

## 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、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及び不動産賃貸業等を営む株式会社を借手とする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（遅延損害金を含みます。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、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、本ファンドを含む弊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 730,000,000 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。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係る契約を締結すること）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、弊社は、当該出資募集額を借手に貸し付けたうえで、別のファンドを組成し、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、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、本件土地の土壌汚染等の発覚、建築許可の取得の遅延、本件土地の前面道路における掘削、車両の通行等がその所有者により禁止されること（以下「前面道路の使用制限」という。）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、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。

工 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となりますが、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、前面道路の使用制限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 本件土地及び本件建物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 本件土地及び本件建物の価値が下落し、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、本件建物及び本件土地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730,000,000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、価値を算定していないことから、上記金額は実質的に本件土地に本件建物を建築したうえで、賃貸その他の不動産事業を行う場合の一体的な不動産の評価額に基づくものとなります。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 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。

- ③ 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。
- 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、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。
- ⑤ 上記ウの建築事業者の破産手続開始等の決定、本件土地の土壤汚染等の発覚、建築許可の取得の遅延、前面道路の使用制限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。

⑥ 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、本貸付債権等及び追加貸付債権等の両債権の返済に充てられること（当該両債権への返済額は、それぞれの残額の割合に応じて算出されます。）。

カ 弊社は、不動産ディベロッパーズローン（「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。

キ 弊社は、不動産ディベロッパ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。

ク 弊社は、不動産ディベロッパ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、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場合において、（i）本貸付債権等を被担保債権として特定の資産に担保権を設定しているときは、当該特定の資産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資産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する。）、（ii）（i）以外の場合は、本貸付債権等とその他の債権は同列に取り扱うものとする。

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 2020 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 1.5%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

- (2) 弊社は、「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。

### 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、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、「I フォンドの概要」の「2. 貸付事業の概要」ア～ク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。

### 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。

##### 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みます。)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 前号による場合の他、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、土壤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、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 本件土地の前面道路における掘削、車両の通行等がその所有者により禁止されたとき。
- 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 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