SOLS WALLET
（不動産特定共同事業法に基づく匿名組合金銭出資型商品）

# 簡易説明書

当書面は会員登録および該当商品への投資判断にご利用いただくための簡易説明書となります
より詳細な情報が知りたい場合は、会員登録およびログイン後ご覧いただけます
当書面は不動産特定共同事業契約を成立させるものではありません

## 事業者情報

| | |
|---|---|
| 主たる事務所 | 〒452-0814　愛知県名古屋市西区南川町227番地 |
| 商号 | 株式会社不二興産 |
| 登録番号 | 愛知県知事第4号 |
| 代表者氏名 | 猪子　能史 |
| 法第 17 条に定める業務管理者 | 猪子　能史 |



2025 年 11 月 19 日作成

2025 年 12 月 9 日物件追加版

## 対象不動産に関する事項(ルピナス知立)

A. 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の内容に関する次の事項

対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項

土地

| | |
|---|---|
| 所在および地番 | 愛知県知立市谷田町本林一丁目 5-1 |
| 地　目 | 宅地 |
| 地　積 | 320.06 ㎡ |
| 権利の種類 | 所有権 |

建物

| | | | |
|---|---|---|---|
| 物件名 | ルピナス知立A棟・B棟 | | |
| 所在 | 愛知県知立市谷田町本林一丁目 10-6 | | |
| 家屋番号 | 10 番 6 の 1(A棟)・10 番 6 の 2(B棟) | | |
| 構　造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建(A棟・B棟) | | |
| 延床面積 | 135 ㎡(A 棟)<br>135 ㎡(B 棟) | 種類 | 居宅(A棟・B棟) |
| 建築時期 | 昭和 61 年(1986 年)4 月 29 日新築(A棟・B棟) | | |

※当社が固有の勘定にて保有する不動産を対象不動産として組み入れる。

(1) 借入金の有無

借入金無し

(2)ファンド組入日

2024 年 3 月 4 日

B. 対象不動産の価格に関する事項

(1) 対象不動産の価格

金 55,000,000 円

(2)対象不動産の価格の算定方法

積算価格を基礎に、収益還元法や取引事例比較法などによる算定価格を総合的に勘案し算定

(3)鑑定評価額

金 49,000,000 円 (2025 年 4 月 11 日時点)



2025 年 11 月 19 日作成

2025 年 12 月 9 日物件追加版

（4）当該鑑定評価の結果

鑑定評価額：金 49,000,000 円

価格又は賃料の種類：正常価格

鑑定評価額の価格時点：2025 年 4 月 11 日

C．対象不動産の賃貸借に関する事項

総戸数・全賃料収入・全賃貸面積・全賃貸可能面積・直近稼働率

| | | |
|---|---|---|
| 総戸数 | 12 戸（1K） | |
| 賃料収入 | 満室想定（年間） | 5,117,712 円 |
| | 令和 6 年 1 月 19 日時点（年間） | 5,117,712 円 |
| | 満室想定（月間） | 426,476 円 |
| | 令和 6 年 1 月 19 日時点（月間） | 426,476 円 |
| 全賃貸面積 | 270 ㎡ | |
| 全賃貸可能面積 | 270 ㎡ | |
| 直近稼働率 | 100%（令和 6 年 2 月 15 日時点） | |

対象不動産に係る賃料の支払状況

（賃料支払を延滞した戸数の割合及び延滞された賃料の全賃料収入に対する割合）

| | |
|---|---|
| 賃料支払い延滞戸数割合 | 8.3%（1 戸滞納有　令和 6 年 2 月 15 日時点） |
| 賃料支払い延滞金額割合 | 8.3%（1 戸滞納有　令和 6 年 2 月 15 日時点） |
| 延滞金額詳細 | 2023 年 11 月分のみ賃料の延滞があります |
| 賃料支払い延滞時に備え、保証会社を通した申込の受付、賃料支払い延滞発生時には弊社より督促連絡及び顧問弁護士に相談のうえ対応をしております。 | |

直前五年間の全賃料収入及び賃貸に係る費用

2019 年 2 月 1 日～2020 年 1 月 31 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 5,482,162 円 |
| 費用 | 599,649 円 |

2020 年 2 月 1 日～2021 年 1 月 31 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 5,181,021 円 |
| 費用 | 1,400,171 円 |

2021年2月1日～2022年1月31日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 5,481,709円 |
| 費用 | 1,093,761円 |

2022年2月1日～2023年1月31日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 5,617,684円 |
| 費用 | 3,689,679円 |

2023年2月1日～2024年1月31日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 5,585,460円 |
| 費用 | 1,948,407円 |

## 対象不動産に関する事項（三浦コーポ）

A. 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の内容に関する次の事項

対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項

土地

| | |
|---|---|
| 所在および地番 | 豊明市阿野町奥屋 17 番 |
| 地　目 | 宅地 |
| 地　積 | 724.92 ㎡ |
| 権利の種類 | 所有権 |

建物

| | | | |
|---|---|---|---|
| 物件名 | 三浦コーポ | | |
| 所在 | 愛知県豊明市阿野町奥屋18番地･17番地 | | |
| 家屋番号 | 18番 | | |
| 構　造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | | |
| 延床面積 | 1,142.36 ㎡ | 延床面積 | 1,142.36 ㎡ |
| 建築時期 | 昭和59年（1984 年）4月26日新築 | | |

※当社が固有の勘定にて保有する不動産を対象不動産として組み入れる。

(1) 借入金の有無

借入金無し

(2) ファンド組入日

2024 年 8 月 1 日

B. 対象不動産の価格に関する事項

(1) 対象不動産の価格

金 102,000,000 円

(2) 対象不動産の価格の算定方法

積算価格を基礎に、収益還元法や取引事例比較法などによる算定価格を総合的に勘案し算定

(3) 鑑定評価額

金 110,000,000 円（2025 年 4 月 11 日時点）

（4）当該鑑定評価の結果

鑑定評価額

金 110,000,000 円

価格又は賃料の種類：正常価格

鑑定評価額の価格時点：2025 年 4 月 11 日

C．対象不動産の賃貸借に関する事項

総戸数・全賃料収入・全賃貸面積・全賃貸可能面積・直近稼働率

| | | |
|---|---|---|
| 総戸数 | 17 戸（3DK×15 戸・店舗×2 戸） | |
| 賃料収入 | 満室想定（年間） | 13,827,600 円 |
| | 令和 6 年 6 月 13 日時点（年間） | 13,827,600 円 |
| | 満室想定（月間） | 1,152,300 円 |
| | 令和 6 年 6 月 13 日時点（月間） | 1,152,300 円 |
| 全賃貸面積 | 870.98 ㎡ | |
| 全賃貸可能面積 | 870.98 ㎡ | |
| 直近稼働率 | 100%（令和 6 年 2 月 15 日時点） | |

対象不動産に係る賃料の支払状況

（賃料支払を延滞した戸数の割合及び延滞された賃料の全賃料収入に対する割合）

| | |
|---|---|
| 賃料支払い延滞戸数割合 | 5.8%（1 戸滞納有　令和 6 年 6 月 13 日時点） |
| 賃料支払い延滞金額割合 | 5.5%（1 戸滞納有　令和 6 年 6 月 13 日時点） |
| 延滞金額詳細 | 2 か月分の賃料の延滞があります |
| 賃料支払い延滞時に備え、保証会社を通した申込の受付、賃料支払い延滞発生時には弊社より督促連絡及び顧問弁護士に相談のうえ対応をしております。 | |

直前五年間の全賃料収入及び賃貸に係る費用

2018 年 7 月 1 日～2019 年 6 月 30 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 13,850,170 円 |
| 費用合計 | 3,272,948 円 |

2019 年 7 月 1 日～2020 年 6 月 30 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 13,459,276 円 |

| | |
|---|---|
| 費用合計 | 4,390,383 円 |

2020 年 7 月 1 日～2021 年 6 月 30 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 12,683,615 円 |
| 費用合計 | 3,419,960 円 |

2021 年 7 月 1 日～2022 年 6 月 30 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 12,414,007 円 |
| 費用合計 | 3,143,791 円 |

2022 年 7 月 1 日～2023 年 6 月 30 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 11,929,837 円 |
| 費用合計 | 4,045,019 円 |

## 対象不動産に関する事項(エスポワール杉山第２)

A. 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の内容に関する次の事項

対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項

土地

| | |
|---|---|
| 所在および地番 | 名古屋市中村区烏森町七丁目 302 番 |
| 地　目 | 宅地 |
| 地　積 | 383.00 ㎡ |
| 権利の種類 | 所有権 |

建物

| | | | |
|---|---|---|---|
| 物件名 | エスポワール杉山第２ | | |
| 所在 | 愛知県名古屋市中村区烏森町七丁目 302 番地 | | |
| 家屋番号 | 302 番 | | |
| 構　造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根４階建 | | |
| 延床面積 | 568.80 ㎡ | 種類 | 共同住宅 |
| 建築時期 | 平成４年(1992 年)2 月 12 日新築 | | |

※当社が固有の勘定にて保有する不動産を対象不動産として組み入れる。

(1) 借入金の有無

借入金無し

(2)ファンド組入日

2024 年 9 月 11 日

B. 対象不動産の価格に関する事項

(1) 対象不動産の価格

金 116,000,000 円

(2)対象不動産の価格の算定方法

積算価格を基礎に、収益還元法や取引事例比較法などによる算定価格を総合的に勘案し算定

(3)鑑定評価額

金 115,000,000 円(2025 年 4 月 11 日時点)

（4）当該鑑定評価の結果

鑑定評価額

金 115,000,000 円

価格又は賃料の種類：正常価格

鑑定評価額の価格時点：2025 年 4 月 11 日

C．対象不動産の賃貸借に関する事項

総戸数・全賃料収入・全賃貸面積・全賃貸可能面積・直近稼働率

| | | |
|---|---|---|
| 総戸数 | 13 戸（1LDK×13 戸） | |
| 賃料収入 | 満室想定（年間） | 10,634,400 円 |
| | 令和 6 年 8 月 19 日時点（年間） | 9,194,400 円 |
| | 満室想定（月間） | 886,200 円 |
| | 令和 6 年 8 月 19 日時点（月間） | 766,200 円 |
| 全賃貸面積 | 531.04 ㎡ | |
| 全賃貸可能面積 | 531.04 ㎡ | |
| 直近稼働率 | 84.6%（令和 6 年 8 月 19 日時点） | |

対象不動産に係る賃料の支払状況

（賃料支払を延滞した戸数の割合及び延滞された賃料の全賃料収入に対する割合）

| | |
|---|---|
| 賃料支払い延滞戸数割合 | 0%（令和 6 年 8 月 19 日時点） |
| 賃料支払い延滞金額割合 | 0%（令和 6 年 8 月 19 日時点） |
| 延滞金額詳細 | 該当なし |
| 賃料支払い延滞時に備え、保証会社を通した申込の受付、賃料支払い延滞発生時には弊社より督促連絡及び顧問弁護士に相談のうえ対応をしております。 | |

直前五年間の全賃料収入及び賃貸に係る費用

※2022 年 4 月 18 日に対象不動産取得のため取得後以降の内容

2022 年 4 月 18 日～2022 年 6 月 30 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 1,933,603 円 |
| 費用合計 | 273,215 円 |

2022年7月1日～2023年6月30日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 8,757,750円 |
| 費用合計 | 3,097,352円 |

2023年7月1日～2024年6月30日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 7,306,216円 |
| 費用合計 | 3,555,508円 |

## 対象不動産に関する事項(サンハイツステージ)

A.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の内容に関する次の事項

対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項

1.土地

| | |
|---|---|
| 所在および地番 | 京都市伏見区舞台町52番2 |
| 地　目 | 宅地 |
| 地　積 | 238.01 ㎡ |
| 権利の種類 | 所有権 |

2.建物

| | | | |
|---|---|---|---|
| 物件名 | サンハイツステージ | | |
| 所在 | 京都市伏見区舞台町　52番地2 | | |
| 家屋番号 | 52番2 | | |
| 構　造 | 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 3 階建 | | |
| 延床面積 | 421.74 ㎡ | 種類 | 共同住宅 |
| 建築時期 | 昭和 62 年(1987 年)3 月 21 日新築 | | |

※当社が固有の勘定にて保有する不動産を対象不動産として組み入れる。

(1)借入金の有無

借入金無し

(2)ファンド組入日

2025 年 7 月 17 日

B. 対象不動産の価格に関する事項

(1)対象不動産の価格

金 89,000,000 円

(2)対象不動産の価格の算定方法

積算価格を基礎に、収益還元法や取引事例比較法などによる算定価格を総合的に勘案し算定

(3)鑑定評価額

金 110,000,000 円(2025 年 5 月 20 日時点)

(5)当該鑑定評価の結果

鑑定評価額

金 110,000,000 円

価格又は賃料の種類:正常価格

鑑定評価額の価格時点:2025 年 5 月 20 日

C. 対象不動産の賃貸借に関する事項

総戸数・全賃料収入・全賃貸面積・全賃貸可能面積・直近稼働率

| | | |
|---|---|---|
| 総戸数 | 21 戸(1K) | |
| 賃料収入 | 満室想定(年間) | 9,924,000 円 |
| | 2025 年 4 月 23 日時点(年間) | 8,952,000 円 |
| | 満室想定(月間) | 827,000 円 |
| | 2025 年 4 月 23 日時点(月間) | 746,000 円 |
| 全賃貸面積 | 390.07 ㎡ | |
| 全賃貸可能面積 | 431.13 ㎡ | |
| 直近稼働率 | 90.47%(2025 年 4 月 23 日時点) | |

対象不動産に係る賃料の支払状況

(賃料支払を延滞した戸数の割合及び延滞された賃料の全賃料収入に対する割合)

| | |
|---|---|
| 賃料支払い延滞戸数割合 | 4.76%(1 戸滞納有 2025 年 3 月 17 日時点) |
| 賃料支払い延滞金額割合 | 5.22%(1 戸滞納有 2025 年 3 月 17 日時点) |
| 延滞金額詳細 | 2025 年 2 月分のみ賃料の延滞があります |
| 賃料支払い延滞時に備え、保証会社を通した申込の受付、賃料支払い延滞発生時には弊社より督促連絡及び顧問弁護士に相談のうえ対応をしております。 | |

直前五年間の全賃料収入及び賃貸に係る費用

2020 年 1 月 1 日～2020 年 12 月 31 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 9,863,262 円 |
| 費用 | 2,210,430 円 |

2021 年 1 月 1 日～2021 年 12 月 31 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 10,222,213 円 |

| | |
|---|---|
| 費用 | 2,941,677 円 |

2022 年 1 月 1 日～2022 年 12 月 31 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 9,691,108 円 |
| 費用 | 1,792,533 円 |

2023 年 1 月 1 日～2023 年 12 月 31 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 10,166,836 円 |
| 費用 | 2,589,029 円 |

2024 年 1 月 1 日～2024 年 12 月 31 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 9,899,086 円 |
| 費用 | 3,155,332 円 |

2025 年 1 月 1 日～2025 年 3 月 31 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 2,497,528 円 |
| 費用 | 863,105 円 |

## 対象不動産に関する事項（シティパレス松本）

A. 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の内容に関する次の事項

対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項

1.土地

| | |
|---|---|
| 所在および地番 | 愛知県犬山市松本三丁目 59 番 |
| 地　目 | 宅地 |
| 地　積 | 991.37 ㎡ |
| 権利の種類 | 所有権 |

2.建物

| | | | |
|---|---|---|---|
| 物件名 | シティパレス松本 | | |
| 所在 | 愛知県犬山市松本三丁目 59 番 | | |
| 家屋番号 | 59 番 | | |
| 構　造 | 共同住宅：鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 3 階建<br>事務所：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| 延床面積 | 共同住宅：1,221.48 ㎡<br>事務所：32.62 ㎡ | 種類 | 共同住宅・事務所 |
| 建築時期 | 平成 12 年（2000 年）3 月 15 日新築 | | |

※当社が固有の勘定にて保有する不動産を対象不動産として組み入れる。

（3）借入金の有無

借入金無し

（4）ファンド組入日

2025 年 12 月 9 日

B. 対象不動産の価格に関する事項

（5）対象不動産の価格

金 154,000,000 円

（6）対象不動産の価格の算定方法

積算価格を基礎に、収益還元法や取引事例比較法などによる算定価格を総合的に勘案し算定

（7）鑑定評価額

金 160,000,000 円（2025 年 10 月 21 日時点）

（8）当該鑑定評価の結果

鑑定評価額：金 160,000,000 円

価格又は賃料の種類：正常価格

鑑定評価額の価格時点：2025 年 10 月 21 日

C．対象不動産の賃貸借に関する事項

総戸数・全賃料収入・全賃貸面積・全賃貸可能面積・直近稼働率

| | | |
|---|---|---|
| 総戸数 | 19 戸（3LDK×18 戸・事務所×1 戸） | |
| 賃料収入 | 満室想定（年間） | 16,118,400 円 |
| | 令和 7 年 10 月 6 日時点（年間） | 14,486,400 円 |
| | 満室想定（月間） | 1,343,200 円 |
| | 令和 7 年 10 月 6 日時点（月間） | 1,207,200 円 |
| 全賃貸面積 | 1,025.52 ㎡ | |
| 全賃貸可能面積 | 1,149.96 ㎡ | |
| 直近稼働率 | 89.4%（令和 7 年 10 月 6 日時点） | |

対象不動産に係る賃料の支払状況

（賃料支払を延滞した戸数の割合及び延滞された賃料の全賃料収入に対する割合）

| | |
|---|---|
| 賃料支払い延滞戸数割合 | 0% |
| 賃料支払い延滞金額割合 | 0% |
| 延滞金額詳細 | 延滞無し（2025 年 10 月 6 日時点） |
| 賃料支払い延滞時に備え、保証会社を通した申込の受付、賃料支払い延滞発生時には弊社より督促連絡及び顧問弁護士に相談のうえ対応をしております。 | |

直前五年間の全賃料収入及び賃貸に係る費用

2021 年 11 月 1 日～2021 年 12 月 31 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 2,350,115 円 |
| 費用 | 767,010 円 |

2022 年 1 月 1 日～2022 年 12 月 31 日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 14,301,828 円 |
| 費用 | 6,707,690 円 |

2023年1月1日～2023年12月31日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 14,347,613円 |
| 費用 | 2,045,182 |

2024年1月1日～2024年12月31日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 16,107,584円 |
| 費用 | 4,025,862円 |

2025年1月1日～2025年10月31日

| | |
|---|---|
| 全賃料合計 | 12,846,294円 |
| 費用 | 1,352,896円 |

## 不動産特定共同事業者の直前3年の貸借対照表及び損益計算書

＜貸借対照表＞

（単位：百万円）

| | 第 23 期 | 第 24 期 | 第 25 期 |
|---|---|---|---|
| | 自 2022 年 7 月 1 日 | 自 2023 年 7 月 1 日 | 自 2024 年 7 月 1 日 |
| | 至 2023 年 6 月 30 日 | 至 2024 年 6 月 30 日 | 至 2025 年 6 月 30 日 |
| 資産の部 | | | |
| 流動資産 | 3,825 | 2,850 | 3,446 |
| 固定資産 | 2,332 | 2,797 | 2,957 |
| 資産合計 | 6,157 | 5,647 | 6,403 |
| 負債及び純資産の部 | | | |
| 流動負債 | 2,122 | 1,451 | 1,659 |
| 固定負債 | 2,815 | 2,943 | 3,467 |
| 負債合計 | 4,937 | 4,394 | 5,126 |
| 資本金 | 100 | 100 | 100 |
| 利益剰余金 | 1,120 | 1,153 | 1,177 |
| 純資産合計 | 1,220 | 1,253 | 1,277 |
| 負債･純資産合計 | 6,157 | 5,647 | 6,403 |

＜損益計算書＞

（単位：百万円）

| | 第 23 期 | 第 24 期 | 第 25 期 |
|---|---|---|---|
| | 自 2022 年 7 月 1 日 | 自 2023 年 7 月 1 日 | 自 2024 年 7 月 1 日 |
| | 至 2023 年 6 月 30 日 | 至 2024 年 6 月 30 日 | 至 2025 年 6 月 30 日 |
| 営業収益 | 7,955 | 6,237 | 7,923 |
| 営業原価 | 6,810 | 5,213 | 6,578 |
| 営業総利益 | 1,145 | 1,024 | 1,345 |
| 販売費及び一般管理費 | 739 | 769 | 964 |
| 営業利益 | 406 | 255 | 381 |
| 営業外収益 | 21 | 19 | 6 |
| 営業外費用 | 145 | 133 | 166 |
| 経常利益 | 282 | 141 | 221 |
| 特別利益 | 9 | 0 | 0 |
| 特別損失 | 12 | 0 | 53 |
| 税引前当期純利益 | 279 | 141 | 168 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 69 | 48 | 58 |
| 法人税等調整額 | 18 | 3 | 9 |
| 当期純利益 | 192 | 90 | 101 |

## 出資予定総額、出資予定総口数及び運用予定期間

(1)出資予定総額、出資予定総口数及び運用予定期間

①事業全体に関する事項

| | |
|---|---|
| 事業総額上限額 | 総額 金 2,000,000,000 円 |
| 事業総額(出資募集後) | 総額 金 362,000,000 円<br>(内訳) 出資総額 362,000,000 円 ／ 借入総額 0 円 |
| 1 口の出資単位 | 金 50,000 円 |
| 運用予定期間 | 2024 年 3 月 4 日から 2034 年 3 月 3 日まで(10 年間) |

※運用予定期間とは、当該ファンド運営に関する最長の期間を示します。
当該期間内であれば契約の解除が可能です。

②今回の募集に関する事項

| | |
|---|---|
| 出資募集額 | 金 154,000,000 円<br>優先出資募集額 金 77,000,000 円(1,540 口)<br>劣後出資募集額 金 77,000,000 円 |
| 募集後の事業総額 | 金 516,000,000 円<br>優先出資募集額 金 420,900,000 円(8,418 口)<br>劣後出資募集額 金 95,100,000 円 |

## 対象ファンドのリスクについて

(1)価格変動リスク

①出資金の毀損リスク

対象不動産の売却において、不動産市場の悪化等により、売却損が発生した時、出資額が棄損し、当初出資金額を割り込む場合があります。

契約期間中における、やむを得ない事由による解約又は出資者たる地位の譲渡を行う場合に、その時点の経済情勢、不動産市場、本事業の運営状況等により、出資金の返還あるいは譲渡対価の手取り額が当初出資金額を割り込むことがあります。

②出資者の本契約上の地位の流動性に関するリスク

出資者からの本契約の解除は、クーリングオフ及びやむを得ない事由による解約を除き、原則認められません。

また、出資者たる地位の譲渡に際しては、本事業者の承諾が必要であり、原則として本事業者がその裁量に基づいて譲渡の可否を判断することから、組合運営に支障が出る可能性がある場合には譲渡が認められないことがあります。また、出資者たる地位の譲渡手続きは、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、金額等の条件にて組合員たる地位を換金化することができない可能性があります。

(2)流動性リスク

① 一般的に、不動産は代替性に乏しく、また流動性が相対的に低いため、売却を希望する時期に、対象不動産を売却することができない可能性があります。また、一般的に、不動産は個別性が強いため、その売却の際には、不動産をめぐる権利関係の精査、建物テナントの状況、建物賃貸借契約等の実態に関する精査、修繕履歴の精査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査(以下「物件精査」という。)、関係者との交渉等、売却手続きに多くの時間と費用を要します。さらに、対象不動産における権利関係の態様が複雑な場合には、売却が困難なことも予想されます。

本事業者は、外部の媒介業者の情報力も活用しながら、可及的速やかに対象不動産を売却できるよう努めますが、なおかかるリスクが現実化しないことを保証するものではありません。

(3)不動産に係るリスク

①不動産の毀損等に関するリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、雷、戦争、暴動、騒乱、テロ等により対象不動産が滅失、劣化又は毀損した場合、土壌汚染等の隠れたる瑕疵が見つかった場合、対象不動産の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

かかる場合において、毀損、滅失した個所を修復するために、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の譲渡価格が下落する結果、出資者への利益分配金及び出資金の元本の返還に支障を来たすおそれがあります。

②不動産の物的及び法的な欠陥、瑕疵に関するリスク

対象不動産には、権利、地盤、地質、構造等に関して、欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、物件精査で判明しなかった欠陥、瑕疵等が、取得後に判明する可能性もあります。当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が減損することを防ぐため、本事業者が当該欠陥、瑕疵等の補修その他予定外の措置、費用を負担することになり、その結果、出資者への利益分配金及び出資金の元本の返還に支障を来たすおそれがあります。

本事業者は、かかる場合に原則として当該不動産の売主に損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが可能ですが、かかる損害賠償責任又は瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任あるいは瑕疵担保責任の負担期間等が限定されていたり、売主の資力が不十分である等の事情により、これらの責任を追及し得ない可能性があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がないため、不動産登記事項証明書の記載を信じて取引したところ、買主が不動産に係る権利を取得できない場合や、予想に反して第三者の権利が設定されている場合があり得ます。かかる場合において、本事業者は売主に対し、法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することになりますが、本事業者は必ずしもその実効性を保証するものではありません。

③不動産に係る所有者責任に関するリスク

本事業者が所有する資産である対象不動産の瑕疵を原因として、第三者の生命、身体又は財産等が侵害された場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本事業者が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされており（民法第 717 条）、したがって本事業者が所有する不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として第三者に損害が生じた場合には、最終的に本事業者が損害賠償義務を負担する可能性があります。

本事業者は、かかるリスクに対処するため、対象不動産を取得する際の物件精査及びその後の管理を通じて、所有する不動産の瑕疵の把握に努め、瑕疵が発見された場合には、適宜必要な措置を講じる方針ですが、なお上記のリスクが現実化しないことを保証するものではありません。

④対象不動産の変更に関するリスク

本事業においては、対象不動産の変更が予定されております。あらかじめ定められた「対象不動産の追加取得の方針及び手続」に従って対象不動産の追加取得を行いますが、追加される不動産が出資者の希望に合わない可能性があります。

（4）不動産の賃貸に関するリスク

①分配金の変動に関するリスク

本事業における本事業者の収入は、主として本事業者が所有する対象不動産の賃料収入に依存しています。対象不動産の賃料収入は、対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、入居者による賃料の支払債務の不履行又は遅延、本事業者とテナントの合意による賃料の減額、借地借家法第 32 条に基づく建物テナントから本事業者に対する賃料減額請求権の行使による賃料の減額等により、減少することがあります。

また、対象不動産につき、滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。経済状況によっては、インフレーション、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する賃貸費用が増加する可能性があります。

このように、対象不動産からの賃料収入が減少もしくは賃貸費用が増加した場合、出資者への分配金が予定分配率を下回ったり、まったく支払われない可能性があります。

本事業者は、対象不動産をはじめとした匿名組合勘定における資産に関する収入の向上及び費用の低減に努め、またキャッシュフローを安定化させるため、常にそれらの変動状況を監視、調査、分析し、適宜必要な措置を講じるように努めますが、なお上記のリスクが現実化しないことを保証するものではありません。

（5）組合関係者に関するリスク

①不動産特定共同事業者の信用リスク

匿名組合勘定に係る財産は、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されますが、当該分別管理は信託法第 34 条の分別管理とは異なるため、本事業者たる不動産特定共同事業者が破綻したことなどにより本事業の運営に支障を来たした場合には、出資者の出資金全額が返還されないおそれがあります。

②本事業者との利益相反に関するリスク

本事業における匿名組合勘定で取得する対象不動産は、本事業のために本事業者が固有勘定で取得したものを、本事業者の固有勘定から匿名組合勘定へ移転させるものであり、当該移転に際しての対価の決定においては本事業者の固有勘定と匿名組合勘定の利害が相反する関係にあります。そのため、当該移転に際しての対価の公正を保つために、不動産鑑定士等の評価額や弊社で収益還元法による時価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。また、本事業における対象不動産を、本事業者の固有の勘定もしくは他の不動産特定共同事業に売却等を行う場合にも、当該移転に際しての対価の決定において、同様の利益相反に関するリスクが生じます。

（6）その他のリスク

①法令、税制及び政府による規制変更のリスク

不動産、不動産特定共同事業及び匿名組合契約に関する法令及び税制等の規制、若しくはかかる法令及び税制等の規制に関する解釈、運用、取扱いが変更された場合、公租公課等の費用負担が増大し、その結果、事業利益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、出資持分に係る利益分配、出資持分の払戻し、譲渡等に関する法令及び税制等の規制、又はかかる法令及び税制等の規制に関する解釈、運用、取扱いが変更された場合、出資持分の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

②払込出資金の返還の保証がないことに関するリスク
　本契約においては、商法上の規定又は出資法との関係もあり、出資金の全部又は一部の返還は保証されていません。

すなわち、出資者への利益及び払込出資金の返還の原資は、本契約に基づいて本事業者が行う事業より生じる収入から、本事業の実施に伴い発生した費用や損失等を控除した残額となります。
したがって、本事業者の行う事業の業績結果や対象不動産の評価額によっては、出資者への利益分配のみならず、出資金返還にまで支障をきたす恐れ（出資金の全部又は一部が返還されない可能性）があります。ただし、いかなる場合にあっても出資者は出資金額を超えて出資する義務や損失負担の義務を負うものではありません。
　また本契約に基づく出資金は、有価証券、預貯金や保険契約と異なり、投資者保護基金、貯金保険機構、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。

③分配の保証がないことに関するリスク
　本事業者は、出資者に対して、本契約の定めに基づいて金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

④出資者が本事業に関して指図できないことに関するリスク
　本契約において、本事業の遂行は本事業者のみが本事業者自身の裁量で行うものであり、これらについて出資者が直接指示を行うことはできません。
　但し、出資者は計算期間毎の財産管理報告書の送付を受け、本事業者の業務執行状況及び匿名組合勘定の財産管理状況等につき、質問し意見を述べることができます。
　また、本事業者の主たる事務所にて、営業時間内に限り、財産管理報告書及び本事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類、事業参加者名簿を閲覧することができます。

⑤匿名組合契約の契約期間満了前の終了、期間延長に関するリスク
　本契約は、対象不動産全部の売却の終了、本事業の継続の不能（但し、本事業者は出資者にその通知をしなければならない。）、本事業者の破産手続開始等、契約期間満了前における本契約の清算事由に記載のある事由のいずれかが生じた場合には、契約期間の満了前に終了するため、出資者は本来得られたであろう分配金を受け取る機会を喪失することになります。
また、契約期間延長が発生した場合には、出資者の出資金返還についても延長され、当初予定していた時期の出資金返還が受けられなくなります。
また、「契約成立前交付書面における特に重要な確認事項　第５項」に記載の分配金の配当に関して、源泉となる利益が出ない場合は配当を受け取れない可能性があります。

⑥組合財産たる金銭の運用に関するリスク

組合財産たる金銭は、銀行、信用金庫、信金中央金庫への預金等法施行規則第 11 条第 2 項第 14 号ロに定めのある方法により運用されます。そのため、通常の普通預金にて運用している場合には、金融機関等の破綻により損失を被ることがあります。

ただし、本事業において分別管理する預金口座は、普通預金のうち、①利息がつかない ②いつでも払戻し請求ができる ③振込などの決済サービスに使うことができる という 3 要件を満たす「決済用普通預金」であるため、全額が預金保険機構の保護の対象となります。

⑦システムリスク

本事業に関する出資手続はインターネットを利用しており、また、本事業に関連する事務は、本事業者又はその業務委託先が運営するシステムによって行われる。そのため、通信障害、システム障害等により、約定、取引、入出金や配当スケジュール等に悪影響を及ぼす可能性がある。

⑧借入に関するリスク

対象不動産の追加取得の際に借入れを行う可能性があります。

利益分配よりも利息支払いが、また、出資金返還よりも借入金返済が優先されます。

債務不履行により担保権が実行された際には、出資金の償還に支障が出る可能性があります。

また当借入金は、運用期間終了までに対象不動産を売却し、売却代金により返済する予定です。万が一売却損失が出た場合、出資金の償還に支障が出る可能性があります。

対象不動産を追加取得する際に借入れを行う場合、借入条件によっては事業利益や出資金の償還に影響が及ぶ可能性があります。

以上

SOLS

［お問い合わせ］

会社名：　株式会社 不二興産
代表者：　代表取締役 猪子能史
所在地：　〒452-0814 名古屋市西区南川町 227 番地
メールアドレス：　info@sols-funding.com
電話番号（平日 10:00～18:00）：　052-509-2460
宅地建物取引業免許：　国土交通大臣（2）第 8892 号
不動産特定共同事業の種別：　第 1 号事業・第 2 号事業
不動産特定共同事業許可番号：　愛知県知事 第 4 号



2025 年 11 月 19 日作成

2025 年 12 月 9 日物件追加版