



商品名：i-Bond

不動産特定共同事業契約（匿名組合理型） 簡易説明書

不動産特定共同事業法（以下「法」といいます。）第31条の2の規定に基づき、次のとおり、電子取引業務に係る重要事項を公表いたします。

この内容は重要ですので、ご熟読の上、十分にご理解されるようお願い申し上げます。

主たる事務所

〒162-0067

東京都新宿区富久町9番11号

商号または名称

株式会社マリオン

代表者の氏名

代表取締役 福田 敬司

許可番号

金融庁長官・国土交通大臣 第100号

法第17条に定める業務管理者

林 健太郎

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

株式会社マリオン 貸借対照表

2021年9月30日現在

		(単位:千円)	
科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	2,139,265	流動負債	2,689,977
固定資産	13,888,015	固定負債	9,482,878
有形固定資産	13,540,596	負債合計	12,172,855
無形固定資産	92,616	(純資産の部)	
投資その他の資産	254,802	株主資本	3,829,332
		資本金	1,387,642
		資本剰余金	1,140,484
		利益剰余金	1,342,186
		自己株式	▲40,981
		評価・換算差額等	25,092
		純資産合計	3,854,425
資産合計	16,027,281	負債・純資産合計	16,027,281

2022年9月30日現在

		(単位:千円)	
科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	2,163,964	流動負債	1,369,674
固定資産	13,215,020	固定負債	10,131,308
有形固定資産	12,922,459	負債合計	11,500,983
無形固定資産	68,549	(純資産の部)	
投資その他の資産	224,011	株主資本	3,852,225
		資本金	1,387,642
		資本剰余金	1,140,484
		利益剰余金	1,365,079
		自己株式	▲40,981
		評価・換算差額等	25,775
		純資産合計	3,878,001
資産合計	15,378,984	負債・純資産合計	15,378,984

2023年9月30日現在

		(単位:千円)	
科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	2,496,394	流動負債	1,769,161
固定資産	16,244,738	固定負債	12,967,998
有形固定資産	15,969,891	負債合計	14,737,160
無形固定資産	45,745	(純資産の部)	
投資その他の資産	229,101	株主資本	3,979,006
		資本金	1,387,642
		資本剰余金	1,140,484
		利益剰余金	1,491,914
		自己株式	▲41,035
		評価・換算差額等	24,966
		純資産合計	4,003,972
資産合計	18,741,132	負債・純資産合計	18,741,132

株式会社マリオン 損益計算書

自 2020年10月1日
至 2021年9月30日

(単位:千円)

科目	金額
売上高	1,841,398
売上原価	1,000,229
売上総利益	841,168
営業利益	293,741
営業外収益	28,944
営業外費用	192,829
経常利益	129,856
特別利益	-
特別損失	-
税引前当期純利益	129,856
法人税・住民税及び事業税	49,941
法人税等調整額	▲ 7,635
当期純利益	87,550

自 2021年10月1日
至 2022年9月30日

(単位:千円)

科目	金額
売上高	2,159,719
売上原価	1,340,148
売上総利益	819,570
営業利益	226,551
営業外収益	18,979
営業外費用	154,723
経常利益	90,807
特別利益	1,039
特別損失	485
税引前当期純利益	91,361
法人税・住民税及び事業税	24,727
法人税等調整額	6,237
当期純利益	60,396

自 2022年10月1日
至 2023年9月30日

(単位:千円)

科目	金額
売上高	2,808,087
売上原価	1,901,582
売上総利益	906,505
営業利益	382,694
営業外収益	42,051
営業外費用	264,723
経常利益	160,021
特別利益	1,742
特別損失	4,650
税引前当期純利益	157,113
法人税・住民税及び事業税	953
法人税等調整額	13,670
当期純利益	142,489

対象不動産に関する事項

【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) 対象不動産 1

①土地

所在	東京都荒川区西日暮里五丁目
地番	23番 7
地目	宅地
地積	153.22㎡

②建物

所在	東京都荒川区西日暮里五丁目23番地 7
家屋番号	23番 7 の 4
種類	共同住宅
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
床面積	1 階 57.75㎡ 2 階 84.76㎡ 3 階 84.76㎡ 4 階 84.76㎡ 5 階 84.76㎡ 6 階 84.76㎡ 7 階 84.76㎡ 8 階 84.76㎡ 9 階 76.12㎡
延床面積	727.19㎡

③その他の対象不動産を特定するために必要な事項

建物の名称	AIFLAT dokanyama
住居表示	東京都荒川区西日暮里五丁目23番 3 号
建物の総戸数	住宅14戸
駐車場	なし
築年月日	2019年 2 月11日築
土地・建物の権利形態	所有権

④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

本事業者である株式会社マリオンは、2019年6月1日をもって自己の保有する不動産をその固有の勘定から匿名組合勘定へ経理処理する区分を変更します。

⑤【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。）】

a. 対象不動産1の価格

金570,000,000円

b. 対象不動産1の価格の算定方法

不動産鑑定評価額。

対象不動産の価格は不動産鑑定評価額と同額のため、差異がありません。

c. 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

鑑定評価の有無 : 有

価格の種類 : 正常価格

鑑定評価の結果 : 金570,000,000円

鑑定方法の概要 : 原価法による積算価格及び収益還元法（直接還元法とDCF法）
による収益価格を基に評価

鑑定評価を行った者 : 株式会社アセツブレイン

不動産鑑定士 : 福田 伸二

(2) 対象不動産2

①土地

所在	北海道札幌市中央区北十二条西十六丁目
地番	30番35、30番138
地目	宅地
地積	1,200.08㎡

②建物

所在	北海道札幌市中央区北十二条西十六丁目 30番地138、30番地35	
家屋番号	30番138	
種類	共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
床面積	1 階 524.44㎡ 2 階 555.75㎡ 3 階 555.75㎡ 4 階 512.82㎡ 5 階 422.19㎡	
延床面積	2,570.95㎡	

③その他の対象不動産を特定するために必要な事項

建物の名称	マリオン桑園
住居表示	北海道札幌市中央区北十二条西十六丁目 1 番 5 号
建物の総戸数	住宅58戸
駐車場	19台
築年月日	2007年 6 月11日築
土地・建物の権利形態	所有権

④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

本事業者である株式会社マリオンは、2019年9月1日をもって自己の保有する不動産をその固有の勘定から匿名組合勘定へ経理処理する区分を変更します。

⑤【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。）】

a. 対象不動産2の価格

金448,000,000円

b. 対象不動産2の価格の算定方法

不動産鑑定評価額。

対象不動産の価格は不動産鑑定評価額と同額のため、差異がありません。

c. 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

鑑定評価の有無 : 有

価格の種類 : 正常価格

鑑定評価の結果 : 金448,000,000円

鑑定方法の概要 : 原価法による積算価格及び収益還元法（直接還元法とDCF法）
による収益価格を基に評価

鑑定評価を行った者 : 株式会社アセツブレイン

不動産鑑定士 : 福田 伸二

(3) 対象不動産 3

①土地

所在	東京都渋谷区代々木五丁目
地番	54番 7
地目	宅地
地積	223.07㎡

②建物

所在	東京都渋谷区代々木五丁目54番地 7		
家屋番号	54番 7 の 2		
種類	共同住宅		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 4 階建		
床面積	1 階	76.69㎡	
	2 階	110.61㎡	
	3 階	111.03㎡	
	4 階	111.03㎡	
	地下 1 階	89.77㎡	
延床面積	499.13㎡		

③その他の対象不動産を特定するために必要な事項

建物の名称	LEGALAND参宮橋
住居表示	東京都渋谷区代々木五丁目54番4号
建物の総戸数	住宅15戸
駐車場	3 台
築年月日	2019年 3 月15日築
土地・建物の権利形態	所有権

④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

本事業者である株式会社マリオンは、2020年2月1日をもって自己の保有する不動産をその固有の勘定から匿名組合勘定へ経理処理する区分を変更します。

⑤【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。）】

a. 対象不動産3の価格

金523,000,000円

b. 対象不動産3の価格の算定方法

不動産鑑定評価額。

対象不動産の価格は不動産鑑定評価額と同額のため、差異がありません。

c. 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

鑑定評価の有無 : 有

価格の種類 : 正常価格

鑑定評価の結果 : 金523,000,000円

鑑定方法の概要 : 原価法による積算価格及び収益還元法（直接還元法とDCF法）
による収益価格を基に評価

鑑定評価を行った者 : 株式会社アセツブレイン

不動産鑑定士 : 福田 伸二

(4) 対象不動産 4

①土地

所在	東京都練馬区中村北二丁目
地番	2 番25
地目	宅地
地積	243.26㎡

②建物

所在	東京都練馬区中村北二丁目 2 番地25		
家屋番号	2 番25		
種類	共同住宅		
構造	鉄骨造陸屋根 3 階建		
床面積	1 階	164.61㎡	
	2 階	178.29㎡	
	3 階	173.02㎡	
延床面積	515.92㎡		

③その他の対象不動産を特定するために必要な事項

建物の名称	コンパルテ ィ ア練馬
住居表示	東京都練馬区中村北二丁目 2 番 3 号
建物の総戸数	住宅13戸
駐車場	なし
築年月日	2014年 4 月26日築
土地・建物の権利形態	所有権

④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

本事業者である株式会社マリオンは、2020年9月1日をもって自己の保有する不動産をその固有の勘定から匿名組合勘定へ経理処理する区分を変更します。

⑤【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。）】

a. 対象不動産4の価格

金359,000,000円

b. 対象不動産4の価格の算定方法

不動産鑑定評価額。

対象不動産の価格は不動産鑑定評価額と同額のため、差異がありません。

c. 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

鑑定評価の有無 : 有

価格の種類 : 正常価格

鑑定評価の結果 : 金359,000,000円

鑑定方法の概要 : 原価法による積算価格及び収益還元法（直接還元法とDCF法）による収益価格を基に評価

鑑定評価を行った者 : 株式会社アセッツブレイン

不動産鑑定士 : 高木 良

(5) 対象不動産 5

①土地

所在	愛知県名古屋市中区新栄三丁目
地番	905番
地目	宅地
地積	626.53㎡

②建物

所在	愛知県名古屋市中区新栄三丁目905番地
家屋番号	905番
種類	共同住宅・駐車場・駐輪場
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
床面積	1階 210.69㎡ 2階 190.52㎡ 3階 190.52㎡ 4階 190.52㎡ 5階 190.52㎡ 6階 190.52㎡ 7階 190.52㎡ 8階 190.52㎡ 9階 190.52㎡ 10階 190.52㎡ 11階 190.52㎡ 12階 190.52㎡ 13階 189.99㎡ 14階 189.99㎡
延床面積	2,686.39㎡

③その他の対象不動産を特定するために必要な事項

建物の名称	マリオン千種
住居表示	愛知県名古屋市中区新栄三丁目9番10号
建物の総戸数	住宅50戸
駐車場他	駐車場20台、バイク置き場6台
築年月日	2007年5月24日築
土地・建物の権利形態	所有権

④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

本事業者である株式会社マリオンは、2020年12月1日をもって自己の保有する不動産をその固有の勘定から匿名組合勘定へ経理処理する区分を変更します。

⑤【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。）】

a. 対象不動産5の価格

金967,000,000円

b. 対象不動産5の価格の算定方法

不動産鑑定評価額。

対象不動産の価格は不動産鑑定評価額と同額のため、差異がありません。

c. 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

鑑定評価の有無 : 有

価格の種類 : 正常価格

鑑定評価の結果 : 金967,000,000円

鑑定方法の概要 : 原価法による積算価格及び収益還元法（直接還元法とDCF法）
による収益価格を基に評価

鑑定評価を行った者 : 株式会社アセッツブレイン

不動産鑑定士 : 高木 良

(6) 対象不動産 6

①建物

一棟の建物の表示

所在	東京都江東区永代二丁目 9 番地 6	
建物の名称	門前仲町レジデンス 弐番館	
各階床面積の合計	1,851.60㎡	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
土地の符号	1	2
所在及び地番	江東区永代二丁目 9 番 6	江東区永代二丁目 9 番19
地目	宅地	宅地
地積	320.53㎡	10.54㎡
共用部分	専有部分以外の建物の部分・専有部分に属さない建物の付属物	
	共有持分（敷地権の割合と同じ）	

A 専有部分建物の表示

家屋番号	永代二丁目 9 番 6 の103
建物の名称	103
種類	駐輪場
建築年月日	2009年10月20日新築
構造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床面積	1 階部分 26.20㎡
土地の符号	1・2
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	188246分の0

B 専有部分の建物の表示

家屋番号	永代二丁目 9 番 6 の104
建物の名称	104
種類	便所
建築年月日	2009年10月20日新築
構造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床面積	1 階部分 1.95㎡
土地の符号	1・2
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	188246分の0

C 専有部分の建物の表示

家屋番号	永代二丁目 9 番 6 の105
建物の名称	105
種類	ゴミ置場
建築年月日	2009年10月20日新築
構造	鉄筋コンクリート造 1 階建
床面積	1 階部分 11.45㎡
土地の符号	1・2
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	188246分の0

D 専有部分の建物の表示

家屋番号	永代二丁目 9 番 6 の201
建物の名称	201
種類	共同住宅
建築年月日	2009年10月20日新築
構造	鉄筋コンクリート造 9 階建
床面積	2 階 166.68㎡ 3 階 166.68㎡ 4 階 166.68㎡ 5 階 166.68㎡ 6 階 166.68㎡ 7 階 166.68㎡ 8 階 171.23㎡ 9 階 171.23㎡ 10階 64.98㎡
土地の符号	1・2
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	188246分の174627

②その他の対象不動産を特定するために必要な事項

建物の名称	門前仲町レジデンス式番館
住所表示	東京都江東区永代二丁目32番 3 号
建物の総戸数	住宅59戸
駐車場他	バイク置き場 4 台
築年月日	2009年10月20日築
土地・建物の 権利形態	所有権

③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

本事業者である株式会社マリオンは、2021年6月1日をもって自己の保有する不動産をその固有の勘定から匿名組合勘定へ経理処理する区分を変更します。

④【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。）】

a. 対象不動産 6 の価格

金1,230,000,000円

b. 対象不動産 6 の価格の算定方法

不動産鑑定評価額。

対象不動産の価格は不動産鑑定評価額と同額のため、差異がありません。

c. 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

鑑定評価の有無 : 有

価格の種類 : 正常価格

鑑定評価の結果 : 金1,230,000,000円

鑑定方法の概要 : 原価法による積算価格及び収益還元法（直接還元法とDCF法）
による収益価格を基に評価

鑑定評価を行った者 : 株式会社アセットリサーチ

不動産鑑定士 : 岡 竜也

(7) 対象不動産 7

①土地

所在	東京都荒川区町屋八丁目
地番	2002番 1
地目	宅地
地積	240.50㎡

②建物

所在	東京都荒川区町屋八丁目2002番地 1
家屋番号	2002番 1 の 2
種類	共同住宅
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
床面積	1階77.42㎡ 2階83.40㎡ 3階83.40㎡ 4階83.40㎡ 5階83.40㎡ 6階83.40㎡ 7階83.40㎡ 8階83.40㎡ 9階83.40㎡ 10階83.40㎡ 11階56.80㎡
延床面積	884.82㎡

③その他の対象不動産を特定するために必要な事項

建物の名称	グランスカイ町屋
住居表示	東京都荒川区町屋八丁目 3 番10号
建物の総戸数	住宅29戸
駐車場	なし
築年月日	2017年 7 月13日築
土地・建物の権利形態	所有権

④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

本事業者である株式会社マリオンは、2022年9月1日をもって自己の保有する不動産をその固有の勘定から匿名組合勘定へ経理処理する区分を変更します。

⑤【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。）】

a. 対象不動産7の価格

金674,000,000円

b. 対象不動産7の価格の算定方法

不動産鑑定評価額。

対象不動産の価格は不動産鑑定評価額と同額のため、差異がありません。

c. 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

鑑定評価の有無 : 有

価格の種類 : 正常価格

鑑定評価の結果 : 金674,000,000円

鑑定方法の概要 : 原価法による積算価格及び収益還元法（直接還元法とDCF法）
による収益価格を基に評価

鑑定評価を行った者 : 株式会社アセットリサーチ

不動産鑑定士 : 岡 竜也

(8) 対象不動産 8

①土地

所在	東京都文京区千石一丁目
地番	292番32
地目	宅地
地積	163.73m ²

②建物

所在	東京都文京区千石一丁目292番地32
家屋番号	292番32の3
種類	共同住宅
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床面積	1階 100.19m² 2階 114.53m² 3階 114.53m² 4階 114.53m² 5階 114.53m²
延床面積	558.31m ²

③その他の対象不動産を特定するために必要な事項

建物の名称	マリオン文京千石
住居表示	東京都文京区千石一丁目6番8号
建物の総戸数	住宅14戸
駐車場	1台
築年月日	2023年2月2日築
土地・建物の権利形態	所有権

④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

本事業者である株式会社マリオンは、2023年8月1日をもって自己の保有する不動産をその固有の勘定から匿名組合勘定へ経理処理する区分を変更します。

⑤【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。）】

a. 対象不動産8の価格

金560,000,000円

b. 対象不動産8の価格の算定方法

不動産鑑定評価額。

対象不動産の価格は不動産鑑定評価額と同額のため、差異がありません。

c. 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

鑑定評価の有無 : 有

価格の種類 : 正常価格

鑑定評価の結果 : 金560,000,000円

鑑定方法の概要 : 原価法による積算価格及び収益還元法（直接還元法とDCF法）
による収益価格を基に評価

鑑定評価を行った者 : 株式会社アセットリサーチ

不動産鑑定士 : 岡 竜也

(9) 対象不動産9（追加募集の対象不動産）

①土地

所在	東京都豊島区長崎六丁目	東京都豊島区長崎六丁目
地番	8 番 2	8 番 3
地目	宅地	宅地
地積	104.5㎡	271.07㎡

②建物

所在	東京都豊島区長崎六丁目 8 番地 3、8 番地 2	
家屋番号	8 番 3 の 3	
種類	共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	
床面積	1 階 207.99㎡ 2 階 260.36㎡ 3 階 260.36㎡ 4 階 260.36㎡	
延床面積	989.07㎡	

③その他の対象不動産を特定するために必要な事項

建物の名称	マリオン千川
住居表示	東京都豊島区長崎六丁目22番 8 号
建物の総戸数	住宅28戸
駐車場他	駐車場1台、バイク置き場1台
築年月日	2023年7月4日築
土地・建物の権利形態	所有権

④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

本事業者である株式会社マリオンは、2024年8月1日をもって自己の保有する不動産をその固有の勘定から匿名組合勘定へ経理処理する区分を変更します。

⑤【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。）】

a. 対象不動産9の価格

金916,000,000円

b. 対象不動産9の価格の算定方法

不動産鑑定評価額。

対象不動産の価格は不動産鑑定評価額と同額のため、差異がありません。

c. 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

鑑定評価の有無 : 有

価格の種類 : 正常価格

鑑定評価の結果 : 金916,000,000円

鑑定方法の概要 : 原価法による積算価格及び収益還元法（直接還元法とDCF法）
による収益価格を基に評価

鑑定評価を行った者 : 株式会社アセットリサーチ

不動産鑑定士 : 岡 竜也

【対象不動産に係る不動産取引の取引態様の別】

賃貸及び売買

【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用途】

該当事項はありません。

本事業開始後、本事業の目的のため、匿名組合による借入れの検討を行う可能性があります。当該借入れの実施の有無及び借入れを実施する場合の借入条件等の詳細は未定であり、借入れの必要性、金額、用途等の妥当性を判断のうえで実施を検討する予定です。なお、本事業者は、対象不動産を本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ありません。

【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）】

2024年8月1日

【不動産取引の終了予定日】

終了予定日はこれを定めないものとします。

【対象不動産の変更の予定】

対象不動産を変更することを予定しています。

出資に関する事項

【収益又は利益の分配及び出資の返還を受ける権利の名称がある場合にはその名称】

本契約及び他の匿名組合契約すべてに係る権利を総称し「i-Bond」と称します。

【出資予定総額又は出資総額の限度額】

追加募集含む出資予定総額	6,247,000,000円（出資予定総口数 624,700口）
うち優先出資予定総額	5,934,650,000円（優先出資予定総口数 593,465口）
うち劣後出資予定総額	312,350,000円（劣後出資予定総口数 31,235口）

追加募集の出資予定総額	916,000,000円（出資予定総口数 91,600口）
うち追加募集の優先出資予定総額	870,200,000円（優先出資予定総口数 87,020口）
うち追加募集の劣後出資予定総額	45,800,000円（劣後出資予定総口数 4,580口）

「優先出資」とは、優先出資予定総額の全部又は一部としての出資で、金銭の分配及び出資の価額の返還において劣後出資者に対して優先的地位を有する出資をいい、優先出資をした者を「優先出資者」といいます。優先出資者は、金銭の分配及び出資の価額の返還において以下に定義する劣後出資者に対して優先的地位を有します。

「劣後出資」とは、本事業者が本事業のためにする劣後出資予定総額に対する計算上の負担をいい、劣後出資した者を「劣後出資者」といいます。本契約上、本事業者のみが劣後出資者になるものとし、本事業者は劣後出資者としての地位を第三者に譲渡できません。

【優先出資金 1 口の金額】

1口10,000円

【申込の期間及び方法】

申込の期間	2024年7月2日から受付を開始し、優先出資予定総額に達するまで先着順に受け付けます。
申込の方法	出資を希望される方は、本事業者である株式会社マリオンのホームページより所定の手順により、又は本事業者に対し購入希望口数を明記した所定の出資申込書の提出により申込みいただきます。

【払込又は引渡しの期日及び方法】

契約成立日より10営業日（株式会社マリオンの営業日に準ずる）以内に、本事業者の指定する預金口座に出資金を振込むものとします。なお、出資に際して要する手数料はありません。但し、振込手数料は本出資者の負担となります。

本出資者による出資金の支払いが当初出資予定日までになされない場合、本事業者は本契約を解除することができるものとします。

【追加募集】

- (1) 本事業者は、本契約が存続している期間において、本事業につき、対象不動産を追加取得するために、本出資者の他、複数の優先出資者と別途、出資の金額及び出資予定総額に対する出資の割合を除いて本契約と同一内容の匿名組合契約を締結の上、出資予定総額を超えて、新たな出資金を募る（以下「追加募集」といいます。）ことができます。この場合、本事業者は、追加取得に係る対象不動産の取得価格及び取得予定時期をもとに追加募集に係る募集予定総額を決定するものとし、また、追加募集時点において本事業者が保有する対象不動産の価額及び残存する優先出資の総口数をもとに追加募集に係る優先出資金の1口の金額を公正に決定するものとします。
- (2) 本事業者は、(1)の追加募集を行う場合には、追加募集を行う日の2週間以上前までに、以下の内容を記載した書面を本出資者及びその他すべての出資者に交付又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供するものとし、まず、当該書面を踏まえて優先出資者のうち追加募集に同意した者から申し込み先着順に新たな出資金の出資を受けるものとします。
 - ①追加募集に係る募集予定総額、募集予定総額のうち優先出資予定総額及び劣後出資予定総額の金額、優先出資金及び劣後出資金の1口当たりの金額、優先出資予定総口数及び劣後出資予定総口数
 - ②追加募集の方法
 - ③追加募集により追加取得する対象不動産の所在、地番、用途、土地面積及び延べ床面積その他の当該対象不動産を特定するために必要な事項
 - ④追加募集により取得する対象不動産の取引方法

なお、当該出資に係る出資総額が追加出資に係る募集予定総額に不足する場合には、当該不足額について新たな出資者から出資を受けることができるものとします。

【追加募集に係るリスク】

「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」に記載のとおり、本出資者及び本事業者は、追加募集を直接の原因として当該追加募集を開始する前から優先出資者である者が有する優先出資に係る権利の価格が変動するおそれがあります。なお、この場合に想定される当該変動の概要は、以下のとおりです。

優先出資金の1口の金額が、追加募集を開始する前から優先出資者である者が有する優先出資に係る権利の価格よりも低い価格である場合には、追加募集を開始する前から優先出資者である者が有する優先出資に係る権利の価格は低くなります。

【追加募集に係る出資総額が各募集予定総額に満たなかった場合等】

- (1) 追加募集に係る優先出資者及び劣後出資者の出資総額が各募集予定総額に満たなかった場合、又は追加出資の目的である対象不動産を取得できなかった場合には、本事業者は、追加出資された金員を追加募集におけるすべての出資者に無利息で返還するものとします。なお、返還に係る振込手数料は本事業者の負担とします。
- (2) (1)にかかわらず、本事業者は、追加募集に係る優先出資者の出資総額が各募集予定総額に満たなかった場合に、自らその差額を負担して追加出資の目的である対象不動産を取得することができます。その場合には、本事業者が負担した差額に係る金銭の支払いは、計算上、本事業者が優先出資をしたものとみなします。

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

【財産の管理】

- (1) 本事業者は、対象不動産に係る不動産取引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行うことができるものとします。
- (2) 本事業者は、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。

【法第27条に規定する財産の分別管理を行っている旨】

本事業者は、本事業の業務に係る帳簿書類の作成及び本事業の業務に係る金銭の専用口座への預金を行うことにより、法第27条に基づき、本事業に係る財産を本事業者固有の財産（株式会社マリオン固有の財産）及び他の不動産特定共同事業に係る財産と、分別して管理します。

【当該分別管理が信託法第34条に基づく分別管理とは異なる旨】

匿名組合勘定による分別管理は、信託法第34条に基づく分別管理とは異なり、本事業者等が破綻した場合には、本契約に係る財産は保全されない可能性があります。

【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】

- (1) 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本事業に係る資産から支出します。
- (2) 本事業者は、対象不動産の修繕の費用に充てるため、相当の額の金銭の積立てを行うことができます。
- (3) 本事業者は、対象不動産に相当と認められる方式及び額の損害保険契約を保険事業者と締結します。

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並びに脱退の方法】

- (1) 本出資者は、やむを得ない事由が存在する場合には、本事業者に対して通知（書面又は電磁的記録）することにより、本契約を解除することができます。また、本出資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、本事業者に対して通知することにより、本契約を解除することができます。
- (2) 本出資者が破産手続開始決定を受けた場合には、本契約は当然に終了します。
- (3) 本出資者は、本契約に定める営業年度の終了時において、本契約を解除することができます。但し、6ヶ月前に本事業者に対してその予告をしなければなりません。
- (4) 追加取得の方針の変更に同意しない場合の契約の解除については、当該方針変更への回答期限までに書面又は電磁的方法により反対の意志表示を行う必要があります。
- (5) クーリングオフによる契約の解除については、本出資者は、法第25条の書面の交付又は電磁的方法による提供を受けた日から起算して8日を経過するまでの間、本事業者に対して通知（書面又は電磁的記録）することにより、本契約を解除することができます。

【契約解除時の損益の帰属及び出資の価額の返還】

上記（1）から（4）の規定に従って本契約が終了した場合には、本事業者は、「匿名組合損益の帰属」に準じて、速やかに本出資者に分配すべき本契約の終了日までの匿名組合損益を算定し、当該損益を分配した場合に生ずる本出資者に対する債権債務を計上したうえで、本出資者に対し、出資の価額の返還として、本出資者の出資額から本契約の終了日までに本出資者に分配された匿名組合損失（もしあれば）を控除した額（但し、本契約の終了日までに、匿名組合利益より、優先出資者に分配された優先出資に係る損失を補てんされた金額を加算します。）（但し、当該額が本事業の純資産額（直近の鑑定評価額に基づく本事業に係る資産の価額から直近の計算期間末の負債の価額を控除した額をいいます。以下同じ。）に本出資者の優先出資割合を乗じた金額を上回る場合には、本事業の純資産額に本出資者の優先出資割合を乗じた金額）を、本契約終了日の属する月の2ヶ月後応当月の最終営業日（金融機関の営業日に準じます）までに、本出資者の指定する口座に送金する方法により支払うものとします。但し、対象不動産の取得に係る借入関連条項記載の出資返還制限条項に従うものとします。

なお、上記（5）については、既に出資金の拠出がなされている際には、本事業者は、出資金全額を、本出資者の指定する口座に送金する方法により速やかに支払うものとします。なお、振込手数料は本事業者の負担とします。

【契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料】

契約の解除に際して要する手数料はありません。

但し、「契約の解除又は組合からの脱退の可否及びその条件並びに脱退の方法」（1）に記載の相続に伴う名義変更手続きについては、金5,000円（別途消費税）の手数料（一律）がかかります。

【契約の解除又は組合からの脱退の申込期間】

上記「契約の解除又は組合からの脱退の可否及びその条件並びに脱退の方法」に記載のとおりです。

【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】

本事業が継続できなくなるおそれがあります。本事業者は、対象不動産の全部又は一部の売却等が完了するまで、出資の価額の返還としての金銭の支払を留保することができるものとします。

【契約の解除の申込口数が営業年度ごとに発行済みの優先出資の総口数の5.0%を超過した場合であって、かつ、当該超過部分の申込口数について出資の価額を返還する金銭が不足する場合の出資の価額の返還】

本出資者は、営業年度の終了時において、本契約を解除することができます。但し、本出資者は6ヶ月前に本事業者に対してその予告をしなければならず、予告を受けた本事業者は、必要な場合には流動性の高い対象不動産の売却、借入れ等により返還する金銭を調達することにより、「（契約解除時の損益の帰属及び出資の価額の返還）」に基づき本出資者に出資の価額を返還します。但し、本事業に対して出資を行う匿名組合契約の解除の申込口数が営業年度ごとに発行済みの優先出資の総口数の5.0%を超過した場合であって、かつ、当該超過部分の申込口数について出資の価額を返還する金銭が不足する場合には、本事業者は、当該上限口数を申込口数に応じて按分した出資口数については、「（契約解除時の損益の帰属及び出資の価額の返還）」に定める期限までに出資の価額を返還するものとし、これを超える出資口数については流動性の高い対象不動産の売却、借入れ等により金銭を調達後速やかに（但し、解除時から6ヶ月を限度とします。）出資の価額を返還するものとします。

【事業参加者は、その締結した不動産特定共同事業契約について法第25条第1項の書面を受領した日（当該書面の交付に代えて、不動産特定共同事業法施行規則第44条第1項第1号に規定する電子情報処理組織を使用する方法により当該書面に記載すべき事項の提供が行われた場合にあっては、当該書面に記載すべき事項が事業参加者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルへ記録された日）から起算して8日を経過するまでの間、書面により当該不動産特定共同事業契約の解除を行うことができる旨並びに法第26条第2項及び第3項の規定に関する事項】

- (1) 上記「契約の解除又は組合からの脱退の可否及びその条件並びに脱退の方法」（5）に記載のとおり、クーリングオフにより契約の解除を行うことができます。
- (2) 前号の契約の解除は、その契約の解除を行う旨の通知（書面又は電磁的記録）を発したときに効力を生じます。契約の解除によって、本出資者は、何らの手続きを要することなく当然に本出資者でなかったものとなります。
- (3) 契約の解除があった場合において、本事業者は、既に受領した出資金等及びそれから生じた運用益がある場合には、これらを返還します。この場合において、本事業者は、損害賠償又は違約金の支払いを請求することができません。返還に係る振込手数料は本事業者の負担とします。

不動産特定共同事業者の報酬に関する事項

【報酬の計算方法】

本事業者は、本契約に定める業務執行の対価として、以下の金額を本事業に係る資産から本事業者の固有財産とすることができます。

(1) 各計算期間に係る対象不動産の管理運営の対価として、匿名組合利益に相当する金銭の分配時及び本事業の終了による金銭の分配時に、対象不動産の賃料収入（共益費を含みますが、消費税等及び敷金・保証金を含みません。また、賃貸に係る費用等を控除する前の金額を意味するものとします。）の1.0%（但し、計算期間が1年に満たない場合又は1年を超える場合には、実月数に基づく月割計算（1円未満の端数は切り捨て）により算出します。）

(2) 対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、対象不動産の売却等をした後に対象不動産の追加取得を予定しない場合の出資の価額の返還時及び本事業の清算による金銭の分配時に、売却等の価格（消費税等を含みません。また、媒介手数料（もしあれば）その他売却等に係る費用等及び敷金等その他精算金を控除する前の金額を意味するものとします。）の1.0%

【支払額(未定の場合にあってはその旨)】

賃料収入又は売却等の価格に応じて変動するため未定です。

【支払方法・支払時期】

報酬は、上記(1)は匿名組合利益に相当する金銭の分配時及び本事業の終了による金銭の分配時に、上記(2)は対象不動産の売却等をした後に対象不動産の追加取得を予定しない場合の出資の価額の返還時及び本事業の終了による金銭の分配時に、上記(1)及び(2)の金額を本事業に係る資産から本事業者の固有財産とすることにより支払われるものとします。

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元本欠損が生ずるおそれがあるときは、その旨】

本事業者の業務又は財産の状況等の変化によっては、これを直接又は間接の原因として元本欠損が生じ、本出資者に元本が返還されないおそれがあります。

【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があるときは、その旨及び当該内容】

(1) 契約の解除は、クーリングオフ期間、やむを得ない事由等が生じた場合、営業年度の終了日、及び追加取得方針の変更に同意しない場合に限定され、且つ解除が多発した場合には、本事業者は金銭の支払いを留保できます。

(2) 地位の譲渡の可否は、本事業者の裁量により判断されます。

(3) 帳簿等の閲覧は、本事業者の営業時間に限定されます。

【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ずるおそれがあるときは、その旨及び当該指標】

1. 価格変動リスク（金融サービス法第4条第1項第1号関連）

(1) 出資金の価格変動リスク

不動産鑑定士等による不動産鑑定評価の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の際の売買価格を確約するものでなく、将来における実際の売買価格が鑑定評価額と同等又はそれ以上の価格になることを保証するものではありません。また、対象不動産の売却時の市況等様々な要因（当該時点における経済状況一般、対象不動産所在地に係る地域的要因、賃料等水準の動向を含みます。）により処分価格が下落する場合、税制の変更により対象不動産の保有若しくは処分に関する租税公課の負担が増大する場合、又は対象不動産に関する諸規制の変更により対象不動産の価格が下落し若しくは売却時に要する費用が増大する場合等においては、鑑定評価額以上での売却ができない可能性があります。

契約の終了の場合、鑑定評価額又は売却額に基づいて出資金の返還が行われますが、当該返還額が当初出資金額を割り込む（元本割れする）おそれがあります。

(2) 余裕金の運用に関するリスク

本事業に関し生じた余裕金（対象不動産を管理運営するなかで発生する資金や対象不動産を売却するまでの預り金等を指す。）は、不動産特定共同事業法施行規則第8条第2項第14号に掲げる方法により運用されます。そのため、金融機関の破綻等により、余裕金が損失を被ることがあります。

(3) 出資金の返還の保証がないことに関するリスク

匿名組合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全部又は一部の返還保証はされておられません。

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は異なり、投資家保護基金・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。

(4) 分配について保証がないことに関するリスク

本事業者は、本出資者に対して本契約の定めに基づき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ておられません。

(5) 分配金の変動リスク

対象不動産に係る賃料収入は、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・遅延等により、減少する可能性があります。

一方、賃貸費用は、インフレーション、水道光熱費等の増加、建物管理費用の増加、各種保険料等の上昇、公租公課の増大等により、増加する可能性があります。

また、対象不動産の滅失、毀損又は劣化等が生じ修繕が必要となる場合には、多額の修繕費が発生する可能性があります。さらに、毀損、滅失した個所を修復するため一定期間、建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少する可能性もあります。

このように、賃料収入の減少または賃貸費用の増加により、本出資者への分配金が予定分配率を下回ったり、若しくは、まったく支払われないなどの影響を受ける可能性があります。

2.信用リスク（金融サービス法第4条第1項第3号関連）

（1）不動産特定共同事業者の信用リスク

本事業者が破綻等したことにより事業継続が困難となった場合、本契約は終了します。匿名組合勘定による分別管理は信託法第34条の分別管理と異なり、本事業者が破綻等した場合には、保全されないため、出資金全額が返還されないおそれがあります。

（2）借入に係るリスク

匿名組合契約の期間中において、本事業者が本事業以外で固有財産の不動産に係る借入れをした場合、本事業者の財務状況、金利情勢、法的整理その他の理由により、借入れの担保に供された不動産を処分しなければ借入れの返済ができなくなる可能性があります。この影響により、本事業者の希望しない時期・条件で対象不動産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本出資者への利益分配及び出資金の元本の返済に支障を来す可能性があります。

3.その他のリスク（金融サービス法第4条第1項第5号、第7号関連）

（1）法令・税制及び政府による規制変更のリスク

本事業者の運用資産に関する税制若しくは不動産特定共同事業及び匿名組合に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本事業者の収益に悪影響を与える可能性があります。また、出資持分に係る利益の配当、出資金の払戻し、譲渡等に関する税制又は係る税制に関する解釈・運用・取扱が変更された場合、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) 不動産が滅失・毀損・劣化するリスク及び環境リスク

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、毀損又は劣化した場合、土壌汚染等の瑕疵が見つかった場合、不動産の価格が下落し損失を被ることがあります。

(3) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

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。

そのような場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては対象不動産の資産価値が減損することを防ぐために取得者である本事業者が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の措置、費用を負担することになり、本出資者に損失を与える可能性があります。

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ありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は、不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、本事業者は、売主等に対して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となりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(4) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

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います（民法第717条）。従って、本事業者が保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る場合には、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、不動産の取得時の物件精査及びその後の管理を通じて、保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。

しかし、個別の事情により保険契約等が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払いが他の何らかの理由により行われず、若しくは遅れる場合には、本事業者は重大な影響を受ける可能性があります。

(5) 本契約の解除又は譲渡に制限があることに関するリスク

本契約は契約期間の満了日を定めないこととしており、本契約の解除はクーリングオフ期間及び、やむを得ない事由等が生じた場合並びに営業年度の終了時を除いて認められておりません。

また、組合員たる地位の第三者への譲渡に際しては、本事業者の裁量により、譲渡の可否を判断することから、譲渡することができない場合があります。

(6) 匿名組合契約の終了に関するリスク

本契約は、（i）対象不動産全部の売却等の完了、（ii）本事業の継続の不能、（iii）本事業者に係る破産手続開始の決定、（iv）追加募集の出資総額が本事業に対する追加募集の出資予定総額に満たない場合であって、本事業者が自らの資金を利用した出資を行わないときその他のやむを得ない事由があるとき、のいずれかが生じた場合には、本契約は終了します。

本契約が終了した場合には、本出資者は本来得られたであろう分配金を受ける出資機会を、喪失することとなります。

(7) 匿名組合員は本事業に関する指図が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、これらについて本出資者が直接指示を行うことはできません。

但し、本出資者は計算期間ごと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本匿名組合の財産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。

(8) 契約の解除及び買取が一時的に多発することに関するリスク

契約の解除及び買取が一時的に多発した場合は、不動産取引（本事業）が継続できなくなるおそれがあります。この場合、本事業者は、対象不動産の全部又は一部の売却等が完了するまで、出資の価額の返還としての金銭の支払を留保することができるものとします。

(9) 対象不動産の変更が予定されていることに関するリスク

本事業においては対象不動産が変更されることが予定されています。

対象不動産の追加取得の方針及び手続は後記「対象不動産の変更に係る手続に関する事項」記載のとおりですが、本出資者が希望しない不動産を追加取得する可能性もあります。また、本事業者は、発行済みの優先出資の総口数の3分の2以上の口数を有する優先出資者の書面又は電磁的方法による賛成を得た場合には、対象不動産の追加取得の方針及び手続を変更することができるため、本出資者が希望しない追加取得の方針及び手続へと変更される可能性があります。

4.権利行使・契約解除の期間の制限（金融サービス法第4条第1項第7号）

不動産特定共同事業商品の対象である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をすることができる期間の制限があります。

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】

出資金の元本の返還は保証されていません。

本出資者の負担する損失は、本出資者の出資した出資金額が上限となります。

本出資者は、出資金の他に追加して金銭を出資する義務を負いません。

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

【事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡の可否、条件】

本出資者は、本事業者の事前の書面又は電磁的方法による承諾を得て、本契約上の権利義務又は地位を譲渡することができます。

【譲渡の方法、譲渡に係る手数料】

(1) 譲渡の方法

- ①本出資者は、本事業者に本事業者の指定する書面を交付又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供したうえで、本事業者の事前の書面又は電磁的方法による承諾を得た場合に、本契約上の権利義務又は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します。

②本出資者は、①に基づき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し込むことができます。かか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、本出資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、本出資者は、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。

(2) 譲渡に係る手数料

譲渡に際して、金5,000円（別途消費税）の手数料（一律）がかかります。

(3) 支払方法及び支払時期

譲渡代金及び匿名組合損益の精算は、譲渡人、譲受人及び本事業者が協力のうえ別途定める方法により行います。

優先出資持分の買取に関する事項

- (1) 本出資者は、本事業者に本事業者の指定する書面を交付又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供したうえで、本契約上の本出資者の権利義務及び地位（以下「本優先出資持分」といいます。）を買い取るよう本事業者である株式会社マリオン（固有勘定として）に請求することができます。本事業者は、かかる請求があった場合には、当該請求を受けた日から3営業日（株式会社マリオンの営業日に準ずる）以内に、本出資者に対して書面又は電磁的方法により確認の通知をしなければならないものとし、かかる通知が本出資者に到達した時点で本優先出資持分の売買契約が当然に成立するものとし、
- (2) 上記（1）に基づく買取金額は、本出資者の出資額から買取実行日（（3）に定義します。以下同じ。）までに本出資者に分配された匿名組合損失（もしあれば）を控除した額（但し、買取実行日までに、当該計算期間に係る当該匿名組合利益の分配により、優先出資者に分配された優先出資に係る損失の金額の補てんに従って補てられた金額を加算します。）（但し、当該額が本事業の純資産額（直近の鑑定評価額に基づく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。以下同じ。）に本出資者の優先出資割合を乗じた金額を上回る場合には、本事業の純資産額に本出資者の優先出資割合を乗じた金額）とし、
- (3) 本事業者は、上記（1）に従い本出資者に対して確認の通知をした日の5営業日後（株式会社マリオンの営業日に準ずる）の日までに、前項に定める買取金額を本出資者に支払うものとし、
- (4) 上記（1）の規定にかかわらず、優先出資者からの買取の請求が多発した場合は、本事業が継続できなくなるおそれがあります。この場合、本事業者は、対象不動産の全部又は一部の売却等が完了するまで、上記（1）の規定に基づく買取の請求に応じないことができるものとし、
- (5) 優先出資持分の買取に際して要する手数料はありません。

対象不動産の変更に係る手続きに関する事項

【対象不動産の変更】

- (1) 本事業者は、利害関係人から追加取得をする場合を含め、対象不動産の変更を行うことができるものとします。なお、本事業者は、当該対象不動産の変更に係る対象不動産の選定並びに当該対象不動産の変更の時期及び方法に関し助言を受けることを内容とする契約を締結する予定はありません。
- (2) 本事業者は、本事業者が保有している対象不動産のすべてを売却する前に、対象不動産の追加取得が適切と判断するときは、本契約に定める対象不動産の追加取得の方針に従い、対象不動産の追加取得をすることができます。但し、利害関係人から追加取得をする場合には、不動産鑑定評価額を上回る価格で取得しないものとします。また、本事業者は、対象不動産の追加取得にあたっては、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士（但し、利害関係人を除きます。）であって不動産取引に係る実務に関する知識を有する公正な第三者が関与して対象不動産の追加取得に係る判断を行うものとし、かつ、出資判断に関する委員会の開催や意見書の提出を受けることにより、当該追加取得が優先出資者にとって必要かつ合理的な取引であること等について、当該公正な第三者の意見を聴取し、同意を得るものとします。
- (3) 本事業者は、対象不動産の追加取得をしたときは、当該追加取得をした日から30日以内に、本出資者に対し、当該追加取得に係る対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の当該対象不動産を特定するために必要な表示、当該追加取得をした日、当該追加取得の価格、譲渡人と本事業者との関係、当該追加取得をした日における財産の状況、当該対象不動産により営む不動産取引の方法、修繕費、損害保険料その他の当該対象不動産を管理するために必要な費用の負担に関する事項、当該売却等の予定の有無並びに当該売却等を予定する場合における当該売却等の時期及び手続を記載した書面を交付又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供します。本事業者は、対象不動産の追加取得の価格について、鑑定評価額を示す客観的な資料を示すことにより、当該追加取得の価格が鑑定評価額に照らし合理的な価格となっていることを本出資者に説明するものとします。
- (4) 本事業者は、対象不動産の追加取得の方針及び手続を変更する場合には、以下の手続に従い、発行済みの優先出資の総口数の3分の2以上の口数を有する優先出資者の書面又は電磁的方法による賛成を得なければならないものとします。
 - ①本事業者は、変更を行う4週間前を目安として、かつ、回答期限の2週間前までに、書面又は電磁的方法により、対象不動産の追加出資の方針及び手続を変更したい旨及びその変更内容、理由並びに回答期限までに賛成又は反対の意思表示を書面又は電磁的方法によりすべき旨及び次号の内容を優先出資者に通知します。
 - ②回答期限までに反対の意思表示が本事業者に到達しなかった優先出資者は、当該変更について賛成したものとみなします。

- (5) 上記（４）の手続に従って対象不動産の追加取得の方針及び手続の変更がなされる場合において、当該変更に対抗する旨の意思表示を回答期限までに書面又は電磁的方法により行った優先出資者は、本事業に対して（i）自らが有する優先出資に係る権利義務及び地位の全部又は一部を時価により買い取る又は第三者をして買い取らせるよう請求すること、又は、（ii）本契約を解除することができるものとし、かかる請求を受けた本事業者は、２週間以内に、当該優先出資に係る権利義務及び地位を自らが買い取るか又は第三者をして買い取らせなければならないものとします。なお、この場合の振込手数料は本出資者の負担とします。但し、買い取りの請求又は解除が多発し、本事業を継続できなくなるおそれがある場合、本事業者は買い取りに係る対価の支払又は契約の解除に関する事項「契約解除時の損益の帰属及び出資の価額の返還」に基づく出資の価額の返還としての金銭の支払いを対象不動産の全部又は一部の売却等の完了後速やかに（但し、当該変更を行った日から３ヶ月を限度とする。）行うものとします。なお、優先出資の時価は、本事業者が保有する対象不動産の直近１年以内の不動産鑑定評価額に基づいて算出するものとします。

【対象不動産の追加取得の方針】

(1) 物件の選定基準に関する事項

① 所在地域

原則、首都圏・政令指定都市及び中核市

② 延べ床面積

住居 15㎡以上（区分物件も含む）

オフィスビル 25㎡以上（区分物件も含む）

商業施設 500㎡以上

ホテル 300㎡以上

ヘルスケア 300㎡以上

③ 構造方法

原則、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造の1981年施行の新耐震基準に適合している建物

④ 用途

住居、オフィスビル、商業施設、ホテル、ヘルスケア

⑤ 建築後の経過年数

原則、20年以内

20年を超える物件は、屋上防水工事が実施されていることを条件として取得可

25年を超える物件は、屋上防水工事を含む鉄部塗装工事、外壁塗装工事が実施されていることを条件として取得可

⑥ 敷地面積

50㎡以上（区分物件の場合はこれに定めない）

⑦ その他

該当なし

(2) 追加取得する対象不動産に係る分類別の比率の予定が明らかである場合にあっては、当該比率に関する事項

① 地域別

首都圏及び政令指定都市 70%～100%

中核市 0%～30%

② 用途別

住居 50%～100%

オフィスビル、商業施設、ホテル、ヘルスケア 0%～50%

③ その他

該当なし

不動産特定共同事業契約に係る不動産特定共同事業者等の財務状況、事業計画の内容及び資金使途その他電子取引業務の対象とすることの適否の判断に資する事項の適切な審査を行うための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) 適切な審査を行うための措置として、以下を実施します。

① 審査項目

a. 財務状況

財務諸表等により、本事業者の財務状況、資金繰りの状況、経営成績を把握して、本事業の適格性を判断します。

b. 事業計画

事業計画の策定根拠について、不動産価格の算定方法とその妥当性、予想利回りの算定根拠、テナントの信用力、空室リスク、賃料設定の妥当性、賃料下落リスク、費用・支出の妥当性、変動リスク、金利上昇リスク等に照らして妥当性を判断します。

c. 資金調達額

調達する資金の調達額及びその使途の妥当性（事業計画との整合性）について確認を行います。

d. 利害関係の状況

本事業者と本事業の利害関係の状況について、その関係の妥当性・適正性（対象不動産の取得、利害関係人の状況等）を確認します。

e. 分別管理の状況

預金通帳の保存状況など分別管理の状況について確認します。

② 審査体制等

営業部門から独立した審査部門において、適切な情報収集、ヒアリング、実査等に基づき審査を実施し、利害関係人との取引については、独立した第三者の出席からなる委員会における決議を得ることとしています。

(2) 上記措置の実施結果

上記措置を実施した結果、特段の指摘はなく、本事業は適正と判断しました。

その他の事項

【電子取引業務として行う旨】

不動産特定共同事業法に基づく電子取引業務を行います。

【電子取引業務に関する照会に係る連絡方法】

各種お問合せに関しては、本事業者である株式会社マリオンのホームページのお問合せフォームより必要事項をご記入の上お問い合わせください。

【不動産特定共同事業者等と電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等の利害関係】

利害関係の有無：有

不動産特定共同事業者（本事業者）と電子取引業務を行う不動産特定共同事業者（株式会社マリオン）は利害関係にあたります。本事業は、株式会社マリオンが第1号事業に係る不動産特定共同事業者として、自ら電子取引業務を行うもの（自己募集）です。

対照表

2024年8月1日以降については、以下の対照表のとおり読み替えます。

頁	項目	2024年7月31日まで	2024年8月1日以降
21	対象不動産に関する事項	(9) 対象不動産9（追加募集の対象不動産）	(9) 対象不動産9
24	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）	2024年8月1日	契約日

頁	項目	2024年7月31日まで		2024年8月1日以降	
25	出資予定総額又は出資総額の限度額	追加募集 含む出資 予定総額	6,247,000,000円 (出資予定総口数 624,700口)	出資予定 総額	6,247,000,000円 (出資予定総口数 924,700口)
		うち優先 出資予定 総額	5,934,650,000円 (優先出資予定総 口数 593,465口)	うち優先 出資予定 総額	5,934,650,000円 (優先出資予定総 口数 593,465 口)
		うち劣後 出資予定 総額	312,350,000円 (劣後出資予定総 口数 31,235口)	うち劣後 出資予定 総額	312,350,000 (劣 後出資予定総口数 31,235口)
		追加募集 の出資予 定総額	916,000,000円 (出資予定総口数 91,600口)		
		うち追加 募集の優 先出資予 定総額	870,200,000円 (優先出資予定総 口数 87,020口)		
		うち追加 募集の劣 後出資予 定総額	45,800,000円 (劣 後出資予定総口数 4,580口)		

留意事項
2024年8月1日（対象不動産取得日）以降に募集を受け付けしている優先出資持分は、株式会社マリオン（本事業者）が他の優先出資者から買い取りした（詳細は、本書44頁の優先出資持分の買取に関する事項をご確認ください。）発行済み匿名組合出資持分または、株式会社マリオン（本事業者）が優先出資した（詳細は、本書27頁の追加募集に係る出資総額が各募集予定総額に満たなかった場合等をご確認ください。）発行済み匿名組合出資持分を販売するものであり、匿名組合出資持分を新規に発行するもの（追加募集）ではございません。