

手数料など諸費用について

- お客様は、弊社に対して申し込んだ出資金額（金 50,000 円×申込口数）を弊社の投資家
用口座に入金します。最低の出資金額は金 50,000 円（最低 1 口以上）となります。なお、
本ファンド（お客様と弊社間で締結される匿名組合契約及びこれと同様の匿名組合契約
に基づく出資対象事業であって、本書面で特定するものを意味します。以下、同じです。）
全体における出資の募集額の総額（以下「出資募集額」といいます。）は、金 1,300,000,000
円(26,000 口) となります。
- 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（法令により
日本において銀行の休日とされる日以外の日）をいいます。以下、同じです。）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 2021 年 3 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〕

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)〕

利息返済日又は満期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

- 弊社は、別紙「貸付要項」の各事項を前提として借手との間でSBISL不動産担保ローン事業者ローン(別紙「貸付要項」に従い行われる貸付けの総称をいいます。以下同じです。)に係る極度方式基本契約を締結し、契約締結手数料及び融資実行時手数料の支払を受けることがあります。
- お客様には、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頂きます。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(以下当該利益の分配として支払われる金銭を「分配金」といいます。)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。

お客様が取得される匿名組合出資持分に係る事業(弊社が、本ファンドに係る出資金をもとに、自ら探索・募集する借入希望者との間で金銭消費貸借契約を締結し、同契約に基づく貸付債権から生じる利息収入・遅延損害金収入、貸付債権の売却による収入、その他貸付債権から生じる収益確保を目的とした事業を意味し、以下「本営業」といいます。なお、本営業は、弊社が、本ファンドに係る匿名組合契約以外の匿名組合契約に基づいて行う営業とは区別されます。)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、その他営業を遂行するために必要となる費用を匿名組合財産から支出いたします。これら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。

※ 本貸付契約とは、本営業に関して、弊社が借手と個々に締結する金銭消費貸借契約を意味します。

匿名組合契約締結にあたってのリスクについて

- 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。
- 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、当該借手について、返済の遅延、破産手続その他の倒産手続の開始、信用状況の悪化等が生じることにより、お客様の出資金元本が欠損する場合があります。

また、お客様は、本ファンドからの貸付けに関し、手段・方法を問わず、借手及び借手から融資を受けた者（以下併せて「借手等」といいます。）との接触（接触を試みることを含みます。以下同じです。）を一切行うことができず、かつ、借手等から当該貸付けに関する接触があった場合には、直ちに弊社にその旨を通知するものとします。お客様は、上記に違反した場合には、弊社はお客様との匿名組合契約を直ちに解除し又はお客様に対して損害賠償を請求することができること、及びお客様が貸金業法（昭和58年法律第32号。以後の改正も含みます。）に違反することとなる場合があることを確認し、了承します。

なお、現在、弊社が予定している貸付けについては、次の各事情が存在し、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。次の各事情の存在から、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。

ア 弊社は、不動産担保ローン事業を行う借手（当該借手の概要及び財務情報その他の情報は、弊社のウェブサイトにおける本ファンドの詳細ページをご確認ください。）との間で極度方式基本契約を締結したうえで、別紙「貸付要項」第1項の担保権を取得（担保権を取得する際に弊社が必要と認める一切の書類の取得等を含みます。）することを条件に、本ファンドを含む当社が組成するファンドから、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。そして、本ファンドからは、上記の借手に対し、本貸付契約に基づく貸付け（予定貸付け合計金額1,300,000,000円。以下本ファンドによる当該貸付けに係る債権その他これに関する一切の債権を「本貸付債権等」といいます。）を行うことになっております。

イ 弊社は、SBISL不動産担保ローン事業者ローンにおいて、別紙「貸付要項」第4項の各方法により弊社に担保として差し入れられた債権（以下この質権が設定された債権を「質入債権」といいます。）の担保権の実行をすることができます。もっとも、当該各方法による担保権の実行が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、SBISL 不動産担保ローン事業者ローンの回収方法は、弊社の裁量に委ねられております。

ウ 弊社は、SBISL 不動産担保ローン事業者ローンにおいて、別紙「貸付要項」第5項の期限の利益の喪失事由を定めております。もっとも、弊社は、借手の信用力、担保権の価値その他の事由を総合的に判断して、その裁量により、SBISL 不動産担保ローン事業者ローンの返済を猶予することがあります。

- 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。
- 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。
- 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。
- お客様が取得される匿名組合出資持分に係る事業において、弊社は、貸付債権の担保として、不動産に設定された抵当権（以下この抵当権が設定された不動産を「抵当不動産」といいます。）により担保される借手の有する質入債権に質権を設定することを予定しております。当該質権の効力は抵当権にも及ぶため、当社は質権とともに抵当権を実行することが可能です。もっとも、当該質権の有効性が否定されること、質入債権の第三債務者の資力が乏しいこと、又は質入債権及び抵当不動産について、不動産市況、金融商品市場における相場その他の指標に係る変動によって、その価値が下落し、質入債権又は抵当不動産を低い金額でしか換価できないことにより、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。
- 抵当不動産には不動産の共有持分が含まれている場合がございます。不動産が共有状態にある場合、当該不動産の処分には他の共有者の同意が必要であるなどの制約があるため、共有持分は一般的に市場性が著しく乏しく、金融機関においては担保目的物として不適格とされることもあります。こうしたことから、共有持分である抵当不動産について、その売却ができず又は極めて低い金額でしか換価できないことにより、結果として、お客様の出資金元本が大きく欠損する場合があります。

- 借手は、弊社以外の債権者に対する債権（以下「先順位債権」といいます。）を担保するため、抵当不動産に、弊社の貸付債権の担保として設定された抵当権よりも先順位の抵当権（以下「先順位抵当権」といいます。）を設定しております。このため、先順位債権の債務不履行等が生じた場合には、当該先順位債権の債権者が弊社の意向にかかわらず先順位抵当権を実行する可能性があります。また、抵当権が実行された場合、先順位抵当権の抵当権者が優先的に配当を受けることになるため、抵当不動産の売却額によっては弊社の貸付債権の全部又は一部について弁済を受けられず、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。

「貸付要項」

本ファンドにおける営業者の貸付けの要項は、下記のとおりである。但し、下記の内容は営業者が現時点で予定しているものであり、今後、営業者の裁量により、追加・削除その他の変更がなされる可能性がある。

記

1. 担保権

- (1) 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。）を締結し、当該各個別貸付契約に基づく貸付け（以下「個別貸付」という。）を実行する。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、営業者が質入れを求める債権に関して質権を設定する（以下、この質権が設定された債権を個別に又は総称して「質入債権」といい、当該質権の設定を個別に又は総称して「本質権設定」という。）。
- (2) 営業者は、本質権設定に伴い、質入債権を担保するために設定されている抵当権について質権設定の付記登記をする。

2. 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、営業者が事前に承諾した場合に限り、返済期日前でも貸付金元金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要しないものとする。なお、借手が貸付金元金の全部の期限前返済を行う場合には、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、貸付金元金の一部の期限前返済を行う場合には、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

ア 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。

- イ 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。
- ウ 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。
- エ 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。

(4) 遅延損害金

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。

(5) 契約締結手数料・融資実行時手数料

借手は、営業者に対して、基本契約について契約締結手数料を支払うことを要しないものとする。但し、両者間で別途合意した場合を除く。また、借手は、営業者に対し、個別貸付契約の成立日、又は借手と営業者の間で別途合意した日（但し、それらの日が銀行営業日でない場合には、翌銀行営業日とする。）に、融資実行手数料として、当該個別貸付契約に基づき貸付を行う金額の2.0%相当額に消費税を加えた金額を上限とし、借手と営業者の間で合意した金額を一括又は分割で支払うものとする。借手は、当該融資実行手数料を、営業者に対して、営業者が指定する銀行口座への銀行振込みによる方法又は営業者が特に認めた方法により支払うものとする。なお、当該支払に係る振込手数料その他の支払に係る手数料は、借手の負担とする。

3. 質入債権の弁済金

- (1) 借手は、営業者の承諾を条件として、第三債務者（質入債権の債務者をいう。以下同じ。）、連帯債務者（質入債権の連帯債務者をいう。以下同じ。）及び連帯保証人（質入債権の連帯保証人をいう。以下同じ。）をして、営業者の指定する口座に入金する方法により質入債権の元金、利息その他一切の支払を行わせるものとする。
- (2) 営業者は、前号に基づき質入債権の弁済金を受領したときは、基本契約の他の規定にかかわらず、その回収に要した費用を差し引いた残額を関連する本債務の弁済期前でも、関連する本債務の弁済に充当することができるものとする。

4. 担保権の実行方法

営業者は、借手が関連する本債務について期限の利益を喪失したときは、次の各号又は民法及び民事執行法の規定に従って、質権及び抵当権を実行することができる。

- (1) 営業者は、質入債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。この場合、営業者は、当該処分取得金について関連する本債務と諸費用の合計金額を超過する金額がある場合には、当該超過する金額を借手の指定する口座に入金し、清算するものとする。
- (2) 前号による場合のほか、営業者は、営業者が相当と認める条件により、関連する本債務の全部又は一部の弁済として質入債権を取得することができるものとする。この場合、質入債権を取得した営業者は、営業者が相当と認める質入債権の価値に相当する金額により質入債権を取得し、当該価値について関連する本債務と諸費用の合計金額を超過する金額がある場合には、当該超過する金額を借手の指定する口座に入金し、清算するものとする。なお、質入債権を取得した営業者は、その裁量的判断により必要と認める場合、これとともに金銭消費貸借契約及び関連する抵当権の設定契約上の地位並びにこれらに基づく権利及び義務の全部又は一部を承継することができるものとする。
- (3) 営業者は、適用法令において許容される範囲で、第三債務者、連帯債務者及び連帯保証人に対し、質入債権を直接取り立てることができるものとする。

5. 期限の利益の喪失事由

- (1) 借手について次のアからケに掲げ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（本債務を含む。）について当然に期限の利益を失い、直ちに債務の全額を弁済しなければならない。但し、かかる場合であっても、営業者が自己の裁量により期限の利益を失わせることが適切でないと判断したときは、借手に対して期限の利益を付与することができる。

ア 先順位債権の期限の利益の喪失事由に該当したとき。

イ 強制執行・差押・仮差押・仮処分・滞納処分を受けたとき。

ウ 私的整理、事業再生 ADR 若しくは特定調停を開始したとき、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法的倒産手続開始の申立てがあったとき。

エ 手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

オ 営業を停止、休止若しくは廃止し、又は解散したとき。

カ 業務停止命令若しくは業務改善命令等の行政処分を受け、又は許認可等（借手の事業遂行に必要とされる一切の許認可、免許、登録又は届出をいう。）を失ったとき。

キ 所在が不明となったとき。

ク 基本契約の定めにより、基本契約が解除又は解約されたとき。

ケ 法令等に違反したとき（借入人の事業又は信用状態に影響を及ぼさない軽微な違反を除く。）。

(2) 借手について次のアからカに掲げる事由が一つでも生じた場合には、営業者からの通知により、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（本債務を含む。）について当然に期限の利益を失い、直ちに債務の全額を弁済しなければならない。

ア 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。

イ アのほか、基本契約又は各個別貸付契約に違反したとき。

ウ ア又はイに掲げるほか、営業者又は第三者に対する他の債務の履行を怠ったとき。

エ 申告内容に虚偽の記載があることが判明したとき。

オ 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。

カ アからオに掲げるほか、営業者が信頼関係を著しく損ない又は喪失させる行為があったと認めたとき。

以上