商品名:TECROWD 33 号ファンド
＜KHAN VILLA＞
（不動産特定共同事業法に基づく匿名組合金銭出資型商品）

契約成立前交付書面

＜重要事項説明書＞

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、上記商品（以下「本商品」といいます。）に関する不動産特定共同事業契約の内容及びその履行に関する事項等の説明を致しますので、充分にご理解いただきますよう、お願い申し上げます。

なお、本商品の出資の対象である不動産の賃貸及び売買等を行い、それら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。

また、本事業に出資するためにご締結いただく法第2条第3項第2号に定める契約を「本契約」といい、本契約を締結することを前提として、出資者を「本出資者」といいます。

【事業者（「本事業者」といいます。）】

本店所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい 2-3-1
社名	TECRA株式会社
代表者	代表取締役社長　今井　豊和
許可番号	神奈川県知事　第 12 号
業務管理者	伊藤　将

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、元本保全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．　当商品の運用期間途中の解約（地位譲渡）には制限があります
（地位譲渡価格の 10％の手数料と消費税がかかります）。

4．　当商品は出資金により土地（借地権）を購入、建築予定建物の建築確認を取得、造成工事完了後に、売却すること（事業者の固有財産に振り替えることを含む）により、 元本償還および配当金分配を行う商品です。

5．　外国（カザフスタン共和国）の不動産を対象としているため、特有の投資リスクがあります。

1. **本事業者の商号又は名称、住所及び代表者の氏名**

神奈川県横浜市西区みなとみらい 2-3-1
TECRA株式会社
代表取締役　 今井　豊和

2. **本事業者の許可番号**

神奈川県知事　第 12 号

3. **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（2022 年 1 月 31 日現在）**

・株式会社インベスコアジャパン
・SOCAP　Incubation株式会社
・野崎　祐介

4. **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

5. **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**

・ 不動産の売買、賃貸、仲介、斡旋、保守及び管理並びに不動産投資に関するマネジメント
・ 建築工事及び土木工事に関する請負、設計及び監理
・ 海外における建築物並びに建設工事に関する技術提供
・ インターネットを利用した情報提供サービス
・ 家具及び建築資材等の輸出入、販売、通信販売、仲介及び斡旋
・ 前各号に関するコンサルティング

6. **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。

7. **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**

役職	氏名	常務に従事する他の法人等
代表取締役	今井　豊和	
取締役	新野　博信	

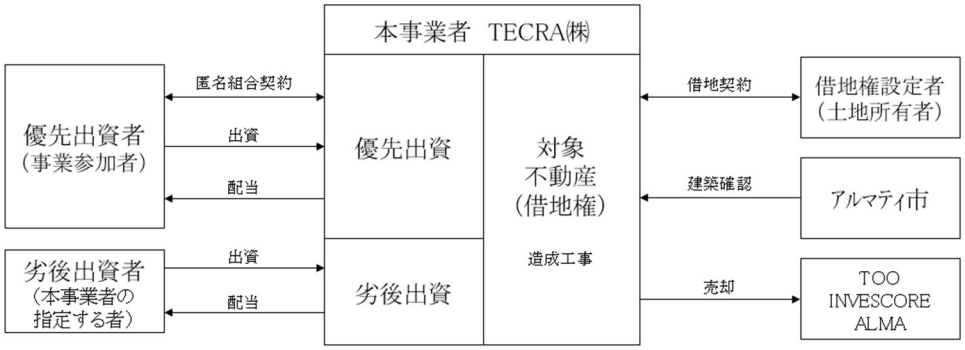
取締役	並木　宏仁	株式会社インベスコアジャパン InvesCore NBFI,JST

8.　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＞



9.　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。

10.　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

該当なし

11.　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 原則として、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商品を販売することができる。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（匿名組合契約書）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. 法第28条第2項に定めのある本事業の財産の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（不動産特定共同事業契約を締結しない旨の意思を表示した顧客への勧誘継続の禁止等）（法第20条、第21条）
ⅹ. 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）（法第21条の2）
ⅺ. 損失補填の禁止（法第21条の2）
ⅻ. その他、信義誠実義務（法第14条第1項）、広告等の制限（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（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） 金融商品の販売等に係る法律（いわゆる「金融商品販売法」）

① 不動産特定共同事業者（金融商品販売者）は、投資家保護の観点から、顧客の状況や目的に応じて、充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。

② 不動産特定共同事業者（金融商品販売者）には、元本欠損が生ずるおそれを生じさせ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。

金融商品販売法に定める一定のリスク説明が不足して元本割れを起こした場合、元本欠損部分を損害金額と推定して、不動産特定共同事業者（金融商品販売者）が損害賠償を行うことが義務付けられている。

（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当たらない。

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定の規定が横断的に準用される(法第21条の2)。

ⅰ. 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の勧誘禁止

ⅱ. 損失補填の禁止(金融商品取引法第39条)

(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(個人情報保護法第 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、滅失又はき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(個人情報保護法第20条)。

当社は、本契約の締結により知り得た個人情報について、お客様からのお問合せやご相談・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お届けするなど、業務上必要な諸連絡を行う目的以外で利用しない。

また、外部への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。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。

(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(商法第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(商法第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(商法第539条)。

12. 事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する次の事項

(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。

(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、本出資者は、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18参照）

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21及び22参照）

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り、信用補完を行っている。

13. 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など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。

14. 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283，400，000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など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） 無し

15. 対象不動産の賃貸借に関する事項

末尾別紙 3「対象不動産の賃貸借に関する事項」参照。

16. 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

事業参加者を「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。
本事業者の指定する特定の出資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、本事業者もしくは劣後出資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ができる。

(2) 出資予定総額、出資予定総口数及び運用予定期間

事業総額（出資予定総額）	金392，900，000円
1 口の出資単位（優先出資）	金100，000円
出資予定総額内訳 （出資予定総口数）	優先出資予定総額　金275，000，000円 （2，750口） 劣後出資予定総額　金117，900，000円
運用予定期間	2022年8月21日から2023年3月20日まで

※優先出資1口を複数人で共有するような出資及び契約上の地位の譲渡や相続は認められない。
※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、「18. 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) 申込の期間及び方法

① 出資の申し込みは、2022 年 7 月 28 日から本事業者の本店にて、所定の電子取引サイトにて受け付ける。申込みの際には、あらかじめ会員登録（所定の本人確認書類の提出及び犯罪収益移転防止法に基づく取引時確認等の審査が必要）するものとする。
② 出資の申込者が多数の場合は先着順にて受け付けるものとする。
③ 申込みを受け付けた利用者には、電子メールにて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 契約手続きが終了した事業参加者は、指定された期日までに、出資金振込指定預金口座に、出資金を振込み支払うものとする。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。

② 振込手数料は事業参加者が負担するものとする。

17. 匿名組合の貸借対照表及び損益計算書に対する監査を受ける予定の有無等

監査を受ける予定はない。

18. 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、毎年 11 月 1 日から翌年 10 月 31 日までとする。また、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(2023 年 3 月 20 日を予定)が前述の計算期間末日と異なる場合は、当該日付を計算期間末日とする。

(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) 対象不動産に係る受取保険金

(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

(カ) 匿名組合出資金償還損

（キ） 本事業の遂行に係る本事業者報酬（管理運営報酬を除く）

（4） 各計算期間に対応する匿名組合損益は、以下のとおり優先出資者、劣後出資者および本事業者に帰属するものとする。なお、当該匿名組合損益は、各計算期間末日に確定するため、各計算期間末日時点の優先出資者、劣後出資者および本事業者に全額が帰属する。

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する。

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（以下「経過済計算期間」という。）までに本ⅰに従って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、経過済計算期間までに②ⅲ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。

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、優先出資の総額（以下「優先出資総額」という。）から経過済計算期間に本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）を控除した額（但し、経過済計算期間までに第②号ⅱに従って補てんされた金額を加算する。）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額の割合（以下「優先出資割合」という。）に応じて各優先出資者に帰属させる。

ⅲ 前ⅱ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する。

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する。

ⅰ まず、経過済計算期間に第①号ⅲ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ⅰに従って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匿名組合損失の補てんに充当するものとする。

ⅱ 前ⅰ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、経過済計算期間に第①号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（但し、経過済計算期間までに本ⅱに従って補てんされた金額を控除する。）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する。

ⅲ 前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

① ⅰに従って劣後出資者に帰属させ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ⅲに従って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。

ⅳ 前ⅲ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、前の計算期間までに計上された未払優先出資利益（第②号ⅴ参照）

を、優先出資口数に応じて優先出資者に帰属させる。

v　前ivによる匿名組合利益の分配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対し年換算11.0%相当額(出資額に当該計算期間の出資月数を乗じ12で除し11.0%を乗じた月割計算による。1円未満の端数は切り捨て。)を、優先出資口数に応じて優先出資者に帰属させる。残余利益が上記計算により算出される利益分配額に満たない場合、当該不足額を翌計算期間以降に累積し、第②号ivの利益分配として優先出資者に帰属させる。

vi　前v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。

(5)　本事業者は、各計算期間末の属する月の 2 ヶ月後応当月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、(4)に基づき各優先出資者、劣後出資者及び本事業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、「18. 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」(4)②ⅰないしⅲに基づき匿名組合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、劣後出資者に支払い又は本事業者が収受するものとする。なお、優先出資者指定の預金口座に支払う際の振込手数料は優先出資者が、劣後出資者所定の預金口座に支払う際の振込手数料は劣後出資者が、それぞれ負担するものとする。

(6)　(5)にかかわらず、本事業者は、対象不動産の一部の売却等が行われた場合には、当該売却等が行われた日を計算期日とみなして、(3)ないし(5)を準用して、遅滞なく、本出資者に対し匿名組合損益及び金銭の分配を行うものとする。

(7)　(4)①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(4)②iv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。

19. 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、対象不動産を売却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(不動産特定共同事業法施行規則第 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る）。

（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。

20. 契約期間に関する事項

（1） 本契約の契約期間は、本契約締結日から 2023 年 3 月 20 日までとする。なお、本契約頭書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、本出資者は本契約頭書記載の組合参加日（原則として、出資金払込期日の翌月1日）から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 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、6 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。

21. 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

（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、「18. 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劣後出資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、劣後出資者に対して出資の価額を返還する。

22. 本契約の解除等

（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ことにより、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、不動産特定共同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、不動産特定共同事業者に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、不動産特定共同事業者に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） 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。

（3） （1）及び（2）の規定によって本契約が終了した場合、本事業者は、本出資者に対し、出資の価額の返還として、終了後 2 ヶ月以内に、直前の計算期間末日時点の優先出資評価額（各計算期間末日における対象不動産評価額にその他資産額及び負債額を加減算して算出される金額を元に計算される評価額）を業務上の余裕金をもって当該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。ただし、業務上の余裕金が十分にない場合には、本事業者が本出資者の有する本契約上の地位を買い取る方法によるものとする。

（4） 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。

23. 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。

24. 事業参加者の本契約上の地位譲渡手続について

(1) 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、本事業者に対してのみ、本契約上の地位を譲渡することができる(本事業者への譲渡を「事業者買取」という。)。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する。

(2) 本出資者は、事業者買取により本契約上の地位の譲渡を希望する場合、本出資者は、各計算期間末日から1ヶ月前までに、電子取引サイトの所定のWebページから買取申請を行うものとする。

(3) 本事業者は、(2)による買取申請から 10 営業日以内に、事業者買取の承諾の可否を通知し、当該計算期間末日に、本出資者が有する本契約上の地位が本事業者に移転するものとする。

(4) 本事業者は、当該計算期間の金銭配当日に、「18. 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」に定める金銭の分配と合わせて、当該計算期間末日の優先出資金評価額から地位譲渡手数料を控除した金額を、本出資者が登録している預金口座に振り込む方法により、優先出資金を返還するものとする。

なお、各計算期間末日の優先出資評価額は、以下のように算定し、各計算期間の計算期間報告書及び財産管理報告書において開示するものとする。

① まず、評価時点の直近 1 年間の賃貸 NOI を想定割戻率で割り戻す方法により、対象不動産の評価額を算定する。賃貸 NOI(Net Operating Income)とは、不動産の賃貸収入から賃貸費用(事業運営報酬を除く)を控除して計算される賃貸利益である。想定割戻率は、経済動向や不動産市況などにより変動する場合がある。

事業開始時点の想定割戻率は 6.5%とする。

② ①で算定した対象不動産評価額を反映した資産総額から負債総額を控除した金額を優先出資総口数で割った金額と 1 口当たりの優先出資額を比較し、低い方の金額が 1 口当たりの優先出資評価額となるものとする。

(5) 事業者買取の申請が多発したときは、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

25. 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) (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、本出資者は何らの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。

(3) (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。

26. 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。

27. 本事業者の報酬に関する次の事項

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（但し、第（1）号に定める手数料については本出資者から、第（2）号に定める手数料については相続人から受領する）ことができるものとする。

（1） 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、地位譲渡価格の 10%（別途消費税）

（2） 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

相続手続時に、相続 1 回あたり 3 万円（別途消費税）

28. 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。

29. 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）価格変動リスク

① 出資金の毀損リスク

対象不動産の売却において、不動産市場の悪化等により、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。

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。

（2）流動性リスク

① 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の精査、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。さらに、対象不動産における権利関係の態様が複雑な場合には、売却が困難なことも予想される。

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、なおかかるリスクが現実化しないことを保証するものではない。

② 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ことになる。さらに、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。したがって、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化することができない可能性がある。

(3)不動産に係るリスク

①建築確認取得に関するリスク

対象不動産は土地であり、今後建築確認を取得する予定であるが、火災、地震、暴風雨、洪水、雷、戦争、暴動、騒乱、テロ等により建築確認の取得が遅れる可能性や取得できない可能性がある。

② 不動産の毀損等に関するリスク

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、土壌汚染等の隠れたる瑕疵が見つかった場合、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、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、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たすおそれがある。

③ 不動産の物的及び法的な欠陥、瑕疵に関するリスク

対象不動産には、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る。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る。当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が減損することを防ぐため、本事業者が当該欠陥、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

なり、その結果、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たすおそれがある。

本事業者は、かかる場合に原則として当該不動産の売主に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。

④ 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。

(4)不動産の売却または賃貸に関するリスク

① 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借地権の売却収入に依存している。対象不動産の売却または賃料収入は、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、対象不動産からの売却または賃料収入が減少もしくは売却また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。

② マスターリース方式に関するリスク

マスターリース方式を採用する場合において、一般的に賃借人たるマスターレッシーに対象不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合には、営業者は、対象不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなり、あるいは退去させられなくなる可能

性があるほか、特にマスターレッシーの賃料が転借人から転貸人たるマスターレッシーに対する賃料に連動する場合は、転借人の信用状態等が、営業者の収益等に悪影響を及ぼす可能性がある。

また、マスターリース契約（賃貸借契約）が合意解約された場合や債務不履行を理由に解除された場合であっても、かかる敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性がある。かかる事態に備え、マスターリース契約（賃貸借契約）上、契約終了時に、転貸人が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定められることが通常だが、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、敷金等の返還原資は賃貸人たる営業者の負担となり、営業者の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性がある。

さらに、出資者に対する金銭の分配は、マスターリース契約（賃貸借契約）の賃借人であるマスターレッシーが支払う賃料を原資として行われる。したがって、マスターレッシーの信用力が悪化し、マスターレッシーによる賃料の支払が期限通り行われなかった場合には、本事業における営業者の収入が不足し、ひいては出資者に対する金銭の分配がなされないおそれがある。

マスターリース契約（賃貸借契約）であっても、当該マスターリース契約に基づく解除権、解約権その他期間満了前の契約終了事由又は契約期間の満了により、当該マスターリース契約がファンドの運用期間中に終了する場合がある。

(5)組合関係者に関するリスク

① 不動産特定共同事業者の信用リスク

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が破綻したことなどにより本事業の運営に支障を来たした場合には、債権者から本事業者に対して破産等の倒産手続の申立て、資産に対する仮差し押さえ、差し押さえ、又は同様の処分が行われることにより、出資者の出資金全額が返還されないおそれがある。

② 本事業者との利益相反に関するリスク

本事業における対象不動産を、本事業者の固有の勘定もしくは他の不動産特定共同事業に売却等を行う場合、当該移転に際しての対価の決定において、利益相反に関するリスクが生じる。

(6)海外不動産への投資に関するリスク

① 為替変動に関するリスク

本商品では、全ての金銭の授受が日本円で設定されているため、比較的為替変動のリスクは抑えられていると考えられるが、為替変動が想定以上に大きい場合には、その影響を排除できないリスクがある。

② 経済情勢に関するリスク

カザフスタンの主力輸出品は原油であるため、原油価格の影響を受けやすい、原油依

存型経済構造である。原油価格の低迷が長期化した場合は、経済発展が停滞するおそれがある。

③ カントリーリスク

カントリーリスクとは、海外投資を行う際に、相手国の政治や社会、経済状況の変化に伴い、損失を被ったり資金が回収できなくなったりするリスクをいう。具体的な要因としては、急激なインフレや通貨の急落、国債の債務不履行、政権交代による経済・通商政策の変更、戦争や内乱に伴う政治の不安定化などに加え、法務や税制の解釈・運用の相違、商慣行の違い、外国企業に対する規制なども挙げられる。

④ 海外不動産の取得、管理及び運用に関するリスク

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、事業利益に悪影響を及ぼす可能性がある。

(7)その他のリスク

① 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、事業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。

② 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恐れ(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。

③ 分配の保証がないことに関するリスク

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。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 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 14 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。

⑦ 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。

30. 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、2023 年 5 月 20 日までに、2022 年 8 月 21 日から 2023 年 3 月 20 日までの運用期間を対象として、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（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。また、計算期間終了日から 2 か月以内に、各計算期間を対象とした計算期間報告書を作成し、各計算期間の本事業に係る財産の管理の状況について報告するものとする。

（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 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。

［TECRA 株式会社　本店］
神奈川県横浜市西区みなとみらい2－3－1
電話番号　045－663－7787
営業時間　9:00～17:00（土・日及び当社休業日を除く）

（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する。

31. 対象不動産の売却等に関する事項

（1） 本事業者は、原則として、運用期間が満了するまで（2023 年 3 月 20 日まで）対象不動産の運用を行う予定であるが、運用期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、運用期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
② 引渡予定日（本事業の終了予定日）
③ 売却価格及びその価格の妥当性についての説明
④ 売却した相手方との関係
⑤ 本事業の清算に関する事項、及びその他の事項

（3） 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、本事業に関し生じた余裕金を、本事業者名義の楽天銀行の普通預金口座により運用するものとする。

(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

貸借対照表　　(単位:千円)

	自2018年11月1日 至2019年10月31日	自2019年11月1日 至2020年10月31日	自2020年11月1日 至2021年10月31日
資産の部			
流動資産	2,082,029	1,669,090	1,448,001
固定資産	320,576	203,721	1,480,127
資産合計	**2,402,606**	**1,872,811**	**2,928,128**
負債及び純資産の部			
流動負債	1,958,653	918,365	1,734,330
固定負債	254,385	688,280	999,484
負債合計	2,213,038	1,606,646	2,733,815
資本金	81,600	156,600	156,600
資本剰余金	0	30,000	30,000
利益剰余金	107,967	79,565	7,713
純資産合計	189,567	266,165	194,313
負債・純資産合計	**2,402,606**	**1,872,811**	**2,928,128**

損益計算書

	自2018年11月1日 至2019年10月31日	自2019年11月1日 至2020年10月31日	自2020年11月1日 至2021年10月31日
売上高	2,667,620	1,592,867	1,616,625
売上原価	2,070,212	1,081,882	986,127
営業総利益	**597,408**	**510,985**	**630,498**
販売費及び一般管理費	412,134	488,980	585,439
営業利益	**185,273**	**22,004**	**45,058**
営業外収益	12,845	48,476	74,887
営業外費用	38,916	53,668	56,667
経常利益	**159,201**	**16,811**	**63,277**
特別利益	13,403	53,190	525
特別損失	11,379	58,690	7,913
税引前当期純利益	**161,226**	**11,311**	**55,889**
法人税、住民税及び事業税	55,263	163	135,482
法人税等調整額	△ 9,403	8,171	11,762
当期純利益	**115,365**	**2,977**	**△ 91,355**

(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

土地(借地)

所　在	77a, 77, Arman s/t, Nauryzbai District, Almaty, Republic of Kazakhstan　の一部（以下図面「第二期」部分）
地　積	7,485 ㎡
権利の種類	賃借権

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

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

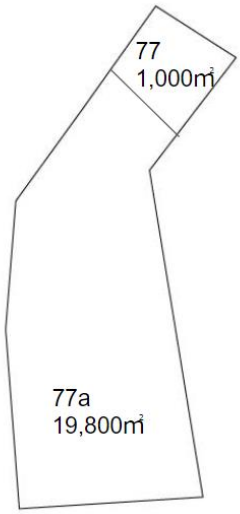
対象不動産に係る借入れ及びその予定はありません。

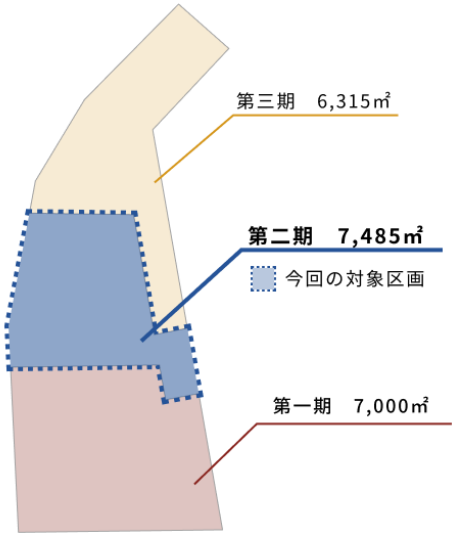
ニ　不動産取引の開始予定日

2022 年 8 月 21 日

ホ　不動産取引の終了予定日

2023 年 3 月 20 日





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（借地権の場合、借地権の対象となるべき土地）

借地権設定者（所有権者）　Mr. Aitiyeva Guljshat Teljmanovna

(2) 建物

更地のため無し

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

カザフスタン共和国では、日本のようなエリアごとの「用途地域」「地域・地区・街区」「建蔽率・容積率」のような土地や建物に対して何かしらの制限を加える法律は存在せず、個別の開発計画や建設計画ごとに開発計画図面や建物設計図面を作成し、国や市の各監督機関の許認可を受けることにより、「開発許可番号」「建設許可番号」が発行されます。

・開発許可番号:52071406a、52071016a

(2)敷地等と道路との関係

「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」に記載のとおり。

(3)都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限

該当する法令が存在しないため、記載事項はありません。

ハ　対象不動産に係る私道に関する負担に関する事項

カザフスタン共和国では道路がすべて公道のため、記載事項はありません。

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

現状更地であり該当事項はありません。

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

造成予定の土地の概要については、P.1 イ　対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延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」を参照。

当該宅地に接する道路の構造及び幅員は以下のとおり。

・アスファルト舗装

・幅員 12.5m

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

対象不動産は造成を目的とする土地であり、該当事項はありません。

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

カザフスタン共和国には宅地建物取引業法施行規則第十六条の四の二各号＜瑕疵担保責任の履行に関する措置＞に相当する法律がないため、該当事項はありません。

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。）

カザフスタン共和国には宅地建物取引業法施行規則第十六条の四の二各号＜①宅地造成等規制法／②土砂災害防止法／③津波防災地域づくりに関する法律／④石綿の使用の有無の調査／⑤耐震改修促進法に基づく耐震診断／⑥住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価＞に相当する法律がないため、該当事項はありません。

リ　対象不動産の状況に関する第三者による調査（エンジニアリング・レポート（ER））の有無等

エンジニアリング・レポートはありません

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。）を実施状況

該当事項はありません。

（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

該当事項はありません。

以上

(別紙 3)対象不動産の賃貸借に関する事項

1. ①テナントの総数 ②全賃料収入 ③全賃貸面積 ④全賃貸可能面積 ⑤直前 5 年の稼働率の推移
   該当なし

2. 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 パーセント以上を占めるものをいう。)に関する事項
   該当なし

3. 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)
   該当なし

4. 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)
   該当なし