

匿名組合契約に基づく権利（出資対象事業持分）  
の取得に係る募集・私募の取扱いに関する説明書  
（契約締結前交付書面）

【申込期間】 2023 年 9 月 8 日～2023 年 9 月 25 日

金融商品取引業者  
（第二種金融商品取引業）

クラウドクレジット株式会社

東京都中央区日本橋茅場町一丁目 8 番 1 号

登録番号:関東財務局長（金商）第 2809 号

この書面は、クラウドクレジット・ファンディング合同会社を営業者とする匿名組合の出資持分の募集・私募の取扱いを行う当社が、クラウドクレジット・ファンディング合同会社との間で匿名組合契約を締結し当該匿名組合の出資持分を取得されるお客様に対し、金融商品取引法第 37 条の 3 の規定によって交付するもの（契約締結前交付書面）です。

あらかじめ十分によくお読みいただき、ご不明な点はお取引開始前にご確認ください。

## 【ユーロ建て】欧州不動産担保ローンファンド2号

### 契約締結前交付書面

(この書面は、金融商品取引法第37条の3の規定に基づく契約締結前交付書面です。)

この書面には、クラウドクレジット株式会社（以下「当社」といいます。）がクラウドクレジット・ファンディング合同会社（以下「本営業者」といいます。）との間で、本営業者が発行する【ユーロ建て】欧州不動産担保ローンファンド2号に係る匿名組合の出資持分（以下「本件出資持分」といいます。）の募集・私募の取扱い委託契約（以下「本件募集・私募取扱契約」といいます。）を締結し、本件募集・私募取扱契約に基づき、契約の相手方たる本営業者に代わって、お客様に対して、本件出資持分についてご説明し、その取得の申込の勧誘を行い、お客様が本営業者との間で匿名組合契約（以下「本件匿名組合契約」といいます。）を締結していただくうえでのリスクや留意点が記載されております。

あらかじめ十分によくお読みいただき、ご不明な点はお取引開始前にご確認ください。

- A. 当社が、本件募集・私募取扱契約によって募集又は私募の取扱いを行う対象となるのは、お客様が本営業者との間で締結される予定の本件匿名組合契約に基づく匿名組合の出資持分となります。

本件匿名組合契約は、お客様が、当社のウェブサイト上で、本件匿名組合契約の内容について同意・承諾をされ、当社のウェブサイト所定の手続により本営業者との間で本件匿名組合契約を締結し、当初出資金（本件匿名組合契約を締結することによりお客様が本営業者にお支払いただくこととなる出資金をいいます。以下同じです。）の払込み先である本営業者の口座（以下「**分別管理口座**」といいます。）に対し当初出資金を送金し、これが着金することにより、本件匿名組合契約が成立いたします。

- B. なお、お客様と当社との間に、別途お客様の同意によりクラウドクレジット取引約款が適用されます。同約款に従い、当社は、お客様が本営業者に対して出資する金銭の預託を受けますので、お客様から本営業者の分別管理口座への出資金の送金は、お客様の指図に従い、当社がお客様から預託を受けた金銭をもって行います。

- C. 本営業者は、本件匿名組合契約及び他の匿名組合契約（本件匿名組合契約と申込期間を同じくし、かつ、本件営業と同一の営業を目的とし、本件匿名組合契約と実質的に同一の内容と様式による、本営業者を営業者、お客様以外の者を匿名組合員として、両者の間で締結される匿名組合契約をいいます。以下同じです。）に基づく出資金を原資として、Crowdcredit Estonia OÜ（以下「**本営業者グループ会社**」といいます。）に対し、本営業者グループ会社が後記 D 記載の貸付（以下「**本件貸付**」といいます。）を行うごとに、当該本件貸付を行うための資金を貸し付け（以下「**本件ローン貸付**」といい、本件ローン貸付に係る債権を、以下「**本件ローン貸付債権**」といい、本件ローン貸付に係る貸付契約を、以下「**本件ローン契約**」といいます。）、これを回収する事業（以下「**本件営業**」といいます。）を行います。なお、本件ローン貸付には、本件事業（後記 D に定義します。以下この C において同じ。）のために本営業者グループ会社が取得し保有する本件貸付に係る債務者に対する金銭債権その他の本件事業のために本営業者グループ会社が取得し保有する資産（預金利息を除きます。）（以下「**本件事業資産**」といいます。）に責任財産を限定する旨の特約が付されます。

より具体的なプロセスは以下のとおりです。

- ① 本営業者は、本営業者と本営業者グループ会社の間で締結される覚書に従って、当初出資金の場合は募集期間満了後原則として 6 営業日以内に、追加出資金（当初出資金の出資のみでは資金の不足が生じる等の場合で本営業者から出資要請がなされたときに、お客様が、本営業者と協議の上別途合意したところ

に従い、当初出資金とは別に、当該不足額を本件営業のために追加出資をされる場合における当該出資金をいいます。以下同じです。) の場合は当該追加出資金の支払があつてから原則として6営業日以内に、本件ローン貸付の実行代り金に充てる目的で、本営業者グループ会社に対しユーロ建ての仮払金(以下「**本件仮払金**」)といひます。)の支払を行います。なお、本件仮払金に係る預託期間は、当該支払のあつた日から起算して90日を経過する日(以下「**仮払預託期限**」)といひます。)までです。本件仮払金に金利は付されません。

- ② 仮払預託期限までに本営業者グループ会社が本件貸付に係る契約を締結すると、本営業者は、当該本件貸付に係る貸付金の額に当該本件貸付に係る本件貸付事務委託手数料(D④に定義されます。③において同じ。)に充当するために留保すべき金額として当該貸付金の額に1.5%を乗じた金額を加えた合計額を元本金額とする本件ローン貸付を当該本件貸付と同日に実行する内容の本件ローン契約を締結し、本件仮払金のうち当該元本金額に相当する部分を当該本件ローン貸付の実行代り金に充てます。
- ③ 本件ローン貸付の実行時の貸付条件(以下「**本件ローン貸付基準**」)といひます。)は、対応する本件貸付の条件により次のとおりとなります。

- ・貸付額： 対応する本件貸付の実行額にその1.5%を加算した金額
- ・通貨： ユーロ建て
- ・利率(年率)： 次の式で計算される利率(%)

$$(A - B) / 1.015 - 0.45 \text{ (小数点以下第3位を四捨五入)}$$

A：対応する本件貸付の年利(%)

B：当該本件貸付に係る本件貸付事務委託手数料の算定のために当該本件貸付の元本残高に乗じるべき年率(%)

但し、利息制限法その他の適用ある法令の定める上限利率を上限とします。

- ・貸付実行日： 対応する本件貸付の実行日と同じ。
  - ・貸付期間： 対応する本件貸付の貸付期間と同じ(最長で18ヶ月)。但し、本営業者グループ会社による任意期限前弁済ができるものとします。
- ④ なお、出資金の総額が募集金額に達しなかつた場合(最低実行金額に満たなかつた場合)、又は本営業者が本営業者グループ会社において本件事業を開始若しくは継続できないと判断した場合(本営業者グループ会社が仮払預託期限までに本件貸付を行わず、本件仮払金の全額を本営業者に返還した場合を含みます。)は、お客様に通知のうえ、本件匿名組合契約を解除し、本営業者は、何らの損害、損失又は費用を負担することなく、払い込まれた出資金について金

利を付さずに返還できるものとしします。

- ⑤ 仮払預託期限までに本件ローン貸付の実行代り金に充てられなかった残額がある場合には、当該残額は、本件ローン貸付に係る元利金支払日のうち最も早い日に本営業者に戻還されます（本営業者グループ会社が仮払預託期限までに全く本件貸付に係る契約を締結しなかった場合には、本件ローン契約は締結されず、本件仮払金の全額が本営業者に戻還されます。）。かかる本件仮払金の返還を受けた場合、本営業者はこれを原資として、円に両替した上でお客様に出資金の返還をいたします。

D. 本営業者グループ会社は、以下に記載するとおり、本営業者が本件匿名組合契約及び他の匿名組合契約に基づく出資金のみを原資として本営業者グループ会社に（仮払いを経て）貸し付けた本件ローン貸付の実行代り金のみをもって以下のとおり本件貸付を行い、本件貸付に係る貸付債権（以下「**本件貸付債権**」といいます。）の管理及び回収を行います（以下「**本件事業**」といいます。）。

- ① 本営業者グループ会社は、Estateguru OÜ（エストニア共和国の法人。以下「**Estateguru 社**」といいます。）が運営するクラウドファンディング・プラットフォームである Estateguru（以下「**Estateguru**」といいます。）を通じて、エストニア共和国内の法人に対し、本件貸付として、後記②の基準を満たす不動産ローン案件について本件貸付を行い、その回収金を本件ローン貸付債権の返済に充てます。
- ② 本営業者グループ会社は、本件事業において、以下の「貸付方針」に従い、以下の「貸付審査基準」の内容を満たす本件貸付を行います。

#### <貸付方針>

Estateguru 社による融資審査を経て Estateguru を通じて貸付人の募集が行われるエストニア共和国内にて事業を営む法人に対する第一順位で担保設定される不動産ローン案件の中から、本営業者グループ会社において、Estateguru を通じた借入れにおける実績や対象地域などを考慮し、以下の貸付審査基準等を充足する不動産ローン案件を選択し、本件貸付を行います。

#### <貸付審査基準>

- ・ 貸付の種類： エストニア共和国内にて不動産関連事業を営む SPC（特別目的会社）を含む法人に対する不動産担保付貸付。
- ・ 資金使途： 下記「担保不動産の種類」で規定された種類の不動産の取得、開発若しくはリノベーション(建物の用途変更を含む)に要する

資金、又は担保不動産を売却し若しくは借り換えするまでの間に使用されるつなぎ資金。

- ・通貨： ユーロ建て
- ・担保の条件： 当該本件貸付を含め、当該本件貸付に係る借入人に対して Estateguru を通じて行われる同一の不動産ローン案件に係る貸付（同一の不動産ローン案件に係る過去又は将来の貸付を含みます。）（以下「全貸付」といいます。）に係る当該借入人に対する債権を担保するために担保不動産に設定される第一順位の担保権であって、予測 LTV（ある不動産ローン案件に関して、貸付契約締結時及び潜在的な将来の段階を含め、それぞれの時点で、その借入人が借り入れることができる貸付総額の当該貸付総額を担保する担保不動産の価額に対する割合をいいます。）が最大 69%（土地及び建物が担保不動産の場合）又は最大 55%（土地のみが担保不動産の場合）となるものに限ります。
- ・担保不動産の種類：借入人又は第三者所有の①商業用不動産であって、建設・開発若しくは増改築・改造が必要であり、若しくは予定され、若しくは建設・開発若しくは増改築・改造後の販売が予定されているもの、②住居用不動産であって、建設・開発若しくは増改築・改造が必要であり、若しくは予定され、若しくは建設・開発若しくは増改築・改造後の販売が予定されているもの、又は③土地であって、住居用不動産の建設若しくは開発のために使用されるもののうち、エストニア共和国内の特定の都市部及びその周辺のいずれかに所在するもの。
- ・担保の設定方法：セキュリティエージェントとして、Estateguru 社のグループ会社でありエストニア共和国法に基づき設立された法人である Estateguru tagatisagent OÜ（以下「セキュリティエージェント」といいます。）が、当該本件貸付を含む全貸付に係る貸付債権と実質的に同内容の金銭債権（パラレル・デット）の債権者として担保権の設定を受ける仕組みとなっています。担保権の実行は、Estateguru 社の指示に基づきセキュリティエージェントにより行われます。
- ・一の本件貸付あたりの最大貸付額：1,000,000 ユーロ
- ・貸付利率： 年 10%以上
- ・貸付期間： 18 ヶ月以内

- ③ 本件事業にあたり、本営業者グループ会社は、Estateguru 社と契約を締結し、同社には本件貸付のためのマーケティング、審査並びに本件貸付債権の管理及び回収を委託します。
- ④ 本営業者グループ会社は、Estateguru 社のグループ会社でありエストニア共和国の法人である Estateguru Capital OÜ（以下「**本件貸付事務受託者**」といいます。）に、(1)本営業者グループ会社が指定する投資条件に適合した不動産ローン案件の提案、(2)本人確認義務を遵守するための本件貸付の借入人の登記情報等の提供及び(3)担保不動産の詳細情報の提供等の業務を委託し、その対価として、四半期ごとに「当該四半期末の本件貸付残高総額×1.0%×当該四半期の日数÷365日」で計算される手数料（以下「**本件貸付事務委託手数料**」といいます。）を本件貸付事務受託者に支払います。なお、本件貸付の期間は最長18ヶ月を予定しておりますので、最長で1年半の期間の当該手数料に充当するため、各本件貸付を行うごとに当該本件貸付の貸付総額の1.5%を留保いたします。なお、本件貸付が全て返済された時点で、もし本件貸付事務委託手数料に充てるべきものとして留保していた資金に残余金がある場合には、本件ローン貸付の元利金の返済のうちの最終のものを行う際に、当該残余金を本営業者へ返済いたします。

E. お客様は出資した金銭（出資金）の実際の使途、収支の状況等については、本件営業（出資対象事業）を行う本営業者から相対で入手する情報に基づいて、お客様自身でご判断いただく必要があります。もし、ご不明な点等がございましたら本営業者又は本営業者の窓口となる当社まで遠慮なくご連絡ください。

F. 本件ローン貸付は、本営業者グループ会社が本件貸付債権その他の本件事業資産のみを引当てとする責任財産限定特約付の貸付です。本件ローン貸付債権は流通市場が存在せず売却等による換価は一般に困難ですので、本件ローン貸付債権の回収は、主として本営業者グループ会社が本件貸付債権の回収により取得した金銭を原資として行われることとなります。なお、本件ローン貸付の条件は、本件貸付の残高、利率、期間等の条件に基づき、本件ローン貸付基準に従って確定いたしますので、本件ローン貸付の返済スケジュールは、本件ローン貸付が実行された後（複数の本件ローン貸付が実行された場合には、最後の本件ローン貸付が実行された後）、速やかにお客様に通知いたします。

但し、本件貸付債権に返済遅延、早期返済等が発生した場合には、本件ローン貸付の元利金の返済及び本件匿名組合契約に基づく利益の分配及び出資金の返金を最大化するため必要な限度で、当該返済スケジュールの合理的な見直しを行う可能性があります。

G. ①本件出資持分の取得に係る払込みは円建てですが、②本件仮払金の預託、③本件

ローン貸付及び④本件貸付はユーロ建てで行われることから、為替相場の変動により本件ローン貸付及び本件貸付から回収される金額が変動します。

- H. 本件匿名組合契約はお客様の出資金について元本保証をするものではなく、本件営業の収益性、利益の配当や財産の分配も保証されたものではありません。また、本件貸付債権に係る債務者の返済状況、本営業者グループ会社による本件ローン貸付の返済状況並びに日本円及びユーロの為替相場の変動等によりお客様に損失が生ずるおそれがあります。
- I. 本件匿名組合契約への出資に際しては、上記の特性のほか、後記の「2 リスクについて」をよくご確認ください、お客様の知識、経験、資力及び投資目的等に照らし合わせ、ご自身のご判断と責任においてご出資いただきますようお願い申し上げます。
- J. クラウドクレジット取引約款に基づきお客様から預託を受ける金銭に関し、当社は以下の通り扱うものとします。
- ① 当社は、本件出資持分の取得の勧誘に関してお客様から預託を受けた金銭を、当社の固有財産と分別して管理するための銀行預金口座（以下「**預託金口座**」といいます。）を開設するものとします。
  - ② お客様は、本件匿名組合契約の申込みを行う場合、本営業者に対してお客様が出資しようとする金額及びその他当該本件匿名組合契約が成立した場合に本営業者及び当社に対して支払いが必要となる金額の合計額に満つるまでの金銭を、当社が指定するお客様固有の振込用口座（以下「**振込用口座**」といいます。）に送金して、預託金口座に預託するものとします。送金手数料はお客様の負担とします。
  - ③ 預託した金員には、利息を付さないものとします。
  - ④ お客様の指図により、当社は、預託金口座から出資金を本件匿名組合契約に係る専用の分別管理口座に送金します。
  - ⑤ 当社は、本件匿名組合契約に係る分配金を分別管理口座から預託金口座に送金します。
  - ⑥ お客様の出金指示により、当社は、預託金口座からご登録済みの金融機関口座（以下「**登録口座**」といいます。）へ送金することといたします。
  - ⑦ 当社は、お客様の預託金の状況を、当社がインターネット上において開設するお客様専用ページに設けられる取引口座に記録するものとします。
  - ⑧ 一定期間（当月の2ヶ月前から当月第12営業日の15時前後までの間）、お客様のマイページへのログインまたは預託金口座へのご入金がない場合は、お客様の預託金全額を、登録口座へ払い戻すこととしております。

（注）預託金からの払戻手数料については、クラウドクレジット取引約款の附則



となる当社のウェブページに掲載の「預託金払い戻しについて」をご参照ください。

- ⑨ 万が一当社が経済的に破綻した場合は、お客様に即時に預託金の全額を返還することができなくなるおそれがございます。

## 【目 次】

1	手数料等の概要	1
2	リスクについて	3
3	クーリング・オフについて	7
4	本件匿名組合契約の概要	8
5	手数料等について	19
6	委託証拠金その他の保証金について	22
7	本件匿名組合契約に関する租税の概要について	22
8	本件匿名組合契約の終了の事由について	23
9	本件出資持分の譲渡制限に関する事項	24
10	本件匿名組合契約に関する事項	25
11	出資対象事業の運営に関する事項	28
12	本件営業の経理に関する事項	34
13	本件募集・私募集扱契約及び本件匿名組合契約に係る当事者の概要	35

## 1 手数料等の概要

- 本営業者は、本件営業の遂行及び業務執行に対する報酬（以下「**営業者報酬**」といいます。）として、当初出資金及び追加出資金（もしあれば。）のそれぞれの額に 3.0% を乗じた金額（1 円未満の端数は切り捨てる。）を、それぞれ、当初出資金に係る部分については 2023 年 10 月末日を期末とする初回の計算期間（後記 11(8) に定義されます。以下同じです。）中のいずれかの日に、追加出資金（もしあれば。）に係る部分については当該追加出資金に係る出資の行われた日の属する計算期間中のいずれかの日に、本件営業の費用と認識したうえで、本件財産（本件匿名組合契約及び他の匿名組合契約に基づき本営業者が出資を受けることにより得た資金、本件仮払金の返還請求権、本件ローン貸付債権その他の本営業者が本件営業のために保有する一切の財産をいいます。以下同じです。）から収受いたします。

なお、本営業者が収受した営業者報酬については、後記 8 に記載の本件匿名組合契約の終了の事由に該当した場合においても原則として払い戻されません。但し、本件ローン貸付が実行されないまま本件匿名組合契約が終了した場合（仮払預託期限内に本件貸付が全く行われなかった場合を含みます。）においては営業者報酬の全額が、当初出資金又はいずれかの追加出資金に関連する本件仮払金の金額の 10% 以上が本件ローン貸付の実行代り金に充てられずに返還された場合には営業者報酬の一部が、いずれかの本件ローン貸付債権が匿名組合期間満了予定日の属する計算期間よりも前に完済された場合にも営業者報酬の一部が、それぞれ本件財産に返還されます。

- お客様には、以下の場合に、送金及び為替手数料をご負担いただきます。
  - ① 本件匿名組合契約に基づきご出資されるために当社に預託金を入金される時。

お客様と当社との間に、別途お客様の同意によりクラウドクレジット取引約款が適用され、当社がお客様から預託を受けた金銭をもって本営業者の分別管理口座への出資金の送金を行いますので、お客様から当社に対する送金に係る送金手数料はお客様にご負担いただきますが、当社から本営業者に対する送金に係る送金手数料は当社が負担します。
  - ② 本営業者グループ会社に本件仮払金が送金される時。

本営業者が本営業者グループ会社に対してユーロ建てで本件仮払金の送金をする際に発生する送金手数料は本営業者が負担し、為替手数料は本件仮払金の額から控除されお客様のご負担となります。
  - ③ 本営業者グループ会社が Estateguru のプラットフォーム口座から出金するとき。

本営業者グループ会社が本件貸付の元利金の返済を受ける際には Estageguru のプラットフォーム口座に入金されます。本営業者グループ会社が Estageguru のプラットフォーム口座から出金する場合には、Estageguru 社から本営業者グループ会社が Wise Payments Ltd. (以下「**Wise 社**」といいます。) に有する口座にユーロ建てで送金を受けた上で、当該口座から本営業者グループ会社が三井住友銀行に有する預金口座にユーロ建てで送金します。これらの送金の際に発生する送金手数料はお客様のご負担となります。

- ④ 本営業者グループ会社から本営業者への本件ローン貸付の元利金の返済等を受けるとき。

本営業者グループ会社から本営業者への本件ローン貸付の元利金の返済又は本件ローン貸付の実行代り金に充てられていない本件仮払金の返還を受けるときの送金手数料は、本営業者グループ会社が負担しますが、本営業者が受領した元利金等をユーロから円に両替するための為替手数料はお客様の負担となります。

- ⑤ 利益の分配又は出資金の返還を受け取ったことによる預託金を当社から出金されるとき。

お客様と当社との間に、別途お客様の同意によりクラウドクレジット取引約款が適用されます。クラウドクレジット取引約款に従い、本件匿名組合契約に基づく利益の分配又は出資金の返還に係る金銭が本営業者から当社に送金される場合には、当該送金に係る送金手数料は、本営業者が負担します。

また、当社が、かかる送金を受けた金銭をお客様の依頼によりお客様宛に送金する場合には、各暦月（1日～末日）1回に限り当該送金に係る送金手数料は、当社が負担します。但し、各暦月（1日～末日）2回目以降の送金手数料は、預託金からの払戻手数料（注）としてお客様に負担いただきます。

（注）預託金からの払戻手数料については、クラウドクレジット取引約款の附則となる当社のウェブページに掲載の「手数料一覧」をご参照ください。

- 本営業者グループ会社は、本件貸付事務受託者に対して以下の業務を委託し、その対価として本件貸付事務委託手数料を支払います。

- (1) 投資条件に適合した不動産ローン案件の提案
- (2) エストニアの法令が定める本人確認義務を遵守するため、本件貸付の借入人の登記情報等の提供
- (3) 担保不動産の詳細情報の提供

本件貸付事務委託手数料（実行した本件貸付の四半期末ごとの元本残高総額に年率 1%を掛けた額）は、本件ローン貸付の返済原資から支払われますので、お客

様に間接的にご負担いただくこととなります。

- 以上のほか、本件匿名組合契約の解約又は本件出資持分の譲渡等に伴って手数料等をお客様から本営業者に対してお支払いいただく場合がございます。
- 上記を含む手数料等については、詳しくは、後記の「5手数料等について」をご覧ください。

## 2 リスクについて

### (1) 通貨の価格に係る変動により損失が生ずることとなるおそれ

- 本件営業では、お客様には円建てでご出資いただき、利益の分配及び出資金の返金も円建てで行われますが、本件仮払金、本件ローン貸付及び本件貸付はユーロ建てで行われ、これらの返還及び返済もユーロ建てで行われます。
- したがって、日本円とユーロとの間の為替相場の変動によっては、本営業者が本営業者グループ会社に支払った本件仮払金（ユーロ建て）の金額（円に換算した金額）に比して返還を受けた本件仮払金（ユーロ建て）の金額（お客様に出資金の返還として返金する際に円に両替した金額）が低額となること、又は本件ローン貸付（ユーロ建て）の貸付金額（円に換算した金額）に比して元利金（ユーロ建て）の回収額（お客様に利益の分配又は出資金の返還としてお支払いする際に円に両替した金額）が低額となることを通じて、お客様に損失が生ずるおそれがあります。

### (2) 本営業者の業務又は財産の状況の変化を直接の原因として損失が生ずることとなるおそれ

- 本件匿名組合契約は、本営業者が、お客様の出資した金銭を原資として本件営業を行い、本件営業により得られた金銭を原資としてお客様への利益の分配及び出資金の返還を行うことを内容とした契約です。この点、本営業者は、本件匿名組合契約に基づく営業者として本件営業を行うほか、本件営業以外の他のファンドに係る事業も行います。したがって、本営業者の本件営業以外の事業に係る業務又は財産の状況の変化を直接の原因として、お客様への利益の分配及び出資金の返還を十分に行うことができないこととなるおそれがあります。
- 本件匿名組合契約は、本営業者が、お客様の出資した金銭を原資として本件営業を行い、本件営業により得られた金銭を原資としてお客様への利益の分配及び出資金の返還を行うことを内容とした契約です。すなわち、本件匿名組合契約に基づく利益の分配又は出資金の返還は、専ら出資金に本件営業による損益を加算又は減算した後の金額をその原資とします。そのため、本

件営業において期待どおりの収益を得られなかった場合又は予想以上に費用が増加した場合は、利益の分配が行われず、又は出資金の全部若しくは一部が返還されない可能性があります。

- 本件匿名組合契約においては、本件営業により損失が生じた場合であっても、出資金の額を上回る損失（元本超過損）が生じることはありません。
- 本件営業における収益の減少又は費用の増加をもたらすおそれのある要因には、例えば以下のものが含まれます。

（本件仮払金の回収リスク）

- 本件営業においては、本営業者は本件ローン貸付に先立ち本営業者グループ会社に本件仮払金を支払います。本件ローン貸付の実行代り金に充てられなかった本件仮払金の回収は、債務者である本営業者グループ会社の財産のうち、本営業者グループ会社が本営業者から本件仮払金として支払を受けた資金その他の本件事業資産のみを原資として行われますが、本営業者グループ会社の信用力の悪化その他の理由で返還されるべき本件仮払金の全額が返還されないおそれがあります。

（本件ローン貸付債権の回収リスク）

- 本件営業においては、本営業者は本件ローン貸付債権の回収を行います。本件ローン貸付債権の回収は、本件ローン貸付債権に係る債務者である本営業者グループ会社の財産のうち、本件貸付債権その他の本件事業資産のみを原資として行われますが、下記「本件貸付債権の回収リスク」記載の場合のほか本営業者グループ会社の信用力の悪化その他の理由で本件ローン貸付債権の回収が予想どおりになされなかった場合、本件営業における収益の減少又は費用の増加がもたらされるおそれがあります。

（本件ローン貸付債権の流動性リスク）

- 本件営業において本営業者が貸付を行う本件ローン貸付債権は流通市場がないため、回収以外の方法によって換価を行うことは一般に困難です。

（本件貸付債権の回収リスク）

- 本件営業において、本件ローン貸付債権の回収は、本件貸付債権その他の本件事業資産のみを原資として行われるところ、本件貸付債権に係る債務者の信用力の全体的な悪化、担保物件の価値低下その他の理由で本件貸付債権の回収が予想どおりになされなかった場合、本件ローン貸付債権の回収が予想どおりになされず、本件営業における収益の減少又は費用の増加がもたらされるおそれがあります。

（取引先金融機関・送金業者のリスク）

- 本営業者が本件営業のために預金口座を開設する金融機関が破綻した場合

又は事務的過誤その他の理由により残高管理若しくは送金が困難若しくは不可能となった場合、本件営業の遂行に重大な支障が生じ、本件営業における収益の減少又は費用の増加がもたらされるおそれがあります。また、本件ローン貸付債権の回収は、本件ローン貸付債権に係る債務者である本営業者グループ会社の財産のうち、本件貸付債権その他の本件事業資産のみを原資として行われるところ、本営業者グループ会社が当該金銭を預け入れるために預金口座を開設する金融機関又は送金用口座を開設する送金業者が破綻した場合又は事務的過誤その他の理由により残高管理若しくは送金が困難若しくは不可能となった場合、本件ローン貸付債権の回収に重大な支障が生じ、本件営業における収益の減少又は費用の増加がもたらされるおそれがあります。

(本件貸付に関する業務の委託先事業者のリスク)

- 本件ローン貸付債権の回収は、本件ローン貸付債権に係る債務者である本営業者グループ会社の財産のうち、本件貸付債権その他の本件事業資産のみを原資として行われるところ、本営業者グループ会社は本件貸付のための不動産ローン需要者の開拓、審査並びに本件貸付債権の管理及び回収を Estateguru 社に委託し、これに伴い、本件貸付の貸付金及び本件貸付事務委託手数料に充てるべき資金並びに回収金の預託を行います。また、本営業者グループ会社は、Estateguru 社のグループ会社である本件貸付事務受託者に投資条件に適合した不動産ローン案件の提案、本人確認義務を順守するための本件貸付の借入人の登記情報等の提供及び担保不動産の詳細情報の提供等の業務を委託します。したがって、これらの委託先である事業者の破綻、事務的過誤その他の理由によりこれらの業務の遂行が困難ないし不可能となった場合には、本件貸付債権の回収若しくは売却その他の方法による換価により得られる金銭が減少し、又は本件貸付債権の回収若しくは換価の費用が増大することにより、本件ローン貸付債権の元利金の回収が悪化し、その結果、本件営業における収益の減少又は費用の増加がもたらされるおそれがあります。

(委託先関係会社であるセキュリティーエージェントのリスク)

- 本営業者グループ会社による本件貸付は、Estateguru を通じて、そのユーザーである他の貸付人による（貸付金額以外の）貸付条件が実質的に同一の貸付と共に実行されます。本件貸付を含め、当該本件貸付に係る借入人に対して Estateguru を通じて実行される同一の不動産ローン案件に係る複数の貸付（同一の不動産ローン案件に係る過去又は将来の貸付を含みます。）に係る貸付債権を担保するため、セキュリティーエージェントが、各貸付人と実質

的に同一内容の金銭債権（パラレル・デット）の債権者として担保不動産に対する担保権の設定を受けます。セキュリティーエージェントの破綻、事務的過誤その他の理由によりこれらの業務の遂行が困難ないし不可能となった場合には、本件貸付債権の回収若しくは売却その他の方法による換価により得られる金銭が減少し、又は本件貸付債権の回収若しくは換価の費用が増大することにより、本件ローン貸付債権の元利金の回収が悪化し、その結果、本件営業における収益の減少又は費用の増加がもたらされるおそれがあります。

（為替変動のリスク）

- 上記（１）をご参照ください。

（倒産手続等のリスク）

- 本営業者について、倒産手続の開始、その財産についての仮差押え若しくは差押え、又はこれに類する処分がなされた場合、本件営業の遂行に重大な支障が生じ、本件営業における収益の減少又は費用の増加がもたらされるおそれがあります。
- 本件ローン貸付実行日までの間、出資金は本件仮払金として本営業者グループ会社に預託されますが、その間に本営業者グループ会社について、倒産手続の開始、その財産についての仮差押え若しくは差押え、又はこれに類する処分がなされた場合、本件仮払金の回収に重大な支障が生じ、本件営業における収益の減少又は費用の増加がもたらされるおそれがあります。
- 本件ローン貸付債権の回収は、本件ローン貸付債権に係る債務者である本営業者グループ会社の財産のうち、本件貸付債権その他の本件事業資産のみを原資として行われるところ、本営業者グループ会社について、倒産手続の開始、その財産についての仮差押え若しくは差押え、又はこれに類する処分がなされた場合、本件ローン貸付債権の回収に重大な支障が生じ、本件営業における収益の減少又は費用の増加がもたらされるおそれがあります。
- 本件貸付の借入人の破綻、事務的過誤その他の理由によりこれらの業務の遂行が困難ないし不可能となった場合には、本件貸付債権の回収により得られる金銭が減少し、本件ローン貸付債権の元利金の回収が悪化し、その結果、本件営業における収益の減少又は費用の増加がもたらされるおそれがあります。

（税務上のリスク）

- 本営業者と日本国、エストニア共和国その他の関連する国又は地域の税務当局との見解の相違により、本件営業における税負担が想定外に増大する可能性があります。



(税制等の変更のリスク)

- 日本国、エストニア共和国その他の関連する国又は地域における本件営業に関連する税法（両国間における租税条約を含む）の規定又はその解釈若しくは運用が変更された場合、本件営業における税負担が想定外に増大する可能性があります。

(法制度の変更のリスク)

- 日本国、エストニア共和国その他の関連する国又は地域において、本件営業の遂行に影響を与える法制度の変更が行われる可能性があり、その場合、本件営業における収益の減少又は費用の増大がもたらされるおそれがあります。

(突発的要因に伴うリスク)

- 金融市場の混乱、本営業者その他の関連する当事者の事務的過誤、地震、台風、火災その他の自然災害、又は戦争、内乱、テロその他の人為的災害により、本件営業の遂行に重大な支障が生じた結果、本件営業の収益の減少又は費用の増大がもたらされる可能性があります。

(カントリー・リスク)

- 本件営業において、本件ローン貸付債権の回収は、本件ローン貸付債権に係る債務者である本営業者グループ会社の財産のうち、本件貸付債権その他の本件事業資産のみを原資として行われるところ、本件貸付及び本件貸付債権の回収・送金は、エストニア共和国において行われます。そのため、以上に述べた要因以外にも、エストニア共和国その他の関連する国又は地域における政治経済情勢等の要因による影響を受けて本件営業において想定外の費用又は損失が生ずるおそれがあります。

(本営業者の株式が第三者に移転するリスク)

- 本営業者の社員の破産、死亡、解散その他の理由により本営業者の社員持分が第三者に移転した場合には、本営業者の運営に対して影響が及ぶリスクがあります。

### 3 クーリング・オフについて

本件匿名組合契約には、金融商品取引法第 37 条の 6 に基づくクーリング・オフの規定の適用はありません。

## 4 本件匿名組合契約の概要

### (1) 概要

お客様が本営業者との間で締結される本件匿名組合契約は、商法第2編第4章に規定される匿名組合契約です。匿名組合契約とは、匿名組合員が営業者の営業のために出資を行い、営業者がその営業から生じる利益を匿名組合員に分配することを約するものです。

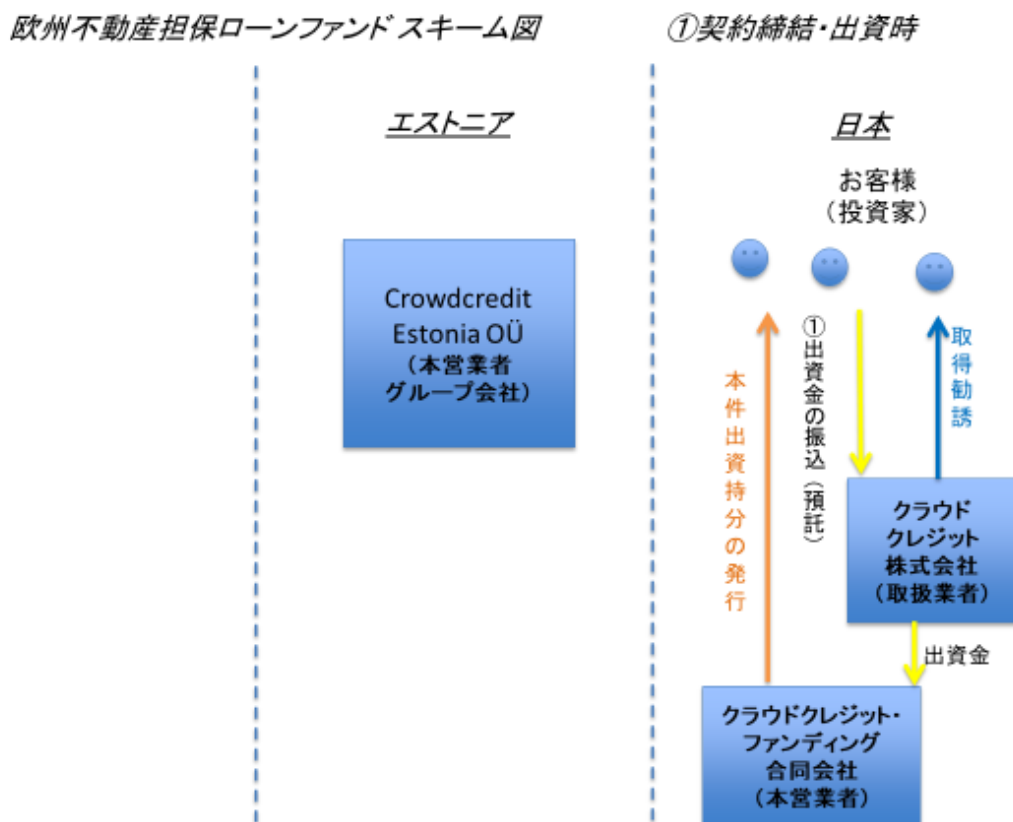
本件匿名組合契約においては、お客様が匿名組合員となり、本営業者が営業者となって、お客様は本件匿名組合契約に基づく本件出資持分を取得することとなります。本件匿名組合契約に基づいてお客様が取得することとなる本件出資持分は、金融商品取引法第2条第2項第5号に規定される有価証券に該当します。

本件匿名組合契約における本営業者の本営業者グループ会社への貸付は、日本国とエストニア共和国間の租税条約に基づきグループ間貸付の返済にかかる税制が優遇されること等を理由に行っております。

なお、本営業者は、2016年3月30日に設立された合同会社であり、2023年6月30日現在の資本金は1,000,000円です。また、本営業者グループ会社は、2015年4月10日にエストニア共和国の法律に基づいて設立された非公開有限責任会社であり、2023年6月30日現在の資本金は5,000ユーロです。

(2) 本件匿名組合契約締結時・出資時の契約及び資金の流れ

本件匿名組合契約締結時・出資時の契約及び資金の流れは、以下のとおりです。

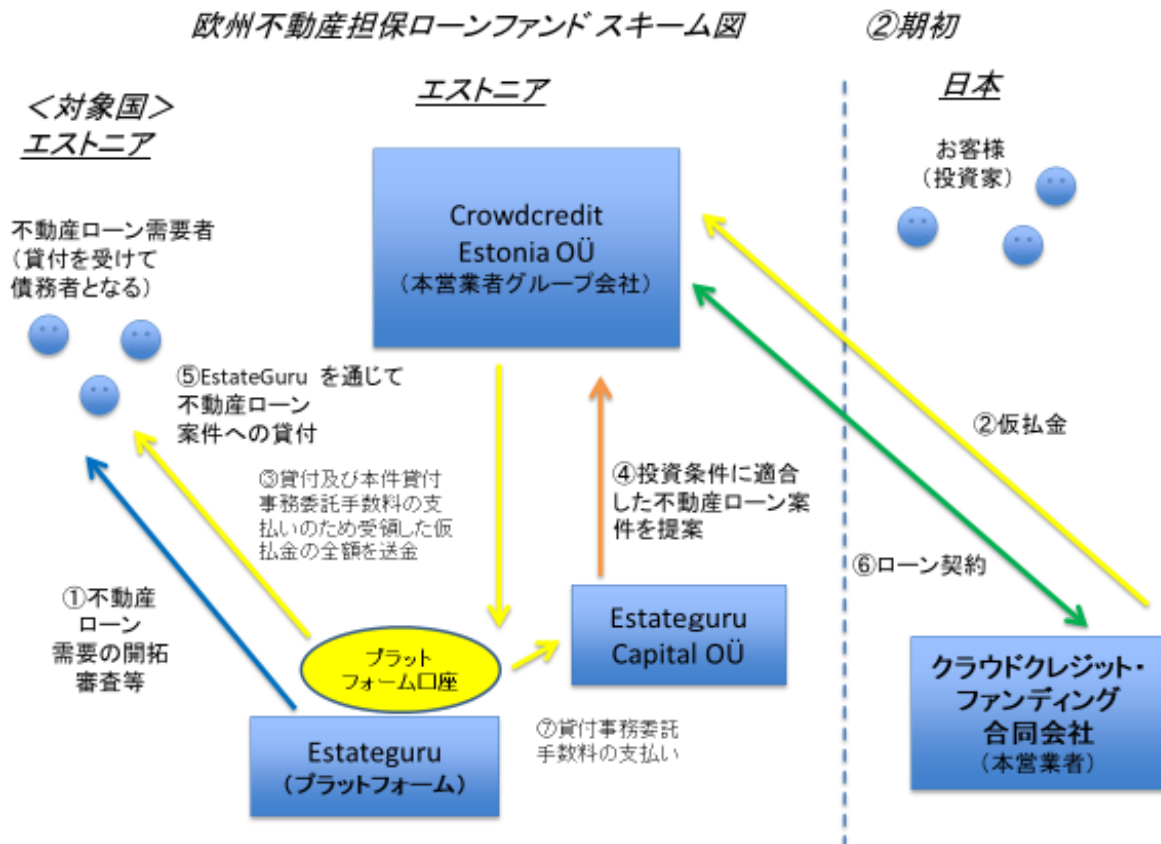


お客様と当社との間に、別途お客様の同意によりクラウドクレジット取引約款が適用されますので、同約款に従い、当社は、お客様が本営業者に対して出資する金銭の預託を受けます。この場合、当社は、お客様の指図に従い、当社がお客様から預託を受けた金銭をもって、本営業者の分別管理口座への出資金の送金を行います。

本件匿名組合契約に基づく本営業者に対する出資金の支払（円建て）と引き換えに、お客様は、本件出資持分を取得します。

また、本営業者は、本件匿名組合契約の締結の前後を通じて、他の匿名組合契約（本件匿名組合契約と申込期間を同じくし、かつ、本件営業と同一の営業を目的とし、本件匿名組合契約と実質的に同一の内容と様式による、本営業者を営業者、お客様以外の者を匿名組合員として、両者の間で締結される匿名組合契約）に基づいて出資を受け入れます。

(3) 本件ローン貸付から本営業者グループ会社による本件貸付に係る関係当事者間の契約及び資金の流れ



- ① Estateguru 社は、Estateguru のプラットフォームを介して不動産ローン需要者の開拓、審査等をエストニア共和国の不動産関連事業を営む法人（SPC（特別目的会社）を含みます。）を対象として行います。
- ② 本営業者は、本件匿名組合契約及び他の匿名組合契約に基づく出資金のほぼ全額について、本営業者グループ会社にユーロ建てで本件仮払金を預託します。
- ③ 本営業者グループ会社は、②で預託を受けた本件仮払金の全額を Wise 社を介して（※）Estateguru 社に送金することにより、同社の運営する貸付プラットフォームである Estateguru のプラットフォーム口座へ入金します。

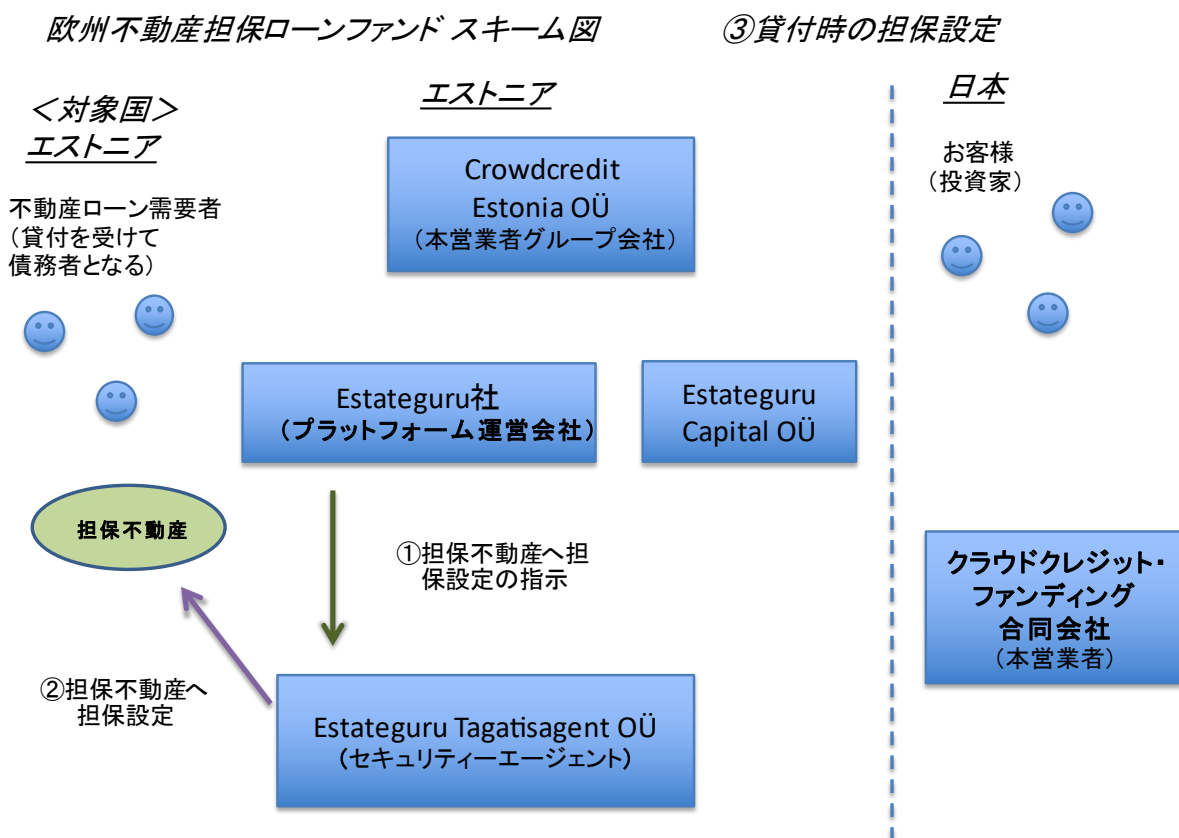
（※）本件仮払金の送金を Wise 社を介して行う理由は次のとおりです。

Estateguru 社では主に欧州で採用される銀行口座の所在国、支店、口座番号を一意に特定するための統一規格のコードである IBAN（International Bank Account Number）を持つ銀行口座からの送金しか受けつけておりません。本営業者グループ会社の銀行口座は日本国内にありますが、日本の銀行

ではこの IBAN は採用されていないため、IBAN コードを持つ送金業者である Wise 社を介して本営業者グループ会社から Estateguru のプラットフォーム口座に向けて本件貸付及び本件貸付事務委託手数料に充てるべき資金の送金をする事になります。

- ④ 本件貸付事務受託者 (Estateguru Capital OÜ) は、本営業者グループ会社に対して投資条件に適合した不動産ローン案件を提案します。
- ⑤ 本営業者グループ会社は、④で提案された不動産ローン案件を検討し、Estateguru を通じて、当該不動産ローン案件に係る資金需要者に対する本件貸付を他の貸付人による貸付と共に実行します。
- ⑥ 本営業者グループ会社は、本件貸付を実行するごとに、その実行日と同日に、当該本件貸付に係る貸付金の額に当該本件貸付に係る本件貸付事務委託手数料に充当するために留保すべき金額として当該貸付金の額に 1.5% を乗じた金額を加えた合計額を元本金額とする本件ローン貸付契約を本営業者と締結し、同日付で本件ローン貸付の実行を受けます。本件ローン貸付の実行に際しては、本件仮払金から本件ローン貸付の実行代り金に充てられます。  
本営業者グループ会社が仮払預託期限内に全く本件貸付を行わなかった場合には、本件ローン貸付契約を締結することなく、本件仮払金は本営業者に返還されます。また、仮払預託期限までに本件ローン貸付の実行代り金に充てられなかった残額がある場合には、当該残額は、本件ローン貸付に係る元利金支払日のうち最も早い日に、本営業者に返還されます。
- ⑦ 本営業者グループ会社は、Estateguru プラットフォーム口座から四半期ごとに「当該四半期の本件貸付残高×1.0%×当該四半期の日数÷365日」で計算される本件貸付事務委託手数料を本件貸付事務受託者 (Estateguru Capital OÜ) に支払います。

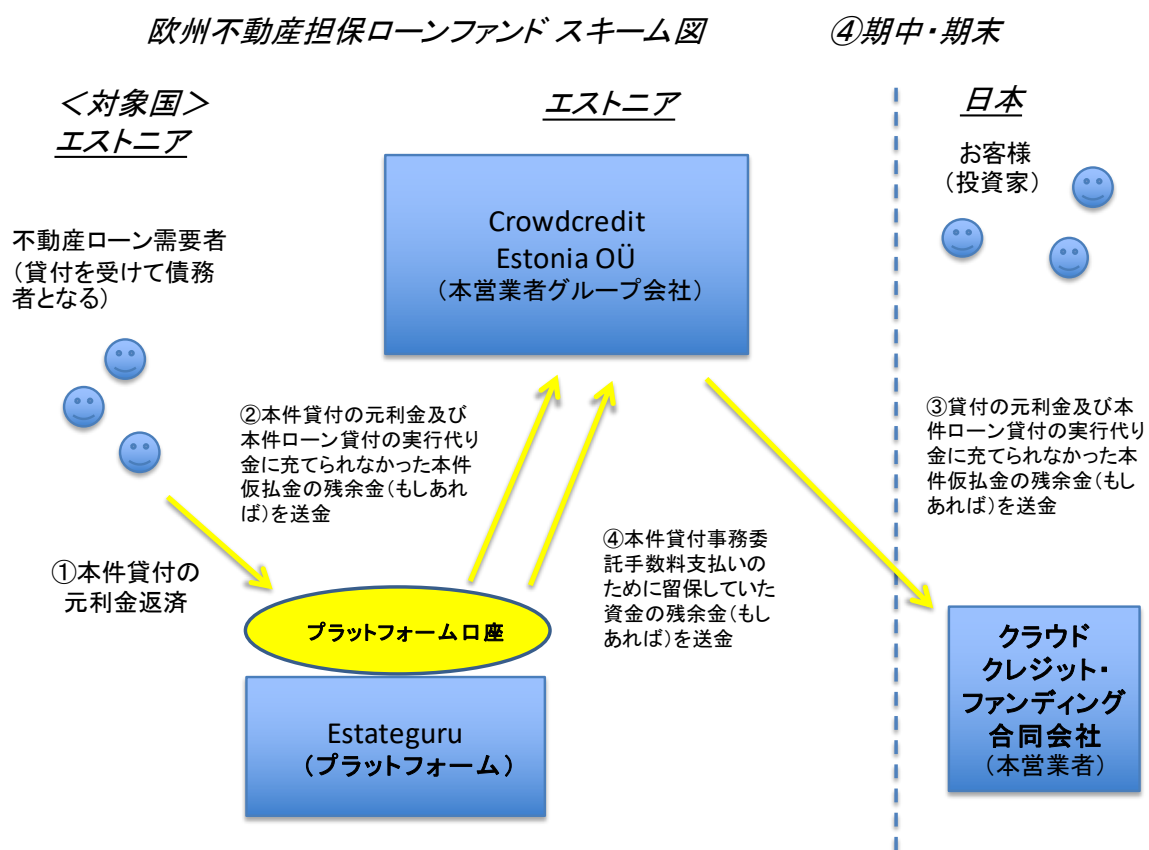
(4) 貸付時の担保設定の手続



Estateguru 社の指示に基づき、セキュリティーエージェント (Estateguru Tagatisagent OÜ) が担保不動産に対する担保権の設定を受けます (※)。

(※) 本件貸付を含め、当該本件貸付に係る借入人に対して Estateguru を通じて実行される同一の不動産ローン案件に係る複数の貸付 (同一の不動産ローン案件に係る過去又は将来の貸付を含みます。) に係る貸付債権を担保するため、セキュリティーエージェントが、各貸付人と実質的に同一内容の金銭債権 (平行・デット) の債権者として担保不動産に対する担保権の設定を受けます。

(5) 本件貸付及び本件ローン貸付の回収に係る資金の流れ

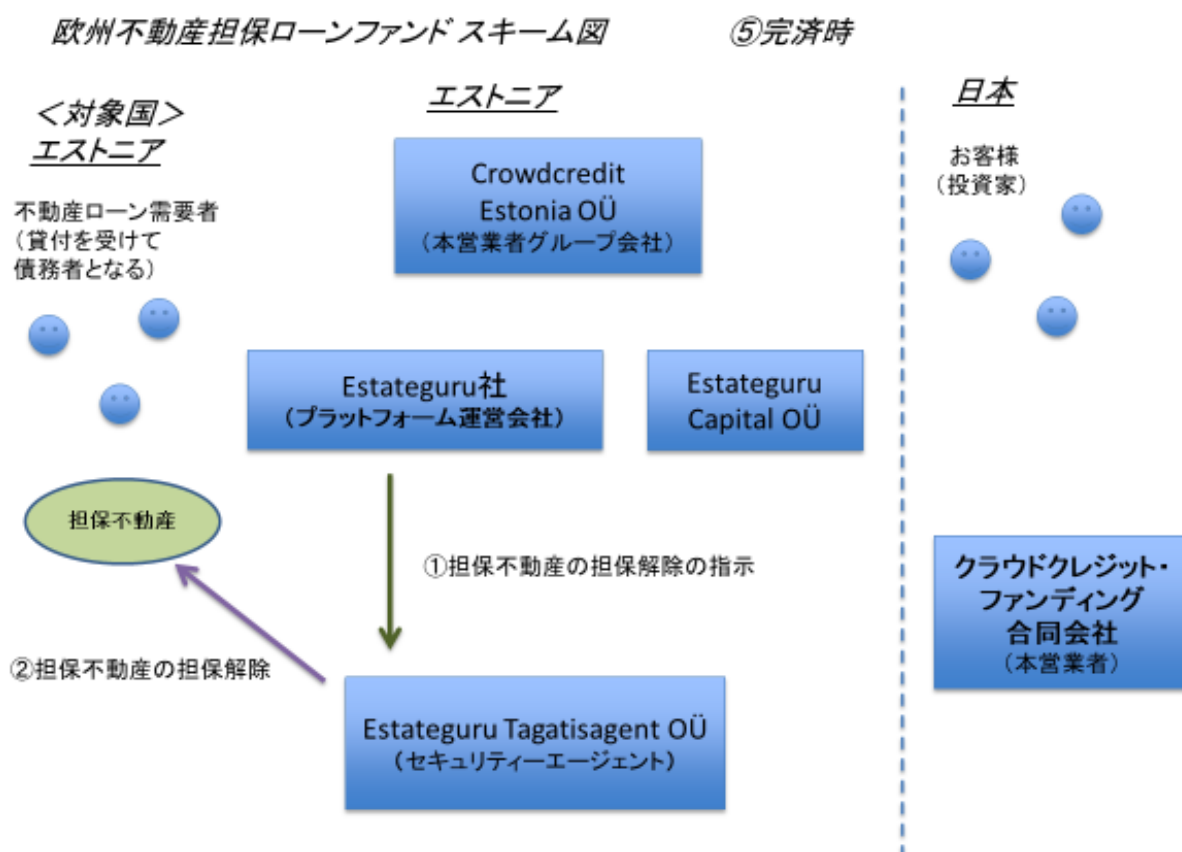


- ① 不動産ローン需要者は Estateguru を通じて本件貸付の元利金（ユーロ建て）を返済し、これが本営業者グループ会社の有する Estateguru プラットフォーム口座に入金されます。
- ② 本営業者グループ会社は Estateguru のプラットフォーム口座から①で返済を受けた本件貸付の元利金（ユーロ建て）及び本件ローン貸付の実行代り金に充てられなかった本件仮払金の残余金（もしあれば）を Wise 社を介してユーロ建てで本営業者グループ会社が有する三井住友銀行の預金口座へ送金します。
- ③ 本営業者は、本営業者グループ会社から、本件ローン貸付債権の元利金（ユーロ建て）の返済及び本件ローン貸付の実行代り金に充てられなかった本件仮払金の残余金（もしあれば）の返還のための支払いを、ユーロ建てで受領します。本件ローン貸付債権及び本件仮払金の回収は、本営業者グループ会社の財産のうち、本営業者グループ会社が本件貸付債権その他の本件事業資産の回収により取得した金銭その他の本営業者グループ会社が本件事業に関して有する財産のみを原資として行われます。
- ④ 本営業者グループ会社は、本件貸付が全て返済された時点で、もし本件貸付事務

委託手数料に充てるべきものとして留保していた資金に残余金がある場合には、当該残余金を Wise 社を介してユーロ建てで本営業者グループ会社が有する三井住友銀行の預金口座へ送金します。当該残余金は、本件ローン貸付債権の元利金に含まれ、③のとおり、本営業者に返済されます。



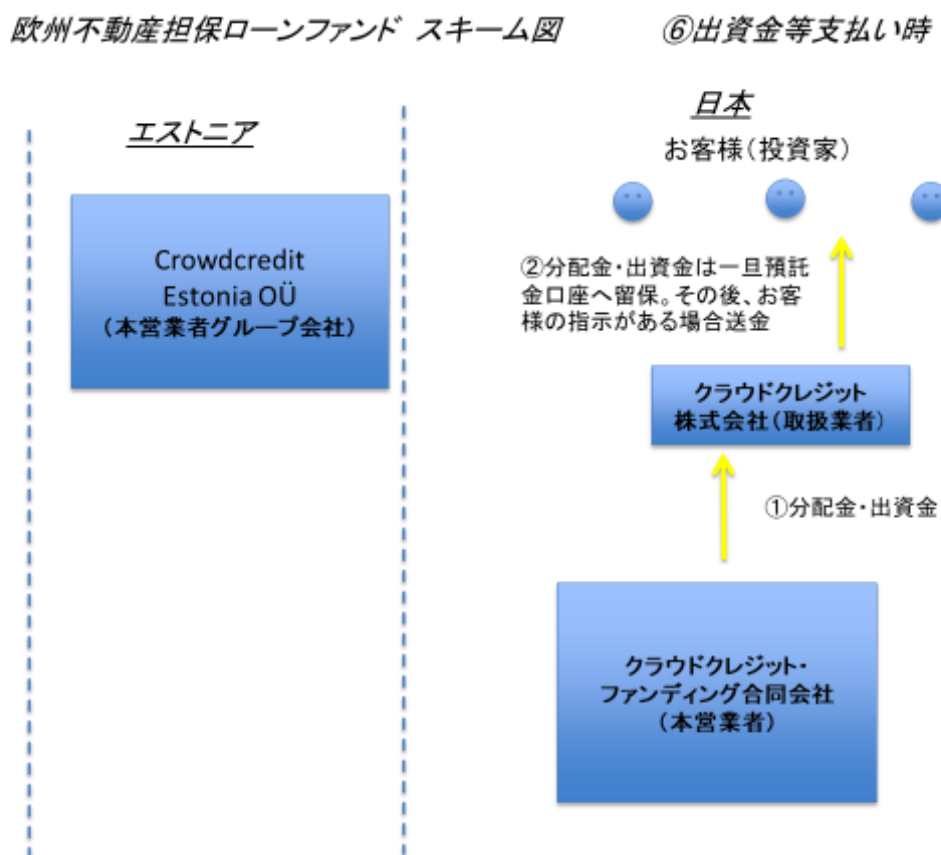
(6) 完済時の担保解除手続



Estateguru 社の指示に基づき、セキュリティーエージェント (Estateguru Tagatisagent OÜ) は担保不動産の担保解除を行います。

(7) 分配金及び出資金のお客様への支払時の資金の流れ

分配金及び出資金のお客様への支払時の資金の流れは、以下のとおりです。



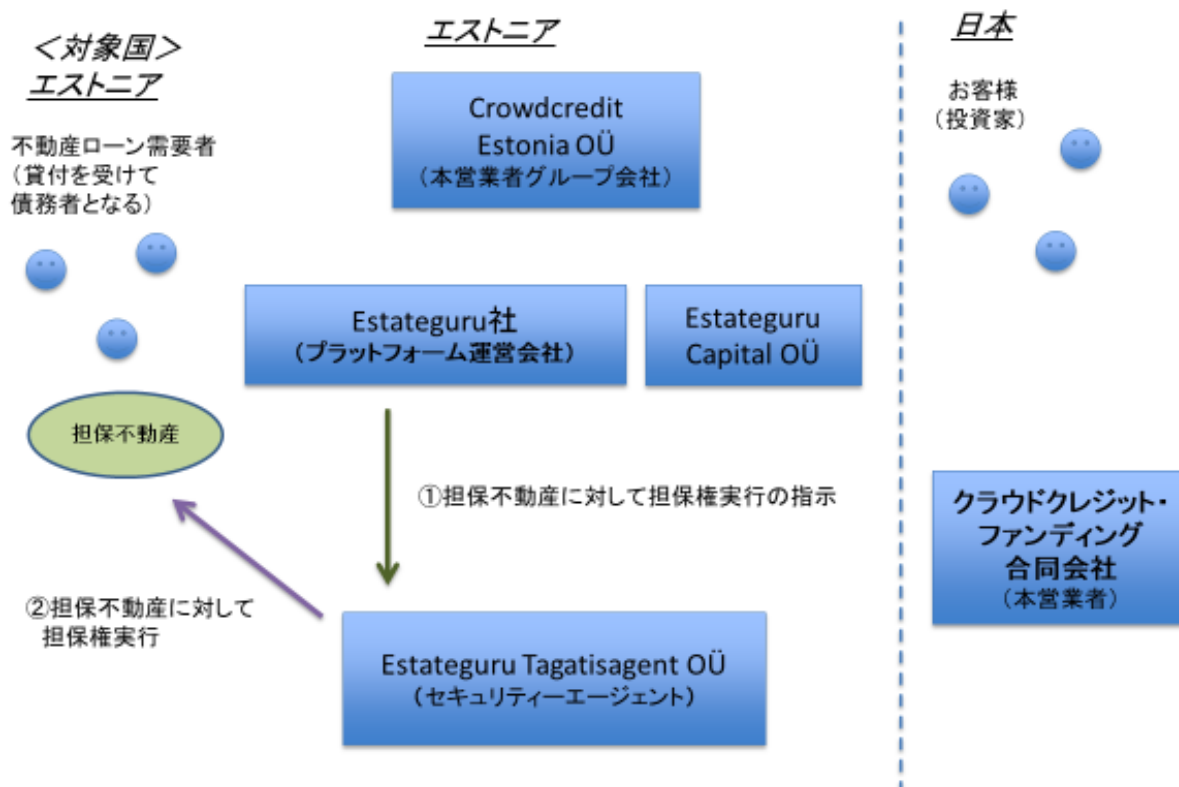
お客様と当社との間に、別途お客様との同意によりクラウドクレジット取引約款が適用されますので、同約款に従い、当社は、本営業者からお客様に支払われる分配金及び出資金をお客様に代わって受領し、当社が募集又は私募の取扱いを行うファンドへの出資に充てる金銭としてお客様から預託を受けます。

この場合、当社は、別途お客様の指図に従い、当社がお客様から預託を受けた金銭をお客様に返還するか、又は、当社が募集又は私募の取扱いを行う出資に充てるため送金を行います（お客様の指図がない場合、当社が募集又は私募の取扱いを行うファンドがある間は、当該金銭は預託金口座に留保されます。）。

(8) 担保権実行の手続

欧州不動産担保ローンファンド スキーム図

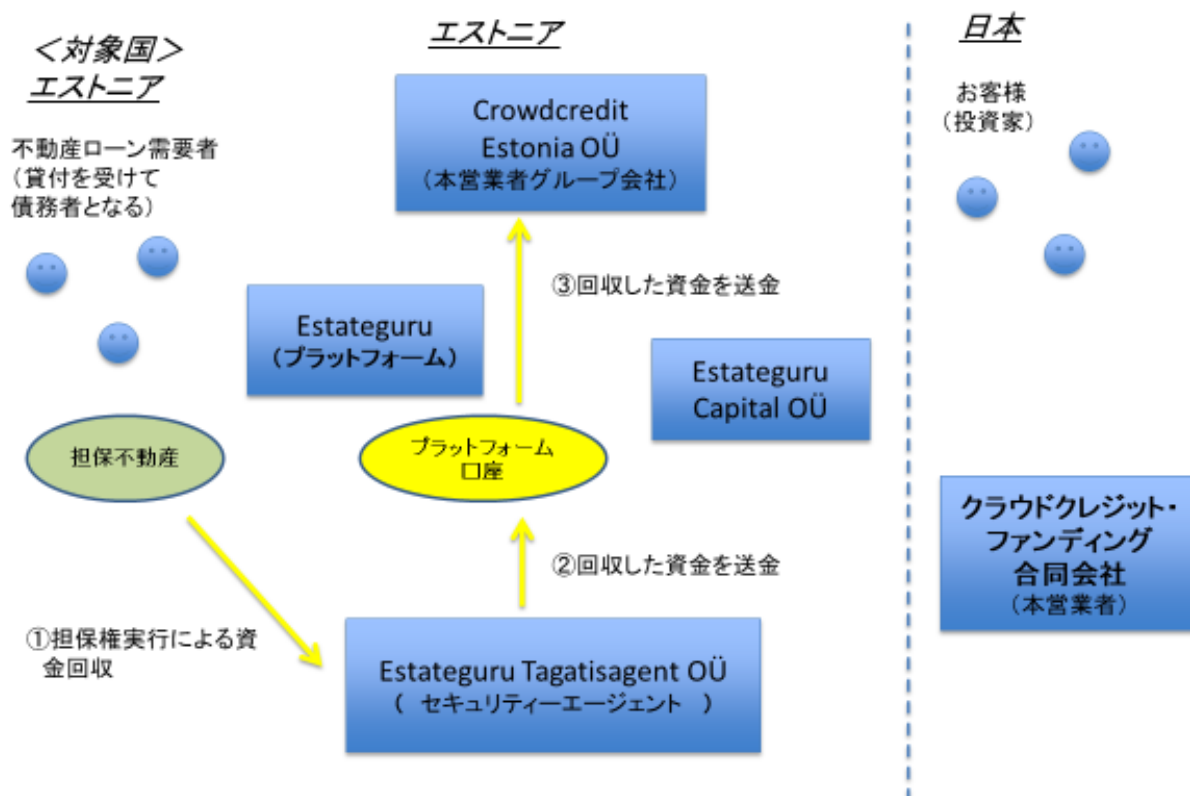
⑦返済不能時の担保権実行



本件貸付の回収のため必要があるときは、Estateguru 社の指示に基づき、セキュリティーエージェント（Estateguru Tagatisagent OÜ）は担保不動産に対する担保権を実行します。

(9) 担保権実行による資金回収

欧州不動産担保ローンファンド スキーム図 ⑧担保権実行による資金回収



セキュリティーエージェント (Estateguru Tagatisagent OÜ) による担保権の実行により本件貸付の回収ができた場合、当該回収資金は、本営業者グループ会社の有する Estateguru のプラットフォーム口座へ入金されます。

(※) 本件貸付を含め、当該本件貸付に係る借入人に対して Estateguru を通じて実行される同一の不動産ローン案件に係る複数の貸付 (同一の不動産ローン案件に係る過去又は将来の貸付を含みます。) に係る貸付債権を担保するため、セキュリティーエージェントが、各貸付人と実質的に同一内容の金銭債権 (パラレル・デット) の債権者として担保不動産に対する担保権の設定を受けます。したがって、担保権の実行により得た回収金は、同一の不動産ローン案件に係る他の貸付人と本営業者グループ会社が、それぞれの貸付金の未払残高比率で按分された額を受領することとなります。

その後の資金の流れは、前述の(5)本件貸付及び本件ローン貸付の回収に係る資金の流れ、及び(7) 分配金及び出資金のお客様への支払時の資金の流れと同様の流れとなります。

## 5 手数料等について

本件匿名組合契約に関して、お客様には以下の手数料等をご負担いただきます。

お客様に直接的にご負担いただく手数料等

### (1) 送金手数料

お客様には、以下の場合に、送金手数料をご負担いただきます。

- ① 本件匿名組合契約に基づきご出資されるために当社に預託金を入金されるとき  
お客様と当社との間に、別途お客様の同意によりクラウドクレジット取引約款が適用されます。お客様から当社へ預託する際の送金に係る手数料はお客様にご負担いただきますが、当社がお客様から預託を受けた金銭をもって行う本営業者の分別管理口座への出資金の送金に係る手数料は当社が負担します。
- ② 利益の分配又は出資金の返還を受け取ったことによる預託金を当社から出金されるとき

当社とお客様の間に、別途お客様の同意によりクラウドクレジット取引約款が適用されますので、かかる利益の分配又は出資金の返還に係る金銭が本営業者から当社に送金される場合には、当該送金に係る手数料は、本営業者が負担します。

また、かかる送金を受けた金銭をお客様の依頼により当社がお客様宛に送金する場合には、各暦月（1日～末日）1回に限り当該送金に係る手数料は、当社が負担します。但し、各暦月（1日～末日）2回目以降の送金手数料は、預託金からの払戻手数料（注）に含まれるものとしてお客様に負担いただきます。

（注）預託金からの払戻手数料については、クラウドクレジット取引約款の附則となる当社のウェブページに掲載の「手数料一覧」をご参照ください。

### (2) 解除手数料等

下記8(2)①(g)に記載する事由が生じ、お客様が本件匿名組合契約を解除する場合、又は下記8(2)②(a)から(g)まで、(i)又は(k)に記載する事由により本営業者が本件匿名組合契約を解除する場合には、解除手数料として、当初出資金及び追加出資金（もしあれば）の額に、5.5%（税込。消費税率等の変更があった場合は変更されます。）を乗じた額をお客様から本営業者に対してお支払いいただきます。この場合、当該解除に伴い払戻金額の算定に必要な時価評価のために費用が発生した場合、当該費用に相当する額をお客様から本営業者に対して併せてお支払いいただきます。なお、本営業者は、かかる支払を受けた金銭及び営業者報酬の中から、本営業者から本件営業に係る事務の委託を受ける当社に対する事務委託手数料（解除事

務に係る手数料を含みます。)を支払います。

### (3) 譲渡手数料

お客様は、原則として本件出資持分を譲渡できませんが、本営業者の事前の書面による承諾を得た場合に限り、これを譲渡することができます(詳細は「9 本件出資持分の譲渡制限に関する事項」を参照。)。この場合、お客様が、第三者に本件出資持分を譲渡する際には譲渡手数料はかかりませんが、これを本営業者に譲渡する際には当該譲渡の前に譲渡手数料として、当初出資金及び追加出資金(もしあれば。)の額に、5.5%(税込。消費税率等の変更があった場合は変更されます。)を乗じた額をお客様から本営業者に対してお支払いいただきます。なお、本営業者は、かかる支払を受けた金銭及び営業者報酬の中から、本営業者から本件営業に係る事務の委託を受ける当社に対する事務委託手数料(本件出資持分の譲渡事務に係る手数料を含みます。)を支払います。

お客様に間接的にご負担いただく手数料等

### (4) 運用手数料(営業者報酬)

本件匿名組合契約上、本営業者は、営業者報酬(本件営業の遂行及び業務執行に対する報酬)として、当初出資金及び追加出資金(もしあれば。)のそれぞれの額に3.0%(以下「**営業者報酬率**」といいます。)を乗じた金額(1円未満の端数は切り捨てます。)を、それぞれ、当初出資金に係る部分については2023年10月末日を期末とする初回の計算期間中のいずれかの日に、追加出資金(もしあれば。)に係る部分については当該追加出資金に係る出資の行われた日の属する計算期間中のいずれかの日に、本件営業の費用と認識したうえで、本件財産から収受いたします。

なお、本営業者が収受した営業者報酬については、後記8に記載の本件匿名組合契約の終了の事由に該当した場合においても原則として払い戻されません。但し、本件ローン貸付が実行されないまま本件匿名組合契約が終了した場合(仮払預託期限内に本件貸付が全く行われなかった場合を含みます。)においては、営業者報酬は零とし、本営業者は、営業者報酬として受領した金額を、金利を付さずに本件財産に対して返還します。

また、当初出資金又はいずれかの追加出資金(以下の計算式において「**対象出資金**」といいます。)に関連する本件仮払金の金額の10%以上が本件貸付に充てられずに返還された場合、営業者報酬の額につき、以下の金額を減額します。この場合、本営業者は、当該金額を、金利を付さずに本件財産に対して返還します。

$$A \times (B \div C - 0.1) \times D \times 0.8$$

- A： 対象出資金の金額
- B： 当該本件仮払金の金額のうち、返還された金額
- C： 当該本件仮払金の金額
- D： 営業者報酬率

さらに、当初出資金又はいずれかの追加出資金（以下の計算式において「**対象出資金**」といいます。）を原資とするいずれかの本件ローン貸付債権が匿名組合期間満了予定日の属する計算期間よりも前に完済された場合、営業者報酬の額につき、以下の金額を減額します。この場合、本営業者は、当該金額を、金利を付さずに本件財産に対して返還します。

$$A \times B \div C \times D \times 0.8 \times E \div F$$

- A： 対象出資金の金額
- B： 当該本件ローン貸付の実行額
- C： 対象出資金を原資とする本件ローン貸付の実行額の合計額
- D： 営業者報酬率
- E： 当該完済のあった日の属する計算期間の末日の翌日から本件匿名組合契約の契約期間の終了予定日までの実日数
- F： 当該本件ローン貸付が実行された日から本件匿名組合契約の契約期間の終了予定日までの実日数

(5) 本営業者グループ会社に対する本件仮払金の支払いに係る為替手数料

本営業者が本営業者グループ会社に対し、出資金を原資として、これを円からユーロに両替の上で本件仮払金の支払のための送金を行う際、為替手数料が控除されますので、当該手数料を間接的にご負担いただくことになります。

(6) 本件貸付事務委託手数料

本営業者グループ会社は、Estateguru 社のグループの関係会社である本件貸付事務受託者（エストニア共和国の法人である Estateguru Capital OÜ）に以下の業務を委託し、その対価として四半期ごとに本件貸付事務委託手数料（「当該四半期末の本件貸付残高×1.0%×当該四半期の日数÷365日」で計算される手数料）を支払います。

- (ア) 投資条件に適合した不動産ローン案件の提案
- (イ) エストニアの法令が定める本人確認義務を順守するため、本件貸付の借入人の登記情報等の提供
- (ウ) 担保不動産の詳細情報の提供

この本件貸付事務委託手数料は、本件ローン貸付の返済原資である本件事業資産

から支払われますので、お客様に間接的にご負担いただくこととなります。

- (7) 本営業者グループ会社が Estateguru のプラットフォーム口座から出金する際の送金手数料

本営業者グループ会社が本件貸付の元利金の返済を受ける際には Estateguru のプラットフォーム口座に入金されます。本営業者グループ会社が Estateguru のプラットフォーム口座から出金する場合には、Estateguru 社から本営業者グループ会社が Wise 社に有する口座にユーロ建てで送金を受けた上で、当該口座から本営業者グループ会社が三井住友銀行に有する預金口座にユーロ建てで送金します。かかる送金の際に発生する送金手数料はお客様のご負担となります。

- (8) 本営業者グループ会社から本営業者への本件ローン貸付の元利金が返済される際の為替手数料

本営業者グループ会社から本営業者への本件ローン貸付の元利金の返済又は本件ローン貸付の実行代り金に充てられていない本件仮払金の返還を受けるときの送金手数料は、本営業者グループ会社が負担しますが、本営業者が受領した元利金等をユーロから円に両替するための為替手数料はお客様の負担となります。

- (9) 本件事業のために生じた特別な公租公課及び費用

本件貸付債権の取立てのための弁護士費用等、本件事業のために生じた公租公課及び費用（本営業者グループ会社はその発生を想定すべき通常の公租公課及び費用を除きます。）については、その金額が引当資産から控除されることとされているため、最終的にはお客様に間接的に負担いただくこととなります。

## **6 委託証拠金その他の保証金について**

本件匿名組合契約上、委託証拠金その他の保証金に関する事項の定めはありません。

## **7 本件匿名組合契約に関する租税の概要について**

現時点における本件匿名組合契約に関する租税の概要は以下のとおりです。本件匿名組合契約における利益の分配に対しては、当該金額の 20%相当額（但し、2013 年 1 月 1 日から 2037 年 12 月 31 日までは 20.42%）が日本国の税法に基づきお客様の所得税として源泉徴収されます。そのため、実際にお客様に支払われる金額は、当該分配額から源泉徴収分を控除した後の金額となります。

お客様が法人の場合には法人の国内所得として、また、個人である場合には個人の所得として税金の申告をお客様各自で行う必要があります。

その他、租税に関する詳細については、税理士等の専門家にご相談の上ご確認ください。



さい。

## 8 本件匿名組合契約の終了の事由について

### (1) 当然終了

本件匿名組合契約は、①その契約期間が満了する日（下記 10(6)をご参照ください。）又は、②本件財産について、その処分及びこれに関する権利の行使並びに当該処分及び権利の行使に係る対価の受領（以下「**本件投資回収**」といいます。）の全部が完了した日（同日を含みます。）から 1 ヶ月を経過した日のいずれか早い日において終了するものとされており（但し、本営業者とおお客様の合意により期間を延長することができます。）。

### (2) 解除

- ① 本件匿名組合契約における匿名組合員であるお客様は、以下のいずれかの場合には、本件匿名組合契約を解除することができます。
  - (a) 本営業者に、破産手続、民事再生手続、会社更生手続、特別清算その他本営業者について適用ある倒産手続（日本国外における同様の手続を含みます。）の開始の申立てが行われたか、又は、かかる申立ての原因が存在する場合。
  - (b) 本営業者が解散決議を行った場合、解散命令を受けた場合、又はその他の事由により解散した場合（合併に伴って解散する場合を除く。）。
  - (c) 本営業者が、手形交換所の取引停止処分又は株式会社全銀電子債権ネットワークによる取引停止処分若しくは他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置を受けた場合。
  - (d) 本件財産について、差押え、仮差押え若しくは仮処分の命令又は差押え若しくは保全差押えの通知が発送され、その他差押え又は保全差押えがなされた場合（日本国外における同様の手続が行われた場合を含みます。）。
  - (e) 本営業者が本件匿名組合契約の規定にその重大な点において違反し、30 日以内に治癒されない場合。
  - (f) 本件匿名組合契約に定める本営業者の表明及び保証が重大な点において真実に反することが判明した場合。
  - (g) 本件匿名組合契約における匿名組合員であるお客様に商法第 540 条第 2 項に規定するやむを得ない事由が生じた場合。
- ② 本営業者は、以下のいずれかの場合には、本件匿名組合契約を解除することができます。
  - (a) お客様に、破産手続、民事再生手続、会社更生手続、特別清算その他お客

様について適用ある倒産手続（日本国外における同様の手続を含みます。）の開始の申立てが行われたか、又は、かかる申立ての原因が存在する場合。

- (b) お客様が解散決議を行った場合、解散命令を受けた場合、又はその他の事由により解散した場合（合併に伴って解散する場合を除く。）
- (c) お客様が、手形交換所の取引停止処分又は株式会社全銀電子債権ネットワークによる取引停止処分若しくは他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置を受けた場合。
- (d) お客様又はその財産について、差押え、仮差押え若しくは仮処分の命令又は差押え若しくは保全差押えの通知が発送され、その他差押え又は保全差押えがなされた場合（日本国外における同様の手続が行われた場合を含みます。）。
- (e) お客様が本件匿名組合契約の規定にその重大な点において違反し、30日以内に治癒されない場合。
- (f) 本件匿名組合契約に定める匿名組合員たるお客様の表明及び保証が重大な点において真実に反することが判明した場合。
- (g) お客様が法令に違反し、本営業者が本件匿名組合契約の維持に重大な悪影響があると判断した場合。
- (h) 本事業の継続が不可能又は著しく困難となったと本営業者が合理的に判断した場合。
- (i) お客様が所在不明となった場合。
- (j) 本営業者に商法第540条第2項に規定するやむを得ない事由が生じた場合。
- (k) お客様又はその役職員が(ア)反社会的勢力に該当した場合、又は(イ)自ら若しくは第三者を介して反社会的行為を行った場合。
- (l) 本件匿名組合契約及び他の匿名組合契約に基づく出資額の総額が募集金額に達しなかった場合、又は本営業者が本件営業を開始若しくは継続できないと判断した場合。

## **9 本件出資持分の譲渡制限に関する事項**

お客様は、本件匿名組合契約第10.2条に基づいて、本営業者の事前の書面による承諾なく、本件匿名組合契約に基づく権利若しくは義務又は本件匿名組合契約上の地位について、一切の第三者に対し、譲渡、担保設定その他の処分を一切行うことができません。なお、本営業者の書面による承諾がある場合でも、匿名組合員であるお客様

は、本件匿名組合契約に基づく権利若しくは義務又は本件匿名組合契約上の地位を一括して譲渡する場合以外に譲渡することができません。

また、相続、合併等により本件匿名組合契約上の匿名組員（以下「**本匿名組員**」といいます。）の地位を承継する者は、本件匿名組合契約第 6.1 条第 2 項各号に定める事項を表明し保証することができる者 1 名に限り、本営業者の書面による承諾を得て承継することとなっています。

## 10 本件匿名組合契約に関する事項

### (1) 本件出資持分の名称

【ユーロ建て】欧州不動産担保ローンファンド 2 号

### (2) 本件出資持分の形態

商法第 2 編第 4 章に規定される匿名組合契約に基づく匿名組合の出資持分

### (3) 本件匿名組合契約の締結の申込みに関する事項

#### ① 申込期間

2023 年 9 月 8 日から 2023 年 9 月 25 日までを予定しております。

#### ② 申込人 1 人あたり募集金額

申込人 1 人あたり募集金額は、10 億円を上限、1 万円を下限といたします。

#### ③ 募集総額

募集総額は、10 億円を上限といたします。

#### ④ 募集単位

最低出資金を 1 万円とし、1 万円以上は 1 万円単位で出資を行えます。

### (4) 申込方法

本件匿名組合契約のお申込みを行う際には、以下のお手続を行っていただきます。

- (a) お客様には当社のウェブページにて契約締結前交付書面及び匿名組合契約書をご確認いただきます。
- (b) 次に当社のウェブページから投資するファンドの内容を確認された後に、本件匿名組合契約に基づいて当初出資することを希望される金額をご入力いただき、送信ボタンをクリックいただくことで、本営業者に対する本件匿名組合契約のお申込みとなります。
- (c) お客様の同意により、お客様と当社との間にクラウドクレジット取引約款が適用されますので、同約款に従い、お客様は、当初出資金に相当する金額の金銭を当社に預託し、当社は、お客様の指図に従い、当該預託を受けた金銭をもって、本営業者の分別管理口座への当初出資金の送金を行います。本件匿名組合契約は、

当初出資金が本営業者の分別管理口座に入金されることを条件として契約が成立します。

なお、本件匿名組合契約及び他の匿名組合契約に基づく出資額の総額が募集金額に達しなかった場合、又は本営業者が本件営業を開始若しくは継続できないと判断した場合は、お客様に通知のうえ、本件匿名組合契約を解除し、払込まれた出資金（出資金の支払時にお客様にご負担いただいた送金手数料及び本営業者グループ会社から返還された本件仮払金を円転するための為替手数料は除きます。）について金利を付さずに返還されることがあります。

なお、この場合の出資金の返還に係る送金手数料は、お客様と当社との間に、別途お客様の同意によりクラウドクレジット取引約款が適用されますので、当該出資金の返還に係る金銭が本営業者から当社に送金される場合には、当該送金に係る手数料は、本営業者が負担し、かかる送金を受けた金銭をお客様の依頼により当社がお客様宛に送金する場合（利益の分配又は出資金の返還と合わせて送金する場合を含みます。）には、各暦月（1日～末日）1回に限り当該送金に係る手数料は、当社が負担します。但し、各暦月（1日～末日）2回目以降の送金手数料は、預託金からの払戻手数料（注）に含まれるものとしてお客様にご負担いただきます。

（注）預託金からの払戻手数料については、クラウドクレジット取引約款の附則となる当社のウェブページに掲載の「手数料一覧」をご参照ください。

#### (5) 出資をする金銭の払込みに関する事項

お客様と当社との間に、別途お客様の同意によりクラウドクレジット取引約款が適用されますので、お客様には、出資金の払込みに充てる金銭を当社に預託いただき、お客様の指図に従い、当社が、指定する銀行預金口座に振り込む方法によって、出資金の払込みをしていただきます。払込みがなされた出資金は、本件匿名組合契約において明示的に規定される場合を除き、払戻しはなされません。なお、出資金の払込みに係る送金手数料は、お客様と当社との間に、別途お客様の同意によりクラウドクレジット取引約款が適用され、当社がお客様から預託を受けた金銭をもって本営業者の指定口座への出資金の送金を行いますので、お客様から当社に対する送金に係る手数料はお客様にご負担いただきますが、当社から本営業者に対する送金に係る手数料は当社が負担します。

#### (6) 本件出資持分に係る契約期間

本件匿名組合契約の契約期間は、本件匿名組合契約に基づき出資金が払い込まれた日から2025年7月末日まで又は②本件投資回収の全部が完了した日（同日を含みます。）から1ヶ月を経過した日のいずれか早い日までとします。

但し、本営業者は、本件営業に係る投資環境の変化その他の社会情勢等に照らし、合理的に適切であると判断する場合、理由を示した書面により本匿名組合員に通知の上、本件匿名組合契約の契約期間を1年間を上限として延長することができ、それ以降も同様に延長することができます。

なお、本営業者の通知により延長できる回数は3回を上限とします。

#### (7) 本件出資持分に係る解約に関する事項

##### ① 解約の可否

お客様は、原則として本件匿名組合契約の解約を行うことはできません。但し、上記8(2)①(a)から(g)までに記載する場合に限り、お客様は本件匿名組合契約を解除することができます。

##### ② 解約により行われる本件出資持分に係る財産の分配に係る金銭の額の計算方法、支払方法及び支払予定日

上記①の解除により本件匿名組合契約のみが終了し、他の匿名組合契約が存続し本営業者が本件営業を継続するときは、本営業者は、本件営業に関する資産を処分することなく、他の匿名組合契約の全てが終了するまで、清算を行わず、本件営業を継続します。この場合、本件匿名組合契約の終了以降の本件営業に係る損益は、存続する他の匿名組合契約に係る他の匿名組合員に帰属し、本匿名組合員に帰属しません。

##### ③ 解除手数料

上記8(2)①(g)に記載する事由が生じ、お客様が本件匿名組合契約を解除する場合には、解除手数料として、当初出資金及び追加出資金（もしあれば。）の額に、5.5%（税込。消費税率等の変更があった場合は変更されません。）を乗じた額をお客様から本営業者に対してお支払いいただきます。

この場合、当該解除に伴う払戻金額の算定に必要な時価評価を行うために費用が発生した場合は、当該費用に相当する額をお客様から本営業者に対して併せてお支払いいただきます。

なお、本営業者は、かかる支払を受けた金銭及び営業者報酬の中から、本営業者から本件営業に係る事務の委託を受ける当社に対する事務委託手数料（解除事務に係る手数料を含みます。）を支払います。

#### (8) 損害賠償額の予定に関する定め

お客様の本営業者に対する損害賠償に関して、本件匿名組合契約上、損害賠償額の予定に関する定めはありません。

他方、本営業者は、本件匿名組合契約に規定する金銭の支払を遅延した場合、支払期日の翌日（同日を含みます。）から完済に至る日（同日を含みます。）までの期

間につき、当該未払額に対し年率 14%（1 年を 365 日として計算した日割計算とし、1 円未満の端数は切り捨てるものとします。）の割合による遅延損害金を支払うものとされています。

#### (9) お客様の権利及び責任の範囲に関する事項

##### ① 本件営業に係る財産に対するお客様の監視権

お客様は、商法第 539 条及び本件匿名組合契約第 7.3 条に基づいて、本営業者に対して、本営業者の窓口となる当社を介して、貸借対照表の閲覧若しくは謄写を請求し、又は業務及び財産状況に関する検査を行うことができます。

また、本営業者は、分配金の支払開始後お客様に直近の計算期間におけるファンドの分配金額について記載したレポートを提供します。かかるレポートの作成及び交付は、本営業者の委託を受けた当社が行います。

##### ② 本件営業に係る財産の所有関係

本件営業に係る財産の所有権は、全て本営業者に帰属します。

##### ③ お客様の第三者に対する責任の範囲

お客様は、本件営業に関して第三者に対する責任を負いません。

##### ④ 本件営業に係る財産が損失により減じた場合のお客様の損失分担に関する事項

本件営業に係る財産が損失により減じた場合には、本件匿名組合契約に基づいてお客様にご出資いただいた金額を限度として、当該損失の全額を分担いただきます。

##### ⑤ 本件出資持分の内容

お客様が本件匿名組合契約に基づいて取得される本件出資持分は、商法第 2 編第 4 章に規定される匿名組合契約に基づく匿名組合の出資持分です。

お客様は、本営業者に対して、本件匿名組合契約の規定に従い出資の返還及び利益の配当を求める権利を有します。

#### (10) 本件匿名組合契約の定めにおいて本件出資持分に関する訴訟について管轄権を有する裁判所

- ・裁判所の名称： 東京地方裁判所
- ・裁判所の所在地： 東京都千代田区霞が関一丁目 1 番 4 号
- ・執行の手続： 日本国内において執行の手続を行う場合には、民事執行法に基づく強制執行を行うこととなります。

### 1 1 出資対象事業の運営に関する事項

#### (1) 本件営業の内容及び運営の方針

本件営業の内容は、以下のとおりです。本営業者は、本件営業について、適正に管

理し運営して参ります。

- ① 本営業者グループ会社との間の本件ローン契約の締結及び本件ローン契約に基づく本件ローン貸付の実行並びに本件ローン貸付の元利金その他本件ローン契約に基づく本営業者グループ会社に対する一切の権利の行使及び義務の履行
- ② 本営業者グループ会社との間の本件仮払金に関する覚書の締結及び当該覚書に基づく本件仮払金の支払並びに本件仮払金の本件ローン貸付の実行代り金への充当及び本件仮払金の全部又は一部の返還請求権の行使
- ③ 本件ローン貸付債権その他の本件財産の処分
- ④ 本件匿名組合契約及び他の匿名組合契約の締結並びにこれらの契約に基づく出資金の受入れその他の権利の行使及び義務の履行
- ⑤ その他上記各号に関連又は付随する一切の取引（上記各号に関連する契約の締結並びに当該契約に基づく権利の行使及び義務の履行を含みます。）
- ⑥ 本件財産に属する余資の運用。

## (2) 本件営業の運営体制に関する事項

本件営業の運営体制は以下のとおりです。

### ① 組織

本件営業は、本営業者が、本件匿名組合契約に基づく営業者としてこれを運営します。

### ② 内部規則

本件営業は、本件匿名組合契約の規定に従って運営されます。

### ③ 本件営業に関する意思決定に係る手続

本件営業に関する意思決定は本営業者の判断によって行われます。

## (3) 本件出資持分の発行者

### ① 商号

クラウドクレジット・ファンディング合同会社

### ② 役割

本件出資持分の発行者である本営業者は、お客様と本件匿名組合契約を締結することによって本件出資持分をお客様に対して発行し、本件匿名組合契約に基づいて、お客様からご出資いただいた金銭を原資として本件営業を運営するとともに、本件営業から得た金銭を原資としてお客様に対する利益の分配及び出資金の返還を行います。

### ③ 関係業務の内容

匿名組合契約に基づく営業者として本件営業を行う業務

## (4) 本件出資持分の発行者が監督を受けている外国の当局の名称及びその主な内容

本件出資持分の発行者である本営業者は外国の当局の監督を受けておりません。

- (5) 本邦内に住所を有する者であって、裁判上及び裁判外において本件出資持分の発行者を代理する権限を有する者

本営業者の代表社員であるクラウドクレジット株式会社の職務執行者である岩田郷は、裁判上及び裁判外においてこれを代表する権限を有します。

- (6) 本件営業の運営を行う者

本件営業の運営は本営業者が行います。

- (7) 配当等の方針

本営業者は、本匿名組合員に対し、①各計算期間に生じた本件投資回収により受領した金銭（現金分配日において、本営業者が本件営業に関し本件投資回収以外の理由により受領し又は保有する金銭がある場合には当該金銭も含まれます。）の総額から、②本営業者において、次回の現金分配日までに本件営業に関して合理的に発生することが見込まれる費用がある場合は、当該費用相当額として本営業者が合理的に見積もる金額を控除した金額に出資割合を乗じた金額を、当該計算期間に係る現金分配日において、本匿名組合員に対して支払います。但し、本営業者の裁量によりかかる現金の分配を現金分配日以前に行うことができます。

なお、対応する計算期間中に投資割合が変動した場合において本匿名組合員及び他の匿名組合員に対して配当を行う場合には、本営業者は、本匿名組合員及び他の匿名組合員の出資金の額、出資の時期その他の事情を総合的に判断し、公平かつ合理的と認める方法で分配を行うよう配当方法について調整を行います。

- (8) 計算期間

本件匿名組合契約に係る計算期間は、本件匿名組合契約の締結日からその終了する日までの間、毎月1日（同日を含みます。）から末日（同日を含みます。）までの各期間とします。

但し、初回の計算期間については、本件匿名組合契約の締結日から2023年10月末日までとし、最終の計算期間については、直前の計算期間の末日の翌日から本件匿名組合契約の終了する日までとします。

- (9) 本件営業に係る手数料等の徴収方法及び租税に関する事項

① 本件営業に係る手数料等の徴収方法

(a) お客様に直接的にご負担いただく手数料等

(i) 送金手数料

お客様が金融機関に振込依頼をする際に、直接当該金融機関にお支払いいただきます。

(ii) 解除手数料等



お客様に払戻金額をお支払する際に、解除手数料等を控除してお支払いいたします。

(iii) 譲渡手数料

お客様よりお支払いいただきます。

(b) お客様に間接的にご負担いただく手数料等

(i) 運用手数料（営業者報酬）

出資金から運用手数料（営業者報酬）を控除します。

(ii) 本営業者グループ会社に対する本件仮払金の支払いに係る送金及び為替手数料

本営業者から本営業者グループ会社に対する本件仮払金の支払いに係る送金手数料は本営業者が負担いたします。また、為替手数料は、本営業者グループ会社に支払われる本件仮払金から控除され、お客様のご負担となります。

(iii) 本件貸付事務委託手数料

本営業者グループ会社が Estateguru 社のグループのグループ会社である本件貸付事務受託者（エストニア共和国の法人である Estateguru Capital OÜ）に支払う貸付事務委託手数料は、本営業者グループ会社が本件ローン貸付の返済原資である本件事業資産から支出されるため、お客様のご負担となります。

(iv) 本営業者グループ会社が Estateguru のプラットフォーム口座から出金する際の送金手数料

本営業者グループ会社が Estateguru のプラットフォーム口座から出金する際には、送金手数料を控除された残額を本営業者グループ会社が Wise 社に有する口座にて受領した後、当該口座から本営業者グループ会社が三井住友銀行に有する預金口座に送金し、その際に Wise 社に支払うべき手数料がさらに控除されるため、これらの送金手数料はいずれもお客様のご負担となります。

(v) 本件ローン貸付の返済に係る為替手数料

本営業者グループ会社から本営業者への本件ローン貸付の元利金の返済又は本件ローン貸付の実行代り金に充てられていない本件仮払金の返還を受けるときの送金手数料は、本営業者グループ会社が負担しますが、かかる元利金等をユーロから円に両替するための為替手数料が控除されるため、この為替手数料はお客様のご負担となります。

(vi) 本件事業のために生じた特別な公租公課及び費用

本件貸付債権の取立てのための弁護士費用等、本件事業のために生じた公租

公課及び費用（本営業者グループ会社がその発生を想定すべき通常の公租公課及び費用を除きます。）については、その金額が本件事業資産から控除されることとされているため、最終的にはお客様に間接的に負担いただくこととなります。

② 本件営業に係る租税に関する事項

(a) 本件貸付債権の回収金に関する課税

本件貸付債権の回収金には、課税されません。

(b) 本件ローン貸付債権の回収金に関する課税

本件ローン貸付債権の回収金には、課税されません。

(c) お客様への配当に関する課税

本件匿名組合契約における利益の分配に対しては、当該金額の20%相当額（但し、2013年1月1日から2037年12月31日までは20.42%）が日本国の税法に基づきお客様の所得税として源泉徴収されます。そのため、実際にお客様に支払われる金額は、当該分配額から源泉徴収分を控除した後の金額となります。

お客様が法人の場合には法人の国内所得として、また、個人である場合には個人の所得として税金の申告をお客様各自で行う必要があります。

(10) 分別管理の方法等

① 分別管理の方法

本件出資持分に関し出資された金銭は、以下に記載する銀行の預金口座へ預金する方法によって、本営業者の固有財産その他本営業者の行う他の事業に係る財産とは分別して適切に管理されます。

銀行の商号	三井住友銀行
営業所の名称	日比谷支店
及び所在地	東京都港区西新橋一丁目15番1号
預金の名義	クラウドクレジット・ファンディング合同会社 Estateguru 2号
預金口座種類	普通預金
預金口座番号	9384212

② 分別管理の実施状況及び当社が当該実施状況の確認を行った方法

新規の募集（初回募集）となりますので、本書面交付日現在において、分別管理すべき出資金等の財産はありません。

なお、前記①の預金口座はすでに開設済みとなっておりますので、出資金の払込みを受け次第、前記①に記載する方法による分別管理が実施される予定です。

す。当社は、本営業者から前記①の預金口座の通帳の提示を受け、当該預金口座が開設済みであることを確認しております。

なお、出資金は、当社に預託した金銭からお客様の指図により当社が本営業者の前記①の分別口座に振込みいたします。募集期間経過後、本営業者は出資金から営業者報酬を差し引いた全額を、原則として6営業日以内に本営業者グループ会社の日本国内の銀行口座に送金する方法により本件仮払金の支払を行います。

但し、本営業者の判断により募集期間の末日以前に募集を終了した場合、又は本件営業に係る投資環境等に照らし適切であると本営業者が合理的に判断する場合その他の理由により、本件仮払金の実行日は変更されることがあります。

なお、当社は、第二種金融商品取引業協会の定める規則（以下「**自主規制規則**」といいます。）に従い、本営業者から本件営業の概況等を記載したファンド報告書の交付を受け、ファンド報告書の交付を受けたときは、遅滞なく、ファンド報告書に基づく本件営業の状況並びに本営業者による出資金及び運用財産（金銭に限ります。）の分別管理の状況について、自主規制規則に定めるところに従って、確認を行います。

#### (11) 出資対象事業に係る資金の流れに関する事項

##### ① 本件出資持分を有する者から出資を受けた金銭の使途の具体的な内容及び当該金銭の各使途への配分に係る方針

お客様より出資を受けた金銭は、そのほぼ全額が本件仮払金として本営業者グループ会社に送金された後、本件ローン貸付の実行代り金に充てられます。他方で、本件仮払金のうち仮払預託期限内に本件ローン貸付の実行代り金に充てられなかった金額は、本営業者グループ会社から本営業者に返金され、当該金銭は本営業者から出資者（お客様）に出資金の返還として返金されます。

##### ② 本件出資持分を有する者から出資を受けた金銭に係る送金又は管理を行う者 本件出資持分を有する者から出資を受けた金銭に係る送金又は管理を行う者の商号又は名称及び役割は以下のとおりです。

- ・ 商 号：株式会社三井住友銀行
- ・ 役 割：本件匿名組合契約に基づき出資を受けた金銭の管理及び本営業者グループ会社（Crowdcredit Estonia OÜ）への送金

##### ③ 本件出資持分を有する者から出資を受けた金銭に係る外部監査 外部監査の有無：無し

## 1 2 本件営業の経理に関する事項

### (1) 貸借対照表

新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。

### (2) 損益計算書

新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。

### (3) 本件出資持分の総額

新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。

### (4) 発行済みの本件出資持分の総数

新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。

### (5) 配当等に関する事項

#### ① 配当等の総額

本件出資持分に基づくお客様に対する利益の分配額及び出資金の返還額の総額は、本件営業により生ずる利益の額によって定まります。

#### ② 配当等の支払方法

お客様と当社との間に、別途お客様の同意によりクラウドクレジット取引約款が適用されますので、同約款に従い、当社は、本営業者からお客様に支払われる分配額及び出資金をお客様に代わって受領し、当社が募集又は私募の取扱いを行うファンドへの出資に充てる金銭としてお客様から預託を受けます。

この場合、当社は、別途お客様の指図に従い、当社がお客様から預託を受けた金銭をお客様の指定する口座に送金することにより返還するか、又は、当社が募集又は私募の取扱いを行うファンドへの出資に充てるため送金を行います（お客様の指図がない場合には、当社が募集又は私募の取扱いを行うファンドがある間は、当該金銭は預託金口座に留保されます。）。

#### ③ 契約期間の末日以前に行われる財産の分配に係る金銭の支払方法

お客様と当社との間に、別途お客様の同意によりクラウドクレジット取引約款が適用されますので、同約款に従い、当社は、本営業者からお客様に支払われる分配額及び出資金をお客様に代わって受領し、当社が募集又は私募の取扱いを行うファンドへの出資に充てる金銭としてお客様から預託を受けます。

この場合、当社は、別途お客様の指図に従い、当社がお客様から預託を受けた金銭をお客様の指定する口座に送金することにより返還するか、又は、当社が募集又は私募の取扱いを行うファンドへの出資に充てるため送金を行います（お客様の指図がない場合には、当社が募集又は私募の取扱いを行うファンドがある間は、当該金銭は預託金口座に留保されます。）。

#### ④ 配当等に対する課税方法及び税率

本件匿名組合契約に基づく利益の分配に対しては、当該金額の20%（但し、2013年1月1日から2037年12月31日までは20.42%）相当額が日本国の税法に基づきお客様の所得税として源泉徴収されます。そのため、実際にお客様に支払われる金額は、当該分配額から源泉徴収分を控除した後の金額となります。

お客様が法人の場合には法人の国内所得として、また、個人である場合には個人の所得として税金の申告をお客様各自で行う必要があります。

なお、本営業者は、所得税法の規定に基づき、お客様が本件匿名組合契約に基づく匿名組合（以下「**本匿名組合**」といいます。）の一事業年度において受領された利益分配金の額等を記載した支払調書を、当該事業年度の終了日の属する年の翌年1月31日までに、所轄税務署長に提出いたします。

- ⑤ 総資産額、純資産額、営業損益額、経常損益額及び純損益額  
新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。
- ⑥ 本件出資持分一口当たりの総資産額、純損益額及び配当等の金額  
新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。
- ⑦ 自己資本比率及び自己資本利益率  
新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。

(6) 本件営業が投資を行う資産に関する事項

- ① 資産の種類ごとの数量及び金額  
出資対象事業が投資を行う資産は本件ローン貸付債権ですが、新規の募集となりますので、現時点で該当するものはございません。
- ② ①の金額の評価方法  
本件ローン貸付債権の評価額は、本営業者グループ会社に対する貸付金額となります。
- ③ ①の金額が本匿名組合に係る資産の総額に占める割合  
新規の募集となりますので、現時点では該当するものはございません。

### 1 3 本件募集・私募取扱契約及び本件匿名組合契約に係る当事者の概要

(1) 当社（金融商品取引業者等）の概要

- ① 商号： クラウドクレジット株式会社
- ② 本店所在地： 〒103-0025  
東京都中央区日本橋茅場町一丁目8番1号
- ③ 登録番号等： 金融商品取引業者  
登録番号： 関東財務局長（金商）第2809号

- ④ 設立年月日： 2013年1月15日
- ⑤ 資本金等： 3,148,886千円（2023年6月30日現在）
- ⑥ 役員の氏名： 代表取締役 岩田郷
- ⑦ 主な業務： 第二種金融商品取引業
- ⑧ 当社が行う金融商品取引業の内容及び方法の概要：

当社が行う金融商品取引業は、金融商品取引法第28条第2項に規定する第二種金融商品取引業であり、集団投資スキーム持分（金融商品取引法第2条第2項第5号に掲げられる有価証券とみなされる権利）である匿名組合の出資持分の募集及び私募の取扱いを行うものです。
- ⑨ 当社が加入している金融商品取引業協会：

当社は、一般社団法人第二種金融商品取引業協会の会員であり、お客様は、当社の記載された会員名簿を協会事務局で自由にご覧になれます。
- ⑩ 対象事業者となっている認定投資者保護団体：

当社が対象事業者となっている認定投資者保護団体はございません。
- ⑪ 当社への連絡方法及び苦情等の申出先：

ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町一丁目8番1号  
茅場町一丁目平和ビル802  
電話 03-6268-9210  
(受付時間 平日 10:00~18:00)  
e-mail [info@crowdcredit.jp](mailto:info@crowdcredit.jp)

## (2) 本営業者（発行者）の概要

- ① 商号： クラウドクレジット・ファンディング合同会社
- ② 本店所在地： 〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町一丁目8番1号
- ③ 設立年月日： 2016年3月30日
- ④ 資本金： 100万円（2023年6月30日現在）
- ⑤ 役員の氏名： 代表社員クラウドクレジット株式会社  
職務執行者 岩田郷
- ⑥ 事業計画の内容及び資金使途：本書冒頭C及びDをご参照ください。

## (3) 本営業者グループ会社の概要

- ① 商号： Crowdcredit Estonia OÜ
- ② 本店所在地： Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Raekoja plats 20, 51004  
Estonia
- ③ 設立年月日： 2015年4月10日

- ④ 資本金： 5,000 ユーロ（2023年6月30日現在）
- ⑤ 資本準備金： 35,000 ユーロ（2023年6月30日現在）
- ⑥ 役員の氏名： 持田智裕（Management board member）  
Viljar Kähari（Management board member）

(4) 苦情処理措置及び紛争解決措置（金融 ADR）について

① 苦情処理措置について

当社は、お客様からの苦情等のお申出に対して、真摯に、また迅速に対応し、お客様のご理解をいただくよう努めています。

当社の苦情等の申出先は、上記(1)⑪のとおりです。

また、苦情解決に向けての標準的な流れは次のとおりです。

- (a) お客様からの苦情等の受付
- (b) 社内担当者からの事情聴取と解決案の検討
- (c) 解決案のご提示・解決

当社は、上記により苦情の解決を図るほかに、次の団体を通じて苦情の解決を図ることとしています。

この団体は、当社が加入しています一般社団法人第二種金融商品取引業協会から苦情の解決についての業務を受託しており、お客様からの苦情を受け付けています。

この団体をご利用になる場合には、次の連絡先までお申出ください。

特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター

住所： 〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号  
第二証券会館

電話： 0120-64-5005（フリーダイヤル）

（月～金／9:00～17:00 祝日等を除く）

同センターが行う苦情解決の流れにつきましては、同センターのホームページ（<https://www.finmac.or.jp/>）をご覧ください。又は同センターにご照会ください。

ご契約が成立した場合には、金融商品取引法第37条の4の規定に基づく「契約締結時交付書面」をよくお読みいただきますようお願い申し上げます。

以 上