

# エードMYバンク 12号 電子取引業務に係る重要事項

不動産特定共同事業法施行 規則第55条（電子取引業務に係る重要事項の閲覧）に基づき、下記の通り説明いたします。

この内容は重要ですので、十分に理解されるようお願い申し上げます。

## 1. 不動産特定共同事業者の商号等

|                 |   |
|-----------------|---|
| 商号              | 株式会社エード・ライフ   |
| 住所              | 大阪府堺市西区浜寺石津町中4丁7番1号                                   |
| 代表者の氏名          | 代表取締役 坂口弥之  |
| 許可番号            | 不動産特定共同事業許可 大阪府知事第11号<br>第1号事業 及び 第2号事業（電子取引業務を行います。） |
| 電子取引業務          | 自己募集として行います。  |
| 資本金             | 1億円   |
| 貸借対照表及び損益計算書の要旨 | <a href="#">クリック</a> ←こちらからご確認ください。                   |

## 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

|                                |                         |         |            |            |
|--------------------------------|-------------------------|---------|------------|------------|
| <b>【土地】</b>                    |                         |         |            |            |
| 所 在                            | 大阪府堺市堺区大浜北町3丁           |         |            |            |
| 地 番                            | 44番1                    | 48番1    | 61番2       |            |
| 地 目                            | 宅地                      | 宅地      | 雑種地（現況：宅地） |            |
| 地 積                            | 347.87㎡                 | 221.45㎡ | 213.00㎡    | 合計 782.32㎡ |
| <b>【建物】</b>                    |                         |         |            |            |
| *本事業の対象不動産ではございませんが、重要な事項につき記載 |                         |         |            |            |
| 所 在                            | 大阪府堺市堺区大浜北町3丁61番5、48番地1 |         |            |            |
| 家屋番号                           | 61番5                    |         |            |            |
| 種 類                            | 店舗                      |         |            |            |
| 構 造                            | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建て       |         |            |            |
| 床面積                            | 198.10㎡                 |         |            |            |
| （付属建物）                         |                         |         |            |            |
| 種 類                            | 物置                      |         |            |            |
| 構 造                            | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建て       |         |            |            |
| 床面積                            | 7.01㎡                   |         |            |            |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 【対象不動産の変更の予定】           | 変更はございません。                                     |
| 【対象不動産に係る不動産取引の取引形態の別】  | 本事業者が土地を所有し不動産特定共同事業の対象不動産として賃貸にて運用            |
| 【対象不動産に係る借入れ及びその予定の有無等】 | 対象不動産に係る借入はございません。<br>今後も対象不動産に係る借入の予定もございません。 |
| 【不動産取引の開始日（本事業開始日）】     | 令和4年9月1日                                       |
| 【不動産取引の終了予定日】           | 令和6年8月31日                                      |

### 3. 対象不動産の価格及び算定方法

|  |   |
|--|---|
| 対象不動産の価格   | 215,000,000円  |
| 対象不動産の価格の算定方法  | 売却予定価格及び鑑定評価額にて算定   |
| 不動産鑑定士による鑑定評価の有無<br>有の場合は、当該鑑定評価の結果及び方法並びに鑑定評価を行った者の氏名 | 有<br>正常価格：211,226,000円<br>鑑定日：令和4年7月1日<br>鑑定士：藤川岩雄（国土庁登録第2927号） |

### 4. 出資に関する事項

|                              |   |
|------------------------------|---|
| 収益又は利益の分配及び出資の価額の返還を受ける権利の名称 | 「エードMYバンク12号」匿名組合契約による出資  |
| 対象不動産の出資総額                   | 215,000,000円（優先出資総額及び劣後出資総額の総和）   |
| 優先出資募集総額                     | 172,000,000円  |
| 募集総口数                        | 1,720口（優先出資総額口数）  |
| 出資単位                         | 1口以上 1口単位（1口金100,000円）  |
| 申込の期間及び方法                    | 申込期間：優先出資募集総額に達するまで<br>申込方法：電子取引業務に伴う取引<br>必要事項入力・本人確認書類提出<br>契約成立前書面の確認・契約成立後書面の確認・出資        |
| 申込取扱場所及び電子取引業務に関する照会先の連絡方法   | 大阪府堺市西区浜寺石津町中4丁7番1号<br>株式会社エード・ライフ<br>TEL：(072) 280-4466 平日10時～17時<br>メール：mybank@ardolife.com |
| 払込の期日及び方法                    | 払込の期日：マイページ又は、匿名組合契約書に記載した期日<br>払込の方法：本事業者の指定する銀行口座へ振込<br>振込手数料は事業参加者（優先出資者）の負担といたします。        |

## 5. 財産の管理に関する事項

1. 本事業者は不動産特定共同事業法第27条に基づき、本契約に係る財産を、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します。
2. 匿名組合勘定による分別管理は、信託法（平成18年法律第108号）第34条の分別管理とは異なり、本事業者が破産等した場合には、本契約に係る財産は保全されない可能性があります。
3. 本事業者は対象不動産の管理・運用の為に、地代、損害保険料等を本事業から生ずる収益から負担いたします。

## 6. 契約の解除に関する事項

1. 事業参加者は、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ます。（やむを得ない事由とは当事者の重要な義務の怠慢、又は義務の履行不能のような場合をいいます。）
2. 事業参加者が死亡した場合又は後見開始の審判を受けた場合には、その相続人又は成年後見人は、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ます。
3. 事業参加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します。
4. 本契約の解除に関する申込期間の期限はなく、解除に対する手数料は発生しません。
6. 事業参加者及び本事業者は、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恐れがあることを確認します。
7. 事業参加者は、不動産特定共同事業契約成立時の書面の交付を受けた日又は、電磁的方法により提供された日から起算して8日を経過するまでの間、書面により本契約を解除することができます。
8. 7. 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が生じます。本契約の解除によって、事業参加者は何らの手続を要することなく当然に本事業に係る事業参加者でなかったものとします。
9. 本契約が解除された場合、本事業者は、事業参加者に対し、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します。

## 7. 不動産特定共同事業者の報酬に関する事項

本事業者は、本契約に定める業務執行の対価として本事業に係る資産から本事業者の固有財産とする（但し、3に定める報酬については事業参加者から受領する）ことができます。

1. 対象不動産の管理運営の対価として、優先出資総額の0.2%（年額）を金銭の分配時及び、契約終了時に振込によって受領いたします。
2. 対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、売却等の価格の3%を契約終了時の清算又は、金銭の分配時に、振込によって受領いたします。
3. 本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続の対価として、第三者へ譲渡する場合は、譲渡の完了時に5,000円（別途消費税）本事業者へ譲渡する場合は、譲渡の完了時に、出資の価額の5%（別途消費税）を支払うものとします。

8. 予想される損失発生要因に関する事項

|  |  |
|--|--|
| <p>本事業者の業務又は財産の状況変化</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本事業者は本事業及び本事業以外の事業の実施において、経済市況や景気の影響を受けて財務状況の変化により本事業者が事業の継続ができない場合、又は破綻した際は、本事業は終了しますが、出資の価額の返還において、当初の出資の価額より下回る場合、又は返還されないおそれがあります。</li> <li>2. 本事業の対象不動産は本事業開始後、借入がございませんが、本事業者は本事業以外の固有財産の不動産に係る借入をする場合又は借入がある場合においても前 1. 同様の要因による影響を受ける場合があります。</li> </ol>   |
| <p>契約上の権利</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 本契約の契約上の地位の譲渡は可能ですが、当初の出資の価額を下回る可能性があります。また、地位の譲渡が多発した場合は、本事業者による地位の譲渡が行えない可能性があります。</li> <li>4. 本事業者以外の第三者に譲渡する場合の譲渡の価額は、本出資者と譲渡の相手方にて決めていただく必要がありますが、当初の出資の価額より下回る可能性があります。</li> <li>5. 対象不動産の賃貸借契約先であるテナントの賃借人が事業不振による中途解約、賃料の滞納及び、テナントの退去により次の新しいテナントが決定する期間までは賃貸収入がないこと及び、当初の想定賃料の下落の要因により賃貸収入が予定より下回る可能性があります。その場合、当初想定する利益分配金の支払いが下落する可能性、又は支払いができない期間があります。</li> <li>6. 本事業の対象不動産の所有権は本事業者に帰属しますので、契約期間の満了後、又は売却が完了するまでの期間を除き、地位の譲渡ができない可能性があります。</li> </ol> |
| <p>金融商品市場の変動及び不動産の滅失、毀損、劣化及び環境等<br/>金融商品市場の変動及び不動産の滅失、毀損、劣化及び環境等</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>7. 対象不動産は経済市況や景気の影響等を受けて価額が変動する場合があります、売却時に当初の価格より下落した場合、出資の価額の返還において、当初の出資の価額を下回る可能性があります。</li> <li>8. 対象不動産の全部、一部が天災等の災害によって滅失、毀損、劣化した場合や土壤汚染等の隠れた瑕疵が見つかった場合等で本事業の継続が著しく困難であると本事業者が合理的に判断した場合、又は対象不動産を途中で売却した場合には本契約を終了する場合がありますが、出資の価額の返還において当初の出資の価額より下回る場合、又は返還されないおそれがあります。</li> <li>9. 本事業に生じた余裕金は、法施行規則第 1 1 条第 2 項第 1 4 号に掲げる方法により運用するものとしてします。そのため金融機関の破綻等により損失を被ることがあります。</li> </ol>   |
| <p>税制変更</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>10. 税制の変更により、事業参加者及び本事業者の税負担の増加により、当初の想定する利益分配が下落することがございます。</li> </ol>   |

9. 損失の負担に関する事項

|   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本事業者は、事業参加者に対し、優先出資金の元本の返還を保証する義務を負いません。</li> <li>2. 事業参加者の損失の分担額は、優先出資金を限度とします。</li> </ol> |
|---|

## 10. 権利及び義務の譲渡に関する事項

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <p>事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡の可否、条件、方法</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業参加者は、本事業者が定めた事前の書面又は電磁的方法により、承諾がある場合に限り、本契約上の地位を譲渡することができます。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します。</li> <li>2. 事業参加者は、本契約上の地位を譲渡する場合、本事業者に対し、当該譲渡の代理又は媒介に係る契約の締結を申込むことができます。係る申込みがあった場合、本事業者は、当該契約の締結を正当な理由なく拒否できないものとします。なお、事業参加者が本事業者に対して当該譲渡の代理又は媒介に係る業務を委託する場合、事業参加者は、本事業者と別途合意するところにより、本事業者に対し、当該業務に係る報酬を支払うものとします。</li> <li>3. 地位の譲渡による、新たな事業参加者は本契約と同一条件にて承継することを同意し、本契約を締結するものとします。</li> <li>4. 本事業者に譲渡をする場合は、本事業者が相当と認めた場合に限るものとし、本契約上の地位の譲渡が多発した場合は、本事業者への譲渡が行えない場合があり、本事業を継続ができなくなるおそれがあります。</li> </ol> |
| <p>譲渡に係る手数料</p>                     | <p>事業参加者は本契約上の地位を譲渡した場合、本事業者に対し本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続きの対価として、第三者へ譲渡する場合は、譲渡の完了時に5,000円(別途消費税)、本事業者へ譲渡する場合は、出資の価額の5%(別途消費税)を支払うものとします。</p>   |
| <p>譲渡価格(出資の価額)の算定方法</p>             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本事業者以外の第三者に譲渡する場合、事業参加者と新たな事業参加者で合意した譲渡価額。</li> <li>2. 本事業者に譲渡する場合、当初の出資の価額を上限に事業参加者と本事業者で合意した出資の価額。</li> </ol>  |
| <p>支払方法及び支払時期</p>                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本事業者以外の第三者に譲渡する場合は、事業参加者と新たな事業参加者で定めた期日。</li> <li>2. (1) 本事業者に譲渡する場合、本事業者が別途定める必要書類を、受領し承諾した期日(譲渡日)から起算して2ヶ月後応当月の最終営業日までの間で、本事業者が裁量により指定する日に利益相当額の金銭及び出資の価額を事業参加者が予め指定した金融機関の口座へ振込によりお支払いします。<br/>(2) 振込手数料は本事業の収益より負担いたします。<br/>(3) 各計算期日の利益計算の結果、損失が生じた場合、利益分配金はお支払いいたしません。</li> </ol>   |

## 11. 電子取引業務における審査の概要及び当該審査結果の概要

|                |  |
|----------------|--|
| <p>管理体制</p>    | <p>本事業を行うにあたり、本事業者は、プライバシーマークを取得しており、不動産特定共同事業の適正な運営の確保と事業参加者の利益の保護を図っております。</p>         |
| <p>財務状況</p>    | <p>審査部門責任者が財務状況を踏まえ、本事業の継続を前提とし、許可条件を満たしているか適否し、貸借対照表及び損益計算書においては公認会計士による監査を受けております。</p> |
| <p>事業計画の内容</p> | <p>事業参加者に事業計画の内容の情報提供又は閲覧できる状態にし、事業計画が合理的な根拠に基づいて作成されているか審査を行っております。</p>                 |
| <p>資金使途</p>    | <p>資金使途の妥当性を確保するために審査を行い、私的流用等の不健全な使途とならないものとし、</p>                                      |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
|                             | 資金使途に関連するリスクも開示するものとします。   |
| その他電子取引業務の対象<br>とすることの適否の判断 | 他の不動産特定共同事業者と電子取引業務を行う際は、利害関係を審査し、開示するものとします。<br>また過去に所轄官庁等から行政処分がなされた場合、開示するものとします。         |
| クーリングオフ制度                   | 事業参加者が契約成立時書面を受領した日から起算して8日を経過するまでの間、事業参加者が本<br>契約を解除できる措置を講じており、当社サイト上においても適切かつ明確に記載しております。 |
| 適切な情報提供                     | 本事業者は事業参加者に対して、本事業の状況につき定期的に適切な情報提供すること措置を講じ<br>ております。                                       |
| 当該審査結果の概要                   | 本事業者は本審査の概要につき、措置を講じております。   |