

商品名：REVADD 第1号ファンド【大森プロジェクト】

不動産特定共同事業契約(匿名組合型)

重要事項説明書(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 条及び金融サービスの提供に関する法律第 4条の規定に基づき、以下のとおり、不動産特定共同事業契約成立前に、重要事項の説明をいたします。

この内容は重要ですので、ご熟読のうえ、十分にご理解されるようお願い申し上げます。

| | |
|------------------|----------------------------|
| 主たる事務所 | 〒100-0005 東京都千代田区丸の内 2-2-1 |
| 商号又は名称 | 株式会社レイズ |
| 代表者の氏名代表取締役 | 谷元 勝美 |
| 許可番号 | 東京都知事第 167 号 |
| 法第 17 条に定める業務管理者 | 岡林 亜希良 |

(宅地建物取引士登録番号：東京都知事第 169098 号
不動産証券化協会認定マスター認定者番号：M1104579)

I. 不動産特定共同事業者に関する事項

【商号又は名称】 株式会社レイズ
【住所】 〒100-0005 東京都千代田区丸の内 2-2-1
【代表者の氏名】 谷元 勝美
【許可番号】 東京都知事第 167 号
【資本金の額又は出資の額】 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】

株式会社我がミッションホールディングス(発行済株式総数の 100%)
(2022 年 11 月 24 日現在)

【他に事業を行っているときは、その事業の種類】

1. 不動産に関するコンサルティング
2. 再生可能エネルギーアセットに関するコンサルティング
3. 経営コンサルティング
4. 投資業
5. 宅地建物取引業
6. 貸金業
7. 総合リース業
8. ホテル及び旅館等の企画、開発、運営事業、旅館業
9. 高齢者用住宅事業、高齢者等に対する居宅サービス並びに介護予防サービス事業

【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 谷元 勝美

取締役 田口 錬

(2022 年 11 月 24 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】

該当無し

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

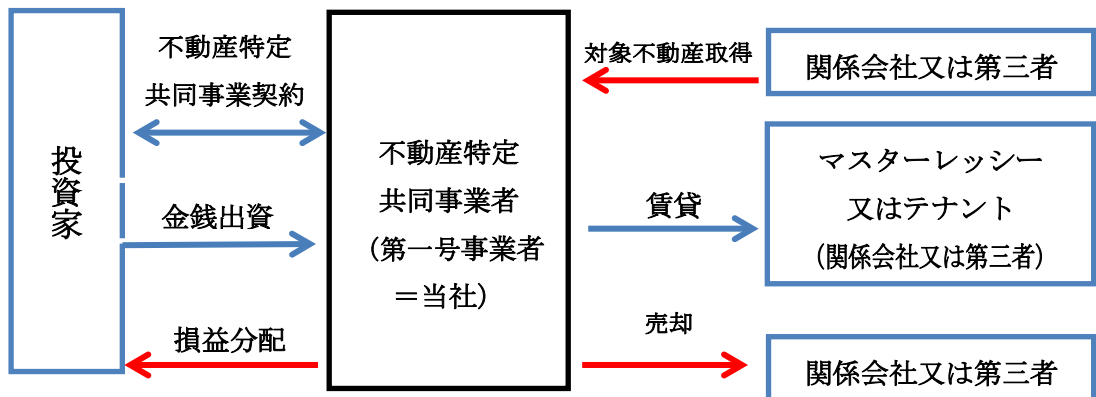
【不動産特定共同事業契約の法第2条第3項各号に掲げる契約の種別】

法第2条第3項第2号に定める「商法上の匿名組合契約」を締結します。

匿名組合契約とは、当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため出資を行い、相手方がその出資された財産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる利益の分配を行うことを約する契約をいいます(商法第535条)。

【当該種別に応じた不動産特定共同事業の仕組み】

スキーム図を記載



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】

本事業者は、以下の不動産特定共同事業に係る業務の一部委託を行う予定です。

委託先(物件名 GF)

名称 未定

委託する業務の内容

- ・事務管理業務
- ・清掃衛生管理業務
- ・設備管理業務

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

【利害関係人の定義】

利害関係人とは、以下に掲げる者をいいます。

- ①本事業者(株式会社レイズ)
- ②金融商品取引法第31条の4第3項に規定する親法人等
- ③同条第4項に規定する子法人等
- ④本事業者が金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号、その後の改正を含む。)第15条の16第4項に規定する他の会社等の関連会社等である場合の当該他の会社等
- ⑤金融商品取引法第29条の4第2項に規定する主要株主
- ⑥本事業者の役員又は従業員
- ⑦第1号から前号までに掲げる者が総株主又は総出資者の議決権の過半数を保有している法人
- ⑧第1号から第6号までに掲げる者とアセットマネジメント関連業務委託契約を締結している法人(業務を委託している他の特例事業者を含む。)

【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】

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は、以下のとおりです。

- (1)利害関係人との関係: 自己取引
- (2)利害関係人 商号: 株式会社レイズ
所在地: 東京都千代田区丸の内2-2-1
- (3)取引の額及び取引の内容

利害関係人である株式会社レイズの固有財産から匿名組合財産として取得します。

対象不動産: GF

取得の額: 金 170,000,000 円(諸費用込)

取得年月日: 2022 年 12 月末日

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(出資者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、出資者保護の観点から以下の事項が義務付けられています。但し、本事業者は、契約成立前の本出資者への書面(重要事項説明書)、契約成立時の本出資者への書面(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。

- ・ホームページ上の見やすい箇所への商号等の表示
- ・電子情報処理組織の管理
- ・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
- ・契約成立前の本出資者への書面(重要事項説明書)の交付及び閲覧
- ・契約成立時の本出資者への書面(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定期的な情報提供
- ・クーリングオフ
- ・財産の分別管理
- ・適切な審査の実施及び審査結果の公表
- ・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、金融商品取引法の施行に伴い、出資者保護の観点から、不動産の特性を踏まえた規制が講じられている不動産特定共同事業法についても改正され、金融商品取引法の規定が準用されることとされています。

①不動産特定共同事業法の改正

- ・再勧誘の禁止(取引を行わない旨の意思を表示した顧客への勧誘の禁止)

②金融商品取引法の準用

- ・適合性の原則（顧客の知識・経験・財産の状況・出資目的や意向、リスク管理判断能力に照らして相応しくない商品の勧誘禁止）
- ・損失補填の禁止

(4)金融サービスの提供に関する法律

- ①金融商品販売業者（本事業者）は、出資者保護の観点から本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本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本事業者が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本出資者の本人確認が義務付けられています。また、本人確認記録の作成・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）

同法は、個人情報取扱事業者（本事業者）に対して、個人情報の取扱いに関して一定の義務を課しています。

本事業者は、本契約の締結により知り得た個人情報について、本出資者に有益と思われる情報提供など、業務の遂行上必要な場合にのみ利用します。また、本事業の遂行に伴い個人情報の取扱いを第三者に委託する場合には、本事業者は当該第三者の厳正な調査を行ったうえで、秘密を保持させるために、適正な監督を行います。

(7)消費者契約法

同法は、「消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差」に鑑み、消費者の利益を擁護すること等を目的として施行されました。

同法は、「消費者契約」（消費者（事業としてでもなく、事業のためにでもなく契約の当事者となる個人）と事業者（法人その他の団体及び事業として、又は事業のために契約当事者となる場合における個人）との間の契約）のすべてを対象としています。

従って、消費者契約である限り、不動産取引（土地建物の売買・賃貸借等）にも消費者契約法が適用されます。但し、不動産取引であっても事業者間の契約や消費者間の契約には消費者契約法は適用されません。

Ⅱ-5. 事業参加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事業参加者の監視権の有無及びその内容】

事業参加者は、以下の監視権を有します。

- ①毎年1回、財産管理報告書を受領し、財産の管理状況につき報告・説明を受ける権利
- ②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

【事業参加者の第三者に対する責任の範囲】

本事業に係る第三者に対する債務は本事業者が負担し、事業参加者は、本事業に関して、第三者に対し、債務を負担しません。但し、本事業に係る第三者に対する補償等により、本事業において損失が発生した場合は、事業参加者は出資金を上限としてその損失を負担します。

【収益又は利益の受領権並びに出資の返還を受ける権利に関する事項】

事業参加者は、以下の権利を有します。

① 収益又は利益の受領権

本事業の損益は、法令および本契約に従って計算される。本契約所定の各計算期間における損益は、事業参加者および本事業者(出資した場合に限る。)に帰属するものとします。

利益が生じた場合、事業参加者は本契約に従い、利益の分配を受ける権利を有するが、損失が生じた場合には本契約に従って損失を負担し、利益の分配を受ける権利を有しない。なお、事業参加者が負担する損失額は、各事業参加者の出資額を上限とします。

② 契約終了時における残余財産の受領権ならびに出資を伴う契約にあたっては、出資の返還を受ける権利

本契約が終了した場合、本事業者は本契約に従い、清算手続きを行います。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取る権利を有し、出資者の出資割合に応じた出資の返還を受けることができるものとします。

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には、本契約の条項に従って、事業参加者に出資の価額を返還するものとします。

【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(法人にあつては、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】

(1)信用補完の有無 有

(2)信用補完を行う者

商号 : 株式会社レイズ

住所 : 東京都千代田区丸の内2-2-1

代表者 : 代表取締役 谷元 勝美

(3)信用補完の内容

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、劣後出資者が 35.29%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不動産特定共同事業契約約款第8条をご確認ください。

Ⅲ. 対象不動産に関する事項

別紙2を参照。

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】

本契約及び他の匿名組合契約すべてに係る権利を総称し「REVADD 第1号ファンド【大森プロジェクト】」と称します。

【出資予定総額又は出資総額の限度額】

| | |
|------------|-----------------------------------|
| 出資予定総額 | 170,000,000 円（出資予定総口数 17,000 口） |
| うち優先出資予定総額 | 110,000,000 円（優先出資予定総口数 11,000 口） |
| うち劣後出資予定総額 | 60,000,000 円（劣後出資予定総口数 6,000 口） |

「優先出資」とは、優先出資予定総額の全部又は一部としての出資で、金銭の分配及び出資の価額の返還において劣後出資者に対して優先的地位を有する出資をいい、優先出資をした者を「優先出資者」といいます。優先出資者は、金銭の分配及び出資の価額の返還において以下に定義する劣後出資者に対して優先的地位を有します。

「劣後出資」とは、本事業者が本事業のためにする劣後出資予定総額に対する計算上の負担をいい、劣後出資した者を「劣後出資者」といいます。本契約上、本事業者のみが劣後出資者になるものとし、本事業者は劣後出資者としての地位を第三者に譲渡できません。

【優先出資金1口の金額】

1口 10,000 円

【申込の期間及び方法】

| | |
|-------|---|
| 申込の期間 | 2022年11月24日から受付を開始し、優先出資予定総額に達するまで先着順に受け付けます。 |
| 申込の方法 | 出資を希望される方は、本事業者のホームページより所定の手順により、又は本事業者に対し購入希望口数を明記した所定の出資申込書の提出により申込みいただきます。 |

【払込又は引渡しの期日及び方法】

契約成立日より本契約において指定された期日までに、本事業者の指定する預金口座に出資金を振込むものとします。なお、出資に際して要する手数料はありません。但し、振込手数料は本出資者の負担となります。

本出資者による出資金の支払いが出資予定日までになされない場合、本事業者は本契約を解除することができるものとします。

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. 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項

【計算期間】

計算期間は、2023年1月1日から2023年6月30日までの年1期とします。

【匿名組合損益の計算方法】

匿名組合損益 = 本事業から生じた収益(注1) - 本事業から生じた費用(注2)

(注1)「本事業から生じた収益」とは、各計算期間における以下の収益を指します。

- 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

(注2)「本事業から生じた費用」とは、各計算期間における以下の費用を指します。

- ①対象不動産の取得、管理、修繕及び売却等(対象不動産を売却し、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。)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事業費用
- 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

各計算期間末において、当該計算期間の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」といいます。)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」といいます。)を計算します。

【匿名組合損益の帰属】

本事業から生じる匿名組合損益は、以下の優先順位により本出資者及び本事業者に帰属するものとします。

(1)当該計算期間に係る期中損益(売却等損益(対象不動産の売却等に係る収益及び費用並びに対象不動産に係る評価損・減損損失、除却損及び保険金収益を総称していうものとします。)を除いて算出した匿名組合損益をいうものとします。以下同じ。)について匿名組合損失が生じた場合における当該匿名組合損失の分配

- 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及び(3)①に従って劣後出資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及び(4)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、劣後出資者に帰属させます。
- 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)当該計算期間に係る期中損益について匿名組合利益が生じた場合における当該匿名組合利益の分配

- 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に従って劣後出資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、劣後出資者に分配し、劣後出資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 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。
- 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、残利益を劣後出資者に帰属させます。

(3)当該計算期間に係る売却等損益について匿名組合損失が生じた場合における当該匿名組合損失の分配

- 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本①及び(1)①に従って劣後出資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(4)②及び(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、劣後出資者に帰属させます。
- 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、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。

(4)当該計算期間に係る売却等損益について匿名組合利益が生じた場合における当該匿名組合利益の分配

- ①まず、経過済計算期間に前項第(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前項第(2)号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、経過済計算期間に前項第(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前項第(2)号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、経過済計算期間に前項第(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前項第(2)号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本事業者は、対象不動産の全部の売却等が行われた場合には、各対象不動産の匿名組合売却損益を計算期間毎に合算し、事業参加者に対し利益分配又は損失負担させ、対象不動産に対応する出資の価額の返還を行う。

⑤前項において、合算額が利益である場合、優先出資に係る匿名組合売却利益の分配として、匿名組合売却利益額の10%相当額(1円未満の端数は切り捨て)を上限として、各計算期日時点における優先出資者の優先出資割合に応じて優先出資者に帰属させる。

⑥前⑤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る。

(5)計算期間が1年に満たない場合又は1年を超える場合の損益の計算方法

実日数に基づく日割計算とします。

【計算期間の起算日及び末日について】

(1)出資

本事業の計算期間(本事業の損益計算の単位となる期間)は、2023年1月1日から2023年6月30日までとします(当該計算期間の末日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を「各計算期日」という。以下同じ)。

(2)譲渡

本事業者の譲渡の承認日が計算期間の起算日となります。

(3)解除

①本出資者が死亡した場合

a. 被相続人の計算期間の末日

被相続人の計算期間の末日は、死亡日の前日となります。

b. 解除する場合の計算期間の末日

解除する場合、本事業者が相続人から通知を受けた後、本事業者の指定する書類(※)の受領日の前日が解除の計算期間の末日となります。

c. 新出資者(相続人)に名義変更する場合の計算期間の起算日

名義変更する場合、本事業者が相続人から通知を受けた後、本事業者の指定する書類(※)の受領日が新出資者(相続人)の計算期間の起算日となります。

②後見開始の審判の通知を受けた場合

出資者が後見開始の審判の通知を受けた場合、本事業者が出資者から通知を受けた後、本事業者の指定する書類(※)の受領日の前日が計算期間の末日となります。

なお、後見開始の審判の通知受領以前に本出資者に対して行った支払については、当該支払の履行

をもって本事業者の支払債務は履行されたものとします。

③ 破産手続開始決定の通知を受けた場合

本事業者が破産管財人から破産手続開始決定の通知を受けた場合、本事業者の指定する書類書類(※)の受領日の前日が計算期間の末日となります。

なお、破産手続開始決定通知受領以前に本出資者に対して行った支払については、当該支払の履行をもって本事業者の支払債務は履行されたものとします。

※ 本事業者の指定する書類

① 本出資者が死亡した場合

- a. 相続手続依頼書
- b. 戸籍謄本(被相続人及び法定相続人)又は法定相続情報一覧図の写し
- c. 印鑑証明書(法定相続人)

② 後見開始の審判を受けた場合

- a. 成年後見制度利用に係る「登記事項証明書」
- b. 本人確認書類(成年後見人)

③ 破産手続開始決定を受けた場合

- a. 破産手続開始決定の通知書
- b. 印鑑証明書(破産管財人がいる場合)

【分配金の税務】

匿名組合の分配金は雑所得となり、総合課税扱いとなりますので確定申告が必要です。

分配金から所得税の源泉徴収後、本出資者の口座に振り込みします。

確定申告が不要な場合もあります。詳しくは、税理士・所轄の税務署へお問合せください。

2016年1月より社会保障や税の分野で個人番号(マイナンバー)の利用が開始されたことに伴い、「不動産特定共同事業法に基づく不動産の小口化商品に係る源泉徴収事務」に利用するために、個人番号(マイナンバー)のご提供と本人確認が必要です。

【分配金の支払方法】

本事業者が本事業から生じる匿名組合利益相当額として本出資者に対し支払う金額は、以下のとおり、本出資者に分配されるものとします。

(1)匿名組合利益に相当する金銭の分配

- ①各計算期間末の属する月の2ヶ月後応当月の月末(月末が営業日でなければ翌営業日)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、「匿名組合損益の帰属」
- (2)④及び⑤並びに(4)③に基づき各優先出資者及び劣後出資者に帰属させた匿名組合利益(もしあ

れば。但し、「匿名組合損益の帰属」(2)①から③並びに(4)①及び②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、Ⅲ-3.に係る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劣後出資者が收受するものとします。但し、各計算期間末日において本事業者が保有する本事業に関する金銭の残高から対象不動産の修繕の費用に充てるための金銭の積立額を控除した残額が優先出資者又は劣後出資者に帰属する匿名組合利益の金額を下回る場合、対象不動産の修繕の費用の金銭の積立額を充当し、なお下回る場合、未払金として計算上翌計算期間以降の金銭分配額の計算に加算します。

また、「匿名組合損益の帰属」(4)における分配後に損失残額がある場合、本事業者は、優先出資者又は劣後出資者に帰属する損失額を本出資者に対する未収金として匿名組合勘定に計算上計上します(但し、優先出資者及び劣後出資者は、当該損失額について追加して金銭の出資をする義務を負うものではありません)。なお、対象不動産の取得に係る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。)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①に従った金銭の分配は行いません。かかる配当の停止は、本事業者の債務不履行を一切構成しないものとします。振込手数料は本事業者の負担とします。

②上記①に基づく金銭の支払い及び收受に加え、以降記載の(2)の場合には、本事業者は、対象不動産の売却等をした日が属する計算期間の直後の金銭配当日に、売却等した対象不動産の売却金額(但し、当該対象不動産の取得時の取得額相当額を上限とします。)をもって、以下の順序で優先出資者及び劣後出資者に対して出資の価額の返還を行います。なお、返還に係る振込手数料は本事業者の負担とします。

- a. まず、当該計算期間の末日における本事業に係る出資総額(優先出資総額から当該時点までに「匿名組合損益の帰属」(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、当該時点までに「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。)(以下「残存優先出資総額」といいます。))と劣後出資総額から当該時点までに「匿名組合損益の帰属」(1)①及び(3)①に従って劣後出資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、当該時点までに「匿名組合損益の帰属」(2)③及び(4)②に従って補てんされた金額を加算します。))の合計額)に対する残存優先出資総額の割合を当該対象不動産の取得時の取得額相当額に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各優先出資者に対して出資の価額を返還します。
- b. 前号の返還後になお残額がある場合、劣後出資者に対して出資の価額を返還します。

(2)対象不動産の売却等をした後に対象不動産の追加取得を予定しない場合

対象不動産の売却等(当該売却等により本契約が終了する場合を除きます。)をした後に対象不動産の追加取得を予定しない場合においては、当該売却等により得られた金銭について、上記(1)②の手続に基づき、売却損益の計算及び分配を行い、その後、本出資者に投資の価額の返還を行います。振込手数料は本事業者の負担とします。

(3)本出資者に対する金銭の分配の計算及び本出資者に対する出資の価額の返還金等の計算においては、1円未満の端数を切り捨てるものとします。

【匿名組合損失の取扱い】

「匿名組合損益の帰属」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「匿名組合損益の帰属」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

【財産の管理】

(1)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るものとします。

(2)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。

【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、本事業の業務に係る帳簿書類の作成及び本事業の業務に係る金銭の専用口座への預金を行うことにより、法第 27 条に基づき、本事業に係る財産を本事業者固有の財産(株式会社レイズ固有の財産)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、信託法第 34 条に基づく分別管理とは異なり、本事業者等が破綻した場合には、本契約に係る財産は保全されない可能性があります。

【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】

(1)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します。

(2)本事業者は、対象不動産の修繕の費用に充てるため、相当の額の金銭の積立てを行うことができます。

(3)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締結します。

IV-5. 契約期間に関する事項

(1)本契約の契約期間は、2023 年 1 月 1 日から 2023 年 6 月 30 日までとします。但し、出資金払込期日までに出資金の払込が行われなかった場合には、本事業者が本出資者に対して出資金の払込みを

猶予しない限り、本契約は自動的に解除されるものとします。

(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ヵ月前までに本出資者に書面又は電磁的方法により通知することにより、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】

本契約は、IV-5.にかかわらず、以下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)対象不動産全部の売却等の完了
- (2)本事業の継続の不能
- (3)本事業者に係る破産手続開始の決定

【本事業の清算】

「本事業の終了事由」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うえ、本事業に係る資産から本事業者報酬、借入契約に基づく債務を含む一切の本事業に係る債務を弁済し、「匿名組合損益の帰属」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には、劣後出資者に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】

- (1)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、本事業者に対して通知することにより、本契約を解除することができます。
- (2)本出資者が破産手続開始決定を受けた場合には、本契約は当然に終了します。
- (3)本出資者は、本契約に定める営業年度の終了時において、本契約を解除することができます。但し、6ヶ月前に本事業者に対してその予告をしなければなりません。
- (4)電磁的方法による提供を受けた日から起算して8日を経過するまでの間、本事業者に対して通知することにより、本契約を解除することができます。クーリングオフによる契約の解除については、本出資者は、法第25条の書面の交付又は電磁的方法による提供を受けた日から起算して8日を経過するま

の間、本事業者に対し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。

【契約解除時の損益の帰属及び出資の価額の返還】

上記(1)から(3)の規定に従って本契約が終了した場合には、本事業者は、「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うえで、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「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、本事業の純資産額に本出資者の優先出資割合を乗じた金額を、本契約終了日の属する月の2ヶ月後応当月の最終営業日までに、本出資者の指定する口座に送金する方法により支払うものとします。但し、対象不動産の取得に係る借入関連条項記載の出資返還制限条項に従うものとします。

なお、上記(5)については、既に出資金の拠出がなされている際には、本事業者は、出資金全額を、本出資者の指定する口座に送金する方法により速やかに支払うものとします。

なお、振込手数料は本事業者の負担とします。

【契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料】

契約の解除に際して要する手数料はありません。

但し、「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」(1)に記載の相続に伴う名義変更手続については、金 5,000 円(消費税別途)の手数料(一律)がかかります。

【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並びに脱退の方法」に記載のとおりです。

【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旨】

本事業が継続できなくなるおそれがあります。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。

【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(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、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】

- (1)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並びに脱退の方法」(5)に記載のとおり、クーリングオフにより契約の解除を行うことができます。
- (2)前号の契約の解除は、その契約の解除を行う旨の通知を発したときに効力を生じます。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出資者でなかったものとなります。
- (3)契約の解除があった場合において、本事業者は、既に受領した出資金等及びそれから生じた運用益がある場合には、これらを返還します。この場合において、本事業者は、損害賠償又は違約金の支払いを請求することができません。返還に係る振込手数料は本事業者の負担とします。

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書面による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、以下の金額を本事業に係る資産から本事業者の固有財産とすることができます。

①各計算期間に係る対象不動産の管理運営の対価として、IV-3.「分配金の支払方法」(1)及びIV-6.「本事業の清算」の金銭の分配時に、対象不動産の賃料収入(共益費を含みますが、消費税等及び敷金・保証金を含みません。また、賃貸に係る費用等を控除する前の金額を意味するものとします。)の0.1%(但し、計算期間が1年に満たない場合又は1年を超える場合には、実月数に基づく月割計算(1円未満の端数は切り捨て)により算出します。)

②対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、IV-3.「分配金の支払方法」(2)及びIV-6.「本事業の清算」の金銭の分配時に、売却等の価格(消費税等を含みません。また、媒介手数料(もしあれば)その他売却等に係る費用等及び敷金等その他精算金を控除する前の金額を意味するものとします。)の0.1%

【支払額(未定の場合にあってはその旨)】

賃料収入又は売却等の価格に応じて変動するため未定です。

【支払方法・支払時期】

報酬は、上記①はIV-3.「分配金の支払方法」(1)及びIV-6.「本事業の清算」の金銭の分配時に、上記②はIV-3.「分配金の支払方法」(2)及びIV-6.「本事業の清算」の金銭の分配時に、上記①及び②の金額を本事業に係る資産から本事業者の固有財産とすることにより支払われるものとします。

IV-10. 対象不動産の所有権の帰属に関する事項

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い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。

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

【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、本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があるときは、その旨及び当該内容】

(1)契約の解除は、クーリングオフ期間、やむを得ない事由等が生じた場合等、追加取得方針の変更に同意しない場合に限定されます。

(2)地位の譲渡の可否は、本事業者の裁量により判断されます。

(3)帳簿等の閲覧は、本事業者の営業時間に限定されます。

【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ずるおそれがあるときは、その旨及び当該指標】

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。本出資者の契約上の権利及び義務等の詳細は、「Ⅲ-7.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の譲渡の可否、条件、方法、手数料、支払方法及び支払時期」をご参照ください。

上記の他、「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。

本出資者は、出資金の他に追加して金銭を出資する義務を負いません。

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、計算期間満了ののち、2か月後までに、法第28条第2項に定める本事業に係る財産の管理の

状況について財産管理報告書を作成し、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本事業者事務所に備え置き、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させます。

(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閲覧させます。

(5)本事業者は、次に掲げる行為又は取引をする場合においては、本出資者に対し、当該行為又は取引に係る財産を特定するために必要な表示、当該行為又は取引の予定時期並びに当該財産の評価額及びその算出根拠を記載した書面を事前(原則として2週間以上前)に交付又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供します。

①対象不動産を、自己の固有財産又は他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為

②自己の固有財産又は他の不動産特定共同事業契約に係る財産を本契約に係る財産とする行為

③利害関係人との間における本契約に係る財産に関する取引

IV-14. 対象不動産の売却等に関する事項

(1)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、も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、対象不動産の売却等を行うものとします。

(2)本事業者は、対象不動産を買主に引き渡したときは、清算手続を行うものとします。

IV-15. 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

【事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡の可否、条件】

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を得て、本契約上の権利義務又は

地位を譲渡することができます。

【譲渡の方法、譲渡に係る手数料】

(1)譲渡の方法

①本出資者は、本事業者に本事業者の指定する書面を交付又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供したうえで、本事業者の事前の書面又は電磁的方法による承諾を得た場合に、本契約上の権利義務又は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。

②本出資者は、①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ます。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します。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します。

(2)譲渡に係る手数料

譲渡に際して、金 5,000 円(別途消費税)の手数料(一律)がかかります。

(3)支払方法及び支払時期

譲渡代金及び匿名組合損益の精算は、譲渡人、譲受人及び本事業者が協力のうえ、別途定める方法により行います。

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(出資金並びに対象不動産の売却等(当該売却等により本契約が終了する場合を除きます。))により得られた金銭(以下「特定金銭」といいます。)を運用する場合を含みます。)並びに本契約及び他の匿名組合契約に基づき出資された財産のうち本事業の業務に係る金銭以外の金銭(以下「業務外金銭」といいます。)を運用する場合、金融機関(規則第 11 条第 2 項第 14 号口に規定するものに限ります。)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. 業務外金銭の運用に関する事項

本事業者は、規則第 11 条第 2 項第 14 号口に掲げる方法によるほか、本契約に係る財産のうち本事業の業務に係る金銭(IV-17. の金銭を含みます。)以外の金銭を運用しません。

IV-18. 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

(1)適切な審査を行うための措置として、以下を実施します。

① 審査項目

a. 財務状況

財務諸表等により、本事業者の財務状況、資金繰りの状況、経営成績を把握して、本事業の適格性を判断します。

b. 事業計画

事業計画の策定根拠について、不動産価格の算定方法とその妥当性、予想利回りの算定根拠、テナントの信用力、空室リスク、賃料設定の妥当性、賃料下落リスク、費用・支出の妥当性、変動リスク、金利上昇リスク等に照らして妥当性を判断します。

c. 資金調達額

調達する資金の調達額及びその用途の妥当性(事業計画との整合性)について確認を行います。

d. 利害関係の状況

本事業者と本事業の利害関係の状況について、その関係の妥当性・適正性(対象不動産の取得、利害関係人の状況等)を確認します。

e. 分別管理の状況

預金通帳の保存状況など分別管理の状況について確認します。

② 審査体制等

営業部門から独立した審査部門であるコンプライアンス部において、適切な情報収集、ヒアリング、実査等に基づき審査を実施し、利害関係人との取引については、独立した第三者の出席からなる委員会(投資委員会)を設置し、不動産特定共同事業の案件組成に係る審査機関を設けています。当社は、審査部門での審査及び投資委員会における決議を得ることとしています。

(2)上記措置の実施結果

上記措置を実施した結果、特段の指摘はなく、本事業は適正と判断しました。

IV-19. 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サービスの提供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

【価格変動リスク(金融サービスの提供に関する法律第4条第1項第1号関連)】

(1)出資金の価格変動リスク

・対象不動産価格の算定は固定資産評価額および近隣地域に存する土地の取引事例、同一需給圏

内の類似地域に存する土地の取引事例を収集し、地域要因、個別的要因の比較を行い算定していますが、現在及び将来において売買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買価格が評価額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若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し若しくは売却時に要する費用が増大する場合等においては、評価額以上での売却ができない可能性があります。

・対象不動産の売却において、不動産市場の悪化等により、売却損が発生した時、出資額が棄損し、当初出資金額を割り込む場合があります。

・契約期間中における、やむを得ない事由による解約又は出資者たる地位の譲渡を行う場合に、その時点の経済情勢、不動産市場、本事業の運営状況等により、出資金の返還あるいは譲渡対価の手取り額が当初出資金額を割り込むことがあります。

(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するまでの預り金等を指す。)は、規則第8条第2項第14号に掲げ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、余裕金が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おられません。

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、投資家保護基金・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。

(4) 分配について保証がないことに関するリスク

本事業者は、本出資者に対して本契約の定めに基づき金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されておられません。

(5) 分配金の変動リスク

対象不動産に係る賃料収入は、稼働率の低下、賃料水準の低下、入居者による賃料の支払債務の不履行・遅延等により、減少する可能性があります。

一方、賃貸費用は、インフレーション、水道光熱費等の増加、建物管理費用の増加、各種保険料等の上昇、公租公課の増大等により、増加する可能性があります。

また、対象不動産の滅失、毀損又は劣化等が生じ修繕が必要となる場合には、多額の修繕費が発生する可能性があります。さらに、毀損、滅失した個所を修復するため一定期間、建物の不稼働を余儀

なくされることにより、賃料収入が減少する可能性もあります。

このように、賃料収入の減少又は賃貸費用の増加により、本出資者への分配金が予定分配率を下回ったり、若しくは、まったく支払われないなどの影響を受ける可能性があります。

【信用リスク(金融サービスの提供に関する法律第4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。

また、契約期間の途中で出資持分(匿名組合員たる地位)の譲渡を行う場合にその時点での本事業者の信用状況により出資持分(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。

さらに、出資持分(匿名組合員たる地位)の譲渡については、十分な市場が存在しておらず、流動性が低いため、出資者の希望する時点で、出資持分(匿名組合員たる地位)を換金できない可能性があります。

【その他のリスク(金融サービスの提供に関する法律第4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若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係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、出資持分に係る利益の配当、出資金の払戻し、譲渡等に関する税制又は係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係る予定外の措置、費用を負担することになり、本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、不動産に係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、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、若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)本契約の解除又は譲渡に制限があることに関するリスク

本契約は契約期間の満了日を定めずとしており、本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並びに営業年度の終了時を除いて認められておりません。

また、組合員たる地位の第三者への譲渡に際しては、本事業者の裁量により、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。

(6)匿名組合契約の終了に関するリスク

本契約は、(i)対象不動産全部の売却等の完了、(ii)本事業の継続の不能、(iii)本事業者に係る破産手続開始の決定、その他のやむを得ない事由があるとき、のいずれかが生じた場合には、本契約は終了します。

本契約が終了した場合には、本出資者は本来得られたであろう分配金を受ける出資機会を、喪失することとなります。

(7)匿名組合員は本事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、これらについて本出資者が直接指示を行うことはできません。

但し、本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、営業時間内に限り、財産管理報告書及び本事業に係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。

(8)契約の解除及び買取が一時的に多発することに関するリスク

契約の解除及び買取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おそれがあります。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。

以上

別紙 1

不動産特定共同事業者の直前三年の貸借対照表及び損益計算書

貸借対照表

(単位:千円)

| | 第4期 | 第5期 | 第6期 | 第7期 |
|-----------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2019年9月30日現在 | 2019年12月31日現在 | 2020年12月31日現在 | 2021年12月31日現在 |
| 資産の部 | | | | |
| 流動資産 | 579,268 | 522,491 | 1,178,650 | 614,684 |
| 固定資産 | 319,526 | 335,423 | 285,112 | 430,117 |
| 資産合計 | 898,794 | 857,914 | 1,463,763 | 1,044,802 |
| 負債及び純資産の部 | | | | |
| 流動負債 | 757,509 | 691,806 | 1,126,160 | 678,421 |
| 固定負債 | 38,518 | 38,518 | 54,498 | 61,884 |
| 負債合計 | 796,027 | 730,325 | 1,180,658 | 740,305 |
| 資本金 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 |
| 利益剰余金 | 72,766 | 97,589 | 253,104 | 274,496 |
| 純資産合計 | 102,766 | 127,589 | 283,104 | 304,496 |
| 負債・純資産合計 | 898,794 | 857,914 | 1,463,763 | 1,044,802 |

損益計算書

(単位:千円)

| | 第4期 | 第5期 | 第6期 | 第7期 |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 自2021年1月1日 至2021年12月31日 | 自2019年10月1日 至2019年12月31日 | 自2020年1月1日 至2020年12月31日 | 自2021年1月1日 至2021年12月31日 |
| 売上高 | 757,508 | 167,478 | 942,376 | 611,364 |
| 売上原価 | 255,566 | 36,199 | 268,864 | 281,119 |
| 売上総利益 | 501,941 | 131,278 | 673,511 | 330,245 |
| 販売費及び一般管理費 | 378,081 | 101,119 | 421,502 | 320,513 |
| 営業利益 | 123,859 | 30,158 | 252,008 | 9,731 |
| 営業外収益 | 34,577 | 8,596 | 37,384 | 89,691 |
| 営業外費用 | 59,396 | 432 | 22,699 | 38,208 |
| 経常利益 | 99,040 | 38,323 | 266,693 | 61,214 |
| 特別利益 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 特別損失 | 144 | 0 | 0 | 170 |
| 税引前当期純利益 | 98,895 | 38,323 | 266,693 | 61,044 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 46,696 | 13,500 | 111,178 | 39,652 |
| 当期純利益 | 52,199 | 24,823 | 155,515 | 21,391 |

別紙 2

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 | 東京都大田区大森北 |
| 地番 | 120 番 4 |
| 地目 | 宅地 |
| 地積 | 179.70 m ² |

(2)建物

| | |
|------|--|
| 所在 | 東京都大田区大森北五丁目 |
| 家屋番号 | 120 番地 4 |
| 種類 | 共同住宅 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| 床面積 | 1 階:88.83 m ² 2 階:95.23 m ² 3 階:95.23 m ² |
| 延床面積 | 279.29 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 | Generous Forest |
| 住居表示 | 東京都大田区大森北 5-12-9 |
| 建物の総戸数 | 共同住宅 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| 築年月日 | 平成 25 年 7 月 3 日 |
| 土地・建物の権利形態 | 所有権 |

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用途

該当事項はありません。

Ⅲ-4. 不動産取引の開始予定日

2023年1月1日

Ⅲ-5. 不動産取引の終了予定日

終了予定日はこれを定めないものとします。

Ⅲ-5-2. 対象不動産の変更の予定

対象不動産を変更することを予定していません。

Ⅲ-6. 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。

Ⅲ-7. 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(法人にあっては、その名称)

権利の種類：所有権

登記名義人：株式会社レイズ

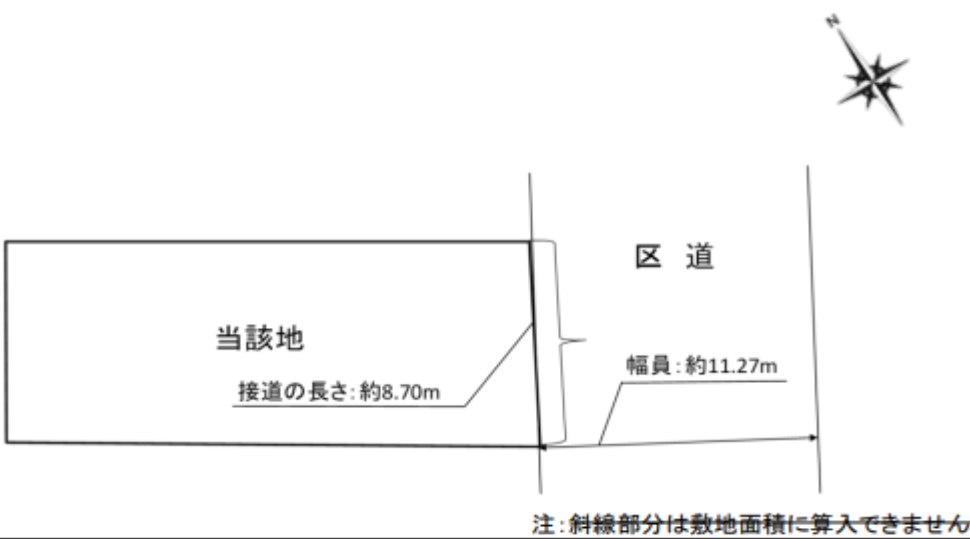
(2)対象不動産に係る宅地建物取引業法施行令(昭和39年政令第383号)第3条第1項に規定する制限に関する事項の概要

①都市計画法・建築基準法に基づく制限

| | | | | |
|---|---------------|-------------------|---|--|
| ① | 都市計 画 区 | 区域区分 □資料参照 | 内 | <input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 線引きされていない区域(市街化区域、市街化調整区域に区分されていない区域) |
| | | | 外 | <input type="checkbox"/> 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域・準都市計画区域外 |
| | | | | <input type="checkbox"/> 開発行為をする場合： <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要 |
| | | | | <input type="checkbox"/> 開発許可申請後の場合： <input type="checkbox"/> 許可済(許可番号)・ <input type="checkbox"/> 許可未済 |

| | | |
|---|---|---|
| | 開発行為等の制限 <input type="checkbox"/> 資料参照 | <input type="checkbox"/> 開発行為完了の場合: <input checked="" type="checkbox"/> 工事完了公告有(検査済番号)・ <input type="checkbox"/> 工事完了公告無 |
| | 市街化調整区域であった場合の建築許可 <small>原則として一般住宅等建物を建築することが</small> | <input type="checkbox"/> 建築等をする場合: <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要 <input type="checkbox"/> 建築物がある場合: <input type="checkbox"/> 許可有・ <input type="checkbox"/> 許可無 →許可有の場合の建築条件: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 ※備考 |
| ② | 都市計画制限 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 都市計画施設等の区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画事業の事業地内 <input type="checkbox"/> () |
| | | 計画・事業名 [(年 月 日告示第 号)] <input type="checkbox"/> 資料参照 |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> 無 |
| ③ | 用途地域 | a 近隣商業地域 b 準工業地域 <input type="checkbox"/> 資料参照 |
| ④ | 地区・街区等 | 特別用途地区 <input checked="" type="checkbox"/> 特別用途地区(b、特別工業地区) <input type="checkbox"/> 特定用途制限地域 <input type="checkbox"/> 資料参照 |
| | | その他の地域地区等 <input type="checkbox"/> 高層住居誘導地区 <input checked="" type="checkbox"/> 高度地区(種類:) <input type="checkbox"/> 高度利用地区 <input type="checkbox"/> 防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 特定防災街区整備地区 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input type="checkbox"/> 資料参照 |
| ⑤ | 建ぺい率の制限 | 指定建ぺい率 a 80% b 60% |
| | | [建ぺい率の緩和] 準防火地域内で耐火建築物または準耐火建築物の場合は10%増となります。 <input type="checkbox"/> 資料参照 |
| ⑥ | 容積率の制限 | a. 指定容積率 a 300% b 300% 特例容積率の適用: <input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有→__%になります。 |
| | | b. 道路幅員制限 (前面道路幅員が 幅員 特定道路による緩和 (約 11.27m+__m)×60=約 676.20% 12m未満の場合) |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m未満→a.b.のいずれか低い方によります。 <input type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m以上→a.によります。 |

| 備考 | 上記③用途地域について、東側道路端より20m以内(まで)は a.近隣商業地域(用途地域)、20mを超える区域は b.準工業地域(用途地域)となり、敷地の過半を占める用途地域が適用されます。以下余白 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|--|--|---|--------|--------|-------|------|--------|----------|----|------|--|----|--------|---|--------|--------|--|---|--|--|---|---|--|---|--|--|---|---|
| ⑦ | 建築物の高さの制限 | 道路斜線制限:有 隣地斜線制限:有 北側斜線制限:— 日影規制:有 絶対高さ制限(第1種、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域の場合): <input type="checkbox"/> 資料参照 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ⑧ | その他の建築制限 | <input type="checkbox"/> 外壁後退距離制限(第1種、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域の場合): <input type="checkbox"/> 敷地面積の制限:最低限度____m ² <input type="checkbox"/> 資料参照 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ⑨ | 条例による制限 その他の制限 | <input type="checkbox"/> 災害危険区域 <input type="checkbox"/> 地区計画の区域 <input type="checkbox"/> 建築協定区域 <input type="checkbox"/> 風致地区 東京都建築安全条例、大田区景観条例、大田区特別工業地区建築条例、火災予防条例等 以下余白 <input type="checkbox"/> 資料参照 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ⑩ | 敷地と道路との関係による制限 | 敷地の接道義務 | <p>建物の敷地は、原則として、幅員(□4m・□6m)以上の建築基準法に定める道路(下記「*道路の種類」のうちア～カの道路)に2m以上接していなければ建物の建築はできません。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>条例により接道の要件が付加されます。</p> <p>→<input type="checkbox"/>路地状敷地の場合</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>特殊建築物の場合 床面積の合計が500m²以下の場合4m以上接道しなければなりません。詳細は東京都建築安全条例第10条の3をご参照下さい。</p> <p><input type="checkbox"/>資料参照</p> <table border="1" data-bbox="486 1205 1465 1545"> <thead> <tr> <th data-bbox="486 1205 526 1545">接道の状況</th> <th data-bbox="526 1205 686 1305">接道方向</th> <th data-bbox="686 1205 882 1305">公・私道の別</th> <th data-bbox="882 1205 1085 1305">接面道路の種類*</th> <th data-bbox="1085 1205 1270 1305">幅員</th> <th data-bbox="1270 1205 1465 1305">接道長さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="486 1305 526 1406"></td> <td data-bbox="526 1305 686 1406">東側</td> <td data-bbox="686 1305 882 1406">公道(区道)</td> <td data-bbox="882 1305 1085 1406">ア</td> <td data-bbox="1085 1305 1270 1406">11.27m</td> <td data-bbox="1270 1305 1465 1406">約8.70m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="486 1406 526 1485"></td> <td data-bbox="526 1406 686 1485">側</td> <td data-bbox="686 1406 882 1485"></td> <td data-bbox="882 1406 1085 1485"></td> <td data-bbox="1085 1406 1270 1485">m</td> <td data-bbox="1270 1406 1465 1485">m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="486 1485 526 1545"></td> <td data-bbox="526 1485 686 1545">側</td> <td data-bbox="686 1485 882 1545"></td> <td data-bbox="882 1485 1085 1545"></td> <td data-bbox="1085 1485 1270 1545">m</td> <td data-bbox="1270 1485 1465 1545">m</td> </tr> </tbody> </table> | | | 接道の状況 | 接道方向 | 公・私道の別 | 接面道路の種類* | 幅員 | 接道長さ | | 東側 | 公道(区道) | ア | 11.27m | 約8.70m | | 側 | | | m | m | | 側 | | | m | m |
| 接道の状況 | 接道方向 | 公・私道の別 | 接面道路の種類* | 幅員 | 接道長さ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 東側 | 公道(区道) | ア | 11.27m | 約8.70m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 側 | | | m | m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 側 | | | m | m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|---|------------|--|
| | | <p>* 道路の種類</p> <p>ア. 建築基準法第42条第1項第1号の道路 イ. 同条第1項第2号の道路 ウ. 同条第1項第3号の道 エ. 同条第1項第4号の道路 オ. 同条第1項第5号の道路(位置指定道路)</p> <p>〔指定番号: 年 月 日 第 号〕</p> <p>カ. 同条第2項道路(<u>幅員が4m又は6m未満のため、道路中心線から(□2m・□3m)後退した線が敷地と道路の境界線とみなされます。</u>)</p> <p>キ. 建築基準法第42条の道路に該当しません。(原則として建築不可。ただし例外あり。)</p> <p style="text-align: right;">□資料参照</p> |
| | | 備考 |
| ⑪ | 敷地と道路との関係図 |  <p style="text-align: right;">注: 斜線部分は敷地面積に算入できません</p> |
| ⑫ | 私道にかかる制限 | 私道の変更・廃止は、 <input checked="" type="checkbox"/> 原則としてできません。・ <input type="checkbox"/> できます。 |

②都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限

| | | | | | | | |
|---|---------|--|---|--|--|--|--|
| ① | 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 checked="" type="checkbox"/> 景観法 | <input type="checkbox"/> 大都市地域における住宅及び住居の供給の促進に関する特別措置法 | <input type="checkbox"/> 地方拠点都市地域における地方整備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 | <input type="checkbox"/> 新都市基盤整備法 | <input type="checkbox"/> 旧市街地改造法 | <input type="checkbox"/> 首都圏の近郊整備等に関する法律 | | |
| | | <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"/> 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 | <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"/> 水防法 | | |
| | | <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"/> 森林経営管理法 | <input type="checkbox"/> 道路法 | <input type="checkbox"/> 踏切道改良促進法 | | |
| | | <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"/> 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律 | <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"/> 災害対策基本法 | | |
| | | <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 | | | | |
| | | 制限の内容 | 【景観法】 本物件は景観計画区域内の a.「市街地類型の地域商業市街地」、b.「市街地類型の住工調和市街地」に存しております。良好な景観づくりを進めるため、一定規模以上の増改築等を行う場合はその 30 日前までに届出や事前協議が必要となります。以下余白 | | | | |
| | | 備考 | 以下余白 | | | | |
| ② | 土地区画整理法 | 区画整理 | 名称: | | | | |
| | | 仮換地指定 | □未・□済 / 令和 年 月 日 号 | | | | |
| | | 換地処分公告日(予定) | 令和 年 月 日 | | | | |
| | | 清算金 | □有→□金額未定・□確定(円 / □交付・□徴収) / □無 □未定 | | | | |
| | | 賦課金 | □有→□金額未定・□確定(円) / □無 □未定 | | | | |

| | | | |
|--|--|-------|-------|
| | | 制限の内容 | □資料参照 |
|--|--|-------|-------|

(3)対象不動産に係る私道に関する負担に関する事項

① 対象不動産に含まれる私道に関する負担の内容

| | |
|--------|--|
| 負担面積 | <input type="checkbox"/> 有り・ <input type="checkbox"/> 無し |
| 負担金の有無 | <input type="checkbox"/> 有り・ <input type="checkbox"/> 無し |

②対象不動産に含まれない私道に関する負担の内容

| |
|--|
| <input type="checkbox"/> 有り・ <input type="checkbox"/> 無し |
|--|

(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 | 直ちに利用可能な施設※ | 配管等の状況 | 整備予定・負担金予定額 |
|---|---|---|-------------|
| ① | 飲用水 水道(公営) | 前面道路配管(有)口径(150mm) 敷地内配管(有)口径(40mm) 私設管の有無(無) | 無 |
| ② | ガス 都市ガス(東京ガス) □ガスの敷地内配管等設備の所有権又は使用権が、本物件の売買後においても、買主以外の第三者にあるものとする場合 詳細:ガスボンベ・ガスメーター・配管等はガス会社に所有権が残ります。詳細は東京ガス株式会社にご確認ください。TEL:03-5322-8910 以下余白 | 前面道路配管(有)口径(200mm) 敷地内配管(有) | 無 |
| ③ | 電気 ☑有→小売電気事業者:東京電力 □無 | | 無 |
| ④ | 汚水 公共下水 | 前面道路配管(有)700mm 私設管の有無(無) 浄化槽施設の必要(無) | 無 |
| ⑤ | 雑排水 公共下水 | 前面道路配管(有)700mm 私設管の有無(無) | 無 |
| ⑥ | 雨水 公共下水 | 浄化槽への雨水の流入はできません。 | 無 |

| | |
|----|---|
| 備考 | <ul style="list-style-type: none"> ・下水の排出方法は合流式となります。 ・上記敷地内配管は本管からの取出管の状況となります。 ・上記私設管の有無は本管の状況となり、敷地内の配管は私設管となります。 ・私設管の管理や修理及び、増径工事等が必要となった場合は買主の負担となります。 ・前面道路および敷地内における上下水道・ガスの配管状況等に関して、各種埋設配管図と現況が異なる場合は現況を優先します。以下余白 |
|----|---|

※「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及び利用可能な状態にある施設をいいます。(例えば、前面道路まで施設管が配管されており、道路所有者等の承諾を要せず、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があります。)

また、現在利用されている給水配管が容量不足となった場合、配管取替え工事が必要となることがあります。

(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(1957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 <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 <input type="checkbox"/> 講じます 措置の概要() |
|---------------------------------|---|

(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。)

①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 |
|----------|---|

②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 |

③当該宅地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 type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ・ <input checked="" type="checkbox"/> 未指定 |
| | イ. 津波災害特別警戒区域 | <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明 |

④水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地

| | |
|---------------------|--|
| 水害ハザードマップの有無 | <p>洪水 <input checked="" type="checkbox"/>有 図面名称: <input checked="" type="checkbox"/>無 (照会先: 大田区役所)</p> <p>雨水出水(内水) <input checked="" type="checkbox"/>有 図面名称: <input type="checkbox"/>無 (照会先: 防災危機管理課)</p> <p>高潮 <input checked="" type="checkbox"/>有 図面名称: <input type="checkbox"/>無 (照会先: オザワ氏)</p> |
| 水害ハザードマップにおける宅地の所在地 | <p><input checked="" type="checkbox"/>該当する図面(ハザードマップ)における当該宅地の所在地については別添のとおりです。</p> <p>なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・①について、別添「多摩川の氾濫」によると、本物件は 0m 以上 0.5m 未満の浸水想定区域に指定されており、「中小河川等の氾濫」によると 0.1m 以上 0.5m 未満の浸水想定区域に指定されております。 ・②について、水防法の規定に則ったものではありませんが、別添「中小河川等の氾濫」によると本物件は 0.1m 以上 0.5m 未満の浸水想定区域に指定されています。 ・③について、別添「高潮の被害」によると、本物件は 0m 以上 0.5m 未満の浸水想定区域に指定されております。 <p>・浸水実績について、大田区役所都市基盤管理課が作成した「大田区浸水実績図」によると、昭和 60 年から令和 3 年迄の間に本物件周辺に浸水の記録はありませんでした。詳細は「大田区浸水実績図」をご参照下さい。問合せ先: 大田区役所都市基盤管理課 TEL: 03-5744-1304 以下余白</p> |

| | |
|----|--|
| 備考 | |
|----|--|

⑤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 | <input type="checkbox"/> 有り ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無し |
|----------------|--|

⑥建物の耐震診断に関する事項

| | |
|---------|--|
| 耐震診断の有無 | <input type="checkbox"/> 有り ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無し |
| 備考 | <input type="checkbox"/> 有り ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無し |

⑦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 |
|---------------------|---|

(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 | 無し |
| 備考 | |

(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 | 無し |
| 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 | 株式会社レイズ(東京都千代田区丸の内 2-2-1)にて保管。 |

Ⅲ-8. 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 160,000,000 円

(2)対象不動産価格の算定方法

固定資産評価額および近隣地域に存する土地の取引事例、同一需給圏内の類似地域に存する土地の取引事例を収集し、地域要因、個別的要因の比較を行い算定しています。

(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 該当無し

Ⅲ－9. 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 | 住宅 4 戸 |
| (2) 全賃料収入 | 月額賃料 297,000 円(2022 年 11 月) |
| (3) 全賃貸面積 | 90.00 m ² |
| (4) 全賃貸可能面積 | 200.00 m ² |
| (5) 直前 5 年の稼働率の推移 | 2018 年 12 月期:不動産取得日が 2022 年 12 月末日のため不明 2019 年 12 月期:不動産取得日が 2022 年 12 月末日のため不明 2020 年 12 月期:不動産取得日が 2022 年 12 月末日のため不明 2021 年 12 月期:不動産取得日が 2022 年 12 月末日のため不明 2022 年 12 月期:75% |

Ⅲ－10. 対象不動産ごとのテナントの数、賃料収入、賃貸面積、賃貸可能面積及び直前5年の稼働率の推移

Ⅲ－9. 記載と同じ

Ⅲ－11. 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。)に関する次の事項

| | |
|--------------------|----------------------|
| (1)対象号室 | 101 号室 |
| (2)テナント名 | 個人 |
| (3)月額賃料 | 94,000 円 |
| (4) 賃貸面積 | 30.00 m ² |
| (5) 賃貸借契約に関する重要な事項 | 該当無し |

| | |
|--------------------|----------------------|
| (1)対象号室 | 102 号室 |
| (2)テナント名 | 個人 |
| (3)月額賃料 | 94,000 円 |
| (4) 賃貸面積 | 30.00 m ² |
| (5) 賃貸借契約に関する重要な事項 | 該当無し |

| | |
|--------------------|----------------------|
| (1)対象号室 | 201 号室 |
| (2)テナント名 | 個人 |
| (3)月額賃料 | 109,000 円 |
| (4) 賃貸面積 | 30.00 m ² |
| (5) 賃貸借契約に関する重要な事項 | 該当無し |

| | |
|--------------------|---|
| (1)対象号室 | 301 号室 |
| (2)テナント名 | 未入居のため該当無し |
| (3)想定月額賃料 | 400,000 円 |
| (4) 賃貸面積 | 140.00 m ² |
| (5) 賃貸借契約に関する重要な事項 | 旧オーナー居住部分。物件取得後、新たにリーシングを行い、物件価値の向上を図ります。 |

以上