

**不動産特定共同事業契約（匿名組合契約型）
契約成立前書面**

この書面は、不動産特定共同事業法（以下「法」といい、同法施行規則を「施行規則」といいます。）第 24 条に基づき、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。）と事業参加者との間で締結される不動産特定共同事業契約（匿名組合契約型。以下、「本契約」といいます。）の成立前に、本事業者から事業参加者に交付する書面（以下、「本書面」といいます。）です。

本書面の内容は大変重要ですので、ご熟読のうえ、十分にご確認ください。また、本書面の他、成立後に交付する匿名組合契約型不動産特定共同事業契約書の内容もあわせてご確認ください。

不動産特定共同事業者に関する事項

| | |
|---|-----------------------------|
| 商号又は名称 | セブンスター株式会社 |
| 住所 | 東京都港区芝浦 3-13-16 シーダ芝浦ビル 2 階 |
| 代表者の氏名 | 鈴木 宏治 |
| 事業者許可番号 | 東京都知事 第 129 号 |
| 資本金 | 100,000,000 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 | 鈴木 宏治 |
| その発行済株式の総数又は出資の総額を契約締結法人により保有されている法人であって、施行規則第 10 条各号に掲げる要件に該当するものであるときは、その営む不動産特定共同事業に関して当該契約締結法人が連帯して債務を負担する契約の内容 | 該当なし |

| | |
|--|--|
| 他に事業を行っているときは、その事業の種類 | <ul style="list-style-type: none"> ・不動産の売買、賃貸及び管理 ・情報通信サービス業 ・システム開発 ・WEBサイトの構築、運営、企画、制作及び管理 |
| 事業開始日を含む事業年度の直前3年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書の要旨 | 別紙をご確認ください |
| 事業者の役員の氏名 | 鈴木 宏治 |
| 不動産特定共同事業者の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又は名称及び業務又は当該事業の種類 | 該当なし |

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 | 法第2条第3項第2号に定める商法上の匿名組合契約 |
| 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に応じた不動産特定共同事業の仕組み | <p>匿名組合型</p> <p>不動産特定共同事業者（＝営業者）</p> <p>入居者</p> <p>賃貸借契約</p> <p>賃料の支払い</p> <p>購入者</p> <p>売買契約</p> <p>購入代金の支払い</p> <p>現物不動産</p> <p>優先出資</p> <p>劣後出資</p> <p>匿名組合契約</p> <p>利益の優先分配</p> <p>お客様（優先出資者）</p> <p>セブンスター株式会社（劣後出資者）</p> <p>利益の劣後分配</p> |
| 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業務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 | 原則該当なし |
| 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 | 該当なし |

不動産特定共同事業契約に係る法令に関する概要

| | |
|---------------------------|---|
| 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を行うためには、主務大臣又は都道府県知事による許可が必要です。法によるこの許可等の制度は、不動産 |
|---------------------------|---|

| | |
|--|--|
| | <p>特定共同事業に係る業務の遂行に当たっての責務等を明らかにし、及び事業参加者が受けることとなる損害を防止するため必要な措置を講ずることにより、その業務の適正な運営を確保し、もって事業参加者の利益の保護を図るとともに、不動産特定共同事業の健全な発展に寄与することを目的としています。</p> <p>2.不動産特定共同事業者は、投資家（事業参加者）保護の観点から、主に次の事項が定められています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産特定共同事業者名簿の備付等 ・信義誠実 ・名義貸しの禁止 ・標識の掲示 ・業務管理者の設置 ・広告等の規制 ・不当勧誘の禁止、説明態勢 ・金融商品取引法等の準用（顧客勧誘の原則、勧誘方針の策定、損失補てん等の禁止、適合性の原則等） ・主務大臣又は都道府県知事の許可又は認可に係る約款に基づく契約の締結 ・不動産特定共同事業契約が成立する前の申込者に対する法定書面（重要事項説明書）の交付又は電子情報処理組織を使用した同書面の電磁的方法による提供 ・不動産特定共同事業契約の成立時に事業参加者に対する法定事項を記載した書面の交付又は電子情報処理組織を使用した同書面の電磁的方法による提供 ・事業参加者への財産管理報告書の交付 ・事業参加者名簿の作成 ・クーリング・オフ ・財産の分別管理 ・監督官庁への年1回の事業報告書の提出 ・その他、守秘義務の遵守等 <p>(2)出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律</p> <p>不特定且つ多数の者に対し、後日出資の払戻しとして出資金の金額若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、出資金の受入をすることは禁止されています。本契約では、投資家（事業参加者）から受入した出資金が毀損するリスクを明示しておりますので、これに抵触いたしません。</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>(3)金融商品取引法</p> <p>本契約に基づく出資持分には、金融商品取引法は適用されません。但し、投資家（事業参加者）保護の観点から、以下のとおり金融商品取引法の一部が準用されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適合性の原則（事業参加者の知識、経験、財産の状況及び本契約を締結する目的に照らして不相当と認められる勧誘等の禁止） ・損失補てん等の禁止 <p>(4)金融商品の販売に関する法律</p> <p>1.金融商品販売業者（本事業者）は、投資家保護の観点から出資者に対しリスク等に関する重要事項等を説明するものとし、不確実な事項について断定的判断を提供すること等は禁止されています。</p> <p>2.金融商品販売業者（本事業者）は、出資者に対し、リスク等に関する重要事項等の説明をしなかったとき、又は断定的判断の提供等を行ったときは、これによって出資者が損害を被った場合、元本欠損額を損害額と推定して金融商品販売業者（本事業者）に損害賠償が義務付けられています。</p> <p>(5)犯罪による収益の移転防止に関する法律</p> <p>本事業者は、特定事業者として、本契約の締結に際し、出資者の本人確認が義務付けられています。また、当該本人確認記録の作成・保存、出資者との取引記録等の作成・保存及び疑わしい取引の届出についても義務付けられています。</p> <p>(6)個人情報の保護に関する法律</p> <p>本事業者は、個人情報取扱事業者として適用される法律及びガイドラインを遵守し、本事業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ことなどが義務付けられています。</p> |
|--|--|

事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する事項

| | |
|---|---|
| 出資又は賃貸若しくは賃貸の委任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 | <p>事業参加者は本事業について次の監視権を有します。</p> <p>①年1回、財産管理報告書を受領して、財産の管理状況について報告及び説明を受ける権利</p> <p>②本事業者の事業所に備え置かれた本事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類の閲覧</p> |
| 事業参加者の第三者に対する責任の範囲 | <p>本事業に伴い発生した第三者に対する債務は、本事業者が負担することとし、事業参加者は故意又は重過失の場合を除き、当該債務を負担することはありません。但し、本事業において損失が発生した場合は、事業参加者は本事業への出資金を上限として、損</p> |

| | |
|--|---|
| | 失を負担します。 |
| 収益又は利益及び契約終了時における残余財産の受領権並びに出資を伴う契約にあっては、出資の返還を受ける権利に関する事項 | <p>①収益又は利益の受領権</p> <p>(1) 本事業から生ずる損益は、法令等及び本契約に従って事業参加者に分配します。</p> <p>(2) 各計算期間について利益が生じた場合、事業参加者は本契約に基づき利益の帰属を受け、当該利益に相当する金銭の分配を受ける権利を有します。</p> <p>(3) 各計算期間について損失が生じた場合、事業参加者は本契約に基づき損失を負担し、利益の受けることはできません。但し、事業参加者の損失の負担額は、当該事業参加者の本事業への出資額を上限とします。</p> <p>②契約終了時における残余財産の受領権並びに出資を伴う契約にあっては、出資の返還を受ける権利</p> <p>(1) 本契約が終了した場合、後記、契約終了時の清算に関する事項（本事業の清算に関する事項）において記載のとおり、本事業者は本契約に基づき清算手続きを行います。</p> <p>(2) 当該清算の結果、残余財産がある場合、事業参加者は残余財産を受ける権利を有し、事業参加者の出資割合に応じて出資金の返還を受けることができます。また、本事業者は本契約の解除により契約が終了した場合、本契約の条項に従って、事業参加者に出資金を返還します。</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>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、本事業者は金 96000,000 円を下限とする劣後出資を行います。なお、本事業の最低成立額は金 100,000,000 円とし、事業参加者からの優先出資総額が金円に満たなかった場合には、本事業者は本事業に係る出資総額が金 224,000,000 円に満つるまで劣後出資を増額します。損益及び金銭の分配における優先順位については、本契約約款をご確認ください。</p> |

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

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

| | |
|---|---|
| | <p>構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建</p> <p>床面積 298.98 m²</p> <p>権利形態 所有権</p> |
| その他の対象不動産を特定するために必要な事項（本事業者の固有財産、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） | <p>該当なし。</p> <p>但し、対象不動産は、本事業者が本事業を行うことを目的に、2020 年 12 月 31 日付で取得したものです。</p> |
| 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 |
| 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、返済期限及び返済方法、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 | 対象不動産に係る借入れはなく、その予定也没有ありません。 |
| 不動産取引の開始予定日 | 2020 年 1 月 31 日、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、上記不動産取引の開始日が早めら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、不動産市況その他の状況を踏まえ、本事業者の判断で上記終了予定日以前に対象不動産を売却し、不動産取引を終了させることがあります。また、不動産市況その他の状況によって上記終了予定日までに対象不動産全部の売却が完了しない場合に、本事業者は本契約の期間満了前 1 ヶ月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。 |

対象不動産に関する次の事項

| | |
|---|---|
| <p>対象不動産の上に存する登記された権利の種類及び内容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（法人にあっては、その名称）</p> | <p>権利の種類：所有権</p> <p>登記名義人：セブンスター株式会社</p> <p>東京都港区芝浦 3-13-16 シーダ芝浦ビル 2 階</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| 対象不動産に係る宅地建物取引業法施行令(昭和三十九年政令第三百八十三号)第三条第一項に規定する制限に関する事項の概要 | <p>都市計画法に基づく制限</p> <p>(1) 区域区分：市街化区域</p> <p>(2) 開発行為等の制限：制限なし</p> <p>(3) 都市計画制限：制限なし</p> <p>建築基準法に基づく制限</p> <p>(1) 用途地域第一種中高層住居専用地域</p> <p>(2) 地域：準防火地域(新防火)</p> <p>地区：45m第2種高度地区</p> <p>街区：地区計画区域</p> <p>(3) 建蔽率・容積率：60.00%/200.00%</p> <p>都市計画法・建築基準法以外の制限</p> <p>(1) 都市緑地法</p> |
| 対象不動産に係る私道に関する負担に関する事項 | 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(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) | <p>飲用水 公営水道</p> <p>電気 東京電力</p> <p>ガス 都市ガス</p> <p>汚水 公共下水</p> <p>雑排水 公共下水</p> <p>雨水 公共下水</p> |
| 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、その完了時における形状、構造その他宅地建物取引業法施行規則(昭和32年建設省令第12号)第16条に想定する事項 | 該当なし |
| 対象不動産(建物である場合に限る。)が建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第2条第1項に規程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各号に掲げるものの | 該当なし |
| 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 | 瑕疵担保責任の履行の措置は講じません |
| 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 | <p>(1) 宅地造成等規制法により指定された造成宅地防災区域</p> <p>該当なし</p> |

| | |
|---|---|
| 事項（対象不動産が宅地である場合にあっては、同条第 1 号から第 3 号までに掲げるものに限る。） | <p>(2) 土砂災害計画区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律により指定された土砂災害警戒区域 該当なし</p> <p>(3) 津波防災地域づくりに関する法律により指定された津波災害計画区域 該当なし</p> <p>(4) 石綿の使用の有無の調査の結果及びその記録 調査なし</p> <p>(5) 耐震診断を受けたものであるときはその内容 診断なし</p> <p>(6) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨 該当なし</p> |
| 対象不動産の状況に関する第三者による調査の有無並びに当該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又は名称 | 第三者による調査の有無：なし |
| （1）建物状況調査（宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号に規定する建物状況調査をいい、実施後一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、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要 | 宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号に規定する建物状況調査は実施しておりません |
| （2）宅地建物取引業法施行規則第十六条の二の三各号に掲げる書類の保存の状況 | <p>(1) 確認済証：確認証番号 TYSRE000000／平成 28 年 10 月 10 日発行（仮）</p> <p>(2) 検査済証：なし</p> <p>(3) 建物状況調査の結果についての報告書：なし</p> <p>(4) 建設住宅性能評価書：なし</p> |

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式 | <p>①不動産鑑定士による不動産調査（机上調査）</p> <p>②TAS-MAP による不動産評価</p> <p>③近傍同種の不動産取引価格や相続税路線価を参考</p> |
| 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価を行った者の氏名 | 鑑定なしのため該当なし |

| | |
|--|---|
| <p>対象不動産すべてに関する事項</p> | <p>テナントの総数</p> <p>12 戸</p> <p>全賃料収入（対象不動産に係る不動産特定共同事業者等の賃料収入の総額）</p> <p>12 戸月額 1301 千円</p> <p>全賃貸面積（不動産特定共同事業者等が対象不動産に関してテナントと締結した賃貸借契約に係る面積の総計）</p> <p>255.72 m²</p> <p>（内訳） 15.08 m²×3</p> <p>17.71 m²×2</p> <p>20.01 m²×4</p> <p>14.53 m²×1</p> <p>32.70 m²×1</p> <p>47.79 m²×1</p> <p>全賃貸可能面積（対象不動産について賃貸借契約を締結することが可能である面積の総計）</p> <p>255.72 m²</p> <p>直前 5 年間の稼働率（各年同一日における稼働率）の推移</p> <p>平成 30 年 2 月末時点 100%</p> <p>平成 31 年 2 月末時点 100%</p> <p>平成 29 年 8 月完成物件になります。</p> |
| <p>対象不動産ごとにに関する次の事項</p> <p>(1) テナントの数</p> <p>(2) 賃料収入</p> <p>(3) 賃貸面積</p> <p>(4) 賃貸可能面積</p> <p>(5) 直前 5 年の稼働率の推移</p> | <p>上記、「対象不動産すべてに関する事項」の各項目に同じ</p> |
| <p>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十パーセント以上を占めるものをいう。）に関する事項</p> | <p>テナントの名称</p> <p>対象不動産は居住用物件のため、個人情報保護の観点から開示は控えさせていただきます。</p> <p>業種</p> <p>居住用物件のため該当なし</p> <p>年間賃料</p> <p>12 戸月額 1301 千円</p> <p>賃貸面積</p> <p>255.72 m²</p> <p>契約満了日</p> <p>2022/12/31</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>契約更改の方法</p> <p>2 年毎の自動更新</p> <p>敷金及び保証金</p> <p>貸借人から賃料の 2 か月分を保証金として受領しております。</p> <p>(1) から (7) までに掲げるもののほか、賃貸借契約に関する重要な事項</p> <p>該当なし</p> |
| 対象不動産に係る賃料の支払状況(賃料の支払を延滞したテナントの数のテナントの総数に対する割合及び支払が延滞された賃料の全賃料収入に対する割合をいいます。) | 0.00% |
| 直前 5 年間の全賃料収入及び賃貸に係る費用、対象不動産ごとの賃料収入及び賃貸に係る費用並びに当該賃料収入の全賃料収入に対する割合(過去の賃貸に係る費用等が分からない場合はその旨) | <p>(1) 直前 5 年間の全賃料収入及び賃貸に係る費用</p> <p>平成 29 年 8 月～平成 30 年 2 月</p> <p>金 5796884 円</p> <p>平成 30 年 3 月 1 日～平成 31 年 2 月</p> <p>金 15698587 円</p> <p>平成 29 年 8 月完成物件になります。</p> <p>(2) 対象不動産ごとの直前 5 年間の賃料収入及び賃貸に係る費用</p> <p>上記と同じ</p> <p>(3) 当該賃料収入の全賃料収入に対する割合</p> <p>100.00%</p> |

出資を伴う契約に関する事項

| | |
|--------------------------------------|---|
| 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 |
| 出資単位 | 1 口 10,000 円 |
| 出資予定総額又は出資総額の限度額 | <p>出資総額：金 3,200,000,000 円</p> <p>(出資総口数：32,000 口)</p> <p>優先出資総額：金 2,240,000,000 円</p> <p>(出資総口数 22,400 口)</p> <p>劣後出資総額：840,000,000 円</p> <p>(出資総口数 8,400 口)</p> <p>※営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、全額営業者が負担します。</p> |
| 申込の期間及び方法 | 1.申込期間：2020 年 1 月 15 日から 2020 年 1 月 25 日 |

| | |
|----------------|---|
| | <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> <p>2. 申込方法：お申込に先立ち、本 WEB サイトへの会員登録を完了していただく必要があります。会員登録完了後、下記 URL 内の「商品一覧」より本事業にかかるページを選択して、本事業に係る契約成立前書面（本書面）の内容を確認・同意の上、申込口数と金額を入力して申込みします。 https://estate.7-star.co.jp/</p> |
| 払込又は引渡しの期日及び方法 | <p>1. 払込期日：本事業者が別途払込期日を指定した日とします。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> <p>2. 払込方法：本事業者が指定する金融機関口座にお振込みいただきます。なお、振込手数料は事業参加者の負担とさせていただきます。</p> |

不動産特定共同事業法施行規則第 50 条の第 1 号の期間に係る同条第 3 号及び第 4 号に掲げる事項に対する公認会計士及び監査法人の監査を受ける予定の有無及びその予定がある場合には監査を受ける範囲

| | |
|--|-----------------------------|
| 公認会計士又は監査法人の監査を受ける予定の有無及びその予定がある場合には監査を受ける範囲 | 公認会計士又は監査法人の監査を受ける予定はありません。 |
|--|-----------------------------|

事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項

| | |
|--------------|--|
| 本事業に係る帳簿及び記録 | 本事業の損益は、法令及び本契約に従って計算されます。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、保持するものとします。 |
| 本事業の計算期間 | 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 1 月 15 日とし、以 6 ヶ月ごと及び本事業の清算手続き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。以下同じ。）の翌日（但し、最初の計算期間について |

| | |
|-----------------|--|
| | は 2020 年 6 月 30 日) から直後の計算期日までとします。 |
| 本事業の損益の計算方法 | <p>本事業者は、各計算期間末に、当該計算期間の後記(1)に規定する本事業から生じた収益から後記(2)に規定す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」といいます。）又は税引前損失（以下、「匿名組合損失」といいます。）を計算します。</p> <p>(1) 本事業から生じた利益</p> <p>①対象不動産から生じる賃貸収入</p> <p>②対象不動産に係る保険金</p> <p>③本事業に係る金銭の運用から得られる受取利息</p> <p>④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</p> <p>⑤本事業に係るその他の収益</p> <p>(2) 本事業から生じた費用</p> <p>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</p> <p>② 対象不動産の売却損</p> <p>③ 対象不動産に係る損害保険料</p> <p>④ 対象不動産に係る公租公課</p> <p>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</p> <p>⑥ 匿名組合出資金償還損</p> <p>⑦ 本事業の遂行に係る本事業者報酬</p> |
| 本事業の計算期間中の損益の分配 | <p>1. 各計算期間に対応する匿名組合損益は、以下のとおり出資者（以下、本事業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します。</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します。</p> <p>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」といいます。）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」といいます。）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後記(2)③に従って補てんされた金額を加算します。）を限度として、本事業者に帰属させます。</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、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</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>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します。）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」といいます。）に応じて各優先出資者に帰属させます。</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します。</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します。</p> <p>①まず、経過済計算期間に上記（１）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。</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、経過済計算期間に上記（１）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。</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、経過済計算期間に上記（１）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。</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ます。</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ます。</p> <p>2. 本事業者は、各計算期間末の属する月の 2 か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（２）④及び⑤に基づき各優先出資</p> |
|--|--|

| | |
|-----------------|--|
| | <p>者およ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（２）①ないし③に基づき匿名組合損失の補てん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収受します。</p> |
| 対象不動産の売却時の損益の分配 | <p>（１）売却損失が生じた場合、当該売却損失を以下の順序で分配します。</p> <p>①まず、劣後出資に係る損失の分配として、劣後出資の額から経過済計算期間に上記「本事業の計算期間中の損益の分配」第１項（１）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上記「本事業の計算期間中の損益の分配」第１項（２）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。</p> <p>②前①による売却損失の分配後になお残損失がある場合、優先出資に係る損失の分配として、優先出資総額から経過済計算期間に上記「本事業の計算期間中の損益の分配」第１項（１）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上記「本事業の計算期間中の損益の分配」第１項（２）②に従って補てんされた金額を加算する。）を限度として、優先出資割合に応じて各優先出資者に帰属させます。</p> <p>③前②による売却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。</p> <p>（２）売却利益が生じた場合、当該売却利益を以下の順序で分配します。</p> <p>①まず、経過済計算期間に上記「本事業の計算期間中の損益の分配」第１項（１）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上記「本事業の計算期間中の損益の分配」第１項（２）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。</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、経過済計算期間に上記「本事業の計算期間中の損益の分配」第１項（１）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上記「本事業の計算期間中の損益の分配」第１項（２）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</p> |

| | |
|-------------|---|
| | <p>匿名組合損失の補てんに充当します。</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、経過済計算期間に上記「本事業の計算期間中の損益の分配」第1項(1)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上記「本事業の計算期間中の損益の分配」第1項(2)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。</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資者の出資額に最初の計算期間の初日から最終の計算期日までの実日数を乗じ365で除し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ます。</p> <p>⑤前④による売却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。</p> |
| 匿名組合損失の会計処理 | <p>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追加があったものとして会計処理します。</p> |

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 | <p>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。</p> |
| 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 | <p>匿名組合勘定による分別管理は、信託法第334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。</p> |
| 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 | <p>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う。</p> |
| 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 | <p>本事業者は、対象不動産の賃貸、管理、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、善良の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。</p> |

契約期間に関する事項

| | |
|--------------|---|
| 契約期間 | 2020 年 1 月 31 日から 2022 年 1 月 31 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、上記不動産取引の開始日が早めら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本事業開始予定日を遅らせることができます。 |
| 契約の延長等に関する事項 | 不動産市況その他の状況を踏まえ、本事業者の判断で上記終了予定日以前に対象不動産を売却することにより、上記契約期間が短縮されることがあります。また、上記契約期間内に対象不動産全部の売却が完了しない場合に、本事業者は本契約の期間満了前 1 ヶ月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 ヶ月を超えない範囲で契約期間を延長することができます。 |

契約終了時の清算に関する事項

| | |
|--------------|--|
| 本契約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は終了します。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、事業参加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) 本事業の出資総額が前記「出資を伴う契約に関する事項」に記載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の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 | 上記各号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で本事業に係る資産から営業者報酬を含むほんじぎょうに係わる一切の債務を弁済し速やかに事業参加者に分配す⑧期損益を確定し、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事業参加者の出資額に満つるまで事業参加者に対して出資の価格を返還する。 |

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 | 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。また、事業参加者が死亡した場合又は後見開 |
|-------------------------|--|

| | |
|---|--|
| | <p>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。（尚、やむを得ない事由とは、本事業者の重要な義務、例えば、出資・利益分配・営業執行義務等の懈怠、又はその義務の履行不能のような場合をいいます。）</p> <p>2. 本事業者が破産手続き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」によって本契約が終了又は解除した場合は、本契約約款第8条第4項に準じて、速やかに当該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当該事業参加者に対する債権債務を計上した上で、当該事業参加者に対し、出資の価額の返還として、当該事業参加者の出資額から本契約の終了日までに当該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本契約第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。</p> |
| 契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料 | <p>契約の解除に係る手数料は発生致しません</p> |
| 契約の解除又は組合からの脱退の申込期間 | <p>契約の解除に係る申込期間に制限はありません。</p> |
| 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 | <p>事業参加者は、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、本事業者が本事業を継続することができなくなるおそれがあることを、予め確認し了承するものとします。</p> |
| 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二十五条第一項の書面を受領した日（当該書面の交付に代えて、第四十四条に規定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、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める日。第五十四条第三号において同じ。）から起算して八日を経過するまでの間、書面により当 | <p>1. 事業参加者は、本事業者から法第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。</p> |

| | |
|------------------------------|--|
| 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>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。また、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きを要することなく、当然に本事業に係る事業参加者でなかったものとみなします。</p> <p>3. 第 1 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（受入している場合）するものとし、当該解除に伴う損害賠償又は違約金の支払いを請求することはできないものとします。</p> |

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。）

| | |
|---|------|
| 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の変更に関す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および手続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鑑定評価額又は近隣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 |
|--|------|

不動産特定共同事業契約の報酬に関する事項

| | |
|--------------------|--|
| 報酬の計算方法 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 本事業組成の対価として、対象不動産の取得時に、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、対象不動産の賃料収入の 1% 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 55,000 円 |
| 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、具体的な金額は未定です。 |
| 支払方法 | 上記、「報酬の計算方法」1 ないし 3 については、本事業に係る費用として、本事業に係る財産から支払を受けます。また、4 の譲渡に伴う事務手数料については、当該譲渡人となる事業参加者より本事業者が別途指定する預金口座へお振込みいただく方法によりお支払いいただきます。なお、当該振込手数料は当該譲渡人となる事業参加者にご負担願います。 |
| 支払時期 | 上記、「報酬の計算方法」に記載のとおりです。 |

対象不動産の所有権の帰属に関する事項

| | |
|----------|--|
| 帰属に関する事項 | 本事業に関して、本事業者が本事業のために保有する（又は保有することとなる）対象不動産その他の資産の所有権は、すべて本事業者に帰属します。 |
|----------|--|

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欠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 | 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 |

| | |
|---|--|
| きは、その旨及び当該内容 | りません。但し、クーリングオフ（法第 26 条に基づく解除）については、前述「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、金融商品取引法第二条第十四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>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より、本契約が終了した場合又は組合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> |
| 第三十一号に掲げる事項について次に掲げる事項不動産特定共同事業の予想される損失発生要因に関する事項 その他あれば | 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。 |

金融商品販売法に基づく、本契約の締結までに説明すべき重要事項

| | |
|--|---|
| 価格変動リスク（金融商品の販売等に関する法律第 3 条第 1 項第 1 号、[金融商品の販売について、金利、通貨の価格、金融商品市場（金融商品取引法第 2 条第 14 項に規定する金融商品市場をいいます。以下同じ。）における相場その他の指標に係る変更を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれ] | <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>契約期間の途中での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。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</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| | <p>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（金融商品の販売等に関する法律第3条第1項第3号、【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】）</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> |
| <p>その他リスク（金融商品の販売等に関する法律第3条第1項第5号、【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】）</p> | <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> |
| <p>金融商品の販売等に関する法律第3</p> | <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</p> |

| | |
|--|-----------------|
| 条第1項第7項(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本契約の解除をすることができる期間の制限) | 場合に本契約の解除ができます。 |
|--|-----------------|

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 |

業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項

| | |
|----------|---|
| 開示に関する事項 | <p>営業者は、各計算期間末の属する月の翌月の最終営業日までに、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報告書(財産管理報告書)を作成し、本出資者に交付しなければならない。営業者は、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しなければならない。</p> <p>営業者は、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、当該書類の備え置かれている事務所の営業時間中、本出資者の請求に応じて閲覧させなければならない。</p> <p>営業者は、法第30条第1項に定める事業参加者名簿を作成して保存し、当該書類の備え置かれている事務所の営業時間中、本出資者の請求に応じて閲覧させなければならない。</p> <p>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、あらかじめ営業者に連絡の上、営業者の主たる事務所にて事業参加者名簿を閲覧することができる。</p> |
|----------|---|

対象不動産の売却等に関する事項

| | |
|---------------------------------|---|
| 本事業の業務および財産の状況を記載した書類の措置およびその閲覧 | 営業者は、対象不動産の全部の売却処分が終了した場合には、上述、「契約終了時の清算に関する事項」の手続きに従い、遅滞なく、本出資者に出資の価額の返還を行う。 |
|---------------------------------|---|

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、手数料、支払方法及び支払時期

| | |
|---------------|--|
| 契約上の権利及び譲渡の義務 | 事業参加者は、下記「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。 |
| 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。 |
| 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 | 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。 |
| 支払い方法および支払時期 | 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。 |

業務上の余裕金の運用に関する事項

| | |
|------------|--|
| 業務上の余裕金の運用 | 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 条第 2 項第 14 号ロに規定するもの)に限り、預金口座に預金する方法により運用するものとします。 |
|------------|--|

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

| | |
|-------------|--|
| (1) 財務状況 | 本事業の営業業務を推進する社内営業部門から独立した社内審査部門が、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。 |
| (2) 事業計画の内容 | 不動産特定共同事業については、社内営業部門による十分な調査と社内審査部門による適格な審査が実施される体制が構築されています。具体的には、不動産特定共同事業の営業を推進する社 |

| | |
|-----------------------------------|---|
| | 内営業部門が、対象不動産の選定にあたり立地や周辺環境、登記情報、賃料相場、入居者の需要等を十分調査したうえで、本事業に係る事業収支計画を作成します。そして社内営業部門から独立した社内審査部門によって、上記物件の選定や事業収支計画の妥当性について検証し、本事業の適否を審査します。 |
| (3) 資金調達額及び資金使途 | 社内審査部門は、本事業について調達する資金の額が、本事業に係る事業収支計画や本事業者の財務状況に照らして合理的な額かどうか及び、その使途の妥当性（事業計画との整合性）について審査を行います。 |
| (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 | その他、事業参加者が本事業への出資を判断するにあたり、重要な事項について、本書面やホームページ等において事業参加者へ適切な開示がなされているかどうか確認致します。 |
| 電子取引業務の対象とすることの適否の判断 | 上記、(1)から(4)の審査及び確認事項について、社内審査部門の責任者がいずれも適正であると判断した場合に限り、代表取締役の最終決裁によって、本事業を電子取引業務の対象とすること適否が判断されます。 |
| 上記措置の実施結果の概要 | <p>本事業者は、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、事業参加者の利益の保護を念頭に社内審査規程等に基づき本事業を行う社内営業部門から独立した社内審査部門による審査及び確認を行いました。</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> |

不動産特定共同事業契約に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あっては、その名称及び所在地

| | |
|---------|-------------------|
| 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 |