

商品名：さいたま空き家等再生ファンド（久喜１号）-第３期-

（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

株式会社フジハウジング（以下「本事業者」という。）は、不動産特定共同事業法（以下「法」という。）第２４条の規定に基づき、不動産特定共同事業契約成立前に、契約内容及びその履行に関する事項等について説明をする書面（以下「本書面」という。）を交付しますので、充分にご理解いただいたうえで契約くださいますようお願い申し上げます。**第３期での変更点については赤字で記載しています。**

なお、本商品の出資対象である不動産の取引から生ずる収益又は利益の分配を行う事業（不動産特定共同事業）を「本事業」といいます。本事業への出資者様は「本出資者」または「事業参加者」といいます。（ただし、本事業者は除く）

また、本書面の確認後、ファンドに申し込みしていただいた方（申し込み多数の場合、抽選となる場合があります。その場合は当選者の方）は、当社と本出資者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」という。）の約款を送付いたしますので、内容に齟齬がないかご確認いただき、出資手続きに進んでいただきますようお願い申し上げます。

※本契約を電子取引にて行われる方※

本書面は、法施行規則第５５条「電子取引業務に係る重要事項の閲覧」に基づく「電子取引業務に係る重要事項」と内容が重複しておりますので、本書面にてその内容を確認できます。

「電子取引業務に係る重要事項」該当箇所：第１条、第５条、第１２条、第１３条、第１５条、第１６条、
第１７条、第２０条、第２１条、第２２条、第２３条、第２６条、
第２８条、第３３条

※法施行規則第５５条第３項において、本書第１６条、第２２条、第３３条は特に重要とされていますのでよくご確認ください。

商 号 株式会社フジハウジング
本店所在地 埼玉県久喜市久喜東 2-4-1
代表者 代表取締役 藤田 田
許可番号 金融庁長官・国土交通大臣（１）第１６号
業務管理者 鶴殿 隆太郎

契約成立前交付書面における特に重要な確認事項

1. 当商品は、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)
2. 当商品は、優先劣後構造をとっておりますが、元本保証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)
3. 当商品は、期間の定めのない契約となりますが、運用期間途中1年ごと（各計算期間末）に、
契約解除をすることが可能です（但し、6ヶ月前予告が必要となります）

1. 本事業者の商号又は名称、住所及び代表者の氏名、本事業者の許可番号
株式会社フジハウジング
埼玉県久喜市久喜東2-4-1
代表取締役 藤田 田
金融庁長官・国土交通大臣（1）第16号
2. 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の商号若しくは名称又は氏名（2025年4月1日現在）
資本金 20,000,000円
主要株主 株式会社フジタ
3. 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
4. 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
 - ・分譲地開発、店舗開発、不動産買取再生事業
 - ・不動産の売買仲介
 - ・賃貸仲介、賃貸管理、不動産投資コンサルタント
 - ・増改築、リフォーム、設計・施工・管理
 - ・各種注文建築工事及び土木工事に関する請負
 - ・不動産賃貸業（大家業）、太陽光発電所事業
 - ・前各号に関するコンサルティング、アドバイザー
5. 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
末尾別紙1「不動産特定共同事業者の直前3年の貸借対照表及び損益計算書」参照。

6. 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

取締役 藤田 誠二 株式会社スエーニョ（ゴルフ練習場の運営）

農地所有適格法人株式会社誠農社（観光農園等の運営）

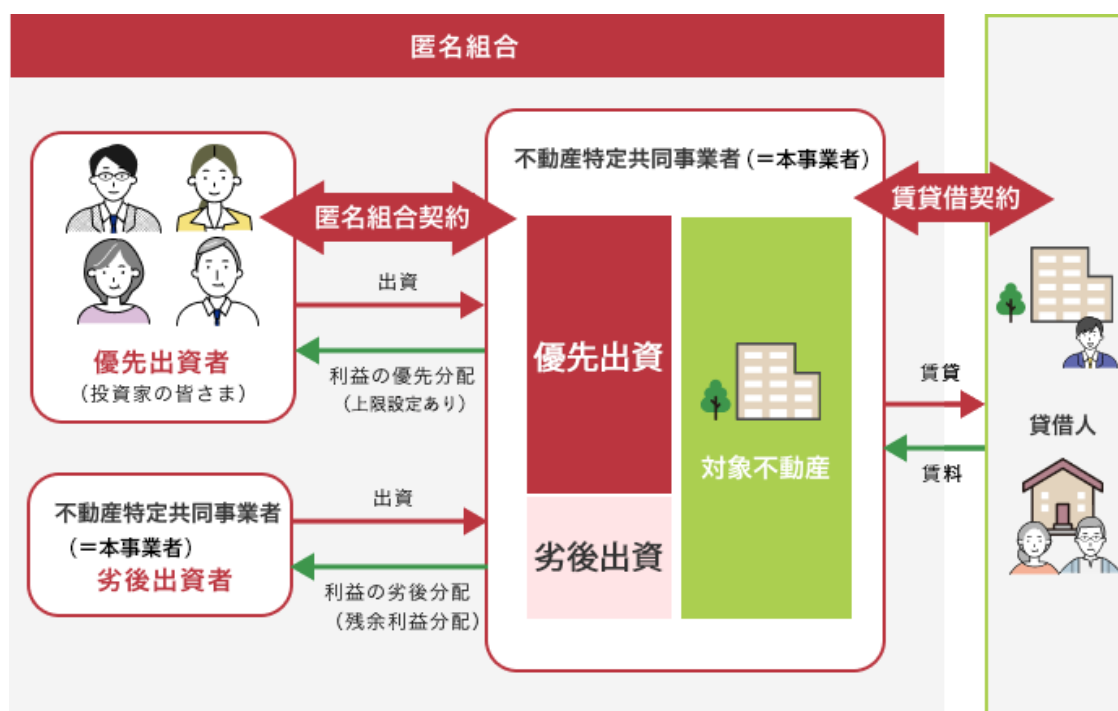
取締役 藤田 貴子 学校法人藤田学園（幼稚園の運営）

7. 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）

<本事業の仕組み>



8. 不動産特定共同事業に係る業務の委託の有無等

不動産特定共同事業に係る業務の委託は行わない。

9. 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

本事業者の自己の固有財産を対象不動産として本事業を行う。

10. 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 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登録、または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を行うことができる。また、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認可を受けた不動産特定共同事業者だけが、電子取引業務（インターネットを利用した契約手続き等）を行うこ

とができる。

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る。

- 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. 事業参加者への契約成立前書面（重要事項説明書）交付（法第 24 条第 1 項）
- iv. 事業参加者への契約成立時書面（契約成立通知書）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る。）
- vi. 本事業の財産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（法第 20 条、第 21 条）
- x. 適合性の原則（顧客の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. 信義誠実義務（法第 14 条第 1 項）、広告の規制（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る（法第 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、これに抵触しない。

(3) 金融サービスの提供に関する法律

- ① 不動産特定共同事業者は、金融商品販売者として、投資家保護の観点から、顧客の状況や目的に応じて、十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る。（法第 9 条）
- ② 不動産特定共同事業者には、金融商品販売者として、元本欠損が生ずるおそれのあ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る。法に定めるリスク説明が不足して元本割れを起こした場合、又は、規定に違反して断定的判断の提供等を行ったことによって生じた元本欠損額を損害金額と推定して賠償責任があることとされている。（法第 6 条）

(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あたらない。
- 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部の規定が横断的に準用される（不動産特定共同事業法第 21 条の 2）。
 - i. 損失補填の禁止（金融商品取引法第 39 条）
 - ii. 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への勧誘禁止

(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」）

個人情報と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らない。(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、滅失又は毀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らない。(法第23条)

当社は、個人情報保護方針に基づき、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ご提案するなど、業務上必要な諸連絡を行う目的以外で利用しない。また、外部へ流出することのないよう、責任を持ってこれを管理する。

(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」）

本事業者は、本契約の締結の際に組合員の取引時確認が義務付けられている。(法第4条)

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る。(法第6条、第7条、第8条)

(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ある。(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ない。(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る。(法第539条)

11. 事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する事項

(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する。事業参加者が有する監視権とは、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）を閲覧する権利である。なお、閲覧は原則として本事業者の営業時間内に限られる。

(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ない。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う。

(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たっては、出資の返還を受ける権利に関する事項

事業参加者は、以下の権利を有する。

① 収益又は利益の受領権（後記16条参照）

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。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する。

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（後記19条及び20条参照）

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う。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。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。

(4) 利益の分配及び出資の返還についての信用補完の有無等

「優先劣後構造」を採用し、劣後出資者である本事業者よりも、優先出資者である事業参加者に対する利益の分配及び出資の返還を優先することによる内部信用補完を行う。

12. 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/対象不動産に関する事項
末尾別紙 2「対象不動産に関する事項」参照。

13. 対象不動産の価格及び当該価格の算定方法（不動産鑑定士による鑑定評価の有無等）

（対象不動産の価格） 金 57, 000, 000 円

（対象不動産の価格の算定方法） 収益還元法や取引事例比較法等による算定価格を総合的に勘案し算定。

（不動産鑑定士による鑑定評価の有無） なし

~~「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む。）」~~

~~「鑑定評価を行った者の氏名」~~

14. 対象不動産に賃貸借契約がある場合の事項

末尾別紙 3「対象不動産に賃貸借契約がある場合の事項」参照。

15. 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

本出資者を「優先出資者」と呼び、優先出資者の行う出資を「優先出資」と呼ぶ。また、優先出資に対して利益分配及び出資元本の返還において劣後する出資を「劣後出資」と呼び、劣後出資する出資者として「劣後出資者」と呼ぶ。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する。本事業者は劣後出資を行うが、事業参加者からの優先出資の金額が優先出資予定総額に満たない場合、本事業者は優先出資予定総額の不足額の範囲内で優先出資を行うこともできる。

(2) 出資予定総額、出資予定総口数および運用予定期間

事業総額（出資予定総額） 金 57, 000, 000 円

1 口の出資単位（優先出資） 金 100, 000 円

※一人当たりの出資額上限は 金 1, 000, 000 円（出資口数 10 口）とする。

出資予定総額内訳（出資予定総口数）

優先出資予定総額 金 45, 600, 000 円（456 口）

劣後出資予定総額 金 11, 400, 000 円（114 口）

運用予定期間 2023 年 8 月 1 日から、契約満了日の定めなし

※ただし、およそ 5 年以内の不動産売却完了による契約終了を目論む。

※優先出資 1 口を複数人で共有するような出資等（契約上の地位の譲渡、相続含む）は認めない。

※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う。計算期間については、「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) 第3期の申込の期間及び方法

- ① 申込期間は2025年11月1日から2025年11月30日までとする。
- ② 申込方法は、本事業者の本店もしくは、所定の電子取引サイト (<https://sai-crowdfunding.jp/>) にて受け付ける。申し込みの際には、あらかじめ会員登録をし、本書面をよく確認した上で申し込みすることとする。(犯罪収益移転防止法に基づく取引時確認等の審査含む)
- ③ 出資の申込者が多数の場合は抽選方式にて受け付ける。複数口申し込みをした場合でも、一部のみの当選となる場合がある。当選者には、募集終了翌日に電子メールにて当選通知を送付し、契約手続について連絡するものとする。

(4) 払込の期日及び方法

- ① 当選者は2025年12月31日までに本事業者指定の口座に出資金を振込むこととする。なお、振込手数料は事業参加者の負担とする。
- ② 払込の期日までに振込みが確認できない場合には、本契約は無効となり、出資者は何ら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る。
- ③ なお、支払日から運用開始(組合参加)までの期間、出資金は指定預金口座にて無利息で預かるものとする。
- ④ 申し込みのキャンセル等が発生した場合には、キャンセル分の再抽選を行うことがある。

16. 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する。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する。
- (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2024年12月31日とし、以降毎年12月31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とする。以下同じ。)の翌日(但し、最初の計算期間については2023年8月1日)から直後の計算期日までとする。
- (3) 本事業者は、各計算期間末に、当該計算期間の第①号に規定される本事業から生じた収益から第②号に規定される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
 - (ア) 対象不動産から生じる賃料収入
 - (イ) 対象不動産の売却益
 - (ウ) 対象不動産に係る保険金
 - (エ) 本事業に係る金銭の運用から得られる受取利息
 - (オ) 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
 - (カ) 本事業に係るその他の収益
 - ② 本事業から生じた費用
 - (ア) 対象不動産の取得、管理、修繕及び売却等に要する諸費用
 - (イ) 対象不動産の売却損
 - (ウ) 対象不動産に係る損害保険料
 - (エ) 対象不動産に係る公租公課

(オ) 本借入契約に係る諸費用及び支払利息相当額

(カ) 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

(キ) 匿名組合出資金償還損

(ク) 本事業の遂行に係る本事業者報酬

- (4) 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並びに本事業者に帰属するものとする。
- (5) 当該計算期間に係る期中損益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する。期中損益とは、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るものとする。以下同じ。）を除いて算出した匿名組合損益をいうものとする。
- ① 経過済計算期間の精算と匿名組合損失の分配
- i. 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」という。）に劣後出資者（劣後出資者としての本事業者をいう。以下同じ。）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本事業者が補てんした金額は加算する。）を限度として、本事業者に帰属させる。
- ii. 前 i 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、本契約に基づく優先出資総額から経過済計算期間に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(6)-①- ii に従って補てんされた利益は加算する。）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割合に応じて各優先出資者に帰属させる。
- ② 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一時的に負担する。
- (6) 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、当該匿名組合利益を以下の順序で分配する。
- ① 経過済計算期間の精算（経過済計算期間内に損失がもしあれば）
- i. まず、経過済計算期間に(5)-②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損失の補てんに充当する。
- ii. i による補てん後になお残利益がある場合、経過済計算期間に(5)-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、各優先出資者の匿名組合損失の補てんに充当する。
- iii. ii 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(5)-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。
- ② 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、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 3 6 5 で除し 4 % 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る。
- ③ ②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る。
- (7) 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、当該匿名組合損失を以下の順序で分配する。
- 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までに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、(6)-③及び(8)-②に従って補てんされた金額を加算する。）を限度として、劣後出資者に帰属させる。

- ② 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一時的に負担する。
- (8) 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、当該匿名組合利益を以下の順序で分配する。
- ① まず、経過済計算期間に(7)-②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損失の補てんに充当する。
- ② 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補てんされた金額を控除する。)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。
- ③ ②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る。
- (9) 本事業者は、各計算期間末の属する月の2ヶ月後の最終営業日までの間で、本事業者が裁量により指定する日(以下「金銭配当日」という。)に、(6)-②及び③並びに(8)-③に基づき各優先出資者及び劣後出資者に分配された当該計算期間に係る匿名組合利益(もしあれば。但し、本事業者および劣後出資者に対する損失の補てんに充当された匿名組合利益は含まれない。)相当額の金銭を各優先出資者に支払い又は劣後出資者が収受するものとする。(但し、本借入契約に従い本契約に基づき分配可能な金額に限る。)各優先出資者に対する支払いに係る銀行振込手数料は本事業者の負担とする。
- ~~(10) 前項の金銭の支払い及び収受に加え、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く。)をした場合には、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する。)-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う。なお、返還に係る銀行振込手数料は本事業者の負担とする。~~
- ~~① 当該計算期間の末日における本事業に係る残存出資総額の計算~~
~~残存優先出資総額(優先出資総額から当該時点までに優先出資者に分配された優先出資に係る損失を控除した額。但し、当該時点までに(6)-①-iiによって補てんされた金額は加算する。)-と、残存劣後出資総額(劣後出資総額から当該時点までに劣後出資者に分配された劣後出資に係る損失を控除した額。但し、当該時点までに(6)-①-iii及び(8)-②に従って補てんされた金額を加算する。)-を合計する。~~
- ~~② 売却した当該対象不動産の取得額に①で計算した残存出資総額に対する残存優先出資総額の割合を乗じた金額を、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として返還する。~~
- ~~③ 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する。~~
- ※本契約においては、対象不動産が単独であるため削除
- (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する。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する。
- (12) (9)において、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第17条(6)に定める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、第17条(6)に定める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する。また、前項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

する。(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ない。)

- (13) 別紙 3 借入関連条項に定める配当停止事由(以下「配当停止事由」という。)が発生した場合、配当停止事由が全て解消するまでの間、本事業者は本項に従った金銭の分配を行わない。かかる分配の停止は、本事業者の債務不履行を一切構成しないものとし、本出資者はこれを異議なく承諾する。
- (14) 本事業において損失が生じた場合、事業参加者の元本の返還について保証されたものではない。(法施行規則第 4 3 条第 2 項第 5 号)

17. 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る。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する。
- (2) 本事業者は、対象不動産を賃貸して運用するものとする。
- (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、又は出資の目的としてはならない。
- (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、金融機関(法施行規則第 1 1 条第 2 項第 1 4 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する。
- (5) 本事業者は、法第 2 7 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する(信託法第 3 4 条に基づく分別管理とは異なり、保全されません)。
- (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、賃借人との費用負担に関する取り決めに基づき、本事業の費用として本事業に係る資産から支出する。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み立てを行うことができる。また、本事業者は、対象不動産に関して損害保険契約を保険事業者と締結するものとする。

18. 契約期間に関する事項

- (1) 本契約の契約期間の満了日はこれを定めないものとする。なお、本契約第 2 条記載の出資金払込期日までに本契約が締結され、かつ、出資金の払込が行われた場合に、本出資者は本契約上の地位を取得し、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、原則として本契約の解除事由となる。
- ~~(2) (1)にかかわらず、本契約の契約期間内に対象不動産全部の売却等が完了しない場合には、本事業者は、本契約の契約期間の満了日の 3 ヶ月前までに本出資者に書面又は電磁的方法により通知をすることにより、1 2 ヶ月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る。~~

※本契約は契約満了日を定めないため削除

19. 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する。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する。
 - ① 本契約の契約期間の満了
 - 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、本事業者が不足額に相当する出資を自ら行わないときその他のやむを得ない事由があるとき
- (2) (1)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、「16.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」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する。

- 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する。
- ② ①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する。

20. 本契約の解除等に関する事項（21、22、23条も併せてご確認ください）

- (1) 本出資者は、やむを得ない事由が存在する場合には、本事業者に対して書面によって通知する方法により、本契約を解除することができる。「やむを得ない事由」とは、例えば、本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、本事業者が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、本事業者が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」に含まれない。
- (2) (1)に関わらず、本出資者は、各計算期間末において、本契約を解除（途中解約）することができる。但し、本出資者は、6ヶ月前までに本事業者に対してその予告をしなければならず、予告を受けた本事業者は、(6)に基づき本出資者に出資の価額を返還する。但し、本事業に対して出資を行う匿名組合契約の解除の申込口数が各計算期間ごとに発行済みの優先出資の総口数の5%を超過した場合であって、かつ、当該超過部分の申込口数について出資の価額を返還する金銭が不足する場合には、本事業者は、当該上限口数を申込口数に応じて按分した出資口数については(6)に定める期限までに出資の価額を返還するものとし、これを超える出資口数については流動性の高い対象不動産の売却、借り入れ等により金銭を調達後速やかに（但し、解除時から6ヶ月後を限度とする。）出資の価額を返還するものとする。
- (3) 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る。
- (4) 本契約の解除に際しての手数料は発生しないものとする。
- (5) 本出資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する。
- (6) (2)、(3)、(5)によって、本契約が終了した場合、本事業者は、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、本契約終了日の属する月の2ヶ月後の最終営業日までに、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を控除した額を本出資者の指定する金融機関口座に送金する方法により支払うものとする。なお、返還に係る銀行振込手数料は本事業者の負担とする。
- (7) 本事業者は、業務上の余裕金、流動性の高い対象不動産の売却、新規の借入れ、追加募集等によって調達した資金をもって、前項に定める出資の価額の返還を行う。
- (8) 前項にかかわらず、本事業者は優先出資予定総額の不足額の範囲内で優先出資を行うこともできる。
- (9) 本出資者及び本事業者は、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ることを確認する。

21. 本契約上の地位の相続手続について

- (1) 本出資者が死亡した場合は、本出資者の共同相続人は、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する。

- (2) 本事業者は、(1)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る。
- (3) (2)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する。本事業者は、(2)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する。

22. 事業参加者の本契約上の地位譲渡手続について

- (1) 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る。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する。
- (2) 本契約上の地位の譲受人が法第2条第13項に規定される特例投資家でない場合は、譲受人の本事業者に対する出資の価額の合計が100万円を超えることがないことを条件とする。
- (3) 事業参加者は、前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る。かかる申込みがあった場合、不動産特定共同事業第2号事業者としての本事業者は、当該契約の締結を正当な理由なく拒否できないものとする。
- (4) 事業参加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、事業参加者は、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する。

23. クーリングオフについて

- (1) 本出資者は、法第25条の書面の交付を受けた日（当該不動産特定共同事業契約を締結した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に記録された日）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る。
- (2) 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具体的な日付は、契約成立時書面送付時のメッセージ内に記載する。
- (3) (1)に基づく解除は、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を生じる。(1)に基づく本契約の解除によって、本出資者は何ら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る。
- (4) (1)に基づき本契約が解除された場合、本事業者は、本出資者に対し、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する。

24. 追加募集

- (1) 本事業においては、解除（途中解約）等により出資金の不足が生じる場合、本契約及び本事業につき締結された他の匿名組合契約に追加して行う本事業に係る匿名組合契約の締結の勧誘（以下「追加募集」という。）を予定する。
- (2) 本事業者は、本契約の契約期間内において追加募集を行い、当初出資総額を超えない範囲で、追加出資金を募ることができる。本事業者は、下記追加募集の手続に従い、追加募集を行うものとする。
 - ① 本事業者は、追加募集を行う場合、まず本出資者に対し、追加出資の募集を行う。
 - ② 本事業者は、①による本出資者による出資が追加募集に係る募集額に不足する場合、当該不足額について他の匿名組合契約の匿名組合員（以下「既存出資者」と総称する。）および SAI 不動産クラウドファンディング会員登録者に対して追加募集を行う。

(3) 本事業者は、追加募集を行う場合、追加募集を行う日の10日前までに、本出資者に対し、以下の内容を記載した書面を交付し、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する。

① 当該追加募集に係る募集予定総額

② 当該追加募集の方法

(4) 本事業者は、追加募集に係る優先出資者の出資総額が優先出資に係る当初出資総額に満たなかった場合に、自らその差額を負担することができる。その場合には、本事業者が負担した差額に係る金銭の支払いは、計算上、本事業者が優先出資をしたものとみなして各規定を適用する。

25. 不動産特定共同事業契約の変更に関する事項

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又は電磁的な方法による合意を必要とする。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又は電磁的な方法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する。

26. 本事業者の報酬に関する事項

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ことができるものとする。

(1) 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（共益費を含むが、消費税等及び敷金・保証金を含まない。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する。）の15.0%

（但し、計算期間が12ヶ月に満たない場合は月割計算（1円未満の端数は切り捨て））

(2) 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

地位譲渡時に、譲渡1回あたり1万円（別途消費税）

(3) 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

相続名義変更手続時に、相続1回あたり1万円（別途消費税）

27. 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、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ない。

28. 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

および金融サービスの提供に関する法律第4条に掲げる重要事項

(1) 出資金の毀損および分配の保証がないことに関するリスク

対象不動産の売却時において、不動産市場の悪化等の理由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る。また、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る。また、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あるが、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ない。

(2) 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る。また、一般的に、不動産は個別性が強いため、その売却の際には、不動産をめぐる権利関係、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する。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るが、こうしたリスクが現実化しないことを保証するものではない。

(3) 出資者の本契約上の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、原則認められない。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る。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。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ないため、出資者が希望する時期、金額等の条件にて組合員たる地位を換金することができない可能性がある。

(4) 不動産の毀損や物的及び法的な瑕疵等に関するリスク

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、もしくは取得時に判明しなかった権利、地盤、地質、構造等の隠れたる欠陥、瑕疵等が、取得後に判明した場合、対象不動産の価値に悪影響を及ぼす可能性がある。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、一定期間建物賃貸借の停止を余儀なくされることにより賃料収入が減少するリスクが発生する。また、当該不動産の資産価値減損を防ぐため、本事業者が当該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る場合、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る。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る。本事業者は、売主に瑕疵担保責任がある場合には原則として売主に対して損害賠償責任を追及することが可能であるが、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の負担期間等が限定されていたり、売主の資力が不十分である等の事情により、これらの責任を追及し得ない可能性がある。

(5) 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る。

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だが、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ない。

(6) 分配金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る。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等により、減少することがある。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る。経済状況によっては、インフレーション、為替の変動、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る。このように、対象不動産からの賃料収入が減少もしく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る。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るが、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ない。

(7) 不動産特定共同事業者の業務または財産状況の変化に関するリスク

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契約に係る財産と分別して管理されるが、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の経営破綻などにより本事業の運営に支障をきたした場合には、債権者から本事業者に対して破産等の手続の申立て、資産に対する差し押さえや処分等が行われることにより、これを直接または間接的原因として、元本欠損が生じ、出資者に元本全額が返還されないおそれがある。

(8) 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、本事業の利益に悪影響を及ぼす可能性がある。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る。

(9) 払込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ない。すなわち、出資者への利益及び払込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る。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）がある。ただし、いかなる場合にあっても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ない。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ない。

(10) 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ない。但し、出資者は計算期間毎の計算期間報告書及び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る。また、本事業者の主たる事務所にて、営業時間内に限り、計算期間報告書、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る。

(11) 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ない。）、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る。

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る。

(12) 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 1 4 号ロに定めのある方法により運用される。そのため、通常の普通預金にて運用している場合には、金融機関等の破綻により損失を被ることがある。

(13) システムリスク

本事業に関する出資手続はインターネットを利用しており、また、本事業に関連する事務は、本事業者又はその業務委託先が運営するシステムによって行われる。そのため、通信障害、システム障害等により、約定、取引、入出金や配当スケジュール等に悪影響を及ぼす可能性がある。

29. 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 1 月末日までに、前年 1 月 1 日から前年 1 2 月 3 1 日までの運用期間を対象として、法第 2 8 条 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、本出資者に対し電磁的方法により提供するものとする。
- (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する。
- (3) 本事業者は、法第 2 9 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、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。
- (4) 本事業者は、法第 3 0 条 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する。
- (5) (3)(4)の書類の閲覧に関しては、予め本事業者に連絡の上、本事業者の事務所にて営業時間内に限り、閲覧することができるものとする。

[株式会社フジハウジング本社]

埼玉県久喜市久喜東 2-4-1 電話番号 0480-26-4568

営業時間 9:00~17:00（当社休業日を除く）

30. 財産管理報告書等（法施行規則第 50 条第 1 号の期間に係る同条第 3 号および第 4 号に掲げる事項）が監査を受ける予定の有無

監査を受ける予定はない。

31. 対象不動産の売却等に関する事項

- (1) 本事業者は、運用期間中において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う。以下同じ。）を相当と判断するときは、以下に定める手続により対象不動産の売却等を行うものとする。
- (2) 本事業者は、売却価格が不動産鑑定評価額（売却日の 1 年以内の日を基準日とするものに限る。）の 90% 相当額以上である場合（但し、90%相当額を下回ることについて合理的な理由がある場合を除く。）に限

り、対象不動産の売却等を行うことができるものとする。但し、利害関係人に対象不動産の売却等をする場合には、不動産鑑定評価額を下回る価格で売却等をしないものとする。

(3) 本事業者は、運用期間中に対象不動産の売却等を行う場合、売買契約の締結日の10営業日前までに、電子的方法により、以下の内容を記載した書面を本出資者に通知する。

① 売買契約日と引渡予定日（本事業の終了予定日）

② 売却価格

③ 売却した相手方との関係

④ 本事業の清算に関する事項、及びその他の事項

(4) 本事業者は、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く。）をしたときは、当該売却等をした日から30日以内に、本出資者に対し、当該売却等に係る対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の当該対象不動産を特定するために必要な表示、当該売却等をした日、当該売却等の価格、譲受人と本事業者との関係、当該売却等をした日における財産の状況並びに対象不動産の売却等の価格について、鑑定評価額を示す客観的な資料を示すことにより、当該売却等の価格が鑑定評価額に照らし合理的な価格となっていることを説明する。

(5) 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する。

32. 業務上の余裕金の運用に関する事項

本事業者は、本事業に係る余裕金を運用する場合、金融機関（法施行規則第11条2項14号ロに規定するものに限る。）における本事業者名義の預金口座に預金する方法により運用するものとする。

33. 法施行規則第54条第1項第2号に規定する措置及び本契約における当該措置の実施結果の概要

株式会社フジハウジングでは、「電子取引業務を遂行するための体制」「電子取引業務に係る審査項目を定める規程」「電子取引業務に係る審査の手順に関するマニュアル」に基づき、適切な審査を行うための措置をとっている。本事業者は、本出資者の請求に応じてこれらを閲覧させるものとする。閲覧に関する詳細は「29. 業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項」の(5)に準ずる。

本契約における当該措置の実施結果

本事業者の財務状況、事業計画の内容（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がとられており、審査結果として本事業は適正と判断しました。

34. 本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

名称 さいたま地方裁判所

所在地 埼玉県さいたま市浦和区高砂 3-16-45

以上

(別紙 1) 不動産特定共同事業者の直前 3 年の貸借対照表及び損益計算書

(単位:千円)

貸借対照表

	自2021年12月1日 至2022年11月30日	自2022年12月1日 至2023年11月30日	自2023年12月1日 至2024年11月30日
資産の部			
流動資産	661,367	654,988	627,277
固定資産	705,876	854,389	1,141,603
繰延資産	15,359	15,405	19,132
資産合計	1,382,603	1,524,782	1,788,012
負債及び純資産の部			
流動負債	386,989	389,928	419,272
固定負債	502,661	583,999	742,021
負債合計	889,651	973,927	1,161,292
資本金	20,000	20,000	20,000
利益剰余金	472,952	510,355	606,719
純資産合計	492,952	550,855	626,719
負債・純資産合計	1,382,603	1,524,782	1,788,012

損益計算書

	自2021年12月1日 至2022年11月30日	自2022年12月1日 至2023年11月30日	自2023年12月1日 至2024年11月30日
売上高	1,652,555	788,664	3,187,807
売上原価	1,312,969	397,246	2,776,693
売上総利益	339,586	391,418	411,114
販売費及び一般管理費	280,050	328,120	335,205
営業利益	59,535	63,298	75,909
営業外収益	11,154	18,193	37,748
営業外費用	17,767	8,349	12,778
経常利益	52,923	73,142	100,879
特別利益	0	0	0
特別損失	0	8,641	0
税引前当期純利益	52,923	73,133	100,879
法人税、住民税及び事業税	15,212	15,230	25,015
当期純利益	37,710	57,903	75,864

以上

(別紙 2) 対象不動産に関する事項

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

1、土地

所 在 埼玉県久喜市久喜中央三丁目 501-11,309-7

地 積 [公簿] 241.16 m² (約 72.95 坪)

権利の種類 所有権

2、建物

物件名 新藤ビル

構 造 鉄骨造地上 3 階

延床面積 [公簿] 409.56 m² (約 123.89 坪)

築年月 1987 年 4 月

用途 事務所、店舗、居宅

総戸数 6 戸 (対象戸数 6 戸)

権利の種類 所有権

3、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
今回、自己の固有財産を対象不動産とする

ロ 対象不動産に係る不動産取引の取引態様の別

不動産の売買及び賃貸

ハ 出資を伴う契約にあっては、対象不動産に係る借入れ及びその予定の有無

対象不動産に係る借入れ及びその予定はありません。

ニ 不動産取引の開始予定日

2023 年 8 月 1 日

ホ 不動産取引の終了予定日

期間の定めなし

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（法人にあっては、その名称）

(1) 土地 所有権

登記名義人 株式会社フジハウジング

(2) 建物 所有権

登記名義人 株式会社フジハウジング

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・建築基準法に基づく制限

区域区分	都市計画区域内 市街化区域		
用途地域	第1種住居地域		
都市計画施設	なし		
市街地開発事業	なし		
地区・街区等	なし ※ただし法22条区域のため、建築物の防火規制あり		
建ぺい率	60%		
容積率	200%（前面道路による制限なし）		
建物高さ制限	絶対高さ制限：なし		道路斜線制限：あり
	隣地斜線制限：あり		北側斜線制限：なし
	日影規制：あり		

2、敷地等と道路との関係

北西側：公道、幅員約16m、接道長さ14.2m

セットバック（道路境界線後退による建築確認対象面積の減少）：なし

3、都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限

都市区画整理法に基づく制限：なし

その他：景観法

ハ 対象不動産に係る私道に関する負担に関する事項

負担はありません。

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

飲用水	整備済	公営水道	負担金：なし	口径100mm（敷地内引込25mm）
電気	整備済	東京電力	負担金：なし	
ガス	整備済	都市ガス	負担金：なし	口径75mm
汚水・雑排水	整備済	公共下水	負担金：なし	

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

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

工事完了前物件に該当しないため不記載

ヘ 対象不動産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

区分所有建物でないため不記載

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、その概要措置を講じない

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っては、同条第一号から第三号までに掲げるものに限る。）

- (1) 宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域 外
- (2) 土砂災害防止対策推進法に基づく土砂災害警戒区域 外
- (3) 津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害警戒区域 外
- (4) 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：有
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地 別紙 3 ホを参照
- (5) 石綿使用調査結果の記録の有無：なし
- (6) 住宅性能評価に関する事項
住宅性能評価を受けた新築住宅に該当するか：該当しない
登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無
設計住宅性能評価書：なし
建設住宅性能評価書：なし

リ 対象不動産の状況に関する第三者による調査の有無等

調査の有無：なし

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。）の実施状況
実施なし

（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

書類の種類等	保存の状況
・ 確認申請書および添付図書ならびに確認済証	なし
・ 検査済証（新築時のもの）	なし
・ 増改築等を行った建物である場合	該当しない
確認の申請書および添付図書並びに確認済証	—
検査済証（増改築等のときのもの）	—
・ 建物状況調査報告書	なし
・ 既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）	なし
・ 建築基準法第 12 条の規定による定期調査報告書	なし
・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に	
新築の工事に着手した建物であるか	該当しない
耐震診断結果報告書等	なし

以上

(別紙 3) 対象不動産に賃貸借契約がある場合の事項

イ テナントの総数、全賃料収入、全賃貸面積、全賃貸可能面積、直前 5 年の稼働率の推移

- ① テナントの総数 6 戸
- ② 全賃料収入(円) 年額 8,292,000 円 (月額 691,000 円)
- ③ 全賃貸面積 (㎡) 382.16 ㎡
- ④ 全賃貸可能面積 (㎡) 382.16 ㎡
- ⑤ 直近 5 年の稼働率 不明 (当社取得前のため)

※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（年額）

※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

※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

※直前 5 年の稼働率：各年同一日における稼働率

ロ 主要なテナント（賃貸面積が全賃貸面積の 10 パーセント以上を占めるテナント）に関する事項

【テナント 1】（名称業種）美容室

（年間賃料）1,320,000 円

（賃貸面積）61.65 ㎡

（契約満了日）2026 年 4 月 7 日

（契約更改の方法）協議の上更新することができる（更新料等に関する明文規定なし）

（敷金及び保証金）110,000 円

（その他の重要事項）賃借人は 3 ヶ月前までの解約の申し入れにより、賃貸借契約を解約することができる。

【テナント 2】（名称業種）スポーツジム

（年間賃料）1,320,000 円

（賃貸面積）56.34 ㎡

（契約満了日）2027 年 1 月 8 日

（契約更改の方法）協議の上更新することができる（更新料等に関する明文規定なし）

（敷金及び保証金）110,000 円

（その他の重要事項）賃借人は 3 ヶ月前までの解約の申し入れにより、賃貸借契約を解約することができる。

【テナント 3】（名称業種）事務所

（年間賃料）1,452,000 円

（賃貸面積）69.04 ㎡

（契約満了日）2026 年 8 月 31 日

（契約更改の方法）賃借人は 3 ヶ月前までの解約の申し入れにより、賃貸借契約を解約することができる。

（敷金及び保証金）220,000 円

【テナント 4】（名称業種）事務所

（年間賃料）1,584,000 円

（賃貸面積）61.65 ㎡

（契約満了日）2028 年 3 月 25 日

（契約更改の方法）協議の上更新することができる（更新料等に関する明文規定なし）

（敷金及び保証金）259,200 円

（その他の重要事項）賃借人は 3 ヶ月前までの解約の申し入れにより、賃貸借契約を解約することができる。

【テナント 5】（名称業種）個人

(年間賃料) 1,296,000 円

(賃貸面積) 66.74 m²

(契約満了日) 2027 年 4 月 29 日

(契約更改の方法) 協議の上更新することができる (更新料等に関する明文規定なし)

(敷金及び保証金) 108,000 円

(その他の重要事項) 賃借人は 1 ヶ月前までの解約の申し入れにより、賃貸借契約を解約することができる。

【テナント 6】(名称業種) 個人

(年間賃料) 1,296,000 円

(賃貸面積) 66.74 m²

(契約満了日) 2026 年 10 月 18 日

(契約更改の方法) 協議の上更新することができる (更新料等に関する明文規定なし)

(敷金及び保証金) 108,000 円

(その他の重要事項) 賃借人は 1 ヶ月前までの解約の申し入れにより、賃貸借契約を解約することができる。

※入居者情報保護のため、名称は伏せさせていただきます。必要があればお問合せください。

ハ 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)

賃料の延滞は発生していません。

ニ 直前 5 年間の全賃料収入及び賃貸に係る費用、対象不動産ごとの賃料収入及び賃貸に係る費用並びに当該賃料収入の全賃料収入に対する割合 (過去の賃貸に係る費用等が分からない場合はその旨)

・直前 5 年間の全賃料収入、賃貸に係る費用については不明。(当社取得日前のため)

※当社取得後の費用 合計 12,231,730 円 (2022 年 2 月～2023 年 1 月)

室内 2 部屋リノベーション工事 5,976,900 円

出窓改修工事 61,820 円

給湯器交換工事 2 部屋分 209,000 円

給排水配管交換工事 616,000 円

事務所原状回復および換気扇交換 432,080 円

外壁塗装工事および防水工事 4,599,000 円

ブロック設置および防草シート設置、室外機撤去 329,780 円

防水コンセント交換 (小修繕) 7,150 円

・対象不動産ごとの費用

本契約では対象不動産は 1 棟です。(イ参照)

・賃貸に係る各種費用 合計 (年額) 571,615 円

内訳 固定資産税・都市計画税 (年額) 370,976 円

水道光熱費 (年額) 109,401 円

火災保険料 (年額) 91,238 円

※年間の賃料収入に対する費用の割合：6.8%

ホ 水害ハザードマップ



以上