

商品名:COZUCHI 自由が丘 一棟ビル

(不動産特定共同事業法に基づく匿名組合金銭出資型商品)

契約成立前説明書

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、上記商品(以下「本商品」といいます。)に関する不動産特定共同事業契約の内容およびその履行に関する事項等をご説明しますので、充分にご理解くださいますようお願い申し上げます。

なお、本商品の出資の対象である不動産の賃貸および売却等を行い、それらから生ずる収益または利益の分配を行う事業(不動産特定共同事業)を、以下「本事業」といいます。

また、本事業に出資するためにご締結いただく法第2条第3項第2号に定める契約を、以下「本契約」といいます。

不動産特定共同事業者(以下「本事業者」という。)

東京都港区南青山二丁目26番1号

株式会社TRIAD

代表取締役 倉持 正之

許可番号 東京都知事 第120号

業務管理者 田中 満

契約成立前説明 重要ポイント

●本商品は、賃貸利益および売却利益を原資として利益分配いたします。

※出資金額に対し、賃貸利益の年換算3.0%および売却利益額の25.0%(年換算2.0%)を分配

※売却利益が生じない場合は、賃貸利益のみの分配となります。

●本商品は、確定利回り商品ではありません。

(事業収支の結果により分配利回りが変動するリスクがあります)

●本商品は、元本保全商品ではありません。

(出資金が毀損するリスクがあります)

●本商品は対象不動産の早期売却等により、運用終了予定日前に契約の終了および本事業の清算となる可能性がある商品になります。

●本商品の対象不動産は現在、他人所有物ですが、2022年8月5日付で売買契約が締結されており、2022年9月14日までに本事業者・株式会社TRIADが引渡しを受け、所有権を移転する予定です。

1. 本事業者の商号又は名称、住所及び代表者の氏名

東京都港区南青山二丁目26番1号
株式会社TRIAD
代表取締役 倉持 正之

2. 本事業者の許可番号

東京都知事 第120号

3. 本事業者の資本金又は出資の額及び発行済株式総数の100分の5以上の株式を有する株主又は出資の額の100分の5以上の額に相当する出資をしている者の商号若しくは名称又は氏名

(2022年7月31日現在)

倉持 正之	100%
-------	------

4. 本事業者がその発行済株式の総数又は出資の総額を契約締結法人により保有されている法人であって法施行規則第10条各号に掲げる要件に該当するものであるときは、その営む不動産特定共同事業に関して当該契約締結法人が連帯して債務を負担する契約の内容

該当事項なし

5. 本事業者が他に事業を行っているときは、その事業の種類

投資事業	<不動産投資事業> 不動産に関するあらゆる投資により利益を獲得する事業 匿名組合出資・底地権の取得・再開発案件の保有・権利調整案件への取り組み
	<株式・債権投資> 株式・債権に関して投資により利益を獲得する事業 第三者割当増資引受・会社株式の取得
資産管理事業	<不動産管理事業> リノベーション等による資産価値向上・ディベロップメント、賃貸管理事業等
	<マネジメント事業> 投資先会社に対する役職員派遣、会社価値向上のためのマネジメント

6. 本事業者の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「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」をご参照ください。

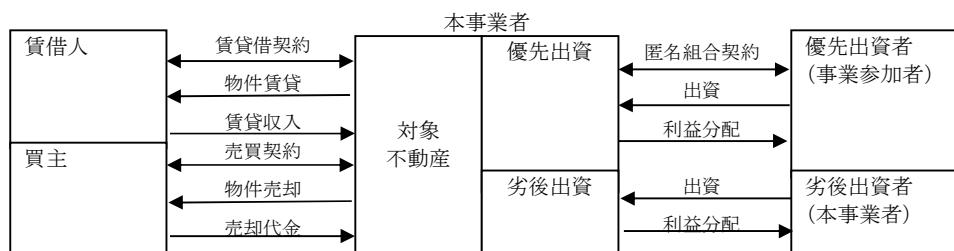
7. 本事業者の役員の氏名並びに役員が他の法人の常務に従事し、又は事業を営んでいるときは、当該他の法人の商号又は名称及び業務又は当該事業の種類

役職	氏名	常務に従事する他の法人等
取締役・代表取締役	倉持 正之	

8. 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及び当該種別に応じた不動産特定共同事業の仕組み

法第2条第3項第2号に定める匿名組合契約

(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)



9. 不動産特定共同事業に係る業務(軽微なものを除く。)の委託の有無並びに当該業務を委託する場合には委託先の商号若しくは名称又は氏名、住所又は所在地及び委託する業務の内容

本商品の契約の媒介・代理を以下に記載のLAETOLI株式会社に委託します。

東京都港区南青山二丁目26番1号

LAETOLI株式会社

代表取締役 武藤 弥

許可番号 東京都知事 第60号

業務管理者 檜垣 幸代

10. 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本事業者との関係、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

利害関係人との間で、以下の重要な取引があります。

利害関係人	株式会社TRIAD
住所又は所在地	東京都港区南青山二丁目26番1号
本事業者との関係	本事業者自身
取引の額及び取引の内容	金1,400,000,000円・対象不動産の売買

利害関係人	LAETOLI株式会社
住所又は所在地	東京都港区南青山二丁目26番1号
本事業者との関係	本商品の契約の媒介・代理業務に係る委託先
取引の額及び取引の内容1	本商品の契約の媒介・代理にかかる優先出資額に対する3.0%相当の委託料の支払
取引の額及び取引の内容2	期中管理手数料として、LAETOLI株式会社が契約の媒介・代理を行った本商品の優先出資額に対する1.0%相当額(1円未満の端数は切り捨て)の支払

11. 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 原則として、同法が定める経営内容等の基準を満たし、国土交通大臣及び金融庁長官、国土交通大臣又は都道府県知事の許可を得られた不動産特定共同事業者だけが、不動産特定共同事業商品を販売することができます。
- ② 不動産特定共同事業者は、投資家保護の観点から、下記事項の遵守が義務付けられています。
 - i. 業務管理者の設置(法第17条第1項)
 - ii. あらかじめ監督官庁の許認可を受けた不動産特定共同事業約款に基づく契約の締結(法第23条第1項)
 - iii. 契約成立前の事業参加者への書面(重要事項説明書)交付(法第24条第1項)
 - iv. 契約成立時の事業参加者への書面(契約書)交付(法第25条第1項)
 - v. 財産の分別管理(法第27条。信託法第34条に基づく分別管理とは異なります。)
 - vi. 法第28条第2項に定めのある本事業の財産の管理状況についての報告書(以下「財産管理報告書」という。)の交付(法第28条第2項)を始めとする事業参加者への情報開示
 - vii. クーリングオフ(法第26条第1項)
 - viii. 監督官庁への事業報告書の提出(年に1回)(法第33条)

- ix. 不当な勧誘等の禁止(不動産特定共同事業契約を締結しない旨の意思を表示した顧客への勧誘継続の禁止等)(法第20条、第21条)
- x. 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)(法第21条の2)
- xi. 損失補填の禁止(法第21条の2)
- xii. その他、信義誠実義務(法第14条第1項)、広告等の制限(法第18条)、事業参加者名簿の作成(法第30条第1項)、守秘義務(法第31条)等

(2) 出資の受け入れ、預り金、及び金利等の取締りに関する法律(いわゆる「出資法」)

不動産特定共同事業者が、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、出資金の受け入れを行うことを禁止しています(第1条)。

なお、本契約では、出資金が毀損する可能性等について明示しており、これに抵触しません。

(3) 金融商品の販売等に係る法律(いわゆる「金融商品販売法」)

- ① 不動産特定共同事業者(金融商品販売者)は、投資家保護の観点から、顧客の状況や目的に応じて、充分なリスク説明及び適正な勧誘活動を行うことが義務付けられています。
- ② 不動産特定共同事業者(金融商品販売者)には、元本欠損が生ずるおそれを生じさせる取引の仕組みのうち、重要な部分を説明することが義務付けられています。

金融商品販売法に定める一定のリスク説明が不足して元本割れを起こした場合、元本欠損部分を損害金額と推定して、不動産特定共同事業者(金融商品販売者)が損害賠償を行うことが義務付けられています。

(4) 金融商品取引法

- ① 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、金融商品取引法の対象に当たりません。
- ② 但し、金融商品取引業者ではない不動産特定共同事業者にも、投資家保護の観点から、金融商品取引法の一定の規定が横断的に準用されます(法第21条の2)。
 - i. 適合性の原則(金融商品取引法第40条)
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
 - ii. 損失補填の禁止(金融商品取引法第39条)

(5) 個人情報の保護に関する法律(いわゆる「個人情報保護法」)

個人情報は個人の人格尊重の理念の下に慎重に取り扱われるべきものであることに鑑み、その適正な取扱いが図られなければなりません(個人情報保護法第3条)。

個人情報取扱事業者は、その取り扱う個人データの漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人データの安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければなりません(個人情報保護法第20条)。

当社は、本契約の締結により知り得た個人情報について、お客様からのお問合せやご相談・お申込み等に対する回答や、お客様のご条件に沿った不動産情報を、郵送物、電子メール、メールマガジン、電話等の通信手段でお届けするなど、業務上必要な諸連絡を行う目的以外で利用しません。

また、外部への流出することのないよう、責任を持ってこれを管理します。

(6) 犯罪による収益の移転防止に関する法律(いわゆる「犯罪収益移転防止法」)

不動産特定共同事業者は、本契約の締結の際に事業参加者の取引時確認が義務付けられています。また、確認記録の作成・保存、取引記録等の作成・保存、疑わしき取引の届出について義務を負っています。

(7) 商法

本契約は商法上の匿名組合契約であり、当事者の一方(匿名組合員)が相手方(本事業者)のために出資をし、相手方がその営業から生じる利益を分配することを約する契約です(商法第535条)。匿名組合員は、金銭その他の財産のみをその出資の目的とすることができ、本事業者の行為について、第三者に対して権利及び義務を有しません(商法第536条)。匿名組合員には、本事業者の業務及び財産の状況を検査する権限が与えられています(商法第539条)。

12. 事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する次の事項

(1) 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

事業参加者は監視権を有します。事業参加者が有する監視権は、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況について説明を受け、また、本事業者が備え置く、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(業務状況調書等)を閲覧する権利です。

(2) 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。事業参加者は本事業に出資した金額の範囲内で間接的に責任を負います。

(3) 収益又は利益及び契約終了時における残余財産の受領権並びに出資を伴う契約にあつては、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 収益または利益の受領権(後記18参照)

本事業の損益は、法令および本契約に従って計算されます。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しますが、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ません。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つては、出資の返還を受ける権利(後記21及び22参照)

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します。

(4) 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

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は行われません。

13. 対象不動産の特定及び当該対象不動産に係る不動産取引の内容に関する事項など対象不動産に関する事項

別紙2「対象不動産に関する事項」をご参照ください。

なお、本事業では、対象不動産の持分の100%を運用対象とします。

14. 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みます。)並びに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(当該鑑定評価の年月日を含みます。)並びに鑑定評価を行った者の氏名

[対象不動産の価格] 金1,400,000,000円

[対象不動産の価格の算定方法] 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。

[不動産鑑定士による鑑定評価の有無] なし

15. 対象不動産に係る賃貸借契約に関する事項

別紙3「対象不動産の賃貸借に関する事項」をご参照ください。

16. 出資に関する事項

(1) 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

商品名を「COZUCHI 自由が丘 一棟ビル」とします。

事業参加者を「優先出資者」と呼び、優先出資者が行う出資を「優先出資」と呼びます。

また、本事業者が行う出資を「劣後出資」と呼び、劣後出資する出資者として「劣後出資者」と呼びます。

優先出資は、収益又は利益の分配及び出資金の返還において劣後出資に優先します。

(2) 出資予定総額、出資予定総口数及び運用予定期間

事業総額(出資予定総額)	金1,400,000,000円
1口の出資単位(優先出資)	金10,000円 ※最低出資口数:1口
出資予定総額内訳 (出資予定総口数)	優先出資予定総額 金1,200,000,000円 (120,000口) 劣後出資予定総額 金200,000,000円 (20,000口)
出資比率	優先出資比率 85.7% 劣後出資比率 14.3%
運用予定期間	2022年9月14日から2024年3月13日まで(18カ月間)

※優先出資1口を複数人で共有するような出資及び契約上の地位の譲渡や相続は認められません。

※運用予定期間は、最初の計算期間の開始日から最後の計算期間の終了予定日までの期間をいいます。計算期間については、「18. 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項及び損失の負担に関する事項」(2)を参照。

(3) 申込の期間及び方法

- ① 出資の申込みは、2022年8月24日から、不動産特定共同事業者であるLAETOLI株式会社が運営する所定の電子取引サイトにて受け付けます。申込みの際には、事前の会員登録において所定の本人確認書類を合わせて提出(電子取引サイトでのアップロード)するものとします。
- ② 出資の申込みは抽選にて受け付けます。
- ③ 本事業者は、申込みを受け付けた場合には、速やかに犯罪収益移転防止法に基づく取引時確認等の審査を行い、審査を通過した申込者と契約手続きを行います。

(4) 払込の期日及び方法

- ① 契約手続きが終了した事業参加者は、本契約において指定された期日までに、出資金振込指定預金口座に、出資金を振込みにて支払います。なお、支払日から運用開始(匿名組合組成)までの期間、出資金は指定預金口座にて無利息でお預かりします。
- ② 振込手数料は事業参加者が負担します。
- ③ 事業参加者が本契約において指定された出資金振込指定預金口座以外の口座へ出資金を振り込んだ場合、出資金振込指定預金口座への再振込、振替又は送金に係る手数料は、事業参加者が負担します。

17. 報告対象期間に係る匿名組合の貸借対照表及び損益計算書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

財産管理報告書の報告の対象となる期間に係る匿名組合の貸借対照表及び損益計算書など法施行規則第50条第3号及び第4号に掲げる事項について、公認会計士又は監査法人の監査を受ける予定はありません。

18. 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項及び損失の負担に関する事項

(1) 本事業の損益は、法令及び本契約に従って計算されるものとします。本事業者は、商法第19条に基づき、一般に公正妥当と認められる会計の慣行に従い、本事業に関する全ての取引に関する正確な帳簿及び記録を作成し、かつ、保持するものとします。

(2) 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、各計算期日(計算期間の末日をいい、初回を2023年9月13日とし、2回目を2024年3月13日とし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。)の翌日(但し、2回目の計算期間については2023年9月14日)から直後の計算期日までとします。但し、最後の計算期間を除き、各計算期日における当該計算期日に属する計算期間に対応する匿名組合損益(次項に定義する)として、損失が生じることが見込まれる場合、当該計算期間の末日は翌計算期日延期されるものとします。

(注)2022年9月14日から2022年10月13日までを1ヵ月と区切り(以降も同様に毎月14日からその翌月13日までを1ヵ月と区切る)、清算時に月割計算をします。但し、1ヵ月に満たない場合は日割計算をします。

なお、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は、本事業者が対象不動産を固有の勘定で取得する2024年3月13日を予定しており、この日が最終計算期間末日になる予定ですが、対象不動産の売却等の日付が変動することにより、当該計算期間が変動する可能性があります。

(3) 本事業者は、各計算期日に、当該計算期間の下記①の本事業から生じた賃貸収益から下記②の本事業から生じた賃貸費用を控除することにより、本事業に係る税引前賃貸利益(以下「匿名組合賃貸利益」という。)又は税引前賃貸損失(以下「匿名組合賃貸損失」といい、匿名組合賃貸利益及び匿名組合賃貸損失を総称して「匿名組合賃貸損益」という)を計算します。また、当該計算期間の下記③の本事業から生じた売却収益から下記④の本事業から生じた売却費用を控除することにより、本事業に係る税引前売却利益(以下「匿名組合売却利益」という)又は税引前売却損失(以下「匿名組合売却損失」といい、匿名組合売却利益及び匿名組合売却損失を総称して「匿名組合売却損益」という)を計算します。なお、匿名組合賃貸損益と匿名組合売却損益を合計したものを「匿名組合損益」といいます。

- ① 本事業から生じた賃貸収益
 - i. 対象不動産から生じる賃料収入
 - ii. 対象不動産に係る保険金
 - iii. 本事業に係る金銭の運用から得られる受取利息
 - iv. 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
 - v. 本事業に係るその他の賃貸収益
- ② 本事業から生じた賃貸費用
 - i. 対象不動産の取得、管理及び修繕等に要する諸費用
 - ii. 対象不動産に係る損害保険料
 - iii. 対象不動産に係る公租公課(但し、売却費用として控除する場合は賃貸費用にしない)
 - iv. 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
 - v. 本事業の遂行に係る本事業者報酬
- ③ 本事業から生じた売却収益
 - i. 対象不動産に係る売却代金
 - ii. 対象不動産の売却に係る公租公課の精算金(売却代金に含めて計上する)
- ④ 本事業から生じた売却費用
 - i. 対象不動産の取得費用
 - ii. 対象不動産に係る公租公課
 - iii. 対象不動産の売却に係る仲介手数料
 - iv. 対象不動産の売却に係る業務委託料
 - v. 対象不動産の売却に係る司法書士、土地家屋調査士等への報酬

(4) 各計算期間に対応する匿名組合賃貸損益は、以下のとおり事業参加者、本事業に対する事業参加者及び本事業者以外の優先出資者並びに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賃貸損失が生じた場合、当該匿名組合賃貸損失を以下の順序で分配します。

i. まず、劣後出資に係る賃貸損失の分配として、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」という)に本 i に従って本事業者に分配された劣後出資に係る賃貸損失(もしあれば)を控除した額(但し、経過済計算期間までに② iii 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。

ii. 前 i による匿名組合賃貸損失の分配後になお残損失がある場合、優先出資に係る賃貸損失の分配として、優先出資の総額(以下「優先出資総額」という)から経過済計算期間に本 ii に従って優先出資者に分配された優先出資に係る賃貸損失(もしあれば)を控除した額(但し、経過済計算期間までに② ii 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」という。)に応じて各優先出資者に帰属させます。

iii. 前 ii による匿名組合賃貸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賃貸利益が生じた場合、当該匿名組合賃貸利益を以下の順序で分配します。

i. まず、経過済計算期間に① iii に従って本事業者の固有勘定に分配された匿名組合賃貸損失(もしあれば)の合計額(但し、経過済計算期間までに本 i 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賃貸損失の補てんに充当するものとします。

ii. 前 i による匿名組合賃貸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 ii 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 ii 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賃貸損失の補てんに充当するものとします。

iii. 前 ii による匿名組合賃貸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 i 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 iii 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賃貸損失の補てんに充当するものとします。

iv.前iiiによる匿名組合賃貸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対し年換算3.0%相当額(月割計算。但し、1ヵ月に満たない場合は日割計算。1円未満の端数は切り捨て)を、優先出資割合に応じて優先出資者に帰属させます。

v.前ivによる匿名組合賃貸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。

(5) 本事業者は、各計算期日から30日以内の間で、本事業者が裁量により指定する日に、前項②iv及びvの規定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賃貸利益(もしあれば。但し、前項②iからiiiの規定に基づき匿名組合賃貸損失の補てんに充当された匿名組合賃貸利益は含まれません)及び匿名組合売却利益(もしあれば。但し、本条(10)に基づき匿名組合売却損失の補てんに充当された匿名組合売却利益は含まれません)相当額の金銭を各優先出資者に支払い又は本事業者が収受するものとします。なお、事業参加者指定の預金口座に支払う際の振込手数料は本事業者が負担するものとします。また、計算期間途中で本契約上の地位の譲渡が行われた場合、当該計算期間に係る匿名組合利益は、計算期間末の出資者に対し全額支払われるものとします。

(6) 本事業者は、対象不動産の全部又は一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います。

(7) 前(6)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25.0%相当額(1円未満の端数は切り捨て)又は金36,000,000円(1円未満の端数は切り捨て)のいずれか高い方を上限として、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ます。

(8) 前(7)による匿名組合売却利益の分配後になお残利益がある場合、劣後出資に係る匿名組合売却利益の分配として、残利益を本事業者に帰属させます。

(9) (6)において、合算額が損失である場合、以下の順序で負担させます。

① 各計算期日における劣後出資総額に満つるまで、劣後出資者に負担させます。

② 上記の負担後になお残損失がある場合には、各計算期日における優先出資総額に満つるまで、優先出資者に負担させます。

③ 上記の負担後になお残損失がある場合には、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。

(10) 各計算期日において、経過済計算期間において前項に基づき負担させた匿名組合売却損失がある場合、以下の順番で匿名組合売却損失の補てんを行い、なお残利益がある場合に、(7)及び(8)に基づいて売却利益の分配を行います。

① まず、経過済計算期間に前(9)③に従って本事業者の固有勘定に分配された匿名組合売却損失の合計額(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売却損失の補てんに充当するものとします。

② 前①による匿名組合売却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(9)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売却損失の補てんに充当するものとします。

③ 前②による匿名組合売却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(9)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売却損失の補てんに充当するものとします。

(11) 本条に基づき分配された匿名組合損失については、同額の出資の払戻しとして会計処理します。また、当該匿名組合損失が本条に基づき匿名組合利益によって補てんされた場合、同額について出資の増加があったものとして会計処理します。

19. 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

(1) 本事業者は、本契約に定める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。

(2) 本事業者は、対象不動産を賃貸及び売却等によって運用するものとします。

(3) 本事業者は、対象不動産を本事業の目的以外のために担保に提供し、又は出資の目的とすることは行いません。

(4) 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(出資金を対象不動産の売買代金として支払うまでの間運用する場合を含みます。)、金融機関(不動産特定共同事業法施行規則第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。

(5) 本事業者は、法第27条に基づき、本事業に係る財産を自己の固有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(信託法第34条に基づく分別管理とは異なります)。

(6) 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。

20. 契約期間に関する事項

(1) 本契約の契約期間は、2022年9月14日から2024年5月13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。

21. 契約終了時の清算に関する事項

(1) 本契約は、以下のいずれかの事由が生じた場合には終了します。かかる事由の発生により本契約が終了した場合、本事業者は、事業参加者に直ちに通知するものとします。

- ① 本契約の契約期間の満了
- ② 対象不動産のいずれかの売却等の完了
- 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 出資総額が定める出資予定総額に満たない場合であって、本事業者が自ら出資を行わないときその他のやむを得ない事由があるとき

(2) 前項の規定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で、本事業に係る資産から本事業者報酬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事業参加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。

22. 本契約の解除等に関する事項

(1) 事業参加者は、やむを得ない事由が存在する場合には、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができます。

「やむを得ない事由」とは、例えば、不動産特定共同事業者が対象不動産に係る不動産取引や収益又は利益の分配等の不動産特定共同事業契約上の重要な義務を正当な理由なく履行しない場合や、当該義務を履行することができなくなった場合、合理的な価格に該当しない価格により対象不動産の売却等を行った場合など、不動産特定共同事業者に不動産特定共同事業契約上の重大な契約違反がある場合や、不動産特定共同事業者に重大な法令違反がある場合をいい、事業参加者が重篤な病気に罹患した場合や重傷を負った場合、地震・火災等に罹災した場合等の事業参加者の自己都合は、「やむを得ない事由」に含まれません。

(2) 事業参加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します。

(3) 前(1)(2)の規定によって本契約が終了した場合、本事業者は、速やかに事業参加者に分配すべき本契約の終了日までの匿名組合損益を算定し、当該損益を分配した場合に生ずる事業参加者に対する債権債務を計上した上で、事業参加者に対し、出資の価額の返還として、事業参加者の出資額から本契約の終了日までに事業参加者に分配された匿名組合損失(もしあれば)を控除した額(但し、本契約の終了日までに本契約第8条第4項第(2)号②に従って補てんされた金額を加算します。)(但し、当該額が本事業の純資産額(本事業に係る資産の価額から負債の価額を控除した額をいう。以下同じ。))に事業参加者の優先出資割合を乗じた金額を上回る場合には、本事業の純資産額に事業参加者の優先出資割合を乗じた金額を支払うものとします。

(4) 事業参加者及び本事業者は、本事業に対して出資を行う匿名組合契約の解除が多発したときは、本事業を継続できなくなるおそれがあります。

23. 本契約上の地位の相続手続について

(1) 事業参加者が死亡した場合は、事業参加者の共同相続人は、本事業者に対し、遺産分割協議書等の本事業者の指定した必要書類を添付した書面を提出し、本事業者が以下の規定に基づきこれを認めた場合に限り、本契約上の地位を承継できます。

(2) 本事業者は、前項の承継申し出に対し、疑義がないと判断するに足るだけの法的根拠及び書類等が確認でき、かつ、当該申請に係る地位承継が本事業に支障をきたすおそれがないと判断した場合には、本契約上の地位の承継を認めます。

(3) 前項の本契約上の地位の承継が認められるまでの間、本事業者は利益分配金の支払を留保することができるものとし、本事業者は、前項により承継を認めた場合、その承継を認めた日以降、最初に到来する利益分配金の支払期日までに、利益分配金を支払うものとし、留保した金額については利息を付さずして支払い、またそれ以上のいかなる責めも負わないものとし、

(4) 相続人は本事業者に対し、相続事務手数料を、本事業者が承継を認めた日後14日以内に、本事業者の指定する銀行口座に、相続人の負担にて振込み支払うものとし、

24. 事業参加者の本契約上の地位譲渡手続きについて

事業参加者は、本事業者の事前の書面又は電磁的方法による承諾がある場合に限り、本契約上の地位を譲渡することができます。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、

(2) 本出資者は、前項に基づき本契約上の地位を譲渡した場合、本事業者に対し、本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続の対価として、出資額の3.3%相当額を支払うものとし、

(3) 本出資者は、第1項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、

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、

25. クーリング・オフについて

(1) 事業参加者は、法第25条の書面の交付を受けた日(電子取引の場合は、法第25条の書面を事業参加者が電子計算機等の画面上にて確認した日)から起算して8日を経過するまでの間、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができます。

(2) 前項に基づく解除は、事業参加者が本契約の解除を行う旨の書面を発したときに効力を生じる。前項に基づく本契約の解除によって、事業参加者は何らの手続を要することなく当然に本事業に係る出資者でなかったものとみなされます。

(3) 第1項に基づき本契約が解除された場合、本事業者は、事業参加者に対し、出資金額を返還するものとし、その解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することはできないものとし、

26. 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みます。)

本契約の内容を変更する場合には、事業参加者全員の書面による合意を必要とします。ただし、当該変更につき、法第9条第1項に定める監督官庁による認可を必要とする場合には、監督官庁による認可が得られた後に、事業参加者全員の書面による合意が得られたときに、当該変更の効力が生じるものとし、

27. 本事業者の報酬に関する次の事項

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」という。)を本事業に係る資産から本事業者の固有財産とする(但し、(4)及び(5)に定める手数料については事業参加者から、(6)に定める手数料については相続人から受領する)ことができるものとし、

(1) 事業組成報酬

本事業の組成の対価

本事業においては発生しません。

(2) 契約事務手数料

本契約締結における事務手数料

本事業においては無料とします。

(3) 事業運営報酬

各計算期間に係る対象不動産の管理運営の対価

利益分配金の分配時に、対象不動産の賃料収入の2%(1円未満の端数は切り捨て)

(4) 不動産売却事務報酬

対象不動産の全部又は一部の売却等の対価

本事業においては発生しません。

(5) 地位譲渡手数料

本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続の対価

譲渡の完了時に、地位譲渡一回につき出資額の3.3%相当額(税込)

(6) 相続事務手数料

本契約上の地位の相続に伴う事務手続の対価

相続手続の完了時に、相続人一人につき金11,000円(税込)

28. 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を受けることができることを除き、事業参加者は、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。

29. 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) 価格変動リスク

① 出資金の毀損リスク

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場合があります。

(2) 流動性リスク

① 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般的に、不動産は代替性に乏しく、また流動性が相対的に低いため、売却を希望する時期に、対象不動産を売却することができない可能性があります。また、一般的に、不動産は個別性が強いいため、その売却の際には、不動産をめぐる権利関係の精査、建物テナントの状況、建物賃貸借契約等の実態に関する精査、修繕履歴の精査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査(以下「物件精査」という。)、関係者との交渉等、売却手続きに多くの時間と費用を要します。さらに、対象不動産における権利関係の態様が複雑な場合には、売却が困難なことも予想されます。

本事業者は、外部の媒介業者の情報力も活用しながら、可及的速やかに対象不動産を売却できるよう努めますが、なおかかるリスクが現実化しないことを保証するものではありません。

② 出資者たる地位の流動性に関するリスク

出資者からの本契約の解除は、クーリングオフ及びやむを得ない事由による解約を除き、原則認められません。

また、出資者たる地位の譲渡に際しては、本事業者の承諾が必要であり、原則として本事業者がその裁量に基づいて譲渡の可否を判断することから、組合運営に支障が出る可能性がある場合には譲渡が認められないことがあります。また、出資者たる地位の譲渡手続きは、契約にて定められた方法による制約を受けることになります。さらに、出資者たる地位の流通市場は現在確立されておらず、その流動性は何ら保証されるものではありません。したがって、出資者が希望する時期、金額等の条件によっては出資者たる地位を換金化することができないことがあります。

(3) 不動産に係るリスク

① 不動産の毀損等に関するリスク

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、劣化又は毀損した場合、土壤汚染等の隠れたる瑕疵が見つかった場合、対象不動産の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

かかる場合において、毀損、滅失した個所を修復するために、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し、又は当該不動産の譲渡価格が下落する結果、出資者への利益分配金及び出資金の元本の返還に支障を来すおそれがあります。

② 不動産の物的及び法的な欠陥、瑕疵に関するリスク

対象不動産には、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。当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が減損することを防ぐため、取得者である本事業者が、当該欠陥、瑕疵等の補修その他予定外の措置、費用を負担することになり、その結果、出資者への利益分配金及び出資金の元本の返還に支障を来すおそれがあります。

本事業者は、かかる場合に備えて、原則として売主に損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが可能です。しかしながら、かかる損害賠償責任又は瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任あるいは瑕疵担保責任の負担期間等が限定されていたり、請負業者又は売主の資力が不十分であったり、請負業者又は土地所有者が解散等により存在しなくなっている等の事情により、これらの責任を追及し得ない可能性があります。

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ないため、不動産登記事項証明書の記載を信じて取引したところ、買主が不動産に係る権利を取得できない場合や、予想に反して第三者の権利が設定されている場合があります。かかる場合において、本事業者は売主に対し、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になりますが、本事業者は必ずしもその実効性を保証するものではありません。

③ 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本事業者が所有する資産である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おり(民法第717条)、したがって本事業者が所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た場合には、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、対象不動産を取得する際の物件精査及びその後の管理を通じて、所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が、なお上記のリスクが現実化しないことを保証するものではありません。

(4) 不動産の賃貸に関するリスク

① 賃料収入の変動に関するリスク

本事業における本事業者の収入は、主として本事業者が所有する対象不動産の賃料収入に依存しています。対象不動産の賃料収入は、対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、入居者による賃料の支払債務の不履行又は遅延、本事業者とテナントの合意による賃料の減額、借地借家法第32条に基づく建物テナントから本事業者に対する賃料減額請求権の行使による賃料の減額等により、減少することがあります。

また、対象不動産につき、滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。経済状況によっては、インフレーション、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する賃貸費用が増加する可能性があります。

このように、対象不動産からの賃料収入が減少又は賃貸費用が増加した場合、出資者への分配金が予定分配率を下回ったり、まったく支払われない可能性があります。

本事業者は、対象不動産をはじめとした匿名組合勘定における資産に関する収入の向上及び費用の低減に努め、またキャッシュフローを安定化させるため、常にそれらの変動状況を監視、調査、分析し、適宜必要な措置を講じるように努めますが、なお上記のリスクが現実化しないことを保証するものではありません。

② マスターリース方式に関するリスク(マスターリース方式を採用した場合)

マスターリース方式を採用する場合において、一般的に賃借人たるマスターレシーに対象不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合には、本事業者は、対象不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなり、あるいは退去させられなくなる可能性があるほか、特にマスターレシーの賃料が転借人から転貸人たるマスターレシーに対する賃料に連動する場合は、転借人の信用状態等が、本事業者の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、マスターリース契約(賃貸借契約)が合意解約された場合や債務不履行を理由に解除された場合であっても、かかる敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。かかる事態に備え、マスターリース契約(賃貸借契約)上、契約終了時に、転貸人が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定められることが通常ですが、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、敷金等の返還原資は賃貸人たる本事業者の負担となり、本事業者の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、出資者に対する金銭の分配は、マスターリース契約(賃貸借契約)の賃借人であるマスターレシーが支払う賃料を原資として行われる。したがって、マスターレシーの信用力が悪化し、マスターレシーによる賃料の支払が期限どおり行われなかった場合には、本事業における本事業者の収入が不足し、ひいては出資者に対する金銭の分配がなされないおそれがあります。

(5) 組合関係者に関するリスク

① 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毀損が生じるおそれ(信用リスク)

匿名組合勘定に係る財産は、本事業者の固有財産及び他の不動産特定共同事業者契約に係る財産と分別して管理されますが、当該分別管理は信託法第34条の分別管理とは異なるため、本事業者たる不動産特定共同事業者が破綻したことなどにより本事業の運営に支障を来たした場合には、出資者の出資金全額が返還されないおそれがあります。

② 本事業者との利益相反に関するリスク

本事業における匿名組合勘定で取得する対象不動産は、本事業のために本事業者が固有勘定で取得したものを、本事業者の固有勘定から匿名組合勘定へ移転させるものであり、当該移転に際しての対価の決定においては本事業者の固有勘定と匿名組合勘定の利害が相反する関係にあります。そのため、当該移転に際しての対価の公正を保つために、不動産鑑定士等の評価額や弊社で収益還元法による時価評価額など客観的指標を参考として組入価額の決定を行うことによりリスクの低減を図る必要があります。

(6) その他のリスク

① 法令、税制及び政府による規制変更のリスク

不動産、不動産特定共同事業及び匿名組合契約に関する法令及び税制等の規制、若しくはかかる法令及び税制等の規制に関する解釈、運用、取扱いが変更された場合、公租公課等の費用負担が増大し、その結果、事業利益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、出資持分に係る利益分配、出資持分の払戻し、譲渡等に関する法令及び税制等の規制、又はかかる法令及び税制等の規制に関する解釈、運用、取扱いが変更された場合、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 払出資金の返還の保証がないことに関するリスク

本契約においては、商法上の規定又は出資法との関係もあり、出資金の全部又は一部の返還は保証されていません。すなわち、出資者への利益及び払出資金の返還の原資は、本契約に基づいて本事業者が行う事業より生じる収入から、本事業の実施に伴い発生した費用や損失等を控除した残額となります。

したがって、本事業者の行う事業の業績結果や対象不動産の評価額によっては、出資者への利益分配のみならず、出資金返還にまで支障をきたすおそれ(出資金の全部又は一部が返還されない可能性)があります。ただし、いかなる場合にあってもお出資者は出資金額を超えて出資する義務や損失負担の義務を負うものではありません。

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 分配の保証がないことに関するリスク

本事業者は、出資者に対して、本契約の定めに基づいて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るものではありません。

④ 出資者が本事業に関して指図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、出資者は計算期間毎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匿名組合勘定の財産管理状況等につき、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。

⑤ 匿名組合契約の契約期間満了前の終了、期間延長に関するリスク

本契約は、対象不動産全部の売却の終了、本事業の継続の不能(但し、本事業者は出資者にその通知をしなければならぬ)、本事業者の破産手続開始等、契約期間満了前における本契約の清算事由に記載のある事由のいずれかが生じた場合には、契約期間の満了前に終了するため、出資者は本来得られたであろう分配金を受け取る機会を喪失することになります。

また、契約期間延長が発生した場合には、出資者の出資金返還についても延長され、当初予定していた時期の出資金返還が受けられなくなります。

⑥ 組合財産たる金銭の運用に関するリスク

組合財産たる金銭は、銀行、信用金庫、信金中央金庫への預金等法施行規則第11条第2項第14号ロに定めのある方法により運用されます。そのため、金融機関等の破綻により損失を被ることがあります。

30. 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、各計算期日から60日以内に、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(財産管理報告書)を作成し、事業参加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、事業参加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(業務状況調書等)を以下の事業所に備え置き、事業参加者の請求に応じてこれを閲覧させるものとします。

[株式会社TRIAD]

東京都港区南青山2丁目26-1

電話番号 03-6455-5591

営業時間:10:00~17:00(土日及び当社休業日を除く)

(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、事業参加者の請求に応じてこれを閲覧させるものとします。

31. 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、(2)以降に定める手続により対象不動産の売却等を行うものとします。

(2) 本事業者は、原則として、2024年3月13日に、対象不動産を本事業者の固有財産にする方法により、対象不動産の売却等を行うものとします。

(3) 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。

32. 業務上の余裕金の運用に関する事項

本事業者は、本事業に関し生じた余裕金を、本事業者名義の「三井住友銀行 麹町支店」の普通預金により運用するものとします。

33. 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

本契約に関し裁判上の紛争が生じたときは、以下の裁判所が第一審の専属的合意管轄裁判所となります。

名称:東京地方裁判所

所在地:東京都千代田区霞が関一丁目1-4

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9期	第10期	第11期
	2020年2月29日現在	2021年2月28日現在	2022年2月25日現在
資産の部			
流動資産	5,691,343	5,059,329	9,624,763
固定資産	3,037,586	4,843,115	3,958,301
資産合計	8,728,929	9,902,444	13,583,065
負債及び純資産の部			
流動負債	1,535,412	743,033	6,104,430
固定負債	6,668,720	8,581,062	6,781,648
負債合計	8,204,132	9,324,096	12,886,079
資本金	100,000	100,000	100,000
資本剰余金	0	0	0
利益剰余金	424,797	478,348	596,986
純資産合計	524,797	578,348	696,986
負債・純資産合計	8,728,929	9,902,444	13,583,065

損益計算書

(単位:千円)

	第9期	第10期	第11期
	自2019年3月1日 至2020年2月29日	自2020年3月1日 至2021年2月28日	自2021年3月1日 至2022年2月25日
売上高	4,165,209	3,853,605	5,252,529
売上原価	3,288,793	3,000,373	3,937,308
売上総利益	876,416	853,231	1,315,221
販売費及び一般管理費	730,992	575,843	831,991
営業利益	145,424	277,389	483,230
営業外収益	197,478	131,713	182,289
営業外費用	231,977	335,503	498,959
経常利益	110,925	73,599	166,560
特別利益	0	848	0
特別損失	0	3,132	32,486
税引前当期純利益	110,925	71,315	134,074
法人税、住民税及び事業税	40,031	15,924	14,555
法人税等調整額	△ 3,124	1,839	881
当期純利益	74,018	53,551	118,638

対象不動産の特定等に関する事項

A. 対象不動産の特定及び当該対象不動産に係る不動産取引の内容に関する次の事項

イ 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(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)

◆土地の表示に関する事項

○土地1

所在	目黒区自由が丘二丁目
地番	125番10
用途(登記上の「地目」)	宅地
土地面積	333. 21㎡
その他の事項	現在は他人所有物件(2022年9月14日までに所有権移転予定)

○土地2

所在	目黒区自由が丘二丁目
地番	125番14
用途(登記上の「地目」)	宅地
土地面積	251. 37㎡
その他の事項	現在は他人所有物件(2022年9月14日までに所有権移転予定)

◆建物の表示に関する事項

所在	目黒区自由が丘二丁目 125番地10、125番地14
家屋番号	125番10の1
用途(登記上の「種類」)	店舗・居宅
延べ床面積	1階 293. 35㎡ 2階 277. 34㎡ 3階 238. 02㎡ 地下1階 386. 31㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
竣工時期	平成3年10月新築
その他の事項	現在は他人所有物件(2022年9月14日までに所有権移転予定)

ロ 対象不動産の変更の予定がある場合にあつては、その旨

本事業では対象不動産の変更は致しません。

ハ 対象不動産に係る不動産取引の取引態様の別

賃貸および売却等

ニ 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及び借入れの目的

対象不動産に係る借入れはありません。また、借入れの予定もありません。

[借入先の属性] —

[借入残高又は借入金額] —

[返済期限] —

[返済方法] —

[利率] —

[担保の設定に関する事項] —

[借入れの目的] —

ホ 不動産取引の開始予定日

2022年9月14日

ヘ 不動産取引の終了予定日

2024年3月13日

ト 本事業について

本事業では、対象不動産の100%の持分を運用対象としています。

B. 対象不動産に関する次の事項

イ 対象不動産の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名(法人にあつては、その名称)

(1) 土地(借地権の場合、借地権の対象となるべき土地)

(2022年8月19日現在)

権利部	名義人	氏名	株式会社弘進
権利部(甲区)	所有権にかかる権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無)		
権利部(乙区)	所有権以外の権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無)		

(2) 建物

(2022年8月19日現在)

権利部	名義人	氏名	株式会社弘進
権利部(甲)	所有権にかかる権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無)		

権利部(乙区)	所有権以外の 権利に関する事項 (□有・■無)	
---------	-------------------------------	--

ロ 対象不動産に係る宅地建物取引業法施行令第三条第一項に規定する制限<都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要>に関する事項の概要

(1) 都市計画法に基づく制限

- 区域区分
都市計画区域内 — 市街化区域
- 都市計画施設
なし

(2) 建築基準法に基づく制限

- 用途地域
A: 第一種低層住居専用地域、B: 近隣商業地域
- 地域・地区・街区
準防火地域、高度地区(A:20m第三種高度地区、B:近隣商業地域)
- 建築面積の敷地面積に対する割合の限度(建蔽率)
A: 指定80%、B: 指定50%
両地域の面積により加重平均されます。
- 建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の限度(容積率)
A: 指定300%、B: 指定100%
両地域の面積により加重平均されます。
- 建物の高さの制限
A: 道路斜線制限 隣地斜線制限
B: 道路斜線制限 北側斜線制限、絶対高さ制限 10m
- 日影による中高層の建築物の制限
A: 3-(二)種
B: 1-(二)種
- その他の建築制限
なし
- 地方公共団体の条例等による制限
- 自由が丘地区街並み形成指針
- 敷地等と道路との関係
東側: 道路法による道路/幅員約 8.3~8.5m/接道の長さ約 21.7m
- 私道にかかる制限

制限あり

(3) 都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限

- 景観法
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

ハ 対象不動産に係る私道に関する負担に関する事項

[負担面積] なし

[負担金] なし

ニ 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)

[飲用水] 公営水道

[電気] あり

[ガス] 都市ガス

[汚水・雑排水] 公共下水

[雨水] 公共下水

ホ 対象不動産が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造その他宅地建物取引業法施行規則第十六条に規定する事項該当しません。

ヘ 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第二条第一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十六条の二各号に掲げるもの該当しません。

ト 宅地建物取引業法施行規則第十六条の四の二各号に掲げる措置が講じられているときは、その概要瑕疵担保責任の履行に関する措置は講じません。

チ 宅地建物取引業法施行規則第十六条の四の三第一号から第六号までに掲げる事項(対象不動産が宅地である場合にあつては、同条第一号から第三号までに掲げるものに限る。)

●当該宅地又は建物が宅地造成等規制法第二十条第一項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨同区域外にあり該当しません。

●当該宅地又は建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第七条第一項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨同区域外にあり該当しません。

- 当該宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律第五十三条第一項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨未指定。
- 当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容対象不動産は該当しません。
- 当該建物(昭和五十六(1981)年六月一日以降に新築の工事に着手したものを除く。)が建築物の耐震改修の促進に関する法律第四条第一項に規定する基本方針のうち同条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて次に掲げる者が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容対象不動産は該当しません。
- 当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律第五条第一項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨対象不動産は該当しません。

リ 対象不動産の状況に関する第三者による調査(エンジニアリング・レポート(ER))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同調査は受けていません。

ヌ 対象不動産が既存の建物であるときは、次に掲げる事項

(1) 建物状況調査(宅地建物取引業法第三十四条の二第一項第四号に規定する建物状況調査<インスペクション>)をいい、実施後一年を経過していないものに限る。)を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要

実施していません。

(2) 宅地建物取引業法施行規則第十六条の二の三各号に掲げる書類の保存の状況

■建築基準法第六条第一項(同法第八十七条第一項又は同法第八十七条の四において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請書及び同法第十八条第二項(同法第八十七条第一項又は同法第八十七条の四において準用する場合を含む。)の規定による計画通知書並びに同法第六条第一項及び同法第十八条第三項(これらの規定を同法第八十七条第一項又は同法第八十七条の四において準用する場合を含む。)の確認済証

建築物:平成2年5月21日 目都建確第1261号

昇降機:平成3年10月30日 目都建確昇第68号

■建築基準法第七条第五項及び同法第十八条第十八項(これらの規定を同法第八十七条の四において準用する場合を含む。)の検査済証

建築物:平成3年10月18日 目都建検第1261号

昇降機:平成3年10月31日 目都建検昇第68号

■法第三十四条の二第一項第四号に規定する建物状況調査の結果についての報告書

あり

調査の実施機関:株式会社環境管理センター

調査の範囲:対象不動産建物の共用部および3階専有部分の吹付け材(文書調査・目視調査)

調査年月日:平成22年12月2日～平成22年12月3日

石綿の仕様の有無:無

■既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第六条第三項に規定する建設住宅性能評価書

なし

■建築基準法施行規則第五条第三項及び同規則第六条第三項に規定する書類

なし

■当該住宅が昭和五十六(1981)年五月三十一日以前に新築の工事に着手したものであるときは、地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであることを確認できる書類で次に掲げるもの

対象不動産は該当しません。

イ 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第二百二十三号)第四条第一項に規定する基本方針のうち同条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて建築士が行った耐震診断の結果についての報告書

――

ロ 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第六条第三項の建設住宅性能評価書

――

ハ 既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成十九年法律第六十六号)第十九条第二号の保険契約が締結されていることを証する書類

――

ニ イからハまでに掲げるもののほか、住宅の耐震性に関する書類

――

以上

対象不動産の賃貸借に関する事項

対象不動産に関して不動産特定共同事業者等（不動産特定共同事業者又は委託特例事業者及びこれらの者と対象不動産について売買契約を締結した相手方がある場合にあつては当該契約締結の相手方をいう。以下同じ。）が賃貸借契約（賃借人が当該不動産特定共同事業者等であるものを除く。以下同じ。）を締結した相手方（以下「テナント」という。）がある場合にあつては次の事項（やむを得ない事情により開示できない場合にあつてはその旨）

イ テナントの総数、全賃料収入（対象不動産に係る不動産特定共同事業者等の賃料収入の総額をいう。以下同じ。）、全賃貸面積（不動産特定共同事業者等が対象不動産に関してテナントと締結した賃貸借契約に係る面積の総計をいう。以下同じ。）、全賃貸可能面積（対象不動産について賃貸借契約を締結することが可能である面積の総計をいう。）及び直前五年の稼働率（各年同一日における稼働率をいう。以下同じ。）の推移

テナントの総数	9 件
全賃料収入	月額 4,667,088 円（税別）
全賃貸面積	962.56 m ²
全賃貸可能面積	1062.16 m ²
直前 5 年の稼働率の推移	（注）対象不動産は 2022 年 9 月 14 日までに株式会社 TRIAD が取得予定のものであり、取得前の稼働率に係る情報を同社は保有していないため、直前 5 年の当該情報を記載できかねます。

ロ 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五年の稼働率の推移

対象不動産は 1 物件のため、対象不動産ごとの明細は省略します。

ハ 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積の十パーセント以上を占めるものをいう。）に関する次の事項

対象不動産では 4 件のテナントが全賃貸面積の 10%を占める賃借人に該当しますが、契約内容の開示の承諾が得られていないため、個別テナントに係る事項についての記載は控えさせていただきます。

テナントの名称	
業種	
年間賃料	
賃貸面積	
契約満了日	
契約更改の方法	
敷金及び保証金	
その他の重要事項	

ニ 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。）

賃料の支払延滞はありません。

ホ 直前五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：——千円

賃貸に係る費用：——千円

(注) 全賃料収入および賃貸に係る費用に関しては、2022年9月14日までに株式会社 TRIAD が取得予定のものであり、賃料収入等に係る情報を同社は未だ保有していないため、直前5年間の当該情報を記載できかねます。

以上