

商品名：「タスキ キャピタル重視型 第1号ファンド」
不動産特定共同事業契約（匿名組合理型）
電子取引業務に係る重要事項説明書

不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号。以下「法」といいます。）第31条の2第3項の規定に基づき、お客様に重要な影響を与える事項を本書面をもってご説明申し上げます。

不動産特定共同事業契約の締結にあたり、本書の内容は重要ですので、十分に目を通し、ご理解いただきますようお願い申し上げます。

○当社の概要

本店	東京都港区北青山二丁目7番9号 日昭ビル2F
商号	株式会社タスキ
代表者氏名	代表取締役 村田 浩司
許可番号	金融庁長官・国土交通大臣 第99号
業務管理者	村田 浩司

1 当社の業務管理者及び不動産特定共同事業者の財務状況に関する事項

業務管理者名簿	氏名	村田 浩司
	住所	東京都港区北青山二丁目7番9号 日昭ビル2F
	宅地建物取引士登録番号	(東京都)第124087号
	主務大臣が指定する講習を修了したことまたは登録証明事業による証明を受けていることを示す事項	登録証明事業名:不動産コンサルティングマスター 登録番号:(2)第31901号
	事務所の業務管理者となった年月日	平成31年2月27日
	事務所の業務管理者でなくなった年月日	現任
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1参照、又は以下URLよりご確認をください。 https://tasukicorp.co.jp/ir/highlight.html	

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に関する事項

◆対象不動産の表示

(土地)

所在	東京都北区滝野川六丁目
地番	30番1、30番11、30番12(私道部分)、30番13(私道部分)
用途	宅地、公衆用道路
土地面積	宅地部分464.84㎡(公簿持分1分の1)、 私道部分139㎡(公簿持分12分の2)
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、その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します。／該当しません。

(建物)

所在	東京都北区滝野川六丁目30番地1、30番地11
家屋番号	30番1
種類・構造	保育所・鉄骨造陸屋根2階建
床面積・延床面積	1階 255.46㎡ 2階 235.39㎡ 合計490.85㎡
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、その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します。／該当しません。

(その他の対象不動産を特定するために必要な事項)

建物の名称	キッズガーデン北区滝野川
建物の総戸数	1戸
築年月日	平成31年4月5日新築
土地・建物の権利形態	所有権

◆対象不動産に係る不動産取引の内容

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
出資を伴う契約にあつては、対象不動産に係る借入れ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	借入予定：あり 金融機関：銀行 借入金額：350,000,000円 返済期限：2021年11月 返済方法：一括返済 利率：2.2% 担保設定：対象不動産に係る抵当権 借入の目的及び用途：対象不動産の取得原資の一部
不動産取引の開始予定日	2020年12月25日
不動産取引の終了予定日	2021年6月25日

◆対象不動産に関する事項

対象不動産の価格	金406,000,000円
対象不動産価格の算定方法 (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。)	不動産鑑定評価を基にした不動産価格になります。
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	鑑定評価の結果：有 方法の概要：原価法及び収益還元法（直接還元法、DCF法併用） 鑑定評価の日：2020年5月31日 鑑定評価を行った者：JLL 森井鑑定株式会社 不動産鑑定士 氏名 本田 裕昭

3 不動産特定共同事業契約（本契約）に関する事項

◆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	特段の名称はございません。
出資予定総額又は出資総額の限度額	出資予定総額 金56,000,000円(総口数560口)
出資単位	1口100,000円
申込の期間及び方法	申込期間 2020年12月7日から 2020年12月14日まで 申込方法 下記URLより、出資応募ページにアクセスし、当該ページにて必要事項を入力し、申込みを行います。 https://tasuki-funds.jp/funds/1
払込又は引渡しの日及び方法	払込期日 2020年12月24日まで 払込方法 本事業者の指定する金融機関口座への振込 なお、振込手数料は事業参加者負担とします。

◆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	本事業者は、法第27条に基づき、本事業に係る財産
-----------------------	--------------------------

いる旨	を自己の固有財産又は他の不動産特定共同事業に係る財産と分別して管理します。
上記の分別管理が信託法（平成 18 年法律第 108 号）第 34 条に基づく分別管理と異なるときは、その旨	上記の分別管理は、信託法第 34 条に基づく分別管理とは異なります。
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	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されます。
上記その他、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	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業者は、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ます。 ・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します。本事業者は、これらの義務を遵守する限り、出資者に対して何ら責を負いません。

◆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、その方法	<p>①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、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ます。</p> <p>②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ものとします。</p>
契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料	後述「不動産特定共同事業者の報酬・手数料に関する事項」をご参照願います。
契約の解除又は組合からの脱退の申込期間	申込期間の制限はございませんが、まずは速やかにご連絡いただきますよう、お願い申し上げます。
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ことについて	本事業に対して本事業者と事業参加者との間の不動産特定共同事業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ります。
<p>法第 26 条第 1 項から第 3 項までの規定に関する事項（クーリングオフ制度について）</p> <p>① 施行規則第 44 条第 1 項第 1 号に掲げる方法により提供された場合、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</p> <p>② 施行規則第 44 条第 1 項第 2 号に掲げる方法により提供された場合、 同号に規定するファイルを受領した日</p>	<p>出資者は、法第 25 条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は、左記①又は②に定める日）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> <p>この解除は、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。この解除によって、出資者はその後の手続きを要することなく、本事業に係る出資者でなかったものとみなされます。</p> <p>この場合、本事業者は出資者に対して払込済みの出資金額を返還します。また本事業者は、この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ません。</p>

◆不動産特定共同事業者の報酬・手数料に関する事項（報酬の計算方法、支払額、支払方法、支払時期）

アップフロントフィー報酬	アップフロントフィーとして、対象不動産の取得時に、取得価格の 0%（消費税及び地方消費税（以下、総称して「消費税等」という。）別途）
管理運営報酬	各計算期間に係る対象不動産の管理運営の対価とし

	て、事業参加者への金銭の分配時に、対象不動産の賃料収入の2%（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。（消費税等別途）
売却報酬	対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、事業参加者への金銭分配時に、売却等の価格の1%（消費税等別途）
譲渡に伴う事務手数料	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（消費税等別途）
支払方法	アップフロントフィー、管理運営報酬及び、売却報酬については、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及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）。

◆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じるおそれについて	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、出資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について	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）の適用があります。 また本契約上認められる解除及び譲渡につき、本契約上の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）については解約できる期間に制限があります。（詳細については、前述「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について	①空室による減収 本事業の損益は、対象不動産の空室の発生による賃貸収入の減収により、賃貸収益が悪化した場合には損失が発生し、元本欠損が生じるおそれがあります。 ②売却損の発生 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、契約が終了した時点で出資者が受領する出資金について元本欠損が生じるおそれがあります。 ③評価額の低下 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、賃貸収益が減少し、その結果対象不動産の評価額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本契約の事業参加者たる地位を譲渡した場合に、出資者が受領する出資金について、元本欠損が生じるおそれがあります。

◆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、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。
-----------------------------------	--

任意組合契約等であっ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	本契約は左記の事項に該当しません。
--	-------------------

※金融商品販売法に基づき、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）	<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。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。</p> <p>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及び経済的要因により変動しますので、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。</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、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）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。</p>
	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>①本事業者の倒産リスク</p> <p>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、出資金全額が返還されないおそれがあります。</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、本契約上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。</p>
	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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

<p>その他のリスク（上記リスクに掲げるもののほか、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）</p>	<p>せず、流動性が低いこと</p> <p>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、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、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。またこれにより本契約上の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>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 ・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、当該不動産取引から生じた損益の分配、出資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</p>
<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本契約の解除をすることができる期間の制限について</p>	<p>前述「契約の解除に関する事項」を参照願います。</p>

◆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

<p>譲渡の可否、条件、方法について</p>	<p>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ません。</p>
<p>手数料の有無、支払方法及び支払時期</p>	<p>本契約上の地位を譲渡した場合、当該譲渡に伴う事務手続の対価として譲渡完了時に譲渡金額の 100,000 円をお支払いいただきます。</p>

◆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>財務状況</p>	<p>投資委員会において、当社の貸貸対照表、損益計算書等を各委員が確認し、財務状況を把握し、事業計画と不動産特定共同事業（商品）への投資計画の適否の判断を行います。</p>
<p>不動産特定共同事業（商品）の適正（事業計画の内容・資金使途）</p>	<p>事業計画内容及び資金使途の適否については、十分な調査と審査が実施される体制を構築しています。具体的には、事業計画の内容の妥当性の検証に際しては事業者である当社が現物不動産（当該事業の対象不動産）を売買する際には、投資委員会の担当者が立地や周辺環境、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する。資金使途については、①調達しようとする資金の額が事業計画や不動産特定共同事業者の財務状況に照らして合理的であること②資金使途の内訳が事業計画に照らして適当なものであること③自転車操業や私的流用等の不健全</p>

	な使途とならないために、調達しようとする資金の額が不動産価値に見合った額となっていること等について投資委員会にて審査を行います。
コンプライアンス体制	事業推進部にて収集した情報を元に、経営管理部長及びコンプライアンス・リスク管理委員会において法令・社内規則、財務・経理等に係るリスクに関して審査・確認を実施し、コンプライアンス上・財務上で問題ないことの審査を行います。
投資・電子取引業務の対象とすることの適否の判断	事業推進部が企画（販売計画及び運用計画）を立案し、当該企画が合理的な根拠に基づいているか、当該企画及び事業者（当社）の財務状況に照らして合理的な募集額が設定されているか等の観点から商品化の適否を審査し、投資委員会の賛成を得られた場合において投資・電子取引業務の対象とすることを可能とする判断を行います。
その他電子取引業務の対象とすることの適否の判断	出資者からの信頼を確保するよう、関係法令等を遵守した勧誘となるような体制が構築されています。
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。

以上

別紙1(直近3年の貸借対照表、損益計算書)

貸借対照表の要旨
(平成30年9月30日現在) (単位:千円)

科目	金額
資産の	
流動資産	3,322,888
固定資産	70,016
資産合計	3,392,905
負債及び純資産の部	
流動負債	1,358,362
固定負債	1,556,663
負債合計	2,915,026
株主資本	477,879
資本剰余金	300,000
資本剰余金	100,000
その他資本剰余金	100,000
利益剰余金	77,879
その他利益剰余金	77,879
(うち当期純利益)	(73,282)
純資産合計	477,879
負債・純資産合計	3,392,905

貸借対照表の要旨
(平成31年9月30日現在) (単位:千円)

科目	金額
資産の	
流動資産	3,684,224
固定資産	170,279
資産合計	3,854,503
負債及び純資産の部	
流動負債	2,567,962
固定負債	586,851
負債合計	3,154,814
株主資本	699,689
資本剰余金	300,000
資本剰余金	100,000
その他資本剰余金	0
利益剰余金	299,689
その他利益剰余金	299,689
(うち当期純利益)	(221,809)
純資産合計	699,689
負債・純資産合計	3,854,503

貸借対照表の要旨
(令和2年9月30日現在) (単位:千円)

科目	金額
資産の	
流動資産	5,068,673
固定資産	186,439
資産合計	5,255,113
負債及び純資産の部	
流動負債	1,543,006
固定負債	1,556,723
負債合計	3,099,730
株主資本	920,000
資本剰余金	605,000
資本剰余金	0
その他資本剰余金	0
利益剰余金	630,383
その他利益剰余金	630,383
(うち当期純利益)	(330,693)
純資産合計	2,155,383
負債・純資産合計	5,255,113

損益計算書
自 2017年10月1日
至 2018年9月30日 (単位:千円)

科目	金額
I 売上高	3,117,194
II 売上原価	2,578,522
売上総利益	538,672
III 販売費及び一般管理費	365,012
営業利益	173,659
IV 営業外収益	1,066
V 営業外費用	66,516
経常利益	108,210
VI 特別損失	385
特別損失	2,344
税引前当期純利益	106,250
法人税、住民税及び事業税	46,673
法人税等調整額	△ 13,705
当期純利益	73,282

損益計算書
自 2018年10月1日
至 2019年9月30日 (単位:千円)

科目	金額
I 売上高	5,118,432
II 売上原価	3,983,044
売上総利益	1,135,388
III 販売費及び一般管理費	710,624
営業利益	424,763
IV 営業外収益	2,098
V 営業外費用	96,513
経常利益	330,348
VI 特別損失	410
特別損失	329,937
税引前当期純利益	113,063
法人税、住民税及び事業税	113,063
法人税等調整額	△ 4,936
当期純利益	221,809

損益計算書
自 2019年10月1日
至 2020年9月30日 (単位:千円)

科目	金額
I 売上高	7,027,407
II 売上原価	5,623,347
売上総利益	1,404,060
III 販売費及び一般管理費	825,000
営業利益	579,059
IV 営業外収益	31,550
V 営業外費用	68,498
経常利益	522,111
VI 税引前当期純利益	522,111
法人税、住民税及び事業税	192,501
法人税等調整額	△ 1,084
当期純利益	330,693