

THE CHIKURA UMI BASE CAMP feat.サウナランド

電子取引業務に係る重要事項

不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号。以下「法」といいます。）第 31 条の 2 第 3 項の規定に基づき、不動産特定共同事業者である弊社と出資者であるお客様（以下「出資者」といいます。）との間でパソコン、スマートフォン等を通じて、締結が予定されている不動産特定共同事業契約（以下「本契約」という場合があります。）に関する事項についてご説明申し上げます。

なお、本契約に基づく不動産特定共同事業については、本内容のほかに、契約成立前書面および本契約の内容もご確認いただきますよう、お願い申し上げます。

不動産特定共同事業者の表示	
商号又は名称	株式会社シーラ
所在地	〒150-0012 東京都渋谷区広尾 1-1-39 恵比寿プライムスクエア 7F
代表者	代表取締役 湯藤善行
許可番号	不動産特定共同事業許可番号 東京都知事第 155 号
業務管理者名簿	

氏名	永井 秀樹
不動産特定共同事業者に関する事項	
不動産特定共同事業者の事業開始日を含む事業年度の直前 3 年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書の要旨	https://rimawarikun.com/customers/products/21/file/electronic_profit_and_loss_file
対象不動産の特定及び当該対象不動産に係る不動産取引に関する事項	
対象不動産の表示	
【土地】	
所在	南房総市千倉町白子家中
地番	① 1897 番 1 及び②1897 番 2 の土地
地目	① 畑 ②田 ※2022 年 7 月 31 日までに宅地へ変更予定です。
地積	① の土地は 1171 m ² 、②の土地は 52 m ² ※本事業の対象は左記の一部を分筆し、831.59 m ² を対象とする予定です。なお、登記記録面積と差異が生じる可能性があります。
持分	100%
【建物】	
所在	南房総市千倉町白子 1897 番 1、1897 番 2

家屋番号	未定
構造・屋根	木造 2 階建
床面積	客室 A 1 階 46.00 m ² 2 階 30.47 m ² 客室 B 1 階 53.67 m ² 2 階 36.03 m ² 客室 C 1 階 54.72 m ² 2 階 36.29 m ² 客室 D 1 階 62.09 m ² 2 階 46.60 m ² 合計 365.87 m ²
種類	簡易宿泊所
自己の固有財産、利害関係人が有する資産を対象不動産とする場合にはその旨	無
対象不動産に係る不動産取引の取引態様の別	賃貸及び売却等（売却し、又は本事業者の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為をいう。）
対象不動産に係る借入れ及びその予定の有無並びに当該借入れ又はその予定がある場合には借入先の属性、借入残高又は借入金額、返済期限及び返済方法、利率、担保の設定に関する事項並びに借入れの目的及び使途（担保の設定に関する事項並びに	無

借入れの目的及び使途に関して、対象不動産を当該不動産特定共同事業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を禁ずる旨を明示すること)	
不動産取引の開始予定日（追加募集に係る不動産特定共同事業契約の締結をしようとする場合にあっては、不動産取引の開始日）	令和 4（西暦 2022）年 9 月 1 日
不動産取引の終了予定日	令和 12（西暦 2030）年 8 月 31 日
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は当該算式を含む。） 不動産鑑定士による鑑定評価の有無並びに当該鑑定評価を受けた場合には鑑定評価の結果及び方法の概要並びに鑑定評価を行った者の氏名	対象不動産の価格： 312,000,000 円 別途取得費用： 4,400,000 円 当該価格の算定方法：賃貸借契約（契約期間 8 年、月額賃料 1,320,000 円）をもとに収益還元法により算定し、本件の妥当性を判断しています。 不動産鑑定士による評価の有無： 無
不動産特定共同事業契約（本契約）に関する事項	
収益又は利益の分配及び出資の返還	利益の分配及び出資の返還を受ける権利の名称は特にありません。

を受ける権利の名称がある場合には その名称	
出資予定総額又は出資総額の限度額	出資総額：金 316,400,000 円（出資総口数：31,640 口）
申込の期間及び方法	申込期間 令和 4（西暦 2022）年 2 月 22 日から 令和 4（西暦 2022）年 8 月 20 日まで 申込方法 下記 URL より、出資応募ページにアクセスし、当該ページにて必要事項を入力し、申込みを行います。 [URL の表示] URL：https://rimawarikun.com
払込又は引渡しの期日及び方法	[払込期日] 令和 4（西暦 2022）年 8 月 22 日まで [払込方法] 本事業者の指定する金融機関口座への振込 なお、振込手数料は振込を行う各本組合員の負担とします。
法第 27 条に規定する財産の分別管理を行っている旨	業務執行組合員は、法 27 条に基づき、本契約に係る財産を業務執行組合員の固有財産及び本事業以外の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するため、任意組合勘定を業務執行組合員固有の勘定とは分別して管理します。
上記の分別管理が信託法（平成 18 年法律第 108 号）第 34 条に基づく分別管理と異なるときは、その旨	上記の分別管理は、信託法第 34 条に基づく分別管理とは異なり、業務執行組合員が破産等をした場合には、保全されません。

修繕費、損害保険料その他対象不動産を管理するために必要な負担に関する事項	修繕費、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、本事業の費用として組合財産から支出されます。
上記の他、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理に関する事項	事業者は、対象不動産の賃貸、売却その他本事業の目的を達成するために必要と判断する行為をすることができます。また、善良な管理者の注意義務をもって誠実かつ忠実に本事業を遂行するものとします。
契約の解除に関する事項	
契約の解除又は組合からの脱退の可否及びその条件、その方法	1. 本組合員は、やむを得ない事由が存在する場合には、業務執行組合員に対して書面によって通知することにより、本組合を脱退することができます。また、本組合員は、次に掲げる事由によって脱退します。 (1)死亡 (2)破産手続開始の決定を受けたこと (3)後見開始の審判を受けたこと (4)除名 なお、上記の場合以外の本組合からの脱退は認められないため、本契約上の地位を換価する方法は当該地位の第三者への譲渡に限定されることになります。 2. 前項第（1）号にかかわらず、本組合員が死亡した場合、その相続人は、遺産分割協議書等の業務執行組合員が指定する書類を提出した上で業務執行組合員の書面による承諾を得ることにより、当該本組合員の本契約上の地位を承継することができます。本項により本契約上の地位の承継が行われる場合、前項第（1）号に基づく当該本組合員の脱退はなかったものとみなされます。 3. 前項の本契約上の地位の承継が認められるまでの間、業務執行組合員は死亡した本組合員に対する金銭の分配を留保することができる。本項に基づき留保した金額には利息は付さないものとす

	る。 4. 本組合から本組合員が脱退した場合、業務執行組合員は、速やかに当該本組合員に分配すべき脱退の日までの任意組合損益を算定し、当該損益を分配した場合に生ずる当該本組合員に対する債権債務を計上した上で、当該本組合員に対し、出資の払戻しとして、本組合員脱退後 1 か月以内に、本事業の純資産額（本事業に係る資産の価額から負債の価額を控除した額をいいます。）に当該本組合員の出資割合を乗じた金額を支払います。
契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料	後述「不動産特定共同事業者の報酬・手数料に関する事項」をご参照願います。
契約の解除又は組合からの脱退の申込期間	申込期間の制限はございませんが、まずは速やかにご連絡いただきますよう、お願い申し上げます。
契約の解除又は組合からの脱退が多発したときは、不動産取引を行うことができなくなるおそれがある旨	本事業に対して本組合員の脱退が多発したときは、本事業を継続できなくなるおそれがあります。
法第 26 条第 1 項から第 3 項までの規定に関する事項（クーリングオフ制度について）	業務執行組合員を除く本組合員は、法第 25 条の書面を受領した日（又は、この書面に記載すべき事項を出資者のパソコン、スマートフォン等によってダウンロードした日）から起算して8日を経過するまでの間、業務執行組合員に対して書面によって通知することにより、当該本組合員との関係でのみ本契約を解除することができます。 この解除は、本組合員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。かかる本契約の解除によって、当該本組合員は何らの脱退手続等を要することなく当然に本組合の組合員でなかったものとみなされます。

	上記に基づき当該本組合員との関係でのみ本契約が解除された場合、業務執行組合員は、当該本組合員に対し、当該本組合員に係る出資金額を返還するものとし、業務執行組合員及び他の本組合員は、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ません。
不動産特定共同事業者の報酬・手数料に関する事項	
〔アップフロントフィー/本組合の組成の対価〕	無
各計算期間に係る管理運営報酬	対象不動産の取得価格の0.5%（利益の分配に係る金銭の分配時） 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。
売却報酬	無
譲渡に伴う事務手数料	譲渡完了時に金 5,000 円（税込）
支払方法及び支払時期	管理運営報酬については、本事業に係る費用として組合財産から業務執行組合員の固有財産とするものとします。 また、譲渡に伴う事務手数料については、譲渡を行った本組合員より本事業者が別途指定する口座に振込送金の方法によりお支払いいただきます（振込手数料もご負担願います）。 支払時期については上記の通りです。
不動産特定共同事業の実施により予想される損失発生要因に関する事項	
不動産特定共同事業者の業務又は財産の状況の変化を直接の原因として	本事業者の業務又は財産の状況等の変化（本事業者の破産等）によっては、これを直接又は間接の原因として元本欠損が生じ、出資者に元本が返還されないおそれがあります。

元本欠損が生じるおそれについて	
契約上の権利を行使することができる期間の制限又は契約の解除若しくは契約上の権利及び義務の譲渡をすることができる期間の制限について	本契約に基づき発生した利益分配請求権又は出資払戻請求権については、消滅時効の適用があるほか権利を行使することができる期間の制限はありません。 また本契約上認められる解除及び譲渡につき、本契約上の期間の制限はありません。 但し、クーリングオフ（法第 26 条に基づく解除）については解約できる期間に制限があります。（詳細については、前述「契約の解除に関する事項」を参照願います。）
金利、通貨の価格、金融商品取引法第 2 条第 14 項に規定する金融商品市場における相場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じるおそれについて	①空室による減収 本事業の損益は、対象不動産の空室の発生による賃貸収入の減収により、賃貸収益が悪化した場合には損失が発生し、元本欠損が生じるおそれがあります。 ②売却損の発生 対象不動産を売却した場合、不動産市場の状況等により売却損が発生することにより、契約が終了した時点で出資者が受領する出資金について元本欠損が生じるおそれがあります。 ③評価額の低下 不動産市況により、空室率の上昇、賃料の下落、賃料徴収不能等が発生し、賃貸収益が減少し、その結果対象不動産の評価額が優先出資金額を下回ることにより、本契約が終了した場合又は本契約の事業参加者たる地位を譲渡した場合に、出資者が受領する出資金について、元本欠損が生じるおそれがあります。
不動産特定共同事業契約に係る不動産取引から損失が生じた場合における当該損失の負担に関する事項	
出資を伴う契約にあっては元本の返還について保証されたものではない旨	本事業者は、出資者からの出資額の返還を保証する義務を負わず、出資額の返還については保証されたものではありません。

任意組合契約等であって事業参加者が無限責任を負うものにあつては、事業参加者が無限責任を負う旨	事業参加者は、本契約の実施によって生じる損失について、対外的に無限責任を負担します。
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、手数料、支払方法及び支払時期	
譲渡の可否、条件、方法について	業務執行組合員を除く本組合員は、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、本契約上の地位を譲渡することができます。但し、業務執行組合員は、当該承諾を正当な理由なしに拒否することはできません。
手数料の有無、支払方法及び支払時期	前述〔不動産特定共同事業者の報酬・手数料に関する事項〕を参照願います。
施行規則第 54 条第 2 号に規定する措置の概要及び当該不動産特定共同事業契約に関する当該措置の実施結果の概要	1.財務状況 業務執行組合員のファイナンスグループが、財務諸表等により業務執行組合員の財務状況を確認し、過去三期、の決算は全て黒字であり、問題ないと判断しました。 また、純資産額が許可・登録基準である資本金又は出資の額の 100 分の 90 に相当する額に満たない等、不健全な財務状況となっていないことについても、2021 年（第 16 期）および前期の純資産においても資本金を上回っており問題ないと判断しました。 2.不動産特定共同事業（商品）の適正 業務執行組合員のアキュジショングループが、物件の立地や周辺環境、登記情報、賃料相場、入居者の需要を調査した上で、収支計画等を作成し、事業の適正について総合的に勘案し、合理的であることを確認しました。 3.コンプライアンス体制 業務執行組合員のコンプライアンス統括グループが、コンプライアンス規程に基づき、反社会的勢力

その他のリスクに関する調査を実施し、コンプライアンス上の適否の審査を行い問題ないと判断いたしました。

4.投資・電子取引業務の対象とすることの適否の判断

上記資料等を基に、業務執行組合員のファイナンスグループは、販売計画書及び運用計画書を作成し、当該計画や募集の合理性等を検討し、問題ないと判断しました。また、関係部署責任者の審査の上、最終的な投資及び電子取引業務の対象として適すると判断いたしました。

5.資金使途

1 出資金の使途

業務執行組合員のアクイジショングループおよびファイナンスグループは、出資金の使途は物件の取得費用、その他取得にかかる諸費用であることを確認しました。

2 借入の有無：無

3 業務執行組合員のファイナンスグループは、事業計画及び 2019 年～2021 年までの過去三期の財務状況に照らし、調達しようとする資金の額が合理的であると判断しました。

4 業務執行組合員のファイナンスグループは、資金使途の内訳が事業計画に照らして適当なものであることを確認しました。

業務執行組合員のアクイジショングループおよびファイナンスグループは、算定した不動産価格と募集する資金の金額に乖離がないことを確認しました。

6.勧誘方針

業務執行組合員のマーケティングユニットは出資者からの信頼を確保するよう、関係法令等を遵守した勧誘となるような体制が構築されています。

7.上記措置の実施結果

業務執行組合員のコンプライアンス統括グループは、本事業に関し、上記各措置を適切に実施した結

	果、適切だと判断いたしました。
電子取引業務として行う旨	本契約の締結は電子取引業務として行います。
電子取引業務に関する照会に係る連絡方法	【お問い合わせ先】 株式会社シーラ 利回りくん運営事務局 Mail：support@rimawarikun.com TEL：03-4560-0650
不動産特定共同事業者等と電子取引を行う不動産特定共同事業者等との利害関係	不動産特定共同事業者自身が電子取引業務を行います。 （自己募集）