

## I サービスの概要

### 1. ファンドの概要について

本ファンドは、不動産担保ローン事業者（不動産を担保とする貸付事業を営む事業者をいいます。）向けに、債権及び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、SBISL 不動産担保ローン事業者ローン（「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、借手との間で極度方式基本契約（以下「基本契約」といいます。）を締結し、「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、極度額（最大金 5,000,000,000 円）の範囲で定める「貸付要項」第 2 項の貸付限度額内において、本ファンドその他の同様の目的に基づくファンドから、複数回の貸付を実行し、又は実行することを予定していること。

イ 弊社は、SBISL 不動産担保ローン事業者ローンにおいて、「貸付要項」第 5 項の各方法により弊社に担保として差し入れられた質入債権（後記「Ⅲ リスクについて」の（6）にて定義します。）等の担保権の実行をすることはできるものの、各方法による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、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ること。

ウ 弊社は、SBISL 不動産担保ローン事業者ローンにおいて、「貸付要項」第 6 項の期限の利益の喪失事由を定めるものの、借手の信用力、担保権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、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ること。

・ 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、弁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同列に取り扱うものとし、

- 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。）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又は元金の返済日である 2018 年 11 月 30 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〕

返済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(前回の返済日の翌日から返済日まで)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)〕

返済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(前回の返済日の翌日から返済日まで)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。なお、お客様が出資金の償還及び利益の分配を受けられる場合には、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。これらの手数料等は、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。なお、現在、弊社が予定している貸付けについては、「I サービスの概要」の「2. 貸付事業の概要」ア～ウ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) 出資をした後に、匿名組合契約が期間終了前に終了し、又は持分を譲渡する場合には、金利の上昇局面では、それに伴った出資額等の変動がないことから、この金利の上昇の利益を受けられないこととなります。

(6) 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借手の有する債権（以下、この質権が設定された債権を「質入債権」といいます。）及びこれに付随する抵当権に質権を設定することを予定していますが、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り、その価値が下落することがあることから、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ます。

## **1. 担保権**

- (1) 営業者は、基本契約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の締結と同時に、各個別貸付契約に基づき借手が営業者に対し負担することのある一切の債務（以下「本債務」という。）を担保するため、営業者が質入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、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. 貸付限度額（弊社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）**

基本契約の貸付限度額は、当初金 100,000,000 円以内とする。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予定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、期限前返済手数料は、かからないものとする。

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

ア 本貸付の利率は、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、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 貸付金の利息は、借入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（貸付日の翌日から返済日まで）を乗じる方法によって、計算する。
- ウ 貸付金の利息は、個別貸付契約の内容、各回の利息の返済期日/返済金額（約定利息返済金額）記載の期日（休日の場合はその翌銀行営業日）に、当該記載の返済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

借手が個別貸付契約に定める元金返済期日において返済が遅延した場合、期限の利益を喪失した場合その他基本契約に基づく債務の返済が遅延した場合は、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%（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、基本契約の締結の手数料として、借手ごとに金 1,000,000 円（税抜）に加え、融資実行時手数料として貸付額の 0.5%相当

額（税抜）を、それぞれの上限として支払う。なお、支払期日及び支払期日ごと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. 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。

#### **5. 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、次の各号又は民事執行法の規定に従って、質権、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、関連する本債務の全部又は一部の弁済として質入債権を質入債権にかかる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とともに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評価額に相当する金額により質入債権を取得し、当該評価額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貴社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、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。

## 6. 期限の利益の喪失事由

借手について次の各号の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一切の債務について当然に期限の利益を失い、直ちに債務を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) 前号の他、基本契約又は各個別貸付契約に違反したとき
- (3) 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・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法的倒産手続開始の申立てがあったとき
- (6) 手形交換所の取引停止処分を受けたとき
- (7) 営業を停止、休止、廃止、又は解散したとき
- (8) 所在が不明となったとき
- (9) 申告内容に虚偽の記載があることが判明したとき
- (10) 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
- (11) 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

以上