

I ファンドの概要

1. 出資いただく本ファンドの概要

本ファンドは、不動産の売買等を行うことを主たる事業とする事業者向けに、不動産を担保とした貸付事業を行うことを目的とするファンドです。

お客様の出資の対象となる本ファンドの営業内容は、弊社が借手との間で金銭消費貸借契約を締結し、お客様からご出資いただいた資金を貸し付け、その元金の返済及び利息（遅延損害金を含み、以下、利息と遅延損害金をあわせて「利息等」といいます。）の支払を受ける貸付事業（以下「本営業」といいます。）です。

当該元金がお客様の出資金を償還する原資になるとともに、借手が支払う利息等から弊社が受けるべき管理手数料（その算定方法については「II 手数料について」第1項をご参照ください。）を差し引いた残額がお客様に分配される利益の原資となります。

本ファンドへの出資を希望するお客様は、出資募集期間中に弊社と匿名組合契約を締結し、出資金を弊社に入金していただきます。弊社は、出資募集期間終了後、借手と「貸付要項」の各事項を前提とした金銭消費貸借契約（本営業に基づく個別の金銭消費貸借契約を意味し、以下「本貸付契約」といいます。）を締結し、貸付けを行います。

また、借手からの返済は、本貸付契約で定める日（銀行休業日である場合は翌営業日）としております。この借手から約定どおりの返済を受けられた場合には、お客様（投資家）に原則毎月 15 日（銀行休業日である場合は翌営業日）に分配することを予定しております。

但し、貸付元金については、借手との間で、本貸付契約で定める元金返済期日に一括で又は分割して返済を受けることを約定する予定ですが、その期限前に貸付元金の全部又は一部の返済を受ける可能性があります。

次に、本ファンドにおいて、お客様が出資をする場合に、お客様が弊社との間で締結することとなる契約は、商法第 535 条にて規定される匿名組合契約となります。匿名組合契約とは、当事者の一方（匿名組合員）が相手方（営業者）の営業のために出資をなし、その営業より生じる利益の分配を受けることを約束する契約形態です。当該契約においては、お客様が匿名組合員、弊社が営業者となります。

2. 貸付事業の概要

- ・ 弊社は、「貸付要項」記載の各事項を前提として、①弊社が任意に定める基準により審査を行い、②弊社が任意に定める内容にて借手との間で本貸付契約を締結することになります。なお、お客様には、本ファンドに出資するに

あたって、上記のとおり本ファンドにおいて行う貸付けについて、以下の各事項を確認のうえ、承諾していただきます。

ア 弊社は、不動産バイヤーズローンにおいて、同一の借手に対し、不動産を担保とすることを条件に、極度額（金 5,000,000,000 円）の範囲内（本ファンドからの貸付額を含みます。）で、本ファンドその他の同様の目的に基づくファンドから、複数回の貸付けを実行し、又は実行することを予定しております（但し、弊社は、複数回実行される各貸付けを被担保債権として、借手が保有する担保対象となる不動産（以下「担保不動産」といいます。）にそれぞれ抵当権（以下「本抵当権」といいます。）を設定することを予定しています。）。

イ 弊社は、不動産バイヤーズローンにおいて、主に、弊社からの貸付金を原資として借手が購入する不動産（本貸付契約が、借手が既に購入した不動産の購入資金に対応する貸付けを行うものである場合には、当該不動産を含み、以下「購入不動産」といいます。）の売却代金から本貸付契約に基づく貸付債権（元金の予定合計金額：金 324,000,000 円）その他これに関連する一切の債権（以下「本貸付債権等」といいます。）の返済を受けることを予定していますが、これに関連して、以下の点に留意する必要があります。

- ① 購入不動産の売却先が見つからず、購入不動産の売却ができないことにより、結果として本貸付債権等の返済が遅延し、又は本貸付債権等の回収を行うことが困難になる可能性があること（借手に対抗できる購入不動産の賃借人が存在する場合には、購入不動産の売却ができない可能性が高くなります。）。
 - ② 購入不動産の価格が下落し、当初の予定売却価格で購入不動産を売却することができなくなることで、結果として本貸付債権等の返済が遅延し、又は本貸付債権等の回収を行うことが困難になる可能性があること。
 - ③ 借手が購入不動産を売却する場合には、「貸付要項」3（2）に定めるとおり、本貸付債権等の返済期日前でも、借入額の残元金及び期限前返済希望日までの間の利息の全部又は一部の返済を受けることを条件に、弊社の裁量により期限前弁済を承諾することがあること。
- ウ 弊社が本抵当権を設定する予定の全ての担保不動産の担保評価額の合計は金 409,000,000 円ありますが、これらの担保不動産の評価額が下がれば、担保不動産を換価して本貸付債権等の回収を行うことが困難となる可能性があります。

エ 弊社は、不動産バイヤーズローンにおいて、「貸付要項」4に定める方法により担保不動産に対する本抵当権を実行することができますが、本抵当権を含めた担保権の実行を義務付けられるものではなく、費用の多寡及び回収までの期間の長短にかかわらず、法定の手続によることも含めて、不動産バイヤーズローンの回収方法は、弊社の裁量に委ねられております。

オ 弊社は、不動産バイヤーズローンにおいて、「貸付要項」5の期限の利益の喪失事由を定めておりますが、借手の信用力、担保の評価額その他の事由を総合的に判断して、その裁量により、不動産バイヤーズローンの返済を猶予することがあります。

・ 弊社は、本ファンドにおける貸付に係る事業と同様の基準・方法等により、固有財産、又は本ファンドに係る匿名組合契約以外の匿名組合契約における資金をもとに貸付けを実行することがあります。また、本ファンドに係る出資金、固有財産、又は本ファンドに係る匿名組合契約以外の匿名組合契約における資金のいずれでも貸付けを実行できる場合において、いずれから貸付けを実行するかは、弊社の裁量に委ねられています。

・本ファンドその他の同様の目的に基づくファンドにおいて、同一の借手に対して複数回の貸付けを実行し、又は実行することを予定しているところ、借手からの返済金が本貸付契約に関する費用、同一の借手に対する複数の貸付債権の遅延損害金、利息、元金の返済に不足する場合には、適用法令その他に反しない限度において、以下の順序により、返済期日の到来した各ファンドにおける当該借手に対する個々の債権の金額の割合に応じて、充当するものとします。但し、弊社は、本貸付債権等とは別に、同一の債務者に対して、その他の債権を有するときには、①本貸付債権等を被担保債権として担保目的物に担保権を設定している場合には、当該担保目的物からの回収金について本貸付債権等に対し他の債権に優先して分配されるものとし（但し、その他の債権を被担保債権として同一の担保目的物に担保権を設定している場合には、当該担保権の優劣に従うものとし）、②その他の場合には、本貸付債権等とその他の債権は各貸付債権につき定められる返済条件に従い取り扱うものとし、

① 本貸付契約に関する費用

② 遅延損害金

③ 利息

④ 元金

Ⅱ 手数料について

(1) 弊社は、貸付事業の遂行にあたり、各月分配日（各月 15 日（同日が営業日でない場合にはその翌営業日）を意味します。以下同じです。）に、以下の管理手数料を受領いたします。

〔遅延損害金が発生しない場合〕

本貸付契約に基づく利息支払日（以下「利息支払日」といいます。）又は元金の返済日である 2019 年 8 月 31 日（同日が営業日でない場合にはその翌営業日とし、以下「満期日」といいます。）の前日の貸付金の元本残高に 1.0%を乗じたうえで、借入日数（前月利息支払日（初回は貸付実行日）の翌日から当月利息支払日又は満期日まで）を乗じて 365 日（うるう年の場合は 366 日）で除した金額。但し、期限前返済が行われた場合には、「利息支払日」を「期限前返済が行われた日」と、「（前月利息支払日（初回は貸付実行日）の翌日から当月利息支払日又は満期日まで）」を「（前回利息支払日（初回は貸付実行日）の翌日から当月利息支払日又は期限前返済が行われた日まで）」とそれぞれ読み替えるものとします。

〔遅延損害金及び利息が発生する場合〕

利息支払日又は満期日の前日の貸付金の元本残高に 1.0%を乗じたうえで、借入日数（前月利息支払日（初回は貸付実行日）の翌日から当月利息支払日又は満期日まで）を乗じて 365 日（うるう年の場合は 366 日）で除した金額 + 遅延損害金 × (1.0% ÷ 貸付金利)。但し、期限前返済が行われた場合には、「利息支払日」を「期限前返済が行われた日」と、「（前月利息支払日（初回は貸付実行日）の翌日から当月利息支払日又は満期日まで）」を「（前回利息支払日（初回は貸付実行日）の翌日から当月利息支払日又は期限前返済が行われた日まで）」とそれぞれ読み替えるものとします。

〔遅延損害金のみが発生する場合〕

約定返済日又は満期日の前日の貸付金の元本残高に 20.0%を乗じたうえで、経過日数（返済期日の翌日から支払日まで）を乗じて 365 日（うるう年の場合は 366 日）で除した金額 × (1.0% ÷ 貸付金利)。

〔遅延損害金及び利息共に発生しない場合（元金返済のみの和解等）〕

利息支払日又は満期日の前日の貸付金の元本残高に 1.0%を乗じたうえで、借入日数（前月利息支払日（初回は貸付実行日）の翌日から当月

利息支払日又は満期日まで) を乗じて 365 日 (うるう年の場合は 366 日) で除した金額

(2) 弊社は、「貸付要項」の各事項を前提として借手との間で不動産バイヤーズローンに係る極度方式基本契約を締結し、借手より契約締結手数料及び融資実行手数料の支払を受けることがあります。

(3) お客様が匿名組合へ出資を行うときに必要となる事務等手数料をご負担いただきます。当該手数料の額は、各金融機関が定める額になります。なお、お客様が出資金の償還及び利益の分配を受ける場合には、その時期は弊社が別途定める時期とし、償還及び分配に関して利息は付さないものとします。

(4) 本営業において、弊社が貸付債権の回収を第三者に委託する場合の委託手数料、営業を遂行するために必要な業務を委託する場合の委託手数料、税理士、弁護士又は司法書士等の費用、貸付債権を第三者に譲渡する場合の譲渡費用、その他本営業を遂行するために必要となる費用をご負担いただきます。この手数料及び費用は、契約条件によって定められるため、事前に上限額等を記載することができません。

Ⅲ リスクについて

- (1) 匿名組合出資は、元本が保証されているものではありません。
- (2) お客様は、弊社が行う貸付事業に対して出資を行うこととなり、当該貸付事業において貸付けを行った借手からの貸付金の元金返済及び利息等の支払が、お客様への出資金の償還及び利益の分配に充てられることとなります。したがって、当該借手からの返済が遅延する等など、借手の信用状況が悪化すること等から、お客様の出資金元本が欠損する場合があります。なお、現在、弊社が予定している貸付けについては、「IFファンドの概要」の「2. 貸付事業の概要」ア～オ記載の各事情が存在し、お客様にはこれらの各事情が存在することをご承諾いただくこととなります。かかる各事情の存在から、本貸付契約における債権が優先的に弁済を受けることができないなどにより、結果として、お客様の出資金元本が欠損する場合があります。
- (3) 弊社は、お客様から、出資金を入金していただくこととなりますので、弊社の信用状況が悪化した場合には、お客様に対して出資金全額を償還できない可能性があり、結果として、お客様の出資金元本が欠損する場合があります。

(4) 本営業において、弊社は貸付債権の回収などを第三者に委託する場合があります。当該委託先の信用状況が悪化したときには、お客様に対して出資金全額を償還することができないこともあり、結果として、お客様の出資金元本が欠損する場合があります。

(5) 匿名組合出資持分については、出資元本額等が基本的に一定であり、また、持分の譲渡等が制限されていることから、出資後に物価や金利等の上昇が生じたとしても、当該上昇による利益を享受できない可能性があります。

■■■ 貸付要項 ■■■

本ファンドにおける弊社の貸付けの要項は、以下のとおりとします。但し、以下の要項に定められた事項以外については、弊社の裁量に委ねられ、弊社は任意に定める基準により審査を行い、任意に定める内容にて本貸付契約を締結するなどの対応を取るものとし、お客様はこれらを承諾するものとし、

1. 担保権

営業者は、極度方式基本契約（以下「基本契約」という。）に基づき個別の金銭消費貸借契約（以下「個別貸付契約」という。）を締結する場合には、当該各個別貸付契約に基づく貸付（以下「個別貸付」という。）の実行と同時に、各個別貸付契約に基づく本貸付債権等に係る債務（以下「本債務」という。）を担保するため、借手が保有する担保不動産に対し本抵当権を設定して登記手続を行う。

2. 貸付限度額（営業者が同一の借手に対して貸付けを実行することができる限度額）

営業者は、借手毎に、極度額（金 5,000,000,000 円）の範囲内で、営業者の裁量により貸付限度額を変更することができる。

3. 元金、利息及び遅延損害金等

(1) 元金の返済

借手は、個別貸付契約に基づく貸付金元金を、営業者に対して、各個別貸付契約で定める元金返済期日に一括して支払うものとする。

(2) 期限前返済

借手は、営業者が承諾した場合に限り、返済期日前でも借入額の残元金及び期限前返済日までの間の利息の全部又は一部を返済することができるものとする。この場合、営業者に対する期限前返済手数料の支払はこれを要しないものとする。なお、借手が貸付金元金の全部を返済する場合には、当該期限前返済を行う日までに第3号に基づいて発生する経過利息を付して行われるものとし、一部を返済する場合には、返済金は全て元金に充当されることとし、返済日の翌日以降は残元金に基づく利息が計算されることとする。

(3) 利率、利息計算並びに利息及び元金の返済方法

- ① 個別貸付の利率は、個別貸付契約締結日において営業者が定めるところによるものとする。但し、営業者は、金融情勢の変化その他相当の事由がある場合は、法令等に反しない範囲において営業者が合理的に決定する利率に変更できるものとし、変更する場合は、その旨を借手に通知する。

- ② 個別貸付の利息は、貸付残高に貸付利率を乗じて得られた金額を、1年を365日（うるう年の場合は366日）とする日割で除し、これに利用日数（個別貸付の利息支払日（以下「利息支払日」という。）（但し、初回は個別貸付の実行日）の翌日から直後の利息支払日まで）を乗じる方法によって、計算する。
- ③ 個別貸付の利息は、個別貸付契約に定める各利息支払日に、所定の金額を営業者が指定する銀行口座へ銀行振込による方法で支払うものとする。なお、振込手数料は、借手の負担とする。
- ④ 借手は、元金返済期日に、営業者が指定する銀行口座への銀行振込による方法又は営業者が特に認めた方法により、元金を返済するものとする。なお、振込手数料は、借手の負担とする。
- ⑤ 契約締結手数料・融資実行手数料
- 借手は、それぞれ営業者と合意した場合に限り、金1,000,000円（税抜）を上限とする基本契約の締結の手数料に加え、融資実行時手数料として貸付額の2.5%相当額（税抜）を上限として支払う。なお、支払期日及び支払期日毎の支払金額等の条件は、営業者と別途合意することにより決定するものとする。

（4）遅延損害金

借手が個別貸付契約に定める約定返済日において返済を遅延した場合、期限の利益を喪失した場合その他基本契約及び個別貸付契約に基づく債務の返済を遅延した場合は、その支払うべき金額に対し、それぞれの期限の翌日から完済される日まで年率 20.0%（年 365 日（うるう年の場合は年 366 日）の日割計算）の割合で計算した遅延損害金を支払うものとする。

4. 担保権の実行方法

営業者は、借手が本債務について期限の利益を喪失したときは、民法及び民事執行法の規定に従って、本抵当権を実行することができるほか、本抵当権を法定の手続によらず営業者が相当と認める条件に従い任意に処分することができるものとする。

5. 期限の利益の喪失事由（現時点で、営業者が予定しているものであり、今後、追加・削除その他の変更がなされる可能性がある。）

借手及び連帯保証人について以下の各号に定める事由が一つでも生じた場合には、営業者から通知、催告等がなくても営業者に対する基本契約及び個別貸付契約に基づく一切の債務について、当然に期限の利益を失い、債務の全額を直ちに弁済しなければならない。

- ① 基本契約又は各個別貸付契約に基づく債務の返済を1回又は一部でも怠ったとき。
- ② 前号のほか、基本契約、各個別貸付契約又はこれらの契約に基づく債務を担保するために設定する担保権に係る契約（以下「担保権設定契約」という。）に違反したとき。
- ③ 前二号に規定する場合を除き、営業者に対する他の債務の履行を怠ったとき。
- ④ 強制執行、差押、仮差押、仮処分又は滞納処分を受けたとき。
- ⑤ 支払の停止、支払不能若しくは債務超過となったとき又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始等の申立てがあったとき。
- ⑥ 解散を決定したとき。
- ⑦ 手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- ⑧ 営業を停止、休止又は廃止したとき。
- ⑨ 所在が不明となったとき。
- ⑩ 営業者に対する申告内容に虚偽の記載があることが判明したとき。
- ⑪ 信用状態が悪化し、営業者が債権保全のために必要と判断したとき。

- ⑫ 担保権設定契約が失効し、若しくは担保権設定契約に基づく担保権が効力を失い、又は第三者対抗要件が取得できないなど当該担保権に瑕疵が生じたとき。
- ⑬ 基本契約の定めにより、基本契約又は各個別契約が解除又は解約されたとき。

以上