

## 投資リスクに関する説明

以下には、本商品への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、本投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクが存在することを予めご了承ください。

事業者および匿名組合は、対応可能な限り、これらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、出資金の評価額（出資元本）の下落又は分配金の額が減少し、その結果投資家が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本項以外の記載事項を慎重にご検討いただいた上で本商品に関する投資判断を行う必要があります。

### 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) 不動産市場の影響による対象不動産の価格変動リスク

対象不動産の価格は、不動産市場の影響を受けて変動しますので、投資元本を割り込むことがあります。その場合、出資の返還額が当初出資金を割り込むことがあります。

対象不動産から生ずる事業収益及び経済的要因の変動により、出資持分（匿名組合員たる地位）の価額が当初出資金を割り込むことがあります。

契約期間の途中での本契約の解除あるいは出資持分（匿名組合員たる地位）の譲渡を行う場合にその時点での経済情勢、不動産市場、組合運営状況等により出資の返還額又は出資持分（匿名組合員たる地位）の価格が当初出資金を割り込むことがあります。

本事業者が組合員たる地位を買い取る価格は、対象不動産から生じる不動産の事業損益および経済的要因により変動しますので、出資持分（匿名組合員たる地位）の価格が当初出資金を割り込むことがあります。

#### (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、規則第11条第2項第14号に掲げ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られません。

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銭は、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

対象不動産に係る賃料収入は、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、賃貸費用は、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。

このように、賃料収入の減少又は賃貸費用の増加により、本出資者への分配金が予定分配率を下回ったり、若しくは、まったく支払われないなどの影響を受ける可能性があります。

### 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) 借入れに係るリスク

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係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、本事業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。

### 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リスク

本事業者の運用資金に関する税制若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係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、出資持分に係る利益の配当、出資金の払戻し、譲渡等に関する税制又は係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売却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係る予定外の措置、費用を負担することになり、本出資者に損失を与える可能性があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は、不動産に係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、その実効性があるとの保証はありません。

(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、若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

本契約の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、本事業者の裁量により、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出資総額が本事業に対する出資予定総額である金 ○円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機会を、喪失することとなります。

(7) 匿名組合員は本事業に関する指示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することができます。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ます。

(8) 契約の解除が一時的に多発することに関するリスク

契約の解除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。

以 上