



【トモタク４号ファンド】

重要事項説明書

不動産特定共同事業・契約成立前の説明事項

不動産特定共同事業法第24条の規定に基づき、不動産特定共同事業

契約の成立前の説明事項として以下の通り説明いたします。

この内容は重要ですので、十分に理解されるようお願い申し上げます。

不動産特定共同事業許可 東京都知事第133号

東京都港区六本木 7 丁目 4 番 1 号

株式会社イーダブルジー

代表取締役 田 中 克 尚 ㊞

業務管理者 荻 原 盛 人 ㊞

1. 不動産特定共同事業者について

商 号	株式会社イーダブルジー
住 所	東京都港区六本木7丁目4番1号
代表者の氏名	代表取締役 田中克尚
許可番号	不動産特定共同事業許可 東京都知事第133号
資本金	一億円
発行済株式総数の100分の5以上の株式を有する株主の商号若しくは名称又は氏名	
田中克尚	
不動産特定共同事業者が他に事業を行っているときは、その事業の種類	
宅地建物取引業	
事業開始日を含む事業年度の直前三年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書の要旨	
別紙添付資料をご参照くださいませ	
不動産特定共同事業者の役員の氏名	
代表取締役 田中克尚	
取締役 田中勝也	
役員が他の法人の常務に従事し、又は事業を営んでいるときは、当該他の法人の商号及び業務	
1. 株式会社ザスタックコーポレーション（建設業・飲食業）	
2. 株式会社イーズレーベル（賃貸管理業）	

2. 不動産特定共同事業（契約）について

不動産特定共同事業契約の法第二条第三号各号に掲げる契約の種類
不動産特定共同事業法第2条第3項2号規定する商法上の匿名組合契約（以下、「本契約」ともいう。）
当該種別に応じた不動産特定共同事業の仕組み（下記図）
不動産特定共同事業とは、国土交通大臣又は都道府県知事の許可を受けて不動産特定共同事業を営む者をいう（以下、「本事業者」ともいう） <pre> graph LR subgraph "賃貸借契約" T[テナント] end subgraph "不動産特定共同事業者" direction TB subgraph "資産運用会社" AMC[資産運用会社] end subgraph "匿名組合契約" direction TB P1[優先出資者 (事業参加者)] P2[劣後出資者 (本事業者)] end end T -- サブリース --> AMC AMC -- 賃料 --> T AMC -- 賃料 --> JBS[対象不動産] JBS -- 賃料 --> AMC JBS -- マスターリース --> P1 P1 -- 出資 --> JBS P1 -- 利益分配 --> P2 P2 -- 出資 --> JBS P2 -- 利益分配 --> P1 </pre> 以下、事業参加者は「優先出資者」ともいう。

不動産特定共同事業に係る業務（軽微なものを除く）の委託の有無
当該物件の資産管理業務を委託（マスターリース契約）
当該業務を委託する場合には委託先の商号、住所及び委託する業務の内容
商 号：株式会社イーズレーベル 所在地：東京都港区六本木 7 丁目 4 番 1 号 委託業務：テナント賃料の管理、施設の清掃などの管理業務
利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引の有無並びに当該取引がある場合には利害関係人と不動産特定共同事業者との関係、当該利害関係人の商号、所在地、取引の額及び取引の内容
あり 関係：関連会社 商 号：株式会社イーズレーベル 所在地：東京都港区六本木 7 丁目 4 番 1 号 取引額および取引内容：年間 3,234,000 円にて、マスターリース契約を締結しております

3. 不動産特定共同事業契約に係る法令に関する事項の概要について

不動産特定共同事業法
1. 不動産特定共同事業を行うためには、主務大臣（国土交通大臣）又は、都道府県知事の許可を要します。 2. 不動産特定共同事業者には、以下の事項等が義務付けられています。 ・業務管理者の設置 ・許可を受けた約款に基づく契約締結 ・契約成立前の書面の交付・説明 ・契約成立時の書面（匿名組合契約書）の交付 ・事業参加者への財産管理報告書の交付及び情報開示 ・財産の分別管理 ・許可を受けている主務大臣又は都道府県知事への事業報告書の提出（年 1 回） ・その他（守秘義務等）
出資の受け入れ、預り金、及び金利等の取締に関する法律（出資法）
不動産特定共同事業者が、不特定かつ多数の者に対し、後日出資の払戻しとして出資金の全額もしくは、これを超える金額に相当する金銭を支払うべき旨を明示し、又は暗黙のうちに示して、出資金の受入れを行うことを禁止しています。本契約は出資金が毀損するリスクを明示しており、これに抵触しません。
金融商品取引法
金融商品取引法第 39 条（第 3 項ただし書及び第 5 項を除く。）及び第 40 条の規定は、不動産特定共同事業者が行う不動産特定共同事業契約の締結又はその代理若しくは媒介について準用します。・損失補填等の禁止・適合性の原則等

金融商品の販売等に係る法律（金融商品取引法）
1. 不動産特定共同事業者は、顧客の状況に応じたリスクの説明及び適正な勧誘活動が義務付けられています。 2. 不動産特定共同事業者は、リスク説明を怠り元本割れを起こした場合、元本欠損部分を損害の金額と推定して損害賠償を義務付けられています。
犯罪収益移転防止法
不動産特定共同事業者は、本契約の締結の際に事業参加者の本人確認が義務付けられています。 また、本人確認記録の作成、保存、取引記録の作成、保存、疑わしい取引の届出義務を有しています。
個人情報の保護に関する法律
不動産特定共同事業者は個人情報取扱業者として、法律及びガイドラインを遵守し、本契約の締結により知り得た個人情報について、責任を持って管理する等が義務付けられています。

4. 事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する次の事項について

出資又は賃貸若しくは賃貸の委任である財産に関する事業参加者の監視権の有無及びその内容
事業参加者は、本事業者が備え置いている本事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類を閲覧する権利、監視権を有しています。
事業参加者の第三者に対する責任の範囲
1. 本事業に係る第三者に対する債務は本事業者が負担し、事業参加者は第三者に対し、債務は負わないものとします。 2. 事業参加者は本事業に伴い発生した第三者への損害について、故意もしくは重過失の場合を除いて、責任を負わないものとします。
収益又は利益の分配及び契約終了時における残余財産の受領権及び出資の返還を受ける権利に関する事項
1. 収益及び利益の分配は本契約に従い、各計算期間について利益が生じた場合、金銭の分配を受ける権利を有していますが、各計算期間について損失が生じた場合、本契約に従い金銭の分配はございません。 2. 契約終了時における、残余財産は本事業者に帰属し、事業参加者の受領権はございません。 3. 契約終了時において、事業参加者は出資の価額を上限に出資金の返還を受ける権利がございましたが、元本額の返還は保証されていません
収益又は利益の分配及び出資の返還について信用補完の有無
有：信用補完を行う者：株式会社イーダブルジー 代表取締役 田中克尚 東京都港区六本木7丁目4番1号 本契約は優先劣後構造となっており、事業参加者は優先出資を、本事業者が10%（予定）の劣後出資を行います。損益及び金銭の分配における優先順位については「11. 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項について」をご確認ください。

5. 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について

建 物	
所 在	: ひたちなか市笹野町三丁目 2 番地 19
家屋番号	: 2 番 19
構 造	: 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
種 類	: 事務所
床 面 積	: 2 階 289.49 m ²
土 地	
所在及び地番	: ひたちなか市笹野町三丁目 2 番 19
地 目	: 宅地
面 積	: 登記簿 511.39 m ² (154.69 坪)
敷地権の種類	: 所有権
対象不動産に係る不動産取引の取引形態の別	
本事業者が土地・建物を本事業者固有の財産にて所有	
対象不動産に係る借入及びその予定の有無	
対象不動産に対しての借入はございません。	
不動産取引の開始予定日（本事業開始日）	
令和 3 年 7 月 29 日	
不動産取引の終了予定日	
令和 4 年 7 月末日	

6. 対象不動産に関する次の事項について

別紙添付資料をご参照くださいませ

7. 対象不動産の価格及び当該価格の算定方法について

対象不動産の価格	25,000,000 円
対象不動産の価格の算定方法	取引事例比較法及び収益還元法により算出
不動産鑑定士による鑑定評価の有無	無し
有の場合は、当該鑑定評価の結果及び方法並びに鑑定評価を行った者の氏名	

8. 対象不動産に関して不動産特定共同事業者等が賃貸借契約を締結した相手方（以下、「テナント」という。）がある場合にあっては次の事項について

テナント総数	1 戸
全賃貸面積	289.49 m ²
賃貸借可能面積	289.49 m ²

最近2年の賃貸稼働率 (各年同一日における稼働率)	令和2年12月20日より所有 令和3年5月1日より転借人との普通賃貸借契約開始
契約形態	マスターリース契約 令和3年8月1日より株式会社イーダブルジーと株式会社イーズレーベルにてマスターリース契約締結
テナントの名称・業種	事務所
マスターリース契約額(年間)	3,234,000円
賃貸面積	289.49 m ²
契約期間	令和3年8月1日より令和4年7月末まで
契約更改の方法	書面による意思表示がない場合は同一条件にて更新
賃貸借契約に関する重要な事項	所有者の当社(株式会社イーダブルジー)と、プロパティマネジメント会社(株式会社イーズレーベル)との間でマスターリース契約を締結し、同社が各テナント事業者とサブリース契約を締結しています。
対象不動産に係る賃料の支払状況	これまで賃料の遅延はございません。
全賃貸事業費用	(2021年6月28日現在) (固定資産税 598,596円/2020年度、管理費・修繕積立金 34,921円/月、保険料 16,396円/年)

9. 出資を伴う契約にあつては次の事項について

収益又は利益の分配及び出資の 価額の返還を受ける権利の名称	トモタク4号ファンド
対象不動産の出資総額	金2,300万円(優先出資及び劣後出資総額の総和)
優先出資募集総額	金2,070万円
募集総口数	207口(優先出資総額口数)
出資単位	1口10万円以上～(1口:金100,000円)
申込の期間及び方法	
申込期間: 令和3年6月24日から	
申込方法: 申込書の記入・本人確認書類提出・契約成立前書面の交付・説明後、契約締結	

申込取扱場所	
株式会社イーダブルジー 東京都港区六本木7丁目4番1号 スマイリービル6・7階 TEL: 03-6384-5584 メール: tomotaqu@ewg.co.jp	
払込の期日及び方法	
払込の期日: 匿名組合契約型(不動産特定共同事業契約約款)に記載の期日	
払込の方法: 本事業者の指定する銀行口座へ振込	
振込手数料は事業参加者(優先出資者)の負担といたします。	

出資の募集と対象不動産の取得
本事業の対象不動産はすでに取得済みでございます。

10. 不動産特定共同事業法施行規則第50条第1号の期間（報告対象期間）に係る同条第3号及び第4号に掲げる事項に対する公認会計士又は監査法人の監査を受ける予定の有無について

公認会計士又は監査法人による監査の有無及び受ける予定の有無	有（公認会計士）
監査を受ける範囲	貸借対照表 及び 損益計算書

11. 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項について

計算期間
本事業の利益の計算期間は、各計算期日の末日をいい、初回を令和3年7月29日から令和3年10月31日とし、以降3ヶ月毎の末日及び本事業の清算手続において本事業に係る一切の債務を弁済した日又は本事業に帰属する財産の全てが本事業に係る債務の弁済に充てられた日とします。
支払い方法
本事業者は各計算期日の翌々月の最終営業日までの間で、本事業者が裁量により指定する日（以下「金銭配当日」という。）に利益相当額の金銭を事業参加者が予め指定した金融機関の口座へ振込によりお支払します。 振込手数料は本事業の収益より負担いたします。 但し、各計算期日の利益計算の結果、損失が生じた場合、利益分配金はお支払いしません。
計算方法
1. 本事業者は、各計算期間に、当該計算期間の下記（1）に規定される本事業から生じた収益から下記（2）に規定される本事業から生じた費用を控除することにより、本事業に係る税引前利益（以下「匿名組合利益」という。）又は税引前損失（以下「匿名組合損失」といい、匿名組合利益及び匿名組合損失を総称して「匿名組合損益」という。）を計算いたします。 （1）本事業から生じた収益 ① 対象不動産から生じる賃料収入 ② 対象不動産の売却益 ③ 対象不動産に係る保険金 ④ 本事業に係る金銭の運用から得られる受取利息 ⑤ 匿名組合出資金償還益及び本事業に関連する債務の債務免除益 ⑥ 本事業に係るその他の収益 （2）本事業から生じた費用 ① 対象不動産の取得、管理、修繕及び売却等に要する諸費用 ② 対象不動産の売却損 ③ 対象不動産に係る損害保険料 ④ 対象不動産に係る公租公課 ⑤ 本事業に係る日常的な経理業務や一般管理業務に要する費用その他の一切の営業費用

⑥ 匿名組合出資金償還損

⑦ 本事業の遂行に係る本事業者報酬

2. 各計算期間に対応する匿名組合損益は、以下のとおり本出資者、本事業に対する本出資者及び本事業者以外の出資者（以下、本出資者並びに本事業に対する本出資者及び本事業者以外の出資者を総称して「優先出資者」という。）並びに本事業者に帰属するものとします。

（1）当該計算期間について匿名組合損失が生じた場合、当該匿名組合損失を以下の順序で分配します。

① まず、第2条第3項に基づく本事業に対する出資（以下「劣後出資」という。）に係る損失の分配として、劣後出資の額から当該計算期間の前の計算期間まで（以下「経過済計算期間」という。）に本①に従って本事業者に分配された劣後出資に係る損失（もしあれば）を控除した額（但し、経過済計算期間までに第（2）号③に従って補てんされた金額を加算する。）を限度として、本事業者に帰属させる。

② 前①による匿名組合損失の分配後になお残損失がある場合、第2条第1項及び他の匿名組合契約に基づく出資（以下「優先出資」という。）に係る損失の分配として、優先出資の総額（以下「優先出資総額」という。）から経過済計算期間に本②に従って優先出資者に分配された優先出資に係る損失（もしあれば）を控除した額（但し、経過済計算期間までに第（2）号②に従って補てんされた金額を加算する。）を限度として、優先出資総額に対する各優先出資者の出資額の割合（以下「優先出資割合」という。）に応じて各優先出資者に帰属させる。

③ 前②による匿名組合損失の分配後になお残損失がある場合、本事業者がその固有の勘定において残損失を負担する。

（2）当該計算期間について匿名組合利益が生じた場合、当該匿名組合利益を以下の順序で分配します。

① まず、経過済計算期間に第（1）号③に従って本事業者の固有勘定に分配された匿名組合損失（もしあれば）の合計額（但し、経過済計算期間までに本①に従って補てんされた金額を控除する。）に満つるまでの金額を、本事業者の固有勘定に分配し、本事業者の固有勘定に係る匿名組合損失の補てんに充当するものとする。

② 前①による匿名組合損失の補てん後になお残利益がある場合、経過済計算期間に第（1）号②に従って優先出資者に分配された優先出資に係る損失（もしあれば）の合計額（但し、経過済計算期間までに本②に従って補てんされた金額を控除する。）に満つるまでの金額を、優先出資割合に応じて各優先出資者に分配し、各優先出資者の優先出資に係る匿名組合損失の補てんに充当するものとする。

③ 前②による匿名組合損失の補てん後になお残利益がある場合、経過済計算期間に第（1）号①に従って本事業者に分配された劣後出資に係る損失（もしあれば）の合計額（但し、経過済計算期間までに本③に従って補てんされた金額を控除する。）に満つるまでの金額を、本事業者に分配し、本事業者の劣後出資に係る匿名組合損失の補てんに充当するものとする。

④ 前③による匿名組合損失の補てん後になお残利益がある場合、優先出資に係る利益の分

配として、当該計算期間の末日時点における優先出資者の出資額に当該計算期間の実日数を乗じ 365 で除し 8% を乗じた金額に満つるまでの金額を、優先出資割合に応じて優先出資者に帰属させる。

前④による匿名組合利益の分配後になお残利益がある場合、劣後出資に係る利益の分配として、残利益を本事業者に帰属させる。

3. 本事業者は、各計算期間末の属する月の 2 ヶ月後応当月の最終営業日までの間で、本事業者が裁量により指定する日（以下「金銭配当日」という。）に、前項第（2）号④及び⑤に基づき各優先出資者及び本事業者に分配された当該計算期間に係る匿名組合利益（もしあれば、但し、前項第（2）号①ないし③に基づき匿名組合損失の補てんに充当された匿名組合利益は含まれない。）相当額の金銭を各優先出資者に支払い又は本事業者が収受するものとする。
4. 前項にかかわらず、本事業者は、対象不動産の一部の売却等が行われた場合には、当該売却等が行われた日を計算期日とみなして、前三項を準用して、遅滞なく、本出資者に対し匿名組合損益及び金銭の分配を行うものとする。
5. 本条に基づき分配された匿名組合損失については、同額の出資の払戻しとして会計処理する。また、当該匿名組合損失が本条に基づき匿名組合利益によって補てんされた場合、同額について出資の増加があったものとして会計処理します。

税務

利益分配金：雑所得（20.42%源泉徴収）を控除します。

事業参加者へ「支払調書」を発行いたします ※マイナンバーの提出が必要となります。

1 2. 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について

財産の管理等に関する事項

1. 本事業者は不動産特定共同事業法第 2 7 条に基づき、本契約に係る財産を、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します。
2. 匿名組合勘定の分別管理は、信託法（平成 1 8 年法律第 1 0 8 号）第 3 4 条の分別管理とは異なり、本事業者が破産等した場合には、本契約に係る財産は保全されない可能性があります。
3. 本事業者は対象不動産の維持・管理の為に修繕費、損害保険料を本事業から生ずる収益から負担いたします。

1 3. 契約に関する事項

契約期間

本契約の契約期間は、令和 3 年 7 月 28 日から令和 4 年 7 月末日までとします。

但し、本契約の契約期間内に対象不動産全部の売却等が完了しない場合には、本事業者は、本契約の契約期間の満了日の 2 ヶ月前までに本出資者に書面又は電磁的方法により通知をすることにより、6 ヶ月を超えない範囲で本契約の契約期間を延長することができます。

契約終了時の清算

1. 本契約は、以下のいずれかの事由が生じた場合に終了します。かかる事由の発生により本契約が終了した場合、本事業者は、本出資者に直ちに通知するものとします。
 - (1) 本契約の契約期間の満了
 - (2) 対象不動産全部の売却等の完了
 - (3) 本事業の継続の不能
 - (4) 本事業者に係る破産手続開始の決定
 - (5) 出資総額が出資予定総額に満たない場合に本事業者が自ら出資を行わないとき、その他、やむを得ない事由があるとき。
2. 本契約が終了した場合、本事業者は、本事業において金銭以外の資産があればこれを換価処分した上、本事業に係る資産から本事業者報酬を含む本事業に係る一切の債務を弁済し、速やかに最終の計算期間に係る匿名組合損益及び本出資者に分配すべき匿名組合損益を確定し、本事業に属する金銭から清算手続に要する費用その他の残余財産から支払われるべき費用を控除した金額をもって、以下の順序で優先出資者及び本事業者に対して出資の価額の返還を行うものとします。
 - (1) 優先出資総額に満つるまでの金額をもって、優先出資割合に応じて各事業参加者に対して出資の価額を返還します。
 - (2) (1) の返還後になお残額がある場合、本事業者に対して出資の価額を返還します。
3. 出資の価額の返還は本契約終了日の2ヶ月後の末日までに送金いたします。

契約の解除について

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ます。
2. 本出資者が破産手続開始の決定を受けた場合には、本契約は当然に終了します。
3. 前二項の規定によって本契約が終了した場合、本事業者は、第8条第4項に準じて、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上で、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第8条第4項第(2)号②に従って補てんされた金額を加算する。）（但し、当該額が本事業の純資産額（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う。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）を支払うものとします。
4. 前一项による本出資者からの本契約の解除の申し入れがあった場合、本出資者は前三項により算出された出資の価額の3%（別途消費税）を解除手数料として本事業者へ支払うものとします。

5. 本出資者及び本事業者は、本事業に対して出資を行う匿名組合契約の解除が多発したときは、本事業を継続できなくなるおそれがあることを確認します。
クーリングオフ
1. 本出資者は、不動産特定共同事業契約成立時の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、本事業者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ます。 2. 前1項に基づく解除は、本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が生じます。本契約の解除によって、事業参加者は何らの手続を要することなく当然に本事業に係る事業参加者でなかったものとします。 3. 前1項に基づき本契約が解除された場合、本事業者は、本出資者に対し、出資金額を返還するものとし、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します。

1 4. 不動産特定共同事業契約の変更について

変更手続き及び開示の方法
本契約の変更は行いませんので、開示はございません。 事業参加者は、本契約につき下記の内容に変更がある際は、変更を証する書面及び所定の届出を提出することとします。 (1) 事業参加者本人の氏名の変更 (2) 事業参加者の住所、連絡先、メールアドレス (3) 事業参加者の商号及び代表者の変更（法人の場合）

1 5. 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（以下「本事業者報酬」という。）を本事業に係る資産から本事業者の固有財産とする（但し、第(4)号に定める報酬については本出資者から受領する）ことができるものとする。 (1) 対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、第8条第6項及び第10条第2項の金銭の分配時に、売却等の価格の2%本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続の対価として、譲渡の完了時に、譲渡価格の3% (2) 本契約の解除に伴う事務手数料の対価として、解除の完了時に第12条第3項により算出された出資の価額の3%

1 6. 対象不動産の所有権の帰属に関する事項

対象不動産の所有権の帰属
本事業に取得した対象不動産の建物の所有権は、すべて本事業者に帰属します。

17. 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

本事業者の業務又は財産の状況変化
1. 本事業者は本事業及び本事業以外の事業の実施において、経済市況や景気の影響を受けて財務状況の変化により本事業者が事業の継続ができない場合、又は破綻した際は、本事業は終了しますが、出資の価額の返還において、当初の出資の価額より下回る場合、又は返還されないおそれがあります。 2. 本事業の対象不動産は本事業開始後、借入がございませんが、本事業者は本事業以外の固有財産の不動産に係る借入をする場合又は借入がある場合においても前項同様の要因による影響を受ける場合があります。
契約上の権利
1. 本契約の契約上の地位の譲渡は可能ですが、当初の出資の価額を下回る可能性があります。また、地位の譲渡が多発した場合は、本事業者による地位の譲渡が行えない可能性があります。 2. 営業者以外の第三者に譲渡する場合の譲渡の価額は、本出資者と譲渡の相手方にて決めていただく必要がありますが、当初の出資の価額より下回る可能性があります。 3. 対象不動産の賃貸借契約先であるテナントの賃借人が事業の不振による中途解約、賃料の滞納及び、テナントの退去により次の新しいテナントが決定する期間までは賃貸収入がないこと及び、当初の想定賃料の下落の要因により賃貸収入が予定より下回る可能性があります。その場合、当初想定する利益分配金の支払いが下落する可能性、又は支払いができない期間があります。 4. 本事業の対象不動産の所有権は本事業者に帰属しますので、契約期間の満了後、又は売却が完了するまでの期間を除き、地位の譲渡ができない可能性があります。
金融商品市場の変動及び不動産の滅失、毀損、劣化及び環境等
1. 対象不動産は経済市況や景気の影響等を受けて価額が変動する場合があります、売却時に当初の価格より下落した場合、出資の価額の返還において、当初の出資の価額を下回る可能性があります。 2. 対象不動産の全部、一部が天災等の災害によって滅失、毀損、劣化した場合や土壤汚染等の隠れたる瑕疵が見つかった場合等で本事業の継続が著しく困難であると本事業者が合理的に判断した場合、又は対象不動産を途中で売却した場合には本契約を終了する場合がありますが、出資の価額の返還において、当初の出資の価額より下回る場合、又は返還されないおそれがあります。 4. 本事業に生じた余裕金は、法施行規則第11条第2項第14号に掲げる方法により運用するものとします。そのため金融機関の破綻等により損失を被ることがあります。
税制変更
税制の変更により、事業参加者及び本事業者の税負担の増加により、当初の想定する利益分配が下落することがございます。

18. 不動産特定共同事業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

損失の分担の責任

1. 本事業者は、事業参加者に対し、優先出資金の元本の返還を保証する義務を負いません。
2. 本出資者の損失の分担額は、優先出資金を限度とします。

19. 業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項

業務及び財産の状況に係る情報の開示

1. 本事業者は、毎年1回12月末日までに、法第28条第2項に定める本事業に係る財産の管理の状況について報告書を作成し、本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します。
2. 本事業者は、本出資者が請求する場合には、財産の管理の状況について説明するものとします。
3. 本事業者は、法第29条に定める本事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類を事業所ごとに備え置き、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させるものとします。
4. 本事業者は、法第30条第1項に定める本事業に係る事業参加者名簿を作成して保存し、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させるものとします。

20. 対象不動産の売却に関する事項

対象不動産の売却に関する事項

1. 本事業者は、対象不動産の売却が相当と判断するときは、売却することができるものとします。但し、売却により事業参加者の出資の価額が当初の出資額を下回る場合は、契約期間満了時まではできないものとします。
2. 本事業者は、対象不動産の全部の売却処分が終了した場合には、速やかに事業参加者に出資の価額を返還します。

21. 事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡に関する事項

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

1. 本出資者は、本事業者が定めた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ます。
2. 本出資者は、第1項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する。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。
3. 地位の譲渡による、新たな事業参加者は本契約と同一条件にて承継することを同意し、本契約を締結するものとします。
4. 本事業者に譲渡をする場合は、本事業者が相当と認めた場合に限るものとし、本契約上の地

位の譲渡が多発した場合は、本事業者への譲渡が行えない場合があります、本事業を継続ができなくなるおそれがございます。	
譲渡に係る手数料	
本出資者は本契約上の地位を譲渡した場合、本事業者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、譲渡価格の3%（別途消費税）を支払うものとします。	
譲渡価格（出資の価額）の算定方法	
1. 本事業者以外の第三者に譲渡する場合は、事業参加者と新たな事業参加者で合意した譲渡価額。 2. 本事業者に譲渡する場合、当初の出資の価額を上限に事業参加者と本事業者で合意した出資の価額。	
支払方法及び支払時期	
本事業者以外の第三者に譲渡する場合は、事業参加者と新たな出資者で定めた期日とします。 （1）本事業者に譲渡する場合、本事業者が別途定める必要書類を、受領し承諾した期日（譲渡日）から起算して2ヶ月後応当月の最終営業日までの間で、本事業者が裁量により指定する日に利益相当額の金銭及び出資の価額を事業参加者が予め指定した金融機関の口座へ振込によりお支払いします。 （2）振込手数料は本事業の収益より負担いたします。 （3）各計算期日の利益計算の結果、損失が生じた場合、利益分配金はお支払いいたしません。	

2.2. 業務上の余裕金の運用に関する事項について

業務上の余裕金の運用	
本事業に関し生じた余裕金を、法施行規則第11条第2項第14号に掲げる方法により運用するものとします。	

2.3. 対象不動産の変更に係る手続きに関する事項について

対象不動産の変更	変更はございません。
----------	------------

2.4. 不動産特定共同事業に基づき出資された財産のうち、不動産特定共同事業の業務に係る金銭以外の金銭の運用に関する事項について

金銭以外の運用	運用はございません。
---------	------------

2.5. 当該不動産特定共同事業に関する訴訟について管轄権を有する裁判所の名称及び所在地

裁判所の名称	東京地方裁判所
裁判所の所在地	東京都千代田区霞が関1丁目1-4

2.6. その他

1. 本事業者は、本事業開始後、本事業自ら出資した優先劣後総額の一部・解約及び譲渡により得た優先出資（出資価格）を追加して募集することができます。 以下余白	
---	--

契約成立前書面 確認書

私は、【トモタク４号ファンド】の匿名組合契約の締結にあたり、不動産特定共同事業法第２４条に基づく重要事項説明書（不動産特定共同事業・契約成立前の説明事項）の交付を受けました。

同、第２４条及び金融商品の販売等に関する法律第３条に基づき、本事業者である株式会社イーダブルジーが説明すべき当商品のリスク、取引を行う上での制限や留意事項等の説明を受け、私の経験、知識、財産の状況及び匿名組合契約を締結する目的に照らし、契約締結に必要となる当商品の仕組み、対象不動産、契約履行に関する事項及びリスクについて十分に理解し、確認いたしました。

令和 年 月 日

住 所

氏 名

⑨

物件の表示 (別添登記簿本も併せて御参照下さい)

土地	所在地	ひたちなか市笹野町三丁目 2 番 19			
	地目	登記簿 宅地	・	現況 宅地	敷地に関する権利 所有権
	面積	登記簿 511.39 m ² (154.69 坪)			共有持分 全部
	都市、組合、改良農地、区画整理による換地 工区 仮換地 m ² 坪				
建物	所在地	ひたちなか市笹野町三丁目 2 番地 19			家屋番号 2 番 19
	種類及び構造	事務所 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建			
	床面積	登記簿 1 階 108.89 m ²	2 階 289.49 m ²	3 階 289.49 m ²	4 階 289.49 m ²
	実測 1 階	2 階	登記簿 計 977.36 m ²		
(備考) ■確認済証交付年月日番号：平成元年 12 月 12 日 水特第 1071 号 (別添、確認台帳記載証明願をご参照下さい。) ■検査済証交付年月日番号：平成 2 年 12 月 5 日 水特第 1071 号 (別添、検査済証 写しをご参照下さい。)					

売主

住所	
氏名	

1. 登記簿に記載された事項 (別添登記簿本も併せて御参照下さい)

所有権に関する事項 (甲 区)		所有権にかかる権利に関する事項	所有権以外の権利に関する事項 (乙 区)
土地	名義人	無し	無し
建物	名義人	無し	無し

第三者による占有に関する事項

☐ 該当事項あり。 ☒ 該当事項なし。	(住 所) (占有に関する権利等)	(氏 名)
---	----------------------	-------

2. 法令に基づく制限の概要（制限の内容については別添資料を御参照下さい）

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限

1
都市計画法

区 域 別

☒ 都市計画区域

☐ 都市計画区域外

☐ 準都市計画区域

☒ 市街化区域

☐ 市街化調整区域

☐ 非線引区域

備 考

2
建
築
基
準
法
等

(イ) 用途地域

☐ 第1種低層住居専用地域

☐ 第2種低層住居専用地域

☐ 第1種中高層住居専用地域

☐ 第2種中高層住居専用地域

☐ 第1種住居地域

☐ 第2種住居地域

☐ 準住居地域

☒ 近隣商業地域

☐ 商業地域

☐ 準工業地域

☐ 工業地域

☐ 工業専用地域

☐ 用途地域の指定なし

☐ 特別用途誘導地区

(ロ) 地域地区街区

特別用途地区

・第1種中高層階住居専用地域・商業専用地域・第1種特別工業地区・第1種文教地区・小売店舗地区・事務所地区・厚生地区・娯楽レクリエーション地区・観光地区・特別業務地区・研究開発地区

☐ 防火地域

☐ 準防火地域

☐ 高度地区（第1種）

☐ 高度利用地区

☐ 特定地区

☐ 景観地区

☐ 風致地区（第1種）

☐ 災害危険区域

☐ 地区計画区域

☐ 特例容積率適用地区

☐ 特定用途制限地域

☐ 高層住居誘導地区

☐ 駐車場整備地区

☐ 都市再生特別地区

☐ 特定防災街区整備地区

☒ 建築基準法22条地域

(ハ) 建築協定

☒ 無

☐ 有

(ニ) 低層住居専用地域内の外壁後退

☒ 無

☐ 有

(ホ) 壁面線の制限

☒ 無

☐ 有

(ヘ) 低層住居専用地域内の高さ制限

☒ 無

☐ 有

(ト) 道路斜線制限

☐ 無

☒ 有

(フ) 隣地斜線制限

☐ 無

☒ 有

(チ) 北側斜線制限

☒ 無

☐ 有

(ク) 敷地面積の最低限度

☒ 無

☐ 有

(リ) 日影による建築物の高さ制限

☐ 無

☒ 有

5時間～3時間/4m

(ル) 建築面積の限度（建ぺい率制限）

建築基準法上の敷地面積に対し

80%（地区計画による制限）

(ハ) 参照

(レ) 延建築面積の限度（容積率制限）

建築基準法上の敷地面積に対し

200%（地区計画による制限）

(ハ) 参照

(ロ) 敷地等と道路との関係

〔道路境界線後退による建築基準法上の敷地面積の減少〕

☒ 北側

約18.8mが

約33m幅の（公・私）道に接している

☐ ---側

---mが

---m幅の（公・私）道に接している

☐ ---側

---mが

---m幅の（公・私）道に接している

☐ ---側

---mが

---m幅の（公・私）道に接している

☐ 建築基準法第42条に定める道路には接していません。

☒ 無

☐ 有

(3) 条例による制限

☒ 無

☐ 有

(4) 道路内での建築はできません

(リ) 私道の変更又は廃止制限

☒ 無

☐ 有

(リ) 都市計画法等に基づく計画道路

☒ 無

☐ 有

(計画決定・事業決定)

余白

(2) (1)以外の法令に基づく

3	古 都 保 存 法	12	都 市 再 開 発 法	18-4	都市の低炭素化の促進に関する法律	27	土 地 収 用 法
4	都 市 緑 地 法	12-2	沿 道 整 備 法	18-5	下 水 道 法	28	文 化 財 保 護 法
5	生 産 緑 地 法	12-3	集 落 地 域 整 備 法	18-6	水 防 法	29	航 空 法
5-2	特定空港周辺特別措置法	12-4	密 集 市 街 地 法	19	河 川 法	30	国 土 利 用 計 画 法
5-3	景 観 法	12-5	歴 史 ま ち づ くり 法	19-2	特定都市河川浸水被害対策法		
6	土 地 区 画 整 理 法	13	港 湾 法	20	海 岸 法	30-2	核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
6-2	大都市地域住宅等供給促進法	14	住 宅 地 区 改 良 法	20-2	津波防災地域づくりに関する法律	31	廃 棄 物 処 理 法
6-3	地 方 拠 点 法	15	公 有 地 拡 大 推 進 法	21	砂 防 法	32	土 壌 汚 染 対 策 法
6-4	被災市街地復興特別措置法	16	農 地 法	22	地 す べ り 等 防 止 法	33	都 市 再 生 特 別 措 置 法
7	新 住 宅 市 街 地 開 発 法	17	宅 地 造 成 等 規 制 法	23	急 傾 斜 地 法	33-2	地 域 再 生 法
7-2	新 都 市 基 盤 整 備 法	17-2	マンションの建替え等の円滑化に関する法律	23-2	土砂災害防止対策推進法	34	高 齢 者 ・ 障 害 者 移 動 円 滑 促 進 法
8	旧 市 街 地 改 造 法	17-3	都 市 公 園 法	24	森 林 法	35	災 害 対 策 基 本 法
9	首都圏近郊整備地帯等整備法	18	自 然 公 園 法	24-2	森 林 経 営 管 理 法	36	東 日 本 大 震 災 復 興 特 別 区 域 法
10	近畿圏近郊整備区域等整備開発法	18-2	首都圏近郊緑地保全法	25	道 路 法	37	大規模災害からの復興に関する法律
11	流通業務市街地整備法	18-3	近畿圏保全区域整備法	26	全 国 新 幹 線 鉄 道 整 備 法		

(備考)

ひたちなか市ではさらなる良好な景観の形成に市民、事業者及び行政が一体となって積極的に活動していくことを目的に景観施策の指針があります。別添、「（概要版）ひたちなか市都市景観ガイドライン～碧い海と豊かな緑に包まれた、人が育む美しいまちづくり～」を参照。以下余白

(3) 地方公共団体の条例等による制限

余白

3. 飲用水・電気及びガスの供給施設並びに排水施設の整備状況

	ただちに利用可能な施設	配管等の状況	施設の整備予定	施設の整備の特別負担の有無
飲用水	☒ 公営・ ☐ 私营・井戸	前面道路配管 ☒ 有・ ☐ 無 (口径 300 mm)	年 月 ☐ 公営 ☐ 私营 ☐ 井戸	☐ 有 ☒ 無 円
電気	有	余白	年 月	☐ 有 ☒ 無 円
ガス	都市 ☒ プロパン ☐ (個別・集中)	前面道路配管 (有・無) (口径—mm) ※現在、プロパンガスは使っておりません。1階ボンベ室も未利用の為、空室となっております。	年 月	☐ 有 ☒ 無 円
汚水	☒ 公共下水 浄化槽 (個別・集中) 汲取式	前面道路配管 ☒ 有・ ☐ 無 (口径 250 mm)	年 月 () 浄化槽設備の必要…有・無	☐ 有 ☒ 無 円
雨水	公共下水 ☒ 側溝等・浸透式	※別添、「雨水流入許可申請書および雨水流入許可書」参照。	年 月	☐ 有 ☒ 無 円
			年 月	☐ 有 ☒ 無 円

4. 私道負担に関する事項。4-1 敷地等との道路の関係

負担の有無	☐ 有・ ☒ 無	4-1 (敷地等との道路の関係)
(負担の内容) 面積 約—m ² 負担金 —円		幅員約33m 約18.8m 対象不動産 [別添、建築確認申請書配置図を参照下さい。]

5. 未完成物件の完成時の形状・構造

☒ 完成物件につき現況・有姿の通りです。☐ (特記事項)☐ 完成時の形状・構造は添付図面の通りです。

6. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

☐ 区域内☒ 区域外

7. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

☐ 区域内☒ 区域外

8. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

☐ 区域内☒ 区域外

9. 石綿使用に関する調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	☐ 有	☒ 無
石綿使用調査の内容		

10. 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況・耐震診断の内容

確認申請書、添付図書、確認済証（新築時のもの）		☒ 有	☐ 無
検査済証（新築時のもの）		☒ 有	☐ 無
増改築等を行った物件	確認申請書、添付図書、確認済証（増改築等のときのもの）	☐ 有	☐ 無
	検査済証（増改築等のときのもの）	☐ 有	☐ 無
建物状況調査を実施した住宅	建物状況調査報告書	☐ 有	☐ 無
既存住宅性能評価を受けた住宅	既存住宅性能評価書	☐ 有	☐ 無
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合	定期調査報告書	☐ 有	☐ 無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅	新耐震基準等に適合していることを証する書類（耐震診断記録等）	☐ 有	☐ 無
耐震診断の内容			

11. 代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭

（金 額）	（目 的）	（金 額）	（目 的）
1. 引渡日において日割り計算。 起算日は4月1日。	固定資産税等清算金 不動産売買契約書（案） 第12条参照		

12. 契約の解除に関する事項

☒ 不動産売買契約書（案）第15（契約違反による解除）、第23条（反社会的勢力の排除に関する特約）ご参照ください。

13. 損害賠償の予定又は違約金に関する事項

☒ 不動産売買契約書（案）第16条（違約金）、第23条参照（反社会的勢力の排除に関する特約）を参照ください。
以下余白

14. 手付金等の保全措置の概要（業者が売主の場合・但し業者間取引を除く）

☐ 右記の通りです。 ☐ 下記の条項に該当する為、保全措置は講じません。 1. 未完成物件取引一代金の5%かつ 1,000万円以下（法41条） 2. 完成物件取引一代金の10%かつ 1,000万円以下（法41条の2）	保証・保管の方法	☐ 保障委託契約 ☐ 保障保険契約 ☐ 寄託・質権設定契約	保証・保管機関	1. 全国不動産信用保証機構 2. 東京不動産信用保証機構 3. 不動産信用保証機構 4. 住宅産業信用保証機構 5. 西日本住宅産業信用保証機構 6. 全国宅地建物取引業保証協会 7. 不動産保証協会 8.

15. 支払金又は預り金の保全措置に関する事項

保全措置	☐ 講ずる。 ☒ 講じない。	保全機関	
------	--	------	--

16. 瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容

瑕疵担保責任の履行に関する措置	☐ 講ずる。 ☒ 講じない。	瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容	
-----------------	--	--------------------	--

17. 金銭の貸借のあっせん

☒ 該当事項はありません。 ☐ 右記の通りです。	融資あっせん金額 金融機関 利率 期間 返済方法	金銭貸借不成立の場合	1. 無条件解約のうえ、受入金を全額返金する 2.
		その他	

18. 割賦販売に係る事項

☒ 該当事項はありません。 余白

貸 借 対 照 表

令和 2年 7月31日 現在

株式会社 イーダブルジー

(単位： 円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【流動資産】	1,186,664,736	【流動負債】	453,390,589
現 金 及 び 預 金	180,742,601	短 期 借 入 金	428,170,000
販 売 用 不 動 産	959,492,244	未 払 金	39,912
前 渡 金	1,500,000	未 払 法 人 税 等	4,422,600
前 払 費 用	4,766,659	前 受 金	4,200,000
未 収 収 益	24,044	預 り 金	1,286,381
短 期 貸 付 金	2,500,000	仮 受 金	12,515,416
未 収 入 金	228,829	預 り 保 証 金	2,756,280
仮 払 金	14,630,778	【固定負債】	691,376,981
預 け 金	11,515,000	長 期 借 入 金	680,806,081
手 付 金	5,200,500	長 期 未 払 金	10,570,900
未 収 還 付 消 費 税	6,064,081	負 債 の 部 合 計	1,144,767,570
【固定資産】	141,923,715	純 資 産 の 部	
【有形固定資産】	103,143,080	【株主資本】	189,258,192
建 物	48,622,721	資 本 金	100,000,000
建 物 附 属 設 備	2,926,400	利 益 剰 余 金	89,258,192
車 両 運 搬 具	6,641,237	そ の 他 利 益 剰 余 金	89,258,192
工 具 器 具 備 品	3,497,356	繰 越 利 益 剰 余 金	89,258,192
土 地	41,455,366		
【無形固定資産】	1,295,210		
ソ フ ト ウ ェ ア	1,295,210		
【投資その他の資産】	37,485,425		
保 険 積 立 金	30,450,000		
出 資 金	470,000		
敷 金	4,955,540		
差 入 保 証 金	600,000		
長 期 前 払 費 用	1,009,885		
【繰延資産】	5,437,311		
繰 延 消 費 税 等	5,437,311	純 資 産 の 部 合 計	189,258,192
資 産 の 部 合 計	1,334,025,762	負 債 及 び 純 資 産 合 計	1,334,025,762

損 益 計 算 書

自 令和 1年 8月 1日
至 令和 2年 7月31日

株式会社 イーダブルジー

(単位： 円)

科 目	金 額	
【売上高】		
不 動 産 販 売 収 入	1, 733, 069, 806	
不 動 産 仲 介 料 収 入	20, 143, 123	
家 賃 収 入	52, 315, 407	
管 理 手 数 料 収 入	36, 838, 153	
売 上 高 合 計		1, 842, 366, 489
【売上原価】		
不 動 産 販 売 原 価	1, 513, 457, 376	
合 計	1, 513, 457, 376	
売 上 原 価		1, 513, 457, 376
売 上 総 利 益 金 額		328, 909, 113
【販売費及び一般管理費】		
販売費及び一般管理費合計		298, 030, 720
営 業 利 益 金 額		30, 878, 393
【営業外収益】		
受 取 利 息	562	
受 取 配 当 金	4, 020	
雑 収 入	22, 085, 614	
営 業 外 収 益 合 計		22, 090, 196
【営業外費用】		
支 払 利 息	32, 921, 323	
繰 延 消 費 税 等 償 却	2, 574, 484	
長 期 前 払 費 用 償 却	687, 775	
為 替 差 損	29, 344	
営 業 外 費 用 合 計		36, 212, 926
経 常 利 益 金 額		16, 755, 663
税 引 前 当 期 純 利 益 金 額		16, 755, 663
法 人 税 等		5, 860, 486
当 期 純 利 益 金 額		10, 895, 177

貸 借 対 照 表

令和 1年 7月31日 現在

株式会社 イーダブルジー

(単位： 円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【流動資産】	627,726,950	【流動負債】	338,298,437
現 金 及 び 預 金	66,038,159	短 期 借 入 金	323,600,000
販 売 用 不 動 産	512,571,327	未 払 法 人 税 等	90,000
未 収 収 益	450,000	前 受 金	5,000,000
短 期 貸 付 金	30,000,000	預 り 金	1,543,992
仮 払 金	9,807,830	仮 受 金	7,959,445
預 け 金	830,000	預 り 保 証 金	105,000
未 収 還 付 消 費 税	1,794,434	【固定負債】	333,566,568
未 収 還 付 法 人 税 等	6,235,200	長 期 借 入 金	319,567,268
【固定資産】	214,489,275	長 期 未 払 金	13,999,300
【有形固定資産】	207,541,045	負 債 の 部 合 計	671,865,005
建 物	96,416,280	純 資 産 の 部	
車 両 運 搬 具	11,284,033	【株主資本】	178,363,015
工 具 器 具 備 品	515,463	資 本 金	20,000,000
土 地	99,325,269	利 益 剰 余 金	158,363,015
【無形固定資産】	1,638,450	そ の 他 利 益 剰 余 金	158,363,015
ソ フ ト ウ ェ ア	1,638,450	繰 越 利 益 剰 余 金	158,363,015
【投資その他の資産】	5,309,780		
出 資 金	310,000		
敷 金	3,022,120		
差 入 保 証 金	600,000		
長 期 前 払 費 用	1,377,660		
【繰延資産】	8,011,795		
繰 延 消 費 税 等	8,011,795	純 資 産 の 部 合 計	178,363,015
資 産 の 部 合 計	850,228,020	負 債 及 び 純 資 産 合 計	850,228,020

損 益 計 算 書

自 平成30年 8月 1日
至 令和 1年 7月31日

株式会社 イーダブルジー

(単位: 円)

科 目	金 額	
【売上高】		
不 動 産 販 売 収 入	2,313,169,303	
不 動 産 仲 介 料 収 入	2,647,287	
家 賃 収 入	49,953,573	
管 理 手 数 料 収 入	13,065,681	
売 上 高 合 計		2,378,835,844
【売上原価】		
不 動 産 販 売 原 価	2,068,632,391	
不 動 産 支 払 仲 介 料	1,388,889	
合 計	2,070,021,280	
売 上 原 価		2,070,021,280
売 上 総 利 益 金 額		308,814,564
【販売費及び一般管理費】		
販売費及び一般管理費合計		268,566,336
営 業 利 益 金 額		40,248,228
【営業外収益】		
受 取 利 息	450,920	
受 取 配 当 金	2,963	
雑 収 入	32,532,900	
営 業 外 収 益 合 計		32,986,783
【営業外費用】		
支 払 利 息	46,231,264	
繰 延 消 費 税 等 償 却	2,745,047	
長 期 前 払 費 用 償 却	665,545	
為 替 差 損	24,138	
雑 損 失	15,090,249	
営 業 外 費 用 合 計		64,756,243
経 常 利 益 金 額		8,478,768
税 引 前 当 期 純 利 益 金 額		8,478,768
法 人 税 等		2,874,400
当 期 純 利 益 金 額		5,604,368

貸 借 対 照 表

平成30年 7月31日 現在

株式会社 イーダブルジー

(単位： 円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【流動資産】	1,419,879,547	【流動負債】	957,904,127
現 金 及 び 預 金	117,575,370	短 期 借 入 金	932,774,444
販 売 用 不 動 産	1,301,104,177	未 払 法 人 税 等	1,045,500
預 け 金	1,200,000	未 払 消 費 税 等	2,453,800
【固定資産】	51,811,832	前 受 金	10,175,000
【有形固定資産】	46,851,007	預 り 金	1,842,241
建 物	2,578,284	仮 受 金	9,508,142
車 両 運 搬 具	10,821,070	預 り 保 証 金	105,000
工 具 器 具 備 品	126,563	【固定負債】	344,459,700
土 地	33,325,090	長 期 借 入 金	327,032,000
【無形固定資産】	233,250	長 期 未 払 金	17,427,700
ソ フ ト ウ ェ ア	233,250	負 債 の 部 合 計	1,302,363,827
【投資その他の資産】	4,727,575	純 資 産 の 部	
出 資 金	270,000	【株主資本】	172,758,647
敷 金	2,400,120	資 本 金	20,000,000
差 入 保 証 金	600,000	利 益 剰 余 金	152,758,647
長 期 前 払 費 用	1,457,455	そ の 他 利 益 剰 余 金	152,758,647
【繰延資産】	3,431,095	繰 越 利 益 剰 余 金	152,758,647
繰 延 消 費 税 等	3,431,095	純 資 産 の 部 合 計	172,758,647
資 産 の 部 合 計	1,475,122,474	負 債 及 び 純 資 産 合 計	1,475,122,474

損 益 計 算 書

自 平成29年 8月 1日
至 平成30年 7月31日

株式会社 イーダブルジー

(単位: 円)

科 目	金 額	
【売上高】		
不 動 産 販 売 収 入	2,197,315,964	
不 動 産 仲 介 料 収 入	3,536,965	
家 賃 収 入	39,529,157	
管 理 手 数 料 収 入	12,323,097	
売 上 高 合 計		2,252,705,183
【売上原価】		
不 動 産 販 売 原 価	1,883,375,274	
合 計	1,883,375,274	
売 上 原 価		1,883,375,274
売 上 総 利 益 金 額		369,329,909
【販売費及び一般管理費】		
販売費及び一般管理費合計		247,425,839
営 業 利 益 金 額		121,904,070
【営業外収益】		
受 取 利 息	862	
受 取 配 当 金	2,442	
雑 収 入	5,889,658	
為 替 差 益	9,356	
営 業 外 収 益 合 計		5,902,318
【営業外費用】		
支 払 利 息	45,707,963	
繰 延 消 費 税 等 償 却	2,012,473	
雑 損 失	16,676,620	
長 期 前 払 費 用 償 却	378,858	
営 業 外 費 用 合 計		64,775,914
経 常 利 益 金 額		63,030,474
税 引 前 当 期 純 利 益 金 額		63,030,474
法 人 税 等		18,039,700
当 期 純 利 益 金 額		44,990,774