電子取引業務に係る重要事項　**商品名：TECROWD 31 号ファンド＜KHAN VILLA＞**

当商品に関する事業は、電子取引業務として行う。

電子取引業務に係る重要な事項について、不動産特定共同事業法第 31 条の2第 3 項及び同法施行規則第 55 条に基づき以下に説明する。

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、不動産特定共同事業者を「本事業者」という。

また、本事業に出資するために締結する法第2条第3項第1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、投資家を「本出資者」という。

①　不動産特定共同事業者の商号等（規則第43条第1項第1号及び同項第2号）及び業務管理者名簿

（商号又は名称）　TECRA株式会社
（住所）　神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番1号
（代表者）　代表取締役　今井　豊和
（許可番号）　神奈川県知事　第 12 号

【業務管理者名簿】

氏名	伊藤　将
主務大臣が指定する講習を修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	公認不動産コンサルティングマスター (1)第 34518 号
事務所の業務管理者となった年月日	令和 4 年 1 月 28 日
事務所の業務管理者でなくなった年月日	―――

氏名	石田　育男
主務大臣が指定する講習を修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	公認不動産コンサルティングマスター (1)第 34270 号
事務所の業務管理者となった年月日	令和 2 年 7 月 1 日
事務所の業務管理者でなくなった年月日	令和 4 年 1 月 28 日

②　貸借対照表及び損益計算書の要旨（同項第6号）

【別紙1　貸借対照表及び損益計算書の要旨】を参照。

③　対象不動産の特定及び対象不動産に係る不動産取引の内容に関する事項（同項第16号）

【別紙 2　対象不動産の特定及び対象不動産に係る不動産取引の内容に関する事項】を参照。

なお、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、又は出資の目的としない。

④　対象不動産の価格及び算定方法（同項第18号）

（対象不動産の価格）　金261，100，000円

（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）なし

⑤　出資に関する事項（同条第1項第20号）

（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

損益の分配及び出資の価額の返還において劣後出資に優先する出資を「優先出資」と呼び、優先出資をする出資者を総称して「優先出資者」と呼ぶ。

また、損益の分配及び出資の価額の返還において優先出資に劣後する出資を「劣後出資」と呼び、劣後出資をする出資者を「劣後出資者」と呼ぶ。本事業者は本事業者が指定する特定の出資者と、本契約と同内容の匿名組合契約を締結のうえ、劣後出資を受けることができる。

本事業者は、優先出資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、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398，600，000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279，000，000円　（2，790口） 劣後出資予定総額　金119，600，000円
運用予定期間	2022年7月21日から2023年1月20日まで

（3）申込の期間及び方法

①出資の申し込みは、2022 年 6 月 30 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）払込又は引渡しの期日及び方法

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。

⑥ 財産の管理に関する事項（同項第23号）

（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。

⑦ 契約の解除に関する事項(規則第43条第1項第26号)

(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。

【 クーリングオフについて(法第26条、規則第43条第1項第26号へ(1)又は(2))】

(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。

⑧ 不動産特定共同事業者等の報酬に関する事項（規則第43条第1項第28号）

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、(1)に定める手数料については本出資者から、(2)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）

⑨ 予想される損失発生要因に関する事項（同項第31号）

(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しる。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

対象不動産は都日であり、今後建築確認を取得する予定だが、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や瑕疵担保責任を追及することが可能だが、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あるいは瑕疵担保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。

③ 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。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おり(民法第 717 条)、したがって本事業者が所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た場合には、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、借地借家法第 32 条に基づく建物テナントから本事業者に対する賃料減額請求権の行使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、対象不動産からの賃料収入が減少もしく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、外部の第三者へ売却を行う場合や、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又は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。

⑩ 損失の負担に関する事項（規則第43条第1項第32号）

当商品は、元本保全商品ではない。

⑪ 権利及び義務の譲渡に関する事項（同条第1項第35号）

（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、前項による買取申請から 14 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、本契約第 8 条第 5 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。

（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。

⑫ 電子取引業務における審査の概要及び当該実施結果の概要（同項第43号）

【別紙3　電子取引業務にあたっての審査項目チェックリスト】を参照。

⑬ 不動産特定共同事業者等と電子取引業務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うため、該当事項なし。

【電子取引業務に関する照会に係る連絡方法】

社名：　TECRA株式会社

連絡先　TECROWD 運営事務局（045-663-7787）

【別紙1　貸借対照表及び損益計算書の要旨】

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
営業収益	1,550,674	2,667,620	1,616,625
営業原価	1,244,999	2,070,212	986,127
営業総利益	305,675	597,408	630,498
販売費及び一般管理費	283,689	412,134	585,439
営業利益	21,985	185,273	45,058
営業外収益	8,707	12,845	74,887
営業外費用	11,487	38,916	56,667
経常利益	19,205	159,201	63,277
特別利益	7,729	13,403	525
特別損失	26,991	11,379	7,913
税引前当期純利益	△ 57	161,226	55,889
法人税、住民税及び事業税	6,188	55,263	135,482
法人税等調整額	△ 14,134	△ 9,403	11,762
当期純利益	7,889	115,365	△ 91,355

【別紙 2　対象不動産の特定及び対象不動産に係る不動産取引の内容に関する事項】

イ　対象不動産を特定するために必要な事項（対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積等）

1.土地（借地）

所　在	77a, 77, Arman s/t, Nauryzbai District, Almaty, Republic of Kazakhstan　の一部（以下図面「第一期」部分）
地　積	7, 000 ㎡
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

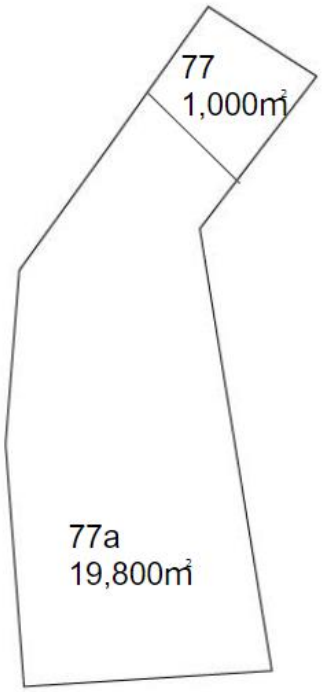
対象不動産に係る借入れ及びその予定はありません。

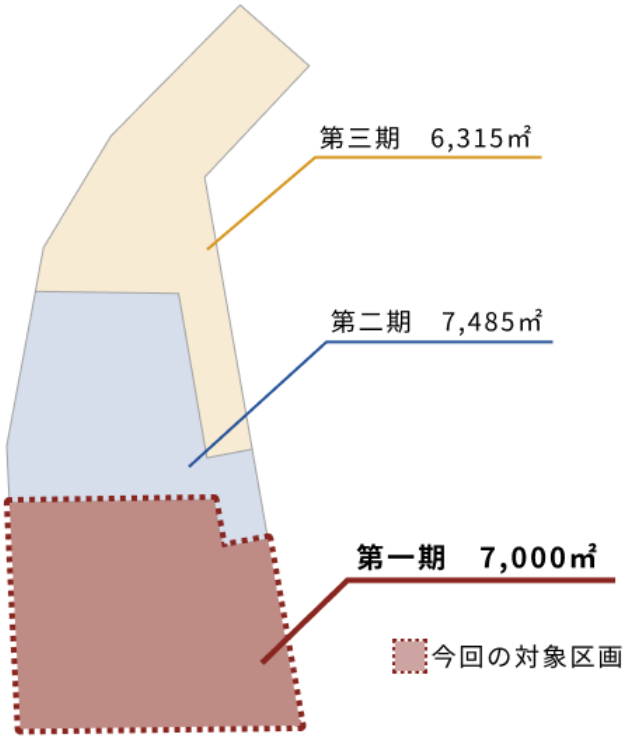
ニ　不動産取引の開始予定日

2022 年 7 月 21 日

ホ　不動産取引の終了予定日

2023 年 1 月 20 日





【別紙３　電子取引業務にあたっての審査項目チェックリスト】

チェック項目			判断
１．財務状況			
	①	直近の財務諸表において赤字になっていない	2021年10月期では当期純利益が赤字となっているが、これは海外取引での課税による一時的なもので、税引前純利益は黒字となっており業況に問題はありません。当期も黒字確保の見込み。
	②	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	純資産額は直近期である2021年10月期においても資本金を上回っております。
２．事業計画の内容			
	【契約成立前書面の記載内容についての審査】		
	①	予想利回りが表示される場合、当該予想利回りについての合理的な算定根拠が記載されているか。	本案件は開発行為により増価した借地権を開発会社が買い取るもので、配当原資は確保可能なため妥当と判断しています。
	②	総合的に評価して、不合理な商品設計になっていたり、通常取り得ないリスクのある商品となっていたりしないか。	本案件は優先劣後構造を採用して投資家リスクを軽減しており、特に不合理な商品設計にはなっていないと考えます。
	③	不動産特定共同事業等に関して予定される各取引が利害関係人取引に該当するかを確認し、利害関係人取引に該当する場合にはそれらが適切な取引となっているか。	利害関係人取引に該当しません。
	④	不動産特定共同事業等に関して予定される各取引が法第２６条の２に定める自己取引等に該当するかを確認し、自己取引等に該当する場合にはそれらが規則第４８条に定める自己取引等の禁止の適用除外に該当し適切な取引となっているか。	本取引は自己取引に該当しません。
	【事業計画が合理的な根拠に基づいて作成されているか】		
	①	対象不動産の価格について、鑑定評価額、公示価格、又は路線価等との差異が合理的な範囲内であるか。	カザフスタン共和国では公示価格、路線価等は存在しません。また、日本と同様の精度の高い鑑定評価制度はございません。 開発行為後の借地権価格については関係者間で合意済みにつき妥当と判断しています。
	②	賃料・費用がどのような根拠で見積もられているか、売却価格がどのような根拠で想定されているか等、事業計画の背景に合理的根拠があるか。	費用の見積もりは概ね妥当。 売却価格については開発会社と合意できている。
	③	宅地の造成又は建物の建築に関する工事、建物の修繕又は模様替に関する工事費用について、いかなる工事内容がいかなる単価等に基づいて算定されているか。	造成工事が予定されているが、現地は平坦な更地で、整地程度であり当社類似案件と同程度の見積もり。
３．資金使途			

	①	出資金の使途（対象不動産の取得費用、工事費用等）	出資金の使途は物件の取得費用、その他にかかる諸費用であることを確認しました。
	②	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	対象不動産に係る借入れを行う予定はありません。
	③	調達しようとする資金の額が事業計画や不動産特定共同事業者等の財務状況に照らして合理的であるか。	資金調達額はほぼ対象不動産の組入れ額のみであり、合理的であると判断しました。
	④	改修工事を行う事業計画となっているにもかかわらず、改修工事費用が資金使途に入っていない、又は改修工事を行う事業計画とはなっていないにもかかわらず、改修工事費用が資金使途に入っている等の事業計画と資金使途に整合性がない事態を避けるため、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か。	改修工事を行う事業計画ではありません。
	⑤	私的流用等の不健全な使途とならないために、調達しようとする資金の額が不動産価値に比して、明らかに過大となっていないか。	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ています。
4．その他の判断事項			
	①	不動産特定共同事業者等と電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等の利害関係の状況（出資関係、役員派遣、取引等の関係の状況）	不動産特定共事業者と電子取引業務を行う事業者が同一であるため、該当しません。
	②	過去に不動産特定共同事業等を行っている場合において、不動産特定共同事業者等の責に帰すべき事由等により元本の償還遅延等の投資家被害が生じていないか。	約定通り償還しております。