

## 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 1,116,000,000  
円（22,320 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 10 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 1.5%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 1.5%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×（1.5%÷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×  
（1.5%÷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1.5%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不動産ディベロップーズローン(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「不動産ディベロップーズローン」といいます。)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、当該借手からの返済が遅延する等、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。

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、借手及び連帯保証人並びに下記エ記載の建築事業者（以下これらの者を総称して「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、所有する土地に賃貸用マンションとして使用する建物を建築すること等を予定している事業者（以下「本件不動産事業者」といいます。当該事業者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。）を借手として、極度方式基本契約に基づき、本ファンドを含む当社が組成するファンドから、総額 1,528,000,000 円の貸付けを行うことを予定しております。なお、当社が組成するファンドにおいて実行を予定している当該貸付けの日程及び金額は、以下のとおりです。

- (1) 2019 年 10 月（予定貸付け合計金額 1,116,000,000 円）
- (2) 2020 年 5 月（予定貸付け合計金額 280,000,000 円）
- (3) 2021 年 1 月（予定貸付け合計金額 132,000,000 円）

そして、本ファンドからは、本件不動産事業者に対し、上記 (1) のとおり、本貸付契約に基づく貸付け（予定貸付け合計金額 1,116,000,000 円。以下本ファンドによる当該貸付けを「本ファンド貸付け」といい、本ファンド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。なお、上記 (2) 及び (3) の各貸付けについては、弊社が、それぞれ 2020 年 5 月及び 2021 年 1 月をめぐり、別途募集の条件を定め、改めましてファンドを組成し、出資の募集を行うことにより実行する予定です（以下当該ファンドからの各貸付けを「後続ファンド貸付け」といい、後続ファンド貸付けに係る債権その他これに関する一切の債権を「後続貸付債権等」といいます。）。

イ 弊社は、上記ア記載の貸付けの実行は、下記エ記載の建築事業者の親会社が当該債務について連帯して保証すること、及び下記ウに記載する担保権を設定すること（但し、下記ウ③の抵当権については、対象となる建物の建築完了後に当該抵当権の設定に応じる旨の誓約を得ること）が条件となります。なお、本ファンドにおける出資募集額が上記予定貸付け合計金額に満たない場合には、当社は、当該出資募集額を本件不動産事業者に貸し付けたうえで、別のファンドを組成し、本件不動産事業者にその不足する金額を追加で貸し付けることを予定しております。このように、本ファンド貸付け又は後続ファンド貸付けに関し、出資募集額が各予定貸付け合計金額に満たない場合に、別のファンドを組成してその不足する額につき行う貸付けを以下「追加貸付け」といい、追加貸付けに係る債権その他これに関する一切の債権を以下「追加貸付債権等」といいます。

ウ 弊社は、本件不動産事業者への本貸付債権等を被担保債権として、①本件不動産事業者の出資持分（以下「担保有価証券」といいます。）に質権を、②本件不動産事業者が取得する予定の事業用地（以下「本件土地」といいます。）に抵当権を、③本件土地上に建築する予定の建物（以下「本件建物」といいます。）に、その建築完了後、抵当権を設定することを予定しております（以下上記①②③の担保有価証券並びに本件土地及び本件建物を個別に又は総称して「担保目的物」といいます。）。但し、前記ア及びイのとおり後続ファンド貸付け及び追加貸付けがなされた場合には、後続ファンド貸付債権等及び追加貸付債権等も、上記担保権の被担保債権となります。

エ 本件不動産事業者は、建築事業者に対する委託（当該建築事業者がさらに他の建築事業者に再委託することも含まれます。）により、本件建物を建築することを予定しております。もっとも、当該建築事業者の破産手続開始等の決定、本件土地の土壤汚染等の発覚、建築許可の取得の不能又は遅延その他本件建物の建築に支障を及ぼす事由の発生、法令等の制定又は改廃、自然災害の発生等により、本件建物の建築が遅延し又は困難となる可能性があります。

オ 本件不動産事業者は、本件土地及び本件建物（以下総称して「本不動産」といいます。）を第三者に売却することにより、又は他の金融機関から受ける借換え融資を原資として、本貸付債権等の返済を受けることを予定していますが、以下の事由等が生じることにより、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ります。

- (1) 上記エの建築事業者の破産手続開始等の決定、本件土地の土壤汚染等の発覚、建築許可の取得の不能又は遅延その他本件建物の建築に支障を及ぼす事由の発生等により、本件建物の建築が完了せず、本件建物の売却ができないこと。
- (2) 本不動産を第三者に売却しようとしても、購入希望者が現れないこと。
- (3) 本不動産の価値が下落し、当初の予定売却価格での売却ができないこと。

- (4) 本件不動産事業者の信用状況等によっては、他の金融機関から当該借換え融資を受けられないこと。

カ 弊社は、担保有価証券に対する質権の設定及び本不動産に対する抵当権の設定を行う予定ですが、当該質権及び抵当権の設定により、お客様の出資金の全額が保全されるものではありません。また、担保目的物について、以下の点に留意する必要があります。

- (1) 質権又は抵当権の実行として、担保目的物を換価する場合において、担保目的物の売却先が見つからず、担保目的物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ります。
- (2) 不動産価格、株価、金利その他経済事情の変動、近隣の環境の変化等の事情により、担保目的物の価値が下落し、又は実際の売却額と乖離することで、当初の予定売却価格で担保目的物を売却することができなくなり、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ります。
- (3) 本件不動産事業者が担保目的物を売却する場合には、別紙「貸付要項」2(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ります。
- (4) 質権の実行として担保有価証券を換価する場合、担保有価証券は合同会社の出資持分であり、流動性が乏しいため、担保有価証券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ります。
- (5) 上記エの建築事業者の破産手続開始等の決定、本件土地の土壤汚染等の発覚、建築許可の取得の不能又は遅延、自然災害の発生等その他本件建物の建築に支障を及ぼす事由の発生等により、本件建物の建築が完了しない場合、本件建物に抵当権を設定することができないこととなります。そして、本件土地上に残された未完成の建物について解体工事を行う必要が生じること等により、本不動産の価値が低下し、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ります。
- (6) 本件建物の建築完了後に本件建物に抵当権を設定しその登記を行う予定となっております。しかし、本件不動産事業者が当該抵当権の設定に応じない場合、又は必要な書類を交付しないなど当該登記に協力をしない場合には、当該抵当権の設定又は実行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ります。
- (7) 後続ファンド貸付け及び追加貸付けが行われた場合において、質権又は抵当権の実行として担保目的物を換価するときは、当該換価による回収額は、本貸付債権等、後続ファンド貸付債権等及び追加貸付債権等の各債権の返済に充てられることに

なります（当該各債権への返済額は、それぞれの残額の割合に応じて算出され  
ます。）。

ク 弊社は、不動産ディベロッパーズローンにおいて、本貸付契約に基づく一切の債権につ  
き、弊社が指定した連帯保証人に連帯保証（前記イに記載する連帯保証を含みます。）  
をさせております。もっとも、連帯保証人の資力が低下すること等により保証能力が低  
下した場合には、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ります。

ケ 弊社は、不動産ディベロッパーズローンにおいて、別紙「貸付要項」3 に定める方法に  
より担保目的物に対する担保権を実行することができます。もっとも、弊社は、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、不動産ディベロッパ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。

コ 弊社は、不動産ディベロッパーズローンにおいて、別紙「貸付要項」4 の期限の利益の  
喪失事由を定めておりますが、本件不動産事業者の信用力、担保目的物の価値その他の  
事由を総合的に判断して、その裁量により、不動産ディベロッパーズローンの返済を猶  
予することがあります。

- 弊社は、お客様から、出資金を出資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。

「貸付要項」

本ファンドにおける営業者の貸付けの要項は、下記のとおりであり、また、下記の要項に定められた事項以外については、営業者の裁量に委ねられ、営業者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するものである。

## 記

## 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。）を締結し、当該各個別貸付契約に基づく貸付（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は、担保有価証券に設定される質権、本件土地に設定される抵当権及びその建築完了後に本件建物に設定される予定の抵当権により担保される。

## 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

## ① 任意期限前返済

借手は、期限前返済を希望する日の14銀行営業日前までに営業者に対して書面により申し出て、営業者が承諾した場合に限り、基本契約の規定に従い、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又は一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利息を付して行われるものとし、貸付金元金の一部を返済した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。

## ② 強制期限前返済

借手は、各個別貸付に係る返済日前に、当該個別貸付に関する本件土地又は本件建物に係る権利等を第三者に譲渡又は売却し、かつ営業者の求めがある場合には、営業者に対し、当該売却代金を受領した日に、貸付金元金及び同日までの利息を一括して返済しなければならないものとする。なお、期限前返済手数料は、かからないものとする。

## (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、365（うるう年の場合は366）で除し、これに利用日数を乗じる方法によって、計算する。なお、「利用日数」とは、一の個別貸付の利息につき、直前利息支払日（当該利息に係る利息支払日の直前の利息支払日（当該利息に係る利息支払日が最初の利息支払日である場合には個別貸付の実行日）をいう。）の翌日から当該利息に係る利息支払日までの日数をいう。
- 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。

### 3. 担保権の実行方法

営業者は、借手が関連する本貸付債権等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、担保権を実行することができる。

- (1) 営業者は、担保目的物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貸付債権等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（担保権設定者が借手以外の者である場合には当該担保権設定者。次号において同じ。）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、関連する本貸付債権等の全部又は一部の弁済として担保目的物（契約上の地位を含む。）を取得することができるものとする。この場合、担保目的物を取得した営業者は、営業者が相当と認める担保目的物の価値に相当する金額により担保目的物を取得し、当



該価値について関連する本貸付債権等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。

- (3) 営業者は、適用法令において許容される範囲で、第三債務者に対し、担保目的物に係る債権を直接取り立てることができるものとする。

4. 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。）

- (1) 借手は、借手又は連帯保証人について以下の①乃至⑩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 強制執行、差押、仮差押、仮処分又は滞納処分を受けたとき。
- ② 支払の停止、支払不能又は破産手続開始、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。
- ③ 特定調停、私的整理その他債務整理の手続（法律上定められた手続であるか否かを問わない。）が開始されたとき。
- ④ 解散を決定したとき。
- ⑤ 手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- ⑥ 営業を停止、休止若しくは廃止したとき又は許認可等を喪失し、若しくは喪失するおそれがあるとき。
- ⑦ 所在が不明となったとき。
- ⑧ 本件土地について、借入人の利用権原若しくは所有権が消滅し、又は地震、火災、爆発、浸水等の事故、強制収容、土壌汚染等の発覚その他の事由に基づきその用法に従った使用が不可能となったとき。
- ⑨ 監督官庁から業務停止命令その他の行政処分を受け、又は業務を行うために必要な許認可、登録、届出等を失ったとき。
- ⑩ 基本契約の定めにより、基本契約又は個別貸付契約が解除又は解約されたとき。
- ⑪ 法令等に違反したとき（借手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) 借手は、借手又は連帯保証人について以下の①乃至③に定め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について、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 ①のほか、基本契約、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 ①及び②のほか、営業者に対する他の債務の履行を怠ったとき。

- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 担保権設定契約が失効し、又は担保権設定契約により設定される担保権が効力を失い、若しく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。
- ⑦ 本件建物の抵当権の設定（当該抵当権の設定登記に必要な協力を含む。）を拒否し又は遅滞したとき。
- ⑧ 事由のいかんを問わず、本件建物の建築が、当初の予定より3ヶ月以上遅延し、若しくは中断し、又は本件建物の全部若しくは一部が滅失したとき。
- ⑨ 本件建物に係る建築確認の申請が困難になったと営業者が認めたとき。
- ⑩ 本件建物に係る建築確認の取得が、当初の予定から3ヶ月以上遅延したとき。
- ⑪ 連帯保証人による連帯保証が効力を生じず、若しくは効力を失ったとき、又は連帯保証人が営業者に対する債務について期限の利益を失ったとき。
- ⑫ ①乃至⑪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