

## 【添付書類①】

### ラスベガス商業施設再開発事業者支援ファンド 債務者をめぐる訴訟等を含めた経緯について

#### 関係者名

本件最終債務者名： MAIN STREET INVESTMENTS III, LLC (「MSI3」)

旧第一担保権者名： Clearinghouse Community Development Financial Institution (「CCDFI」)

現第一担保権者名： Fairview Investment Fund V, LP (「FIF」)

第二担保権貸付者： Crowdfundcredit Estonia OU (「CCE」)

2018年12月7日、CCEはラスベガス商業施設再開発事業者支援ファンド1号の出資金の中からMSI3との貸付契約書(「貸付契約書」)に基づきUSD217,597.24(「1号ファンド貸付金」)をMSI3指定のエスクロー口座に送金。

2019年1月10日、CCEはラスベガス商業施設再開発事業者支援ファンド2号の出資金の中から貸付契約書に基づきUSD81,277.99(「2号ファンド貸付金」)をMSI3指定のエスクロー口座に送金。

2019年5月末頃、MSI3がエスクロー口座から1号ファンドおよび2号ファンド貸付金をまとめて出金。

2019年9月5日、CCEの登記住所宛てにネバダ州裁判所(「裁判所」)より2019年8月14日付け通知書が到着した。内容は、当時第一担保権者であったCCDFIが担保物件たるMSI3の所有不動産(「本件担保物件」)の競売手続きを開始すること、および、その理由が、MSI3が2019年7月1日に期日を迎えた債務を履行しなかったことであるとの由。

2019年9月、CCDFIによる競売予定日が公表され、現地時間2019年12月20日午前10時と判明。

CCEは、CCDFIが申し立てた競売が予定通りに実施される場合に想定される結末を、本邦弁護士事務所より紹介されたネバダ州法律事務所(「ネバダ州法律事務所」)とともに確認。その結果、以下3通りのいずれかに帰結すると認識：

【予想結末①】本件担保物件に高値で入札するものが現れて競売が成立する場合。

落札者が支払う資金からCCDFIが第一担保権者として貸付元本・経過利息・回収に要した法的費用等を受領、残余資金の中からCCEが貸付元本・経過利息・回収に要した法的費

用等を受領、さらに残余資金が MSI3 に支払い。この結末が実現したときには投資家への満額分配が可能。

【予想結末②】本件担保物件に入札するものが現れて競売が成立するが、落札金額が CCE の債権回収に不十分な場合。

落札者が支払う資金から CCDFI が第一担保権者として貸付元本・経過利息・回収に要した法的費用等を受領、残余資金の中から CCE が貸付元本・経過利息・回収に要した法的費用等を受領するが、満額の回収は不能。この結末が実現したときには投資家への一部分配が可能。

【予想結末③】本件担保物件に入札するものが現れない場合。

ネバダ州の競売では、入札がない場合には物件の所有権が第一担保権者である CCDFI に移転される。そのため CCE は、担保物件を失った MSI3 の残余財産から回収を行うこととなる。この結末が実現したときには投資家への分配がゼロとなる可能性が非常に大。

2019年10月24日および25日、クラウドクレジット株式会社より投資管理部員1名と運用部員1名の計2名がラスベガスを訪問し、MSI3の実質支配者と面会した。この際にCCDFI債権がデフォルトした経緯について聞き取りを行ったものの、満足できる回答を得られず。MSI3側は「MSI3は悪くない」「CCDFIの対応がプロフェッショナルでない」「物件の競売を回避するために様々な選択肢を考えている」「他の金融機関との交渉を行っており、場合によってはCCDFI債権を友好的な金融機関に買い取ってもらう」などの主張に終始した。

2019年12月18日、MSI3は同月20日に予定されていた競売を阻止するため、その差止を求め申し立てを裁判所に提出（裁判所参照番号：A-19-807186-C）。これを受けて、競売の実施が一旦見送られた。また、その後、裁判所はMSI3およびCCDFIからのヒアリングを2020年2月20日に行うことを決定。

2020年1月9日、クラウドクレジット株式会社より投資管理部員1名と商品部員1名がラスベガスを訪問し、再度MSI3実質支配者との面会を行うも話合いが平行線をたどる。同日、新たに選定したネバダ州弁護士事務所の担当弁護士とも面会し、今後の方針について討議。

2020年2月4日、CCDFIがMSI3による申し立て（裁判所参照番号：A-19-807186-C）に対する異議を申し立て。

2020年2月20日、裁判所はMSI3の申し立て（裁判所参照番号：A-19-807186-C）を却下。

なお、CCE が A-19-807186-C 裁判記録の内容を確認する中で、CCDFI が MSI3 に対して 2019 年 1 月 2 日に債務不履行を事由としたデフォルト通知を送付していたことが判明。MSI3 がその事実を CCE に対して通知していなかったことを踏まえ、CCE は、MSI3 が CCE との貸付契約書において少なくとも表明保証条項に違反したものと判断した。

また、CCE は現実的な選択肢のなかで、本件担保物件の売却を自ら舵取りすることが投資家利益を保護するために最良と判断。ネバダ州顧問弁護士との確認において、MSI3 の貸付契約違反によって CCE が被った損失の補償を求める内容で提訴することで、CCE が本件担保物件の管財人を任命する権限を認められる可能性が高いと認識。

2020 年 3 月、提訴準備のため、2020 年 3 月 19 日時点における本件担保物件の不動産鑑定書をネバダ州の独立系鑑定士から受領。鑑定結果は評価額 900,000 米ドル。

2020 年 4 月 6 日、CCE 顧問弁護士より MSI3 に対して、提訴前の最終提案として、本件担保物件のすみやかな売却と CCDFI 及び CCE に対する債務全額の即時弁済を要求する書面を送付。しかし本書面に対する MSI3 の反応がなかったことから故意に無視されたものと判断。

CCE は顧問弁護士の助言を踏まえた訴状の起草に着手。MSI3 の貸付契約違反によって CCE が被った損失を補償する目的で、「本件担保物件の差押」「差押財産物に対する管財人の任命」および「管財人による本件担保物件の売却」の一連の手続きを、ネバダ州知事がロックダウン（※）解除を宣言し次第すみやかに開始するよう求める内容とした。

※当時ネバダ州では新型コロナウイルス感染症の患者が急増しており、ネバダ州知事が事実上のロックダウン（"COVID-19 state of emergency"）を宣言していた。同宣言は 2020 年 7 月 1 日に解除。

2020 年 7 月 21 日、必要な準備作業を終えた CCE は 2020 年 4 月 6 日に上記した内容の訴状を裁判所に提出（裁判所参照番号：A-20-818285-C）。

2020 年 11 月 13 日、裁判所は CCE の主張を認め、CCE が求めた専門家を管財人として任命し、管財人による物件売却手続きを進めることを承認。なお、MSI3 はかかる裁判を不服としてネバダ州最高裁判所（Nevada Supreme Court）へ上訴したが、ネバダ州最高裁判所は MSI3 の申し立てを却下。

2021 年 1 月 28 日、MSI3 がネバダ州最高裁判所に申し立て、CCE が開催に同意した Mediation（裁判官による仲裁）がオンラインで実施された。裁判官が双方の主張を聞き取ったが双方

の主張の乖離が大きく、仲裁は不調に終了した。

2021年2月17日、MSI3が管財人に非協力的であり、管財人による本件担保物件の売却を妨害しているとして、管財人がMSI3に本件担保物件の即時引渡しを求める申し立てを裁判所に提出。これに対しMSI3は、MSI3が従前任命していた弁護士事務所の弁護士1名が新型コロナウイルス感染症で逝去したため、と釈明。裁判所はMSI3および管財人の主張を聞き取るヒアリングを2021年3月4日に設定。

2021年2月22日、MSI3は米国破産法第11条による手続きの開始を申請。なお、破産法第11条の定める手続きは、破産する企業の現経営陣が提示する経営再建案に関係者が同意することを前提とするもの。にもかかわらず、MSI3は関係者であるCCEの満足する経営再建案を提示しなかった。そのためCCEは破産裁判所に対して、MSI3の破産に反対する意思を表示。

2021年3月、CCEが本件担保物件の不動産鑑定書を受領してから1年が経過したため再鑑定を検討。MSI3が裁判等で主張する本件担保物件の価値が明らかに900,000米ドルよりも高かったことから、CCEは2020年とは別の不動産鑑定士に鑑定を依頼。その結果、2021年3月9日時点における本件担保物件の評価額を1,300,000米ドルとする鑑定書を受領。

2021年6月25日、MSI3からの求めに応じて、CCEは顧問弁護士を通して先方顧問弁護士に和解案を提示。MSI3は和解金自体には理解を示したものの、和解契約締結とともに、MSI3がCCEに和解金を支払う前にCCEによる対MSI3の訴状を取り下げるよう求めてきたため、和解案は合意に至らなかった。

2021年7月15日、破産裁判所がMSI3の申請を却下。

2021年7月29日、管財人がMSI3に本件担保物件の即時引き渡しを求める2度目の申し立てを裁判所に提出。2021年8月5日、裁判所が口頭で管財人の主張を認めるとともにMSI3に対して2021年8月17日付で本件担保物件の引き渡し命令を発出することを決定。

2021年8月16日、MSI3は米国破産法第11条に基づく手続きの開始を再度申請（裁判所参照番号：21-14042-nmc）。これにより、裁判所のMSI3に対する2021年8月17日付の本件担保物件引き渡し命令が延期となる。

2021年10月21日、CCDFIがMSI3に対する不動産担保貸付に関する一切の権利（＝未返済元本及び未収利息に加えて過去に回収にかけた費用の請求権を含む）をFIFに売却すること

に合意。

2021年10月25日、破産裁判所が、MSI3の米国破産法第11条に基づく2度目の手続き開始の申請（裁判所参照番号：21-14042-nmc）を却下。これに対してMSI3は、破産裁判所の決定を不服として2021年10月29日に上訴。

2021年11月5日、MSI3はCCEに対して仲裁裁判に応じるよう要請。MSI3が仲裁を求める内容は「貸付契約の締結と履行（the origination and enforcement of the loan agreement）」「契約違反（breach of contract）」「非良心的商行為（unconscionability）」「誠実かつ公正な取引条項に対する違反（breach of the covenant of good faith and fair dealing）」「CCEによるネバダ州の免許登録要件や不動産担保貸付規制の不遵守（Crowdcredit's failure to adhere to and comply with Nevada's licensing and loan regulations）」「貸付契約と不動産信託証書の解除（rescission of the note and deed of trust）」「不法な権利誹毀（tortious slander of title）」「不当な差し押さえ（wrongful foreclosure）」の各項目。CCEはそのすべてについて異議の申し立て。

2021年11月17日、CCEはMSI3が和解金USD400,000と管財人費用を支払うことに同意すれば和解契約を締結の意思があることをMSI3に通知。MSI3からはその条件では合意できないとの意思表示があったものの、双方が和解契約締結に向けて努力を続けることに合意。

2021年11月24日、FIFが、CCEとMSI3との間で係争中の裁判（2020年7月21日に訴状提出したもの。裁判所参照番号：A-20-818285-C）の裁判官に対して、新たな第一担保権者としてMSI3の立場を支持する書面を提出。

2021年12月10日、MSI3とCCEの双方が和解金USD350,000をMSI3がCCEに支払い、CCEがこの中から管財人から請求された費用をUSD75,000を上限に支払うことを骨子とした和解契約書に署名。当該和解契約書は裁判所の承認を得て効力を持つため、裁判所の承認を申請。

2021年12月16日、裁判所が和解契約書を承認。