

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)
契約成立前交付書面

不動産特定共同事業法(以下「法」といいます。)第24条の規定に基づき、次のとおり、不動産特定共同事業契約成立前に、本書面を交付いたします。

この内容は重要ですので、ご熟読の上、十分にご理解されるようお願い申し上げます。また、詳細につきましては、本書のほか、当社(以下「本事業者」といいます。)と出資者(以下「本出資者」といいます。)様の間で締結される予定の不動産特定共同事業契約(以下「本契約」といいます。)もあわせてご確認くださいませようお願い申し上げます。

I.不動産特定共同事業者に関する事項

商号又は名称	株式会社タスキ								
住所	東京都港区北青山二丁目7番9号 日昭ビル 2F								
代表者の氏名	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								
資本金又は出資の額	1,012,460,000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									
<table border="1"> <tr> <td>村上 三郎</td> <td>56.00%</td> </tr> <tr> <td>株式会社東京ウエルズ</td> <td>8.80%</td> </tr> <tr> <td>株式会社ウェッジ</td> <td>8.00%</td> </tr> <tr> <td>京東株式会社</td> <td>6.40%</td> </tr> </table>		村上 三郎	56.00%	株式会社東京ウエルズ	8.80%	株式会社ウェッジ	8.00%	京東株式会社	6.40%
村上 三郎	56.00%								
株式会社東京ウエルズ	8.80%								
株式会社ウェッジ	8.00%								
京東株式会社	6.40%								
(2020年9月30日現在)									
他に事業を行っているときは、その事業の種類									
<p>(1) 不動産業、物品賃貸業</p> <p>(2) 学術研究、専門・技術サービス業</p> <p>(3) 給与などの支払いおよび福利厚生に関するアウトソーシングサービス業</p>									
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を参照。									
役員の氏名									
・代表取締役社長	村田 浩司								
・取締役会長	村上 三郎								
・取締役	米良 浩幸								
・取締役	柏村 雄								
・取締役	南雲 忠信								
・監査役	古賀 一正								
・監査役	南 健								
・監査役	熊谷 文磨								
(2020年10月31日現在)									
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									
監査役 南 健 デラウェア株式会社/医療機器製造業									
(2020年10月31日現在)									

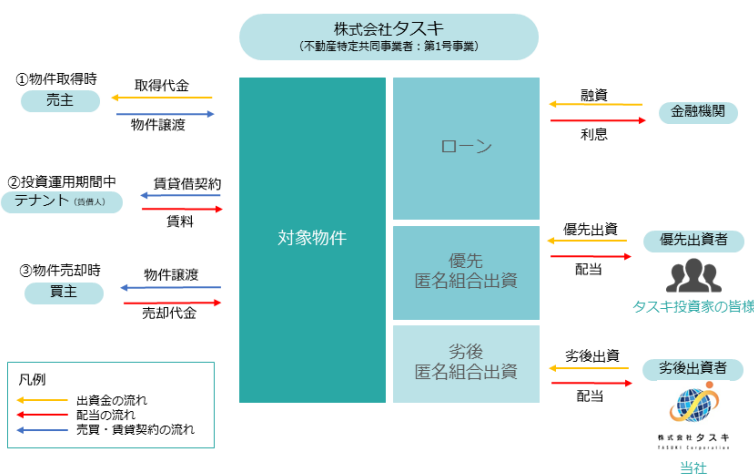
II.不動産特定共同事業契約に関する事項

II-1.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

不動産特定共同事業法第2条第3項第2号に定める「商法上の匿名組合契約」

当該種別に応じた不動産特定共同事業の仕組み



II-2.不動産特定共同事業に係る業務の委託に関する事項

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事業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

該当なし

II-3.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に関する事項

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並びに当該取引がある場合には当該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若しくは名称又は氏名、住所又は所在地、取引の額及び取引の内容

本事業者である株式会社タスキが自己の固有勘定で保有する物件を対象不動産とします。

II-4.不動産特定共同事業契約に係る法令に関する事項

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法

①不動産特定共同事業(投資家から出資された財産により不動産取引を営み利益を分配する事業及び当該事業に係る不動産特定共同事業商品を販売する事業)を行うにあたっては、同法に基づき、金融庁長官及び国土交通大臣又は都道府県知事の許可等を得ることが必要とされています。

②不動産特定共同事業者(本事業者)には、投資家保護の観点から下記事項が義務付けられています。但し、本事業者は、契約成立前の出資者への書面(重要事項説明書)、契約成立時の出資者への書面(契約書)及び財産管理報告書の交付に代えて、当該各書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができます。

- ・業務管理者の設置
- ・あらかじめ許可を受けた約款に基づく契約締結
- ・契約成立前の出資者への書面(重要事項説明書)の交付
- ・契約成立時の出資者への書面(契約書)の交付
- ・出資者への財産管理報告書の交付を始めとする情報開示
- ・クーリングオフ
- ・財産の分別管理
- ・監督官庁への事業報告書の提出(年に1回)
- ・その他、信義誠実義務、広告等の制限、守秘義務等

(2) 出資法(出資の受入れ、預り金、及び金利等の取締りに関する法律)

同法は、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。本事業者は本契約において当然に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。

(3) 金融商品取引法

本契約の出資持分は、金融商品取引法第2条第2項に規定するみなし有価証券に該当しないため、金融商品取引法の適用はありません。但し、投資家保護の観点から、以下のとおり、金融商品取引法の規定の一部が準用されることとされています。

- ・適合性の原則(顧客の知識・経験・財産・投資目的に照らして相応しくない投資商品の勧誘禁止)等
- ・損失補填の禁止

(4) 金融商品販売法(金融商品の販売等に関する法律)

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の状況に応じた充分なリスク説明及び適正な勧誘活動が義務付けられています。

②リスク等の重要事項に関する説明不足等により出資者に元本割れ等の損害が生じた場合、元本欠損部分を損害金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。

(5) 犯罪収益移転防止法(犯罪による収益の移転防止に関する法律)

本事業者は特定事業者として、本契約の締結の際に出資者の取引時確認が義務付けられています。また、取引時確認記録の作成・保存、取引記録等の作成・保存、疑わしい取引の届出の義務を負担しています。

(6) 個人情報保護法(個人情報の保護に関する法律)

本事業者は、個人情報取扱事業者として、個人情報の取扱いに関して責任をもって管理することなど法令上一定の義務が課せられています。

II-5. 本出資者の権利及び責任の範囲等に関する事項

出資の目的である財産に関する本出資者の監視権の有無及びその内容

本出資者は、次の監視権を有します。

- ① 毎年1回、毎年11月30日までに、財産管理報告書の交付を受ける権利(本契約第6条第1項)
- ② 財産の管理状況につき説明を受ける権利(本契約第6条第2項)
- ③ 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(本契約第6条第3項)
- ④ 本事業者が備え置いている本事業に係る事業参加者名簿を閲覧する権利(本契約第6条第4項)

本出資者の第三者に対する責任の範囲

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、債務を負担しません(本契約第2条第8項)。

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並びに出資の返還を受ける権利に関する事項(契約の解除又は組合からの脱退にあたり本出資者が出資の返還を受けることができる金額の計算方法及び支払方法並びに時期を含む。)

本出資者は以下の権利を有します。

- ① 本事業から生じる損益及び金銭の分配を受ける権利(本契約第8条)(詳細は、後記「IV-3. 本出資者に対する収益又は利益の分配に関する事項」のとおりです。)
- ② 本契約の終了時に、出資金の返還を受ける権利(本契約第10条第2項、第12条第3項)(詳細は、後記「IV-6. 契約終了時の清算に関する事項」のとおりです。)
- ③ 第三者に組合員たる地位を譲渡することができる権利(本契約第11条)

契約の解除又は組合からの脱退にあたり本出資者が出資の返還を受けることができる金額の計算方法及び支払方法並びに時期は、後記「IV-7. 契約の解除に関する事項」のとおりです。

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

本契約は優先劣後構造となっており、本出資者は優先出資を行い、本事業者が 36,000,000 円の劣後出資を行います。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第 8 条をご確認ください。

Ⅲ. 対象不動産に関する事項

Ⅲ-1. 対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項

(1) 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)
地目	宅地、公衆用道路
土地面積	宅地部分 464.84 m ² (公簿 持分1分の1) 私道部分 139 m ² (公簿 持分 12 分の 2)

(2) 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	保育所
構造	鉄骨造 陸屋根 2 階建
床面積	1 階 255.46 m ² 2 階 235.39 m ²
延床面積	490.85 m ²

(3) 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
土地・建物の権利形態	所有権

(4) 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

本事業者の自己の固有財産を対象不動産とします。

(5)対象不動産の変更の予定がある場合にあつては、その旨
該当しません。

Ⅲ-2.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

Ⅲ-3.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使途

以下のとおり、対象不動産に係る借入れを行う予定です(本事業者が本事業の目的のために金融
機関と締結する金銭消費貸借契約を以下「本借入契約」といいます。)

借入先の属性	金融機関(銀行)
借入金額	350,000,000 円
返済期限及び返済方法	2021 年 11 月 / 一括返済
利率	2.200%
担保の設定	対象不動産に係る抵当権
借入の目的及び使途	対象不動産の取得原資の一部

Ⅲ-4.不動産取引の開始予定日(追加募集に係る不動産特定共同事業契約の締結をしようとする場 合にあつては、不動産取引の開始日)

2020 年 12 月 25 日

Ⅲ-5.不動産取引の終了予定日

2021 年 6 月 25 日

Ⅲ-6.対象不動産に関する事項

(1)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
部に記載された所有者の氏名(法人にあつては、その名称)

権利の種類:所有権 / 抵当権(宅地部分 持分1分の1、公衆用道路部分 持分 12 分の 2)

登記名義人:東京都港区北青山二丁目 7 番 9 号 株式会社タスキ

公衆用道路部分(地番 30 番 12 他所有者 14 名、地番 30 番 13 他所有者 13 名)

(2)対象不動産に係る宅地建物取引業法施行令(昭和 39 年政令第 383 号)第 3 条第 1 項に規定する
制限に関する事項の概要

①都市計画法

区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 1.都市計画区域(<input checked="" type="checkbox"/> 1.市街化区域・ <input type="checkbox"/> 2.市街化調整区域・3.区域区分のされていない区域) <input type="checkbox"/> 2.都市計画区域外(純都市計画区域の指定: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)
都市計画施設 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 1.都市計画道路(<input type="checkbox"/> 1.計画決定・ <input type="checkbox"/> 2.事業決定 名称 幅員 m) <input type="checkbox"/> 2.その他の都市計画施()
市街地開発事業	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無

②建築基準法

用途地域	第一種住居地域／近隣商業地域
地域・地区・街区	第三種高度地区
建ぺい率	60%(第一種住居地域)／80%(近隣商業地域)
容積率	300%(第一種住居地域)／400%(近隣商業地域)
建物の高さの制限	絶対高さ制限 <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 道路斜線制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 隣地斜線制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 北側斜線制限 <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
日影規制	日影による中高層の建築物の制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
道路幅員	4.0m(道路中心線より2m後退済)
私道の変更又は廃止の制限	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
壁面線の制限	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
敷地面積の最低限度	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
外壁後退	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
建築協定	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
地方公共団体の条例等による制限	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無

③ 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限

法令名	<input type="checkbox"/> 古都保存法	<input type="checkbox"/> 都市緑地法	<input type="checkbox"/> 生産緑地法	<input type="checkbox"/> 特定空港周辺特別措置法
	<input type="checkbox"/> 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	<input type="checkbox"/> 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 被災市街地復興特別措置法	<input type="checkbox"/> 新住宅市街地開発法

法令名	<input type="checkbox"/> 新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/> 旧市街地改造法	<input type="checkbox"/> 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/> 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律
	<input type="checkbox"/> 流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/> 都市再開発法	<input type="checkbox"/> 沿道整備法	<input type="checkbox"/> 集落地域整備法
	<input type="checkbox"/> 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	<input type="checkbox"/> 港湾法	<input type="checkbox"/> 住宅地区改良法
	<input type="checkbox"/> 公有地拡大推進法	<input type="checkbox"/> 農地法	<input type="checkbox"/> 宅地造成等規制法	<input type="checkbox"/> マンション建替え円滑化法
	<input type="checkbox"/> 都市公園法	<input type="checkbox"/> 自然公園法	<input type="checkbox"/> 首都圏近郊緑地保全法	<input type="checkbox"/> 近畿圏の保全区域の整備に関する法律
	<input type="checkbox"/> 都市の低炭素化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 下水道法	<input type="checkbox"/> 河川法	<input type="checkbox"/> 特定都市河川浸水被害対策法
	<input type="checkbox"/> 海岸法	<input type="checkbox"/> 津波防災地域づくりに関する法律	<input type="checkbox"/> 砂防法	<input type="checkbox"/> 地すべり等防止法
	<input type="checkbox"/> 急傾斜地法	<input type="checkbox"/> 森林法	<input type="checkbox"/> 道路法	<input type="checkbox"/> 全国新幹線鉄道整備法
	<input type="checkbox"/> 土地収用法	<input type="checkbox"/> 文化財保護法	<input type="checkbox"/> 航空法	<input type="checkbox"/> 国土利用計画法
	<input type="checkbox"/> 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	<input type="checkbox"/> 土壌汚染対策法	<input type="checkbox"/> 都市再生特別措置法	<input type="checkbox"/> 地域再生法
	<input type="checkbox"/> 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 東日本大震災復興特別区域法	<input type="checkbox"/> 大規模災害からの復興に関する法律	<input type="checkbox"/> 災害対策基本法
制限の内容	余白			
備考	余白			
景観法	景観計画区域の指定: <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
	条例: <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		制限(建築物・工作物) <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
	制限の内容	北区は景観法に基づく景観行政団体です。一定規模の建築物の新築、増・改築等を行う場合には、事前に届出を要します。また、色彩、形態、意匠等、景観に配慮した建築物とするよう求められています。		協定・樹木・景観地区・その他
土地区画整理法	区画整理	計画有・ 施工中		名称:
	仮換地指定	未・済 / 年 月 日 号		
	換地処分公告日(予定)	年 月 日		
	清算金	有→ 未定・確定(円 / 交付・徴収) 無		
	清算金交付・徴収の帰属先	売主・ 買主		
制限の内容				

(3)対象不動産に係る私道に関する負担に関する事項

負担	<input type="checkbox"/> 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有(面積 139 m ² (公簿)・共有持分 12 分の 2 負担金一円)
備考	上記記載面積は、道路以外の用地には利用できず、建築物、塀、その他遮蔽物を設置することは一切できません。

(4)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)

項目	直ちに利用可能な施設	配管等の状況	私設整備の特別負担
飲用水	公営水道	前面道路配管 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 敷地内引込管 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 私設管の有無 <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無、
電気	東京電力	電力自由化により小売電気事業者に変更されている場合があります。	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無、
ガス	都市ガス	前面道路配管 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 敷地内引込管 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無、
汚水	公共下水	前面道路配管 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 敷地内引込管 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 浄化槽の設置()	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無、
雑排水	公共下水	前面道路配管 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 私設管の有無 <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無、
雨水	公共下水	(浄化槽への雨水の流入はできません)	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無、

・「直ちに利用可能な施設」とは、説明時において、現に利用されている施設および利用可能な施設をいいます。(例えば、前面道路まで私設管が配管されており、いつでも敷地内に引き込める状態にあることをいいます。この場合、引き込み費用の負担の有無についても説明します。)

・上記各施設の配管状況等については、関係各所からの開示資料及び聴取結果に基づき、調査説明をしたものであり、実際の配管状況と相違している場合があります。

(5)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、その完了前における形状、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 条に規定する事項

本物件は未完成物件等に	<input type="checkbox"/> 該当します。(※資料にて完成時の形状を説明します。) <input checked="" type="checkbox"/> 該当しません。
-------------	--

(6)対象不動産(建物である場合に限り。)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 項に規定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

対象不動産は、建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する区分所有権の目的ではありません。

(7)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

宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置	<input checked="" type="checkbox"/> 講じません 措置の概要 <input type="checkbox"/> 講じます
---------------------------------	---

(8)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。)

当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

宅地造成等規制法	造成宅地防災区域 <input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
----------	---

当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害防止対策推進法	ア. 土砂災害警戒区域	<input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ
	イ. 土砂災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明

当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波防災地域づくりに関する法律	ア. 津波災害警戒区域	<input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ
	イ. 津波災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明

建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項

石綿使用調査結果の記録の有無	石綿使用調査の内容
<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有	【照会先】 <input type="checkbox"/> 売主(※別添「物件状況確認書(告知書)」参照) <input type="checkbox"/> 管理組合() <input type="checkbox"/> 管理業者() <input type="checkbox"/> 施工会社()
	【石綿使用調査結果の内容は以下のとおりです】 ・石綿使用調査結果の記録(調査年月日 年 月 日) ・調査の実施機関 ・調査の範囲 ・石綿使用の有無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (石綿の使用が有る場合) ・石綿が使用されている箇所
備考	余白

建物の耐震診断に関する事項

耐震診断の有無	耐震診断の内容
<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	【照会先】 <input type="checkbox"/> 売主(※別添「物件状況確認書(告知書)」参照) <input type="checkbox"/> 管理組合() <input type="checkbox"/> 管理業者()
	【建物の耐震診断の結果について以下の書類を別添します】 <input type="checkbox"/> 地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」の写し <input type="checkbox"/> 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する「住宅性能評価書」の写し(含む平成13年国土交通省告示第1346別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの) <input type="checkbox"/> 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果の写し
備考	余白

住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

本物件は住宅性能評価を受けた新築住宅に	<input type="checkbox"/> 該当します。 <input checked="" type="checkbox"/> 該当しません。
登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付	<input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書・ <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 資料参照

(9)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

建物状況調査の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 調査結果の概要: ・遵法性:A評価(現行の法令に適合している。) ・建物有害物質調査:A評価(アスベスト、PCB、フロン、ハロンいずれも特段の問題なし。) ・現地調査:A評価(新築、又は新築に近い状態で維持されている。) ・地震リスク評価:A評価(PML6.30%、比較的簡単な修繕が可能な被害が予想される。) ・環境リスク調査:A評価(土壌水質汚染の可能性は極めて小さいと思われる。) 調査者の名称:株式会社ルビコン・リアルティ
-----------	---

(10)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(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1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	該当しません。
宅地建物取引業法施行規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存の状況	・検査済証:有 ・確認済証:第UHEC建確300349号(平成30年8月30日) ・増改築等を行った建物である場合:該当しない ・建物状況調査を実施した住宅である場合:該当しない ・既存住宅性能評価(建設)を実施した住宅の場合:該当しない ・建築基準法施行規則第5条第3項及び第6条第3項に規定する書類: 建築設備定期検査・特殊建築物調査・エレベーター定期検査報告: 有 ・昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物である場合(地震に対する安全性に関する書類):該当しない

III-7.対象不動産の価格及び当該価格の算定方法(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。)

(1)対象不動産の価格 金 406,000,000 円

但し、上記価格のうち、金 350,000,000 円については、本事業者(当社)の固有勘定における III-3.記載の借入債務 金 350,000,000 円を匿名組合勘定において承継することの対価(金 350,000,000 円)と相殺することにより支払う予定です。

(2)対象不動産価格の算定方法

不動産鑑定評価を基にした不動産価格になります。

(3)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: 406,000,000 円

方法の概要:原価法及び収益還元法(直接還元法、DCF 法併用)

鑑定評価の年月日:2020年5月31日

鑑定評価を行った者:JLL 森井鑑定会社 不動産鑑定士 本田裕昭

III-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がある場合の事項

(1)テナントの総数	1
(2)全賃料収入	月額 1,950,000 円/年額 23,400,000 円
(3)全賃貸面積	490.95 m ²
(4)全賃貸可能面積	490.95 m ²
(5)直前 5 年の稼働率の推移	2019 年 12 月 1 日～現在:100% (対象不動産に係る建物は、2019 年 4 月 5 日新築(公簿記載日))

III-9.対象不動産ごとの事項

対象不動産となる建物は 1 棟であるため、III-8 と同じ。

III-10.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 10%以上を占めるものをいう。)に関する事項

(1)テナントの名称	株式会社 Kids Smile Project
(2)業種	保育事業
(3)年間賃料	年額 23,400,000 円
(4)賃貸面積	490.95 m ²
(5)契約満了日	2039 年 4 月 30 日
(6)契約更改の方法	定期建物賃貸借契約
(7)敷金及び保証金	敷金 11,700,000 円
(8)(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	・契約開始から 11 年目以降の賃料について、賃借料補助が終了の場合、月額 1,500,000 円(別途消費税)に変更される。

III-11.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う。)

0%

III-12.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)

直前 5 年間の全賃料収入及び賃貸に係る費用

(2019 年 12 月 1 日より賃貸借契約を開始) ※竣工前より賃貸借契約を開始しています。

対象不動産の賃料収入

2019年12月1日～2020年11月30日:1,950,000円

2020年12月1日～現在:1,950,000円

今後予定される賃料収入および費用については以下となります。(想定値)

年間全賃料収入:23,400,000円

年間費用:

合計 1,452,540円

内訳

火災保険料 37,640円

固定資産税・都市計画税 446,900円

予備費等 500,000円

管理運営手数料 468,000円

年間の賃料収入に対する費用の割合

約6.2%

IV. 契約内容に関する不動産特定共同事業法施行規則第43条法定事項

IV-1. 出資に関する事項

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 タスキ キャピタル重視型 第1号ファンド	
出資予定総額又は出資総額の限度額 募集案件ごとに定められます	
出資予定総額	56,000,000円
うち優先出資予定総額	20,000,000円
うち劣後出資予定総額	36,000,000円
出資単位 [1口10万円]	
申込の期間及び方法	
申込の期間	2020年12月7日から12月14日
申込の方法	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
払込又は引渡しの期日及び方法	

2020年12月24日までに本事業者に対し出資金を支払うものとします（本契約第2条第1項）。

IV-2.不動産特定共同事業法施行規則第50条第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

当該事項に関して監査を受ける予定はありません。

IV-3. 本出資者に対する収益又は利益の分配に関する事項

計算期間(本契約第8条第2項)

計算期間は、毎年10月1日から翌年9月30日までの年1期とします。

当初計算期間は、2020年12月25日から2021年6月25日までとします。

匿名組合損益の計算方法(本契約第8条第3項)

本事業者は、各計算期間末に、当該計算期間に規定される本事業から生じた収益から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 本借入契約に係る諸費用及び支払利息相当額
- ⑥ 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
- ⑦ 匿名組合出資金償還損
- ⑧ 本事業の遂行に係る本事業者報酬

匿名組合損益の帰属(本契約第8条第4項)

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及び本事業者に帰属するものとします。

- (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。
- 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(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。
 - 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(2)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。
 - 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。
- (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。
- ① まず、経過済計算期間に(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します。）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します。
 - 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(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します。）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します。
 - 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(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します。）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します。
 - 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10%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。
 - 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。

現金の分配(本契約第8条第5項)

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」といいます。)に、上記「匿名組合損益の帰属」(2)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、上記「匿名組合損益の帰属」(2)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ません。)相当額の金銭(但し、本借入契約に従い本契約に基づき分配可能な金額に限ります。)を各優先出資者に支払い又は本事業者が收受するものとします。なお、別紙2借入関連条項に定める配当停止事由(以下「配当停止事由」といいます。)(もしあれば)が発生した場合、配当停止事由が全て解消するまでの間、本事業者は本項に従った金銭の分配を行いません。かかる分配の停止は、本事業者の債務不履行を一切構成しないものとし、本出資者はこれを異議なく承諾します。

IV-4.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およ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および額の損害保険契約を保険事業者と締結します。

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、売却等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(本契約第4条第1項)。
- ・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、本出資者に対して何ら責を負いません(本契約第4条第1項)。

IV-5.契約期間に関する事項

契約期間(本契約第9条)

本契約の契約期間は、2020年12月25日から2021年6月25日までとします。

上記にかかわらず、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3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、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。

IV-6. 契約終了時の清算に関する事項

本事業の終了事由(本契約第 10 条第 1 項各号)

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、本出資者に直ちに通知するものとします。

- (1) 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であって、本事業者が本契約第 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

本事業の清算(本契約第 10 条第 2 項)

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及び本借入契約に基づく債務を含む本事業に係る一切の債務を弁済し、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します。

- (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します。
- (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します。

IV-7. 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並びに脱退の方法

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ます。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ます(本契約第 12 条第 1 項)。

契約解除時の損益の帰属及び出資の価額の返還

本事業者は、前記「匿名組合損益の帰属」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、本契約の終了日の属する月の 2 ヶ月後応答月の最終営業日までに、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前記「匿名組合損益の帰属」(2)②に従って補てんされた金額を加算します。)(但し、当該額が本事業の純資産額(直近の鑑定評価額に基づく本事業に係る資産の価額から直近の計算期間末の負債の価額を控除した額をいいます。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

<p>に本出資者の優先出資割合を乗じた金額)を、本出資者の指定する金融機関口座に送金する方法により支払うものとします。但し、別紙 2 借入関連条項記載の出資返還制限条項(もしあれば)に従うものとします(本契約第 12 条第 3 項)。</p>
<p>契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料</p> <p>契約の解除に際して要する手数料はありません。</p>
<p>契約の解除又は組合からの脱退の申込期間</p> <p>前記「契約の解除又は組合からの脱退の可否、条件及びその方法」に基づく解除について、期間の定めはありません。</p>
<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> <p>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ります(本契約第 12 条第 4 項)。</p>
<p>本出資者は、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(当該書面の交付に代えて、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っては、当該書面に記載すべき事項が本出資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、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並びに法第26条第2項及び第3項の規定に関する事項</p> <p>本出資者は、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にあっては、当該書面に記載すべき事項が本出資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、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。この解除によって、本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、本事業者は本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>

IV-8.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。)

本契約は、本事業者及び本出資者の合意により変更することができます。

IV-9.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(本契約第 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」といいます)

<p>す。)を本事業に係る資産から本事業者の固有財産とします(但し、(4)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します。</p> <p>(1) アップフロントフィーとして、対象不動産の取得価格の0%</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、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)により算出するものとします。)(消費税等別途)</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、売却等の価格の1%(消費税等別途)</p> <p>(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100,000円(消費税等別途)</p>
<p>支払額(未定の場合にあってはその旨)</p> <p>売却等の価格・賃料収入等に応じて変動するため未定</p>
<p>支払方法・支払時期</p> <p>アップフロントフィー:対象不動産の取得時</p> <p>対象不動産の管理運営の対価:各計算期間に係る金銭の分配時及び本契約終了に伴う金銭分配時</p> <p>対象不動産の全部又は一部の売却等の対価:対象不動産の全部又は一部の売却等及び本契約終了に伴う金銭分配時</p> <p>地位の譲渡に伴う事務手続の対価:譲渡の完了時</p>

IV-10.対象不動産の所有権の帰属に関する事項

<p>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ません(本契約第2条第7項)。</p>
--

IV-11.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>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恐れがあるときは、その旨</p> <p>本事業者の業務又は財産の状況等の変化によっては、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。</p>
<p>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</p> <p>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はありません。</p>
<p>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ずる恐れがあるときは、その旨及び当該指標</p>

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

対象不動産の売却等をした場合、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。

上記の他、後記「V.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及び金融商品の販売等に関する法律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。

IV-12.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

出資金の元本の返還は保証されていません。

本出資者の負担する損失は、本出資者の出資した出資金額が上限となります。

IV-13.業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項

(1)本事業者は、毎年11月30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します。

(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します。

(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します。

(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します。

IV-14.対象不動産の売却等に関する事項

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います。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します。

IV-15. 本出資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

本出資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

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(本契約第 11 条)。

譲渡手数料は、金 100,000 円とし、譲渡の完了時にお支払いいただくものとします。

IV-16. 業務上の余裕金の運用に関する事項

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(本契約第 2 条第 1 項及び他の匿名組合契約に基づく出資金を本契約第 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します。

IV-17.不動産特定共同事業契約に係る不動産特定共同事業者等の財務状況、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の適切な審査を行うための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

本事業者は、不動産特定共同事業における案件を組成する際には、すべての審査案件について、コンプライアンス・オフィサーの審査を受け、さらに、合議体であるコンプライアンス・リスク管理委員会にて、コンプライアンス及びリスク管理に係る事項について承認を得た上で、合議体である投資委員会において審議を行い、案件組成の是非及び電子取引業務にて行うことの適切性の判断を行います。

上記の過程においては、本事業者の社内規程に従い、本事業者の財務状況、事業計画の内容、資金使途、電子取引業務の対象とすることの適否、分別管理体制について審査を行います。

財務状況については、本事業者の貸借対照表、損益計算書等から財務状況を把握し、財務状況の健全性に鑑み、電子取引業務の取扱いの可否について検討しています。

事業計画の妥当性については、不動産特定共同事業の仕組み、利害関係人との取引の有無、対象不動産の価格及びテナントに関する情報、収益又は利益の分配、損失のおそれ等について重点

的に確認を行うとともに、事業計画が合理的な根拠に基づいて作成されているか等について適切な審査を行います。

資金使途の適否に関しては、資金の使途、借入、調達金額、対象不動産の価格、事業計画と資金使途の整合性等について適切な審査を行います。

電子取引業務の対象とすることの適否については、過去の不動産特定共同事業の案件等に照らし、電子取引業務の対象とすることが適切かについて審査を行います。

また、不動産特定共同事業に係る財産を、事業者の固有財産と分別して管理する体制が整備されているかについても検証しています。

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。

IV-18.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

(1) 裁判所の名称

東京地方裁判所

(2) 裁判所の所在地

東京都千代田区霞が関一丁目1番4号

V.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及び金融商品の販売等に関する法律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

1. 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

(1) 元本に関するリスク

本事業者の業務又は財産の状況等の変化によっては、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。

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は、当該損失は出資者に分配されます。よって、出資金の元本の返還は保証されていません。

本出資者の負担する損失は、本出資者の出資した出資金額が上限となります。

(2) 契約の解除又は譲渡に制限があることに関するリスク

契約の解除は、クーリングオフ期間及びやむを得ない事由等が生じた場合を除いて認められておりません。また、出資者たる地位の第三者への譲渡に際しては、本事業者(当社)の裁量により、譲渡の可否を判断することから、譲渡することができない場合があります。

契約期間の途中での本契約の解除あるいは出資持分(匿名組合員たる地位)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出資の返還額又は出資持分(匿名組合員たる地位)の価格が当初出資金を割り込むことがあります。

2. 価格変動リスク(金融商品販売法第3条第1項第1号関連)

(1) 不動産の価格変動リスク

不動産鑑定士等による不動産鑑定評価の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売却等の際の売買価格を確約するものでなく、将来における実際の売却等の価格が鑑定評価額と同等又はそれ以上の価格になることを保証するものではありません。また、対象不動産の売却等時の市況等様々な要因(当該時点における経済状況一般、対象不動産所在地に係る地域的要因、賃料等水準の動向を含みます。)により処分価格が下落する場合、税制の変更により対象不動産の保有もしくは処分に関する租税公課の負担が増大する場合、又は対象不動産に関する諸規制の変更により対象不動産の価格が下落もしくは売却等時に要する費用が増大する場合等においては、鑑定評価額以上での売却ができない可能性があります。

契約の終了の場合、売却等の価格に基づいて出資金の返還が行われますが、当該返還額が当初出資金額を割り込む(元本割れする)恐れがあります。

(2) 余裕金の運用に関するリスク

本事業に関し生じた余裕金(対象不動産を管理運営するなかで発生する資金や対象不動産を売却等するまでの預り金等を指す。)は、金融機関の預金口座に預金する方法により運用されます。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。

(3) 出資金の返還の保証がないことに関するリスク

匿名組合においては商法上の規定、又は出資法との関係もあり出資金全部又は一部の返還保証はされていません。

また本契約に基づく出資金は有価証券、預貯金や保険契約とは異なり、投資者保護基金・貯金保険機構・預金保険機構・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。

3. 信用リスク(金融商品販売法第3条第1項第3号関連)

(1) 不動産特定共同事業者の信用リスク

本事業者が破綻等したことにより事業継続が困難となった場合、本契約は終了します。匿名組合勘定による分別管理は信託法第34条の分別管理と異なり、本事業者が破綻等した場合には、保全されないため、出資金全額が返還されないおそれがあります。

4. その他のリスク(金融商品販売法第3条第1項第5号、第7号関連)

(1) 法令・税制及び政府による規制変更のリスク

本事業者の運用資産に関する税制もしくは不動産特定共同事業及び匿名組合に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本事業者の収益に悪影響を与える可能性があります。また、出資持分にかかる利益の配当、出資金の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱が変更された場合、出資持分の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(2) 不動産が滅失・毀損・劣化するリスク及び環境リスク

火災、地震、暴風雨、洪水、雷、戦争、暴動、騒乱、テロ等により対象不動産が滅失、毀損又は劣化した場合、土壌汚染等の瑕疵が見つかった場合、不動産の価格が下落し損失を被ることがあります。

(3)不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、物件精査で判明しなかった欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。

そのような場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては対象不動産の資産価値が減損することを防ぐために取得者である本事業者が当該欠陥、瑕疵等の補修その他にかかる予定外の措置、費用を負担することになり、出資者に損失を与える可能性があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は、不動産にかかる権利を取得できないことや予想に反して第三者の権利が設定されていることがあります。このような場合、上記と同じく、本事業者は、売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(4)不動産にかかる所有者責任に関するリスク

対象不動産の瑕疵を原因として、第三者の生命、身体又は財産等が侵害された場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本事業者が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています(民法第717条)。従って、本事業者が保有する不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害が生じる場合には、最終的に本事業者が損害賠償義務を負担する可能性があります。

本事業者は、かかるリスクに対処するため、不動産の取得時の物件精査及びその後の管理を通じて、保有する不動産の瑕疵の把握に努め、瑕疵が発見された場合には、適宜必要な措置を講じる方針です。

しかし、個別の事情により保険契約等が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払いが他の何らかの理由により行われず、もしくは遅れる場合には、本事業者は重大な影響を受ける可能性があります。

(5)匿名組合員は営業に関する指図ができないことに関するリスク

本契約において本事業の遂行は本事業者のみが本事業者自身の裁量で行うものであり、これらについて出資者が直接指示を行うことはできません。

但し、出資者は計算期間ごとの財産管理報告書の送付を受け本事業者の業務執行状況及び本匿名組合の財産状況等につき質問し意見を述べることができます。また、本事業者の主たる事務所にて、財産管理報告書及び本事業にかかる業務及び財産の状況を記載した書類、事業参加者名簿を閲覧することができます。

(6)契約の解除が一時的に多発することに関するリスク

本契約の解除は、本契約に定める例外的な場合にのみ可能ですが、契約の解除が一時的に多発した場合は、不動産取引(本事業)が継続できなくなる恐れがあります。この場合、本事業者は、対象不動産の全部又は一部の売却等が完了するまで、出資の価額の返還としての金銭の支払を留保することができるものとします。

(7)借入れに関するリスク

本事業者は、出資者及び本事業者の出資金以外に、金融機関からの借入れにより資金を調達します。この場合、出資者の匿名組合出資に係る権利等（配当金支払請求権や出資金返還請求権）が、当該金融機関による貸付けに係る権利等に比べて、その支払順位が劣後するように条件設定され、当該金融機関による貸付けに係る権利等が上位債権となります（以下、この場合の当該金融機関を「上位貸付人」といい、上位貸付人による貸付けを「上位ローン」といいます。）。したがって、出資者の匿名組合出資に係る権利等に優先して上位ローンに対する弁済が優先して行われ、出資者に対しては利益配当や元本の一部又は全部が弁済されないことがあります。また、上位貸付人が不動産について設定した担保権を実行することにより出資者にとって望ましくない時期及び条件で当該不動産が売却若しくは上位貸付人により取得される可能性があります。出資者への利益配当や、出資者が匿名組合出資に基づき出資した元本の返還に悪影響が生じるおそれがあります。さらに、匿名組合出資に係る権利等に優先して上位貸付人に返済される上位ローンによりレバレッジを効かす結果、匿名組合出資に係る権利等にはレバレッジリスク、すなわち、当該不動産が値下がりした場合には元本毀損の可能性が大きく増幅されるリスクが存在します。例えば、1億円の投資対象物件について、その全額を同一種類の匿名組合出資のみによって資金調達した場合と、5,000万円の借入れを調達している場合（残り5,000万円を同一種類の匿名組合出資によって資金調達した場合）とで、それぞれの場合において不動産価格が想定よりも25%下落して7,500万円では売却できなかつたとすると、全額を匿名組合出資で調達した場合においては投資家の出資した元本は25%毀損することになります（つまり、100万円出資した投資家は75万円の元本が償還されることになります）が、これに対して借入れをした場合においては、売却代金は（匿名組合出資元本よりも優先して）まず借入元本の返済に充てられることになり、その結果、匿名組合出資の元本償還に充てられるのは2,500万円のみとなるため、投資家の元本は50%毀損することになります（つまり、100万円出資した投資家は50万円の元本しか償還されないことになります）。

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
流動資産	3,322,888
固定資産	70,016
資産合計	3,392,905
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 (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
流動資産	3,684,224
固定資産	170,279
資産合計	3,854,503
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 (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
流動資産	5,068,673
固定資産	186,439
資産合計	5,255,113
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
資本金	605,000
資本剰余金	0
その他資本剰余金	330,383
利益剰余金	630,383
その他利益剰余金 (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
特別利益	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
特別損失	410
税引前当期純利益	329,937
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	88,498
経常利益	522,111
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

借入関連条項

1. 配当停止事由
該当なし
2. 対象不動産売却手続
該当なし
3. 倒産不申立特約
該当なし
4. 責任財産限定特約
該当なし
5. 劣後特約
該当なし
6. 出資返還制限条項
該当なし