bitREALTY 取引約款

第１条　（適用範囲）

1. 本約款は、お客様、営業者（以下に定義します。）及び営業者から本匿名組合契約（以下に定義します。）に係る匿名組合出資持分に関する取得の申込の勧誘の取扱いの委託を受けた当社（以下に定義します。）の間における以下に掲げる事項に関する取り決めを定めるものです。

   (1) 当社がbitREALTYサイト（以下に定義します。）において提供するサービスに関する事項

   (2) お客様がbitREALTYサイトを通じて行う営業者との間の匿名組合契約約款（以下に定義します。）に基づき締結する本匿名組合契約に基づく匿名組合出資に係る取引（以下に定義します。）に関する事項

   (3) その他(1)及び(2)に関連する事項

2. お客様は、本取引の申し込みに際し、本約款のほか、当社及び営業者が別途定める規則に従うものとします。

3. 本約款は、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、以下の用語は、文脈上別異に解すべき場合を除き、以下の意味を有するものとします。

   (1) 「営業者」とは、募集案件に係る投資を行うことを目的として当社が組成する特別目的会社をいいます。

   (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) 「預り金口座」とは、本匿名組合員出資金の預託その他お客様との間の入出金を管理することを目的とし、お客様を受益者とする金銭信託を行う方法により当社が開設する信託口座をいいます

   (4) 「入金用口座」とは、お客様が預り金口座に入金することを目的とするお客様専用の振込用口座をいいます。

   (5) 「匿名組合契約約款」とは、募集案件ごとに営業者の定める匿名組合契約約

款をいいます。

(6) 「出金口座」とは、お客様の預り金口座内の資金をお客様に返金・出金する場合の振込先としてお客様が予め当社に届け出る銀行預金口座をいいます。

(7) 「本営業」とは、営業者が行う投資事業をいいます。

(8) 「本営業用口座」とは、本匿名組合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匿名組合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。

(9) 「本匿名組合員出資金」とは、第6条第2項に定める意味を有します。

(10)「本匿名組合契約」とは、第6条に定めるところにより、匿名組合契約約款に基づきお客様と営業者の間に成立する匿名組合契約をいいます。

(11)「本取引」とは、お客様がbitREALTYサイトを通じて行う営業者との間の匿名組合契約約款に基づき締結する本匿名組合契約に基づく匿名組合出資に係る取引をいいます。

(12)「募集案件」とは、営業者がお客様からの匿名組合出資を希望する案件をいいます。

(13)「申込総額」とは、第6条第2項及び第3項の規定に基づきお客様が申込みを行った本匿名組合契約に基づく本匿名組合員出資金の合計額（ただし、クーリング・オフ制度の適用その他の事情により撤回された第6条第2項に規定する申込み又は解除された本匿名組合契約に係る本匿名組合員出資金は、合計額には含まれないものとします。）をいいます。

(14)「募集総額」とは、募集案件ごとに定められる、募集案件において、営業者がお客様から匿名組合出資として出資されることを希望する金額の総額をいいます。

(15)「当社」とは、営業者から本匿名組合契約に係る匿名組合出資持分に関する取得の申込の勧誘の取扱いの委託を受けたＫＤＸ　ＳＴパートナーズ株式会社をいいます。

(16)「マイページ」とは、bitREALTY サイト内に開設される各bitREALTY 登録会員専用のページをいいます。

(17)「ログイン」とは、bitREALTY サイト上において、各bitREALTY 登録会員のメールアドレス、ログインパスワード等を入力し、当該bitREALTY 登録会員

のマイページを閲覧することができる状態にすることをいいます。

(18)「ログインパスワード」とは、マイページにログインする場合、募集案件への申し込みを行う場合、預り金口座から出金口座に出金する場合その他の場合において、bitREALTYサイト上でのサービス等を利用するためのパスワードをいいます。

(19)「bitREALTY サイト」とは、当社がインターネット上において、募集案件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に開設するサイトをいいます。

(20)「bitREALTY 登録会員」とは、bitREALTYサイト上において、氏名、メールアドレスその他所定の事項を入力し、マイページその他の専用ページにログインする資格を付与された者をいいます。

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　（会員登録及び出金口座の登録等）

1. お客様は、本取引の開始を希望するときは、ID、パスワード、氏名、連絡先、勤務先情報、お客様が本取引を行うことに関する投資家としての適合性を当社が確認するために必要な事項その他当社所定の事項を入力し、会員登録を行ったうえで、出金口座に係る口座情報及び当社所定の方法で本人確認書類を提出することにより、出金口座の登録手続きを行うものとします。

2. 当社は、お客様が出金口座の登録手続きを行った場合には、当社の定める基準に従って所定の審査を行い、お客様の出金口座登録の申込を承諾するときには、お客様の当該申込みに係る口座を出金口座として登録するものとします。当社は、口座の登録に係る申込みを承諾する義務又は口座の登録を承諾しなかった場合にその理由を説明する義務を負いません。

3. お客様が第1項により当社に届け出た事項を変更したときは、直ちに当社が定める方法によりその旨の届出を行うものとします。

4. お客様は、ID及びログインパスワードが第三者に不正利用されないようにご自身の責任で厳重に管理するものとし、これを第三者に利用させたり、貸与、譲渡、名義変更、売買等をしてはならないものとします。

5. ID及びログインパスワードの管理不十分その他前項に違反するID及びログインパスワードの使用による損害の責任はお客様が負うものとし、当社は一切の責任を

負いません。

6. お客様は、第三者がID及びログインパスワードを使用していることを認識した場合には、速やかに当社に通知の上、当社の指示に従うものとします。

7. 当社は、あらかじめ登録されたID及びログインパスワードと一致すると当社所定の方法により確認された上で行なわれた一切の行為を、お客様本人の行為とみなします。それによって生じた損害について、当社は責任を負いません。

第4条　（入金用口座の割り当て）

1. 前条第2項に基づきお客様の出金口座の登録が完了した場合、当社は、お客様専用の入金用口座を割り当てるものとします。

2. お客様は、未決済の取引がなく、かつ営業者に対する債務がない場合には、何時でも入金用口座を解約し、会員登録を解除することができるものとします。また、営業者は、お客様に対し書面による解約通知を行うことにより、何時でも入金用口座を解約し、会員登録を解除できるものとします。本約款の他の規定にかかわらず、当該解約により、未だ成立してない本匿名組合契約の申込みは直ちに失効するものとします。但し、当該入金用口座の解約は、既に成立した本匿名組合契約の効力に影響を及ぼさず、また、既に発生した本約款に定める当事者の義務を免責しないものとします。

第5条　（出資金の払込み）

1. お客様は、次条の規定により本営業に関する本匿名組合契約の申し込みを行う前に、本匿名組合出資金の全額を入金用口座に送金して預り金口座へ預託するものとします（但し、既に預り金口座にある残高をもって出資する場合には当該残高をもって預託がなされたものとみなします。）。お客様は、お客様の預り金口座に本匿名組合出資金以上の残高がある場合にのみ、出資申込みをすることができるものとします。 入金用口座への送金に必要な銀行送金手数料はお客様の負担とします。

2. お客様が前項の規定に基づき預り金口座に預託した金員は無利息とします。

第6条　（本匿名組合契約の申込み及び成立）

1. 営業者は、本営業について投資家から匿名組合出資を受けることを希望する場合には、当社に匿名組合出資持分の取得の申込の勧誘の取扱いを委託するものとし、当社は、これに基づき本匿名組合出資持分の取得の申込の勧誘を行うものと

します。

2. お客様は、マイページにログインし募集案件に関する情報（当該募集案件においてマイページに表示される当該ファンドの概要、物件情報、リスクを含みますが、これらに限られません。）、当該募集案件に係る匿名組合契約約款及び本匿名組合契約に関する重要事項説明書を熟読しその内容を理解したうえで、お客様が希望する出資金額（募集案件の概要に記載された１口の金額の整数倍でなければならないものとし、以下「本匿名組合員出資金」といいます。）及びログインパスワードをマイページの所定の画面に入力することにより、本匿名組合契約の申込みを行うものとします。

3. 当社は、お客様から前項に基づく申込みがあった場合には、当該お客様に対して申込み確認メールを送付します。

4. 前二項の規定に基づき申込みを行ったお客様と営業者との間の本匿名組合契約は、当該募集案件における募集期間（当社が営業者から委託を受けて匿名組合出資持分に関する取得の申込の勧誘を行う期間として募集案件の概要に記載される期間をいいます。以下この項及び次項において同じです。）の期間内において、申込総額が当該募集案件に係る募集総額以上となり、かつ、募集期間終了後にクーリング・オフ制度の適用その他の事情により申込総額が減少した場合においても当該申込総額が当該募集総額以上となった時に成立します。この場合において、当該募集案件の募集期間内に申込総額が当該募集案件に係る募集総額以上とならなかった場合又はクーリング・オフ制度の適用その他の事情により申込総額が減少し、当該申込総額が当該募集総額以上とならなかった場合には、本匿名組合契約は成立しないものとします。

5. 前項の規定にかかわらず、募集案件に最低募集総額の定めがある場合においては、当該募集案件の募集期間中に申込総額が当該募集案件に係る募集総額以上とならなかったときであっても、申込総額が当該最低募集総額以上であり、かつ、募集期間終了後にクーリング・オフ制度の適用その他の事情により申込総額が減少した場合においても当該申込総額が当該最低募集総額以上となった時に本匿名組合契約は成立するものとします。

6. 前二項の規定に基づき、本匿名組合契約が成立した場合、当社は、営業者が本営業において必要なときに、前条第1項の規定に基づきお客様が預託した金銭を預り金口座から取崩し、本営業用口座に送金するものとします。

7. 前各項に定めるほか、当社は、お客様から払い込まれた金員、営業者からお客様に返還する金員、配当利益その他お客様との間で授受する金銭を、前項の規定に

基づき本営業用口座に送金する場合以外は、預り金口座において管理するものとします。なお、預り金口座に預託されている金員は無利息とします。

第７条　（出金）

1. 当社は、預り金口座で預託されているお客様の残高及びお客様が出金可能な額（以下「出金可能額」といいます。）並びにお客様の入出金履歴をお客様のマイページ上に表示させることにより、お客様に通知するものとします。お客様は、出金可能額のうち出金を希望する額及びログインパスワードをお客様のマイページの所定欄に入力し、当社に通知するものとします。当社は、お客様の出金依頼を受付後、振込指定口座に出金額を送金するものとします。ただし、当該送金に係る手数料は、お客様の負担とします。出金可能額から出金額を控除した残額が当該送金手数料に満たない場合は、営業者は、その満たない額について出金額から控除して送金することができるものとし、なお不足が生じる場合にはあらかじめ送金に係る手数料に必要な入金がない限り出金しないことができるものとします。

2. 前項の規定にかかわらず、当社は、法令による制限その他の理由により、お客様が預り金口座に預託している出金可能額に係る金銭の一部又は全部について、お客様に返還することが必要となった場合には、お客様に通知のうえ、出金口座に無利息で送金いたします。この場合の送金手数料は当社の負担とします。なお、預り金口座残高が直近で変動した時から2年間において口座残高の変動がない場合には、当社は、当該金銭を投資に充てる意思がないものとみなし、本項の規定に基づき、お客様の出金口座に対して無利息で返金を行うことができるものとします。

第８条　（表明及び保証）

お客様は、当社及び営業者に対し、会員登録及び出金口座登録並びに各本匿名組合契約の申込み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)　お客様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。お客様が法人である場合には、①お客様は、（法人の場合には）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、又は、（個人の場合には）制限行為能力者（民法第20条第1項に定められます。）ではなく、後見開始、保佐開始、補助開始その他行為能力を制限し得る審判手続が開始されておらず、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②お客様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、お客様の事業の目的の範囲内の行為であり、お客様は、かかる本匿名組合契約の締結及び履行並びに本匿名組合契約において企図される取引の実行につき、関連法令上及び営業者の内部規定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、お客様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) お客様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、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、お客様の定款その他の内部規定、お客様自身が当事者となっている契約又はお客様若しくはお客様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) お客様の経済状況又はお客様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本匿名組合契約において企図される取引の実行に対し、悪影響を及ぼすようないかなる訴訟、仲裁、調停又は行政手続も係属していないこと。

(5) お客様は支払不能又は支払停止の状態でなく、かつお客様について破産手続開始、民事再生手続開始その他お客様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。

(6) お客様が本約款の規定に従い当社又は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) お客様が行う本匿名組合契約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) お客様が営業者に預託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。以後の改正も含む。）第2条4項に規定する「犯罪収益等」でないこと。

第９条　（特定投資家のお客様への対応）

1. 当社は、金融商品取引法第45条の規定にかかわらず、特定投資家（金融商品取引法第2条第31項に規定する特定投資家をいいます。以下同じ。）であるお客様に対しても、一般投資家（金融商品取引機器法第40条の4に規定する一般投資家をいいます。以下同じ。）と同様の対応を行います。特定投資家であるお客様は、当社が当該対応を行うことについて、あらかじめ承諾するものとします。
2. お客様が特定投資家に移行可能な一般投資家である場合において、当該お客様から特定投資家への移行申出があり、特定投資家へ移行した場合であっても、当社は当該お客様に対して、特定投資家への移行にかかわらず、一般投資家と同様の対応を行います。

第10条　(反社会的勢力の排除)

1. お客様は、当社に対し、会員登録及び出金口座登録並びに本匿名組合契約の申込みの時点において、暴力団員等（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。以下同じです。）又は次の(1)ないし(5)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。

   (1) 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

   (2) 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

   (3) 自己、自社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

   (4) 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ていると認められる関係を有する者

   (5) 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

2. お客様は、自ら又は第三者を利用して、次の(1)ないし(5)のいずれにも該当する行為を行わないことを確約します。

   (1) 暴力的な要求行為

   (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為

   (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

   (4) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相

手方の業務を妨害する行為

(5)　その他上記(1)ないし(4)に準ずる行為

3. 当社は、お客様が暴力団員等若しくは第１項(1)ないし(5)のいずれかに該当し、若しくは第２項(1)ないし(5)のいずれかに該当する行為をし、又は第１項の規定に基づく表明に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合には、何ら催告することなく、入金用口座を解約し、会員登録を解除することができるものとし、お客様はこれに異議を申し出ないものとします。

4. 前項の規定により入金用口座が解約されし、会員登録を解除された場合において、お客様に損害が生じたとしても、お客様は当社に何らの請求をしないものとします。また、当社に損害が生じた場合は、お客様がその損害を賠償するものとします。

第11条　(不保証)

お客様は、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、当社又は営業者は、本営業の結果について何ら保証するものではありません。

第12条　(通知)

1. 本約款に基づく通知はすべて書面又は電子メール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。なお、通知先に変更が生じた場合は、書面による通知又はbitREALTYサイト所定の変更手続により変更を行うこととします。

2. お客様が当社に届け出た住所又は事務所宛になされた本約款に基づく諸通知が、転居、不在その他お客様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。

第13条　(譲渡制限)

お客様は、当社及び営業者の事前の書面による承諾無く、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14条　(改訂・変更)

本約款は、法令の変更、監督官庁の指示その他必要が生じた場合には変更されることがあります。本約款が改訂・変更されることとなる場合、当社は遅滞なく当該改訂の効力発生日を定めたうえ、当該改訂の効力発生日までに、bitREALTYサイト内に本約款を変更する旨及び変更後の本約款の内容並びに当該改訂の効力発生日を掲載

するものとし、同掲載後にお客様が本匿名組合契約の申込み、同契約の締結、又は同契約に基づく匿名組合出資を行った場合には、その改訂・変更に同意したものとします。

第15条　（免責事項）

当社及び営業者は、当社又は営業者に故意若しくは重過失がある場合を除き、次の各号から生じる事由からお客様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)　お客様の入金用口座又は出金口座の口座番号、お客様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)　原因の如何にかかわらず、お客様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む）の故障、誤作動又は悪用

第16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17条　（管轄）

お客様、当社及び営業者は、本約款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。

2018年5月31日制定
2019年6月7日改訂
2020年3月12日改訂
2021年10月29日改訂
2024年7月22日改訂

（以下余白）