

手数料・リスク等の広告記載事項

1. 手数料

口座開設及び管理に際しての手数料はいただいておりません。ただし、金融機関への振込手数料はお客様（以下「本出資者」といいます。）のご負担となります。また、相続に伴う名義変更や第三者への譲渡の手続きに関しては、一律の手数料を頂戴いたします。第三者の譲渡に関しましては、株式会社カクセイ（以下、「本事業者」といいます。）と締結する不動産特定共同事業契約（以下「本契約」といいます）に係る出資持分の第三者への譲渡には、当社の承諾が必要となります。

申込手数料	0 円（消費税別）
第三者への譲渡時手数料	100,000 円（消費税別）
相続人への名義変更手数料	30,000 円（消費税別）

※各種手数料発生時の消費税を適用します。

2. リスク

本事業者が組成する商品のリスクの内容や性質は以下の通りです。重要な項目ですので、ご覧いただき、十分にご理解されますようお願い申し上げます。

(1) 価格変動リスク（金融商品販売法第3条第1項第1号関連）

①出資金の価格変動リスク

当該不動産価格は現在及び将来において売買価格を確約するものではなく、将来における実際の売買価格が鑑定評価額等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。）による処分価格の下落、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の増大、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の増大等の可能性があります。

契約の終了の場合、鑑定評価額等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。

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号に掲げられ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、余裕金が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、投資家保護基金・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。

④分配について保証がないことに関するリスク

本事業者は、本出資者に対して本契約の定めに基づき金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されておりません。

⑤分配金の変動リスク

対象不動産から生じる賃料収入は、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・遅延等により、減少する可能性があります。

一方、対象不動産の管理等に係る費用は、インフレーション、水道光熱費等の増加、建物管理費用の増加、各種保険料等の上昇、公租公課の増大等により、増加する可能性があります。

また、対象不動産の滅失、毀損又は劣化等が生じ修繕が必要となる場合には、多額の修繕費が発生する可能性があります。さらに、毀損、滅失した個所を修復するため一定期間、建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少する可能性もあります。

上記を要因として、本出資者への分配金が予定分配率を下回ったり、もしくは、支払われないなどの影響を受ける可能性があります。

(2) 信用リスク（金融商品販売法第3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。

②借入れにかかるリスク

匿名組合契約の期間中において、本事業者が本事業以外で固有財産の不動産にかかる借入れをした場合、本事業者の財務状況、金利情勢、法的整理その他の理由により、借入れの担保に供された不動産を処分しなければ借入れの返済ができなくなる可能性があります。この影響により、本事業者の希望しない時期・条件で対象不動産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本出資者への利益分配及び出資金の元本の返済に支障を来す可能性があります。

(3) その他のリスク（金融商品販売法第3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、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱が変更された場合、出資持分の保有又は第三者への譲渡等による手取金の額が減少する可能性があります。

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、土壌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。

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を行うことにより、本出資者に損失を与える可能性があります。

また、不動産登記には公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載のとおり取引した場合であっても、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、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、その実効性について保証されているものではありません。

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

本契約は契約期間の満了日を定めておりますが、契約期間中の契約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、本事業者の承諾が必要となりますが、本事業者が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匿名組合契約の終了に関するリスク

本契約は、①対象不動産全部の売却等の完了、②本事業の継続の不能、③本事業者に係る破産手続開始の決定、④出資総額が出資予定総額に満たない場合であって、本事業者が自らの資金を利用した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、のいずれかが生じた場合には、本契約は終了します。

本契約が終了した場合には、本出資者は本来得られたであろう分配金を受ける出資機会を、喪失することとなります。

⑦匿名組合員は事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が裁量で行うものであり、これらについて本出資者が直接指示を行うことはできません。

但し、本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。

⑧契約の解除及び買取が一時的に多発することに関するリスク

契約の解除及び買取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おそれがあります。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。

令和元年12月25日制定