

## トーセイ不動産クラウド取引約款

### 第1条 (適用範囲)

1. 本約款は、お客様、営業者（以下に定義します。）及び営業者から本匿名組合契約（以下に定義します。）に係る匿名組合出資持分に関する取得の申込の勧誘の取扱いの委託を受けた当社（以下に定義します。）の間における以下に掲げる事項に関する取り決めを定めるものです。
  - (1) 当社がトーセイ不動産クラウドサイト（以下に定義します。）において提供するサービスに関する事項
  - (2) お客様がトーセイ不動産クラウドサイトを通じて行う営業者との間の匿名組合契約約款（以下に定義します。）に基づき締結する本匿名組合契約に基づく匿名組合出資に係る取引（以下に定義します。）に関する事項
  - (3) その他(1)及び(2)に関連する事項
2. お客様は、本取引の申し込みに際し、本約款のほか、当社及び営業者が別途定める規則に従うものとします。

### 第2条 (定義)

1. 本約款において、以下の用語は、文脈上別異に解すべき場合を除き、以下の意味を有するものとします。
  - (1) 「営業者」とは、募集案件に係る投資を行うことを目的として当社が組成する特別目的会社をいいます。
  - (2) 「営業日」とは、銀行法（昭和56年法律第59号）に従い、日本において銀行の休日として定められた日以外の日をいいます。
  - (3) 「預り金口座」とは、本匿名組合員出資金の預託その他お客様との間の入出金を管理することを目的とし、当社が開設する銀行口座をいいます。
  - (4) 「匿名組合契約約款」とは、募集案件ごとに営業者の定める匿名組合契約に係る約款をいいます。
  - (5) 「出金先口座」とは、お客様の預り金口座内の資金をお客様に返金・出金する場合の振込先として、お客様が予め当社に届け出る銀行預金口座をいいます。
  - (6) 「本営業」とは、営業者が行う投資事業をいいます。

- (7) 「本営業用口座」とは、本匿名組合員出資金その他の本営業に係る財産を営業者が行う他の匿名組合事業に係る財産及び営業者の固有財産と分別して管理する目的で営業者が開設する本営業専用の銀行預金口座をいいます。
- (8) 「本匿名組合員出資金」とは、第5条第2項に定める意味を有します。
- (9) 「本匿名組合契約」とは、第5条に定めるところにより、匿名組合契約約款に基づきお客様と営業者の間に成立する匿名組合契約をいいます。
- (10) 「本取引」とは、お客様がトーセイ不動産クラウドサイトを通じて行う営業者との間の匿名組合契約約款に基づき締結する本匿名組合契約に基づく匿名組合出資に係る取引をいいます。
- (11) 「募集案件」とは、営業者がお客様からの匿名組合出資を希望する案件をいいます。
- (12) 「募集期間」とは、当社が営業者から委託を受けて匿名組合出資持分に関する取得の申込の勧誘を行う期間としてトーセイ不動産クラウドサイトの募集案件に関するページに記載される期間をいいます。なお、当社が別途定めるところにより、募集期間の一部について、特定のお客様に対してのみ匿名組合出資持分に関する取得の申込の勧誘が行われる期間が設定されることがあります。
- (13) 「募集総額」とは、募集案件ごとに定められる、募集案件において、営業者がお客様から匿名組合出資として出資されることを希望する金額の総額をいいます。なお、当社が別途定めるところにより、募集総額の一部について、特定のお客様に対してのみ匿名組合出資持分に関する取得の申込の勧誘が行われる金額が設定されることがあります。
- (14) 「最低募集金額」とは、募集案件ごとに定められることがある、当該募集案件が成立するために最低限必要な出資の申込みに係る金額をいいます。
- (15) 「申込総額」とは、第5条第2項の規定に基づき行われた本匿名組合契約の申込みに基づき当該申込みを行ったお客様が同項の規定に従い出資を希望する金額として入力した金額の合計額をいいます。
- (16) 「申込可能額」とは、第13号なお書きの規定に従い特定のお客様に対してのみ匿名組合出資持分に関する取得申込の勧誘が行われる場合において、当該特定のお客様ごとに設定されることがある、出資を行うことが可能な金額の上限額をいいます。

- (17) 「本匿名組合員出資金総額」とは、第5条第4項の規定に基づき成立した本匿名組合契約に基づき出資される本匿名組合員出資金の合計額（ただし、クーリング・オフ制度の適用により撤回された第5条第2項に規定する申込み又は解除された本匿名組合契約に係る本匿名組合に係る本匿名組合員出資金は、合計額には含まれないものとします。）をいいます。
- (18) 「当社」とは、営業者から本匿名組合契約に係る匿名組合出資持分に関する取得の申込の勧誘の取扱いの委託を受けたトーセイ株式会社をいいます。
- (19) 「マイページ」とは、トーセイ不動産クラウドサイト内に開設される各トーセイ不動産クラウド 登録会員専用のページをいいます。
- (20) 「ログイン」とは、トーセイ不動産クラウドサイト上において、各トーセイ不動産クラウド 登録会員のメールアドレス、ログインパスワード等を入力し、当該トーセイ不動産クラウド 登録会員のマイページを閲覧することができる状態にすることをいいます。
- (21) 「ログインパスワード」とは、マイページにログインする場合、募集案件への申し込みを行う場合、預り金口座から出金先口座に出金する場合その他の場合において、トーセイ不動産クラウドサイト上でのサービス等を利用するためのパスワードをいいます。
- (22) 「ログイン情報」とは、トーセイ不動産クラウド登録会員が、マイページにログインするために必要なメールアドレス及びログインパスワード等の情報をいいます。
- (23) 「トーセイ不動産クラウド サイト」とは、当社がインターネット上において、募集案件に対する匿名組合出資持分の取得の申込の勧誘等を行うために開設するサイトをいいます。
- (24) 「トーセイ不動産クラウド登録会員」とは、トーセイ不動産クラウドサイト上において、氏名、メールアドレス他所定の事項を入力し、マイページその他の専用ページにログインする資格を付与された者をいいます。
2. 本約款において一定の日に言及している場合において、当該日が営業日でない場合には、翌営業日を当該日とします。

### 第3条 （会員登録及び出金先口座の登録等）

1. お客様は、本取引の開始を希望するときは、メールアドレス、ログインパスワード、氏名、連絡先、職業、当社がお客様の取引に係る適合性を確認するために

必要な事項その他当社所定の事項を入力し、会員登録を行ったうえで、出金先口座に係る口座情報及び当社所定の方法で本人確認書類を提出することにより、出金先口座の登録手続きを行うものとします。

2. 当社は、お客様が出金先口座の登録手続きを行った場合には、当社の定める基準に従って所定の審査を行い、お客様の出金先口座登録の申込を承諾するときには、お客様の当該申込みに係る口座を出金先口座として登録するものとします。当社は、口座の登録に係る申込みを承諾する義務又は口座の登録を承諾しなかった場合にその理由を説明する義務を負いません。
3. お客様が第1項により当社に届け出た事項を変更したときは、直ちに当社が定める方法によりその旨の届出を行うものとします。
4. お客様は、ログイン情報が第三者に不正利用されないようご自身の責任で厳重に管理するものとし、これを第三者に利用させたり、貸与、譲渡、名義変更、売買等をしてはならないものとします。
5. ログイン情報の管理不十分その他前項に違反するログイン情報の使用による損害の責任はお客様が負うものとし、当社は一切の責任を負いません。
6. お客様は、第三者がログイン情報を使用していることを認識した場合には、速やかに当社に通知の上、当社の指示に従うものとします。
7. 当社は、当社が通知を受けたログイン情報があらかじめ当社に登録されたログイン情報と一致することを当社所定の方法により確認し、相違ないと認めて取り扱った場合において行なわれた一切の行為を、お客様本人の行為とみなします。それによって生じた損害について、当社は責任を負いません。

#### 第4条 (会員登録の解約)

1. お客様は、未決済の取引及び未だ成立していない本匿名組合契約の申込みがなく、かつ営業者に対する債務がない場合には、何時でも会員登録を解約することができます。また、当社は、お客様に対し書面による解約通知を行うことにより、何時でも会員登録を解約できるものとします。本約款の他の規定にかかわらず、当社による解約がなされた場合には、未だ成立していない本匿名組合契約の申込みは直ちに失効するものとします。但し、当該会員登録の解約は、既に成立した本匿名組合契約の効力に影響を及ぼさず、また、既に発生した本約款に定める当事者の義務を免責しないものとします。

#### 第5条 (本匿名組合契約の申込み及び成立)

1. 営業者は、本営業について投資家から匿名組合出資を受けることを希望する場合には、当社に匿名組合出資持分の取得の申込の勧誘の取扱いを委託するものとし、当社は、これに基づき本匿名組合出資持分の取得の申込の勧誘を行うものとします。
2. お客様は、マイページにログインし、募集案件に関する情報（当該募集案件においてファンド詳細画面に表示される投資概要、物件概要、リターン、リスクを含みますが、これらに限られません。）、当該募集案件に係る匿名組合契約約款及び本匿名組合契約に関する契約締結前交付書面兼契約成立前交付書面を十分に読み、その内容を理解したうえで、お客様が希望する出資金額（ファンド詳細画面に記載された1口の金額の整数倍でなければならないものとし、かつ、申込可能額が設定されている場合は、当該金額を上限とします。以下「本匿名組合員出資金」といいます。）その他当社が定める情報を投資申請画面の所定の箇所に入力することにより、本匿名組合契約の申込みを行うものとします。
3. 当社は、前項に基づく申込みに係る手続きが終了した場合には、お客様に対し、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げるメールを送信します。
  - (1) お客様が申込をした時点での申込総額にお客様が前項の規定に基づき入力した本匿名組合員出資金の金額を加えた額が募集総額以下である場合  
当該お客様に対して申込みを受け付けた旨のメール（以下「申込受付完了メール」といいます。）
  - (2) お客様が申込をした時点での申込総額にお客様が前項の規定に基づき入力した本匿名組合員出資金の金額を加えた額が募集総額を超える場合  
当該お客様に対して、クーリング・オフ制度の適用その他の事由により本匿名組合員出資金総額が募集総額に満たなくなった場合には次項第2号の規定に基づき営業者がお客様との間で匿名組合契約を成立させる可能性がある旨のメール（以下「補欠受付完了メール」といいます。）
4. 第2項の規定に基づき申込みを行ったお客様と営業者との間の本匿名組合契約は、以下の場合に成立するものとします。
  - (1) 当該お客様が申込受付完了メールを受信した時
  - (2) 当該お客様が補欠受付完了メールを受信した後に、営業者が当該お客様に対し、匿名組合契約を成立させる旨のメール（以下「補欠当選メール」といいます。）を送信し、当該お客様が補欠当選メールを受信した時

5. 前二項の規定にかかわらず、以下に定める場合には、営業者は、お客様が第2項の規定に基づき入力した本匿名組合員出資金の全額の申込みを無効として取り扱い、これを承諾しないものとし、お客様の申込みに係る本匿名組合契約は、お客様による申込受付完了メールの受信の有無にかかわらず、全額について成立しないものとします。
  - (1) 申込上限額を超えてお客様が本匿名組合契約の申込みを行った場合
  - (2) 募集期間及び募集総額の一部について、特定のお客様に対してのみ匿名組合出資持分に関する取得の申込の勧誘が行われている場合において、当該特定のお客様以外のお客様が申込みを行った場合
  - (3) 法令上の規制その他の合理的な事由により、当該申込みを受け付けることができないと当社が判断した場合
6. 前項に定める場合には、当社は、営業者に承諾されなかった本匿名組合契約の申込みを行ったお客様に対し、お客様の当該申込みが無効であり、当社が当該申込みを承諾しなかった旨のメールを送信します。
7. 本匿名組合契約は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める時点において当然に解約されるものとします。
  - (1) 当該募集案件の募集期間内に申込総額が当該募集案件に係る募集総額以上とならなかった場合又はクーリング・オフ制度の適用その他の事由により募集期間の終了時における本匿名組合員出資金総額が募集総額未満となった場合、募集期間が終了した時点
  - (2) 募集期間終了後から運用開始前までの期間で当社が別途定める期日（以下「本判定基準日」といいます。）までに、クーリング・オフ制度の適用その他の事由により本匿名組合員出資金総額が募集総額未満となった場合（前号に定める場合を除きます。）、当該期日が経過した時点
  - (3) お客様が次条第1項に定める払込期日までに本匿名組合契約に基づく出資を行わなかった場合、当該払込期日が経過した時点
8. 前項第1号及び第2号の規定にかかわらず、募集案件に最低募集総額の定めがある場合においては、当該募集案件の募集期間中に申込総額が当該募集案件に係る募集総額以上とならなかったときであっても、募集期間終了時における本匿名組合員出資金総額が当該最低募集総額以上であり、かつ、本判定基準日における本匿名組合員出資金総額が当該最低募集総額以上である場合には、本匿名組合契約は解約されないものとします。ただし、クーリング・オフ制度の適用その他の事由

により本匿名組合員出資金総額が減少し、本判定基準日における本匿名組合員出資金総額が当該最低募集総額未満となった場合には、当該期日の経過により、全ての本匿名組合契約は当然に解約されるものとします。

9. 当社は、前二項の規定に基づき本匿名契約が解約された場合には、当該解約の対象となった本匿名組合契約の当事者となっているお客様に対して、速やかに本匿名契約が解約された旨をメールにて通知するものとします。

#### 第6条 （出資金の払込み等）

1. 当社は、前条第4項の規定により本匿名組合契約が成立した場合には、前条第2項の規定に基づき本匿名組合契約に係る申込みを受け付けたお客様に対して、申込受付完了メール又は補欠当選メールにて預り金口座の口座番号に関する情報及び払込期日を通知いたします。お客様は、当該払込期日までに、預り金口座に対して本匿名組合員出資金を払い込むものとします。預り金口座への送金に必要な銀行送金手数料はお客様の負担とします。
2. 当社は、当社所定の方法により、前項の規定に基づきお客様が預託した金銭を預り金口座から取崩し、本営業用口座に送金するものとします。
3. 第1項に定めるほか、当社は、お客様から払い込まれた金員、営業者からお客様に返還する金員、配当利益その他お客様との間で授受する金銭を、前項の規定に基づき本営業用口座に送金する場合以外は、預り金口座において管理するものとします。当該金銭については、当社が基準日として週に一日以上設ける日の翌日から起算して3営業日以内に信託業務を営む金融機関への金銭信託がなされません。
4. 第1項の規定に基づきお客様が預託した金銭及び前項の規定に基づき預り金口座において管理される金銭には、利息は付されません。

#### 第7条 （出金）

1. 当社は、お客様が出金可能な額（以下「出金可能額」といいます。）をお客様のマイページ上に表示することにより、お客様に通知するものとします。お客様は、出金可能額のうち出金を希望する額をお客様のマイページの所定欄に入力し、当社に通知するものとします。当社は、お客様の出金依頼を受付後、出金先口座に出金額を送金するものとします。ただし、当該送金に係る手数料は、お客様の負担とします。出金可能額から出金額を控除した残額が当該送金手数料に満たない場合は、営業者は、その満たない額について出金額から控除して送金することができるものとし、なお不足が生じる場合にはあらかじめ送金に係る手数料

に必要な入金がない限り出金しないことができるものとします。

2. 前項の規定にかかわらず、当社は、法令による制限その他の理由により、お客様が預り金口座に預託している出金可能額に係る金銭の一部又は全部について、お客様に返還することが必要となった場合には、お客様に通知のうえ、出金先口座に送金いたします。この場合の送金手数料はお客様の負担とします。但し、当社が送金手数料を負担する場合として別途定める場合に該当する場合には、送金手数料は当社の負担とします。

## 第8条 (表明及び保証)

お客様は、当社及び営業者に対し、会員登録及び出金先口座登録並びに各本匿名組合契約の申込みの時点において下記の各号に掲げる事項が真実かつ正確であることを表明し保証します。

- (1) お客様による本匿名組合契約の締結、本匿名組合契約に規定する各義務の履行及び本匿名組合契約において企図される取引の実行は、その権利能力及び行為能力の範囲内の行為であること。お客様が法人である場合には、①お客様は、(法人の場合には)日本法に基づき適法に設立され、有効に存続する法人であり、又は、(個人の場合には)制限行為能力者(民法第20条第1項に定められません。)ではなく、後見開始、保佐開始、補助開始その他行為能力を制限し得る審判手続が開始されておらず、自己の財産を所有し、かつ、本匿名組合契約を締結し、本匿名組合契約上の義務を履行するために必要な完全な権利能力及び権利を有していること、また②お客様による本匿名組合契約の締結、本匿名組合契約に規定する各義務の履行及び本匿名組合契約において企図される取引の実行は、お客様の事業の目的の範囲内の行為であり、お客様は、かかる本匿名組合契約の締結及び履行並びに本匿名組合契約において企図される取引の実行につき、関連法令上及び営業者の内部規定において必要とされる一切の手続を履践していること。
- (2) 本匿名組合契約は、その締結により、お客様の適法で有効かつ拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものであること。
- (3) お客様による本匿名組合契約の締結、本匿名組合契約に規定する各義務の履行及び本匿名組合契約において企図される取引の実行は、政府機関その他の第三者の許認可、承諾、同意若しくはかかる政府機関その他の第三者に対する通知を必要とするものではなく、かつ、いかなる法令、規則、通達、命令、判決、決定、令状、お客様の定款その他の内部規定、お客様自身が当事者となっている契約又はお客様若しくはお客様の財産に影響を与える第三者との間における

契約又は合意に違反し、又は、抵触するものではないこと。

- (4) お客様の経済状況又はお客様による本匿名組合契約の締結、同契約に規定する各義務の履行若しくは本匿名組合契約において企図される取引の実行に対し、悪影響を及ぼすようないかなる訴訟、仲裁、調停又は行政手続も係属していないこと。
- (5) お客様は支払不能又は支払停止の状態でなく、かつお客様について破産手続開始、民事再生手続開始その他お客様に対し適用ある倒産手続開始の申立は行われておらず、かかる申立の原因は存在しないこと。
- (6) お客様が本約款の規定に従い当社又は営業者に提出した情報は、真実、正確かつ完全であること。
- (7) お客様が行う本匿名組合契約の申込みその他の行為は、当該行為に伴うリスクの調査及び評価をなした後の完全な自己の判断に基づくものであること。
- (8) お客様が営業者に預託した本匿名組合員出資金その他の金員は自己が所有するものであり、かつ組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成11年法律第136号。以後の改正も含みます。）第2条4項に規定する「犯罪収益等」でないこと。

#### 第9条 （特定投資家のお客様への対応）

当社は、金融商品取引法第45条の規定にかかわらず、特定投資家（金融商品取引法第2条第31項に規定する特定投資家をいいます。以下同じ。）であるお客様に対しても、特定投資家以外のお客様と同様の対応を行います。特定投資家であるお客様は、当社が当該対応を行うことについて、あらかじめ承諾するものとします。

#### 第10条 （反社会的勢力の排除）

1. お客様は、当社に対し、会員登録及び出金先口座登録並びに本匿名組合契約の申込みの時点において、暴力団員等（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。以下同じです。）又は次の(1)ないし(5)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。
  - (1) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有する者
  - (2) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有する者
  - (3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加え

る目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有する者

- (4) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有する者
  - (5) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有する者
2. お客様は、自ら又は第三者を利用して、次の(1)ないし(5)のいずれにも該当する行為を行わないことを確約します。
- (1) 暴力的な要求行為
  - (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
  - (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
  - (4) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
  - (5) その他上記(1)ないし(4)に準ずる行為
3. 当社は、お客様が暴力団員等若しくは第1項(1)ないし(5)のいずれかに該当し、若しくは第2項(1)ないし(5)のいずれかに該当する行為をし、又は第1項の規定に基づく表明に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合には、何ら催告することなく、会員登録を解約することができるものとし、お客様はこれに異議を申し出ないものとしします。
4. 前項の規定により会員登録が解約された場合において、お客様に損害が生じたとしても、お客様は当社に何らの請求をしないものとしします。また、当社に損害が生じた場合は、お客様がその損害を賠償するものとしします。

#### 第11条 (不保証)

お客様は、自らの判断と責任において本匿名組合契約に基づく出資を行うものであり、当社又は営業者は、本営業の結果について何ら保証するものではありません。

#### 第12条 (通知)

1. 本約款に基づく通知はすべて書面又は電子メールの方法によるものとし、かつ書面による場合は郵便によって、各当事者の住所又は事務所宛に行われるものとしします。なお、通知先に変更が生じた場合は、書面による通知又はトリーセイ不動産

クラウド サイト所定の変更手続により変更を行うこととします。

2. お客様が当社に届け出た住所又は事務所宛になされた本約款に基づく諸通知が、転居、不在その他お客様の責めに帰すべき事由により延着し、又は到着しなかった場合においても、通常到達すべき時に到達したものとします。

#### 第13条（譲渡制限）

お客様は、当社及び営業者の事前の書面による承諾無く、その他本約款に基づく権利又は義務を譲渡し、その他の処分をすることができないものとします。

#### 第14条（改訂・変更）

本約款は、法令の変更、監督官庁の指示その他必要が生じた場合には変更されることがあります。本約款が改訂・変更された場合、当社は遅滞なくトーセイ不動産クラウド サイト内に掲載するものとし、同掲載後にお客様が本匿名組合契約の申込み、同契約の締結、又は同契約に基づく匿名組合出資を行った場合には、その改訂・変更に同意したものとします。

#### 第15条（免責事項）

当社及び営業者は、次の各号から生じる事由からお客様に直接又は間接的に生じる一切の損失、損害、費用について免責されるものとします。

- (1) お客様の出金先口座の口座番号、お客様の設定したログインパスワードその他のセキュリティ事項の悪用
- (2) 原因の如何にかかわらず、お客様又は第三者が使用する通信システム、インターネット又はコンピューターシステム（当社が本取引に用いるシステムを含みます。）の故障、誤作動又は悪用

#### 第16条（準拠法）

本約款は、日本法を準拠法とし、日本法に従い解釈されるものとします。

#### 第17条（管轄）

お客様、当社及び営業者は、本約款に関連する紛争につき、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに同意するものとします。

以上

2020年6月11日制定

2020年11月17日改定

2021年12月28日改定