

手数料・リスク等の広告記載事項

I 損失発生要因及び損失の負担に関する事項（規則第 43 条第 1 項第 31 号・第 32 号）

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

不動産市場における不動産の実際の処分価格や評価額が下落した場合には、それらを直接の原因として、当初出資した金銭を下回る金額の返還しか受けられなくなり、元本欠損が生ずるおそれがあります。また、地価や賃料相場等の不動産市場その他の経済環境の変動により、対象不動産の価値が下落し、損失が生じるおそれがあります。

2. 不動産事業にかかる収支変動リスク

本商品は、対象不動産を一定期間賃貸運用し、賃料等収入から経費等を控除した金額を、分配する配当原資としています。そのため、対象不動産にかかる空室率の上昇、賃料水準の下落、管理費や公租公課等の諸経費の上昇により、分配配当・収益が減少し、損失が発生する場合があります。

3. 業務執行組合員（当社）の信用リスク

業務執行組合員である株式会社ボルテックス（以下「当社」といいます。）が倒産した場合、本任意組合の業務執行組合員としての任務遂行が不可能となり、本任意組合の事業の継続が困難になる可能性があります。また、当社が倒産手続きに入った場合において、対象不動産が当社の固有不動産と判断された場合、事業参加者（組合員）は、当社の倒産手続きにおいて配当をうけることとなり、出資元本を下回る金額の返還しか受けられず、その為に出資元本の欠損が生じる事があります。

4. 本組合からの脱退が一時的に多発することに関するリスク

本組合からの脱退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恐れがあります。

5. 出資者たる地位の流動性に関するリスク

出資者たる地位の譲渡手続きは、不動産特定共同事業契約にて定められた方法による制約を受けることになります。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ありません。したがって、出資者が希望する時期、金額等の条件によっては出資者たる地位を換金化することができないことがあります。また、購入希望者が少ないときは希望する価額での売却（換金）ができず、低い価額での売却となり損をすることがあります。

6. 不動産の賃貸（マスターリース方式）による敷金負担に関するリスク

マスターリース方式を採用する場合において、株式会社ボルテックス（以下「ボルテックス」という。）と本任意組合との間のマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約が終了した場合、テナントとの転貸借契約に基づくボルテックスの権利義務及びテナントに返還すべき敷金・保証金等の返還債務の一切を本任意組合が承継するものとします。この場合、ボルテックスは当該敷金・保証金等相当の金銭を本任意組合に交付するものとします。但し、ボルテックスが倒産した場合、事業参加者（組

合員)は当該金銭を下回る金額の交付しか受けられず、その為に損害が発生する可能性があります。

7. 本事業者との利益相反に関するリスク①

本事業において任意組合が取得する対象不動産は、本事業者が保有する不動産を、本事業者から任意組合へ移転させるものであり、当該移転における対価の決定においては本事業者と任意組合の利害が相反する関係にあります。そのため、当該移転における対価の公正を保つために、不動産鑑定士等の評価額など客観的指標を参考として組入価額の決定を行うことによりリスクの低減を図る必要があります。

8. 本事業者との利益相反に関するリスク②

本事業における対象不動産の転貸及び管理を目的として、任意組合を委託者、株式会社ボルテックスを受託者とする賃貸管理契約を締結します。当該賃貸管理契約は、任意組合と受託者ボルテックスとの間で利害が相反する関係にあります。当該賃貸管理契約にかかる対価の公正を保つために、弁護士等の第三者による適切な意見を参考として当該賃貸管理の委託内容を決定します。

9. 本事業との利益相反に関するリスク③

本任意組合の業務執行組合員である株式会社ボルテックスは、対象不動産を含む建物の区分所有者で組織する管理組合の理事長に就任しております。本任意組合と対象不動産を含む建物の区分所有者で組織する管理組合との間で利益が相反する場合に、株式会社ボルテックスが同管理組合の理事長として同管理組合に有利な行為を行うときは、事業参加者(組合員)が不利益を被る可能性があります。

10. 個人情報流出リスク

各事業参加者は最新の事業参加者名簿を閲覧する権利があります。当該名簿が組合員によって本任意組合の利益のため以外の目的で使用され、名簿に記載された個人情報が流出するリスクがあります。

11. 権利行使等の期間の制限に関するリスク

本契約の解除は、契約成立時書面の提供を受けた日から起算して8日を経過するまでの間に限り行うことができます。なお、契約上の権利及び義務の譲渡について期間の制限はありませんが、贈与により契約上の権利及び義務を譲渡する場合、原則10月から11月にお申し出いただき翌年1月1日をもって地位移転とさせていただきます。

12. 指標の変動に関するリスク

金利その他の指標に係る変動を直接の原因として、元本欠損が生ずるおそれがあります。

13. 災害等に関するリスク

地震、火災、水害その他の災害により対象不動産が滅失又は毀損した場合、分配金の減少又は元本の欠損が生ずるおそれがあります。

14. 修繕費用に関するリスク

想定を超える修繕費用が発生した場合、分配金が減少するおそれがあります。

15. 税制・法令の変更に関するリスク

税制又は法令の変更により、分配金及び手取額が変動するおそれがあります。

16. 損失の負担について

本事業において損失が生じた場合、出資元本の返還は保証されたものではありません。また、事業参加者（組合員）は、本事業によって生ずる損失について、対外的に無限責任を負担しますので、組合財産を超える損失（対象不動産にかかる所有者責任としての損害賠償義務を含みます。）が生じた場合には、出資金額以上の損失を負う可能性があります。

II 手数料及び当社の報酬に関する事項（規則第 43 条第 1 項第 28 号）

17. 手数料及び当社の報酬について

当社では、口座開設、管理及び投資に際しての手数料等はいただいております。ただし、ご利用の金融機関から当社指定の口座に送金する際および当社から分配金や償還金等を送金する際の振込手数料はお客様のご負担となります。振込手数料はご利用の金融機関にご確認ください。

当社は、本事業の運営に関し、事業参加者の皆様から直接手数料を申し受けることはありませんが、次の報酬を受領します。報酬は、これらを控除した後の金額が分配額となる形でご負担いただくものです。

（1）対象不動産の管理運営の対価（管理運営報酬）

- ・ 計算方法：対象不動産の賃料収入の 7.5%（消費税別）
- ・ 支払額：賃料等収益により変動するので、定額は定められません。
- ・ 支払方法：賃料等収益から差し引くことにより支払われます。
- ・ 支払時期：各計算期間における分配金支払時

（2）対象不動産の全部又は一部の売却等の対価

- ・ 計算方法：対象不動産の売却等価格の 1 %（消費税別）
- ・ 支払額：売却収益により変動するので、定額は定められません。
- ・ 支払方法：売却収益から差し引くことにより支払われます。
- ・ 支払時期：売却収益の組合損益の分配時

III 権利及び義務の譲渡に関する事項（規則第 43 条第 1 項第 35 号）

18. 権利及び義務の譲渡について

・ 譲渡の可否とその条件

- （1）本組合員は、業務執行組合員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、以下の【譲渡の方法】に定める手続に従って、本契約上の地位を譲渡することができます。ただし、業務執行組合員は、当該承諾を正当な理由なく拒否できないものとします。
- （2）本組合員が、本契約上の地位の譲渡を行う場合、本契約上の地位を一括して譲渡するものとし、本契約上の地位の一部を分割して譲渡することはできないものとします。

・ 譲渡の方法

- （1）組合員が自ら譲渡先を探す場合

①本組合員は任意の方法で持分の譲渡先を探し、譲渡価格を決定します。

②当該取得希望者への譲渡に際しては、業務執行組合員による書面又は電磁的方法による承諾が必要になります。（業務執行組合員は正当な理由なく承諾を拒否することはできませんが、これは業務執行組合員が承諾することを保証するものではありません。）

（２）業務執行組合員が組合員の代理又は媒介により譲渡先を探す場合

①本組合員は、本契約上の地位を譲渡する場合、業務執行組合員に対し、当該譲渡の代理又は媒介に係る契約の締結を申し込むことができます。

②①の申込みがあった場合、業務執行組合員は、当該契約の締結を正当な理由なく拒否できません。

・譲渡の手数料等

（１）本契約上の地位を譲り受けた組合員は、業務執行組合員に対し、本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続の対価として、譲渡の完了時に、金 10,000 円（消費税別）を支払うものとします。

（２）本組合員が業務執行組合員に対して当該譲渡の代理又は媒介に係る業務を委託し地位譲渡契約が成立した場合、当該本組合員は、業務執行組合員に対し、当該業務に係る報酬として、代理の場合には譲渡価格の 6 %（消費税別）、媒介の場合には譲渡価格の 3 %（消費税別）を支払うものとします。

・譲渡代金の支払方法及び支払時期

本組合員（譲渡人）と譲受希望者との間で別途合意する地位譲渡契約によるものとし、決済時までに本組合員の指定する金融機関口座に振り込みにより支払うものとします。

制定日 2019 年 12 月 10 日

改定日 2026 年 10 月 1 日

株式会社ボルテックス