

TREC16 号 板橋区新高島平マンションファンド

重要事項に関するご説明について

この書面は、金融商品取引法第 43 条の 5 の規定及び金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律（平成 12 年法律第 101 号）第 4 条並びに不動産特定共同事業法第 31 条の 2 の規定に基づき、「TREC16 号 板橋区新高島平マンションファンド」の概要と当該ファンドへの投資にあたっての重要な事項を説明するためのものです。本書面には、当該ファンドへの投資にあたって重要な事項が記載されておりますので、よくお読みいただき、充分にご理解いただきますようお願い申し上げます。

また、実際に当該ファンドにお申し込みいただく場合には、本書面のほか、契約成立前書面及び本匿名組合契約（以下に定義します。）の内容も十分にご確認及びご理解いただきますよう、お願い申し上げます。

1. 本事業の概要等について

- ◆ お客様は、本ファンドに申し込んだ場合には、本匿名組合契約（お客様を匿名組合員とし、合同会社 TREC16 を営業者とする匿名組合（以下「本匿名組合」といいます。）に係る匿名組合契約をいいます。）として、合同会社 TREC16（以下「営業者」といいます。）との間で、商法第 535 条に規定する匿名組合契約を締結することとなります。当社は、当該本匿名組合契約の締結に係る募集の取扱いを行います。
- ◆ 本匿名組合契約は、優先劣後構造となっており、お客様は本匿名組合契約に基づいて、優先出資を行います。
- ◆ 当社は、当社が別に定める「特例事業用匿名組合契約型不動産特定共同事業契約約款（劣後）」に基づき締結される匿名組合契約により、損益及び金銭の分配並びに出資の価額の返還の優先順位が優先出資に劣後する劣後出資を行います。
- ◆ 営業者は、本匿名組合契約に基づきお客様から優先出資を受けた金銭並びに当社が行う劣後出資による金銭を、現物不動産（以下「対象不動産」といいます。）に対する投資を行う事業（以下「本事業」といいます。）によって運用します。対象不動産から生じる賃料収入及び対象不動産の売却代金等が営業者の収益となり、これから各種費用・支出等を控除した金銭を原資として、お客様に対して配当及び出資金の償還が行われます。損益及び金銭の分配並びに出資の価額の返還の優先順位については、本匿名組合契約約款第 9 条及び第 11 条をご確認下さい。
- ◆ 営業者は、当初、当社に対し、営業者及び当社の間で締結されるアセット・マネジメント契約（以下「アセット・マネジメント契約」といいます。）に基づいて、営業者が本事業として営む不動産取引に係る業務の全部を委託します（以下、同契約に基づきアセット・マネジメント業務を行う場合における当社を「アセット・マネジャー」といいます。）。
- ◆ 本匿名組合出資持分は、その利回り及び元本が保証されているものではありません。そのため、不動産市場の変動、自然災害等による不動産の滅失・毀損等により不動産価格が減少した場合や、営業者の信用状態が悪化した場合、本匿名組合の営業にあたり想定以上の費用・損失等が生じた場合等には、お客様に損失が生じる可能性があります。
- ◆ 本匿名組合出資持分は流動性（換金性）が低く、また、営業者の事前の承諾がない限り、原則として、第三者への譲渡ができないほか、やむを得ない事情がある場合を除き解約をすることができないことから、お客様の希望される時点で本匿名組合出資持分の譲渡・解約ができず、当該持分を換金できないおそれがあります。
- ◆ 本書面は、本匿名組合出資持分の取得に係る主な特性を記載していますが、本匿名組合出資持分の取得に伴うリスクを全て網羅したものではありません。そのため、取得にあたっては、特性をご理解いただき、匿名組合出資持分の取得に伴う法律上、税務上及び会計上その他のリスクを自ら専門家に問い合わせるなどして十分にご検討ください。

2. 当社の概要について

商号	トーセイ株式会社
代表者氏名	山口 誠一郎
本店所在地	〒108-0023 東京都港区芝浦 4-5-4
登録番号及び許可番号等	当社は、第二種金融商品取引業を行う金融商品取引業者並びに第三号事業及び第四号事業を行う不動産特定共同事業者です。 当社の登録番号及び許可番号は以下のとおりです。 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第 898 号 不動産特定共同事業者 金融庁長官・国土交通大臣第 102 号
お客様が当社に連絡する方法	住所：〒108-0023 東京都港区芝浦 4-5-4 担当部署：プロップテック事業本部第 1 事業部 お問い合わせ： https://trec-funding.jp/investortop/inquiry_entry.html なお、当社は、一般社団法人第二種金融商品取引業協会の定める規則により、お客様からの本匿名組合出資持分の内容及び営業者に関するご質問について、お電話又はご訪問により回答することができません。そのため、これらに関するお問い合わせについては、上記お問い合わせフォームによりご連絡下さい。

3. 業務管理者名簿

氏名	大島 均
宅地建物取引士 登録番号／ 登録年月日	登録番号： （東京）第 224071 号 登録年月日 ：平成 25 年 1 月 29 日
実務経験に関する事項	－
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	不動産証券化協会認定マスター
事務所の業務管理者となった年月日	令和 2 年 1 月 7 日
事務所の業務管理者でなくなった年月日	－

4. 営業者について

商号	合同会社 TREC16
住所	東京都港区赤坂七丁目 6 番 15 号

代表社員	一般社団法人トレック・ファンディング
職務執行者	下田興一
営業者の事業計画の内容 及び資金使途	・ 事業計画の内容：営業者は、投資対象とする対象不動産から生じる収益及び対象不動産の売却代金等を原資として、匿名組合員に対する利益・損失の分配等を行います。 ・ 資金使途：営業者は、お客様から出資を受けた金銭を、対象不動産の購入に用います。

5. 手数料等の諸費用について

申込手数料等	本匿名組合契約の締結に際しては、本匿名組合出資持分に係る出資金額のみをお支払いいただき、申込み手数料等は頂戴いたしません。但し、営業者は、本匿名組合出資持分の募集を行うに際し、当該募集の取扱に係る業務を委託する当社に対して、募集の取扱手数料として金 955,000 円を上限とする金額（消費税及び地方消費税相当額別途）をお客様から出資を受けた金銭及びこれを運用して取得した不動産その他の財産で本匿名組合に帰属すべき財産（以下「組合財産」といいます。）から支払います。かかる取扱手数料の支払いは、募集期間の終了日が属する月の翌月末までに、営業者から当社に対する振込送金の方法により支払われます。そのため、お客様は間接的に当該募集の取扱手数料を負担することになります。
営業者の報酬	営業者は、組合財産から、本事業を行うことに対する報酬として、各半期をそれぞれ計算期間として、計算期間ごとにそれぞれ金 50,000 円（但し、計算期間が 6 ヶ月に満たない場合又は 6 ヶ月を超える場合には、実日数に基づく日割計算（1 円未満の端数は切り捨て）により算出する金額。）を、本匿名組合契約約款第 9 条第 5 項及び第 11 条第 2 項の金銭の分配時に、組合財産から営業者の固有財産とすることにより受領します。そのため、お客様は、間接的に当該営業者の報酬を負担することになります。
本事業にかかる費用	営業者は、本事業を行うために必要な一切の費用及び支出（本匿名組合の組成に関する費用（営業者が負担することを承諾した費用を除きます。）、組合財産の取得及び処分等に要する費用、組合財産に関する権利行使に係る費用、アセット・マネジメント契約に基づくアセット・マネジャーに対する報酬、対象不動産の管理・運営に要する費用（プロパティ・マネジメント業務委託費用、ビル・マネジメント業務委託費用、修繕費用、公租公課、損害保険料、水道光

	熱費、テナント誘致費用）及び支出等）を、組合財産から支払います。そのため、お客様は、間接的に当該費用及び支出を負担することになります。
アセット・マネジメント契約に基づくアセット・マネジャーに対する報酬の詳細	・アセット・マネジメント契約に基づくアセット・マネジャーに対する報酬の詳細は、以下のとおりです。 ① アップフロントフィーとして、対象不動産の取得時に、金 3,733,710 円を上限とする金額（消費税及び地方消費税相当額別途） ② 各計算期間（第 9 条第 2 項に定める。以下同じ。）に係る対象不動産の管理運営の対価として、第 9 条第 5 項及び第 11 条第 2 項の金銭の分配時に、金 560,056 円を上限とする金額（消費税及び地方消費税相当額別途）（但し、計算期間が 6 ヶ月に満たない場合又は 6 ヶ月を超える場合には、実日数に基づく日割計算（1 円未満の端数は切り捨て）により算出する。） ③ 対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、第 9 条第 6 項及び第 11 条第 2 項の金銭の分配時に、売却等の価格の 0.5%相当額（消費税及び地方消費税相当額別途）。具体的な支払額については未定です。 ④ 対象不動産の全部又は一部の売却等の成功報酬として、第 9 条第 6 項及び第 11 条第 2 項の金銭の分配時に、不動産売却益（キャピタルゲイン）の 20.0%相当額（消費税及び地方消費税相当額別途）。具体的な支払額については未定です。 ・これらのアセット・マネジャーに対する報酬は、上記の報酬債権が生じた日の属する月の翌月末日までに、営業者からアセット・マネジャーに対する振込送金の方法により支払われます。

6. 本事業への出資に関するリスクについて

金融商品市場の相場その他の指標に係る変動等により損失が生じるリスク	本匿名組合出資持分の価値は、営業者が取得する対象不動産の価値に連動します。そのため、不動産市場の変動や、賃料水準・空室率その他の経済的要因、自然災害等の外的要因による不動産の滅失・棄損、土壌汚染等の不動産の瑕疵その他の事由により、対象不動産の価値が低下することがあります。かかる事由を直接の原因として、本匿名組合出資持分の価値が低下又は消失し、お客様への利益配当がなされず、又はお客様が出資した元本額が欠損するな
--	---

	どの損失が発生するおそれがあります。 また、不動産は個別性が強いために代替性が弱く、流動性が低い ため、必ずしも想定どおりの時期に、想定どおりの価格で取得・処分 できないおそれがあり、これにより本匿名組合出資持分の価値が 低下し、上記同様お客様に損失が発生するおそれがあります。
借入に係るレバレッジリ スク	営業者は、お客様および当社からの出資金以外に、金融機関からノ ンリコースローンにより資金を調達します。この場合、お客様の本 匿名組合出資に係る権利等（配当金支払請求権や出資金返還請求 権）が、当該金融機関による貸付けに係る権利等に比べて、その支 払順位が劣後するように条件設定され、当該金融機関による貸付 けに係る権利等が上位債権となります（以下、この場合の当該金融 機関を「上位貸付人」といい、上位貸付人による貸付けを「上位ロ ーン」といいます。）。したがって、お客様の本匿名組合出資に係る 権利等に優先して上位ローンに対する弁済が優先して行われ、お 客様に対しては利益配当や元本の一部又は全部が弁済されないこ とがあります。また、上位貸付人が不動産について設定した担保権 を実行することによりお客様にとって望ましくない時期及び条件 で当該不動産が売却若しくは上位貸付人により取得される可能性 があり、お客様への利益配当や、お客様が本匿名組合出資に基づき 出資した元本の返還に悪影響が生じるおそれがあります。さらに、 匿名組合出資に係る権利等に優先して上位貸付人に返済される上 位ローンによりレバレッジを効かす結果、本匿名組合出資に係る 権利等にはレバレッジリスク、すなわち、当該不動産が値下がりし た場合には元本毀損の可能性が大きく増幅されるリスクが存在し ます。例えば、1 億円の投資対象物件について、その全額を同一種 類の匿名組合出資のみによって資金調達した場合と、5,000 万円の 借入を調達している場合（残り 5,000 万円を同一種類の匿名組 合出資によって資金調達した場合）とで、それぞれの場合において 不動産価格が想定よりも 20%下落して 8,000 万円でしか売却でき なかったとすると、全額を匿名組合出資で調達した場合において は投資家の出資した元本は 20%毀損することになります（つまり、 100 万円出資した投資家は 80 万円の元本が償還されることにな ります）が、これに対して借入れをした場合においては、売却代金は （匿名組合出資元本よりも優先して）まず借入元本の返済に充て られることになり、その結果、匿名組合出資の元本償還に充てられ るのは 3,000 万円のみとなるため、投資家の元本は 40%毀損する

	ことになります（つまり、100 万円出資した投資家は 60 万円の元本しか償還されないことになります）。なお、以上のご説明は、匿名組合出資に優先劣後構造が無い場合を仮定した場合のご説明となります。借入れを行っている場合において不動産価格が低下したときに、売却代金が匿名組合出資元本よりも優先してまず借入元本の返済に充てられることは優先劣後構造がある場合にも変わりませんが、借入元本の返済後の残額については、先に優先出資に基づく出資元本に充てられ、さらにその残額が劣後出資に基づく出資元本に充てられる（他方、匿名組合損失が発生した場合には、まず劣後出資に分配される）という違いがあります。詳細は、本匿名組合契約約款第 9 条及び第 11 条をご確認下さい。また、営業者は、上記に記載の金融機関からのノンリコースローンの他、対象不動産の修繕・バリューアップ工事に係る費用の一部について、当社から借入により資金を調達する可能性があります（本匿名組合契約の契約期間中における当該借入の合計額は 2,000 万円を超えないものとします。）。この場合、当該貸付けに係る権利等に関しても、金融機関による貸付けに係る権利等と同じく、お客様の本匿名組合出資に係る権利等に優先して弁済が行われますので、上記同様にレバレッジリスクが生じます。なお、売却代金が（匿名組合出資元本よりも優先して）まず借入元本の返済に充てられるという点は、対象不動産の取得にあたって借入れを行う場合と、運用期間中に追加で借入れを行った場合とで、異なることはありません。
営業者の状況により損失が生じるリスク	営業者において、債務超過若しくは支払不能といった事態が発生した場合、倒産手続等が開始した場合、財産についての仮差押え若しくは差押え、又はこれらに類する処分がなされた場合などにおいては、本匿名組合はその財産の運用を中断せざるを得なくなります。かかる事由が生じた場合に、本匿名組合出資持分の価値が低下又は消失し、お客様への利益配当がなされず、又はお客様が本匿名組合出資に基づき出資した元本の返還が行われないなどにより、お客様に損失が生じるおそれがあります。
当社の状況により損失が生じるリスク	当社は、営業者との間のアセット・マネジメント契約に基づき、営業者が本事業として営む不動産取引に係る業務の全部を受託するとともに、上記のとおり劣後出資を行うことを予定しているほか、状況に応じて、お客様と同一の匿名組合契約に基づき優先出資を行う場合があります。この場合において、アセット・マネジャーである当社に債務超過若しくは支払不能といった事態が発生した場

	合、倒産手続等が開始した場合、財産についての仮差押え若しくは差押え、又はこれらに類する処分がなされた場合などにおいては、本匿名組合はその財産の運用を中断せざるを得なくなる場合があります。かかる事由が生じた場合、本匿名組合出資持分の価値が低下し、お客様が出資した元本額が欠損するなどの損失が発生するおそれがあります。
本匿名組合出資持分の流動性の低さ（換金性の低さ）によるリスク	お客様が本匿名組合出資に基づき取得する匿名組合出資持分は、本匿名組合運用期間中は、営業者の事前の承諾がない限り、原則として、第三者への譲渡ができません。また、やむを得ない事情による場合を除き、途中解約は原則出来ません。そのため、お客様の希望される時点で本匿名組合出資持分の譲渡・解約ができず、当該持分を換金できないおそれがあります。

7. 電子申込型電子募集取扱業務に係る事項

申込期間	申込期間： 2026 年 10 月 5 日から 2026 年 10 月 29 日まで
目標募集額	目標募集総額：金 191,000,000 円 （1 口 10,000 円、総出資口数：19,100 口） 最低成立金額：金 186,000,000 円 （1 口 10,000 円、総出資口数：18,600 口） 目標募集総額とは、優先出資契約に係る募集総額であり、当該優先出資とは別に、当社が劣後出資契約に基づき劣後出資を行います。なお、本事業に係る出資総額と内訳は以下のとおり。 出資総額 ：金 196,000,000 円 （1 口 10,000 円、総出資口数：19,600 口） 優先出資総額：金 191,000,000 円 （1 口 10,000 円、総出資口数：19,100 口） 劣後出資総額：金 5,000,000 円 （1 口 10,000 円、総出資口数：500 口）
出資の払込みに関する事項	本匿名組合契約の成立後、当社が別に定める「トーセイ不動産クラウド取引約款」第 5 条第 5 項の規定に従い本匿名組合契約が成立したお客様に募集申込金の拠出に係る電子メールを送らせていただきます。 当社は、「本匿名組合出資持分の取得に係る応募代金の管理方法」に記載のとおり、当社が行う募集の取扱いに関して、お客様から金銭の預託を受けることがあります。当社が預託を受ける金

	金は専用の銀行預金により分別されます。また、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す。
出資される金銭の使途	出資される金銭は、対象不動産取得関連費用、借入費用、AM報酬、租税公課、手数料その他積立金等に充てられます。
本匿名組合出資持分の取得に係る応募額が目標募集額を下回る場合及び上回る場合における当該応募額の取扱いの方法	① 募集期間内に申込総額が当該募集案件に係る最低成立金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契約の申込みに基づき出資されるべき金銭の総額が最低成立金額以上とならなかった場合、募集期間が終了した時点で、案件不成立とし、本匿名組合契約は当然に解約されるものとします。 ② 成立判定基準日において、本匿名組合契約の申込みに基づき出資されるべき金銭の総額（クーリング・オフ制度の適用その他の事情により申込総額が減少した場合、当該減少後の総額をいいます。以下同じです。）が最低成立金額未満の場合には、案件不成立とし、本匿名組合契約は当然に解約されるものとします。本匿名組合契約の申込みに基づき出資されるべき金銭の総額が最低成立金額以上の場合においては、お客様が本事業に対して出資した金銭は営業者へ送金され、本事業の遂行のため使用されます。 ③ 募集期間の終了前に匿名組合契約の申込みに基づき出資されるべき金銭の総額が目標募集総額に達した場合であっても、営業者は募集手続を継続するものとします。ただし、お客様が申込みをした時点での申込総額にお客様の申込金額を加えた額が目標募集総額を超えるお客様（以下この項目において「対象となるお客様」といいます。）と営業者の間における当該申込みに係る本匿名組合契約の成立は保証されるものではなく、目標募集総額に達する前に本匿名組合契約の申込みを行ったお客様がクーリング・オフ制度の利用その他の事由により当該申込みを撤回し、又は成立した本匿名組合契約を解除するなどの事象が生じ、成立済みの本匿名組合契約に係る申込総額が減少した場合において、当社が別に定める「トーセイ不動産クラウド取引約款」第5条第5項第2号に基づき「補欠当選メール」を送信したときに、これを受信した対象となるお客様と営業者との間でのみ、本匿名組合契約が成立します。「補欠当選メール」を受信した対象となるお客様が本事業に対して出資した金銭は

	営業者へ送金され、本事業の遂行のため使用されます。 ④ 募集期間終了時における匿名組合契約の申込みに基づき出資されるべき金銭の総額が目標募集総額に満たない場合であっても、最低成立金額以上の場合においては、当社は、当該総額が募集総額に不足する金額の全部又は一部を、お客様と同一の匿名組合契約に基づき出資する場合があります。
本匿名組合出資持分の取得に係る応募代金の管理方法	① 当社は、当社が行う募集の取扱いに関して、お客様から金銭の預託を受けることがあります。お客様から預託を受ける金銭の範囲は、(i)お客様がファンドへの投資を行うことを意図して当社に預託する金銭（なお、預託の外形上、お客様による投資意思が認められる限りにおいては、お客様のファンドに対する出資の申込みの前後を問いません）、(ii) ファンドからお客様に対して支払われる分配金及び償還金並びに(iii)お客様が一度払い込みを行ったものの、クーリング・オフ制度の適用その他の事由によりお客様に対して返還することとなった金銭です。 ② 当社は、①に規定する、お客様から預託を受けた金銭を、下記の銀行口座において分別管理します。当該金銭は、③に掲げる方法により金銭信託がなされます。 ③ 当社が預託を受け、②に基づき銀行預金により分別される金銭は、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（金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第1条第1項の認可を受けた金融機関をいいます。）への金銭信託（当該金銭であることがその名義により明らかなものであって、当社を委託者とし、当社が行う電子申込型電子募集取扱業務等に係るお客様を元本の受益者とするものであって、金融商品取引業等に関する内閣府令第141条第1項第4号に掲げる方法により運用されるものに限ります。）がなされます。 ④ 本匿名組合契約の取得に係る応募代金は、以下の当社の預り金口座にて管理します。 管理方法：上記①から③までのとおり 銀行名：GMO あおぞらネット銀行株式会社 支店名：法人第二営業部 口座種類：普通 口座番号：1055498 口座名義：トーセイ株式会社 TREC 預り金口

8. 営業者の財務状況、事業計画の内容及び資金使途その他の事項の審査に係る措置の概要並びに当該措置の実施結果の概要

・当該措置の概要

当社は、以下の審査項目に関して、投資家保護の観点から不適でないか否かについて、基本的に他の項目との総合判断により審査を行うものとします。

- ① 事業等の実在性
- ② 資金調達者としての適格性
- ③ 財政状態及び経営成績
- ④ 事業等の計画の見通し
- ⑤ 事業等のリスクに関する検討
- ⑥ 資金調達の額、その使途
- ⑦ 事業者と当社との間の利害関係の状況
- ⑧ 分別管理の状況を含む経理の状況
- ⑨ 適切な情報提供を行う体制等

・当該措置の実施結果の概要

上記項目を審査した結果、いずれの項目についても、投資家保護の観点から不適でないと判断いたしました。

9. 利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引の有無並びに当該取引がある場合には当該利害関係人と不動産特定共同事業者との関係、当該利害関係人の商号若しくは名称又は氏名、住所又は所在地、取引の額及び取引の内容、当該取引が対象不動産の取得又は自己の財産若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産を対象不動産とするものである場合には、当該取引の額を妥当と判断する根拠、当該取引が対象不動産の賃貸である場合には、当該賃貸に係る賃料の額を妥当と判断する根拠

営業者は当社の連結子会社であるトーセイ・プリンセススクウェア株式会社との間で賃貸管理業務委託契約及び建物管理業務委託契約を締結します。なお、委託報酬については、賃貸収入の3.0%及び成果又は実費に応じた金額が支払われるため、具体的な支払額は未定ですが、委託報酬の水準は、同種・同規模・同用途の建物に係る賃貸および建物管理業務について一般的に成立している取引条件および委託報酬水準を勘案した結果、通常の市場慣行に照らし合理的かつ妥当な水準であると認められるものです。

また、アセット・マネジャーの判断により、対象不動産のバリューアップ工事のための費用の一部に充てるために必要と判断する場合には、当社から営業者に対する貸付けを行う可能性があります。本契約の契約期間中における当該貸付けの合計額は20,000,000円を超えないものとします。現時点において、当該借入に係る金利は未確定ですが、独立し

た第三者間における借入条件を参考に、通常の市場慣行に照らして合理的かつ適正な水準に設定するものとします。

なお、お客様は、この書面について同意されることをもって上記の営業者と当社等との間の不動産関連取引およびアセット・マネジャーが必要と判断した場合に当社から営業者への貸付けが行われることについて同意するものとします。

10. 本匿名組合契約に関する事項

出資対象事業持分の名称	トレック 16 号匿名組合
出資予定総額	金 191, 000, 000 円
出資対象事業持分の形態	商法第 535 条に規定する匿名組合契約に基づく匿名組合出資持分
出資の申込みに関する事項	・お客様は、当社ウェブサイト上において表示されているファンド詳細ページ上の投資申請画面から、投資の申込みを行います。 ・申込期間は 2026 年 10 月 5 日から 2026 年 10 月 29 日までとします。 ・申込期間内に申込総額が当該募集案件に係る最低成立金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契約の申込みに基づき出資されるべき金銭の総額が最低成立金額以上とならなかった場合、募集期間が終了した時点で、案件不成立とし、本匿名組合契約は当然に解約されるものとします。 ・成立判定基準日において、本匿名組合契約の申込みに基づき出資されるべき金銭の総額（クーリング・オフ制度の適用その他の事情により申込総額が減少した場合、当該減少後の総額をいいます。以下同じです。）が最低成立金額未満の場合には、案件不成立とし、本匿名組合契約は当然に解約されるものとします。本匿名組合契約の申込みに基づき出資されるべき金銭の総額が最低成立金額以上の場合においては、お客様が本事業に対して出資した金銭は営業者へ送金され、本事業の遂行のため使用されます。 ・申込期間の終了前に匿名組合契約の申込みに基づき出資されるべき金銭の総額が目標募集総額に達した場合であっても、営業者は募集手続を継続するものとします。ただし、お客様が申込みをした時点での申込総額にお客様の申込金額を加えた額が目標募集総額を超えるお客様（以下この項目において「対象となるお客様」といいます。）と営業者の間における当該申込みに係る本

	匿名組合契約の成立は保証されるものではなく、目標募集総額に達する前に本匿名組合契約の申込みを行ったお客様がクーリング・オフ制度の利用その他の事由により当該申込みを撤回し、又は成立した本匿名組合契約を解除するなどの事象が生じ、成立済みの本匿名組合契約に係る申込総額が減少した場合において、当社が別に定める「トーセイ不動産クラウド取引約款」第5条第5項第2号に基づき「補欠当選メール」を送信したときに、これを受信した対象となるお客様と営業者との間でのみ、本匿名組合契約が成立します。 ・お客様が当社が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で、本匿名組合契約は当然に解約されるものとします。
出資の払込みに関する事項	・申込完了後、当社が別に定める「トーセイ不動産クラウド取引約款」第5条第5項の規定に従い本匿名組合契約が成立したお客様に募集申込金の拠出に係る電子メールを送らせていただきます。 ・当社は、「本匿名組合出資持分の取得に係る応募代金の管理方法」に記載のとおり、当社が行う募集の取扱いに関して、お客様から金銭の預託を受けることがあります。当社が預託を受ける金銭は専用の銀行預金により分別されます。また、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す。

11. 契約の解除に関する事項

契約の解除に関する事項	・お客様は、やむを得ない事由が存在する場合には、営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。また、お客様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、営業者に対して書面によって通知を行い、その承諾を得ることにより、本契約を解除することができます。 ・上記にかかわらず、金融商品取引業等に関する内閣府令第70条の2第2項第5号及び不動産特定共同事業法第26条第1項（クーリング・オフ制度）の規定に基づき、お客様は、お客様が本匿名組合契約に係る申込をした後から、お客様が不動産特定共同事業法第25条の規定により当社から提供される契約成立時交付書面にかかる事項をお客様がお使いの電子機器において閲覧に
-------------	---

	供された日から起算して 8 日間が経過するまでの間は、当社ウェブサイトに掲示される「クーリング・オフについて」記載の方法により、当社所定の書面により通知いただくことで、当該申込みを撤回し、又は当該申込みに係る本匿名組合契約の解除を行うことができます。この場合において、既に支払われた出資金は、当該通知におけるお客様のご選択により、当社におけるお客様の預り金口座に預託するか、又はお客様が会員登録時に指定された銀行の出金先口座に対する振込み送金により速やかに返還します。なお、本匿名組合契約のお取引につきましては、金融商品取引法第 37 条の 6（書面による解除）の規定の適用はありません。
クーリング・オフ制度の利用による本匿名組合契約の解除に係る効力の発生及び損害賠償等に関する事項	・クーリング・オフ制度に基づく解除は、お客様が当社に対して解除をする旨の書面を発した時に、その効力を生じます。 ・クーリング・オフ制度に基づく解除がなされた場合には、当社は、お客様に対して、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ができません。
解約が多発した場合について	本事業に対して出資を行う出資者の解約が多発した場合は、本事業を継続できなくなるおそれがあります。
解約にかかる手数料	解約に係る手数料は発生いたしません。

12. お客様の損失分担について

本事業に係る損失は、本匿名組合契約約款第 9 条第 4 項に基づき、お客様に帰属します。そのため、本件匿名組合契約は、その出資に係る元本の返還が保証されたものではありません。ただし、お客様が分担する損失は、お客様が実際に出資した金額を限度とします。

13. 譲渡の制限に関する事項

- ・お客様が本匿名組合出資に基づき取得する本匿名組合出資持分は、運用期間中は、営業者の書面又は電磁的方法による事前の承諾がない限り、原則として、第三者への譲渡ができません。
- ・お客様が営業者の書面又は電磁的方法による承諾に基づき本匿名組合出資持分を譲渡する場合には、当該譲渡に伴う事務手続に関し、営業者が当該譲渡を承諾した日から 10 営業日以内に、当社に対して金 50,000 円（消費税及び地方消費税相当額別途）を振込送金の方法により支払うものとします。振込手数料はお客様の負担とします。

14. 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

対象不動産を特定	1. 土地
----------	-------

するために必要な事項	● 所在 板橋区高島平七丁目 ● 地番・地積・地目 壹六番壹参 99.18 m² 宅地 壹六番壹四 154.26 m² 宅地 2. 建物 ● 所在 板橋区高島平七丁目 16番地14、16番地13 ● 家屋番号 16番14の2 ● 種類 店舗・共同住宅 ● 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 ● 床面積 1階 91.05 m² 2階 141.28 m² 3階 141.28 m² 4階 141.28 m² 5階 141.28 m² 6階 74.29 m² 3. その他対象不動産を特定するために必要な事項 ● 築年月日 平成9年3月12日 *なお、営業者はミサワホーム不動産株式会社との間で対象不動産の売買契約を締結し、ミサワホーム不動産から対象不動産の所有権を直接取得します。
対象不動産に係る 不動産取引の取引 態様の別	売買及び賃貸借 なお、対象不動産の変更は行いません。
対象不動産に係る 借入れの状況	● 借入れの有無及び借入れの予定の有無 借入れ：有り 借入の予定：有り 但し、借入れの予定の対象である本匿名組合契約に規定する本追加借入契約に基づく借入れは、本匿名組合契約の存続期間中においても行われ

	ないことがあります。 ● 借入れ又はその予定がある場合には以下の事項 (借入れに係る事項) －借入先の属性 銀行 －借入残高又は借入金額 金 216, 500, 000 円 －返済期限及び返済方法 (返済期限) 2028 年 11 月 12 日 (返済方法) 期日一括 －利率 ※変動金利のため具体的な数値の開示はできかねます。 －担保の設定に関する事項 抵当権第 1 順位設定 －借入の目的 負債による資金調達 －使途 本借入金の全額を対象不動産の取得資金の一部に充当。 なお、担保の設定に関する事項並びに借入れの目的及び使途に関し て、対象不動産を本匿名組合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、又は出資の目的とすることは禁じられてい ます。 (借入れの予定に関する事項) －借入先の属性 貸金業者 －借入残高又は借入金額 金 20, 000, 000 円を上限とする。 －返済期限及び返済方法 (返済期限) 未定 (返済方法) 未定
--	--

	－利率 第三者間取引（独立企業間価格）を踏まえた水準とし、通常の市場慣行に照らし合理的な範囲とする。 －担保の設定に関する事項 担保権の設定はいたしません。 －借入の目的 負債による資金調達 －使途 バリューアップ工事に係る費用の支払い
不動産取引の開始 予定日	2026 年 11 月 13 日
不動産取引の終了 予定日	2028 年 11 月 12 日
利回り等及びその 算定方法（当該算 定について算式が ある場合にあつて は、当該算式を含 む。）	● 予定分配率（年率） 5.6% 当該分配率は、物件取得時の鑑定評価をもとに見込んだ価格にて、予定運用期間満了時に売却できた場合のものです。あくまでも想定であり、将来の運用成果を保証するものではありません。 ● 算定方法 予定分配率(年率)＝賃貸利益相当(年率)＋売却時利益相当(年率) $\text{賃貸利益相当(年率)} = \frac{(\text{賃料収入} - \text{各種費用} * 1)}{\text{投資元本}} \div \text{運用期間(年)} \times 100$ $\text{売却時利益相当(年率)} = \frac{(\text{売却価格} - \text{売却原価} - \text{売却費用} * 2 + \text{リザーブ})}{\text{投資元本}} \div \text{運用期間(年)} \times 100$ * 1 各種費用：修繕費、業務委託報酬、支払利息、減価償却費、各種税等の期中費用 * 2 売却費用：仲介手数料、抵当権解除費用、AM 報酬等の売却に係る費用
利回り等の算定の 基礎となる収益又 は利益の額及びそ	● 想定総収益 479,573,298 円 （更新、新規による賃料増額を考慮せずに、取得時の稼働率をベースに

の算定の基礎となる期間	計算した総収益。) ● 算定期間 2 年間
収益又は利益の額の算定の根拠となる不動産取引の額及び内容（将来行われることが見込まれる不動産取引を算定の根拠とする場合にあっては、当該不動産取引が予想に基づくものである旨並びに当該不動産取引の額及び内容）	想定売却価格 434, 581, 066 円（税込） 当該想定売却価格は物件取得時の鑑定評価をもとに見込んだ価格であり、確約をするものではありません。

15. 対象不動産の価格及び算定方法について

対象不動産の価格及び当該価格の算定方法(当該算定について算式がある場合においては当該算式を含む。)及び当該価格を妥当と判断する根拠	● 価格（税込） 金 380, 000, 000 円 ● 算定方法 －不動産鑑定士による鑑定評価の有無 有り －（当該鑑定評価を受けた場合）鑑定評価の結果、方法の概要、当該鑑定評価の年月日 ・ 鑑定評価の結果 鑑定評価額 金 415, 000, 000 円 ・ 方法の概要 収益価格を標準にしつつ、比準価格を参酌し、積算価格は参考に留める。 ・ 当該鑑定評価の年月日 2026 年 6 月 30 日 －鑑定評価を行った者の氏名 JLL 森井鑑定株式会社 竹市 まゆみ
--	--

	● 当該価格を妥当と判断する根拠 当該価格は証券化対応の鑑定評価額比 89.9%の水準であり、市場価格適正かつ妥当な水準と判断。
--	--

16. お客様からの出資を受けた金銭等の分別管理の方法

営業者は、お客様から出資を受けた金銭を、金融商品取引法第 40 条の 3 及び金融商品取引業等に関する内閣府令第 125 条に掲げる基準並びに不動産特定共同事業法第 58 条第 5 項の規定に基づき適用される不動産特定共同事業法第 27 条及び不動産特定共同事業法施行規則第 49 条の規定に準拠して、本匿名組合に係る組合財産と営業者の固有財産及び営業者の行う他の事業に係る財産と分別して管理します。なお、この分別管理は信託法（平成 18 年法律第 108 号）第 34 条に基づく分別管理とは異なります。また、修繕費用、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組合財産から支払われますので、お客様は、間接的に当該費用及び支出を負担することになります。

17. その他のご留意事項

- ・当社は、本ファンドに関連して、金融商品取引業等に関する内閣府令第 70 条の 2 第 3 項に規定する電子申込型電子募集取扱業務及び不動産特定共同事業法第 5 条第 1 項第 11 号に規定する電子取引業務を行います。本ファンドにて取り扱う有価証券は金融商品取引法上の開示は義務付けられていません。
- ・2026 年 11 月 10 日（成立判定基準日）において、本匿名組合契約の申込みに基づき出資されるべき金銭の総額（募集期間終了後にクローリング・オフ制度の適用その他の事情により応募額が減少した場合には、当該減少後の総額をいいます。）が最低成立金額以上の場合においては、本匿名組合契約は成立するものとします。この場合において、当社は、本事業に対してお客様が出資した金銭を営業者へ送金し、営業者は、当該金銭を本事業の遂行のため使用します。なお、当社は、当社が別に定める匿名組合契約約款（劣後）に基づき匿名組合出資を行うことを予定しております。この場合、営業者と当社間に利害関係が生じます。また、状況に応じて、当社がお客様と同一の匿名組合契約約款（優先）に基づき匿名組合出資を行う場合があります。
- ・営業者の作成する出資対象事業に関する帳簿その他の書類及び SPC の貸借対照表及び計算書又はこれに代わる書類等については、適用法令等又は本匿名組合契約に基づいて公認会計士又は監査法人による外部監査が義務付けられる場合を除いて、公認会計士又は監査法人による外部監査は受けておりません。
- ・営業者によりお客様に分配される分配金の一部が、お客様の出資金に係る元本の一部の払い戻しに相当することがあります。
- ・本ファンドに関連して当社からお客様に対して交付する書面は、トーセイ不動産クラウドのお客様専用画面にて提供を行います。

- ・トーセイ不動産クラウドをプロモーション対象としたアフィリエイトを実施することがあります。本ファンドを個別にプロモーションを委託してはおりませんが、アフィリエイトサイトの表示方法によっては本ファンドをプロモーションしているように見える場合があります。
- ・お客様がクーリング・オフにより申込みの撤回若しくは本匿名組合契約の解除を行った場合において、お客様がすでに申込金その他の金員を当社に預託している場合には、お客様のご選択により、当社におけるお客様の預り金口座に預託するか、又はお客様が会員登録時に指定された銀行の出金先口座に対する振込み送金により速やかに返還します。この場合において、お客様が払い込んだ出資金等に利息は付きません。
- ・振込に係る手数料は、クーリング・オフに基づく場合は当社が、それ以外の場合はお客様が負担することとします。

以上