

不動産特定共同事業に係る商品募集画面のチェックリスト【任意組合型】 1/3

<対象箇所>

- ・電子取引：募集画面
- ・電子取引以外：募集資料

※電子取引事業者は下記【匿名組合型】チェックリストのA項目についても必須とする
 また募集画面から以下の表示もしくは表示ページへ2クリック以内でたどり着けること

A：記載を必須とする項目

<チェックリスト>

“記載有” “該当無”

○全体			
(1)	<input type="checkbox"/>	A	運用期間が明示されている
(2)	<input type="checkbox"/>	A	インカムゲイン／キャピタルゲインの区別が明示されている
(3)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	消費税に関して税込・税抜の区別が明示されている
○利回りの内容			
(1)	<input type="checkbox"/>	A	利回りが年利で明示されている
(2)	インカムゲインを表示する場合		
い ず れ か A	<input type="checkbox"/>	A	利回りの種類（現況／想定／表面／実質等）及び利回りの算出方法又は計算式が明示されている
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	現況利回りの場合：満室か否か、解約予告がある場合は区画が明示されている
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	想定利回りの場合：想定稼働率及び賃料単価が明示されている
(3)	キャピタルゲインを表示する場合		
い ず れ か A	<input type="checkbox"/>	A	利回りの算出方法又は計算式及び根拠資料（売買契約に定める譲渡額、買付意向表明書記載の譲渡額、鑑定評価額、取引事例額 等）が明示されている
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	売買契約締結額の場合：停止条件や契約の履行を阻害する要因の有無が明示されている
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	買付意向書記載額の場合：法的拘束力は無い点が明示されている
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	鑑定評価額の場合：鑑定評価額で売却を保証するものではない点が明示されている
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	取引事例額の場合：取引事例額で売却を保証するものではない点が明示されている
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	上記以外の場合：上記に準ずる事項が明示されている
(4)	<input type="checkbox"/>	A	当該不動産価格又は総投資額（諸経費等内訳含む）が明示されている
(5)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	インボイス制度の影響がある場合、経過措置期間ごとの利回り及び利回り減少の理由について説明がされている

不動産特定共同事業に係る商品募集画面のチェックリスト【匿名組合型】 1/3

<対象箇所>

・電子取引：募集画面 ・電子取引以外：募集資料

※募集画面から2クリックで表示もしくは表示ページへたどり着けること

A：記載を必須とする項目

<チェックリスト>

“記載有” “該当無”

○利回り表示の基本ルール			
(1)	<input type="checkbox"/>	A	支払分配金は税金が差し引かれること（源泉徴収）が明示されている※任意組合はなし
(2)	<input type="checkbox"/>	A	表示利回りは税引前の分配金をベースとしたものであることが明示されている
(3)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	利回りの算出方法又は計算式が明示されている
(4)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	利回りは年利表記で記載し、利回りの種別（想定／現況／表面／実質など）は、専門用語に頼らず、わかりやすい説明が明示されている
○利回りの前提と根拠内容			
(1)	<input type="checkbox"/>	A	想定利回りの内訳（インカム／キャピタル）や、分配金の原資について説明されている
	<input type="checkbox"/>	A	インカムゲイン利回りの実現性を示す根拠が明示されている
	<input type="checkbox"/>	A	キャピタルゲイン利回りの実現性を示す根拠が明示されている
(2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	分配スケジュールの前提となる、決算／運用終了／出資金の払戻時期等の情報が明示されている
(3)	<input type="checkbox"/>	A	利回りが想定である等の前提条件や物件特有のリスク要因（空室率、賃料下落リスク、開発遅延など）が明示されている
(4)	<input type="checkbox"/>	A	想定売却価格の根拠（鑑定評価額等又は近傍類似取引事例）が明示されている
(5)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	不動産収益から生じる利回りと想定利回りの乖離がある場合、不動産収益以外の前提条件について説明されている
○商品の類型説明			
(1)	<input type="checkbox"/>	A	商品の類型（賃貸型・開発型）、融資の有無の明示がされている
	<input type="checkbox"/>	A	融資有の場合：融資が出資者への返済に優先する旨が明示されている
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	賃貸型の場合： 事業者には所有権がない、マスターリース利用等、賃貸型特有の条件が明示されている
	<input type="checkbox"/>		開発型の場合：別紙同チェックリスト○事業計画／○開発型の各事項参照
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	特殊な商品（コンテナ型・蓄電池施設等）は、商品説明とともに特有のリスクについて具体的に説明したうえで、書面の該当説明部分へ誘導又は記載箇所が明示されている

不動産特定共同事業に係る商品募集画面のチェックリスト【匿名組合理型・任意組合理型共通】2/3

<対象箇所>

・電子取引：募集画面 ・電子取引以外：募集資料

※募集画面から以下の表示もしくは表示ページへたどり着けること

※該当する記載箇所へ誘導を工夫すること（リンク設定や「成立前書面〇条記載」「〇頁に詳細記載」等）

A：記載を必須とする項目

<チェックリスト>

“記載有” “該当無”

〇利害関係者取引			
(1)	<input type="checkbox"/>	A	人的支配関係(役員の兼任、主要株主が同一等)を含む利害関係取引の有無が明示されている
(2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	契約内容、取引価格、賃料水準、報酬等が通常の実勢価格と比して妥当な水準であることが明示されている
〇マスターリース案件 ((2), (3)は任意組合パススルー型を除く)			
(1)	<input type="checkbox"/>	A	マスターリース会社との関係性(利害関係の有無)が明示されている
(2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	契約期間とマスターリース賃料の水準が市場賃料と比較して妥当か、乖離がある場合はその説明が明示されている
(3)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	賃料減額請求条項・賃料改定条項・契約解約条項の有無と内容が明示されている
(4)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	損益が直接帰属(パススルー型)する場合、当該説明が明示されていること
〇再募集案件(同一不動産による複数回募集含む)			
(1)	<input type="checkbox"/>	A	当該商品が再募集である旨、過去募集条件や募集状況及び償還状況が明示されている
(2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	再募集の理由が説明されており、過去に償還済の場合は新たな資金使途が明示されている
(3)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	再募集に伴い変更された事業計画・資金計画の内容が過去と比較され明示されている

★その他電子取引の募集における情報の開示についての注意事項

・物件概要を公開後に募集開始まで十分な検討時間を確保すること(3日以上)

・該当する記載の箇所への誘導を工夫すること(リンクの設定や「成立前書面〇条記載」「〇頁に詳細記載」等)

不動産特定共同事業に係る商品募集画面のチェックリスト【匿名組合型・任意組合型共通】3/3

<対象箇所>

・電子取引：募集画面 ・電子取引以外：募集資料

※募集画面から以下の表示もしくは表示ページへたどり着けること

※該当する記載箇所へ誘導を工夫すること（リンク設定や「成立前書面〇条記載」「〇頁に詳細記載」等）

A：記載を必須とする項目

<チェックリスト>

“記載有”“該当無”

不動産特定共同事業者→不特事業者

〇事業計画 ※電子取引は募集画面の物件概要から以下の表示ページへ2クリック以内でたどり着けること			
(1)	<input type="checkbox"/>	A	対象不動産が住居表示又は地図による図示（現況写真含む）による特定がなされており、特定されない場合はその理由が明示されている
(2)	<input type="checkbox"/>	□	事業計画は実行スケジュールや想定リスクを明示し、計画変更を行う場合の情報開示や手続きの方法について具体的に明示されている
(3)	<input type="checkbox"/>	A	対象不動産に関して不特事業者が有する権利又は任意組合が取得する権利（所有権・借地権・地上権など）が明示されている
(4)	<input type="checkbox"/>	□	資金構成（借入・出資・借入金額を含めた優先劣後比率、借入先の種別など）が明示されている
(5)	<input type="checkbox"/>	A	出資金及び借入金（ある場合）の用途が、物件取得以外の項目を含めより具体的に明示されている
(6)	<input type="checkbox"/>	□	不特事業者が受領する報酬体系と利益相反の有無が明示されている
(7)	<input type="checkbox"/>	□	出口戦略(想定売却先のほか、分配が売却益を原資とする場合は想定売却額)が明確に明示されている
(8)	<input type="checkbox"/>	□	具体的な売却先が想定されている場合は、買付意向表明書の受領や売買契約の締結完了等の進捗具合が明示されている
(9)	<input type="checkbox"/>	□	募集開始時期、出資金払込時期、運用終了から償還までの期間など、出資金の取扱スケジュールが明示されている
〇開発案件 開発案件の定義:素地購入、建物建築、大規模改修、用途変更、権利関係の整理等を伴う案件			
(1)	<input type="checkbox"/>	A	開発遅延、中止などの事業計画に変更等が生じるリスクと計画変更を行う場合の情報開示や手続きの方法について明示されている
(2)	<input type="checkbox"/>	A	開発計画（工事着工・完了予定日等）、開発許可の取得状況（取得日等）、売却予定時期等が明示されている
	<input type="checkbox"/>	A	確認申請の状況、現況の写真、工事スケジュールの概要、パースなどの明示がされており、進捗状況を写真などで適時公表するとされている
	<input type="checkbox"/>	□	施工会社、設計会社の実績・信用情報、完工保証の有無の記載が明示されている
	<input type="checkbox"/>	□	建物の仕様（構造、設備等）などの明示がされている
	<input type="checkbox"/>	□	土地利用計画図、建築計画概要書、平面図、立面図等がある場合は、交付書面での該当箇所が明示されている
(3)	<input type="checkbox"/>	A	当該商品が(2)の建築計画を示す書面等が提示できない原野等である場合、その旨とリスクが明示されている
(4)	<input type="checkbox"/>	□	各開発段階の開発内容と資金計画、期中に募集予定がある場合その旨が明示されている
(5)	<input type="checkbox"/>	A	開発工程における投資家への期中分配の有無、期中分配を行う場合にはその原資が明示されている