

## 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 1,024,900,000 円（20,498 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 5 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 不動産ディベロッパーズローン（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「不動産ディベロッパーズローン」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。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、所有する土地上に建物を建築したうえで、他の金融機関からの借換え融資を受けることにより、当該建物の賃貸その他の不動産事業を行うこと又は土地と建物を売却することを予定している合同会社（以下「本件不動産事業者」といいます。）及び本件不動産事業者の関連会社である合同会社（以下「関係会社」といいます。）を借手として、極度額（金 3,000,000,000 円）の範囲内で、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、これらの者に対し、本貸付契約に基づく貸付け（予定貸付け合計金額 1,024,900,000 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。当該貸付けの実行は、各借手が他の借手の本貸付債権等に係る債務についてそれぞれ連帯して保証すること、下記ウ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、及び下記イに記載する担保権を設定すること（但し、下記イ④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、当該出資募集額を借手に貸し付けたうえで、別のフ

アンドを組成し、借手にその不足する金額を追加で貸し付けること（以下当該追加での貸付けを「追加貸付け」といいます。）を予定しております。

イ 弊社は、借手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本件不動産事業者が取得する予定であり、本件土地上に存在する解体中又は2ヵ月以内に解体予定の建物（以下「解体予定不動産」といいます。）に抵当権を、④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①②③④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。）。なお、①②③④の担保目的物には、SBISL 不動産ディベロッパーズローン9号に係る貸付債権その他これに関する一切の債権（以下「先順位債権」といいます。）を担保するために担保権が既に設定され又は設定される予定であるところ、②③④の担保目的物については、本貸付債権等を被担保債権とする担保権が、先順位債権を被担保債権とする担保権に劣後することになります。また、前記アのとおり追加貸付けがなされた場合には、当該追加貸付けに係る債権その他これに関する一切の債権（以下「追加貸付債権等」といいます。）も、上記担保権の被担保債権となります。

ウ 本件不動産事業者は、建築事業者への委託（当該建築事業者から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、解体予定不動産の解体及び滅失登記後、本件建物を建築して、本件建物の賃貸その他の不動産事業（以下「本件不動産事業」といいます。）を営む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、解体予定不動産の解体工事の遅延、当該解体工事を請け負う事業者の倒産、建築許可の取得の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等により、本件不動産事業の実施が遅延し又は困難となる可能性があります。

エ 弊社は、借手が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おります。もっとも、借手の信用状況等によっては、借手が当該借換え融資を受けられない可能性があります。その場合、借手は、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、本貸付債権等の返済を行うことにな

りますが、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) 上記ウの建築事業者の破産手続開始等の決定、本件土地の土壌汚染等の発覚、建築許可の取得の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。

オ 弊社は、担保有価証券に対する質権の設定、本不動産に対する抵当権の設定を行う予定であり、担保目的物の評価額の合計を金 1,433,000,000 円としております。なお、質権を設定する担保有価証券はその評価が困難であり、解体予定不動産は解体中又は解体予定であるため価値を算定していないことから、上記金額は実質的に本不動産の価格を担保目的物の評価額とみなしたものととなります。そして、本不動産の価格は、本件不動産事業者が本件不動産事業を開始することにより得られることが想定される将来の事業収益に基づいて算出されております。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ること。
- (2) 抵当権の実行として担保目的物を換価する場合、当該換価による回収額は先順位債権の返済に優先的に充てられ、当該回収額の残額が本貸付債権等に充当されることとなるため、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) 質権の実行として担保目的物を換価する場合、当該換価による回収額は先順位債権と本貸付債権等とでそれぞれの残額の割合に応じて充当されることとなるため、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。
- (4) 担保目的物の評価額が下落することで、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ること。

- (5) 借手が担保目的物を売却する場合には、別紙「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。
- (6) 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、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。
- (7) 上記ウの建築事業者の破産手続開始等の決定、本件土地の土壌汚染等の発覚、解体予定不動産の解体工事の遅延、当該解体工事を請け負う事業者の倒産、建築許可の取得の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しない場合、本件建物に抵当権を設定することができず、担保評価額が低下することから、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。
- (8) 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であるところ、借手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ること。
- (9) 追加貸付けが行われた場合において、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（先順位債権が残存している場合には、当該回収額を当該先順位債権に充当した後の残額）は、本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（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。）。
- (10) 追加貸付けが行われた場合において、質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、本貸付債権等及び追加貸付債権等（先順位債権が残存している場合には、当該先順位債権、本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（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。）。
- (11) 弊社は、本不動産の評価に当たり、信頼できる第三者機関へ依頼を行った上で適正と思われる価格を担保評価額として採用しているものの、当該担保評価額が実際の本不動産の担保価値と乖離し、又は本件不動産事業の実施が遅延し若しくは困難となるなどして本不動産の価値が下落することにより、結果として、本不動産を換価する場合において、その

評価額どおりに売却を行うことができず、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。

- カ 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（前記アに記載する連帯保証を含みます。）をさせております。もつとも、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。
- キ 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 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。もつとも、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。
- ク 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」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（以下「本債務」という。）は、担保有価証券に設定された質権、本件土地に設定された抵当権及びその建築完了後に本件建物に設定される抵当権により担保される。なお、解体予定不動産にも抵当権を設定するが、解体予定不動産は解体中又は解体予定であり、その解体完了をもって当該抵当権は消滅することになる。

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 3,000,000,000 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

① 任意期限前返済

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



生ず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。

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、当該売却代金相当額から当該売却にかかる費用（登記費用、司法書士・弁護士費用、印紙代、売却にかかる税金その他当該売却のために借手が負担する一切の費用を含む。）を差し引いた金額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、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評価額に相当する金額により担保目的物を取得し、当該評価額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。

#### 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) 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。
- (7) 解散を決定したとき。
- (8) 手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (9) 営業を停止、休止又は廃止したとき。
- (10) 所在が不明となったとき。
- (11) 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。
- (12) 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。
- (13) 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。
- (14) 本件土地について、地震、火災、爆発、浸水等の事故、強制収用、土壌汚染等の発覚その他の事由により、所有権を失い、又はその用法に従った使用が不可能となったとき。
- (15) 事由のいかんを問わず、解体予定不動産の解体工事若しくは本件建物の建築が、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。
- (16) 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。
- (17) 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。
- (18) 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。
- (19) 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。

- (20) 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。）。
- (21) 先順位債権に係る債務について期限の利益を喪失したとき。
- (22) 前各号に掲げるほか、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