

商品名：REVADD 第 2 号ファンド【中野プロジェクト】

不動産特定共同事業契約(匿名組合型)

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(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について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(以下「本契約」といいます。)の締結にあたり、本書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。

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】 ムン ジョン
【許可番号】 東京都知事第 167 号
【業務管理者名】 宮川 博之
(宅地建物取引士登録番号: 奈良県知事第 009082 号
不動産証券化協会認定マスター認定者番号: M1808305)

【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】
別紙をご参照

II. 不動産特定共同事業契約に関する事項

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	中野区中央四丁目
地番	5 番 10
地目	宅地
地積	148.48 m ²

所在	中野区中央四丁目
地番	5 番 11
地目	宅地
地積	0.97 m ²

所在	中野区中央四丁目
地番	5 番 12
地目	宅地
地積	86.66 m ²

(2)建物

所在	中野区中央四丁目 5 番地 3、5 番地 4
家屋番号	5 番 3
種類	共同住宅
構造	木・鉄筋コンクリート造/スレートぶき/地下 1 階付 2 階建
床面積	1 階: 79.20 m ² 2 階: 79.27 m ² 地下 1 階: 80.82 m ²
延床面積	239.29 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	SR
住居表示	東京都中野区中央四丁目 18 番 18 号
建物の総戸数	共同住宅
構造	木・鉄筋コンクリート造/スレートぶき/地下 1 階付 2 階建
築年月日	平成 6 年 5 月
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。

**Ⅱ-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**

Ⅱ-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

対象不動産に係る借入れはなく、また、その予定もありません。

Ⅱ-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っては、不動産取引の開始日)

2023 年 10 月 1 日

Ⅱ-5.不動産取引の終了予定日

2024 年 7 月 31 日

Ⅱ-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。

Ⅱ-6.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 150,000,000 円(諸費用込)

(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調査の有無並びに当該鑑定調査を受けた場合には鑑定調査の結果及び方法の概要並びに鑑定調査を行った者の氏名

該当なし

Ⅲ. 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

Ⅲ-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2号ファンド 中野プロジェクト」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	150,000,000 円 (出資予定総口数 1,500 口)
うち優先出資予定総額	105,000,000 円 (優先出資予定総口数 1,050 口)
うち劣後出資予定総額	45,000,000 円 (劣後出資予定総口数 450 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 100,000 円

【申込の期間及び方法】

申込の期間	2023年8月23日から受付を開始し、9月13日に募集を終了し抽選を行う予定です。
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。

Ⅲ-2. 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、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。

【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。

Ⅲ-3. 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)追加取得の方針の変更に同意しない場合の契約の解除については、当該方針変更への回答期限までに、書面又は電磁的方法により反対の意思表示を行う必要があります。
- (5)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。

【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(4)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。

【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】

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。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。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。

Ⅲ-4. 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。

Ⅲ-5.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、「Ⅳ. 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。

Ⅲ-6.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。

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

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

(1) 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。譲渡手数料は、金 5,000 円(消費税別)とし、譲渡の完了時にお支払いいただくものとします。

(2) 本事業者は、本出資者から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、本契約上の地位を買い受けることができます。この場合の買取金額は別途合意するところによります。

Ⅲ-8. 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使途の妥当性(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.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りません。

(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、土壤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

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

貸借対照表

(単位:千円)

	第6期	第7期	第8期
	2020年12月31日現在	2021年12月31日現在	2022年12月31日現在
資産の部			
流動資産	1,178,650	614,684	1,235,379
固定資産	285,112	430,117	957,060
資産合計	1,463,763	1,044,802	2,192,439
負債及び純資産の部			
流動負債	1,126,160	678,421	964,468
固定負債	54,498	61,884	845,464
負債合計	1,180,658	740,305	1,809,932
資本金	30,000	30,000	100,000
利益剰余金	253,104	274,496	282,507
純資産合計	283,104	304,496	382,507
負債・純資産合計	1,463,763	1,044,802	2,192,439

損益計算書

(単位:千円)

	第 6 期	第 7 期	第 8 期
	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	自 2022 年 1 月 1 日 至 2022 年 12 月 31 日
売上高	942,376	611,364	731,027
売上原価	268,864	281,119	259,526
売上総利益	673,511	330,245	471,501
販売費及び一般管理費	421,502	320,513	403,047
営業利益	252,008	9,731	68,453
営業外収益	37,384	89,691	35,120
営業外費用	22,699	38,208	49,193
経常利益	266,693	61,214	54,380
特別利益	0	0	0
特別損失	0	170	46,189
税引前当期純利益	266,693	61,044	8,190
法人税、住民税及び事業税	111,178	39,652	180
当期純利益	155,515	21,391	8,010