

電子取引業務に係る重要事項

商品名： Apartment KURO 三軒茶屋 PJ ファンド 1号

不動産特定共同事業法(以下、「法」という。)第31条の2及び金融商品の販売等に関する法律(以下「金融商品販売法」といいます。)第3条の規定に基づき、次の通り、不動産特定共同事業(以下、「本事業」という。)に係る商品の概要と重要事項の説明を致します。この内容は重要ですので、十分にご理解されるようお願い申し上げます。

なお、本事業の契約に際しては、本内容の他、契約成立前書面及び当社と出資者たるお客様(以下、「事業参加者」という。)との間で締結される不動産特定共同事業契約(以下、「本契約」という。)の内容も十分にご確認及びご理解されるようお願い申し上げます。

1. 不動産特定共同事業者に関する事項

商号	セブンスター株式会社
住所	東京都港区芝浦三丁目13番16号 シーダ芝浦ビル2階
代表者の氏名	鈴木 宏治
1.業務管理者の氏名 2.業務管理者名簿	1.吉田 佳弘 2.業務管理者名簿は次の URL よりご確認ください。 https://estate.7-star.co.jp/contents/manager.php
許可番号又は登録番号	東京都知事 第129号
本事業者の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	こちらからご確認ください。
委託特例事業者の商号又は名称、住所及び代表者の氏名	該当なし

2. 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次の事項

土地	所在	東京都世田谷区上馬一丁目
	地番	491番3、491番10、491番11
	地目(用途)	宅地
	地積	129.51㎡
	権利形態	所有権
建物	所在	東京都世田谷区上馬一丁目
	家屋番号	491番3の2
	種類	共同住宅

	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
	床面積	298.98 m ²
	権利形態	所有権
その他の対象不動産を特定するために必要な事項（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）	対象不動産は、本事業を行うことを目的に、2020 年 12 月 31 日付で本事業者であるセブンスター株式会社が取得しております。	
対象不動産の変更の予定がある場合にあっては、その旨	該当なし	
対象不動産に係る不動産取引の取引態様の別	賃貸及び売買	
借入れの有無並びに当該借入れがある場合には、借入先の属性、借入金額、返済期限、直前の事業年度の借入残高、当該事業年度及び借入期間における利率、返済方法、担保の設定に関する事項並びに借入の目的及び用途	借入無し	
不動産取引の開始予定日	2020 年 1 月 31 日 申込期間終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本事業開始予定日を遅らせることができます。	
不動産取引の終了予定日	2022 年 1 月 31 日 但し、上記の終了予定日までに対象不動産全部の売却等が完了しない場合に、本事業者は本契約の契約期間の満了日の 1 ヶ月前までに事業参加者に対し書面又は電子情報処理組織を使用する方法により通知することにより 24 ヶ月（2 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. 対象不動産の価格及び当該価格の算定方法

対象不動産の価格	金 320,000,000 円
対象不動産の価格の算定方法	不動産鑑定事務所による不動産調査報告書（机上調査）より算出しております。
不動産鑑定士による鑑定評価の有無	無
不動産鑑定評価を受けた場合には、当該鑑定評価の結果及び方法の概要並びに鑑定評	該当なし

価を行った者の氏名	
-----------	--

4. 出資を伴う契約の場合の記載事項

収益又は利益の分配及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	収益又は利益の分配及び出資の返還を受ける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 320,000,000 円(出資総口数: 32,000 口) 優先出資総額: 金 256,000,000 円 (出資総口数 25,000 口) 劣後出資総額: 金 64,000,000 円(出資総口数 6,400 口) ※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、全額本事業者が拠出します。
申込の期間及び方法	申込期間: 2020 年 1 月 10 日から 2020 年 1 月 25 日まで 申込方法: 下記アドレス(https://estate.7-star.co.jp)内、出資応募ページから、本事業に係る契約成立前書面及び本契約約款をご確認いただいたうえで、出資口数をご入力いただくと申込みが完了します。
払込又は引渡しの期日及び方法	出資金の払込の期限: 本契約の契約書に記載いたします。 払込口座: 本事業者が指定する銀行口座となります 振込手数料: 優先出資者の負担とします。

5. 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 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(平成 18 年法律第 108 号)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 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。
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及び額の損害保険契約を保険事業者と行います。また、対象不動産の維持管理のために必要と判断した修繕費等を負担します。
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。また、善良な管理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任を負いません。
--	------------------------------

6. 契約の解除に関する事項

契約の解除又は組合からの脱退の可否及びその条件	<p>(1) 事業参加者は、やむを得ない事由が存在する場合には、本契約を解除することができる。また、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、本契約を解除することができます。</p> <p>(2) 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。</p>
契約の解除又は組合からの脱退の方法	<p>本事業者は上記「契約の解除又は組合からの脱退の可否及びその条件」(1)に従って本契約が解除され、又は同(2)にしたがって本契約が終了した場合(以下、「終了」という。)には、終了の効果が発生した後、本契約の条項に従って事業参加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。なお、上記「契約の解除又は組合からの脱退の可否及びその条件」(1)の事由が生じた場合、本契約は解除を行う旨の書面を発した時に終了するものとする。</p>
契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料	当該手数料は発生いたしません。
契約の解除又は組合からの脱退の申込期間	上記「契約の解除又は組合からの脱退の可否及びその条件」記載の事由による解除について、申込期間の制限はありません。
契約の解除又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	本事業について本契約の解除が多発した場合、事業参加者は本事業者が本事業を継続できなくなるおそれがあることを予め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又は電磁的方法により提供された日(不動産特定共同事業法施行規則第 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つては、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。	

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	
法第 26 条第 2 項及び第 3 項の規定に関する事項	<p>(1) 事業参加者は、法第 25 条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、契約を解除することができます。</p> <p>(2) 前項に基づく解除は、事業参加者が契約の解除を行う旨の書面を発したときに効力を生じるものとします。前項に基づく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みなされます。</p> <p>(3) 上記(1)の規定による契約の解除がされた場合、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ません。</p>

7. 不動産特定共同事業者等の報酬に関する次の事項(※別途消費税等がかかります)

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報酬を得ることができます。</p> <p>(1) 本事業組成の対価として、対象不動産の取得時に、0 円</p> <p>(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、対象不動産の賃料収入の 1%</p> <p>(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%</p> <p>(4) 本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続きの対価として、譲渡完了時に、金 55,000 円</p>
支払額(未定の場合にあってはその旨)	上記「報酬の計算方法」のとおり算出されるため、具体的な支払額は未定です。
支払方法	匿名組合勘定から本事業者の固有の勘定に振り替える方法によります。
支払時期	<p>上記「報酬の計算方法」(1)の報酬は、本契約に基づき、事業参加者への金銭分配が行われる際に得るものとします。</p> <p>上記「報酬の計算方法」(2)の報酬は対象不動産の売却代</p>

	金の分配時に得るものとします。
委託特例事業者の報酬に関する事項	該当なし

8. 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又は財産の状況の変化を直接の原因として元本毀損が生ずるおそれがあるときは、その旨	本事業者の業務又は財産の状況等の変化(本事業者の破産等)によっては、これを直接又は間接の原因として元本欠損が生じ、事業参加者に元本が返還されないおそれがあります。
契約上の権利を行使することができる期間の制限又は契約の解除若しくは契約上の権利及び義務の譲渡をすることができる期間の制限があるときは、その旨及び当該内容	本契約に基づき発生した利益分配請求権又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 条に基づく解除)の場合の期間制限については上記 6. 「契約の解除に関する事項」をご参照ください。
金利、通貨の価格、金融商品取引法(昭和 23 年法律第 25 号)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かかる変動を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれがあるときは、その旨及び当該指標	<p>(1) 本事業の損益は、対象不動産の空室の発生による賃料収入の増減により賃貸収入が悪化した場合には損失が発生し、元本欠損が生ずる可能性があります。</p> <p>(2) 対象不動産を売却した場合、不動産市場の状況等により売却損が発生することにより、本契約が終了した場合に事業参加者が受領する出資金について、元本欠損が生じる可能性があります。</p> <p>(3) 不動産市況により、空室率の上昇、賃料の下落、賃料徴収不能等が発生し、賃貸利益が減少し、その結果、対象不動産の評価損が優先出資金額を下回ることににより、本契約が終了した場合又は組員たる地位を譲渡した場合に、事業参加者が受領する出資金について、元本欠損が生じる可能性があります。</p>
上記の他、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	下記「金融商品販売法に基づき、不動産特定共同事業契約の締結に際し説明すべき重要事項」をご参照ください。

9. 金融商品販売法に基づき、不動産特定共同事業契約の締結に際し説明すべき重要事項

<p>価格変動リスク</p> <p>(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)(金融商品販売法第3条第1項第1号)</p>	<p>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</p> <p>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。</p> <p>対象不動産から生ずる事業損益及び経済的要因の変動により、出資の価額が当初出資金を割り込むことがあります。</p> <p>契約期間の途中で本契約の解除あるいは事業参加者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、本事業の運営状況等により事業参加者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。</p> <p>事業参加者たる地位の価格は、対象不動産から生ずる不動産の事業損益及び経済的要因により変動しますので、事業参加者たる地位を譲渡する場合の価格が当初出資金を割り込むことがあります。</p> <p>2. 余裕金の運用対象の価格変動リスク</p> <p>本事業に関し生じた余裕金は、規則第11条第2項第14号に掲げる方法(金融機関の預金等)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。</p> <p>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、本事業は、本事業者が対象不動産の不動産取引を行うこと、事業参加者は当該不動産取引から生じた損益の分配を受ける本契約を締結すること、本事業者は当該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などに基づいている。</p>
<p>信用リスク</p> <p>(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又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)(金融商品販売法第3条第1項第3号)</p>	<p>1. 本事業者の倒産リスク</p> <p>万一、本事業者が業務運営に支障をきたした場合には、出資金全額が返還されない場合があります。</p> <p>2. その他の信用リスク</p> <p>契約期間の途中で事業参加者たる地位の譲渡を行う場合、その時点での本事業者の信用状況により、事業参加者たる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。</p>

	<p>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、本事業は、本事業者が対象不動産の取引を行うこと、匿名組合財産は本事業者のみに帰属すること、事業参加者は当該不動産取引から生じた損益の分配を受ける本契約を締結すること、本事業者は当該損益の分配を何ら保証しているものではないこと、事業参加者たる地位の譲渡については十分な市場が存在せず、流動性が低いことなどに基づいている。</p>
その他のリスク	<p>1. 税制の変更リスク</p> <p>税制の変更による不動産関連税の増加により、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、及びこれにより出資の価額が当初出資金を割り込むことがあります。</p> <p>2. 不動産が滅失・毀損・劣化するリスク(災害リスクと環境リスク)</p> <p>対象不動産及びその敷地の全部又は一部が、地震などの災害によって滅失・毀損又は劣化した場合及び土壌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。また、これにより事業参加者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。</p> <p>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、本事業は、本事業者が対象不動産の不動産取引を行うこと、当該対象不動産に適用される税制の変更リスク、又は対象不動産の滅失・毀損・劣化するリスク(災害リスクと環境リスク)が、事業参加者に対する当該不動産取引から生じた損益の分配、出資の価額の返還に直接的な影響を与える仕組みになっていることなどに基づいている。</p>
本契約上の権利を行使することができる期間の制限又は契約の解除をすることができる期間の制限があるときは、その旨(金融商品販売法第3条第1項第7号)	<p>事業参加者は、上記 6.「契約の解除に関する事項」に記載される場合に本契約の解除ができます。</p>

10.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つ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、事業参加者に出資金の返還を保証する義務を負いません。尚、事業参加者の損失分担額は、出資金を限度とします。
任意組合契約等であつ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
上記の他、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	該当なし

11.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

譲渡の可否	事業参加者は、下記「譲渡の条件」記載の場合に限り、本契約上の地位を譲渡することができる。
譲渡の条件	事業参加者は、本事業者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る。尚、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する。
譲渡の方法	事業参加者は、本契約上の地位を譲渡する場合には、本事業業者に対して書面又は電磁的方法によって当該譲渡の申し込みをする。又、事業参加者は、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。本事業者はかかる申し込みがあった場合、正当な理由なく拒否できないものとする。
手数料の有無	事業参加者は、本契約上の地位を譲渡する場合、本事業者に対し地位の譲渡に伴う事務手続きの対価として、金5,500円を支払うものとする。尚、事業参加者が本事業者に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。
支払方法及び支払時期	本契約上の地位の譲渡に基づく事業参加者との契約終了時において、対象不動産を適切な方法により評価した評価額から、出資割合に応じて算出した金額(優先出資者に対しては優先出資者の出資金を上限とする。)を譲渡価額として支払う。支払の時期は、当該取引が完了してから 7 営業

	日以内とする。
--	---------

12.対象不動産の変更に係る手続きに関する事項

不動産特定共同事業契約の締結をするときに対象不動産の追加取得の方針に関する事項を記載するための欄に関する定め	追加取得する不動産の所在地域、延べ床面積、構造方法、用途及び建築後の経過年数並びに敷地面積その他の追加取得する不動産の選定の基準に関する事項	該当なし
	地域別、用途別その他の追加取得する対象不動産に係る分類別の比率の予定が明らかである場合にあっては、当該比率に関する事項	該当なし
	追加取得に係る借入れに関する制限に関する事項	該当なし
	その他事業参加者の判断に重大な影響を与える事項	該当なし
対象不動産の追加取得の手続きに関する定め	該当なし	
対象不動産の追加取得の方針及び手続きの変更に係る明確かつ公正な定め	該当なし	
対象不動産の追加取得の方針及び手続きの変更に反対する旨を通知した事業参加者の契約上の権利及び義務を取得し、又は第三者に取得させることその他の事業参加者の保護のために必要かつ適切な措置に関する定め	該当なし	
対象不動産の追加取得の価格が当該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格等に照らし合理的なものであることを担保するために必要かつ適切な措置に関する定め	該当なし	

13.電子取引業務における審査の概要及び当該実施結果の概要並びにその他電子取引業務に関する事項

不動産特定共同事業法施行規則第 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	<p>当社は、本事業及び本事業を電子取引業務で取り扱うことの適否に関し、本事業者の財務状況、事業計画の内容及び資金使途その他電子取引業務の対象とすることの適否の判断に資する事項について、本事業を行う営業部門から独立した審査部門による確認を行いました。</p> <p>審査部門では、本事業者の①財務状況、②本事業の事業計画の内容、③資金使途及び④その他電子取引業務の対象とすることの適否の判断に資する事項等について、社内審査規程等に基づき、事業参加者の利益の保護と不動産特定共同事業の健全な発展を念頭に、法及び関係法令ならびに不動産特定共同事業法の電子取引業務ガイドラインを遵守して実施しております。</p> <p>その結果、本事業及び本事業を電子取引業務で取り扱うことに適否について妥当と判断いたしました。</p> <p>なお、本事業は自己募集により行われます。</p>
電子取引業務として行う旨	本事業者は、上記、審査部門における審査の結果、本事業を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	こちらのお問い合わせページより、必要事項をご入力してお問い合わせください。
不動産特定共同事業者等と電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等との間で利害関係が認められる場合にはその内容	自己募集のため該当なし

14.その他、不動産特定共同事業者が、本契約、本事業又は本事業の電子取引業務等に関して、事業参加者の投資判断に影響を与えるものと判断した事項

本事業者が、本契約、本事業又は本事業の電子取引業務等に関して、事業参加者の投資判断に影響を与えるものと判断した事項	該当なし
---	------

以上