

合同会社オーナーズブック・スリー匿名組合契約約款

第 1 条（適用範囲）

- 1 本約款は、お客様（以下「本匿名組合員」といいます。）と、合同会社オーナーズブック・スリー（以下「営業者」といいます。）との間に成立するエクイティ投資型の匿名組合にかかる匿名組合契約（以下「本匿名組合契約」といいます。）の内容を定めるものです。
- 2 営業者が本匿名組合員に後日送付し又はOwnersBook サイト上に掲載する匿名組合契約並びに本約款、投資概要（第 2 条に定義されています。）に掲載された内容（以下「投資概要」といいます。）及び第 4 条に基づく営業者から本匿名組合員への通知は、本匿名組合契約の不可分一体な一部を構成するものとし、本匿名組合員は、本匿名組合契約に関し、これらの規定に従うものとします。
- 3 本約款を含めて前項に記載された各書面は、金融商品取引法第 37 条の 3 第 1 項の書面及び同法第 37 条の 4 第 1 項の書面の一部をなすものとします。

第 2 条（定義）

- 1 本約款において下記用語は下記に定める意味を有するものとします。
 - (1) 「アセット・マネジャー」とは、ロードスターインベストメンツ株式会社（その承継人を含みます。）をいいます。
 - (2) 「営業日」とは、銀行法（昭和 56 年法律第 59 号）に従い、日本において銀行の休日として定められた日以外の日をいいます。
 - (3) 「応募総額」とは、本営業を出資対象事業とする匿名組合の出資持分の取得の募集について申込みのなされた金額の総額をいいます。
 - (4) 「業府令」とは、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成 19 年内閣府令第 52 号、その後の改正を含みます。）をいいます。
 - (5) 「金融商品取引法」とは、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。）をいいます。
 - (6) 「計算期間」とは、営業者が案件毎に定める計算期間をいい、投資概要に記載されるものとします。なお、かかる計算期間は 1 年を超えないものとします。また、最終の計算期間の終期は本匿名組合契約の終了日までとします。
 - (7) 「資産保有営業者」とは、営業者を匿名組合員とする匿名組合の営業者をいいます。なお、資産保有営業者の商号は、投資概要に記載されるものとします。

- (8) 「資産保有匿名組合」とは、資産保有匿名組合契約に基づいて設定された、資産保有営業者を営業者とする匿名組合をいいます。
- (9) 「資産保有匿名組合契約」とは、資産保有営業者を営業者とし、営業者を匿名組合員とする、資産保有営業者と営業者との間の匿名組合契約で、投資概要に記載されるものをいいます。
- (10) 「資産保有匿名組合出資持分」とは、資産保有匿名組合にかかる出資持分をいいます。
- (11) 「全匿名組合員」とは、本匿名組合員及びその他匿名組合員を総称するものとします。
- (12) 「全匿名組合員出資金」とは、本匿名組合員出資金及びその他匿名組合員出資金の総額をいいます。
- (13) 「その他匿名組合員」とは、本営業について、本匿名組合員以外に営業者に対し匿名組合出資を行う者をいいます。
- (14) 「その他匿名組合員出資金」とは、その他匿名組合員がその他匿名組合契約に従い、本営業のために出資した出資金の合計金額をいいます。
- (15) 「その他匿名組合契約」とは、本営業について、その他匿名組合員がある場合に、営業者がその他匿名組合員との間で、出資金額及び出資時期を除き本匿名組合契約と同条件で締結する、一又は複数の匿名組合契約をいいます。
- (16) 「定義府令」とは、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号、その後の改正を含みます。）をいいます。
- (17) 「投資概要」とは、OwnersBook サイト上の「不動産投資案件」のページに表示された当該案件に関する案件詳細画面に表示されるページ（「概要」「投資家」等記載されている各タブ内を含みます。）をいいます。
- (18) 「投資家入出金管理口座」とは、ロードスターインベストメンツ株式会社が定める OwnersBook 取引約款に定める投資家入出金管理口座をいいます。
- (19) 「投資口座」とは、募集取扱業者が投資家入出金管理口座内に開設し本匿名組合員ごとに割り当てる各本匿名組合員専用の口座をいいます。
- (20) 「反社会的勢力」とは、以下の何れかに該当する者をいいます。
 - ① 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。以下同じ。）第2条第2号に規定する暴力団をいいます。以下同じ。）
 - ② 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいいます。以下同じ。）
 - ③ 暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者

- ④ 暴力団準構成員（暴力団員以外の暴力団と関係を有する者であつて、暴力団の威力を背景に暴力的不法行為等（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第1号に規定する暴力的不法行為等をいいます。以下同じ。）を行うおそれがある者、又は暴力団若しくは暴力団員に対し資金、武器等の供給を行うなど暴力団の維持若しくは運営に協力し、若しくは関与する者をいいます。以下同じ。）
- ⑤ 暴力団関係企業（暴力団員が実質的にその経営に関与している企業、暴力団準構成員若しくは元暴力団員が経営する企業で暴力団に資金提供を行うなど暴力団の維持若しくは運営に積極的に協力し若しくは関与する企業又は業務の遂行等において積極的に暴力団を利用し暴力団の維持若しくは運営に協力している企業をいいます。）
- ⑥ 総会屋等（総会屋、会社ゴロ等企業等を対象に不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。）
- ⑦ 社会運動等標ぼうゴロ（社会運動又は政治活動を仮装し、又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。）
- ⑧ 特殊知能暴力集団等（上記①から⑦までに掲げる者以外の、暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人をいいます。）
- ⑨ その他上記①から⑧までに準ずる者（特殊詐欺その他法令又は公序良俗に違反する行為に従事する者を含みます。以下、上記①から本⑨に掲げる者を「暴力団員等」といいます。）
- ⑩ 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有する者
- ⑪ 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有する者
- ⑫ 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有する者
- ⑬ 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をし、暴力団員等の維持運営に積極的に協力していると認められる関係を有する者
- ⑭ 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有する者
- ⑮ 以下の何れかに該当する行為を行った者又は団体
 - (i) 暴力的な要求行為
 - (ii) 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (iii) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

- (iv) 風説を流布し、偽計若しくは威力を用いて本契約の当事者の信用を毀損し、又は本契約の当事者の業務を妨害する行為
 - (v) その他上記(i)から(iv)までに準ずる行為
- ⑯ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号。その後の改正を含みます。）に基づき処分を受けた団体若しくはかかる団体の構成員又はこれらの者と取引がある者
- ⑰ 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成 11 年法律第 136 号。その後の改正を含みます。）に定める犯罪収益等隠匿及び犯罪収益等収受を行い若しくは行っている疑いのある者又はこれらの者と取引がある者
- ⑱ 集団的若しくは常習的に暴力的不法行為等を行い若しくは行うことを助長する虞のある団体若しくはかかる団体の構成員又はこれらの者と取引がある者（これらの者との間に常習的又は反復的にそれらと同一の利害関係をもち、かつそれらに対して、積極的かつ自発的に何らかの支援若しくは便益の提供を求め又は提供しながら活動し、行動しているという意味における関連性を有する者を含みますが、これに限られません。）
- (21) 「募集取扱業者」とは、ロードスターインベストメンツ株式会社が定める OwnersBook 取引約款に定める募集取扱業者をいいます。
- (22) 「本営業」とは、本匿名組合契約及びその他匿名組合契約に基づく出資の対象となる営業者による事業であり、具体的には①資産保有匿名組合契約の締結、資産保有匿名組合契約に基づく出資の実行による資産保有匿名組合出資持分の取得、②資産保有匿名組合契約に基づく匿名組員としての権利の行使及び義務の履行、③本匿名組合契約及びその他匿名組合契約の締結並びに本匿名組合契約及びその他匿名組合契約に基づく出資金の受入れその他の権利の行使及び義務の履行並びに資産保有匿名組合出資持分の取得のための借入れ（もしあれば）、並びに④上記各号に関連又は付随する一切の取引（上記各号に記載された契約以外の本営業に関連する契約の締結及びそれらの関連契約（以下上記各号に記載された契約、その他の本営業に関連する契約及びこれらの関連契約を総称して「本件関連契約」といいます。）に基づく権利の行使及び義務の履行を含みます。）をいいます。
- (23) 「本営業用口座」とは、全匿名組員出資金その他の本営業に係る財産を営業者が行う他の事業に係る財産及び営業者の固有財産と分別して管理する目的で営業者が開設する本営業専用の銀行預金口座をいいます。
- (24) 「本貸付関連契約」とは、本貸付人による資産保有営業者に対する貸付に関連する契約（本貸付人と資産保有営業者との間の金銭消費貸借契約及び担保契約を含みます。）を意味します。

- (25) 「本貸付人」とは、資産保有営業者が本信託受益権を取得するための資金調達の一環として、資産保有営業者に対して貸付を行う者を意味します。
- (26) 「本件アセット・マネジメント契約」とは、営業者とアセット・マネジャーとの間のアセット・マネジメント契約書（その後の一切の変更を含みます。）をいいます。本件アセット・マネジメント契約の概要は別紙 1 に、内容は別紙 2 にそれぞれ記載されます。
- (27) 「本件貸付契約」とは、資産保有匿名組合出資持分（約 840,000,000 円相当）の購入代金として、資産保有匿名組合契約に基づく払込時に不足する金額を調達する目的で営業者と営業者が選定する貸付人において締結される予定の金銭消費貸借契約書（その後の変更等を含む。）（もしあれば）をいう。
- (28) 「本資産」とは、資産匿名組合出資持分その他随時本匿名組合に関し、営業者が取得する資産をいいます。
- (29) 「本信託受益権」とは、ヒューリック株式会社及び三菱 UFJ 信託銀行株式会社との間の令和 6 年 6 月 27 日付の不動産管理处分信託契約書（その後の変更等を含む。）に基づく信託受益権をいいます。
- (30) 「本責任財産」とは、営業者が本匿名組合契約に基づき取得し又は受け入れた財産その他本営業に関して取得し又は受け入れた財産（但し、営業者が資産保有匿名組合出資持分を取得した場合には、以降、資産保有匿名組合契約に基づいて匿名組合員たる営業者に分配された金銭（本営業用口座内に現存する金銭のみを意味します。）のみを意味します。）をいいます。
- (31) 「本匿名組合員出資金」とは、本匿名組合員が本営業のために出資した出資金をいいます。
- (32) 「本匿名組合員出資口数」とは、本匿名組合員が本匿名組合契約において出資することを約した本匿名組合出資持分の口数（1 口当たり 10,000 円）をいいます。
- (33) 「本匿名組合員出資割合」とは、本匿名組合員出資金の全匿名組合員出資金に対する割合をいいます。
- (34) 「本匿名組合出資持分」とは、本営業を出資対象事業とする匿名組合の出資持分をいいます。
- (35) 「本物件」とは、文脈に応じ、投資概要に記載する土地及び建物又はこれらを主たる信託財産とする信託にかかる信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を意味するものとします。
- (36) 「本募集システム」とは、OwnersBook サイトにおける、本匿名組合出資持分の取得の申込の勧誘に係るシステムをいいます。

- (37) 「申込期間」とは、投資概要に記載された申込期間で、本匿名組合出資持分の取得の申込みを行うことができる期間として営業者が設定した期間をいいます。
 - (38) 「目標募集額」とは、営業者が設定した応募総額の目標金額をいい、案件毎に投資概要に記載された金額を意味します。
 - (39) 「OwnersBook サイト」とは、営業者が本匿名組合出資持分の取得の申込の勧誘を委託したロードスターインベストメンツ株式会社がインターネット上に開設する、本営業に対する匿名組合出資持分の取得の申込の勧誘等を行うためのサイト（OwnersBook）をいいます。
- 2 本約款において一定の日に言及している場合において、当該日が営業日でない場合には、翌営業日を当該日とします。

第3条（匿名組合契約）

- 1 本匿名組合員は、本匿名組合契約の定めに従い、本営業のために営業者に対する出資を行い、営業者は本営業から生ずる損益を本匿名組合員に分配するものとします。
- 2 営業者及び本匿名組合員は、本匿名組合契約が商法（明治 32 年法律第 48 号）第 2 編第 4 章に定める匿名組合にあたることを確認します。また、営業者及び本匿名組合員は、本匿名組合契約が商法上の匿名組合契約としての性格を失わないことを条件として、本匿名組合契約の条項が同法の任意規定に優先して適用されることに合意します。

第4条（目標募集額・出資金の払込）

- 1 営業者が、本匿名組合員からの本匿名組合出資持分の取得の申込みを受け、かつ、①申込期間中の応募総額が目標募集額以上となった場合又は②申込期間中の応募総額が目標募集額に満たない場合であっても、営業者が、自己の事業計画の内容、本件貸付契約の締結見込み及び資金使途等に照らして本匿名組合出資持分を発行することを合理的と認め、本営業を開始すること並びに本匿名組合出資持分を発行することを決定した場合には、営業者は、本匿名組合員にその旨（但し、②の場合には、営業者は、自己の事業計画の内容及び資金使途等との関係で本匿名組合出資持分を発行することが合理的と認められる理由を本匿名組合員に説明するものとします。）及び取得の申込を承諾する旨を通知するものとします。
- 2 営業者が前項の通知を行った時点で本匿名組合契約は成立するものとします。
- 3 本匿名組合員は、出資を希望する本匿名組合員出資口数に相当する金銭を投資口座に予め預託しておくものとします。

- 4 営業者は、OwnersBook サイトにおいて、投資口座における金銭の預託の状況（入出金履歴及び残高）を本匿名組合員が常時閲覧できる状態におくものとします。
- 5 本匿名組合契約が成立した場合、募集取扱業者は、投資口座内の預かり金のうち、本匿名組合員出資口数に相当する本匿名組合員出資金相当額を本営業用口座に送金するものとし、これをもって、本匿名契約に基づく出資が行われたものとみなします。なお、本匿名組合員が出資金の全額を支払ったにも拘わらず、全匿名組合員からの出資金の合計金額が目標募集額を下回ることとなった場合その他の事由により営業者が本営業を開始することができないと判断した場合には、営業者は、本匿名組合員に本匿名組合契約を解除する旨の通知を行うことができるものとし、営業者は、本匿名組合出資金全額を投資家入出金管理口座に送金し、募集取扱業者は、かかる金員を投資口座に振り替えるものとします。なお、かかる場合の振込手数料は営業者が負担することとしますが、疑義を避けるために付言すると、営業者は本匿名組合契約の不成立に起因又は関連して本匿名組合員が被ることのある一切の損害、損失、費用等を賠償する義務を負いません。
- 6 投資口座内の預かり金の不足その他の事由により、前項に基づく出資が実行されない場合、営業者は、本匿名組合契約を解除することができるものとします。
- 7 申込期間中の応募総額が目標募集額に達せず、かつ、営業者が自己の事業計画の内容及び資金使途等に照らして本匿名組合出資持分を発行することが合理的と認めなかったために本営業を開始しないことと判断した場合には、本匿名組合契約は不成立となります。
- 8 申込期間中の応募総額が目標募集額を上回る場合には、本匿名組合出資持分の取得に係る申込みは先着順とし、申込期間中の応募総額が目標募集額に達した時点以降の申込みは無効とします。
- 9 投資口座にある本匿名組合員の預託金の返金手続き等については、募集取扱業者が別途定める特定有価証券等管理行為に関する規程に従うものとします。

第5条（リスクの開示）

本匿名組合員は、本匿名組合出資持分の取得の申込みにあたり、本匿名組合契約を構成する全ての書面及びこれらに関する契約締結前交付書面（目論見書）を熟読し、その内容を理解した上で申込みを行うものとします。本匿名組合員は、本匿名組合契約の締結及び本匿名組合契約に基づく営業者への出資は、元本及び配当の保証がないことその他実質的なリスクを伴うものであることを認識した上で、本匿名組合契約に基づく営業者への出資が本匿名組合員にとって適切な投資であり、自らかかるリスクを負うことができると判断したうえで行うものとします。

第6条（意図的に削除）

第7条（本営業の遂行）

- 1 本約款に規定がある場合を除き、営業者は全匿名組合員出資金により、本営業を行い、これに伴う費用を支出するものとします。本営業に伴う費用には、以下を含むものとします。
 - (1) 租税公課
 - (2) 営業者が本営業を行うために必要な業務を委託する契約に関する手数料
本営業に係る財産の取得、管理及び処分から生じる諸費用
 - (3) 営業者及びアセット・マネージャーに対する報酬
 - (4) 本営業に帰属するその他の費用（公認会計士費用、弁護士費用、事務委託費用等を含みます。）
 - (5) オペレーションコスト及び営業者清算費用
 - (6) 本件貸付契約に関連する一切の諸費用
 - (7) 本件貸付契約に係る支払利息その他の諸費用
 - (8) その他営業者が本営業を実施するために必要となる費用
- 2 本営業は、営業者の判断において行い、営業者は、本営業の遂行につき、本約款に明示的に定める場合を除き、本匿名組合員の同意を要しないものとします。また、本匿名組合員は、本約款に明示的に定める場合を除き、本営業の遂行に一切の関与をすることはできないものとします。
- 3 資産保有匿名組合契約に基づく資産保有匿名組合出資持分その他本営業に基づく一切の財産は、営業者に帰属するものとし、本匿名組合員は、これに対して一切の持分その他如何なる権限をも有しないものとします。本匿名組合員は、訴訟上、訴訟外を問わず、資産保有営業者、本物件の賃借人その他本物件の関係者（もしあれば）に対して、直接請求又は連絡をしないものとします。
- 4 営業者は、本営業に係る資金管理のため、本営業用口座を開設の上、維持するものとし、資産保有営業者から資産保有匿名組合契約にしたがって受領する配当金その他の本営業に属する金員を、本匿名組合契約及びその他匿名組合契約に従って本匿名組合員及びその他匿名組合員に対する分配その他本営業に係る各種支払いに充てるまでの間、本営業用口座にて管理し、営業者が行う他の事業に係る財産及び営業者の固有財産とは分別して管理します。疑義を避けるために付言すると、営業者は、本営業用口座において管理される金銭から本営業にかかる債務を支弁し又はこれを運用することができるものとします。
- 5 営業者は、資産保有営業者から資産保有匿名組合契約にしたがって受領する現金を、本匿名組合契約に従って本匿名組合員に対し分配し、又はその他本営業に係る各種支払いに充てるまでの間、本営業用口座にて管理し、営業者が行う他の事業に係る財産及び営業者の固有財産とは分別して管理するものとします。

疑義を避けるために付言すると、営業者は、本営業用口座において管理される金銭から本営業にかかる債務を支弁し又はこれを運用することができるものとします。

- 6 営業者は、善良な管理者の注意義務をもって誠実かつ忠実に法令及び本件関連契約（但し、営業者が当事者であるものに限ります。）の定めに従って本営業を遂行するものとします。なお、営業者は、自己が当事者となっている本営業に関連する契約を遵守し、本営業に関連する第三者に対する全ての義務及び債務について責任を負うものとします。
- 7 本匿名組合員は、本匿名組合契約又は商法に従って、本匿名組合契約に規定されている限度で利益及び損失の分配を受けることができるものとします。

第8条（損益の帰属）

- 1 本営業により各計算期間中に生じた利益（第2項において定義します。以下同じ。）又は損失（第2項において定義します。以下同じ。）は、本条の定めに従い各計算期間の末日において、その時点における本匿名組合員出資割合に応じて、本匿名組合員に帰属します。
- 2 「利益」及び「損失」とは、それぞれ、日本における一般に公正妥当と認められる会計原則に従い決定されるものとします。但し、会計上の処理と税法上の処理が異なる場合には、税法上の処理を優先するものとします。
- 3 「利益」は、本営業の遂行から生じる以下の項目の合計とします。なお、当該計算期間にかかる利益の受領日が営業日でない等の理由で第2条第2項に準じて次期計算期間に帰属する場合であっても、当該計算期間の利益として扱うものとします。
 - i. 資産保有匿名組合契約に基づく配当金
 - ii. 本匿名組合出資持分の売却によって得られる利益
 - iii. 本営業に係るその他の収益金
- 4 「損失」は、本営業の遂行から生じるもので、以下の項目を含むものとします。なお、当該計算期間にかかる損失の発生日が営業日でない等の理由で第2条第2項に準じて次期計算期間に帰属する場合であっても、当該計算期間の損失として扱うものとします。
 - i. 本約款第7条第1項に定める費用
- 5 各計算期間において利益（以下「当期利益」といいます。）が生じた場合、当期利益に対し、当該計算期間末日における本匿名組合員出資割合を乗じて得られる金額（以下「配当利益」といいます。）が本匿名組合員に帰属します。
- 6 各計算期間において損失が生じた場合、当該計算期間末日における本匿名組合員出資割合に応じて本匿名組合員に帰属します。但し、かかる損失の分配の結果、本匿名組合員に分配された損失の累計額が本匿名組合員出資金の額を超過

する場合には、本匿名組合員は本匿名組合員出資金の額の範囲内でのみこれを負担するものとし、当該超過損は累積的に翌計算期間以降に繰り越され、翌計算期間以降の利益をもって補填されるものとします。

- 7 各当事者は、本約款に基づき行われる取引に関し各当事者に課される租税のすべて（本条に基づき本匿名組合員に対して行われる利益の分配に課される税金を含みます。）につき、自らこれを負担するものとします。なお、本資産の売却若しくはその他の処分に関連して公租公課等が賦課された場合、本匿名組合契約に基づく本匿名組合員に対する分配は、当該公租公課等を税務当局又は政府当局に納付した後の残額をもって行うものとします。かかる公租公課等が、本営業の遂行にかかる取引に対し賦課されるものである場合には、かかる公租公課等は本営業の費用として扱うものとします。
- 8 本匿名組合契約に基づき営業者が本匿名組合員に対して行う支払は、すべて、適用ある源泉徴収税額を控除して行うものとします。
- 9 本条の分配について、1 円未満の端数は切り捨てるものとします。

第 9 条（営業者報酬）

営業者は、本営業における計算期間中に 50,000 円を報酬（以下「営業者報酬」といいます。）として受領するものとします。なお、計算期間が 6 暦月でない場合における営業者報酬の金額は、100,000 円（年額）について 1 年を 12 か月とする月割り計算とし、1 か月に満たない期間は 1 か月とみなして算出します。但し、同時点において営業者報酬に充てるべき現金がない場合には、営業者報酬の支払いは繰り延べられるものとします。

第 10 条（出資金の返還）

- 1 営業者は、各計算期間につき、対応する各現金分配日（第 13 条第 1 項において定義されます。以下同じ。）に分配された現金分配額が、第 8 条に従って本匿名組合員に割当てられた利益を上回る場合は、当該超過額については、本匿名組合員に対して出資金の返還があったものとみなします。
- 2 前項に定める出資金の返還により出資金の全額を返還した場合においても、本匿名組合契約の規定若しくは適用法令に基づき本匿名組合契約が終了する場合を除き本匿名組合契約は存続するものとします。

第 11 条（本件アセット・マネジメント契約の概要等）

- 1 営業者は、営業者とアセット・マネジャーとの間で締結した本件アセット・マネジメント契約に基づき、同契約に定義される委託業務（以下「アセット・マネジメント業務」といいます。）をアセット・マネジャーに委託し、アセッ

ト・マネジャーがアセット・マネジメント業務を行うために必要な一切の権限（アセット・マネジャーが金融商品の価値等の分析に基づく投資判断の全部の一任を受け、当該投資判断に基づき委託者たる営業者のために投資を行うのに必要な一切の権限（全匿名組合員の為に運用を行う権限の全てを含みます。）を含みます。）をアセット・マネジャーに付与します。

- 2 本匿名組合員は、別紙 1 記載の本件アセット・マネジメント契約の概要及び別紙 2 記載の本件アセット・マネジメント契約を確認し、営業者及びアセット・マネジャーによる本件アセット・マネジメント契約の締結及び履行を承認します。また、本匿名組合員は、本件アセット・マネジメント契約別紙 2 記載の計算方法により算出される本件アセット・マネジメント契約に係る報酬を本件アセット・マネジメント契約に従って本責任財産より支払うことを承認します。
- 3 アセット・マネジャーは、営業者及び全匿名組合員のために、アセット・マネジメント業務を善良な管理者の注意をもって、かつ忠実に遂行するものとします。
- 4 アセット・マネジャーは、業府令第 128 条第 1 号若しくは同条第 3 号又は第 129 条第 1 項第 1 号若しくは同項第 6 号に掲げる行為に該当するものを除き、個別の取引毎に営業者及び全匿名組合員に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由の説明を行い、営業者及び全匿名組合員の同意を得なければ自己、その取締役若しくは執行役又はその運用を行う他の運用財産（金融商品取引法第 35 条第 1 項第 15 号に規定する運用財産をいいます。）との間における取引を行うことを内容とした運用を行うことができないものとします。
- 5 本匿名組合員及び営業者は、アセット・マネジャーが、①資産保有営業者との間においても投資一任契約（金融商品取引法第 2 条第 8 項第 12 号ロ及び定義府令第 16 条第 1 項第 10 号に規定されています。）を締結すること、②本匿名組合の運用財産の運用として、全匿名組合出資金の全部又は一部を資産保有匿名組合に出資する取引を行うこと及び当該取引を行う理由について投資概要又は契約締結前交付書面（目論見書）にて説明を受けたことをここに確認し、また、かかる取引を行うことについて異議なく同意するものとします。

第 12 条（本責任財産及び本資産の所有権）

- 1 本責任財産の所有権は、全て営業者に帰属します。
- 2 営業者は、本匿名組合員に本匿名組合出資金相当額の返還を保証しません。
- 3 本匿名組合員の損失の分担額は、本匿名組合出資金相当額を限度とします。
- 4 営業者は、金融商品取引法第 40 条の 3 の規定、業府令第 125 条の規定を遵守して、全匿名組合員から出資された金銭その他本営業に関して営業者が取得し保有する財産（以下「本財産」といいます。）をそれぞれ区分して経理し、かつ、

それらの内容が全匿名組合員の保護を図る上で適切であるよう確保することにより、本財産を営業者のその他の財産又は第三者の財産と分別して管理するものとします。

- 5 営業者は、金融商品取引法第 42 条の 4 に規定される方法に準ずる方法により、本匿名組合事業にかかる運用財産と自己の運用財産及び他の運用財産とを分別して管理するものとし、アセット・マネジャーをして、これを監督させるものとします。
- 6 本匿名組合員は、営業者の合理的な判断により、営業者が本資産たる資産保有匿名組合出資持分につき第三者に譲渡する場合があることを、予め承諾するものとします。なお、疑義を避けるために付言すると、営業者は、本匿名組合員の同意を得ることなく本資産たる資産保有匿名組合出資持分を譲渡することができるものとします。

第 13 条（現金の分配）

- 1 営業者は、各計算期間の末日から 60 日以内の営業者の指定する営業日（以下「現金分配日」といいます。）において、当該現金分配日の直前の営業日における本営業用口座内の現金から、翌計算期間末日までに営業者が第三者に対し支払うべき金額及び本営業用口座内に留保すべき金額（営業者が合理的に決定するものとします。）を控除した金額（もしあれば）（以下「分配可能金額」といいます。）に本匿名組合員出資割合を乗じて得られる金額の分配を行うものとします。なお、疑義を避けるために付言すると、営業者は、その裁量により（但し、裁量権は合理的に行使するものとします。）、本営業の諸費用又は債務責任に充当し又は備えるため、分配可能な金額から一定の金額を留保することができるものとします。
- 2 前項により本匿名組合員に対し分配することができる現金の金額が、配当利益の金額に満たない場合には、当該分配は翌計算期間以降に繰り延べられるものとし（以下本項により繰り延べられた金額を「未払分配金」といいます。）、営業者は、翌計算期間以降において分配可能金額に対し本匿名組合員出資割合を乗じて得られる金額の範囲内において、本匿名組合員に対し、未払分配金を第 1 項に基づく分配に優先して分配します。
- 3 第 1 項にかかわらず、営業者は、随時、営業者が合理的に決定する分配可能な金額を、営業者が決定する時期において本匿名組合員に対して分配することができるものとします。かかる分配を行う場合には、前項の規定を準用するものとします。
- 4 本条に基づく分配について、1 円未満の端数は切り捨てるものとします。

- 5 営業者は、本条により計算された現金分配額を、現金分配日において、投資家入出金管理口座に送金し、募集取扱業者がそれを投資口座に振り替えるものとします。

第 14 条（会計書類）

営業者は、本営業に関連するすべての取引について、日本において一般に公正妥当と認められる会計基準に従い、適切な会計帳簿及び記録を作成し、これを保持するものとします。

第 15 条（表明及び保証）

- 1 営業者は、本匿名組合員に対し、本匿名組合契約が締結される日において下記の各号に掲げる事項が真実かつ正確であることを表明し保証します。但し、営業者は、下記の各号に掲げる事項のほかは、本営業の成功又は本匿名組合員に対する本匿名組合員出資金の全額の返還を含め、明示又は黙示を問わず、一切の表明又は保証をしません。
 - (1) 営業者は、日本法に基づき適法に設立され、有効に存続する合同会社であり、自己の財産を所有し、かつ、本匿名組合契約を締結し、本匿名組合契約上の義務を履行するために必要な完全な権利能力及び権利を有していること。
 - (2) 営業者による本匿名組合契約の締結、本匿名組合契約に規定する各義務の履行及び本匿名組合契約において企図される取引の実行は、営業者の事業の目的の範囲内の行為であり、営業者は、かかる本匿名組合契約の締結及び履行並びに当該取引の実行につき、関連法令上及び営業者の内部規程において必要とされる一切の手続を履践していること。
 - (3) 本匿名組合契約は、その締結により、営業者の適法で有効かつ拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものであること。
 - (4) 営業者による本匿名組合契約の締結、本匿名組合契約に規定する各義務の履行及び同契約により企図される取引の実行は、政府機関その他の第三者の許認可、承諾、同意若しくはかかる政府機関その他の第三者に対する通知を必要とするものではなく、かつ、いかなる法令、規則、通達、命令、判決、決定、令状、営業者の定款その他の内部規程、営業者自身が当事者となっている契約又は営業者若しくは営業者の財産に影響を与える第三者との間における契約又は合意に違反し、又は、抵触するものではないこと。
 - (5) 営業者の財務、経営の状況又は営業者による本匿名組合契約の締結、本匿名組合契約に規定する各義務の履行若しくは本匿名組合契約により企図される取引の実行に対し、重大な悪影響を及ぼすようないかなる訴訟、仲裁、

調停及び行政手続も係属していないこと。営業者は支払不能ではなく、かつ営業者について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始その他営業者に対し適用ある倒産手続開始の申立は行われておらず、かかる申立の原因は存在しないこと。

2 本匿名組合員は、営業者に対し、本匿名組合契約の締結の時点において下記の各号に掲げる事項が真実かつ正確であることを表明し保証します。

- (1) 本匿名組合員による本匿名組合契約の締結、本匿名組合契約に規定する各義務の履行及び本匿名組合契約において企図される取引の実行は、その権利能力及び行為能力の範囲内の行為であること。本匿名組合員が自然人である場合には、本匿名組合員は、後見開始、保佐開始若しくは補助開始の審判又は審判の申立てを受けていない成年であり、任意後見契約を締結しておらず、本匿名組合員に関し、後見開始、保佐開始又は補助開始の審判申立ての原因となる事由は存在しないこと。また、本匿名組合員は自己の財産を所有し、かつ、本匿名組合契約を締結し、本匿名組合契約上の義務を履行する為に必要な完全な意思能力、権利能力及び行為能力を有しており、かかる能力は一切制限されていないこと。本匿名組合員が法人である場合には、本匿名組合員は、日本法に基づき適法に設立され、有効に存続する法人であり、自己の財産を所有し、かつ、本匿名組合契約を締結し、本匿名組合契約上の義務を履行するために必要な完全な権利能力及び権利を有していること。また、本匿名組合員による本匿名組合契約の締結、本匿名組合契約に規定する各義務の履行及び本匿名組合契約において企図される取引の実行は、本匿名組合員の事業の目的の範囲内の行為であり、本匿名組合員は、かかる本匿名組合契約の締結及び履行並びに当該取引の実行につき、関連法令上及び本匿名組合員の内部規程（もし、あれば）において必要とされる一切の手続を履践していること。
- (2) 本匿名組合契約は、その締結により、本匿名組合員の適法で有効かつ拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものであること。
- (3) 本匿名組合員による本匿名組合契約の締結、本匿名組合契約に規定する各義務の履行及び本匿名組合契約により企図される取引の実行は、政府機関その他の第三者の許認可、承諾、同意又はかかる政府機関その他の第三者に対する通知を必要とするものではなく、かつ、いかなる法令、規則、通達、命令、判決、決定、令状、本匿名組合員の定款その他の内部規程（もし、あれば）、本匿名組合員自身が当事者となっている契約又は本匿名組合員若しくは本匿名組合員の財産に影響を与える第三者との間における契約又は合意に違反し、又は、抵触するものではないこと。
- (4) 本匿名組合員の経済状況又は本匿名組合員による本匿名組合契約の締結、同契約に規定する各義務の履行若しくは同契約により企図される取引の実行に

対し、重大な悪影響を及ぼすようないかなる訴訟、仲裁、調停及び行政手続も係属していないこと。

- (5) 本匿名組合員は支払不能ではなく、かつ本匿名組合員について破産手続開始、民事再生手続開始その他本匿名組合員に対し適用ある倒産手続開始の申立は行われておらず、かかる申立の原因は存在しないこと。また、本匿名組合員は、支払不能若しくは支払停止又は債務超過の状態にないこと。
 - (6) 本匿名組合員が本匿名組合契約の規定に従い、営業者に提出した情報は、真実、正確かつ完全であること。
 - (7) 営業者に対して行う本匿名組合契約の締結の申込み、本匿名組合出資持分の取得の申込みその他の行為は、当該行為に伴うリスクの調査及び評価をなした後の完全な自己の判断に基づくものであること。
 - (8) 本匿名組合契約に基づく出資の履行は、本匿名組合員の他の債権者を害するものではなく、またかかる債権者を害する意図その他不法な意図に基づき行われるものではないこと。
 - (9) 本匿名組合員が営業者に出資した本匿名組合員出資金その他の金員は、自己が所有するものであり、かつ組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成 11 年法律第 136 号。以後の改正も含みます。）第 2 条 4 項に規定する「犯罪収益等」でないこと。
 - (10) 本匿名組合員が、反社会的活動を行う団体もしくはこれらと関連のある団体その他反社会的勢力ではないこと。またはそれらに所属していた経歴を有しておらず、かつ将来においても所属しないこと。本匿名組合員が法人である場合には、その役員、従業員、顧問、取引先その他本匿名組合員と関係のある者が、前記の者に該当しないこと。
- 3 営業者及び本匿名組合員は、前二項に基づく自らの表明及び保証に誤り又は不正確な点があった場合、相手方当事者に対し直ちに書面にて通知するとともに、これにより相手方当事者に対し損害等が生じた場合、相手方当事者に対して、かかる損害等の一切を補償するものとします。但し、適用法令上、かかる損害等の補償が許容されている場合に限られます。

第 16 条（本匿名組合契約の終了）

- 1 本匿名組合契約は、次の各時点又は資産保有匿名組合契約について資産保有営業者からの利益及び損失の分配並びに出資金の返還（但し、疑義を避けるために付言すると、資産保有匿名組合契約にしたがって営業者に分配された損失がある場合には、当該損失の額を分配した後の出資金の残額（もし、あれば）の返還を意味するものとします。）を全て完了した時点をもって本匿名組合契約は終了するものとします。

- (1) 資産保有営業者について、破産手続開始、民事再生手続開始その他資産保有営業者に適用ある倒産手続開始の決定がなされ、当該手続において、資産保有匿名組合出資持分に関する最後配当（またはこれに類似する手続）を受け、その分配を完了した時点
 - (2) 資産保有営業者について特定調停、私的整理その他債務整理の手続（法的手続であるか否かを問わない。）が開始され、当該手続において示された資産保有匿名組合出資持分に関する返済計画について、営業者がその合理的な判断に基づき当該返済計画を承諾し、資産保有営業者より当該返済計画に基づく支払を受け、その分配を完了した時点
 - (3) 資産保有営業者が、本貸付関連契約に基づき本貸付人に対する債務について期限の利益を喪失し、又は、その他の事由により、本貸付人の資産保有営業者に対する担保権その他の権利が実行され、本信託受益権又は本物件が処分された後に、資産保有匿名組合契約に基づき匿名組合員たる営業者に対する分配金の分配を完了した時点
 - (4) 第 12 条第 6 項の規定に基づき、営業者が、資産保有匿名組合出資持分を第三者に譲渡し、かかる売却代金の分配を完了した時点
- 2 営業者又は本匿名組合員が、破産手続開始の決定を受けた場合には、本匿名組合契約は当然に終了するものとします。
 - 3 本匿名組合契約の終了によっても、営業者又は本匿名組合員は、かかる終了のときに既に発生していた債務若しくは責任又はかかる終了の時までに存した当該当事者の作為若しくは不作為に関して事後発生する可能性のある債務若しくは責任を免れるものではなく、また、かかる本匿名組合契約の終了は、当該終了若しくは期間満了の後も本匿名組合契約の規定に従いその効力を保持する旨明示又は黙示に意図された当事者の権利義務について影響を及ぼさないものとします。但し、疑義を避けるために付言すると、本匿名組合員が営業者に対して有する債権その他の権利については第 19 条の制限に服するものとします。

第 17 条（本匿名組合契約の解除）

- 1 前条の規定にかかわらず、以下のいずれかの事由が発生した場合には、営業者は、本匿名組合員に通知した上で、本匿名組合契約を解除することができるものとします。
 - (1) 本匿名組合員に対し、民事再生手続、会社更生手続、特別清算手続その他適用ある倒産手続（但し、破産手続を除きます。）の開始決定がなされた場合
 - (2) 本匿名組合員が重大な法令違反を犯し、営業者が本匿名組合契約の維持に重大な悪影響があると判断した場合

- (3) 本営業の継続が不可能若しくは著しく困難となったと営業者が合理的に判断し、営業者と本匿名組合員が協議の上、本営業の終了を決定した場合
 - (4) 本匿名組合員が、(a)本匿名組合契約に基づく金銭の支払義務の履行を 10 日以上遅滞し、(b)表明保証に違反し、又は(c)本匿名組合契約に規定したその他の約束又は合意を履行しなかった場合（但し、その治癒が可能である場合には、かかる懈怠又は違反の治癒を求める書面による通知が営業者から本匿名組合員に対して行われた後 30 日間かかる懈怠又は違反が継続した場合に限る。）
 - (5) 資産保有営業者と売主との間の売買契約が売買の実行前に解除された場合その他営業者が資産保有匿名組合契約に基づく出資を行うことが適當ではないと判断する場合
 - (6) 本匿名組合員（本匿名組合員が法人であるときは、その役員、従業員、顧問、取引先その他本匿名組合員と関係のある者を含む。）が反社会的活動を行う団体若しくはこれらと関連のある団体その他反社会的勢力であることが判明し、又はその疑義が生じた場合。
- 2 法令上可能な限り、本匿名組合契約について、商法第 540 条第 1 項及び第 2 項の規定は明示的に排除されるものとし、本匿名組合員は、本匿名組合契約を解除できないものとします。

第 18 条（本匿名組合契約の終了時の処理）

本匿名組合契約に別段の定めがある場合を除いて、前条その他の事由に基づき本匿名組合契約が終了した場合、営業者は、相当と認める方法により本営業を清算し、本匿名組合員に対して、本匿名組合員出資金のうち返還未了額を返還するものとします。但し、本匿名組合契約が終了した場合において、その他匿名組合契約が存続する場合又は本匿名組合員に対する出資の価額の返還により本営業の遂行が不可能若しくは著しく困難になるおそれが合理的に認められる場合、営業者は、適用法令で認められる範囲において、本営業の清算及び出資金の返還を延期することができるものとし、本匿名組合員はかかる本営業の清算方法について異議なく承諾し、これを撤回しないものとします。

第 19 条（責任財産限定特約、強制執行不申立、劣後特約）

- 1 営業者による本匿名組合契約に基づく本匿名組合員に対する債務の支払は、本責任財産のみを引当として、その範囲内でのみ行われ、営業者の有する他の資産には一切及ばないものとします。なお、疑義を避けるために付言すると、営業者の固有財産及び営業者が行う本営業以外の事業に関する一切の財産は、責

任財産に含まれないものとします。本匿名組合員は、本項の内容を異議なく承諾し、これを撤回しないものとします。

- 2 本匿名組合員は、本匿名組合契約に基づき営業者に対して取得する債権の回収を図るため、営業者のいかなる財産についても差押、仮差押その他の強制執行手続の開始又は保全命令の申立を行わないものとします。
- 3 本匿名組合員は、第 18 条に基づく清算の終了時点において、本匿名組合契約に基づく未払債務が残存する場合には、当該未払債務に係る請求権を当然に放棄したものとみなされることに同意するものとします。
- 4 本匿名組合員は、本匿名組合契約に基づく全ての出資金が払い戻された日から 1 年と 1 日を経過するまで、営業者又はその財産について、破産手続開始、民事再生手続開始その他営業者に適用ある倒産手続開始の申立て（日本国外における同様又は類似の申立てを含みます。）をすることができないものとします。
- 5 本匿名組合契約又は商法の規定に基づく本匿名組合員の営業者に対する一切の債権（利益の分配又は金銭の分配に係る債権か、出資の価額の返還に係る債権か、その他の債権かを問わない。）は、本件貸付契約に基づく貸付人の債権のうち支払期限が到来したものの履行に劣後します。

第 20 条（不保証）

本匿名組合員は、本匿名組合契約に基づく取引について、本営業の結果、関係当事者、その他の諸条件及び諸事項を自ら十分に検討、評価し、本匿名組合員による出資金の元本が毀損するリスクその他のリスクを認識しながら、自らの判断と責任において本匿名組合契約に基づく出資を行うものであり、営業者は、本匿名組合員に対する出資金の返還及び本営業の結果について何ら保証しないものとします。なお、本匿名組合員は、本匿名組合契約の締結に関し、金融商品の販売等に関する法律第 3 条第 4 項第 2 号に従い、重要事項についての説明を要しない旨の顧客の意思を表明したことをここに確認し、今後、営業者に対し、同法に基づくいかなる請求も行わないことを約します。

第 21 条（通知）

- 1 本匿名組合契約に基づく通知は営業者が募集取扱業者をして行うものとし（募集取扱業者の名義で行うものを含みます。）、すべて書面、電子メール又は OwnersBook サイトへのメッセージ掲載の方法によるものとし、かつ書面による場合は手交又は郵便によって、各当事者の住所又は事務所宛に行われるものとします。これらに変更があった当事者は、速やかに相手方（営業者の場合は募集取扱業者）に通知をするものとし、かかる通知を怠ったことに起因して生じた一切の損害について相手方当事者は一切の責任を負わないものとします。

- 2 本匿名組合員が募集取扱業者所定の方法により募集取扱業者に届け出たメールアドレス、住所又は事務所所在地宛に募集取扱業者からなされた本匿名組合契約に基づく諸通知が、転居、不在その他本匿名組合員の責めに帰すべき事由により延着し、又は到着しなかった場合においても、通常到達すべき時に到達したものとします。また、OwnersBook サイトへのメッセージ掲載の方法による通知の場合には、本匿名組合員による OwnersBook サイト内のマイページ（OwnersBook サイト内に開設される本匿名組合員専用のページをいいます。以下同じ。）へのアクセスがあったときに到達したものとします。なお、本匿名組合員の設定したログインパスワードを利用して本匿名組合員以外の者がマイページにアクセスした場合、かかるアクセスは本匿名組合員ご本人によるアクセスとみなされ、営業者及び募集取扱業者はかかる者が本匿名組合員本人であるか否かを確認する義務を負いません。

第 22 条（譲渡制限）

本匿名組合員は、営業者の事前の書面による承諾無く、本匿名組合契約、本匿名組合契約に係る出資の持分又は匿名組合員としての地位その他本約款に基づく権利又は義務を譲渡し、その他の処分をすることができないものとします。

第 23 条（営業者からの情報提供、閲覧）

- 1 営業者は、以下の各号の情報について、本営業の計算期間の終了毎に、本匿名組合員に、OwnersBook サイトを通じて適切に提供します。
 - ① 当該計算期間の本営業の概況及び出資金の使途並びに売上の状況その他のキャッシュ・フローの状況
 - ② 当該計算期間における分配金及び償還金に関する次の事項
 - イ) 当該計算期間における分配金及び償還金の有無
 - ロ) 当該計算期間における分配金及び償還金の金額
 - ハ) 当該計算期間における一口当たりの分配金及び償還金の金額
 - ③ 本営業に関する売上に関する帳簿及び入金に関する確認が公認会計士、公認会計士試験に合格した者又は税理士により行われる旨
- 2 営業者は、金融商品取引法第 24 条第 1 項により有価証券報告書の提出を義務付けられている場合には、同法同条同項に規定する有価証券報告書又は同法第 24 条の 5 第 1 項に規定する半期報告書を作成し、書面又は電磁的方法による提供（ウェブサイトによる掲載を含む。）を行うものとします。

第 24 条（秘密保持義務・情報の転載禁止）

- 1 営業者及び本匿名組合員は、以下の場合を除き、本匿名組合契約に基づき又はこれらに関して知り得た関係当事者に関する情報（本匿名組合契約締結以前に受領したか、その後に受領したかを問いません。また、重要事項説明書その他の一切の書面及びウェブサイトを通じて取得した一切の情報が含まれるものとし、（以下「秘密情報」といいます。））を第三者に開示せず、かつ、本匿名組合契約の目的以外に使用しないものとし、また、秘密情報を善良なる管理者の注意をもって管理するとともに、みだりに複製しません。本匿名組合員は、営業者の書面による許可なく、秘密情報及び顧客専用画面等で提供される本営業に関する一切の情報を転載等してはならないものとし、
 - (1) 適用法令（金融商品取引所又は金融商品取引業協会の諸規則等を含みます。）、行政官庁、自主規制機関、裁判所の要請により必要とされる場合
 - (2) 営業者が自己のアセット・マネジャー又は事務受託会社に対して開示する場合
 - (3) 資産保有営業者の資金調達に関連して必要とされる場合（資産保有営業者が締結する金銭消費貸借契約における貸付人、資産保有営業者に直接・間接に出資又は投資を行う者、その他かかる資金調達に基づく貸金債権の譲渡・担保提供等の相手方若しくは潜在的相手方又はかかる資金調達に関連して本受益権に設定された担保権の譲渡・実行等の相手方若しくは潜在的相手方に対して開示する場合を含みますが、これらに限られません。）
 - (4) 資産保有営業者の保有する不動産信託受益権にかかる受託者又は売主に開示する必要がある場合
 - (5) 営業者、本匿名組合員及び前各号の被開示者が弁護士、公認会計士、税理士、監査法人、司法書士、不動産鑑定士、コンサルタントその他の専門家であって本契約により企図されている取引（第(3)号については、資金調達に関する取引を含みます。）を遂行する目的のために開示する必要がある場合。
- 2 秘密情報が前項各号（第(1)号を除きます。）に定める第三者に開示される場合、開示する当事者は、当該第三者に対して秘密情報の秘密性及び本条の趣旨を説明し、当該第三者が適用法令に基づき秘密保持義務を負うことが明らかである場合を除き、これらの者に対して前項に定めると同程度の秘密保持義務を負わせるものとし、
- 3 本条に基づく義務は本匿名組合契約終了後も契約終了の日から2年間は存続するものとし、

第 25 条（改訂・変更）

本約款は、法令の変更、監督官庁の指示その他合理的な必要が生じた場合には、民法第 548 条の 4 に基づき、個別に本匿名組合員の合意を得ることなく変更されることがあります。本約款が改訂・変更された場合、営業者は遅滞なく、募集取扱業者をして、その OwnersBook サイト上に掲載し、かつ本匿名組合員の登録されたメー

メールアドレスにその変更内容と効力発生時期を明記した内容を通知するものとし、かかる場合、本匿名組合員は、その改訂・変更に同意したものとします。

第 26 条（本匿名組合員の協力）

- 1 営業者の本営業の円滑な遂行のため必要な事項については、本匿名組合員はこれに協力するものとします。
- 2 本匿名組合員の相続が生じた場合、相続人は、遅滞なく募集取扱業者にその旨通知し、募集取扱業者の指示に従って、承継手続を履践するものとします。

第 27 条（免責事項）

営業者は、次の各号から生じる事由から本匿名組合員に直接又は間接的に生じる一切の損失、損害、費用について免責されるものとします。

- (1) 投資口座の口座番号、本匿名組合員の設定したログインパスワードその他のセキュリティ事項の悪用
- (2) 本匿名組合員、資産保有営業者、営業者又は第三者が使用する通信システム、インターネット又はコンピューターシステム（本募集システムを含みます。）の故障、誤作動又は悪用（但し、営業者に故意又は重大な過失がある場合を除きます。）
- (3) 営業者以外の第三者による本営業に関連する事項についての虚偽の事実の告知、又は虚偽の文書の提出、行使

第 28 条（準拠法）

本約款は、日本法を準拠法とし、日本法に従い解釈されるものとします。

第 29 条（管轄）

営業者及び本匿名組合員は、本匿名組合契約に関連する紛争につき、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに同意するものとします。

第 30 条（規定外事項）

本約款に定めのない事項については、民法、その他関係法令・条例及び商取引の慣行に従い、営業者及び本匿名組合員との間で誠実に協議のうえ決定するものとします。

2025 年 10 月 31 日制定

（以下余白）

本件アセット・マネジメント契約の概要

金融商品取引業者の商号及び営業所

東京都中央区銀座一丁目 9 番 13 号
ロードスターインベストメンツ株式会社

顧客の名称

合同会社オーナーズブック・スリー

契約の概要

金融商品取引法第 2 条第 8 項第 12 号ロ及び定義府令第 16 条第 1 項第 10 号に規定される投資一任契約

契約成立年月日

2025 年 10 月 31 日

契約期間

2025 年 10 月 31 日から本件アセット・マネジメント契約の委託者である営業者の資産たる資産保有匿名組合出資持分その他本営業により営業者が保有する財産の処分及び必要な全ての事後処理が完了する日まで（但し、本件アセット・マネジメント契約の規定により早期に終了する場合があります。）

投資判断の一任の範囲及び投資の実行に関する事項

営業者及び出資者のため、金融商品（金融商品取引法第 2 条第 2 項第 1 号及び第 5 号規定のみなし有価証券を含みます。以下同じ。）の価値の分析に基づく投資判断の一任及び投資の実行に係る権限の全部を一任する（詳細は本件アセット・マネジメント契約第 2 条及び第 3 条に記載のとおりです）。

資産の内容及び金額

資産保有匿名組合出資持分
資産保有匿名組合出資持分の価額 金 840,000,000 円

投資の方法

金融商品の価値等の分析に基づく投資判断に基づいて有価証券（匿名組合の出資持分）に係る権利に対する投資として、金銭その他の財産の運用（その指図を含みます。）を行う。

報酬の額及び支払時期

本件アセット・マネジメント契約別紙 2 記載の報酬額を、本件アセット・マネジメント契約第 10 条に定める方法で支払う。

契約の解除に関する事項

営業者は、本件アセット・マネジメント契約に規定する一定の事由が生じた場合には、何等の通知を要せず、本件アセット・マネジメント契約を解除することができる（詳細は本件アセット・マネジメント契約第8条記載のとおり）。

以上

(別紙 2)

本件アセット・マネジメント契約

添付のとおり

アセット・マネジメント契約書

委託者	合同会社オーナーズブック・スリー
アセット・マネジャー	ロードスターインベストメンツ株式会社

アセット・マネジメント契約書

合同会社オーナーズブック・スリー（以下「委託者」という。）及びロードスターインベストメント株式会社（以下「アセット・マネジャー」という。）は、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成 5 年大蔵省令第 14 号、その後の改正を含む。以下、「定義府令」という。）第 16 条第 1 項第 10 号に基づき、委託者を営業者として複数の匿名組合員（以下、総称して「本件匿名組合員」という。）との間で本件事業（以下に定義される意味による。）に関して締結される匿名組合契約（その後の変更等を含み、以下総称して「本件匿名組合契約」という。）に係る匿名組合員のために運用を行う権限の全部を委託する目的で、2025 年 10 月 31 日付で、以下のとおりアセット・マネジメント契約書（以下「本契約」という。）を締結する。

第1章 定義

第 1 条（定 義）

本契約で別段の定めがある場合を除き、本契約において用いられる用語は以下の各号に定める意味によるものとする。

- (1)「営業日」とは、銀行法（昭和 56 年法律第 59 号、その後の改正を含む。）に従い、日本において銀行の休日として定められた日以外の日をいう。
- (2)「金融商品取引法」とは、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号）をいう。
- (3)「業府令」とは、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成 19 年内閣府令第 52 号、その後の改正を含む。）をいう。
- (4)「資産保有アセット・マネジャー」とは、資産保有営業者との間でアセット・マネジメント契約を締結した者をいう。
- (5)「資産保有営業者」とは、合同会社京都二条城をいう。
- (6)「資産保有匿名組合契約」とは、資産保有営業者を営業者とし、委託者を匿名組合員とする匿名組合契約書（その後の変更を含む。）をいう。なお、資産保有匿名組合契約に基づいて設定された匿名組合の主たる出資対象事業は、ヒューリック株式会社及び三菱 UFJ 信託銀行株式会社（以下「受託者」という。）との間の令和 6 年 6 月 27 日付の不動産管理処分信託契約書（以下「本信託受益権」という。）に基づいて設定される信託に係る信託受益権（以下「本件受益権」といい、かかる信託の信託財産たる不動産を「本件不動産」という。）への投資とする。

- (7)「資産保有匿名組合出資持分」とは、資産保有匿名組合契約に基づく出資持分をいう。
- (8)「法令等」とは、政府機関又は自主規制団体その他の機関が定める法律、政令、規則、告示、決定、規程、許認可、命令、ガイドライン等を意味する。
- (9)「本件事業」とは、本件匿名組合契約に基づく出資の対象となる委託者による事業を意味し、以下に掲げる委託者による一連の活動をいう。

- ① 資産保有匿名組合契約の締結、本件匿名組合契約に基づく出資の実行による資産保有匿名組合出資持分の取得
- ② 資産保有匿名組合契約に基づく匿名組員としての権利の行使及び義務の履行
- ③ 本件匿名組合契約の締結並びに本件匿名組合契約に基づく出資金の受入れその他の権利の行使及び義務の履行
- ④ 上記各号に関連又は付随する一切の取引（上記各号に記載された契約以外の本件事業に関連する契約の締結及びそれらの関連契約に基づく権利の行使及び義務の履行を含む。）

- (10)「本資産」とは、本件事業により委託者が保有するすべての財産（資産保有匿名組合出資持分を含む。）をいう。

第2章 業務委託

第2条（業務委託等）

1. 委託者は、本資産の運用に関する別紙1記載の業務又は事務（但し、適用ある法令等に基づいてアセット・マネジャーが行うことが許容されている業務の範囲内に限るものとし、以下「委託業務」と総称する。なお、疑義を避けるために付言すると、金融商品取引法第35条に基づき内閣総理大臣への届出又は内閣総理大臣の承認を要する業務がある場合には、かかる届出又は承認取得手続が完了している場合を除き、当該業務は委託業務に含まれない。）の全部を本契約に定めるところに従い、アセット・マネジャーに委託し、アセット・マネジャーはこれを受託する。
2. アセット・マネジャーは、委託業務の一部を自己の費用負担及び責任のもとに、委託者の書面による承諾を得た上、第三者（以下「再受託者」という。）に再委託することができる。但し、アセット・マネジャーは、委託業務のうち、投資運用業（金融商品取引法第28条第4項に定義される。以下同じ。）に係る金融商品取引業の登録を要する行為を再委託する場合には、金融商品取引法第42条の3を遵守し、かつ業府令第130条第1項第10号に該当しない態様で行わなければならない。再受託者から第三者への業務の再々委託にあたっては、アセット・マネジャーをして委託者の書面による事前承諾を得なければならない。また、本項に基づきアセット・マネジャーが委託業務の一部を

再委託する場合、アセット・マネジャーは、自己の責任で再受託者による業務の適正な履行を確保するものとする。

3. アセット・マネジャーは、本契約又は適用ある法令等によりアセット・マネジャーに合理的に期待される調査及び確認を除き、委託者又はアセット・マネジャーが信頼できると合理的に認める第三者から取得した情報及び資料、又は公知情報について、独立の調査若しくは確認をする責任を負わない。
4. アセット・マネジャーは、本資産をアセット・マネジャーの資産を含む他の資産と合同せず単独で運用するものとする。
5. アセット・マネジャーは、本件匿名組合契約の匿名組合員たる本件匿名組合員のため、忠実に、かつ善良な管理者の注意をもって、委託業務を遂行するものとする。
6. アセット・マネジャーは、業府令第 128 条第 1 号又は同条第 3 号若しくは第 129 条第 1 項第 1 号又は同項第 6 号に掲げる行為に該当するものを除き、個別の取引毎に委託者及び全ての本件匿名組合員に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由の説明を行い、委託者及び全ての本件匿名組合員の同意を得なければ自己、その取締役若しくは執行役又はその運用を行う他の運用財産（金融商品取引法第 35 条第 1 項第 15 号に規定する運用財産をいう。）との間における取引を行うことを内容とした運用を行うことができないものとする。
7. 委託者は、金融商品取引法第 42 条の 4 に規定する方法に準ずる方法によって、本件匿名組合契約に基づく匿名組合事業に係る財産と自己の固有財産及び他の運用財産（もしあれば）を分別して管理するものとし、アセット・マネジャーは、その管理を監督する。
8. アセット・マネジャーは、金融商品取引法第 38 条の 2 第 2 号及び同法第 42 条の 2 第 6 号に従い、委託者及び本件匿名組合員に対して、投資資産における運用の結果生じた損害の全部若しくは一部の負担、又は特別の利益の提供は行わない。なお、アセット・マネジャーは、委託業務を遂行するにあたり、金融商品取引法（同法第 42 条の 4 を含む。）その他適用ある法令に違反する行為を行わないものとする。

第 3 条（委託業務に係る権限委任）

委託者は、アセット・マネジャーに対し、前条に規定する業務委託に際し、アセット・マネジャーが委託者のために委託業務を遂行するために必要な一切の権限（アセット・マネジャーが金融商品の価値等の分析に基づく投資判断の全部の一任を受け、当該投資判断に基づき委託者のために投資を行うのに必要な一切の権限（本件匿名組合員のために運用を行う権限の全てを含む。）を含む。）を付与する。

第 4 条（報告業務）

1. アセット・マネジャーは、定期的に又は委託者が合理的に要求する場合、委託業務の遂行の状況を遅滞なく委託者に報告する。

2. アセット・マネジャーは、各事業年度にかかる年度事業計画を作成し、毎年7月末日までに委託者に提出する。但し、初回の作成は、本資産を取得した日から2026年8月末日までにかかる事業計画書を本契約締結日から5営業日以内に提出するものとする。なお、委託業務の遂行又は本資産につき、その時点で効力を有している年度事業計画に重大な影響を与え得る事態が起こった場合、又はアセット・マネジャーがかかる事態が起こり得ると認めるに足る理由がある場合、アセット・マネジャーは、遅滞なくかかる事実を照らした年度事業計画の改定のためアセット・マネジャーが推薦する事項を含んだ委託者宛の報告書を作成し、委託者に提出する。なお、本項において事業年度とは、毎年9月1日から翌年8月末日までとする。
3. 前二項にかかわらず、アセット・マネジャーは、委託業務に関して適切な帳簿及び記録を保管し、委託者が要求する場合には、遅滞なくかかる帳簿若しくは記録、又はその写しを委託者に提供する。
4. アセット・マネジャーは、委託者の各事業年度終了後60日以内に、前年度における委託業務に関する報告書（以下「年次報告書」という。）を、また、毎年2月末日及び8月末日から60日以内に、それぞれ毎年3月1日から8月末日及び9月1日から翌年2月末日の各半期に係る委託業務に関する報告書（以下「半期報告書」という。）を作成し、委託者に対して提出しなければならない。なお、本項に基づく初回の半期報告書は、本資産を取得した日から2026年8月末日までの期間における四半期報告書を2026年8月末日から60日以内に提出するものとする。

第5条（忠実義務）

1. アセット・マネジャーによる委託業務の受託は、非排他的かつ非独占的なものであり、アセット・マネジャーが適用ある法令等に反しない限りにおいてその他の顧客から本契約に基づく委託業務と同様の業務を受託することを妨げるものではない。
2. アセット・マネジャーは、委託者又は本件匿名組合員の利益を犠牲にして自ら若しくは自己の関連会社又は他の顧客の利益を図ってはならない。

第6条（損害賠償）

1. アセット・マネジャーは、本契約に定める自らの義務に違反した場合、当該義務違反により生じた委託者又は本件匿名組合員の損害を賠償する義務を負う（但し、念の為に付言すると事故による損失の全部又は一部を補てんする場合に限られる）。
2. アセット・マネジャーの役員、従業員又は代理人は、第2条第5項の履行に際して、故意又は重過失がある場合（対象行為が作為であるか不作為であるかを問わない。）を除き、その行為について何ら責任を負わないものとする。但し、金融商品取引法上かかる取扱いが許容されない場合についてはこの限りではなく、法人としてのアセット・マネジャーの責任を軽減するものではない。

第3章 契約期間

第7条（契約期間）

本契約の有効期間は、本契約締結日から本資産の処分及び必要な全ての事後処理が完了する日まで（以下「有効期間」という。）とする。

第8条（契約の解約）

1. 委託者及びアセット・マネジャーは、相手方に対して、6 か月前に書面による通知をなすことにより、本契約を解約することができる。
2. 委託者は、アセット・マネジャーが次の各号のいずれかに該当する場合、直ちに本契約を解約することができる。
 - (1) アセット・マネジャーが本契約上の重要な義務に違反し、又は職務を怠った場合（但し、いずれの場合にあっても、当該違反又は職務懈怠が是正可能なものである場合に、アセット・マネジャーが、委託者からの是正を求める催告を受領した日から 20 営業日以内にこれを是正した場合を除く。）
 - (2) アセット・マネジャーにつき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立てその他これらに類する事由が発生した場合
 - (3) 本契約における義務をアセット・マネジャーが履行するのに必要な重要な許可、認可、登録その他の法律上の根拠が失われた場合
 - (4) 前各号に掲げる場合のほか、アセット・マネジャーの責めに帰すべき事由により、本契約を継続することに堪えない重大な事由（人的事由であるか否かを問わない。）がある場合
3. アセット・マネジャーは、委託者が次の各号のいずれかに該当する場合、直ちに本契約を解約することができる。
 - (1) 委託者が本契約上の重要な義務に違反し、又は職務を怠った場合（但し、当該違反が是正可能なものである場合に、委託者が、アセット・マネジャーからの是正を求める催告を受領した日から 20 営業日以内にこれを是正した場合を除く。）
 - (2) 委託者につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始の申立てその他これらに類する事由が発生した場合
 - (3) 本契約における義務を委託者が履行するのに必要な重要な許可、認可、登録その他の法律上の根拠が失われた場合
 - (4) 前各号に掲げる場合のほか、委託者の責めに帰すべき事由により、本契約を継続することに堪えない重大な事由がある場合
4. 本条又は第 16 条第 2 項の規定に従い、本契約の解約が行われる場合においても、アセット・マネジャーは、後任者が選任されるまでは、適用ある法令等に反しない限りにおいて

て、委託者の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとする。この場合、アセット・マネジャーは、終了前の本契約と同一の条件（報酬に関する条件を含む。）にて委託業務を遂行するものとする。

第9条（本契約の終了に伴う処理）

本契約が終了する場合、アセット・マネジャーは、委託者に対しアセット・マネジャーが代理保管していた全ての記録、書類、資料等（紙の記録、ディスク、テープ又はその他の媒体で記録が合理的に保存されるものを含むがこれらに限られない。）及びそれらを複製した場合にはその全ての複製物（以下「委託業務関連記録等」という。）を引き渡し、又は、合理的な場合には破棄するものとする。また、本契約が終了した場合において委託者が別途指示した場合には、アセット・マネジャーは、委託者の当該指示に従い、委託者が新たに選任したアセット・マネジャーに対し委託業務関連記録等を引き渡すとともに委託業務の引継ぎを行うものとする。

第4章 報酬及び費用

第10条（本件報酬）

1. 本契約に定めるアセット・マネジャーの行う委託業務の報酬（以下「本件報酬」という。）は、期中運用報酬で構成され、その計算方法及び支払の時期は、別紙2に記載のとおりとする。委託者は、有効期間中（第8条第4項に基づきアセット・マネジャーが引き続き委託業務を遂行する期間を含む。）、別紙2所定の支払の時期までに、本件報酬をアセット・マネジャーの指定する銀行口座に振込又は口座振替する方法により支払うものとする（なお、振込又は口座振替に要する費用は、委託者の負担とする。）。
2. 本件報酬に関する消費税及び地方消費税は、委託者の負担とする。

第11条（諸費用）

1. 委託者は、アセット・マネジャーが委託業務を遂行する上で支出した合理的な費用を負担し、アセット・マネジャーの指示に従い、これをアセット・マネジャー又はアセット・マネジャーの指定する第三者に支払うものとする。
2. 委託者が本条の規定に基づきアセット・マネジャーに対して行う一切の支払いに係る消費税及び地方消費税その他アセット・マネジャーによる委託業務の遂行又はこれに基づく支払に関連して課される一切の公租公課は、全て委託者が負担し、支払うものとする。

第5章 責任制限・一般条項

第12条（責任制限及び免責）

1. アセット・マネジャーは、アセット・マネジャーによる委託業務の遂行に起因又は関連して委託者に生じた損失、損害、債務若しくは費用につき、アセット・マネジャーによる本契約に定める自らの義務違反による場合を除き一切責任を負わない。
2. アセット・マネジャーは、本契約に基づく自己の委託者に対する債権の満足のために引当てとなる財産が委託者の口座に係る預金債権（以下「責任財産」という。）に限定され、責任財産以外の財産は当該債権の引当てとならないことについて同意する。
3. アセット・マネジャーは、本契約に基づく自己の委託者に対する債権の満足のために、委託者の財産について、差押え、仮差押えその他の民事保全又は民事執行の申立てをせず、かかる申立てをする権利を放棄する。
4. 責任財産が全て消滅し、又は換価処分され、債権者に分配された場合、本契約に基づくアセット・マネジャーの委託者に対する債権は、当然に放棄されるものとする。
5. アセット・マネジャーは、委託者について、破産手続開始、再生手続開始その他の類似の手続開始を自ら又は間接的に申し立てず、また、第三者による申立てに参加せず、同意等を与えないものとする。

第13条（権利義務の処分禁止）

委託者及びアセット・マネジャーは、本契約に基づく権利及び義務の一切並びに契約上の地位を第三者に対して、譲渡、担保差入れその他の方法による処分をすることができないものとする。

第14条（通知）

本契約に規定する全ての通知及びその他の連絡は書面（ファクシミリによる連絡を含む。）により、郵送されるか、ファックスされるか、電子メールにて送付されるか、実際に交付されなければならない。かかる通知は、それぞれ下記の宛先（但し、変更があった場合は、変更後の宛先として通知された宛先）に行われなければならない。

委託者：

東京都千代田区霞が関三丁目2番5号

合同会社オーナーズブック・スリー

代表社員 一般社団法人オーナーズブック・スリー

職務執行者 鄭 武壽

電話：03-5157-1214

ファックス：03-5157-1215

電子メールアドレス：masao.yano@kiafc.com

アセット・マネジャー：

東京都中央区銀座一丁目 9 番 13 号

ロードスターインベストメンツ株式会社

投資運用部

電話：03-6630-4899

ファックス：03-3538-5816

電子メールアドレス：investment-am@loadstarcapital.com

第 15 条（守秘義務）

1. 本契約の各当事者は、他方当事者の書面による事前の同意がない限り、第三者（但し、
(i)資産保有営業者（そのアセット・マネジャー及びその関連会社並びにこれらの承継人若しくは役職員を含む。）、(ii)本件匿名組合契約に基づく出資持分を譲り受けた者及びこれらを譲り受けようとする者（但し、本件匿名組合契約に基づく出資持分を譲り受けようとする者については、本条と同様の守秘義務をあらかじめ課すものとする。）、(iii)資産保有営業者に対する貸付人（当該貸付債権の譲受人及びその候補者を含む。）又はその関連会社、(iv)委託者が委託業務についてアセット・マネジャーの後任の受託者として指定する者並びに(v)弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士等の専門家、その他法律上守秘義務を負う者を除く。）に対し、本契約の条項、本契約に基づく取引の内容、及び本契約に基づき又はこれに関連して他の当事者から受領した情報の一切（以下「秘密情報」という。）を開示又は漏えいしてはならず、かつ、本契約上の目的以外の目的のために使用してはならない。但し、以下の各号に定める開示はこの限りではない。
 - (1) 行政庁の命令又は裁判所の判決、決定若しくは命令に基づく開示
 - (2) 金融商品取引法、その他の法令等に基づく開示
 - (3) 金融商品取引業協会その他の自主規制機関の規則に基づく開示
 - (4) 本契約の締結、履行に関して助言を行う弁護士、公認会計士、税理士及びフィナンシャル・アドバイザーなどの受領した当事者に対して法令上又は契約上の守秘義務を負っている専門家への開示
 - (5) 受領時に既に公知となっている情報、受領後に受領した当事者の責めによらずに公知となった情報、受領時まで受領した当事者が既に秘密保持義務を負うことなく保有していた情報及び受領した当事者が正当な権限を有する第三者から秘密保持義務を負うことなく入手した情報の開示
 - (6) 委託者に対して出資をしている者及び出資をしようとする者に対する開示
 - (7) 自己の関連会社に対する管理目的での開示
 - (8) 自己又は自己の関連会社を当事者とする申し立て、請求、訴訟、法的手続きに関連し

て調査を行い若しくは防衛権を行使する場合

2. 前項の規定に基づき本契約の各当事者が負担する義務は、本契約の終了後も1年間存続するものとする。

第16条（反社会的勢力の排除）

1. 委託者及びアセット・マネジャーは、それぞれ、現在、自己並びに自社の役員が次の各号のいずれにも該当しないことを表明する。
 - (1) 暴力団
 - (2) 暴力団員
 - (3) 暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者
 - (4) 暴力団準構成員
 - (5) 暴力団関係企業
 - (6) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
 - (7) その他前各号に準ずる者
2. 委託者及びアセット・マネジャーのいずれかの一方の当事者が前各号のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含む。）し、又は前項の規定にもとづく表明に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとする。なお、当該通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、通常到達すべきであった日に到達したものとみなす。
3. 前項により解約通知を受けた一方の当事者は、本契約の終了により生じた損害について相手方に対して何ら請求をしない。但し、当該相手方からの損害賠償の請求を妨げるものではない。

第17条（契約の変更）

本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとする。

第18条（準拠法及び裁判管轄）

1. 本契約の準拠法は日本法とする。
2. 両当事者は、本契約に関する一切の紛争について東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

第19条（協議事項）

本契約に定めのない事項又は本契約の条項について疑義が生じたときは、委託者及びアセット・マネジャーは誠意をもって協議の上、その決定又は解決を図るものとする。

本契約の証として、本書 2 通を作成し、委託者及びアセット・マネジャーは、各自記名捺印の上、各 1 通を保有する。

2025 年 10 月 31 日

委 託 者： 東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号
合同会社オーナーズブック・スリー
代表社員 一般社団法人オーナーズブック・スリー
職務執行者 鄭 武壽

アセット・マネジャー：
東京都中央区銀座一丁目 9 番 13 号
ロードスターインベストメンツ株式会社
代表取締役 久保 直之

委託業務

1 資産保有匿名組合出資持分の取得等に関する業務

- ① 資産保有営業者への出資の実行、継続、停止に関する判断及び資産保有営業者からの要請に応じた資産保有営業者への追加出資に関する判断等。
- ② 本件匿名組合契約の契約期間延長に関する判断等。
- ③ 資産保有匿名組合出資持分の価値に影響を及ぼす事項の実施に関する判断等、その他資産保有匿名組合出資持分の価値等または価値等の分析に基づく投資判断に関する判断等。
- ④ 有価証券届出書その他法令に従い提出すべき発行開示書類等の作成
- ⑤ その他、上記各号に付随または関連する業務。

2 運営管理業務

- ① 資産保有アセット・マネジャーが資産保有営業者に提出する半期報告書を基に半期報告書を作成し、毎年2月末日及び8月末日から60日以内に委託者に提示する。但し、3月1日から8月末日にかかる半期報告書は、年次報告書に包含することができる。なお、初回の半期報告書は、本資産を取得した日から2026年8月末日までの期間を対象とする。
- ② 本件匿名組合員の利益に重大な影響を及ぼすとアセット・マネジャーが判断する事実の適時報告。
- ③ アセット・マネジャーは、資産保有アセット・マネジャーが資産保有営業者に提出する各事業年度（毎年7月1日から翌年6月末日まで）に係る事業計画書を、各事業年度開始日の5営業日前までに委託者に提出する。但し、初回の事業計画書（委託者及びアセット・マネジャーが別途合意した日から2026年6月末日までに係る事業計画書）の提出日は、本契約締結日から5営業日以内とする。
- ④ アセット・マネジャーは、資産保有アセット・マネジャーが資産保有営業者に提出する各事業年度に係る事業報告書を基に作成した年次報告書を、委託者の各事業年度終了後60日以内に委託者に提出するものとする。
- ⑤ 有価証券報告書、半期報告書その他法令に従い提出すべき継続開示書類等の作成

3 事務代行業務

- ① 本件匿名組合契約における委託者の行為の事務代行。
- ② 本件匿名組合契約において委託者の有する地位に基づき行われる行為の事務代行（但し、出資の募集に関する事務を除く。）。
- ③ 上記①乃至②の他、本件関連契約において委託者の有する地位に基づき行われる行為の事務代行。

4 以上の各業務に関する委託者への事務手続及び関係者・関係行政庁との連絡、折衝並びに以上の各業務に付随する業務。

5 その他委託者と合意した業務。

アセット・マネジャーに対する本件報酬

アセット・マネジャーに対する本件報酬は、期中運用報酬で構成され、その計算方法及び支払の時期は以下のとおりとし、アセット・マネジャーの指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。なお、以下の計算方法によって算出される各本件報酬の金額は、全て税抜きとし、また、1 円未満の端数は切り捨てるものとする。

報酬の種類	計算方法及び支払時期
期中運用報酬	各計算期間毎に金 250,000 円を期中運用報酬をして支払う。計算期間が 6 暦月でない場合は金 500,000 円を 1 年を 365 日とする日割り計算して得られた金額とする。なお、計算期間とは、毎年 3 月 1 日から 8 月末日、9 月 1 日から 2 月末日、までの年 2 回とし、初回の計算期間は資産保有匿名組合出資持分を取得した日から 2026 年 8 月末日まで、最終の計算期間は、直前の計算期間の末日の翌日から本契約が終了する日までとする。金額は税抜きとし、1 円未満の端数は切り捨てる。 なお、期中運用報酬は、当該計算期間の末日の属する月の翌月の末日（当該日が営業日でない場合には、その直前の営業日とする。）までに支払うものとする。但し、最終の計算期間に係る期中運用報酬は、当該計算期間の最終の日までに支払うものとする。