

不動産信託受益権に関する説明

○本説明書は不動産信託受益権売買に係る重要な事項をご説明するものですので、十分にお読みいただき、記載内容についてご理解くださいますよう、お願い致します。

当社の商号、名称

項目	内容
①商号	株式会社テラ・リアル・インベスト
②金融商品取引業者等である旨及び登録番号	当社は登録金融取引業者です。 登録番号：関東財務局長（金商）第2236号
③当社が加入している金融商品取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会
④当社の苦情処理措置及び紛争解決措置	一般社団法人第二種金融商品取引業協会を利用 上記協会の業務委託先 特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター 連絡先：電話番号 0120-64-5005
⑤取引態様	媒介

【リスクに関するご説明】

○本受益権に係る信託不動産の管理・運用・処分等（以下「本事業」といいます。）については、お客様（受益者）又はその代理人による指図等により、信託受託者が善良なる管理者の注意をもって事務を行います。本事業に関する経済的利益及び損失は全てお客様（受益者）に帰属することになります。

○本受益権は不動産を主たる信託財産としていますので、お客様（受益者）は、少なくとも不動産を所有している場合と実質的にほぼ同じリスクを負担するほか、信託につき固有のリスクも負担することとなります。

○従いまして、不動産価格の変動や本事業の運用状況等によって、元本欠損若しくは当初元本を上回る損失が生じ、又は信託配当が減少することがあります。それに加えて、本取引又は信託に係る関係者の信用状況の変更等によっても、元本欠損若しくは当初元本を上回る損失が生じ、又は信託配当が減少することがあります。また、本受益権については確立した市場は存在しないことから流動性リスクがあり、本受益権をご希望の時期にご希望の価格で売却できないことがあります。

手数料等の諸経費について

- ・当社は、受益権の売買に関する媒介業務の受託に際し、媒介報酬として受益権売買価格の3%+6万円に相当する金額（別途消費税）を申し受けます。
- ・信託契約締結時と信託期間中の計算期日に信託受託者へ信託報酬を支払う必要があります。

その他特別の役務提供に際し、信託報酬の支払が必要となる場合があります。信託報酬はお客様（受益者）と信託受託者との協議により決定され、又は特別の役務提供の内容に応じて発生しますので、具体的金額若しくは上限額又はこれらの計算方法を本書面に記載することはできません。

- ・本事業の運営に関し、減価償却費、公租公課、保険料、水道光熱費、清掃委託費、警備委託費用、設備管理委託費用、テナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）、テナント管理費用、建物修繕費用等不動産を所有している場合と同様の費用が発生しますが、これらの費用は主たる信託財産である不動産のその時々々の運営の状況等に応じて発生するものですので、具体的金額若しくは上限額又はこれらの計算方法を本書面に記載することはできません。
- ・本受益権の受益者変更登記のために登録免許税及び司法書士手数料が必要となります。
- ・上記の通り、手数料等の諸費用のうち、本書面の交付時には具体的金額もしくは上限額又はこれらの計算方法が未定のものがありますので、手数料等の費用の合計額について、具体的金額若しくは上限額又はこれらの計算方法を記載することができません。

その他ご留意いただく事項

○本信託受益権について、信託勘定内の現金が、信託費用及び信託に属する債務（テナント宛敷金返還債務等）の支払に不足するおそれが生じた場合には、受託者から金銭の追加信託を求められることがあります。

○本信託受益権の信託財産となっている不動産について、建物の遵法性等に問題が生じた場合、信託財産又はお客様の負担により、補修等の対応を行う必要が生じる可能性があります。

○信託受託者から上記金銭の追加信託または支払等の請求を受けたにもかかわらず、お客様がこれに応じない等、信託契約に定められたお客様の義務を履行されない場合には、信託受託者が当該支払代金等のために信託財産を換価処分したり、信託契約を終了させる可能性があります。

○本信託受益権の譲渡に関しては、信託受託者の承諾が必要となります。譲渡先の信用状況、信託財産の状況（建物の遵法性等に問題がある場合等）等により、信託受託者から譲渡の承認が得られない場合があります。

○クーリング・オフに係る規定の適用はありません。