

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）

電子取引業務に係る重要事項

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。）施行規則第５５条「電子取引業務に係る重要事項の閲覧」に基づき、商品概要と重要事項の説明を致します。この内容は重要ですので、充分にご理解いただいたうえで契約して頂く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。

法施行規則第５５条第３項において、本書１２条、１３条、１４条は特に重要とされていますのでよくご確認ください。

なお、本書面は、法第２４条の規定に基づく、「契約成立前交付書面」と内容が重複しており、かつ、本書面の内容は契約成立前書面にて網羅されております。

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。

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 鵜殿 隆太郎

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。

3. 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

末尾別紙2「対象不動産に関する事項」参照。

4. 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

5. 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、おおそ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。

6. 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する。
- (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する(信託法第34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。

7. 本契約の解除等に関する事項

- (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。

8. 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。

9. 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。

10. 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）

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

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で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。

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

- (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365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43条第2項第5号)

13. 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。

14. 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。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）

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。

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 393 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

以上