

契約締結前交付書面
KIW 宮崎ファンド

【営業者】

株式会社 CR ファンドマネジメント
東京都千代田区大手町一丁目 6 番 1 号

【私募取扱者】

金融商品取引業者
(第二種金融商品取引業)

株式会社クラウドリアルティ
東京都千代田区大手町一丁目 6 番 1 号
登録番号: 関東財務局長(金商)第 2963 号

この書面は、お客様が株式会社 CR ファンドマネジメントとの間で新たに匿名組合契約を締結し、当該匿名組合契約に基づく匿名組合の出資持分を取得して頂くうえでのリスクや留意点を記載しており、金融商品取引法第 37 条の 3 の規定によって交付するもの(契約締結前交付書面)です。

あらかじめ十分によくお読み頂き、ご不明な点はお取引開始前にご確認下さい。

契約締結前交付書面

KIW 宮崎ファンド

(この書面は、金融商品取引法第 37 条の 3 の規定に基づく契約締結前交付書面です。)

この書面には、お客様が、株式会社 CR ファンドマネジメント(以下「本営業者」といいます。)を営業者とする匿名組合に係る出資に関し、本営業者から取得の申込みの勧誘及び受付の取扱い(以下「本私募取扱」といいます。)の委託を受けた株式会社クラウドリアルティ(以下「私募取扱者」といいます。)による勧誘を受け、本営業者との間で新たに匿名組合契約(以下「本匿名組合契約」といいます。)を締結し、本匿名組合契約に基づく匿名組合の出資持分(以下「本出資持分」といいます。)を取得して頂くうえでのリスクや留意点が記載されております。あらかじめ十分によくお読み頂き、ご不明な点はお取引開始前にご確認下さい。

○お客様が出資した金銭(出資金)は、本匿名組合契約においてお客様による出資の対象とされる事業(出資対象事業)である本営業者の営業(以下「本営業」といいます。)に充てられます。本営業者は、本営業において、本営業者国内子会社(以下「本営業者子会社」といいます。)に対し、資金を貸し付け(以下「本貸付」といい、本貸付に係る貸付債権を以下「本貸付債権」といいます。)これを回収する事業及びこれらに関連又は付随する一切の事業(以下「関連付随事業」といいます。)を行います(但し、これらの事業のうち、法令において本営業者が行うことのできない業務については、本営業者が、その資格を有する者に当該業務を委託し、これを行わせることとします。)

なお、本営業者子会社は、日本の法律に基づいて既に適式に設立され有効に存続する合同会社であります(概要は、「15.本匿名組合契約に係る当事者の概要(3)本営業者子会社の概要」のとおりです。)

○本営業者子会社は、宮崎県宮崎市に所在する建物(以下「本建物」といいます。)の転借権の取得後、本貸付による貸付金を原資として、転貸借契約の定めに基づく費用等の支払いを行います。また、再転借人に本建物を再転貸し、その賃料収益を原資として、本建物の賃料、本貸付の利息及び関連付随事業に関する報酬等の支払いを行います。本建物については、再転貸前に改装工事を行います。なお、当該賃料収益が一定以上になる場合には、当該賃料収益を原資として本貸付の元本の返済を行う場合があります。また、社員である本営業者に対し、利益の分配及び出資の払戻しを行う場合があります。本営業者は、転貸人兼再転借人が本貸付の元利金の返済をすることを条件として、本営業者子会社の社員持分(以下「本営業者子会社持分」といいます。)を転貸人兼再転借人に売却します。

○本営業者は、本営業の業務の一部又は全部を第三者に委託することがございます。かかる場合、別途、本営業者と当該第三者(以下「ファンド業務委託先」といいます。)との間で締結する契約書(ファンド業務委託契約書)において、当該業務の詳細が規定されます。

○本営業者は、本営業者子会社又は転貸人兼再転借人から受領する本貸付の元利金の返済金等(但し、本営業者子会社持分及びその価値代替物(本営業者子会社持分に係る利益を

含む。)を除きます。)を原資として、お客様に利益を分配するとともに出資金を払戻し致します。

- お客様は出資した金銭(出資金)の実際の用途や収支の状況等については、本営業(出資対象事業)を行う本営業者から相対で入手する情報に基づいて、お客様自身でご判断頂く必要があります。もし、ご不明な点などがございましたら本営業者宛まで遠慮なくご連絡下さい。
- 本匿名組合契約はお客様の出資金について元本保証をするものではなく、本営業の収益性、利益の分配や出資金の払戻しも保証されたものではありません。
- 本匿名組合契約は、本営業者が行う事業にご出資頂くものです(事業型と呼ばれます。)。本営業の特性、及びそれに起因する本匿名組合契約の特性を良くご理解頂いたうえで、ご出資頂きますようお願い申し上げます。
- 本匿名組合契約に基づく出資に際しては、上記の特性のほか、後記「2.リスクについて」をよくご確認頂き、お客様の知識、経験、資力、投資目的等に照らし合わせ、ご自身のご判断と責任においてご出資頂きますようお願い申し上げます。

目次

1.	手数料等の概要	5
2.	リスクについて	5
3.	クーリング・オフについて	10
4.	申込みの撤回について	11
5.	売買の機会について	11
6.	本匿名組合契約の概要	12
7.	手数料等について	18
8.	委託証拠金その他の保証金について	20
9.	本匿名組合契約に関する租税の概要について	20
10.	本匿名組合契約の終了の事由について	20
11.	本出資持分の譲渡制限に関する事項	21
12.	本匿名組合契約に関する事項	21
13.	出資対象事業の運営に関する事項	25
14.	本営業の経理に関する事項	30
15.	本匿名組合契約に係る当事者の概要	32

1. 手数料等の概要

お客様には、以下の場合に、銀行振込手数料をご負担頂きます。

- ① あらかじめ私募取扱者が指定する預託金口座にお客様自身の銀行口座から送金されるとき
 - ② お客様の指示に基づき私募取扱者が、預託金口座からお客様の銀行口座に送金をするとき
- (1) 本件につきましては、私募取扱者は、お客様の出資金から、「私募取扱手数料」を収受致しません。
 - (2) 本営業者は、本営業の収益から本営業の他の費用(もしあれば)を控除した残額から「運用手数料(営業者報酬)」を収受致します。また、本営業者は、本営業の収益が一定の基準を充たす場合に、本営業の収益から本営業の他の費用(もしあれば)を控除した残額から「運用手数料(成果報酬)」を収受致します。なお、本営業者が本営業の業務の一部又は全部を第三者に委託する場合、営業者報酬及び成果報酬の一部又は全部を当該第三者に業務委託報酬として支払うことがあります。
 - (3) 以上のほか、本匿名組合契約の解約又は本出資持分の譲渡等に伴って手数料等をお客様から本営業者に対してお支払い頂く場合がございます。
 - (4) 上記の手数料等について、詳しくは、後記の「7.手数料等について」をご覧ください。

2. リスクについて

プロジェクトの商品性に関するリスク

(1) 元本割れリスク

本匿名組合契約はお客様の出資金について元本保証をするものではなく、本営業の収益性、利益の分配や出資金の払戻しも保証されたものではありません。

プロジェクトの関係者、仕組みに関するリスク

(2) クレジットリスク

① 本営業者

本匿名組合契約は、本営業者が、お客様の出資した金銭を原資として本営業を行い、本営業により得られた金銭を原資としてお客様への利益の分配及び出資金の払戻しを行うことを内容とした契約です。この点、本営業者は、本匿名組合契約に基づく営業者として本営業を行うほか、本営業以外の事業を行います。したがって、本営業者の本営業以外の

事業に係る業務又は財産の状況の変化を直接の原因として、お客様への利益の分配及び出資金の払戻しを十分に行うことができないこととなるおそれがあります。

② 再転借人

本営業者子会社は、本建物を再転借人に再転貸します。したがって、再転借人の本建物の管理・運営以外の事業に係る業務又は財産の状況の変化を直接の原因として、お客様への利益の分配及び出資金の払戻しを十分に行うことができないこととなるおそれがあります。また、当初再転貸予定の再転借人が本建物の管理・運営に必要な許認可等を未取得の場合、当該再転借人による許認可等の取得に時間を要すること又は代替の再転借人の選定に時間を要することにより本建物の管理・運営に支障が生じ、お客様への利益の分配及び出資金の払戻しを十分に行うことができないこととなるおそれがあります。

③ 取引先金融機関

本営業者あるいは本営業者子会社が本営業のために預金口座を開設する金融機関が破綻した場合、本営業の遂行に重大な支障が生じ、本営業における収益の減少又は費用の増加がもたらされるおそれがあります。

(3) 流動性リスク

① 本営業者と本営業者子会社間のローン

本営業において本営業者が本営業者子会社に対して貸付を行う本貸付債権は流通市場がないため、現物出資又は回収以外の方法によって換価を行うことは一般に困難です。

② 不動産に係る転借権

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性(非移動性)、永続性(不変性)、個別性(非同質性、非代替性)等が挙げられます。また、上記の特性のほかに、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。これは不動産に係る転借権についても同様と考えられます。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、仮に不動産転借権の売買を要する状況が生じた場合には一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積りが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、本建物の転借権を売却できない可能性があり、さらに、本建物が所在する地域によっては、不動産転借権売買市場への参加者が限定されることがあり、また、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、

権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

(4) 本営業者及び関係者の倒産手続開始に伴うリスク

本営業者、本営業者子会社について、倒産手続の開始、その財産についての仮差押え若しくは差押え、又はこれに類する処分がなされた場合、本営業の遂行に重大な支障が生じ、本営業における収益の減少又は費用の増加がもたらされるおそれがあります。

本プロジェクトの運用方針に係るリスク

(5) 収益がコワーキングオフィス市場等の収益に依存していることのリスク

本営業者子会社の業績は、コワーキングオフィス市場等の全体的な傾向に大きく依存しており、(2)②に記載した再転借人のリスクにより賃料収入が得られないことその他、以下のものを含むさまざまな要素により悪影響を受ける可能性があります。

- 国内の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、伝染病の流行等による消費者行動の変化の影響を受けた利用者数の減少
- 政治の動向や規制の改正等による、利用者数の減少
- 保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
- 周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
- 当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客力が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する利用者の選好の変化等による集客力の低下
- 類似するコワーキングオフィス(共同で仕事をする場所)サービスの提供者との競合による集客力の低下
- 利用者のニーズ又はトレンドの変化
- 機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗あるいは従業員のモチベーションの低下
- 従業員等の故意又は過失による情報の漏洩

不動産に係るリスク

(6) 不動産に係るリスク

本営業者は、直接、不動産に係る事業を行うわけではありませんが、本営業者子会社は本建物の転借権の取得を行います。経済環境や不動産需給関係の影響によっては、本建物の転借権の価値が毀損するおそれがあります。

本建物の転借権の価値を毀損させるリスク、あるいは本建物の転借権を起因として本営業者子会社が損害を被るリスクは以下のとおりです。

① 不動産の欠陥・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、また、かかる欠陥、瑕疵等が本建物の転借権の取得後に判明する可能性もあります。本営業者子会社は、本建物の転借権の取得にあたり十分なデューデリジェンスを行いますが、それでもかかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性はあります。

② 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」といいます。)により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損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、本建物の転借権の価値が下落する可能性があります。本建物の転借権の個別事情により保険契約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、保険契約で填補されない災害等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、減額され若しくは遅れる場合には、本営業者子会社の収益等に悪影響を及ぼし、結果的に本営業に損害を与える可能性があります。

③ 不動産市場における相場に関するリスク

本建物の転借権の価値については、不動産市場における相場の変動により、取得後に下落する可能性があります。なお、不動産は、地域性及び個別性が強いため、広域的な相場の変動と本建物の転借権に関する相場の変動が連動しない場合があります。

④ 不動産に係る責任、修繕・維持費用等に関するリスク

本建物を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本営業者子会社が予期せぬ損害を被る可能性があります。本建物の転借権の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本営業は悪影響を受ける可能性があります。また、本建物につき滅失、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ります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、本建物の転借権の価格が下落する可能性があります。

⑤ 出口での選択肢に係るリスク

本営業者は、本営業に係る出口について、「6.本匿名組合契約の概要(2)本匿名組合契約における本営業の概要」に記載のとおり事業を遂行する予定ですが、状況により転借権を売却する選択肢も有しており最適な選択肢を取るべく努力しますが、結果として最適なものでないことにより本営業に損害を与える可能性があります。

⑥ 建物に係る改装工事期間に関するリスク

本建物については、再転借人に転借する前に、改装工事を行った上で、再転借人が管理・運営を行うことを想定しておりますところ、改装工事期間は延長される可能性があります。改装工事期間が延長された場合、再転借人による管理・運営の開始が遅れ、本営業者子会社の収益等に悪影響を及ぼし、結果的に本営業に損害を与える可能性があります。

⑦ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

日本の建築及び不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が本建物に適用される可能性があります。このような義務が課せられている場合、本建物の転借権の処分及び本建物の建替え等に際して、事実上の困難又はこれらの義務を遵守するための追加的な費用負担が発生する可能性があります。また、本建物の管理・運営が法令等により規制され、本営業が制限される可能性があります。なお、本建物は、昭和52年に建築された建物であり、現行の建築基準法に合致していない可能性があります。

⑧ 法令の制定・変更に関するリスク

日本において、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、不動産の管理に影響する関係法令の改正により、本建物の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。さらに、既存の法令の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により本建物に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本営業に悪影響をもたらす可能性があります。

⑨ 有害物質に関するリスク

本営業者子会社が本建物の転借権を取得する場合において、本建物の敷地について産業廃棄物、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があります。これらの有害物質が存在することにより、本建物の転借権の価値が下落する可能性があります。

また、本建物の建材等に有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合等には、本建物の転借権の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、本営業者子会社にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。日本において将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず本建物につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

その他のリスク

(7) 税制・法規制に関するリスク

① 税務上のリスク

本営業者と税務当局との見解の相違により、本営業における税負担が想定外に増大する可能性があります。

② 税制等の変更リスク

本営業に関連する税法の規定又はその解釈若しくは運用が変更された場合、本営業における税負担が想定外に増大する可能性があります。

③ 法制度の変更リスク

本営業の遂行に影響を与える法制度の変更が行われる可能性があり、その場合、これにより、本営業における収益の減少又は費用の増加がもたらされるおそれがあります。

(8) その他

① 突発的要因に伴うリスク

金融市場の混乱、本営業者その他の関連する当事者の事務的過誤、地震、台風、火災その他の自然災害、又は戦争、内乱、テロその他の人為的災害により、本営業の遂行に重大な支障が生じた結果、本営業の収益の減少又は費用の増加がもたらされる可能性があります。

② 本営業者の株式が第三者に移転するリスク

本営業者の株主の破産、死亡、解散その他の理由により本営業者の株式が第三者に移転した場合には、本営業者の運営に対して影響が及ぶリスクがあります。

3. クーリング・オフについて

本匿名組合契約には、金融商品取引法第 37 条の 6 に基づくクーリング・オフの

規定の適用はありません。

4. 申込みの撤回について

私募取扱者のウェブサイト内で、本匿名組合契約に基づく出資の申込みをされた後でも、申込期間内であれば、お客様はウェブサイトから無条件で申込みの撤回を行うことができます。この際、違約金等は一切発生しません。

5. 売買の機会について

本出資持分を売買することは可能ですが、株式売買のような流動性はありませんので、相応の時間を要する可能性があること及びご希望される売買に対応する売付又は買付のお申し出をされる他のお客様が現れない場合にはご希望に沿えない可能性があることをご了解の上、私募取扱者にお申し出下さい。

お客様は、本匿名組合契約第 11 条に基づいて、本営業者の事前の書面による承諾なく、本匿名組合契約に基づく権利若しくは義務又は本匿名組合契約上の地位について、一切の第三者に対し、譲渡は出来ませんので、必ず私募取扱者にお申し出頂く必要があります。

6. 本匿名組合契約の概要

(1) 匿名組合契約の概要

お客様が本営業者との間で締結される本匿名組合契約は、商法第 2 編第 4 章に規定される匿名組合契約です。匿名組合契約とは、匿名組合員が営業者の営業のために出資を行い、営業者がその営業から生じる利益を匿名組合員に分配することを約するものです。

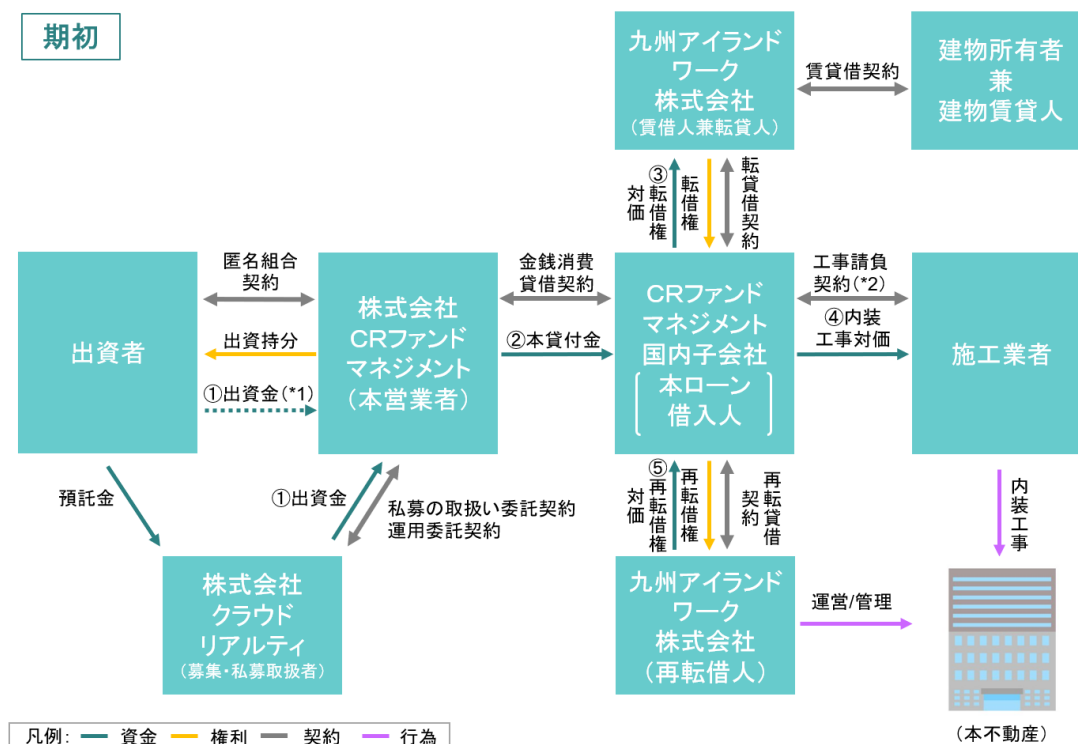
本匿名組合契約においては、お客様が匿名組合員となり、本営業者が営業者となって、お客様は本出資持分を取得することとなります。

(2) 本匿名組合契約における本営業の概要

本営業者は、本匿名組合契約に基づいて、お客様の出資金を基に本営業を行います。そして、本営業者は、この事業における本営業者子会社から回収した資金を原資に、お客様への利益の分配及び出資金の払戻しを行います。

そして、本営業者子会社は、本建物の転借権の取得後、本貸付による貸付金を原資として、転貸借契約の定めに基づく費用等の支払いを行います。また、再転借人に本建物を再転貸し、その賃料収益を原資として、本建物の賃料、本貸付の利息及び関連付随事業に関する報酬等の支払いを行います。本建物については、再転貸前に改装工事を行います。なお、当該賃料収益が一定以上になる場合には、当該賃料収益を原資として本貸付の元本の返済を行う場合があります。また、社員である本営業者に対し、利益の分配及び出資金の払戻しを行う場合があります。また、本営業者は、転貸人兼再転借人が本貸付の元利金の返済をすることを条件として、本営業者子会社持分を転貸人兼再転借人に売却します。

本匿名組合契約の概要は以上のとおりとなりますが、本匿名組合契約の締結から本貸付の実行並びに本建物の転借権の取得、本建物の再転貸及び本建物の改装工事に至る関係当事者間の契約関係及び資金の流れについてまとめると以下のとおりとなります。



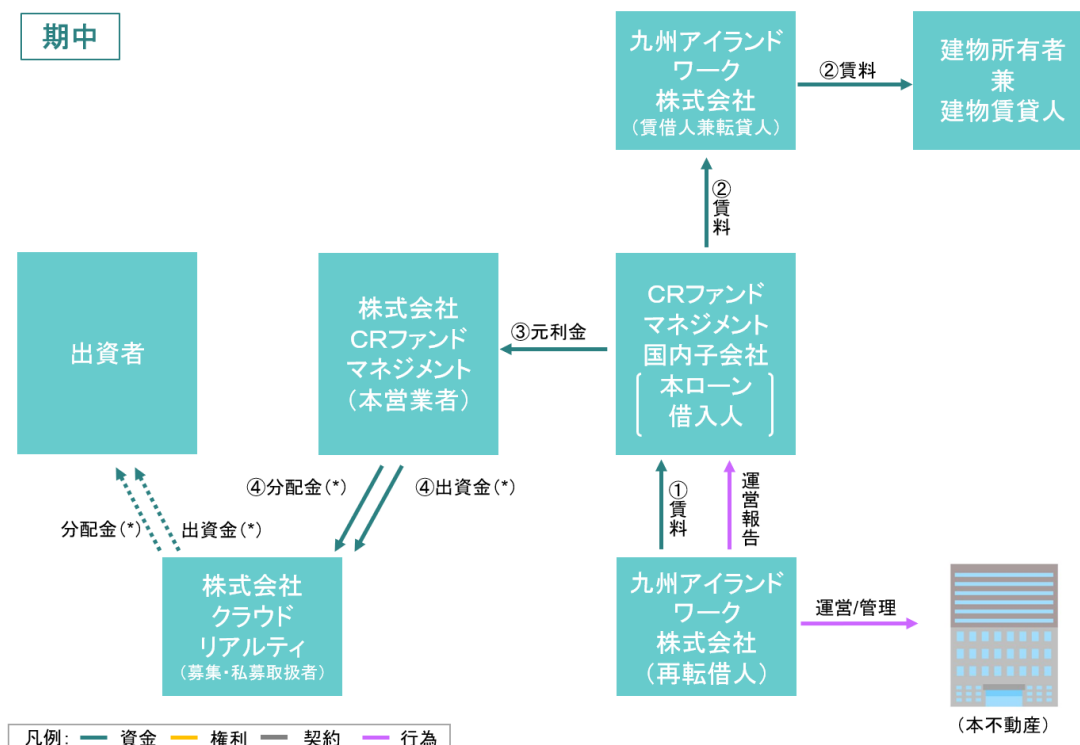
*1 実際の資金の流れは、預託金制度により私募取扱者から本営業者へ送金される形です。

*2 内装工事に係る請負契約は、本プロジェクト運用開始前に九州アイランドワーク株式会社と施工業者間で締結される、若しくは運用開始時に本営業者子会社と施工業者間で締結される予定です。前者の場合においては、別途契約を締結することにより、当該工事に係る請負契約に基づく権利義務は本営業者子会社に移転されます。この契約により、内装工事費は本営業者子会社が負担することになり、結果的に本プロジェクトの資金調達により内装工事が行われたのと同ほ変わらない取引関係が形成されることとなります。

① 本匿名組合契約に基づく本営業者に対する私募取扱者を通じた出資金の支払いと引き換えに、お客様は、本出資持分を取得します。また、本営業者は、本匿名組合契約の締結の前後を通じて、本匿名組合契約と申込期間を同じくし、かつ、本営業と同一の営業を目的とし、本匿名組合契約と実質的に同一の内容と様式による、本営業者を営業者、お客様以外の者を匿名組合員として、両者の間で締結される匿名組合契約(以下「他の匿名組合契約」といいます。)に基づいて出資を受け入れます。

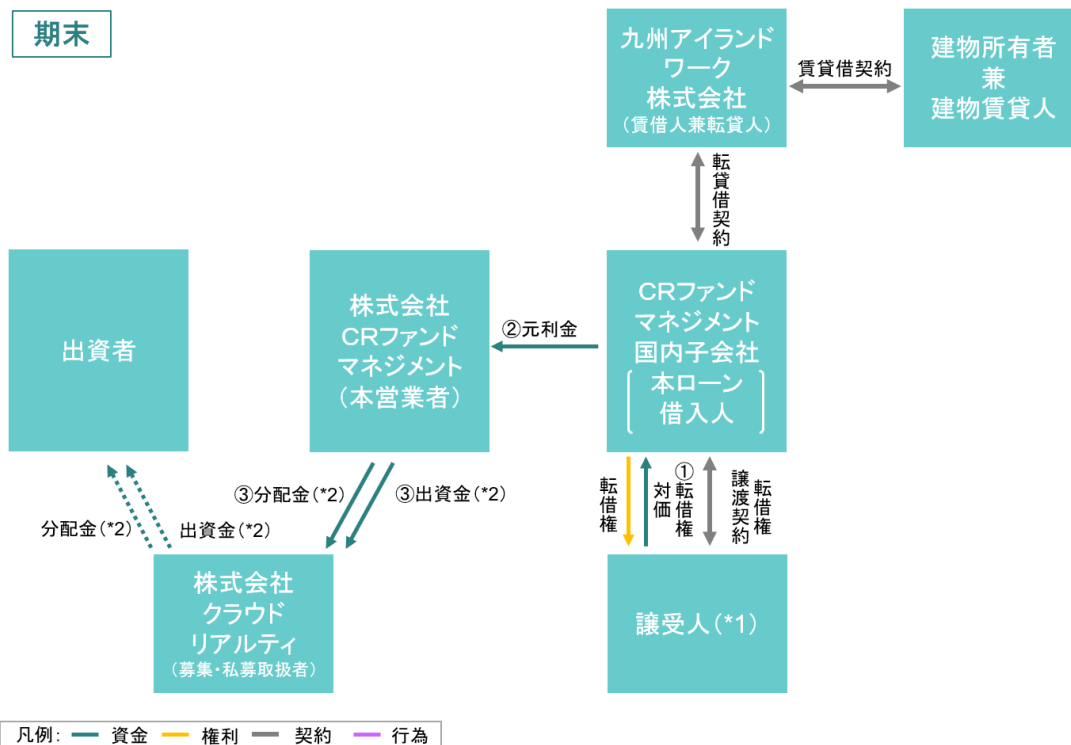
- ② 本営業者は、本匿名組合契約及び他の匿名組合契約に基づく出資金を原資として、既に設立済みの本営業者子会社に対して、本貸付を実行します。
- ③ 本営業者子会社は、本建物の転借権を取得し、②を原資として転貸借契約の定めに基づき費用等を支払います。
- ④ 本営業者子会社は、本建物の改装工事を行い、施工業者に改装工事対価を支払います。
- ⑤ 本営業者子会社は、再転借人に対し、建物を再転貸し、再転貸借契約の定めに基づき費用等の支払いを受けます。

また、本営業者子会社による本建物の改装工事後の関係当事者間の契約関係及び資金の流れについてまとめると、以下のとおりです。



* 出資金・分配金は預託金口座に留保され、出資者の要請によりいつでも指定口座に送金可能です。

- ① 本営業者子会社は、再転借人より賃料収益を受領します。
- ② 本営業者子会社は、①を原資として転貸人に賃料を支払い、転貸人が賃貸人に賃料を支払います。
- ③ 本営業者子会社は、①を原資として本営業者に利息及び関連付随事業に関する報酬等を支払います。なお、①が一定以上になる場合には、本営業者子会社は、①を原資として本営業者に本貸付の元本の返済を行う場合があります。また、①を原資として社員である本営業者に対し、利益の分配及び出資金の払戻しを行う場合があります。
- ④ 本営業者は、③の利息等を原資として、お客様へ分配金及び出資の払戻金を私募取扱者の預託金口座に送金します。
(この預託金口座から、お客様は何時でも任意の金額を引き出すことが可能ですが、この際の銀行振込手数料はお客様のご負担となります。)

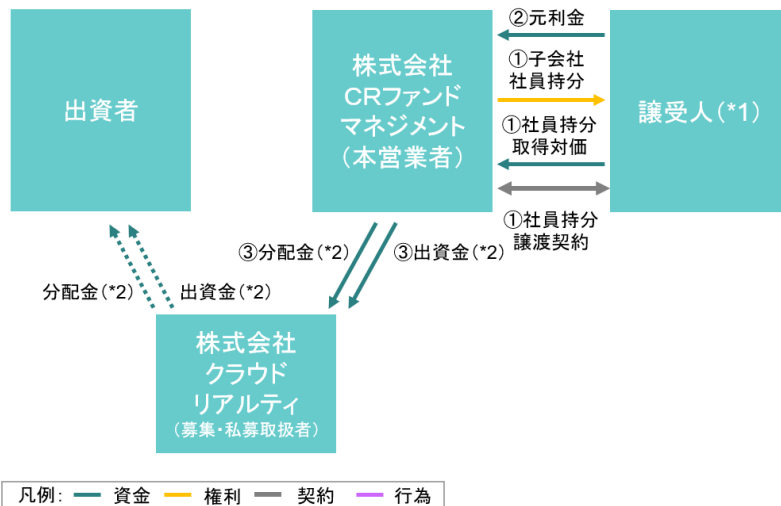


*1 第三者又は株式会社一平ホールディングス若しくは九州アイランドワーク株式会社に売却を予定。

*2 出資金・分配金は預託金口座に留保され、出資者の要請によりいつでも指定口座に送金可能です。

- ① 本営業者子会社は、本建物の転借権を第三者又は株式会社一平ホールディングス若しくは転貸人兼再転借人に売却します。
- ② 本営業者子会社は、本営業者子会社の財産のうち、本建物の転借権の売却により取得した金銭のみを原資として、(i)本貸付の元利金の返済、(ii)本建物の転借権の売却に伴う代理／媒介手数料の支払い及び(iii)関連付随事業に関する報酬等の支払いを(i)乃至(iii)の順に行います。さらに原資が残っている場合には、本営業者子会社は、社員である本営業者に対し、利益の分配及び出資金の払戻しを行う場合があります。
- ③ 本営業者は、②(i)を主な原資としてお客様に分配金及び出資の払戻金を私募取扱者の預託金口座に送金します。
(この預託金口座から、お客様は何時でも任意の金額を引き出すことが可能ですが、この際の銀行振込手数料はお客様のご負担となります。)

期末



*1 第三者又は株式会社一平ホールディングス若しくは九州アイランドワーク株式会社に売却を予定。

*2 出資金・分配金は預託金口座に留保され、出資者の要請によりいつでも指定口座に送金可能です。

- ① 本営業者は本営業者子会社持分を第三者又は株式会社一平ホールディングス若しくは転貸人兼再転借人に売却します。
- ② 本営業者は、当該第三者又は株式会社一平ホールディングス若しくは転貸人兼再転借人から本貸付の元利金の返済を受けます。
- ③ 本営業者は、②を原資としてお客様に分配金及び出資の払戻金を私募取扱者の預託金口座に送金します。
(この預託金口座から、お客様は何時でも任意の金額を引き出すことが可能ですが、この際の銀行振込手数料はお客様のご負担となります。)

なお、本匿名組合契約に基づいてお客様が取得することとなる本出資持分は、金融商品取引法第2条第2項第5号に規定される有価証券に該当します。

7. 手数料等について

本匿名組合契約に関して、お客様には以下の手数料等をご負担頂きます。

お客様に直接的にご負担頂く手数料等

(1) 振込手数料

お客様には、以下の場合に、銀行振込手数料をご負担頂きます。

- ① あらかじめ私募取扱者が指定する預託金口座にお客様自身の銀行口座から送金されるとき
- ② お客様の指示に基づき私募取扱者が、預託金口座からお客様の銀行口座に送金をするとき

※振込手数料については、金融機関により相違・変動するものであり、事前に手数料率等を示すことができません。

(2) 解除手数料等

お客様に、商法第 540 条第 2 項に規定するやむを得ない事由が生じ、お客様が本匿名組合契約を解除する場合、あるいは10.(2)②(a)から(j)までに記載する事由により本営業者が本匿名組合契約を解除する場合には、解除手数料として、当初出資金(12.(4)⑤)において定義します。以下同じです。)及び追加出資金(もしあれば)の額の 5.0%に相当する額(消費税及び地方消費税を除きます。1 円未満の端数は切り捨てるものとします。)並びにこれに係る消費税及び地方消費税をお客様から本営業者に対してお支払い頂きます。

この場合、当該解除に伴い払戻金額の算定に必要な時価評価を行うために費用が発生した場合は、当該費用に相当する額をお客様から本営業者に対して併せてお支払い頂きます。

(3) 譲渡手数料

お客様は、原則として本出資持分を譲渡できませんが、本営業者の事前の書面による承諾を得た場合に限り、これを譲渡することができます(詳細は11.本出資持分の譲渡制限に関する事項をご参照下さい。)。この場合、当該譲渡の前に譲渡手数料として、当初出資金及び追加出資金(もしあれば)の額の 5.0%に相当する額(消費税及び地方消費税を除きます。1 円未満の端数は切り捨てるものとします。)並びにこれに係る消費税及び地方消費税をお客様から本営業者に対してお支払い頂きます。

お客様に間接的にご負担頂く手数料等

(4) 私募集扱手数料

私募集扱者は、本私募集扱に係る業務の委託手数料として、当初出資金及び追加出資金(もしあれば)の額に一定の料率を乗じた金額(消費税及び地方消費税を除きます。1円未満の端数は切り捨てるものとします。)を、一時的に管理する当初出資金及び追加出資金から控除致します。

(5) 運用手数料(営業者報酬)

本匿名組合契約上、本営業者は、本営業における各計算期間の末日に、本営業の遂行及び業務執行に対する報酬として、当初出資金及び追加出資金の額に年率 2.0%を乗じた金額(消費税及び地方消費税を除きます。1年を 365 日として計算した日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てるものとします。以下「営業者報酬額」といいます。)並びにこれに係る消費税及び地方消費税を、本営業の費用と認識した上、本営業の収益から本営業の他の費用を控除した残額から收受致します。

但し、各計算期間の収益から本営業の他の費用を控除した残額が営業者報酬額に満たない場合、翌計算期間以降、営業者報酬額を満たすまで各計算期間の末日に当該計算期間の収益から本営業の他の費用を控除した残額から不足額を收受致します。

なお、本営業者が本営業の業務の一部又は全部を第三者に委託する場合、営業者報酬の一部又は全部を当該第三者に報酬として支払うことがあります。

(6) 運用手数料(成果報酬)

本匿名組合契約上、本営業者は、本匿名組合事業の清算時に、本営業の収益につき内部収益率(Internal Rate of Return)が 5.5%を超過する場合には、本営業の遂行及び業務執行に対する報酬として、本営業の収益のうち内部収益率(Internal Rate of Return)が 5.5%を超過する部分の金額に 20.0%を乗じた金額(消費税及び地方消費税を除きます。1円未満の端数は切り捨てるものとします。以下「成果報酬額」といいます。)並びにこれに係る消費税及び地方消費税を、本営業の費用と認識した上、本営業の収益から本営業の他の費用を控除した残額から收受致します。

但し、本営業の収益から本営業の他の費用を控除した残額が成果報酬額に満たない場合、当該残額をもって成果報酬額と致します。

なお、本営業者が本営業の業務の一部又は全部を第三者に委託する場合、成果報酬の一部又は全部を当該第三者に報酬として支払うことがあります。

(7) 振込手数料

本匿名組合契約に基づき利益の分配又は出資金の払戻しを行う上で、本営業者が預託金口座に資金を送金する際の銀行振込手数料は本営業の費用と致します。

8. 委託証拠金その他の保証金について

本匿名組合契約上、委託証拠金その他の保証金に関する事項の定めはありません。

9. 本匿名組合契約に関する租税の概要について

現時点における本匿名組合契約に関する租税の概要は以下のとおりです。

本匿名組合契約における利益の分配に対しては、当該金額の 20%相当額(但し、2013年1月1日から2037年12月31日までは20.42%)が日本国の税法に基づきお客様の所得税として源泉徴収されます。そのため、実際にお客様に支払われる金額は、当該利益の分配額から源泉徴収分を控除した後の金額となります。なお、匿名組合出資の元本の払戻しについては、源泉徴収はされません。お客様が法人の場合には法人の所得として、また、個人である場合には個人の所得として税金の申告をお客様各自で行う必要があります。その他、租税に関する詳細については、税理士等の専門家にご相談のうえご確認下さい。

10. 本匿名組合契約の終了の事由について

(1) 当然終了

本匿名組合契約は、以下の①乃至③のうちいずれか早い日において終了致します。

- ① その契約期間が満了する日(12.(6)をご参照下さい。)
- ② 本貸付契約に基づく債務の弁済が完了した日
- ③ 本営業者とお客様が本匿名組合契約の終了を書面により合意した日

(2) 解除

- ① 本匿名組合契約当事者の一方が、本匿名組合契約のいずれかの条項に違反し、相手方当事者が相当期間内にこれを是正すべき旨の書面による催告をなしたにもかかわらず、かかる是正期間内に当該違反が是正されなかった場合、相手方当事者は本匿名組合契約を解除することができます。
- ② 本営業者は、以下のいずれかの場合には、本匿名組合契約を解除することができます。

- (a) 当初出資金が本匿名組合契約に定める出資実行日までに支払われない場合。
- (b) お客様について、解散の決議をし、又はその命令を受けた場合、若しくは、破産、民事再生、会社更生及び清算その他倒産手続の決議又は申立がなされた場合。
- (c) お客様について、手形交換所の取引停止処分又は株式会社全銀電子債権ネットワークによる取引停止処分若しくは他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置を受けた場合。
- (d) お客様について、支払不能、支払停止となった場合。
- (e) お客様について、仮差押、差押、仮処分、強制執行、競売等の申立がなされた場合。
- (f) お客様が法令違反を犯し、本営業者が本匿名組合契約の維持に悪影響があると判断した場合。
- (g) お客様の表明保証が真実に反することが本営業者において判明した場合。
- (h) 本匿名組合契約の申込みに際し、お客様の申込事項に虚偽又は誤りがあったことが本営業者において判明した場合。
- (i) お客様又はその役職員が本匿名組合契約別紙2に記載の表明及び確約に違反した場合。
- (j) お客様が所在不明となったことが本営業者において判明した場合。
- (k) 本営業の継続が不可能又は著しく困難となったと本営業者が合理的に判断した場合。

11. 本出資持分の譲渡制限に関する事項

お客様は、本匿名組合契約第 11 条に基づいて、本営業者の事前の書面による承諾なく、本匿名組合契約に基づく権利若しくは義務又は本匿名組合契約上の地位について、一切の第三者に対し、譲渡、担保設定その他の処分を一切行うことができません。

12. 本匿名組合契約に関する事項

- (1) 本出資持分の名称
KIW 宮崎ファンド
- (2) 本出資持分の形態
商法第 2 編第 4 章に規定される匿名組合契約に基づく匿名組合の出資持分
- (3) 本匿名組合契約の締結の申込みに関する事項

- ① 申込期間:
2020年1月17日から2020年2月6日までを予定しております。
- ② 申込人1人当たり募集金額:
申込人1人当たり募集金額は、15万円(3口)を下限と致します。
- ③ 募集総額:
募集総額は、33,400,000円と致します。
- ④ 募集単位:
最低出資金を15万円(3口)とし、15万円以上は1口5万円単位で出資を行えます。

(4) 申込方法

本匿名組合契約のお申込みを行う際には、以下のお手続を行って頂きます。

- ① お客様には私募集扱者のウェブサイトにて契約締結前交付書面及び匿名組合契約書をご確認頂きます。
- ② 次に私募集扱者のウェブサイトから投資するファンドの内容を確認された後に、本匿名組合契約に基づいて当初出資することを希望される金額をご入力頂き、送信ボタンをクリック頂くことで、本営業者に対する本匿名組合契約のお申込みとなります。なお、ファンドの申込期間内であれば、お客様はウェブサイトから無条件で申込みの撤回を行うことが出来ます。この際、違約金等は一切発生しません。
- ③ 私募集扱者はお申込み頂いた内容に不備がないか、本出資持分への投資がお客様の運用方針と適合しているかを確認するとともに、反社会的勢力等に該当しないか、本営業者の社内規則に基づき確認を行います。問題がなければ、お客様のお申込みを下記⑤記載の条件付で承諾する旨を電子メールでご連絡します。
- ④ 本匿名組合契約及び他の匿名組合契約に基づく出資額の総額が募集金額に達しなかった場合、又は本営業者が本営業を開始若しくは継続できないと判断した場合は、お客様に通知のうえ、本匿名組合契約を解除します。
- ⑤ 本匿名組合契約及び他の匿名組合契約に基づく出資額の総額が募集金額に達した場合、上記②及び③に従い本営業者が承諾した金額(又は、本営業者及びお客様が別途合意した場合には当該金額(以下「当初出資金」といいます。))を、お客様があらかじめ私募集扱者に預託頂いた金銭から私募集扱者が收受し本営業者に送金します。本匿名組合契約は、募集金額に達することを条件として成立します。ご契約内容は私募集扱者から提供する契約締結時交付書面にてご確認ください。

- (5) 出資をする金銭の払込みに関する事項
お客様には、本匿名組合契約の締結に際して、お客様があらかじめ私募取扱者に預託頂いた金銭から私募取扱者が收受する方法によって、出資金の払込みをして頂きます。払込みがなされた出資金は、本匿名組合契約において明示的に規定される場合を除き、払戻しはなされません。
なお、出資金の払込みに係る振込手数料はお客様のご負担とさせていただきます。
- (6) 本出資持分に係る契約期間
本匿名組合契約の契約期間は、本匿名組合契約の締結日から 2023 年 5 月 31 日までです。但し、以下の①又は②に定める場合は、以下の①又は②に定めるとおりとします。
- ① 本営業者は、本営業者が本営業者子会社持分を保有している場合又は本営業者子会社が本建物の転借権を保有している場合、理由を示した書面又は電子メールによりお客様に通知の上、本営業者子会社持分又は本建物の転借権が売却されるまでの間、本匿名組合契約の契約期間を延長することができます。
- ② 本営業者は、本営業に係る投資環境の変化その他の社会情勢に照らし、合理的に適切であると判断する場合、理由を示した書面又は電子メールによりお客様に通知のうえ、本匿名組合契約の契約期間を延長することができます。
- (7) 本出資持分に係る解約に関する事項
- ① 解約の可否
お客様は、原則として本匿名組合契約の解約を行うことはできません。但し、(i)お客様に商法第 540 条第 2 項に規定するやむを得ない事由が生じた場合、お客様は本匿名組合契約を解除することができます。また、(ii)本営業者が、本匿名組合契約のいずれかの条項に違反し、お客様が相当期間内にこれを是正すべき旨の書面による催告をなしたにもかかわらず、かかる是正期間内に当該違反が是正されなかった場合、お客様は本匿名組合契約を解除することができます。
- ② 解約により行われる本出資持分に係る財産の分配に係る金銭の額の計算方法、支払方法及び支払予定日
- ①(i)又は(ii)の解除により本匿名組合契約のみが終了し、他の匿名組合契約が存続し本営業者が本営業を継続するときは、本営業者は、本営業に関する資産を処分することなく、他の匿名組合契約の全てが終了するまで、清算を行わず、他の匿名組合契約の全てが終了するまで本営業を継続します。この場合、本匿名組合契約の終了以降の本営業

に係る損益は、存続する他の匿名組合契約に係る他の匿名組合員に帰属し、お客様に帰属しません。

③ 解約に係る手数料

(i)に記載する事由が生じ、お客様が本匿名組合契約を解除する場合には、解除手数料として、当初出資金及び追加出資金(もしあれば)の額の5.0%に相当する額(消費税及び地方消費税を除きます。1円未満の端数は切り捨てるものとします。)並びにこれに係る消費税及び地方消費税をお客様から本営業者に対してお支払い頂きます。この場合、当該解除に伴い払戻金額の算定に必要な時価評価を行うために費用が発生した場合は、当該費用に相当する額をお客様から本営業者に対して併せてお支払い頂きます。

(8) 損害賠償額の予定に関する定め

お客様の本営業者に対する損害賠償に関して、本匿名組合契約上、損害賠償額の予定に関する定めはありません。

他方、本営業者は、本匿名組合契約に規定する金銭の支払いを遅延した場合、支払期日の翌日(同日を含みます。)から完済に至る日(同日を含みます。)までの期間につき、当該未払額に対し年率6.0%(1年を365日として計算した日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てるものとします。)の割合による遅延損害金を支払うものとされています。

(9) お客様の権利及び責任の範囲に関する事項

① 本営業に係る報告:

本営業者は、各計算期間終了後、私募取扱者を通じて、各計算期間における出資対象事業の概況、各計算期末における分配金あるいは出資金の払戻し、出資対象事業の財務状況等を記載した報告書を私募取扱者のウェブサイト内で閲覧できる形で提供します。

② 財産に対するお客様の監視権:

本営業に係る財産を監視する権利は、法令に定めるものを除き、お客様に付されておりません。

③ 本営業に係る財産の所有関係:

本営業に係る財産の所有権は、全て本営業者に帰属します。

④ お客様の第三者に対する責任の範囲:

お客様は、本営業に関して第三者に対する責任を負いません。

⑤ 本営業に係る財産が損失により減じた場合のお客様の損失分担に関する事項:

本営業に係る財産が損失により減じた場合には、本匿名組合契約に基づいてお客様にご出資頂いた金額を限度として、当該損失の全額を分

担頂きます。

⑥ 本出資持分の内容:

お客様が本匿名組合契約に基づいて取得される本出資持分は、商法第2編第4章に規定される匿名組合契約に基づく匿名組合の出資持分です。お客様は、本営業者に対して、本匿名組合契約の規定に従い利益の分配及び出資金の払戻しを求める権利を有します。

また、(i)本出資持分に付随して、お客様は、当初出資金及び追加出資金のうち本匿名組合契約に定める出資実行日までに実際に出資された金額が50万円(1口5万円とし、10口)以上である場合、優待特典の提供を受けることができます。当該優待特典は、約1万円相当の九州パンケーキ&セブングレインパスタオリジナルギフトセット、又は利用者が九州アイランドワーク株式会社の営業するワークプレイス(以下「本ワークプレイス」といいます。)を30日間利用できるドロップイン券(以下「本ドロップイン券(30日間)」といいます。)とします。当該優待特典の詳細は、当該優待特典に係る書面又は本ドロップイン券(30日間)に記載されています。(ii)本出資持分に付随して、お客様は、当初出資金及び追加出資金のうち本匿名組合契約に定める出資実行日までに実際に出資された金額が300万円(1口5万円とし、60口)以上である場合、優待特典の提供を受けることができます。当該優待特典は、合わせて約10万円相当のANAホールディングス株式会社が運航する宮崎行き航空券(以下「本航空券」といいます。)及び旅行券(以下「本旅行券」といいます。)、並びに利用者が本ワークプレイスを2日間利用できるドロップイン券(以下「本ドロップイン券(2日間)」といいます。)1名分、又は利用者が本ワークプレイスを1年間利用できるフリーパス券(以下「本フリーパス券」といいます。)1名分とします。当該優待特典の詳細は、当該優待特典に係る書面又は本航空券、本旅行券、本ドロップイン券(2日間)若しくは本フリーパス券に記載されています。

(10) 本匿名組合契約の定めにおいて本出資持分に関する訴訟について管轄権を有する裁判所

裁判所の名称: 東京地方裁判所

裁判所の所在地: 東京都千代田区霞が関一丁目1番1号

執行の手続: 日本国内において執行の手続を行う場合には、民事執行法に基づく強制執行を行うこととなります。

13. 出資対象事業の運営に関する事項

(1) 本営業の内容及び運営の方針

本営業の内容は、以下のとおりです。

- ① 本営業者子会社に対し、本営業者子会社が事業を行うための資金の貸付(本貸付)
 - ② ①に掲げる業務に付随又は関連する業務(①に定める営業に関連する契約の締結並びに当該契約に基づく権利の行使及び義務の履行を含みますが、本営業者子会社持分に係る事業を除きます。)
 - ③ 本営業者は、本営業について、適正に管理し運営して参ります。
- (2) 本営業の運営体制に関する事項
- 本営業の運営体制は以下のとおりです。
- ① 組織：
本営業は、本営業者が、本匿名組合契約に基づく営業者としてこれを運営し、本営業者の資本市場部及び不動産投資銀行部が担当致します。
 - ② 内部規則：
本営業は、本匿名組合契約の規定に従って運営されます。
 - ③ 本営業に関する意思決定に係る手続：
本営業に関する意思決定は本営業者の判断によって行われます。
- (3) 本出資持分の発行者
- ① 商号：
株式会社 CR ファンドマネジメント
 - ② 役割：
本出資持分の発行者である本営業者は、お客様と本匿名組合契約を締結することによって本出資持分をお客様に対して発行し、本匿名組合契約に基づいて、お客様からご出資頂いた金銭を原資として本営業を運営するとともに、本営業から得た金銭を原資としてお客様に対する利益の分配及び出資金の払戻しを私募取扱者経由で行います。
 - ③ 関係業務の内容：
匿名組合契約に基づく営業者として本営業を行う業務
- (4) 本出資持分の発行者が監督を受けている外国の当局の名称及びその主な内容
- 本出資持分の発行者である本営業者は外国の当局の監督を受けておりません。
- (5) 本邦内に住所を有する者であって、裁判上及び裁判外において本出資持分の発行者を代理する権限を有する者
- 本営業者の代表取締役である鬼頭武嗣は、裁判上及び裁判外においてこれを代表する権限を有します。

(6) 本営業の運営を行う者

本営業の運営は本営業者が行います。

(7) 配当等の方針

本営業者は、お客様に対し、①計算期間における本匿名組合財産の処分及びこれに関する権利の行使並びに当該処分及び権利の行使に係る対価の受領(以下「本投資回収」といいます。)により受領した金銭(現金分配日において、本営業者が本営業に関し本投資回収以外の理由により受領し又は保有する金銭がある場合には当該金銭も含まれます。)の総額から、②本営業者において、現金分配日までに本営業に関して合理的に発生することが見込まれる費用がある場合は、当該費用相当額として本営業者が合理的に見積もる金額を控除した金額に出資割合を乗じた金額の金銭を、当該計算期間に係る現金分配日において、私募取扱者に送金の上、預託します。

但し、本営業者の裁量によりかかる現金の分配又は出資金の払い戻しを現金分配日以前に行うことができます。なお、対応する計算期間中に出資割合が変動した場合においてお客様及び他の匿名組合員に対して現金の分配又は出資金の払い戻しを行う場合には、本営業者は、お客様及び他の匿名組合員が出資した当初出資金及び追加出資金の金額、出資の時期その他の事情を総合的に判断し、公平かつ合理的と認める方法で分配を行うよう分配方法について調整を行います。なお、送金手数料は本営業の費用とします。

(8) 事業年度及び計算期間

本匿名組合契約に係る計算期間は、本匿名組合契約の締結日からその終了する日までの間、毎年4月1日から翌年3月31日までとします。但し、初回の計算期間については、本匿名組合契約の締結日から2020年3月31日までとし、最終の計算期間については、直前の計算期間の末日の翌日から本匿名組合契約の終了する日までとします。

(9) 本営業に係る手数料等の徴収方法及び租税に関する事項

① 本営業に係る手数料等の徴収方法

(a) お客様に直接的にご負担頂く手数料等

i. 振込手数料

あらかじめ私募取扱者が指定する預託金口座にお客様ご自身の銀行口座から送金されるとき及びお客様の指示に基づき私募取扱者が、預託金口座からお客様の銀行口座に送金をするときの振込手数料をご負担頂きます。

ii. 解除手数料等

お客様に払戻金額をお支払いする際に、解除手数料等を控除してお支払い致します。

iii.譲渡手数料

お客様よりお支払い頂きます。

(b) お客様に間接的にご負担頂く手数料等

i.私募取扱手数料

私募取扱者は、お客様の出資金から、私募取扱手数料を收受致します。但し、本件につきましては、私募取扱手数料は頂きません。

ii.運用手数料(営業者報酬)

本営業の収益から本営業の他の費用(もしあれば)を控除した残額から運用手数料(営業者報酬)を控除します。

iii.運用手数料(成果報酬)

本営業の収益から本営業の他の費用(もしあれば)を控除した残額から運用手数料(成果報酬)を控除します。

iv.振込手数料

本匿名組合契約に基づき利益の分配又は出資金の払戻しを受けるときは、本営業者が預託金口座に送金しますが、この際の銀行振込手数料は本営業の費用として控除します。

② 本営業に係る租税に関する事項

(a) 本貸付債権の回収金に関する課税

本貸付債権の回収金については本匿名組合事業における税務上の利益を構成しません。なお、回収金には消費税は課されません。

(b) 関連付随事業に関する報酬等に関する課税

関連付随事業に関する報酬等は本匿名組合事業における税務上の利益を構成します。なお、当該報酬等には消費税が課されます。

(c) お客様への利益の分配に関する課税

本匿名組合契約における利益の分配に対しては、当該金額の20%相当額(但し、2013年1月1日から2037年12月31日までは20.42%)が日本国の税法に基づきお客様の所得税として源泉徴収されます。そのため、実際にお客様に支払われる金額のうち利益の分配に相当する部分につきましては、当該源泉徴収分が控除されます。

(d) お客様が法人の場合には法人の所得として、また、個人である場合には個人の所得として税金の申告をお客様各自で行う必要があります。

(10) 預託金に関する事項

- ① 私募取扱者の扱う金銭の預託は、原則として集団投資スキーム持分の私募の取扱い又は募集の取扱いに関して、お客様から受けるものに限定します。
- ② 私募取扱者は金融商品取引法第 42 条の 4 に規定する方法に準ずる方法による、以下「(11)分別管理の方法等」に記載のとおり、お客様から預託を受けた金銭と自己の固有財産とを分別して管理します。
- ③ お客様が集団投資スキーム持分への出資を申込み前であっても、私募取扱者が本私募取扱を行う場合には、お客様から金銭の預託を受けることができます。本匿名組合契約及び他の匿名組合契約に基づく出資額の総額が募集金額に達した場合、原則として 5 営業日以内に、お客様があらかじめ私募取扱者に預託した金銭から本私募取扱に係る業務の委託手数料相当額を控除した上で、お客様の申込み金額を本営業者に送金します。
- ④ 私募取扱者から、本匿名組合契約に基づく利益の分配あるいは出資金の払戻しを行う場合にもお客様に直接送金せず、一旦、私募取扱者の顧客預託金口座に預かることとします。
- ⑤ お客様は、常時、私募取扱者のウェブサイト内のマイページからご自身の預託金の状況を確認することができますし、同サイト内からご自身の口座への送金(全部あるいは一部)を私募取扱者に指示することができます。私募取扱者は、お客様から当該送金指示を受け取った場合、原則として 5 営業日以内にお客様の口座に送金します。(但し、この際の銀行振込手数料はお客様のご負担となります。)
- ⑥ 私募取扱者は、少なくとも 3 箇月に 1 度、以下の方法その他の適当な方法により、お客様の投資意思を確認し、確認することができない場合には、速やかに預託を受けた金銭を当該お客様に返還いたします。

(a) お客様による私募取扱者のウェブサイトへのログイン状況

(11) 分別管理の方法等

① 分別管理の方法

本出資持分に関し預託された金銭は、以下に記載する銀行の預金口座へ預金する方法によって、私募取扱者の固有財産その他私募取扱者の行う他の事業に係る財産とは分別して適切に管理されます。

銀行の商号	株式会社三井住友銀行
営業所の名称及び所在地	支店名: 日比谷支店 所在地: 東京都港区西新橋 1-3-1
預金の名義	株式会社クラウドリアルティ出資金口
預金口座種類	普通預金

預金口座番号	8900109
銀行の商号	株式会社三菱UFJ銀行
営業所の名称及び所在地	支店名:赤坂見附支店 所在地:東京都港区赤坂 3-2-6
預金の名義	株式会社クラウドリアルティ出資金口
預金口座種類	普通預金
預金口座番号	0387071

② 分別管理の実施状況及び私募取扱者が当該実施状況の確認を行った方法

本書面交付日現在において、預託された金銭は①に記載する方法による分別管理が実施されております。

募集期間経過後、私募取扱者は募集金額を、原則として5営業日以内に本営業者子会社の口座に本貸付の実行として送金します。

(12) 出資対象事業に係る資金の流れに関する事項

① 本出資持分を有する者から出資を受けた金銭の使途の具体的な内容及び当該金銭の各使途への配分に係る方針:

お客様より出資を受けた金銭は、本営業者の本営業者子会社に対する貸付である本貸付に全て充当致します。

② 本出資持分を有する者から出資を受けた金銭に係る送金又は管理を行う者:

本出資持分を有する者から出資を受けた金銭に係る送金又は管理を行う者の商号又は名称及び役割は以下のとおりです。

<日本国内>

- 商号:株式会社三井住友銀行
- 役割:本匿名組合契約に基づき出資を受けた金銭の管理及び本営業者への送金
- 商号:株式会社三菱UFJ銀行
- 役割:本匿名組合契約に基づき出資を受けた金銭の管理及び本営業者への送金

③ 本出資持分を有する者から出資を受けた金銭に係る外部監査の有無:
無

14. 本営業の経理に関する事項

(1) 貸借対照表

新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。

- (2) 損益計算書
新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。
- (3) 本出資持分の総額
新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。
- (4) 発行済みの本出資持分の総数
新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。
- (5) 分配等に関する事項
 - ① 分配等の総額
本出資持分に基づくお客様に対する利益の分配額及び出資金の払戻し額の総額は、本営業により生ずる利益の額によって定まります。
 - ② 分配等の支払方法
本営業者によるお客様に対する利益の分配額及び出資金の払戻し額のお支払いは、預託金口座に入金となりますが、お客様は私募集扱者のウェブサイト上での指示により、自由にご自身のマイページにおいて指定された預金口座に送金指示をすることが出来ます。但し、この際の銀行振込手数料はお客様のご負担となります。
 - ③ 契約期間の末日以前に行われる財産の分配に係る金銭の支払方法
本営業者によるお客様に対する利益の分配額及び出資金の払戻し額のお支払いは、一旦預託金口座に入金となりますが、お客様は私募集扱者のウェブサイト上での指示により、自由にご自身のマイページにおいて指定された預金口座に送金指示をすることが出来ます。但し、この際の銀行振込手数料はお客様のご負担となります。
 - ④ 分配等に対する課税方法及び税率
本匿名組合契約に基づく利益の分配に対しては、当該金額の 20%(但し、2013 年 1 月 1 日から 2037 年 12 月 31 日までは 20.42%)相当額が日本国の税法に基づきお客様の所得税として源泉徴収されます。そのため、実際にお客様に支払われる金額のうち利益の分配に相当する部分につきましては、当該源泉徴収分が控除されます。
お客様が法人の場合には法人の所得として、また、個人である場合には個人の所得として税金の申告をお客様各自で行う必要があります。
なお、本営業者は、所得税法の規定に基づき、お客様が本匿名組合の一事業年度において受領された利益分配金の額等を記載した支払調書を、当該事業年度の終了日の属する年の翌年 1 月 31 日までに、所轄税務署長に提出致します。
 - ⑤ 総資産額、純資産額、営業損益額、経常損益額及び純損益額
新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。

- ⑥ 本出資持分一口当たりの総資産額、純損益額及び分配等の金額
新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。
- ⑦ 自己資本比率及び自己資本利益率
新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。
- (6) 本営業が投資を行う資産に関する事項
 - ① 資産の種類ごとの数量及び金額
出資対象事業が投資を行う資産は本貸付債権ですが、新規の募集となりますので、現時点で該当するものはございません。
 - ② ①の金額の評価方法
本貸付債権の評価額は、本営業者子会社に対する貸付金額となります。
 - ③ ①の金額が本匿名組合に係る資産の総額に占める割合
新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。

15. 本匿名組合契約に係る当事者の概要

- (1) 私募取扱者の概要(2020年1月17日現在)
- (2) 商号: 株式会社クラウドリアルティ
 - ① 本店所在地: 〒100-0004
東京都千代田区大手町一丁目6番1号
 - ② 登録番号等: 金融商品取引業者
登録番号: 関東財務局長(金商)第2963号
 - ③ 設立年月日: 2014年12月1日
 - ④ 資本金: 635,725,530円(資本準備金を含みます。)
 - ⑤ 代表者の役職・氏名: 代表取締役 鬼頭武嗣
 - ⑥ 主な業務: 第二種金融商品取引業
 - ⑦ 私募取扱者が行う金融商品取引業の内容及び方法の概要:
私募取扱者が行う金融商品取引業は、金融商品取引法第28条第2項に規定する第二種金融商品取引業であり、集団投資スキーム持分(金融商品取引法第2条第2項第5号に掲げられる有価証券とみなされる権利)である匿名組合の出資持分の私募の取扱いを行うものです。
お客様は、関東財務局において、私募取扱者の記載された登録簿を自由にご覧頂けます。
 - ⑧ 私募取扱者が加入している金融商品取引業協会:
一般社団法人第二種金融商品取引業協会
 - ⑨ 私募取扱者が対象事業者となっている認定投資保護団体の有無:
無
 - ⑩ 私募取扱者への連絡方法及び苦情等の申出先:

ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせ下さい。

〒100-0004
東京都千代田区大手町一丁目 6 番 1 号
大手町ビル 2F FINOLAB
e-mail info@crowd-realty.com

⑪ 本営業者の苦情処理措置：

私募集扱者は、お客様からの苦情等のお申出に対して、真摯に、また迅速に対応し、お客様のご理解を頂くよう努めています。本営業者の苦情等の申出先は、上記⑪のとおりです。また、苦情解決に向けての標準的な流れは次のとおりです。

- (a) お客様からの苦情等の受付
- (b) 社内担当者からの事情聴取と解決案の検討
- (c) 解決案のご提示・解決

私募集扱者は、上記により苦情の解決を図るほかに、次の団体を通じて苦情の解決を図ることとしています。この団体は、同社が加入する一般社団法人第二種金融商品取引業協会から苦情の解決についての業務を受託しており、お客様からの苦情を受け付けています。この団体をご利用になる場合には、次の連絡先までお申し出下さい。

特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センター

住所 〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号
第二証券会館

電話 0120-64-5005(フリーダイヤル)
(月～金／9:00～17:00 祝日等を除く)

同センターが行う苦情解決の標準的な流れは次のとおりです。

詳しくは、同センターにご照会下さい。

- (a) お客様からの苦情の申立て
- (b) 会員業者への苦情の取次ぎ
- (c) お客様と会員業者との話し合いと解決

⑫ 私募集扱者の紛争解決措置：

私募集扱者は、上記の特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センターが行うあっせんを通じて紛争の解決を図ることとしています。同センターは、同社が加入する一般社団法人第二種金融商品取引業協会からあっせんについての業務を受託しており、あっせん委員によ

りあっせん手続が行われます。私募集扱者との紛争の解決のため、同センターをご利用になる場合は、上記の連絡先にお申し出下さい。同センターが行うあっせん手続の標準的な流れは次のとおりです。詳しくは、同センターにご照会下さい。

- (a) お客様からのあっせん申立書の提出
- (b) あっせん申立書受理とあっせん委員の選任
- (c) お客様からのあっせん申立金の納入
- (d) あっせん委員によるお客様、会員業者への事情聴取
- (e) あっせん案の提示、受諾

⑬ 私募集扱者の財務情報:

<https://www.crowd-realty.com/kessan/koukoku.html> にて私募集扱者の貸借対照表をご覧頂けます。

(3) 本営業者の概要(2020年1月17日現在)

(4) 商号:株式会社 CR ファンドマネジメント

- ① 本店所在地:〒100-0004
東京都千代田区大手町一丁目6番1号
- ② 登録番号等:該当なし
- ③ 設立年月日:2018年5月2日
- ④ 資本金:500万円
- ⑤ 役員の氏名:代表取締役 鬼頭武嗣
- ⑥ 私募集扱者との関係:私募集扱者の100%子会社です。
- ⑦ 主な業務:金銭の貸付及びこれに関連又は付随する一切の事業

(5) 本営業者子会社の概要(2020年1月17日現在)

- ① 商号:CR-かりこぼうず大橋合同会社
- ② 所在地:東京都千代田区
- ③ 登録番号等:該当なし
- ④ 設立年月日:2019年12月16日
- ⑤ 資本金:1万円
- ⑥ 業務執行社員:本営業者
- ⑦ 本営業者との関係:本営業者の100%子会社です。
- ⑧ 主な業務:不動産の売買、賃貸、管理、運営及び仲介
コワーキングスペース及びシェアオフィスに関する調査研究、施設運営
及び施設運営代行
セミナー、イベント等の企画及び運営

ご契約が成立した場合には、金融商品取引法第 37 条の 4 の規定に基づく「契約締結時交付書面」をよくお読み頂きますようお願い申し上げます。

以 上