

「第2期日中サービス支援型障がい者グループホーム「ビーハックハ王子下恩方町」」 電子取引業務に係る重要事項

不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号。以下「法」といいます。）第31条の2第3項の規定に基づき、不動産特定共同事業者である弊社と出資者であるお客様（以下「出資者」といいます。）との間でパソコン、スマートフォン等を通じて、締結が予定されている不動産特定共同事業契約（以下「本契約」という場合があります。）に関する事項についてご説明申し上げます。
なお、本契約に基づく不動産特定共同事業については、本内容のほかに、契約成立前書面および本契約の内容もご確認いただきますよう、お願い申し上げます。

不動産特定共同事業者の表示	
商号又は名称	株式会社シーラ
所在地	〒150-0012 東京都渋谷区広尾1-1-39 恵比寿プライムスクエア 7F
代表者	代表取締役 湯藤善行
許可番号	不動産特定共同事業許可番号 東京都知事第155号
業務管理者名簿	
氏名	金本 桃恵
宅地建物取引士登録番号	東京都知事第205291号

主務大臣が指定する講習を終了したこと又は登録証明事業による証明を受けていることを示す事項	登録証明事業名：公認不動産コンサルティングマスター 登録番号：(2)第34296号
事務所の業務管理者となった年月日	2023年3月1日
不動産特定共同事業者に関する事項	
不動産特定共同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	https://rimawarikun.com/customers/products/117/file/electronic_profit_and_loss_file
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に関する事項	
対象不動産の表示	
【土地】	
所在	八王子市下恩方町
地番	①1146番4②1149番3③1149番15
地目	①～③畑
地積	①88㎡②401㎡③225㎡
持分	①～③1/1
【建物】	
所在	未定
家屋番号	未定
構造・屋根	木造2階建
床面積	【予定】1階186.59㎡ 2階186.59㎡ 合計373.18㎡

種類	寄宿舍
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	自己の固有財産又は他の不動産特定共同事業契約に係る資産を対象とします。
対象不動産に係る不動産取引の取引態様の別	賃貸及び売却等
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使途（担保の設定に関する事項並びに借入れの目的及び使途に関して、対象不動産を当該不動産特定共同事業契約に基づく不動産特定共同事業の目的以外のために担保に供し、又は出資の目的とすることを禁ずる旨を明示すること）	無
不動産取引の開始予定日（追加募集に係る不動産特定共同事業契約の締結をしようとする場合にあっては、不動産取引の開始日）	2025年1月1日
不動産取引の終了予定日	2025年8月31日
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。） 不動産鑑定士による鑑定評価の有無	1. 対象不動産の価格：212,900,000円（内訳：土地50,000,000円 建物162,900,000円※建築費用として） ※ファンドプロジェクト第1期～第2期総額として 2. 当該価格の算定方法：原価法および収益還元法（DCF法・直接還元法）による算定を行い、DCF法・収益価格を採用

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	3. 不動産鑑定士による評価の有無: 有 4. 鑑定評価額: 237,000,000円 ※未完成建物のため、価格時点において建物が完成し使用収益が可能な状態にあることを前提に算定しています(「未竣工建物等鑑定評価」に該当)。 5. 鑑定評価を行った者の氏名 進藤不動産鑑定事務所 不動産鑑定士 進藤俊二
不動産特定共同事業契約(本契約)に関する事項	
収益又は利益の分配及び出資の返還を受ける権利の名称がある場合にはその名称	利益の分配及び出資の返還を受ける権利の名称は特にありません。
出資予定総額又は出資総額の限度額	出資総額: 金 67,170,000円(出資総口数: 6,717口)
申込の期間及び方法	申込期間 2024年11月25日から2024年12月2日まで ※申込期間については、早期終了により短縮する可能性があります。 ※申込期間内に申出が申出予定総額に満たない場合、契約開始(契約開始日: 2025年1月1日)に影響がない範囲で、申込期間を延長する可能性があります。 [申込方法] 下記URLより、出資応募ページにアクセスし、当該ページにて必要事項を入力し、申込みを行います。 [URLの表示] URL: https://rimawarikun.com
払込又は引渡しの期日及び方法	[払込期日] 2024年12月16日まで [払込方法] 本事業者の指定する金融機関口座への振込 なお、振込手数料は振込を行う各組合員の負担とします。
法第27条に規定する財産の分別管理を行っている旨	営業者は、法27条に基づき、本契約に係る財産を営業者の固有財産及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、匿名組合勘定を営業者固有の勘定とは分別して管理します。

上記の分別管理が信託法(平成18年法律第108号)第34条に基づく分別管理と異なるときは、その旨	上記の分別管理は、信託法第34条に基づく分別管理とは異なります。
修繕費、損害保険料その他対象不動産を管理するために必要な負担に関する事項	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組合財産から支出されます。
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。 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 本事業の出資総額が前述の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 ⑥ その他やむを得ない事由があるとき 2. 本契約が終了した場合でも、本事業の清算手続きについてはなお本契約の規程が適用されるものとします。 3. 2による出資の価額の返還を行う時期は、本出資者の分配割合に応じて、本契約終了日の翌月末日(当日が土、日、祝日の場合は翌営業日)までに、本出資者があらかじめ本事業者に届け出た金融機関の口座へ振り込む方法によって支払うものとします。
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、その方法	1. 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ことにより、本契約を解除することができます。また、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。 2. 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ものとします。
契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料	後述「不動産特定共同事業者の報酬・手数料に関する事項」をご参照願います。
契約の解除又は組合からの脱退の申込期間	申込期間の制限はございませんが、まずは速やかにご連絡いただきますよう、お願い申し上げます。

契約の解除又は組合からの脱退が多発したときは、不動産取引を行うことができなくなるおそれがある旨	本事業に対して本事業者と事業参加者との間の不動産特定共同事業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。
法第26条第1項から第3項までの規定に関する事項(クーリングオフ制度について)	出資者は、法第25条の書面を受領した日(又は、この書面に記載すべき事項を出資者のパソコン、スマートフォン等によってダウンロードした日)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、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、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。
不動産特定共同事業者の報酬・手数料に関する事項	
セットアップ報酬	無
各計算期間に係る管理運営報酬	出資総額(67,170,000円)の0%(利益の分配に係る金銭の分配時) 但し、計算期間が8ヶ月に満たない場合又は8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。
売却報酬	無
譲渡に伴う事務手数料	本契約上の地位の譲渡に伴う事務手数料として、譲渡の完了時に、譲渡の対象となる本契約上の地位に係る出資額の10%
出資者による本契約の解除に伴う事務手数料	出資者が本契約を解除することに伴う事務手数料として、出資の価額の返還時に金0円
支払方法	セットアップ報酬、管理運営報酬及び売却報酬については、本事業に係る費用として本事業に係る財産からお支払いを受けるものとします。 また、譲渡に伴う事務手数料及び出資者による本契約の解除に伴う事務手数料については、当該譲渡人、当該解除を行う出資者より本事業者が別途指定する口座に振込送金の方法によりお支払いいただきます(振込手数料もご負担願います)。
※上記の報酬および事務手数料には、別途消費税がかかります。	

不動産特定共同事業の実施により予想される損失発生要因に関する事項	
不動産特定共同事業者の業務又は財産の状況の変化を直接の原因として元本欠損が生じるおそれについて	本事業者の業務又は財産の状況等の変化(本事業者の破産等)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。
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について	本契約に基づき発生した利益分配請求権又は出資払戻請求権については、消滅時効の適用があるほか権利を行使することができる期間の制限はありません。また本契約上認められる解除及び譲渡につき、本契約上の期間の制限はありません。但し、クーリングオフ(法第26条に基づく解除)については解約できる期間に制限があります。(詳細については、前述「契約の解除に関する事項」を参照願います。)
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じるおそれについて	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。
その他の原因により元本欠損が生じるおそれについて	① 対象不動産に未完成建物が含まれることに伴うリスク 対象不動産は未完成建物を含み、工事期間の遅延、コストの高騰、建設及び施設運営に必要な許認可の取得不能などにより、当初の予定よりも完成が遅れ、又は建物が完成せず、元本欠損が生じるおそれがあります。また、建物の施工を受託した建築会社若しくはその下請業者において建物が適正に施工されず、又は建築資材の強度・機能等の不具合や基準不適合が発生することにより対象不動産の価格が下落し、元本欠損が生じるおそれがあります。
金融商品販売法に基づき、本契約の締結までに説明すべき重要事項	
価格変動リスク(金融商品の販売につ	①不動産市場の影響による対象不動産の価格変動リスク

いて、金利、通貨の価格、金融商品市場における相場その他の指標に係る変動を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれ)	対象不動産の価格は、不動産市場の影響を受けて変動しますので、投資元本を割り込むことがあります。対象不動産から生ずる事業収益及び経済的要因の変動により、出資の価額が当初出資金を割り込むことがあります。 契約期間の途中での本契約の解除あるいは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。 本事業者が組合員たる地位を買い取る価格は、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しますので、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。 ②余裕金の運用対象の価格変動リスク 本事業に関し生じた余裕金は、金融機関(施行規則第11条第2項第14号口に規定するものに限ります。)の預金口座に預金する方法により運用されます。したがって、金融機関の破綻等により、損失を被ることがあります。 ③上記の元本欠損が生ずるおそれを生じさせる取引の仕組みとしては、以下のようなものが挙げられます。 ・本事業者が対象不動産の不動産取引を行うものであること ・本契約が対象不動産の不動産取引から生ずる損益の分配を受ける商法上の匿名組合契約であること ・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ないこと ・余裕金については、法により運用方法が限定されていること
信用リスク(金融商品の販売について、当該金融商品の販売を行う者その他の者の業務又は財産の状況の変化を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれ)上記の他、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本事業者の倒産リスク 万が一、本事業者の倒産により、本事業者の業務運営に支障をきたした場合には、出資金全額が返還されないおそれがあります。 ②その他の信用リスク 契約期間の途中で本契約上の地位の譲渡を行う場合、その時点で本事業者の信用状況により、本契約上の地位の譲渡価格が当初出資金を割り込むことがあります。 ③上記の元本欠損が生ずるおそれを生じさせる取引の仕組みとしては、以下のようなものが挙げられます。 ・本事業者が対象不動産の不動産取引を行うものであること ・本契約が対象不動産の不動産取引から生ずる損益の分配を受ける商法上の匿名組合契約であること ・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ないこと ・本契約上の地位の譲渡については十分な市場が存在せず、流動性が低いこと
その他のリスク(上記リスクに掲げるも	①税制リスク

ののほか、当該金 融商品の販売について顧客の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものとして政令で定める事由を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれ)	税制の変更(増税等)により、損失を被るあるいは当初想定していた利益を逸すること、及びこれにより出資の価額が当初出資金を割り込むことがあります。 ②不動産の滅失・毀損・劣化リスク (災害リスク・環境リスク)対象不動産の全部又は一部が、地震などの災害によって滅失・毀損又は劣化した場合、土壤汚染等の隠れたる瑕疵が見つかった場合、賃料の下落や不動産売却価格の下落が生じ、損失を被ることがあります。またこれにより本契約上の地位の価格が当初出資金 を割り込むことがあります。 ③上記の元本欠損が生ずるおそれを生じさせる取引の仕組みとしては、以下のようなものが挙げられます。 ・本事業者が対象不動産の不動産取引を行うものであること ・当該対象不動産に適用される税制の変更リスク、又は対象不動産の滅失・毀損・劣化するリスク(災害リスクと環境リスク)が、当該不動産取引から生じた損益の分配、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ること
本契約上の権利を行使することができる期間の制限又は本契約の解除をすることができる期間の制限について	前述「契約の解除に関する事項」を参照願います。
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	本事業者は、出資者からの出資額の返還を保証する義務を負わず、出資額の返還については保証されたものではありません。
任意組合契約等であって事業参加者が無限責任を負うものにあつては、事業参加者が無限責任を負う旨	本契約は左記の事項に該当しません。
事業参加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	
譲渡の可否、条件、方法について	本事業者の事前の書面又は電子情報処理組織を使用する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しに拒否することはできません。
手数料の有無、支払方法及び支払時期	前述[不動産特定共同事業者の報酬・手数料に関する事項]を参照願います。
施行規則第54条第2号に規定する措	1.財務状況

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

本事業者のファイナンスグループが、財務諸表等により本事業者の財務状況を確認し、過去三期の決算は全て黒字であり、問題ないと判断しました。

また、純資産額が許可・登録基準である資本金又は出資の額の100分の90に相当する額に満たない等、不健全な財務状況となっていないことについても、2023年(第18期)および前期の純資産 においても資本金を上回っており問題ないと判断しました。

2.不動産特定共同事業(商品)の適正

本事業者のアクイジショングループが、物件の立地や周辺環境、登記情報、賃料相場、入居者の需要を調査した上で、収支計画等を作成し、事業の適正について総合的に勘案し、合理的であることを確認しました。

3.コンプライアンス体制

本事業者のコンプライアンス統括グループが、コンプライアンス規程に基づき、反社会的勢力その他のリスクに関する調査を実施し、コンプライアンス上の適否の審査を行い問題ないと判断いたしました。

4.投資・電子取引業務の対象とすることの適否の判断

上記資料等を基に、本事業者のファイナンスグループは、販売計画書及び運用計画書を作成し、当該計画や募集の合理性等を検討し、問題ないと判断しました。また、関係部署責任者の審査の上、最終的な投資及び電子取引業務の対象として適すると判断いたしました

5.資金使途

①出資金の使途

本事業者のアクイジショングループおよびファイナンスグループは、出資金の使途は物件の取得費用、その他取得にかかる諸費用であることを確認しました。

2 借入の有無:無

3 本事業者のファイナンスグループは、事業計画及び2021年～2023年までの過去三期の財務状況に照らし、調達しようとする資金の額が合理的であると判断しました。

4 本事業者のファイナンスグループは、資金使途の内訳が事業計画に照らして適当なものであることを確認しました。

⑤ 本事業者のアクイジショングループおよびファイナンスグループは、算定した不動産価格と募集する資金の金額に乖離 がないことを確認しました。

6.勧誘方針

本事業者のマーケティングユニットは出資者からの信頼を確保するよう、関係法令等を遵守した勧誘となるような体制が構築されています。

7.上記措置の実施結果

本事業者のコンプライアンス統括グループは、本事業に関し、上記各措置を適切に実施した結果、適切だと判断いたしました。

電子取引業務として行う旨	本契約の締結は電子取引業務として行います。
電子取引業務に関する照会に係る連絡方法	【お問い合わせ先】 株式会社シーラ 利回りくん運営事務局 Mail: support@rimawarikun.com TEL: 03-4560-0650
不動産特定共同事業者等と電子取引を行う不動産特定共同事業者等との利害関係	不動産特定共同事業者自身が電子取引業務を行います。 (自己募集)