匿名組合契約型
不動産特定共同事業契約書

不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号、その後の改正を含む。以下「法」という。）第2条第5項に規定される不動産特定共同事業者であるセブンスター株式会社（以下「本事業者」という。）と事業参加者（以下「本出資者」といい、氏名等は別紙3「本出資者」の欄に記載）は、以下のとおり合意し、ここに同条第3項に規定される不動産特定共同事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（本契約及び本事業）

第1条　本契約は、法第2条第3項各号に掲げる契約の種別のうち、同項第2号に規定する不動産特定共同事業契約とする。また、本契約は、商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含む。以下同じ。）第535条に規定する匿名組合契約とする。

2　本事業者は、別紙1記載の不動産（以下「対象不動産」という。）を本契約に係る不動産取引の目的となる不動産として、本契約に基づく不動産特定共同事業（以下「本事業」という。）を行うものとする。

（出資）

第2条　本事業に対する出資予定総額は別紙3（A）記載の金額とし、本出資者は、本事業に対して別紙3（B）記載の金額（出資予定総額に対する出資の割合：別紙3（C）記載の割合）を出資するものとし、別紙3（D）記載の期日までに本事業者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。

2　本事業者は、本事業につき、本出資者以外の出資者と別途、前項に定める出資の金額及び出資予定総額に対する出資の割合を除いて本契約と同一内容の匿名組合契約を締結の上、出資を受けることができるものとする。

3　本事業者は、本事業を行うにあたり、第1項及び第2項に基づき受けた出資と併せて自らの資金を利用することができるものとし、当該資金は本事業に対する本事業者の出資とみなすものとする。

4　本出資者は、本事業に追加して出資する義務を負わない。

5　本事業者は、本出資者に本出資額の返還を保証する義務を負わない。本出資者及び本事業者は、本出資額の返還について保証されたものではないことをここに確認する。

6　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、本出資額を限度とする。

7　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ない。

8　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。

（対象不動産の取得）

第 3 条　本事業者は、第 2 条第 1 項及び第 3 項並びに本事業につき締結された他の匿名組合契約（以下「他の匿名組合契約」という。）に基づき出資された金銭をもって、2020 年 1 月 31 日までに対象不動産を金 300,000,000 円で取得する。但し、本事業者は、本出資者に対して書面又は電磁的方法（不動産特定共同事業法施行令（平成 6 年政令第 413 号、その後の改正を含む。）第 8 条第 1 項に定義する。以下同じ。）により通知することにより、合理的な範囲内で当該期限を変更することができるものとする。

2　本事業者は、前項に定める期限までに対象不動産のいずれかを取得できなかった場合には、第 2 条第 1 項及び第 3 項並びに他の匿名組合契約に基づく出資の総額（以下「出資総額」という。）のうち、当該対象不動産により営むことを予定していた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、出資総額に対する本出資額の割合（以下「出資割合」という。）に応じて本出資者に返還するものとする。

3　本事業においては、対象不動産の変更は行わないものとする。

（対象不動産等の運用）

第 4 条　本事業者は、本契約に定める対象不動産に係る不動産取引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行うことができる。本事業者は、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する。

2　本事業者は、対象不動産を賃貸して運用するものとする。

3　本事業者は、対象不動産を本事業の目的以外のために担保に提供し、又は出資の目的としてはならない。

4　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（第 2 条第 1 項及び他の匿名組合契約に基づく出資金を第 3 条第 1 項に定める期限までの間運用する場合を含む。）、金融機関（不動産特定共同事業法施行規則（平成 7 年大蔵省・建設省令第 2 号、その後の改正を含む。）第 11 条第 2 項第 14 号ロに規定するものに限る。）の預金口座に預金する方法により運用するものとする。

5　本事業者は、法第 27 条に基づき、本事業に係る財産を自己の固有財産及び他の不動産特定共同事業に係る財産と分別して管理するものとする。本出資者及び本事業者は、本項に基づく分別管理が信託法（平成 18 年法律第 108 号、その後の改正を含む。）第 34 条に基づく分別管理とは異なることを確認する。

6　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は、本事業の費用として本事業に係る資産から支出する。

（対象不動産の処分）

第 5 条　本事業者は、対象不動産の売却等（売却し、又は本事業者の固有財産とし、若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う。以下同じ。）を相当と判断するときは、適切な手続により対象不動産の売却等を行うものとする。但し、対象不動産の売却等の価格について、本出資者に対し、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格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べて、合理的な価格となっていることを説明するものとする。

（本事業の状況に係る報告等）

第 6 条　本事業者は、初回は 2021 年 1 月末日までに、以降は毎年 1 月末日までに、法第 28 条第 2 項に定める本事業に係る財産の管理の状況について報告書を作成し、本出資者に対し書面により交付し、又は電磁的方法により提供するものとする。

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する。

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事業所ごとに備え置き、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

4　本事業者は、法第 30 条第 1 項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これを閲覧させるものとする。

（本事業者の報酬）

第 7 条　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（以下「本事業者報酬」という。）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、第（4）号に定める報酬については本出資者から受領する）ことができるものとする。

(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（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、対象不動産の賃料収入の 1%（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、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 55,000 円

（出資者に対する損益及び金銭の分配）

第 8 条　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 2020 年 6 月　30 日とし、以降 6 ヶ月ごと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 2020 年 2 月 1 日）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。

3　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。

(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

4　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。

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。

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4.5％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。

5　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。

6　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。

7　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。

（契約期間）

第 9 条　本契約の契約期間は、2020 年 2 月 1 日から 2022 年 1 月 31 日までとする。

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、2 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）

第 10 条　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)　第 9 条に定める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)　出資総額が第 2 条第 1 項に定める出資予定総額に満たない場合であって、本事業者が第 2 条第 3 項に基づき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。

（本契約上の地位の譲渡）

第 11 条　本出資者は、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。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する。

2　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 55,000 円を支払うものとする。

3　本出資者は、第 1 項に基づき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。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理由なく拒否できないものとする。なお、本出資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、本出資者は、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する。

（本契約の解除等）

第 12 条　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、第 8 条第 4 項に準じて、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第 8 条第 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。

（反社会的勢力排除条項）

第 13 条　本出資者及び本事業者は、反社会的勢力を排除すべく、別紙 2 の規定に従うものとする。

（クーリングオフ）

第 14 条　本出資者は、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、本契約を解除することができる。

2　前項に基づく解除は、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を生じる。前項に基づく本契約の解除によって、本出資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る。

3　第 1 項に基づき本契約が解除された場合、本事業者は、本出資者に対し、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する。

（準拠法・管轄）

第 15 条　本契約は、日本国の法律に準拠し、日本国の法律に基づき解釈され、日本国の法律に基づき執行されるものとする。

2　本契約に関する紛争については東京地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

（規定外事項）

第 16 条　本契約に定めのない事項については、商法その他の関係法規に従うほか、本出資者及び本事業者が信義に則り誠意をもって協議の上定めるものとする。

別紙１

物件目録

１．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：宅地

地　　積：１２９．５１㎡

２．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㎡

（土地及び建物については登記簿記載事項による）

別紙2

反社会的勢力排除条項

（反社会的勢力の排除）

1　本事業者は、本出資者が反社会的勢力（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団、その他これらに準ずる者をいう。以下同じ）に該当し、又は、反社会的勢力と以下の各号の一にでも該当する関係を有することが判明した場合には、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

①　反社会的勢力が経営を支配していると認められるとき［本出資者が法人の場合］

②　反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められるとき［本出資者が法人の場合］

③　自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用したと認められるとき

④　反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められるとき

⑤　その他役員等又は経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき［本出資者が法人の場合］

2　本事業者は、本出資者が自ら又は第三者を利用して以下の各号の一にでも該当する行為をした場合には、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

①　暴力的な要求行為

②　法的な責任を超えた不当な要求行為

③　取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

④　風説を流布し、偽計又は威力を用いて本事業者の信用を棄損し、又は本事業者の業務を妨害する行為

⑤　その他前各号に準ずる行為

3　本事業者が本条項の規程により本契約を解除した場合には、本出資者に損害が生じても本事業者は何らこれを賠償ないし補償することは要せず、また、かかる解除により本事業者に損害が生じたときは、本出資者はその損害を賠償するものとする。

別紙 3

商品の名称及び契約日

商品の名称	Apartment KURO 三軒茶屋 PJ ファンド 1 号
契約日	

出資内容

(A) 本事業の出資予定総額（第 2 条）	
本出資者の出資口数	
(B) 本出資者の出資額（第 2 条）	
(C) 本出資者の出資額の支払日（第 2 条）	
(D) 本事業の出資予定総額に対する本出資者の出資割合（第 2 条）	

本出資者

住所	
氏名	

本事業者

許可番号	不動産特定共同事業許可番号　東京都知事第 129 号
本店所在地	東京都港区芝浦 3-13-16 シーダ芝浦ビル 2 階
社名	セブンスター株式会社
代表者	鈴木　宏治

業務管理者

業務管理者名	吉田　佳弘