

# 投資契約書

\_\_\_\_\_（以下「投資家」という）と株式会社シモダバイザシー（以下「発行会社」という）とは、下記の通り投資契約（以下「本契約」という）を締結する。

## （本契約及び本事業）

第1条 本契約は、別紙1記載の不動産（以下「対象不動産」という）を本契約に係る不動産取引事業の目的となる不動産として、本契約に基づく不動産開発事業（以下「本事業」という）を行うものとする。

## （出資）

第2条 出資者は、\_\_口金\_\_\_\_\_円の出資金を\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日までに発行会社指定の方法により支払うものとする。

静岡中央銀行 下田支店 普通 1008192 株式会社シモダバイザシー

## （出資の条件及び金銭の分配）

第3条 出資の条件及び金銭の分配は、以下の各項に基づくものとする。

- (1) 出資単位は、一口金壹百万円（以下「大口出資」という）または一口壹拾万円（以下「小口出資」という）とする。
- (2) 利息は、大口出資の場合は年利10%、小口出資の場合は年利7%とする。
- (3) 利息の支払いは、大口出資の場合は3ヶ月に一度の均等払い、小口出資の場合は一年に一度の均等払いとする。
- (4) 満期は、出資後二年が経過した時点とし、出資元本及び最終回の利息を同時に支払うものとする。
- (5) 利息や元本の支払いは、当月の最終営業日までの間で発行会社が裁量により指定する日とする。

出資者口座\_\_\_\_\_

## （対象不動産の取得）

第4条 対象不動産は、発行会社所有の土地であり、新たに取得するものはない。

## （対象不動産等の運用）

第5条 発行会社は、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する。

- (1) 発行会社は、対象不動産を売却や賃貸して運用するものとする
- (2) 発行会社は、本事業に係る財産を自己の固有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するものとする。
- (3) 建築費、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出資財産から支出する。

## （対象不動産の処分）

第6条 発行会社は、対象不動産の売却や賃貸等を相当と判断するときは、適切な手続により対象不動産の売却や賃貸等を行うものとする。

## （本事業の状況に係る報告等）

第7条 発行会社は、毎年3月31日までに、出資財産の管理の状況について報告書を作成し、出資者に対し書面により交付し、又は電磁的方法により提供するものとする。

## （契約期間）

第8条 本契約の契約期間は、\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日から\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日までとする。

#### (契約の終了)

第9条 本事業は、以下のいずれかの事由が生じた場合には終了する。かかる事由の発生した場合、発行会社は、出資者に直ちに通知するものとする。

- (1) 本契約の契約期間の満了
- (2) 本事業の継続の不能
- (3) 出資総額が出資予定総額に満たない場合等のその他のやむを得ない事由があるとき

#### (本契約上の地位の譲渡)

第10条 出資者は、発行会社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る。

- (1) 出資者は、前項に基づき本契約上の地位を譲渡した場合、発行会社に対し、本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続の対価として、金1万円を支払うものとする。

#### (出資者の解約)

第11条 出資者は、次項のようなやむを得ない事由が存在する場合には、発行会社に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができる。

- (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

出資者が死亡した場合、その相続人は、遺産分割協議書等の発行会社が指定する書類を提出した上で発行会社の書面による承諾を得ることにより、当該出資者の本契約上の地位を承継することができる。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)号に基づく当該出資者の脱退はなかったものとみなす。

また、本契約上の地位の承継が認められるまでの間、発行会社は死亡した出資者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。

#### (反社会的勢力排除条項)

第12条 出資者は、反社会的勢力を排除すべく、別紙2の規定に従うものとする。

#### (クーリングオフ)

第13条 出資者は、契約書面の交付を受けた日から起算して8日を経過するまでの間、発行会社に対して書面によって通知することにより、当該出資者との関係でのみ本契約を解除することができる。

- (1) 本条項に基づく解除は、出資者が本契約の解除を行う旨の書面を発したときに効力を生じる。前項に基づく本契約の解除によって、当該出資者は何らの手続等を要することなく当然に出資者でなかったものとみなされる。
- (2) 本条項に基づき当該出資者との関係でのみ本契約が解除された場合、発行会社は、当該出資者に対し、当該出資者に係る出資金額を返還するものとし、発行会社及び他の出資者は、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ないものとする。

#### (準拠法・管轄)

第14条 本契約は、日本国の法律に準拠し、日本国の法律に基づき解釈され、日本国の法律に基づき執行されるものとする。本契約に関する紛争については東京地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

#### (規定外事項)

第15条 本契約に定めのない事項については、民法その他の関係法規に従うほか、発行会社及び出資者が信義に則り誠意をもって協議の上定めるものとする。

本契約の成立を証するため本契約書2通を作成し、本契約当事者各署名押印の上、各1通を保有する。

平成\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

投資家

住所：\_\_\_\_\_

氏名：\_\_\_\_\_ 印

発行会社

住所：東京都中央区築地4-13-13（本社）  
静岡県下田市吉佐美2248-2（下田営業所）

会社名：株式会社シモダバイザー

代表取締役：守屋英利 印

## 物件目録

(所在、地番、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を記載する)

### 1. 土地

所 在：下田市吉佐美 6 9 7 番地  
地 番：下田市吉佐美字前磯 6 9 7 番地  
地 目：宅地  
地 積：5 7 1、9 0 平方メートル

### 2. 土地

所 在：下田市吉佐美 6 9 8 番地  
家屋番号：下田市吉佐美字前磯 6 9 8 番地  
地 目：宅地  
地 積：1 3 0 2、4 7 平方メートル

(土地及び建物については登記簿記載事項、新築建物については計画概要)

## 反社会的勢力排除条項

### 第1条 契約解除条項

1. 発行会社は、出資者が次の各号の一に該当する場合、何らの催告を要せずに本契約を解除することができる。

- (1) 暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係者、総会屋その他の反社会的勢力（以下、まとめて「反社会的勢力」という）に属すると認められるとき
- (2) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められるとき
- (3) 反社会的勢力を利用していると認められるとき
- (4) 反社会的勢力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ていると認められるとき
- (5) 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- (6) 自らまたは第三者を利用して、発行会社または発行会社の関係者に対し、詐術、暴力的行為、または脅迫的言辞を用いたとき

2. 発行会社は、前項の規定により、個別契約を解除した場合には、出資者に損害が生じても発行会社は何らこれを賠償ないし補償することは要せず、また、かかる解除により甲に損害が生じたときは、乙はその損害を賠償するものとする。賠償額は甲乙協議して定める。

### 第2条 表明・確約条項

出資者は、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係者、総会屋その他の反社会的勢力（以下、まとめて「反社会的勢力」という）のいずれでもなく、また、反社会的勢力が経営に実質的に関与している法人等ではないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。