 2 項第 12 号ロ】</p> <p>5. 本条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する。また、当該匿名組合損失が本条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する。</p>
税務	<p>利益分配金：雑所得 (20.42%源泉徴収) を控除します。</p> <p>＊事業参加者へ毎年 1 月に「支払調書」を発行しますが、マイナンバーの提出が必要となります。</p>

12. 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について

財産の管理等に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本事業者は不動産特定共同事業法第 27 条に基づき、本契約に係る財産を、本事業者の固有財産及び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します。 2. 匿名組合勘定の分別管理は、信託法（平成 18 年法律第 108 号）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、本契約に係る財産は保全されない可能性があります。 3. 本事業者は対象不動産の維持・管理の為に修繕費、損害保険料を本事業から生ずる収益から負担いたします。
--------------	--

13. 契約に関する事項

契約期間	<p>本契約の契約期間は、令和 3 年 9 月 1 日から令和 5 年 8 月 31 日までとします。</p> <p>但し、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 3 ヶ月前までに事業参加者に書面又は電磁的方法により通知をすることにより、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。</p>
契約終了時の清算	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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します。 <ol style="list-style-type: none"> (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に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。 2. 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、速やかに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します。 <ol style="list-style-type: none"> (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事業参加者に対して出資の価額を返還します。 (2) 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。 3. 出資の価額の返還は本契約が終了日の 2 ヶ月後の末日までに送金いたします。

<p>契約の解除について</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業参加者は、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。 ※やむを得ない事由とは、当事者の重要な義務の怠慢、又は義務の履行不能のような場合をいいます。 2. 事業参加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ます。 3. 事業参加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。 4. 上記によって本契約が終了した場合、本事業者は、事業参加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事業参加者に対する債権債務を計上した上で、事業参加者に対し、出資の価額の返還として、本出資者の出資額から本契約の終了日までに事業参加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 11 頁の計算方法に従う）（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。）に事業参加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事業参加者の優先出資割合を乗じた金額）を支払います。 5. 本契約の解除に関する申込期間の期限はない。但し、事業参加者からの本契約の解除の申し出があった場合、事業参加者は前項により算出された金額の 5%を解除手数料として、本事業者へ支払うものとします。 6. 事業参加者及び本事業者は、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します。
<p>クリーニングオフ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業参加者は、不動産特定共同事業契約成立時の書面の交付を受けた日から起算して 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. 1. に基づく解除は、本出資者が本契約の解除を行う旨の書面を発したときに効力が生じます。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事業参加者でなかったものとします。 3. 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。

14. 不動産特定共同事業契約の変更について

変更手続き及び開示の方法	<p>本契約の変更は行いませんので、開示はございません。</p> <p>事業参加者は、本契約につき下記の内容に変更がある際は、変更を証する書面及び所定の届出を提出することとします。</p> <p>(1) 事業参加者本人の氏名の変更</p> <p>(2) 事業参加者の住所、連絡先、メールアドレスの変更</p> <p>(3) 事業参加者の代表者の変更（法人の場合）</p> <p>(4) 事業参加者の商号の変更（法人の場合）</p>
--------------	---

15. 不動産特定共同事業者の報酬に関する事項

報酬の計算方法	<p>本事業者は、本契約に定める業務執行の対価として以下の金額を本事業に係る資産から本事業者の固有財産とする（但し、(3)に定める報酬については事業参加者から受領する）ことができます。</p> <p>(1) 本事業の組成の対価として、対象不動産の取得時に、取得価格の3%</p> <p>(2) 各計算期間（11. 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項について 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、11. 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項について 計算方法 3. 及び 13. 契約終了時の清算1. (2) の金銭の分配時に、対象不動産の賃料収入の3%（但し、計算期間が12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。）</p> <p>(3) 本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続の対価として、第三者へ譲渡する場合は、譲渡の完了時に、譲渡価格の3%</p> <p>(4) 本契約の解除に伴う事務手数料の対価として、13 頁の契約の解除について4. により算出された出資の価額の5%</p>
---------	--

16. 不動産特定共同事業者の報酬・手数料に関する事項

支払方法等	<p>1. 本事業者報酬や売却等の報酬については、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。</p> <p>2. 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、本事業者が譲渡価額又は解約価額から差引く方法によりお支払いいただきます。</p> <p>※報酬及び事務手数料には別途消費税等がかかります。</p>
-------	---

17. 対象不動産の所有権の帰属に関する事項

対象不動産の所有権の帰属	<p>本事業に取得した対象不動産の建物の所有権は、すべて本事業者に帰属します。</p>
--------------	---

18. 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

<p>本事業者の業務又は財産の状況変化</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本事業者は本事業及び本事業以外の事業の実施において、経済市況や景気の影響を受けて財務状況の変化により本事業者が事業の継続ができない場合、又は破綻した際は、本事業は終了しますが、出資の価額の返還において、当初の出資の価額より下回る場合、又は返還されないおそれがあります。 2. 本事業の対象不動産は本事業開始後、借入がございませませんが、本事業者は本事業以外の固有財産の不動産に係る借入をする場合又は借入がある場合においても前項同様の要因による影響を受ける場合があります。
<p>契約上の権利</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本契約の契約上の地位の譲渡は可能ですが、当初の出資の価額を下回る可能性があります。また、地位の譲渡が多発した場合は、本事業者による地位の譲渡が行えない可能性があります。 2. 営業者以外の第三者に譲渡する場合の譲渡の価額は、本出資者と譲渡の相手方にて決めていただく必要がありますが、当初の出資の価額より下回る可能性があります。 3. 対象不動産の賃貸借契約先であるテナントの賃借人が事業の不振による中途解約、賃料の滞納及び、テナントの退去により次の新しいテナントが決定する期間までは賃貸収入がないこと及び、当初の想定賃料の下落の要因により賃貸収入が予定より下回る可能性があります。その場合、当初想定する利益分配金の支払いが下落する可能性、又は支払いができない期間があります。 4. 本事業の対象不動産の所有権は本事業者に帰属しますので、契約期間の満了後、又は売却が完了するまでの期間を除き、地位の譲渡ができない可能性があります。
<p>金融商品市場の変動及び不動産の滅失、毀損、劣化及び環境等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象不動産は経済市況や景気の影響等を受けて価額が変動する場合があります、売却時に当初の価格より下落した場合、出資の価額の返還において、当初の出資の価額を下回る可能性があります。 2. 対象不動産は経済市況や景気の影響等を受けて価額が変動する場合があります、売却時に当初の価格より下落した場合、出資の価額の返還において、当初の出資の価額を下回る可能性があります。 3. 対象不動産の全部、一部が天災等の災害によって滅失、毀損、劣化した場合や土壌汚染等の隠れたる瑕疵が見つかった場合等で本事業の継続が著しく困難であると本事業者が合理的に判断した場合、又は対象不動産を途中で売却した場合には本契約を終了する場合がありますが、出資の価額の返還において、当初の出資の価額より下回る場合、又は返還されないおそれがあります。 4. 本事業に生じた余裕金は、法施行規則第11条第2項第14号に掲げる方法により運用するものとします。そのため金融機関の破綻等により損失を被ることがあります。

税制変更	1. 税制の変更により、また事業参加者及び本事業者の税負担の増加により、当初の想定する利益分配が下落することがございます。
------	---

19. 不動産特定共同事業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

損失の分担の責任	1. 本事業者は、事業参加者に対し、優先出資金の元本の返還を保証する義務を負いません。 2. 本出資者の損失の分担額は、優先出資金を限度とします。
----------	--

20. 業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項

業務及び財産の状況に係る情報の開示	1. 本事業者は、令和4年から年1回、10月31日までに、主務省令に定める本事業に係る財産の管理状況について、財産管理報告書を作成し、事業参加者に交付します。本事業者は、事業参加者が請求する場合には、財産の管理の状況について説明します。 2. 本事業者は、主務省令に定める本事業に係る業務及び財産を記載した書類を備え置き、事業参加者の請求に応じてこれを閲覧させることとします。 3. 本事業者は、主務省令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、事業参加者の請求に応じて閲覧させることとします。
-------------------	--

21. 対象不動産の売却に関する事項

対象不動産の売却に関する事項	1. 本事業者は、対象不動産の売却が相当と判断するときは、売却することができるものとします。但し、売却により事業参加者の出資の価額が当初の出資額を下回る場合は、契約期間満了時まではできないものとします。 2. 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には、速やかに事業参加者に出資の価額を返還します。 3. 対象不動産の売却等の価格について、事業参加者に対し、対象不動産の鑑定評価額又は近傍同種の不動産の取引価額等を示す客観的な資料を示すことにより、当該資料により示した価格と比して、合理的な価格となっていることを説明するものとします。
----------------	--

22. 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

事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡の可否、条件、方法	1. 事業参加者は、本事業者が定めた事前の書面又は電磁的方法により、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く拒否できないものとします。 2. 事業参加者は、本契約上の地位を譲渡する場合、本事業者に対し、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るものとし、かかる申込みがあった場合、本事業者は、当該契約の締結を正当な
------------------------------	---

	<p>理由なく拒否できないものとします。なお、事業参加者が本事業者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、事業参加者は、本事業者と別途合意するところにより、本事業者に対し、当該業務に係る報酬を支払うものとします。</p> <p>3. 地位の譲渡による、新たな事業参加者は本契約と同一条件にて承継することを同意し、本契約を締結するものとします。</p> <p>4. 本事業者に譲渡をする場合は、本事業者が相当と認めた場合に限るものとし、本契約上の地位の譲渡が多発した場合は、本事業者への譲渡が行えない場合があり、本事業を継続ができなくなるおそれがございます。</p>
譲渡に係る手数料	事業参加者は本契約上の地位を譲渡した場合、本事業者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、譲渡完了時に、譲渡価格の3%を支払うものとします。
譲渡価格（出資の価額）の算定方法	<p>1. 本事業者以外の第三者に譲渡する場合は、事業参加者と新たな事業参加者で合意した譲渡価額。</p> <p>2. 本事業者に譲渡する場合、当初の出資の価額を上限に事業参加者と本事業者で合意した出資の価額。</p>
支払方法及び支払時期	<p>1. 本事業者以外の第三者に譲渡する場合は、事業参加者と新たな事業参加者で定めた期日。</p> <p>(1) 本事業者に譲渡する場合、本事業者が別途定める必要書類を、受領し承諾した期日（譲渡日）から起算して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に利益相当額の金銭及び出資の価額を事業参加者が予め指定した金融機関の口座へ振込によりお支払いします。</p> <p>(2) 振込手数料は本事業の収益より負担いたします。</p> <p>(3) 各計算期日の利益計算の結果、損失が生じた場合、利益分配金はお支払いいたしません。</p>

23. 業務上の余裕金の運用に関する事項について

業務上の余裕金の運用	本事業に関し生じた余裕金を、法施行規則第11条第2項第14号に掲げる方法により運用するものとします。
------------	--

24. 対象不動産の変更に係る手続きに関する事項について

対象不動産の変更	変更はございません。
----------	------------

25. 不動産特定共同事業に基づき出資された財産のうち、不動産特定共同事業の業務に係る金銭以外の金銭の運用に関する事項について

金銭以外の運用	運用はございません。
---------	------------

26. 当該不動産特定共同事業に関する訴訟について管轄権を有する裁判所の名称及び所在地

裁判所の名称	東京地方裁判所
裁判所の所在地	東京都千代田区霞が関一丁目1番4号

27. 施行規則第54条第2号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	本事業者の商品企画責任者が、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。
事業計画の内容	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おり、具体的には、本事業者の購買専門部署が、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）について確認を行います。
分別管理の状況	預金通帳の保存状況など分別管理の状況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	上記資料等を基に、本事業者の商品企画担当者は、販売計画書および運用計画書を作成し、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、商品企画責任者の審査の上、最終的な投資およ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。

28. 電子取引業務における概要

電子取引業務として行う旨	本事業者は、本事業に関し、電子取引業務として行います。
電子取引業務に関する照会に係る連絡方法	下記 URL 内の問い合わせページにて必要事項を入力の上、送信します。 ※お問い合わせフォーム作成予定
株式会社プロスタイルと電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等との利害関係の有無	無（自己募集のため、該当ございません）
審査結果の公表	電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、審査の概要及び当該実施結果の概要について、契約成立前書面の説明事項として申込者に対し説明するものとし（規則第43条第1項第43号）、また、投資家の判断に重要な影響を与える事項として、自らのホームページ等において、投資家が閲覧することができる状態に置く必要がある（規則第

	<p>55条)。これらに加えて、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、不動産特定共同事業者等について、審査の内容（各審査項目の確認方法及びその確認結果）、当該審査の過程において把握した留意点及び当該審査の結果の判断に至る理由を、その運営するホームページに掲載する等の方法により、顧客等に対して公表することが期待される。</p>
--	--

29. その他

本事業者は、本事業開始後、本事業者自らが出資した優先出資総額の一部、解約及び譲渡により得た優先出資につき本契約に基づく条件にて、新たな事業参加者を募ることができるものとします。

以下余白

契約成立前書面 確認書

私は、リマワル1号商品の匿名組合契約の締結にあたり、不動産特定共同事業法第24条に基づく契約成立前の書面交付を受けました。

同第24条及び金融商品の販売等に関する法律第3条に基づき、本事業者である株式会社プロスタイルが説明すべき、当商品のリスク、取引を行う上での制限や留意事項等の説明を受け、私の経験、知識、財産の状況及び匿名組合契約を締結する目的に照らし、契約締結に必要となる当商品の仕組み、対象不動産、契約履行に関する事項及びリスクについて十分に理解し、確認いたしました。

令和 年 月 日

(契約者)

住 所 _____

氏 名 _____ 印

※添付資料 1

貸借対照表・損益計算書 3 期分