

Branche 千代田ファンド 1
不動産特定共同事業契約(匿名組合型)
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ようお願い申し上げます。

○当社の連絡先

商号又は名称	株式会社リビングコーポレーション
住所	東京都渋谷区渋谷四丁目 2 番 12 号 EDGE 南青山 2F
代表者の氏名	鈴木 英樹
許可番号	東京都知事 第 150 号
業務管理者	藤井 俊輔
当社の連絡先	電話 03-6300-0932(土日祝・年末年始を除く 10:00~17:00)

I.不動産特定共同事業者に関する事項

商号又は名称	株式会社リビングコーポレーション			
住所	東京都渋谷区渋谷四丁目2番12号 EDGE 南青山 2F			
代表者の氏名	鈴木 英樹			
許可番号	東京都知事 第150号			
業務管理者	藤井 俊輔			
資本金又は出資の額	100,000千円(2026年5月28日現在)			
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>一建設株式会社</td> <td>100%</td> </tr> </table>		一建設株式会社	100%
一建設株式会社	100%			
	(2026年5月28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) 不動産の売買・交換・賃借及びその仲介・媒介並びに所有・管理及び利用</p> <p>(2) 不動産の所有、売買、管理の受託及び不動産の鑑定業務</p> <p>(3) 土地の開発造成及び分譲</p> <p>(4) 不動産特定共同事業法に基づく投資事業</p> <p>(5) 不動産投資顧問業務</p> <p>(6) 不動産、不動産担保付債権等に関する精密調査、市場調査、資料収集、投資情報の提供に関する業務</p> <p>(7) 土木・建築・内装・造園等の工事の設計、監理、請負、コンサルティング及び施行</p> <p>(8) 土地の有効利用に関する企画、調査、設計及びコンサルティング業務</p> <p>(9) 建築物の設計、施工、管理、請負、受託及びコンサルティング業務</p> <p>(10) 建築用資材の輸入、販売業務</p> <p>(11) 家具、インテリア製品の輸入、製造、販売及び取付業務</p> <p>(12) 宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業務</p> <p>(13) 投資業</p> <p>(14) 有価証券の取得、保有及び運用</p> <p>(15) 金融業</p> <p>(16) 投融資に関する評価計算事務及び信用審査の受託</p> <p>(17) 融資、保証及び債権買取を含めた信用供与とその斡旋並びに仲介</p> <p>(18) 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業</p> <p>(19) 前項の業務のほか、金融商品取引法に基づき行うことのできる業務</p> <p>(20) 損害保険の代理業務及び生命保険の募集に関する業務</p> <p>(21) 情報提供サービス業及び情報処理サービス業</p> <p>(22) インターネットを利用した情報システムの開発、販売</p>			

- (23) 通信販売業務並びに情報提供の仲介
- (24) マーケティングリサーチ及び各種情報の収集分析
- (25) 広告・宣伝の情報媒体の企画・売買並びに広告代理店業務
- (26) 各種イベントに関する企画、制作、運営及び請負
- (27) 催事、会議、セミナーの企画、運営、設営請負
- (28) ホテル・旅館・レストラン・喫茶店の経営、スポーツ施設、遊技場等の娯楽施設の所有、管理、運営及び賃借
- (29) 前各号に付帯・関連する一切の事業
- (30) その他一切の事業

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を参照。

- 役員の氏名** (2026年5月28日現在)
- ・代表取締役社長 鈴木 英樹
 - ・取締役 土田 慶太郎
 - ・取締役 堀口 忠美
 - ・取締役 鈴木 学
 - ・取締役 佐藤 甲治
 - ・監査役 犬飼 英喜
 - ・監査役 長谷川 永
 - ・監査役 横山 裕昭

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

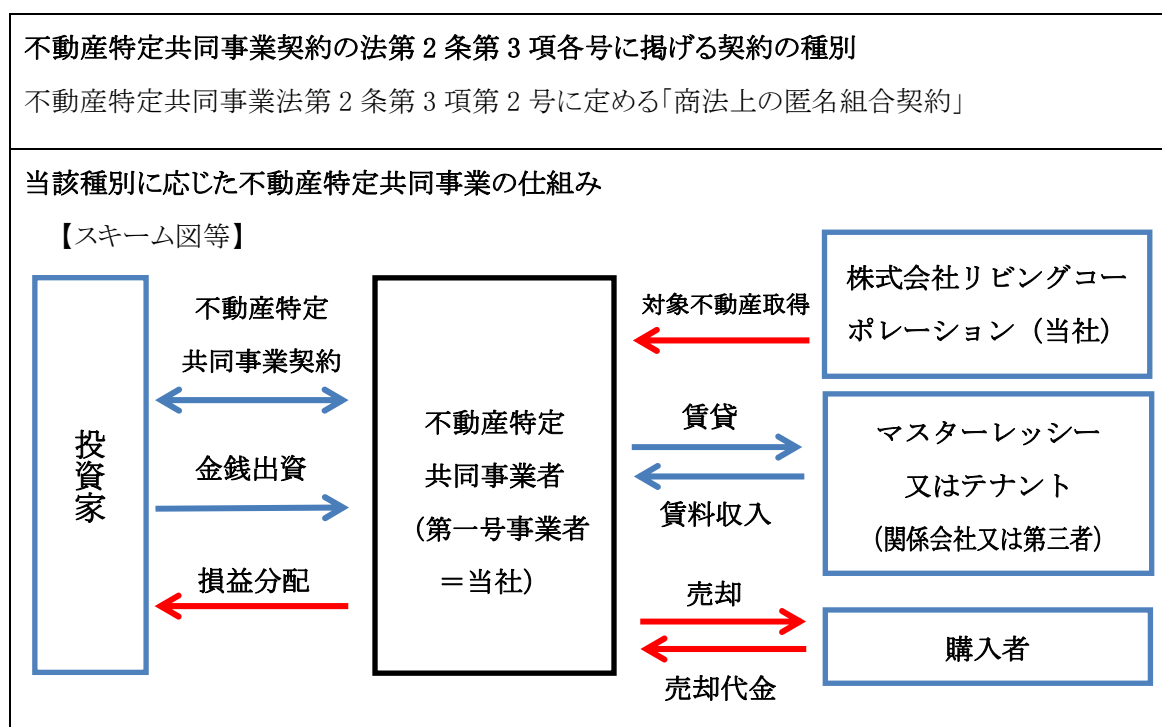
堀口 忠美	一建設株式会社	建設業
鈴木 学	一建設株式会社	建設業
佐藤 甲治	一建設株式会社	建設業
長谷川 永	一建設株式会社	建設業

(2026年5月28日現在)

電子取引業務に関する照会に係る連絡方法
 電話 03-6300-0932(土日祝・年末年始を除く 10:00～17:00)

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



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

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	住所	取引の額	取引の内容
当社	株式会社リビングコーポレーション	東京都渋谷区渋谷四丁目2番12号 EDGE 南青山 2F	金 87,290,000 円	不動産の購入

当社	株式会社リビン グコーポレーシ ョン	東京都渋谷区渋谷 四丁目 2 番 12 号 EDGE 南青山 2F	年額金 543,600 円(見 込額)	管理運営業務 の委託
親会社	一建設株式会 社	東京都豊島区南 池袋二丁目 25 番 5 号藤久ビル東 5 号館	月額金 420,300 円(見 込額)	マスターリース 契約の締結

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)
- ・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、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)

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6月末日までに、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

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 20%以上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①

所在	名古屋市中区千代田一丁目
地番	1501 番
地目	宅地
土地面積	268.42 m ² (登記簿面積)
持分	76276 分の 18331

(2) 建物①

所在	名古屋市中区千代田一丁目 1501 番地
家屋番号	千代田一丁目 1501 番の 101
建物の名称	101
種類	居宅
構造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床面積	1 階部分 26.29 m ² (登記簿面積)
延床面積	26.29 m ² (登記簿面積)

建物②

所在	名古屋市中区千代田一丁目 1501 番地
家屋番号	千代田一丁目 1501 番の 102
建物の名称	102
種類	居宅
構造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床面積	1 階部分 26.18 m ² (登記簿面積)
延床面積	26.18 m ² (登記簿面積)

建物③

所在	名古屋市中区千代田一丁目 1501 番地
家屋番号	千代田一丁目 1501 番の 103
建物の名称	103
種類	居宅
構造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床面積	1 階部分 26.13 m ² (登記簿面積)
延床面積	26.13 m ² (登記簿面積)

建物④

所在	名古屋市中区千代田一丁目 1501 番地
家屋番号	千代田一丁目 1501 番の 104
建物の名称	104
種類	居宅
構造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床面積	1 階部分 26.07 m ² (登記簿面積)
延床面積	26.07 m ² (登記簿面積)

建物⑤

所在	名古屋市中区千代田一丁目 1501 番地
家屋番号	千代田一丁目 1501 番の 105
建物の名称	105
種類	居宅
構造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床面積	1 階部分 26.17 m ² (登記簿面積)
延床面積	26.17 m ² (登記簿面積)

建物⑥

所在	名古屋市中区千代田一丁目 1501 番地
家屋番号	千代田一丁目 1501 番の 201
建物の名称	201
種類	居宅
構造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床面積	2 階部分 26.29 m ² (登記簿面積)
延床面積	26.29 m ² (登記簿面積)

建物⑦

所在	名古屋市中区千代田一丁目 1501 番地
家屋番号	千代田一丁目 1501 番の 202
建物の名称	202
種類	居宅
構造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床面積	2 階部分 26.18 m ² (登記簿面積)
延床面積	26.18 m ² (登記簿面積)

(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	Branche 千代田
土地・建物の権利形態	土地:敷地権 建物:区分所有権

(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用途

借入れの有無及び借入れ予定の有無:借入れがあります。

借入先の属性:銀行

借入残高又は借入金額:400,000,000 円

返済期限:貸付実行日から1年

返済方法:返済期限日に一括返済

但し、ファンド組入時に組入住戸数に合わせた金額を返済し当該対象住戸を融資対象から
除外します。

利率:基準金利+0.75% (※基準金利:一般社団法人全国銀行協会が公表する1カ月物日本円 TIBOR)

担保の設定に関する事項:ありません。

借入の目的:負債による資金調達

用途:対象不動産の取得

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)

2026年6月19日

III-5.不動産取引の終了予定日

2027年4月20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

登記名義人:株式会社リビングコーポレーション

(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)
市街化調整区域の場合 開発行為・旧住宅地造成事業法の許可等	既存宅地番号 : (<input type="checkbox"/> 昭和・ <input type="checkbox"/> 平成) 年 月 日 第 号 許可番号 : (<input type="checkbox"/> 昭和・ <input type="checkbox"/> 平成) 年 月 日 第 号 検査済番号 : (<input type="checkbox"/> 昭和・ <input type="checkbox"/> 平成) 年 月 日 第 号 公告 : (<input type="checkbox"/> 昭和・ <input type="checkbox"/> 平成) 年 月 日 第 号
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	商業地域
地域・地区・街区	防火地域、中高層階住居専用地区
建ぺい率	80%
容積率	500%
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 type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
道路幅員	北側 8.0m・西側 8.0m
私道の変更又は廃止の	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無

制限	公道につき該当無し
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 checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」

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 checked="" 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	<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"/> 流通業務市街地整備法	<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"/> 宅地造成及び <input checked="" type="checkbox"/> 特定盛土等規制法
	<input type="checkbox"/> マンションの建替え等の円滑化に関する法律	<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"/> 生物多様性増進活動促進法	<input type="checkbox"/> 河川法	<input type="checkbox"/> 特定都市河川 <input type="checkbox"/> 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"/> 土砂災害防止対策推進法	<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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 都市再生特別措置法	<input type="checkbox"/> 地域再生法	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/> 重要土地等調査法
	<input type="checkbox"/> 都市計画法施行法	<input type="checkbox"/> 電波法	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場法	
制限の内容	<p><都市緑地法> 名古屋市では、都市緑地法に基づく「緑化地域制度」を施行しています。一定規模以上の敷地において、建築物の新築または増築を行う場合、定められた緑化率の遵守と建築確認申請前の緑化率適合証明等申請書の提出が必要です。なお、緑地地域における緑化率は、建築基準関係規定とみなされ、建築確認や完了僚検査の際に適合していることが必要です。</p> <p><景観法> 名古屋市では、景観法に基づき「名古屋市景観計画」及び「名古屋市都市景観条例」を制定し、名古屋市全域を景観計画区域としています。景観計画区域内で大規模建築物、大規模工作物の建築工事等を行う場合には、景観形成基準への適合などについて事前相談のうえ、景観法に基づく届出が必要です。</p> <p><都市再生特別措置法> 名古屋市では、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画として、「なごや集約連携型まちづくりプラン」を制定しています。このプランにおいて本物件は、「居住誘導区域」内かつ「都市機能誘導区域」内となり、誘導施設（文化・スポーツ交流施設、国際・産業交流施設、子育て・高齢者交流施設、拠点医療施設等で一定のもの）を休止し、または廃止しようとする場合には、行為に着手する日の30日前までに市長への届出が必要となります。</p> <p><高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）> バリアフリー法では、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する建築物（特別特定建築物）で、新築等に係る床面積が2,000㎡（公衆便所においては50㎡）以上のものに、政令で定める整備基準（建築物移動等円滑化基準）への適合を義務付けています。また、地方公共団体は条例により、義務付け対象用途の追加や規模の引下げ、移動等円滑化基準への必要な事項の追加を可能としています。愛知県では、自主条例として「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」を定め、百貨店などの物販店舗やホテルはすべてのもの、事務所、共同住宅、工場は2000㎡以上のものを「特定施設」として整備基準を定めています。特定施設の新築、増築、改築、用途変更を行う場合には、工事着手30日前までに名古屋市に特定施設整備計画届出書を提出する必要があります。</p> <p><駐車場法> 名古屋市では、駐車場法に基づき「名古屋市駐車場条例」を定めています。本物件は、駐車場整備地区内に存しているため、一定規模を超える建築物の新築、増築等をする場合、その建築物の床面積に応じて一定台数の自動車駐車施設を設けることが義務付けられています。なお、共同住宅型集合建築物を建築する場合は、「名古屋市中高層建築物の建築に</p>			

	係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づき用途地域に応じて一定台数以上の駐車場設置が義務付けられています。		
備考			
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 checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有(面積㎡・共有持分 分の 負担金 円)
備考	

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 本物件内 <input checked="" type="checkbox"/> 接面道路	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
電 気	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	-	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
ガ ス	都市ガス	<input checked="" type="checkbox"/> 本物件内 <input checked="" type="checkbox"/> 接面道路	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
汚 水	公共下水道	<input checked="" type="checkbox"/> 本物件内 <input checked="" type="checkbox"/> 接面道路 <input type="checkbox"/> 浄化槽(<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
雑排水	公共下水道	<input checked="" type="checkbox"/> 本物件内 <input checked="" type="checkbox"/> 接面道路 <input type="checkbox"/> 浄化槽(<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
雨 水	公共下水道	<input checked="" type="checkbox"/> 本物件内 <input checked="" type="checkbox"/> 接面道路	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無

・各施設の配管状況

施設の種類	配管	北側道路	西側道路
上水道	道路配管	40mm	100mm
	敷地内配管	-	40mm
ガス	道路配管	100mm	100mm
	敷地内配管	-	50mm
下水道	道路配管	300mm	600mm

- ・「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。)
- ・上水道……本物件に給水管の新設又は増径等を行う場合には、引込工事費用の他に加入金・手数料等が必要となる場合があります。あらかじめご承知おき下さい。
- ・下水道……本物件の排水については、汚水、雑排水、雨水の合流式です。
- ・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いており、各施

設の本物件内への正確な引込み位置及び配列については不明です。実際の配管状況と相違している場合は現況を優先します。

(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

1号	当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容	敷地権 ※Ⅲ-1.参照
2号	区分所有法第二条第四項に規定する共用部分に関する規約の定めがあるときは、その内容	定めはありません。
3号	区分所有法第二条第三項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容	定めはありません。
4号	当該一棟の建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めがあるときは、その内容	定めはありません。
5号	当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常 の管理費用その他の当該建物の所有者が負担しなければ ならない費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めが あるときは、その内容	定めはありません。
6号	当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立 てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積 み立てられている額	定めはありません。
7号	当該建物の所有者が負担しなければならない通常 の管理費用の額	なし。
8号	当該一棟の建物及びその敷地の管理が委託されているとき は、その委託を受けている者の氏名(法人にあつては、その 商号又は名称)及び住所(法人にあつては、その主たる事務 所の所在地)	委託を行っておりません。
9号	当該一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されている ときは、その内容	2022年2月エレベーターバッテリー 交換工事 2023年8月植栽剪定作業 2023年10月ブースターポンプ不具 合緊急作業

	2023年12月圧力タンク交換工事 2024年1月エレベーター部品交換工事(マルチビームセンサー) 2024年7月雑排水管清掃作業 ※前所有者から承継した修繕記録、および本事業者の管理記録に基づき記載しています。
--	---

(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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明

水防法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	洪水		雨水出水(内水)		高潮	
	(有)	無	(有)	無	(有)	無
水害ハザードマップ における宅地建物の 所在地に関する事項	<input type="checkbox"/> 洪水ハザードマップ(中区) ・想定浸水深:本物件想定なし ・最寄指定緊急避難場所:老松小学校(千代田一丁目 9-36) <input type="checkbox"/> 内水氾濫ハザードマップ(中区) ・想定浸水深:0.3m~0.5m 未満 ・最寄指定緊急避難場所:老松小学校(千代田一丁目 9-36) <input type="checkbox"/> 高潮ハザードマップ(中区) ・想定浸水深:本物件想定なし ・最寄指定緊急避難場所:老松小学校(千代田一丁目 9-36) <input type="checkbox"/> 名古屋市水防計画付図(名古屋市浸水実績図)(平成12年から平成25					

	<p>年)</p> <p>・本物件または周辺において東海豪雨(平成 12 年 9 月 11 日～12 日)の浸水被害がありましたが、浸水状況の詳細な状況の記録は残っていません。</p> <p>※上記のハザードマップ等の想定は、短時間の激しい雨や長期間にわたる大雨などの雨の降り方によって、また、堤防決壊の想定をしていない小さな河川などの氾濫により、表示以上の深さになったり、浸水が予想されていない地域でも浸水が起こる可能性があります。詳しくは、名古屋市危機管理企画室及び河川工務課までお問合せ下さい。</p>
--	--

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	<p>【照会先】</p> <p><input type="checkbox"/>売主 (※別添「物件状況確認書(告知書)」参照)</p> <p><input type="checkbox"/>管理組合()</p> <p><input type="checkbox"/>管理業者()</p> <p><input type="checkbox"/>施工会社()</p> <p>【石綿使用調査結果の内容は以下のとおりです】</p> <p>・石綿使用調査結果の記録(調査年月日 年 月 日)</p> <p>・調査の実施機関</p> <p>・調査の範囲</p> <p>・石綿使用の有無 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無</p> <p>(石綿の使用が有る場合)</p> <p>・石綿が使用されている箇所</p>
備考	<p>●アスベストについて</p> <p>・本物件について、石綿使用調査は行われておりません。なお、平成 18 年 9 月 1 日以降、石綿および石綿をその重量の 0.1%を超えて含有する全ての物の製造、輸入、譲渡、提供、使用が禁止されています。本物件はそれ以降の平成 27 年 8 月 3 日に建築確認を取得し建築されています。</p> <p>●改正大気汚染防止法について</p> <p>・解体工事に伴う石綿飛散防止対策の一層の強化を図る「大気汚染防止法の一部を改正する法律」が令和 2 年 6 月 5 日に公布され、令和 3 年 4 月から施行されました。主な内容は以下の通りです。</p> <p>① 建築物等の解体工事において規制対象を全ての石綿含有建材に拡大(新たに規制対象となる石綿含有形成板等について</p>

	<p>は、作業計画の作成、作業実施の記録、作業記録の作成・保存等を要する)。</p> <p>② 一定規模以上等の建築物等について石綿含有建材の有無にかかわらず調査結果の都道府県等への報告の義務付け。</p> <p>③ 必要な知識を有する者による事前調査(書面・目視及び分析調査等)実施の義務付け。</p> <p>④ 事前調査に関する記録の作成と一定期間保存を義務付け。</p> <p>⑤ 隔離等をせずに吹付け石綿等の除去作業を行った場合等の直接罰の創設。</p> <p>⑥ 作業結果の発注者への報告及び作業記録の作成・保存の義務付け。</p>
--	---

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	<p>【照会先】</p> <p><input type="checkbox"/> 売主(※別添「物件状況確認書(告知書)」参照)</p> <p><input type="checkbox"/> 管理組合()</p> <p><input type="checkbox"/> 管理業者()</p> <p>【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】</p> <p><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</p> <p><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)</p> <p><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</p>
備考	

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

<p>建物状況調査の有無</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無</p> <p>エンジニアリングレポート</p> <p>調査日:2026年4月2日</p> <p>調査者:日本管財株式会社</p> <p>結果概要:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物状況調査:空気調和設備に軽微な劣化が見られる以外は概ね良好。 ・遵法性調査:評価対象資料に未記載である、西側道路境界、北東側隣地境界に高さ 1.6m超のブロック塀の設置が見られた。ブロックの品質証明書及び配筋・充填状況、基礎構造等が建築基準法施行令第 62 条の 8 に適合していることを確認できる資料がないため、補強コンクリートブロック造としての判断は出来ず、組積造塀として整理するのが妥当であるものの、今後ブロックの品質が JIS A 5406 同等以上であることを示す資料ならびに、配筋充填コンクリートおよび基礎構造等が同条に適合していることが確認できる資料が提出された場合には、補強コンクリートブロック造塀として再整理される可能性がある。なお、現地調査後に控壁の位置を示した図面を受領済。当該ブロック塀が補強コンクリートブロック造であると仮定した場合、控壁の設置位置および間隔については、基準範囲内であることが同図面により確認できた。 ・建物環境リスク評価:問題なし ・土壌汚染リスク評価:土壌汚染が存在する可能性は否定できないが、地表面は舗装等で被覆されており、地下水の飲用利用もないことから健康被害リスクは低い。 ・地震リスク評価:地震 PML 値:12.2%(再現期間 475 年) <p>(※大規模地震時の予想損失率は低水準であり、本物件は 15%を下回る良好な耐震性能を有している。)</p>
------------------	---

(10)対象不動産が既存の建物であるときの事項

<p>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</p>	<p>実施しておりません。</p>
--	-------------------

その結果の概要	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第6条第1項(同法第87条第1項又は同法第87条の4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添付図書並びに同法第6条第1項及び同法第18条第3項(これらの規定を同法第87条第1項又は同法第87条の4において準用する場合を含む。)の確認済証(新築時のもの):あり(確認サービス第KS115-0230-00175号/平成27年8月3日) ・建築基準法第18条第2項(同法第87条第1項又は同法第87条の4において準用する場合を含む。)の規定による計画通知書:なし(当該計画通知書による通知を要する場合に該当しない。) ・建築基準法第7条第5項及び同法第18条第18項(これらの規定を同法第87条の4において準用する場合を含む。)の検査済証(新築時のもの):あり(確認サービス第KS115-0230-00175号/平成28年3月17日) ・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の結果についての報告書:なし(建物状況調査は実施していない。) ・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6条第3項に規定する建設住宅性能評価書:なし(建設住宅性能評価書は取得していない。) ・建築基準法施行規則第5条第3項及び同規則第6条第3項に規定する書類:あり(対象不動産に関し、建物全体の報告義務はないが、本物件建物の昇降機については、建築基準法第12条第3項の規定により、年1回の「昇降機及び昇降機等定期検査報告が義務付けられており、直近の令和7年4月24日付の「定期検査報告書」において指摘事項はなし。) ・当該住宅建築基準法施行規則第5条第3項及び同規則第6条第3項に規定する書類が昭和53年5月31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:なし(昭和53年5月31日以前に新築の工事に着手したものである住宅に該当しない。)

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 87,290,000 円
- (2)対象不動産価格の算定方法

不動産鑑定評価及び同種物件の類似事例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

鑑定評価の有無:有り

鑑定評価の結果:101 号室:金 12,700,000 円

102 号室:金 12,700,000 円

103 号室:金 13,200,000 円

104 号室:金 13,600,000 円

105 号室:金 12,100,000 円

201 号室:金 13,800,000 円

202 号室:金 13,800,000 円

合計:金 91,900,000 円

方法の概要:原価法および収益還元法(直接還元法、DCF 法併用)

鑑定評価の年月日:2026 年 4 月 30 日

鑑定評価を行った者:株式会社アセツブレイン

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

(2026 年 4 月 30 日現在)

(1)テナントの総数	7 名
(2)全賃料収入	月額 467,000 円
(3)全賃貸面積	199.9 m ²
(4)全賃貸可能面積	199.9 m ²
(5)直前 5 年の稼働率の推移	2026 年 3 月 1 日～2026 年 4 月 30 日:100% ※対象不動産は、2026 年 4 月 21 日に取得し、自社物件として保有しております。前所有者における 2026 年 2 月以前のレントロールは不明であるため、確認できている 2026 年 3 月以降の推移を掲載しております。 2026 年 4 月 20 日以前の数値については、前所有者(売主)から開示された資料(レントロール等)に基づき算出しております。 2026 年 6 月 19 日付でマスターリース契約予定となります。

Ⅲ-9.対象不動産ごとの事項(2026 年 4 月 30 日現在)

Branche 千代田 101

(1)テナントの総数	1 名
(2)全賃料収入	月額 66,000 円
(3)全賃貸面積	28.59 m ²

(4)全賃貸可能面積	28.59 m ²
(5)直前5年の稼働率の推移	2026年3月1日～2026年4月30日:100% 2026年6月19日付でマスターリース契約予定となります。

Branche 千代田 102

(1)テナントの総数	1名
(2)全賃料収入	月額 65,000 円
(3)全賃貸面積	28.59 m ²
(4)全賃貸可能面積	28.59 m ²
(5)直前5年の稼働率の推移	2026年3月1日～2026年4月30日:100% 2026年6月19日付でマスターリース契約予定となります。

Branche 千代田 103

(1)テナントの総数	1名
(2)全賃料収入	月額 67,000 円
(3)全賃貸面積	28.65 m ²
(4)全賃貸可能面積	28.65 m ²
(5)直前5年の稼働率の推移	2026年3月1日～2026年4月30日:100% 2026年6月19日付でマスターリース契約予定となります。

Branche 千代田 104

(1)テナントの総数	1名
(2)全賃料収入	月額 68,000 円
(3)全賃貸面積	28.35 m ²
(4)全賃貸可能面積	28.35 m ²
(5)直前5年の稼働率の推移	2026年3月1日～2026年4月30日:100% 2026年6月19日付でマスターリース契約予定となります。

Branche 千代田 105

(1)テナントの総数	1名
(2)全賃料収入	月額 63,000 円
(3)全賃貸面積	28.54 m ²
(4)全賃貸可能面積	28.54 m ²
(5)直前5年の稼働率の推移	2026年3月1日～2026年4月30日:100% 2026年6月19日付でマスターリース契約予定となります。

Branche 千代田 201

(1)テナントの総数	1名
(2)全賃料収入	月額 69,000 円
(3)全賃貸面積	28.59 m ²
(4)全賃貸可能面積	28.59 m ²
(5)直前5年の稼働率の推移	2026年3月1日～2026年4月30日:100% 2026年6月19日付でマスターリース契約予定となります。

Branche 千代田 202

(1)テナントの総数	1名
(2)全賃料収入	月額 69,000 円
(3)全賃貸面積	28.59 m ²
(4)全賃貸可能面積	28.59 m ²
(5)直前5年の稼働率の推移	2026年3月1日～2026年4月30日:100% 2026年6月19日付でマスターリース契約予定となります。

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(2026年4月30日現在)

Branche 千代田 101

(1)テナントの名称	個人情報のため非開示
(2)業種	個人情報のため非開示
(3)年間賃料	792,000 円
(4)賃貸面積	28.59 m ²
(5)契約満了日	2028年1月31日
(6)契約更改の方法	契約当事者間にて特段の申し入れがない場合は、2年間の自動更新
(7)敷金及び保証金	59,000 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	無し

Branche 千代田 102

(1)テナントの名称	個人情報のため非開示
(2)業種	個人情報のため非開示
(3)年間賃料	780,000 円

(4)賃貸面積	28.59 m ²
(5)契約満了日	2026年8月31日
(6)契約更改の方法	契約当事者間にて特段の申し入れがない場合は、2年間の自動更新
(7)敷金及び保証金	58,000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	無し

Branche 千代田 103

(1)テナントの名称	守秘義務契約のため非開示
(2)業種	守秘義務契約のため非開示
(3)年間賃料	804,000円
(4)賃貸面積	28.65 m ²
(5)契約満了日	2027年7月31日
(6)契約更改の方法	契約当事者間にて特段の申し入れがない場合は、2年間の自動更新
(7)敷金及び保証金	60,000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	無し

Branche 千代田 104

(1)テナントの名称	個人情報のため非開示
(2)業種	個人情報のため非開示
(3)年間賃料	816,000円
(4)賃貸面積	28.35 m ²
(5)契約満了日	2028年3月19日
(6)契約更改の方法	契約当事者間にて特段の申し入れがない場合は、2年間の自動更新
(7)敷金及び保証金	61,000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	無し

Branche 千代田 105

(1)テナントの名称	個人情報のため非開示
(2)業種	個人情報のため非開示
(3)年間賃料	756,000 円
(4)賃貸面積	28.54 m ²
(5)契約満了日	2028 年 3 月 26 日
(6)契約更改の方法	契約当事者間にて特段の申し入れがない場合は、2 年間の自動更新
(7)敷金及び保証金	56,000 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	無し

Branche 千代田 201

(1)テナントの名称	守秘義務契約のため非開示
(2)業種	守秘義務契約のため非開示
(3)年間賃料	828,000 円
(4)賃貸面積	28.59 m ²
(5)契約満了日	2027 年 11 月 30 日
(6)契約更改の方法	契約当事者間にて特段の申し入れがない場合は、2 年間の自動更新
(7)敷金及び保証金	62,000 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	無し

Branche 千代田 202

(1)テナントの名称	個人情報のため非開示
(2)業種	個人情報のため非開示
(3)年間賃料	828,000 円
(4)賃貸面積	28.59 m ²
(5)契約満了日	2026 年 6 月 30 日
(6)契約更改の方法	契約当事者間にて特段の申し入れがない場合は、2 年間の自動更新
(7)敷金及び保証金	62,000 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	無し

する重要な事項	
---------	--

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。)

賃料の支払延滞はありません。

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)

本対象不動産は2026年4月21日に当社が取得したものであり、前所有者から開示された資料により賃料実績が確認できている直近2ヶ月間分を掲載しております。

- ・直前5年間の全賃料収入及び賃貸に係る費用(建物全体)

2026年3月1日～2026年4月30日:3,865,093円

- ・対象不動産の賃料収入

2026年3月1日～2026年4月30日:934,000円

- ・賃貸に係る費用(対象不動産分)

対象不動産部分についての費用を把握しておりません。

- ・当該賃料収入の全賃料収入に対する割合

2026年3月1日～2026年4月30日:24.1%

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

<p>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</p> <p>Branche 千代田ファンド1</p>							
<p>出資予定総額又は出資総額の限度額</p> <p>募集案件ごとに定められます</p> <table border="1"> <tr> <td>出資予定総額</td> <td>90,000,000円</td> </tr> <tr> <td>うち優先出資予定総額</td> <td>72,000,000円</td> </tr> <tr> <td>うち劣後出資予定総額</td> <td>18,000,000円</td> </tr> </table>		出資予定総額	90,000,000円	うち優先出資予定総額	72,000,000円	うち劣後出資予定総額	18,000,000円
出資予定総額	90,000,000円						
うち優先出資予定総額	72,000,000円						
うち劣後出資予定総額	18,000,000円						
<p>出資単位</p> <p>1口10,000円</p>							
<p>申込の期間及び方法</p> <table border="1"> <tr> <td>申込の期間</td> <td>2026年6月5日から2026年6月11日まで 但し、申込期間満了前に出資予定総額に達した場合には、本事業者の判断で申込期間が短縮されることがあります。また、申込期間満了後にク</td> </tr> </table>		申込の期間	2026年6月5日から2026年6月11日まで 但し、申込期間満了前に出資予定総額に達した場合には、本事業者の判断で申込期間が短縮されることがあります。また、申込期間満了後にク				
申込の期間	2026年6月5日から2026年6月11日まで 但し、申込期間満了前に出資予定総額に達した場合には、本事業者の判断で申込期間が短縮されることがあります。また、申込期間満了後にク						

	ーリングオフにより本契約の解除が生じた場合には、本事業者の判断で追加の申込期間が設けられることがあります。
申込の方法	下記 URL 内の投資申込ページにて申込口数を入力し、あらかじめ契約成立前書面の内容を確認・同意の上、投資申込をします。 https://propertyplus.jp/

払込又は引渡しの期日及び方法

2026年6月11日(但し、本事業者が別途指定した場合には、当該指定された日)までに本事業者の指定する金融機関口座に振込む方法で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)。なお、振込手数料は本出資者負担とします。

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. 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、2026年6月19日から2027年4月20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

- ⑥ 匿名組合出資金償還損
- ⑦ 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(1口あたり計算につき1円未満の端数は切り捨て)。
 - 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(1口あたり計算につき1円未満の端数は切り捨て)。
 - 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 3.5% 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（1 口あたり計算につき 1 円未満の端数は切り捨て）。

- 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。

※なお、各本出資者に帰属する損益の計算にあたっては、まず 1 口あたりの損益の額を計算（1 円未満の端数は切り捨て）したうえで、各本出資者の出資口数を乗じて計算するものとします。

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、2026 年 6 月 19 日から 2027 年 4 月 20 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 1 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、5 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又は電磁的方法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、本事業の純資産額に本出資者の優先出資割合を乗じた金額を支払うものとします(本契約第 12 条第 3 項)。

契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料

本出資者は、本項に基づき本契約を解除したときは、後記「IV-9. 不動産特定共同事業者の報酬に関する事項」の「報酬の計算方法」(5)に定める事業者報酬を、本事業者に対して支払うことを要するものとし、本事業者は、出資の価額の返還時に、本出資者の出資額から当該事業者報酬を控除して受領することができるものとします。

契約の解除又は組合からの脱退の申込期間

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。

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)。

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つては、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つては、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。

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。

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。)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)及び(5)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。

- (1) 本事業の組成の対価として、対象不動産の取得価格の0.11%を上限として本事業者が決定する金額
- (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、対象不動産の取得価格の0.22%(但し、計算期間が10ヶ月に満たない場合又は10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。)を上限と

<p>して本事業者が決定する金額</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 0.11%を上限として本事業者が決定する金額</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 30,000 円（消費税等別途）</p> <p>(5) 本契約の解除に伴う事務手続の対価として、出資の価額の返還時に、金 30,000 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> <table border="1"> <tr> <td>本事業の組成対価</td> <td>対象不動産の取得時</td> </tr> <tr> <td>対象不動産の管理運営の対価</td> <td>各計算期間に係る金銭の分配時</td> </tr> <tr> <td>対象不動産の全部又は一部の売却等の対価</td> <td>対象不動産の全部又は一部の売却及び本契約終了時に伴う金銭分配時</td> </tr> <tr> <td>地位の譲渡に伴う事務手続の対価</td> <td>譲渡の完了時</td> </tr> <tr> <td>本契約の解除に伴う事務手続の対価</td> <td>出資価額の返還時</td> </tr> </table>		本事業の組成対価	対象不動産の取得時	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	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及び本契約終了時に伴う金銭分配時	地位の譲渡に伴う事務手続の対価	譲渡の完了時	本契約の解除に伴う事務手続の対価	出資価額の返還時
本事業の組成対価	対象不動産の取得時										
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										
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及び本契約終了時に伴う金銭分配時										
地位の譲渡に伴う事務手続の対価	譲渡の完了時										
本契約の解除に伴う事務手続の対価	出資価額の返還時										

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本契約上はありません。なお、本契約に基づき発生した利益分配請求権又は出資の価額の返還請求権については、民法第 166 条第 1 項の規定による消滅時効(権利を行使することができることを知った時から 5 年間行使しないとき又は権利を行使することができる時から 10 年間行使しないときに債権が消滅する規定)の適用があります。また、クーリングオフ(法第 26 条に基づく解除)については解除できる期間に制限(契約成立時書面の交付を</p>

受けた日(又は、当該書面の交付に代えて、当該書面に記載すべき事項が電子情報処理組織を使用する方法等により提供された場合には、その提供を受けた日)から起算して8日を経過するまでの間、解除ができます。)があります。

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恐れがあるときは、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。

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っ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6月末日までに、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。但し、対象不動産の売却等の価格について、本出資者に対し、対象不動産の鑑定評価額又は近傍同種の不動産の取引価格等を示す客観的な資料を示すことにより、当該資料により示した価格と比して、合理的な価格となっていることを説明するものとします。

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 30,000 円(消費税等別途)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 号口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

当社(不動産特定共同事業者(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、すべての案件について、不動産特定共同事業の営業部門(営業ユニット)から独立した管理部門(総務チーム)の審査担当者及びリスク判定会議での審議を経るものとします。

第一次審査担当：総務チーム

第二次審査担当：リスク判定会議

当該審査を担当する者は、不動産特定共同事業の営業部門(営業ユニット)にて行う業務には携わらないものとします。

総務チーム長は、電子取引業務の判断に係る資料及び情報の重要性について分析及び評価を行い、電子取引業務を行うかの判断について、その過程の適正性の判断を行うものとします。

案件組成時に確認をする審査項目については、社内規則を整備しており、当該社内規則に基づいて審査を実施します。

審査項目の概要は、以下のものとなっております。

(審査項目)

- ①財務状況
- ②事業計画の内容
- ③資金使途
- ④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
- ⑤経理の状況

Branche 千代田ファンド 1 について、当社(不動産特定共同事業者(本事業者))は、自身の財務状況、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について、いずれも適当と認めました。

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。

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、流動性が低い場合、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。

2. 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) 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、鑑定評価額又は売却額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。

また、本事業者が出資持分(匿名組合員たる地位)を買い取る場合の価格は、対象不動産から生じる不動産の事業損益及び経済的要因により変動するため、当初出資金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、不動産特定共同事業法施行規則第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。本事業者は本事業から生じる損益の分配を何ら保証しているものではありません。

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。

4.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・取扱いが変更された場合、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。また、税制の変更リスクが不動産取引から生じる損益の分配及び出資価額の返還に直接的な影響を与える仕組みになっています。

(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。また、対象不動産が滅失・毀損・劣化するリスクが不動産取引から生じる損益の分配及び出資価額の返還に直接的な影響を与える仕組みになっています。

(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)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、営業時間内に限り、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。

(7)契約の解除が一時的に多発することに関するリスク

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。

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

(2026年3月期決算に係る貸借対照表及び損益計算書については、2026年5月31日時点で、株主総会の承認をまだ受けていないため、本別紙には記載していません。)

貸借対照表

(2023年3月31日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
流動資産	8,943,180	流動負債	4,497,414
現金及び預金	2,382,347	営業未払金	581,239
販売用不動産	1,647,373	短期借入金	1,926,600
仕掛販売用不動産	4,689,591	1年以内返済長期借入金	1,310,000
前払費用	18,016	未払金	49,212
未収入金	11,926	未払費用	17,967
未収消費税	185,176	未払法人税等	255,730
その他	8,748	契約負債	76,314
		預り金	280,349
固定資産	1,823,200	固定負債	30,065
有形固定資産	32,419	製品保証引当金	4,431
建物	59,156	完成工事補償引当金	5,937
工具、器具及び備品	18,518	資産除去債務	19,696
減価償却累計額	△45,255	負債合計	4,527,479
無形固定資産	30,678		
商標権	2,602	純資産の部	
ソフトウェア	25,417	株主資本	6,238,901
ソフトウェア仮勘定	1,450	資本金	100,000
その他	1,207	資本剰余金	3,214,017
投資その他の資産	1,760,102	資本準備金	20,000
出資金	1,077,096	その他資本剰余金	3,194,017
敷金及び保証金	638,484	利益剰余金	2,924,883
繰延税金資産	42,707	利益準備金	5,000
その他	1,815	その他利益剰余金	2,919,883
		繰越利益剰余金	2,919,883
資産合計	10,766,380	純資産合計	6,238,901
		負債・純資産合計	10,766,380

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

〔 2022年 4月 1日から
2023年 3月 31日まで 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		10,084,162
売上原価		7,865,173
売上総利益		2,218,988
販売費及び一般管理費		957,775
営業利益		1,261,213
営業外収益		
受取利息	28	
雑収入	9,189	9,217
営業外費用		
支払利息	50,482	
雑損失	1,726	52,208
経常利益		1,218,222
特別損失		
固定資産除却損	239	239
税引前当期純利益		1,217,983
法人税、住民税及び事業税	407,237	
法人税等調整額	3,101	410,339
当期純利益		807,644

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

(2024年 3月31日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
流動資産	12,801,449	流動負債	6,077,958
現金及び預金	4,869,155	営業未払金	939,437
販売用不動産	1,487,229	短期借入金	2,589,100
仕掛販売用不動産	5,622,627	1年以内返済長期借入金	1,678,000
前払費用	34,674	未払金	331,871
未収入金	94,141	未払費用	24,739
未収消費税	34,598	未払法人税等	244,451
仮払金	655,000	契約負債	49,316
その他	4,023	預り金	221,042
固定資産	501,024	固定負債	514,391
有形固定資産	40,344	長期借入金	490,000
建物	61,515	製品保証引当金	1,421
工具、器具及び備品	19,552	完成工事補償引当金	388
減価償却累計額	△40,723	資産除去債務	22,581
無形固定資産	28,688	負債合計	6,592,349
商標権	2,319	純資産の部	
ソフトウェア	25,161	株主資本	6,710,124
その他	1,207	資本金	100,000
投資その他の資産	431,991	資本剰余金	3,214,017
出資金	168,354	資本準備金	20,000
敷金及び保証金	234,752	その他資本剰余金	3,194,017
長期前払費用	4,203	利益剰余金	3,396,106
繰延税金資産	24,681	利益準備金	5,000
		その他利益剰余金	3,391,106
		繰越利益剰余金	3,391,106
資産合計	13,302,473	純資産合計	6,710,124
		負債・純資産合計	13,302,473

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

〔 2023年 4月 1日から
2024年 3月 31日まで 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		11,782,077
売上原価		9,306,536
売上総利益		2,475,541
販売費及び一般管理費		1,073,428
営業利益		1,402,112
営業外収益		
受取利息	29	
雑収入	863	892
営業外費用		
支払利息	57,268	
支払手数料	150	57,419
経常利益		1,345,586
匿名組合契約に基づく損益分配前税引前当期純利益		1,345,586
匿名組合損益分配額	1,787	1,787
税引前当期純利益		1,343,798
法人税、住民税及び事業税	459,307	
法人税等調整額	18,025	477,333
当期純利益		866,464

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

(2025年 3月31日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
流動資産	15,152,904	流動負債	8,043,996
現金及び預金	7,059,045	営業未払金	1,536,779
販売用不動産	4,526,776	短期借入金	4,552,820
仕掛販売用不動産	3,501,188	1年以内返済長期借入金	1,603,000
前払費用	43,352	未払金	53,153
未収入金	16,296	未払費用	17,723
立替金	4,036	未払法人税等	81,117
その他	2,207	契約負債	6,742
		預り金	130,950
		その他	61,709
固定資産	776,122		
有形固定資産	41,574	固定負債	1,024,217
建物	61,515	長期借入金	1,000,000
工具、器具及び備品	28,473	製品保証引当金	1,210
減価償却累計額	△48,414	完成工事補償引当金	391
		資産除去債務	22,615
		負債合計	9,068,213
		純資産の部	
無形固定資産	28,528	株主資本	6,860,813
商標権	4,480	資本金	100,000
ソフトウェア	21,745	資本剰余金	3,214,017
ソフトウェア仮勘定	1,095	資本準備金	20,000
その他	1,207	その他資本剰余金	3,194,017
投資その他の資産	706,019	利益剰余金	3,546,796
出資金	488,406	利益準備金	5,000
敷金及び保証金	187,448	その他利益剰余金	3,541,796
長期前払費用	5,778	繰越利益剰余金	3,541,796
繰延税金資産	24,385		
		純資産合計	6,860,813
資産合計	15,929,027	負債・純資産合計	15,929,027

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

〔 2024年 4月 1日から
2025年 3月 31日まで 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		11,603,549
売上原価		9,211,352
売上総利益		2,392,197
販売費及び一般管理費		1,376,284
営業利益		1,015,913
営業外収益		
受取利息	1,541	
雑収入	1,345	2,886
営業外費用		
支払利息	98,669	
支払手数料	7,205	
雑損失	170	106,045
経常利益		912,754
特別損失		
固定資産売却損	108	
固定資産除却損	892	1,000
匿名組合契約に基づく損益分配前税引前当期純利益		911,753
匿名組合損益分配額	2,691	2,691
税引前当期純利益		909,062
法人税、住民税及び事業税	369,167	
法人税等調整額	295	309,463
当期純利益		599,599

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。