

契約締結前交付書面
京町家再生・職住共存プロジェクト#001

【営業者】

合同会社 Kyuemon
京都府京都市下京区下長福寺町 281 番地

【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、お客様が合同会社 Kyuemon 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

京町家再生・職住共存プロジェクト#001

(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、合同会社 Kyuemon(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、本営業者を子会社とする国内事業者(以下「本事業者」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、本事業者は、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株式会社であります(概要は、「15.本匿名組合契約に係る当事者の概要(3)本事業者の概要」のとおりです。)

○本事業者は、本貸付による貸付金を原資として、本事業者が転借する京都府京都市に所在する特定の建物(以下「本建物」といいます。)のリノベーション工事を行い、本建物の再転貸を行うとともに、その他の本事業者の本建物に係る不動産事業に要する諸経費の支払いを行います。また、本事業者は、上記を含む不動産事業その他本事業者が現在遂行する事業(以下「本対象事業」といいます。)を実施し、本対象事業から得られる収益等を原資として、本貸付の利息等の支払いを行います。

○本営業者は、本営業の業務の一部を運用管理業者としての株式会社クラウドリアルティに委託する予定です。当該業務の詳細は、別途、本営業者と運用管理業者としての株式会社クラウドリアルティ(以下「運用管理委託先」といいます。)との間で締結される契約書(運用管理契約書)において規定されます。

○本営業者は、本事業者から受領する本貸付の元利金の返済金等を原資として、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	7
4.	申込みの撤回について	7
5.	売買の機会について	7
6.	本匿名組合契約の概要	8
7.	手数料等について	12
8.	委託証拠金その他の保証金について	13
9.	本匿名組合契約に関する租税の概要について	13
10.	本匿名組合契約の終了の事由について	14
11.	本出資持分の譲渡制限に関する事項	15
12.	本匿名組合契約に関する事項	15
13.	出資対象事業の運営に関する事項	18
14.	本営業の経理に関する事項	23
15.	本匿名組合契約に係る当事者の概要	24

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) 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。
 - (2) ファンド業務委託先は、本営業の収益から、「業務委託報酬」を收受致します。
 - (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ないため、お客様の出資について元本の損失が生ずるおそれがあります。

プロジェクトの関係者に関するリスク

(2) クレジットリスク

本匿名組合契約は、本事業者及び本営業者の間で締結する金銭消費貸借契約(以下「本貸付契約」といいます。)に基づき、本営業者が本事業者から弁済を受ける元本、利息及び遅延損害金等を支払原資とします。本事業者及び本営業者の、本匿名組合契約に係る管理・運営以外の事業に係る業務又は財産の状況の変化、あるいは本事業者又は本営業者が預金口座を開設する取引先金融機関が破綻した場合等、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。

また、本事業者又は本営業者について、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や支払の遅滞、費用の増加等がもたらされるおそれがあります。

(3) 収益が本事業者の主たる事業である不動産事業の収益に依存している

ことのリスク

本事業者の業績は、不動産事業業界の全体的な傾向に大きく依存しており、経済環境や不動産需給関係等の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。

- (4) 収益が本事業者の不動産事業以外の収益にも依存していることのリスク
本事業者は、不動産事業のほか、アセットマネジメント事業、プロパティマネジメント事業、資産運用マネジメント事業、建築工事設計施工事業、インテリア用品販売事業、生活雑貨販売事業等の事業も行っており、それらの事業に関するは各事業における業界の全体的な傾向に大きく依存しており、経済環境等の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。

その他のリスク

- (5) 私募取扱者におけるクレジットリスク

私募取扱者に係る管理・運営以外の事業に係る業務又は財産の状況の変化、あるいは私募取扱者が預金口座を開設する取引先金融機関が破綻した場合等、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。

また、私募取扱者について、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や支払の遅滞、費用の増加等がもたらされるおそれがあります。

- (6) 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制定又は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。

- (7) その他

- ① 突発的要因に伴うリスク

金融市場の混乱、本事業者、本営業者、私募取扱者その他の関連する当事者の事務的過誤、地震、台風、疫病、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 本営業者等の株式若しくは出資持分が第三者に移転するリスク

本事業者、本営業者又は私募取扱者の社員又は株主の破産、死亡、解散その他の理由により、本事業者、本営業者又は私募取扱者の株式若しくは出資持分が第三者に移転した場合には、本事業者、本営業者又は私募取扱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

私募取扱者の開設した本出資持分にかかる出資申込フォーム(以下「出資申込フォーム」といいます。)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、出資申込フォームの利用に関して適用のある私募取扱者の利用規約(令和 2 年 10 月 7 日最終改定)の記載に関わらず、申込みの撤回を行うことが出来ません。

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

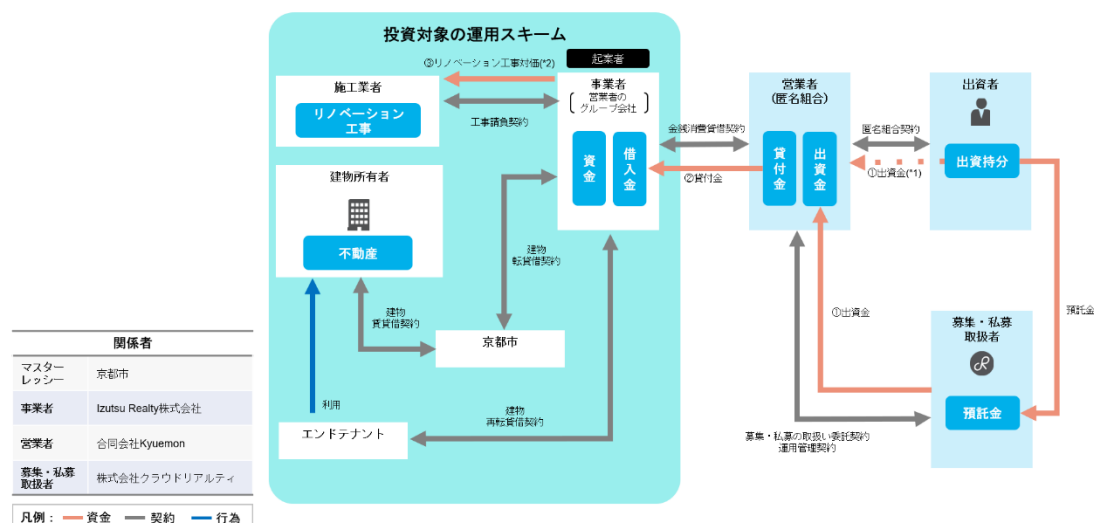
お客様が本営業者との間で締結される本匿名組合契約は、商法第2編第4章に規定される匿名組合契約です。匿名組合契約とは、匿名組合員が営業者の営業のために出資を行い、営業者がその営業から生じる利益を匿名組合員に分配することを約するものです。

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事業者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、本事業者は、本貸付による貸付金を原資として、本建物のリノベーション工事を行い、本建物を再転貸するとともに、その他本事業者の本建物に係る不動産事業に要する諸経費の支払いを行います。また、本事業者は、上記を含む本対象事業を実施し、本対象事業により得られた収益等を原資として、本貸付の利息等の支払いを行います。

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貸付金を原資とした本建物のリノベーション工事、その他本事業者の本建物に係る不動産事業（本建物の再転貸を含みます。）に要する諸費用の支払い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。



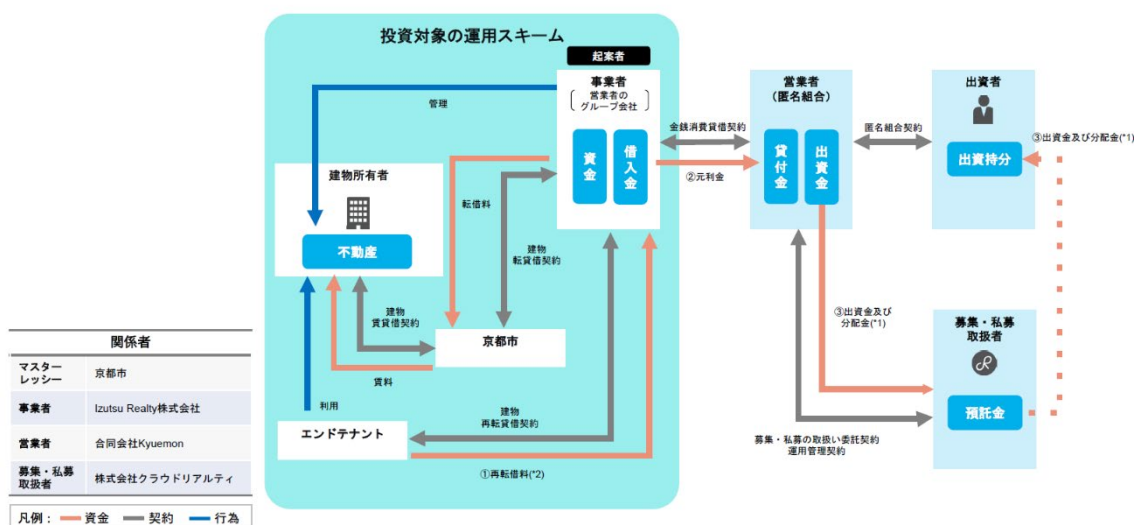
*1 実際の資金の流れは、預託金制度により私募取扱者から本営業者へ送金されます。なお、お預かりした出資金は、弊社の固有資産と分別管理しております。

*2 ③の支払のほか、貸付金を原資とした支払にはその他本不動産事業に関する諸費用が含まれます。

- 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、本事業者に対して、本貸付を実行します。
- ③ 本事業者は、本貸付による貸付金を原資として、本建物のリノベーション工事、その他本建物に係る不動産事業(本建物の再転貸を含みます。)に要する諸経費の支払いを行います。
- ④ 本営業者は、運用管理委託先との間で締結した運用管理委託契約に基づき、本

営業の業務の一部を運用委託先に委託します。

また、本貸付実行及び本貸付金を原資とした本建物のリノベーション工事その他本建物に係る不動産事業(本建物の再転貸を含みます。)に要する諸費用の支払い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。



*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ます。なお、お預かりした出資金は、弊社の固有資産と分別管理しております。

*2 ①の他、本不動産等を利用した不動産事業を含む事業者の事業全体の営業収益も、原資として元利金の弁済に充てられる想定です。

- ① 本事業者は、運用期間中において、本対象事業を実施し、本対象事業から得られる事業収益を受領します。
- ② 本事業者は、①に従い受領した収益を原資として、本貸付の利息及び遅延損害金の支払い並びに元本の返済を行います。
- ③ 本営業者は、②の利息及び遅延損害金並びに元本を原資として、お客様へ分配金及び出資の払戻金の支払を行います。
- ④ 本営業者は、上記③の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

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 3.0%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。)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) 運用管理報酬

運用管理委託先は、運用管理業務に係る委託報酬として、各四半期(四半期とは、毎年 3 月、6 月、9 月及び 12 月をいいます。)の末日まで(初回の支払日は 2021 年 6 月末日とします。)に、本業務の費用として、当初出資金及び追加出資金(もしあれば)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 円未満の端数は切り捨てるものとします。)を収受します。

(6) 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。

- (3) 停止条件の成就による終了

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

京町家再生・職住共存プロジェクト#001

- (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:

2021 年 4 月 21 日から 2021 年 5 月 12 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、10 万円(2 口)を下限と致します。

- ③ 募集総額:

募集総額は、20,000,000 円と致します。

- ④ 募集単位:

最低出資金を 10 万円(2 口)とし、10 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出資申込フォーム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、私募集扱者の当該出資申込フォーム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口数を当該出資申込フォームにご入力頂き、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、出資申込フォームの利用に関して適用のある私募集扱者の利用規約(令和 2 年 10 月 7 日最終改定)の記載に関わらず、申込み

の撤回を行うことが出来ません。

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④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総額に達した場合、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、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総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頂けます。

(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集扱者に預託頂いた金銭から私募集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2024年6月末日までです。但し、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、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

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、私募集扱者を通じて、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集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。

- (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 本営業者に対し、本営業者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。)
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:
合同会社 Kyuemon
 - 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
本営業者の業務執行社員である本事業者は、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2022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。

ii. 運用管理報酬

運用管理委託先は、本業務の費用として、各四半期毎に、運用管理報酬を收受致します。

iii. 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) 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。

(c) 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 私募集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集扱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 私募集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、私募集扱者が本私募集扱を行う場合には、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集扱者に預託した金銭から本私募集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 私募集扱者から、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、私募集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、私募集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)を私募集扱者に指示することができます。私募集扱者は、お客様から当該送金指示を受け取った場合、原則として8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 私募集扱者は、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

本営業者は、私募取扱者をして金融商品取引法第40条の3及び金融商品取引業等に関する内閣府令第125条の規定に準じて、本出資持分に関し預託された金銭を、以下に記載する銀行の預金口座へ預金する方法により、本営業者及び私募取扱者の固有財産その他本営業者又は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します。

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の口座に送金します。

(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、本営業者の本事業者に対する貸付である本貸付に全て(私募取扱い手数料を除く)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、本事業者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(2021 年 4 月 21 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 私募取扱者の苦情処理措置:
 私募取扱者は、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⑩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
 私募取扱者は、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 私募取扱者の紛争解決措置:

私募取扱者は、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。私募取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 私募取扱者の財務情報:

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

(3) 本営業者の概要(2021年4月21日現在)

- ① 商号: 合同会社 Kyuemon
- ② 本店所在地: 〒600-8375
京都府京都市下京区下長福寺町 281 番地
- ③ 登録番号等: 該当なし
- ④ 設立年月日: 2021年2月18日
- ⑤ 資本金: 100万円

- ⑥ 業務執行社員: Izutsu Realty 株式会社
- 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

(4) 本事業者の概要(2021年4月21日現在)

- ① 名称: Izutsu Realty 株式会社
- ② 所在地: 京都府京都市
- ③ 登録番号等: 該当なし
- ④ 設立年月日: 1980年2月26日
- ⑤ 資本金: 1900万円
- ⑥ 代表取締役: 山下善彦
- ⑦ 本営業者との関係: 本営業者を100%子会社とする株式会社です。
- ⑧ 主な業務: 不動産事業

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