

契約締結前交付書面  
エストニア不動産担保ローンファンド 3 号

営業者

金融商品取引業者  
(第二種金融商品取引業)

株式会社クラウドリアルティ  
東京都千代田区平河町二丁目 5 番 3 号 Nagatacho GRID 3F  
登録番号: 関東財務局長(金商)第 2963 号

この書面は、お客様が株式会社クラウドリアルティとの間で新たに匿名組合契約を締結し、当該匿名組合契約に基づく匿名組合の出資持分を取得して頂く上でのリスクや留意点を記載しており、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頂き、ご不明な点はお取引開始前にご確認ください。

## 契約締結前交付書面

### エストニア不動産担保ローンファンド 3 号

(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、お客様が、株式会社クラウドリアルティ(以下「本営業者」といいます。)との間で新たに匿名組合契約(以下「本匿名組合契約」といいます。)を締結し、本匿名組合契約に基づく匿名組合の出資持分(以下「本出資持分」といいます。)を取得して頂く上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頂き、ご不明な点はお取引開始前にご確認ください。

- お客様が出資した金銭(出資金)は、本匿名組合契約においてお客様による出資の対象とされる事業(出資対象事業)である本営業者の営業(以下「本営業」といいます。)に充てられます。本営業者は、本営業において、本営業者エストニア子会社(以下「本ローン借入人」といいます。)に対し、資金を貸し付け(以下「本ローン」といい、本ローンに係る貸付債権を以下「本ローン債権」といいます。)、これを回収する事業を行います。
- 本ローン借入人はエストニア共和国において、不動産に関する投資又は不動産を有効活用した事業を行うために資金を必要とする中小・零細企業を含めた法人格を有する事業者(個人(自然人)及び個人事業者(個人事業主)を除きます。以下「資金需要者」といいます。)に対して、対象となる不動産に担保設定をした上で、金銭の貸付(以下「本不動産担保ローン」といい、本不動産担保ローンに係る貸付債権を以下「本不動産担保ローン債権」といい、本不動産担保ローンの借入人を以下「本不動産担保ローン借入人」といいます。)を行います。
- 本ローン借入人は、エストニア共和国に所在する EstateGuru OÜ が情報を提供する不動産担保ローン案件の中から選別し、本ローン借入人の基準に従って、本不動産担保ローン借入人と個別融資契約を締結します。
- 出資金の実際の用途や収支の状況等については、本営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頂く必要があります。もし、ご不明な点などがございましたら本営業者宛までご遠慮なくご連絡ください。

- 本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、本営業の収益性、利益の分配や出資金の払戻しも保証されたものではありません。
- 本匿名組合契約は、本営業者が行う事業にご出資頂くものです(事業型と呼ばれます。)。本営業の特性、及びそれに起因する本匿名組合契約の特性を良くご理解頂いた上で、ご出資頂きますようお願い申し上げます。
- 本匿名組合契約への出資に際しては、上記の特性のほか、この書面の後記に記載する「2.リスクについて」をよくご確認頂き、お客様の知識、経験、資力、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頂きますようお願い申し上げます。

## 目次

1.	手数料等の概要 .....	5
2.	リスクについて .....	5
	本プロジェクトの商品性に関するリスク.....	5
	本プロジェクトの関係者、仕組みに関するリスク.....	6
	不動産に係るリスク(不動産の価値が毀損し、担保価値が低下するリスク).....	8
	その他のリスク.....	11
3.	クーリング・オフについて .....	11
4.	申込みの撤回について.....	12
5.	売買の機会について.....	12
6.	本匿名組合契約の概要.....	13
7.	手数料等について.....	16
8.	委託証拠金その他の保証金について .....	18
9.	本匿名組合契約に関する租税の概要について.....	18
10.	本匿名組合契約の終了の事由について.....	18
11.	本出資持分の譲渡制限に関する事項.....	19
12.	本匿名組合契約に関する事項 .....	19
13.	出資対象事業の運営に関する事項.....	23
14.	本営業の経理に関する事項 .....	27
15.	本匿名組合契約に係る当事者の概要.....	28

## 1. 手数料等の概要

お客様には、以下の場合に、銀行振込手数料をご負担頂きます。

- ① 本匿名組合契約に基づきご出資される時
  - ② 出資を撤回し出資金の返還を受けるとき
- (1) 本営業者は、本営業の収益から本営業の他の費用(もしあれば)を控除した残額から「運用手数料(営業者報酬)」を収受致します。
  - (2) 以上のほか、本匿名組合契約の解約又は本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頂く場合がございます。
  - (3) 上記の手数料等について、詳しくは、後記の「7.手数料等について」をご覧ください。

## 2. リスクについて

### 本プロジェクトの商品性に関するリスク

#### (1) 元本割れリスク

本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、本営業の収益性、利益の分配や出資金の払戻しも保証されたものではありません。

#### (2) 通貨変動リスク

本営業では、お客様には円建てでご出資頂きますが、本営業者から本ローン借入人に対する本ローンの実行及び当該ローン債権の元利金の回収はユーロ建てで行われ、また、本営業における最終的な借入人として位置付けられるエストニア共和国の本不動産担保ローン借入人に対する本不動産担保ローンの実行及び当該ローン債権に関する元利金の回収、その他現地の費用の支払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、本ローンの貸付金額(円に両替した金額)に比して元本及び利息の回収金額(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。

#### (3) カントリーリスク

本営業において、本ローン債権の回収は、本ローン借入人が本不動産担保ローン債権の回収により取得した金銭のみを原資として行われるところ、本不動産担保ローンの実行及び当該ローン債権の回収はエストニア共和国において行われます。そのため、エストニア共和国の政治経済情勢等の要因による影響を受けて本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。

## 本プロジェクトの関係者、仕組みに関するリスク

### (4) クレジットリスク

#### ① 本営業者

本匿名組合契約は、本営業者が、お客様の出資した金銭を原資として本営業を行い、本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払戻しを行うことを内容とした契約です。この点、本営業者は、本匿名組合契約に基づく営業者として本営業を行うほか、本営業以外の事業を行います。したがって、本営業者の本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払戻し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。

#### ② 本ローン借入人(本営業者エストニア子会社)

本営業者は、本ローン借入人に対する本ローンを実行し、本ローン借入人から回収された資金を原資に、お客様への利益の分配及び出資金の払戻しを行います。したがって、本ローン借入人の本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払戻し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。

#### ③ オリジネーター

本ローン借入人は、EstateGuru OÜ が情報を提供する不動産担保ローン案件の中から選別し、本ローン借入人の基準に従って、本不動産担保ローン借入人と直接個別融資契約を締結しますが、貸付金の入金及び本不動産担保ローン債権の回収は、EstateGuru OÜ が提供する仮想口座を利用します。したがって、EstateGuru OÜ の本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払戻し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。

#### ④ セキュリティエージェント

セキュリティエージェントは、本ローン借入人のために不動産に担保権を設定します。本不動産担保ローン借入人からの返済が滞った場合には、EstateGuru OÜ の指示によりセキュリティエージェントが担保権を実行しますが、セキュリティエージェントの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払戻し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。

#### ⑤ 本不動産担保ローン借入人

本営業において、本ローン債権の回収は、本営業の最終的な借入人として位置付けられるエストニア共和国の本不動産担保ローン借入人からの元利金の回収により取得した金銭のみを原資として行われます。そのため、本不動産担保ローン借入人の信用力の全体的な悪化その他の理由で本

不動産担保ローン債権の回収が予想どおりになされなかった場合、本ローン債権の回収が予想どおりになされず、本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。

⑥ 取引先金融機関

本営業者あるいは本ローン借入人が本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、本営業の遂行に重大な支障が生じ、本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。

(5) 流動性リスク

① 本営業者と本ローン借入人間のローン

本営業において本営業者が本ローン借入人に対して貸付を行う本ローン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。

② 本ローン借入人と本不動産担保ローン借入人のローン

本営業において、本ローン債権の回収は、本ローン借入人が本不動産担保ローン債権の回収により取得した金銭のみを原資として行われます。本不動産担保ローン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。

(6) 担保権の実行に伴うリスク

セキュリティエージェントは、本ローン借入人と本事業最終借入人(資金需要者)との間の本不動産担保ローンに係る契約に係る貸付債権の担保として、本ローン借入人のために担保権を取得します。本不動産担保ローン借入人からの返済が滞った場合、最終的にEstateGuru OÜによる督促や、セキュリティエージェントによる担保権行使(法的措置)により、本不動産担保ローン債権の回収を図って参ります。なお、EstateGuru OÜ は、不動産担保ローン案件の情報提供に際し、担保設定の対象となる不動産の評価を行います。かかる不動産の担保価値の低下等により、本不動産担保ローン債権が全額担保されない結果、当該債権金額が全額回収されないおそれがあります。

(7) 本営業者及び関係者の倒産手続開始に伴うリスク

本営業者、本ローン借入人、オリジネーター、及び本不動産担保ローン借入人について、倒産手続の開始、その財産についての仮差押若しくは差押、又はこれに類する処分がなされた場合、本営業の遂行に重大な支障が生じ、本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。

(8) タイミングのずれによるリスク

① 本ローンの実行日の変動リスク

本営業者が本ローン借入人に対して本ローンを行うにあたり、海外送金に

係る手続その他の理由で本ローンが予定日に実行できないことがあります。このことが本不動産担保ローンの実行に影響を与え、本不動産担保ローンの実行が遅れることにより、本ローン債権の回収が予想どおりになされず、本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があります。

② 本不動産担保ローンの実行日の変動リスク

本ローン借入人が本不動産担保ローン借入人に対して本不動産担保ローンを行うにあたり、エストニア共和国内の資金需要が想定より少ない、エストニア国内において必要な手続や準備が整わない、その他の理由で本不動産担保ローンが予定日に実行できないことがあります。本不動産担保ローンの実行が遅れることにより、本ローン債権の回収が予想どおりになされず、本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があります。

③ 本ローン及び本不動産担保ローンの実行時期の差によるリスク

その他さまざまな理由により、本ローンと本不動産担保ローンのいずれかのタイミングが遅れ、これら2つの取引が同時期に実行されないことがあります。これら2つの取引の実行時期に差が生じることにより、本ローン債権の回収が予想どおりになされず、本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があります。

不動産に係るリスク(不動産の価値が毀損し、担保価値が低下するリスク)

(9) 不動産に係るリスク

本営業者は、直接、不動産に係る事業を行うわけではありませんが、本不動産担保ローン借入人は不動産の取得・開発等を行い、それらに担保権が設定されます。(6)に記載のとおり、不動産の価値が毀損し、担保価値が低下することにより、本不動産担保ローン債権が全額担保されない結果、本不動産担保ローン借入人が債務不履行に陥った場合には当該債権金額が全額回収されないおそれがあります。

不動産の価値を毀損させるリスク、あるいは不動産を起因として本不動産担保ローン借入人が損害を被るリスクは以下のとおりです。

① 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。EstateGuru OÜ は、融資実行にあたり十分なデューデリジェンスを行い、本ローン借入人においても確認しますが、それでもかかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性はあります。



② 賃貸借契約に関するリスク

不動産が賃貸借物件である場合において、賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了し、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額され、また、かかる条項の効力が否定される可能性があります。以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、当該不動産の価値が毀損する可能性があります。

③ 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」といいます。)により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、不動産の価値が下落する可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本不動産担保ローン借入人の収益等に悪影響を及ぼし、結果的に本営業に損害を与える可能性があります。

④ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本不動産担保ローン借入人が予期せぬ損害を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「③災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本営業は悪影響を受ける可能性があります。また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産の価格が下落する可能性があります。

⑤ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

エストニア共和国の建築及び不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が担保資産である不動産に適用される可能性があります。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じ、また、これらの義務を遵守するための追加的

な費用負担が生じる可能性があります。

⑥ 法令の制定・変更に関するリスク

エストニア共和国において、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。さらに、既存の法令の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本営業に悪影響をもたらす可能性があります。

⑦ 賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

不動産が賃貸借物件である場合において、賃借人等による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や本営業の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、賃借人や賃借権の譲渡人の属性によっては、不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料収入が低下する可能性があります。

⑧ 有害物質に関するリスク

本不動産担保ローン借入人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵又は存在している場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄、除染措置が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本不動産担保ローン借入人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。さらに、これらの有害物質が存在することにより、不動産の価値が下落する可能性があります。また、本不動産担保ローン借入人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等に有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた

場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本不動産担保ローン借入人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。エストニア共和国において将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

### その他のリスク

#### (10) 税制・法規制に関するリスク

##### ① 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。

##### ② 税制等の変更リスク

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営業に関連する税法(両国間における租税条約を含みます。)の規定又はその解釈若しくは運用が変更された場合、本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。

##### ③ 法制度の変更リスク

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、これにより、本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。

#### (11) その他

##### ① 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、本営業の遂行に重大な支障が生じた結果、本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。

##### ② 本営業者の株式が第三者に移転するリスク

本営業者の株主の破産、死亡、解散その他の理由により本営業者の株式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. 申込みの撤回について

本営業者のウェブサイト内で、本匿名組合契約に基づく出資の申込みをされた後でも、申込み期間内であれば、お客様はウェブページから無条件で申込みの撤回を行うことができます。この際、違約金等は一切発生しません。

#### 5. 売買の機会について

本出資持分を売買することは可能ですが、株式売買のような流動性はありませんので、相応の時間を要することをご了解の上、本営業者にお申し出下さい。本営業者自身が購入させて頂くか、本営業者が第三者への売却の媒介をさせて頂きます。

お客様は、本匿名組合契約第 11 条に基づいて、本営業者の事前の書面による承諾なく、本匿名組合契約に基づく権利若しくは義務又は本匿名組合契約上の地位について、一切の第三者に対し、譲渡は出来ませんので、必ず本営業者にお申し出頂く必要があります。

## 6. 本匿名組合契約の概要

### (1) 匿名組合契約の概要

お客様が本営業者との間で締結される本匿名組合契約は、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、お客様は本出資持分を取得することとなります。

### (2) 本匿名組合契約における本営業の概要

本営業者は、本匿名組合契約に基づいて、お客様の出資金を基に本営業を行います。そして、本営業者は、この貸付事業における本ローン借入人から回収した元利金を原資に、お客様への利益の分配及び出資金の払戻しを行います。

そして、本ローン借入人はエストニア共和国において、不動産に関する投資又は不動産を有効活用した事業を行うために資金を必要としている中小・零細企業を含めた法人格を有する事業者(個人(自然人)及び個人事業者(個人事業主)を除きます。)に対し、対象となる不動産に担保設定をした上で、金銭の貸付事業(本不動産担保ローン)を行い、セキュリティエージェントは本ローン借入人のために対象となる不動産に担保設定をします。本匿名組合契約に基づいてお客様に行われる利益の分配や出資金の払戻しは、本ローン借入人がエストニア共和国において行う本不動産担保ローンにおける債権の回収により取得した元利金を原資として、本ローン借入人から本営業者に返済される本ローンの元利金を基に行われる仕組みとなっています。

なお、本ローン借入人は、EstateGuru OÜ が情報を提供する不動産担保ローン案件の中から選別し、本ローン借入人の基準に従って本不動産担保ローン借入人と個別融資契約を締結し、セキュリティエージェントは本ローン借入人のために当該融資契約の担保として不動産に担保権の設定を受けます。

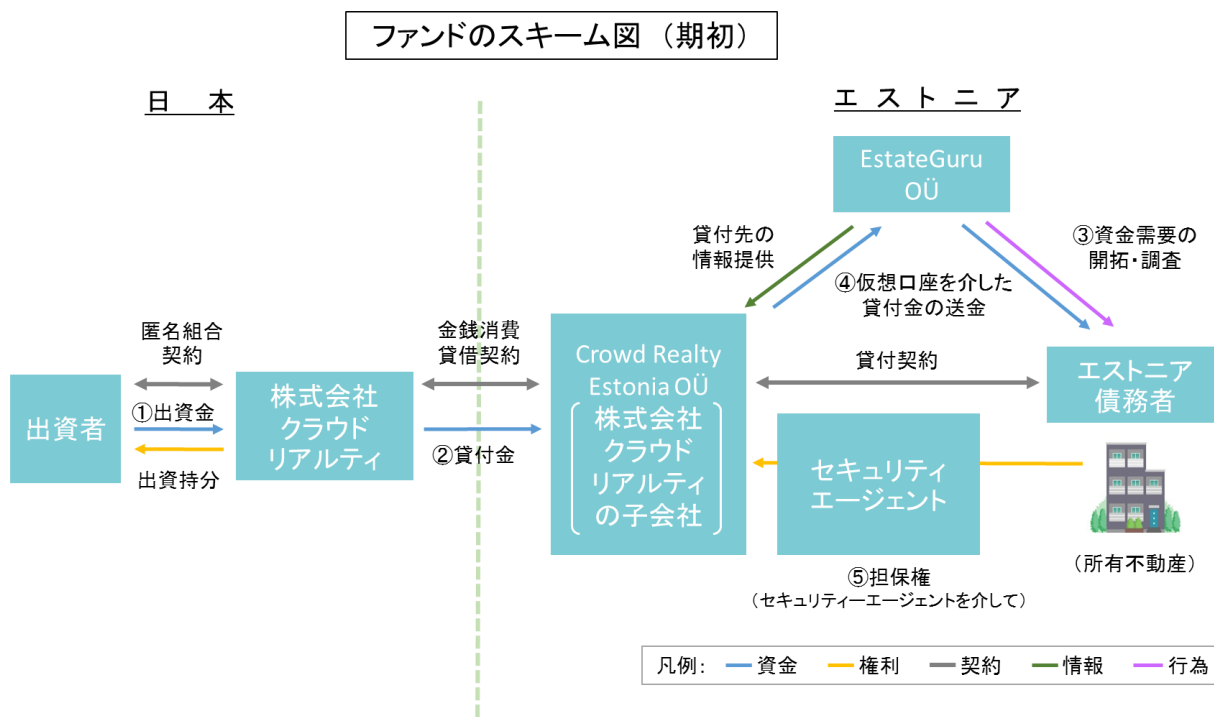
本不動産担保ローンの仕組みの中で、EstateGuru OÜ はエストニア共和国内で資金需要者の開拓及び一次審査を行います。その情報を基に本ローン借入人が最終的な本不動産担保ローン借入人の選定と投資配分の決定を行うこととなります。また、EstateGuru OÜ は貸付金及び元利金の移動のための仮想口座も提供しているため、本ローン借入人はこの仮想口座を利用することで、本ローン借入人がエストニア共和国内に保有する銀行口座と本不動産担保ローン借入人の銀行口座との間の資金移動をスム

ーズに行うことができます。

この仕組みを利用することにより、お客様は、自らエストニア共和国に居住し、銀行口座を保有することなく、本ローン借入人及び EstateGuru OÜ のそれぞれの審査・選別を経た投資案件に対して、日本に居ながら、インターネットを利用して、小口の出資することが可能となります。

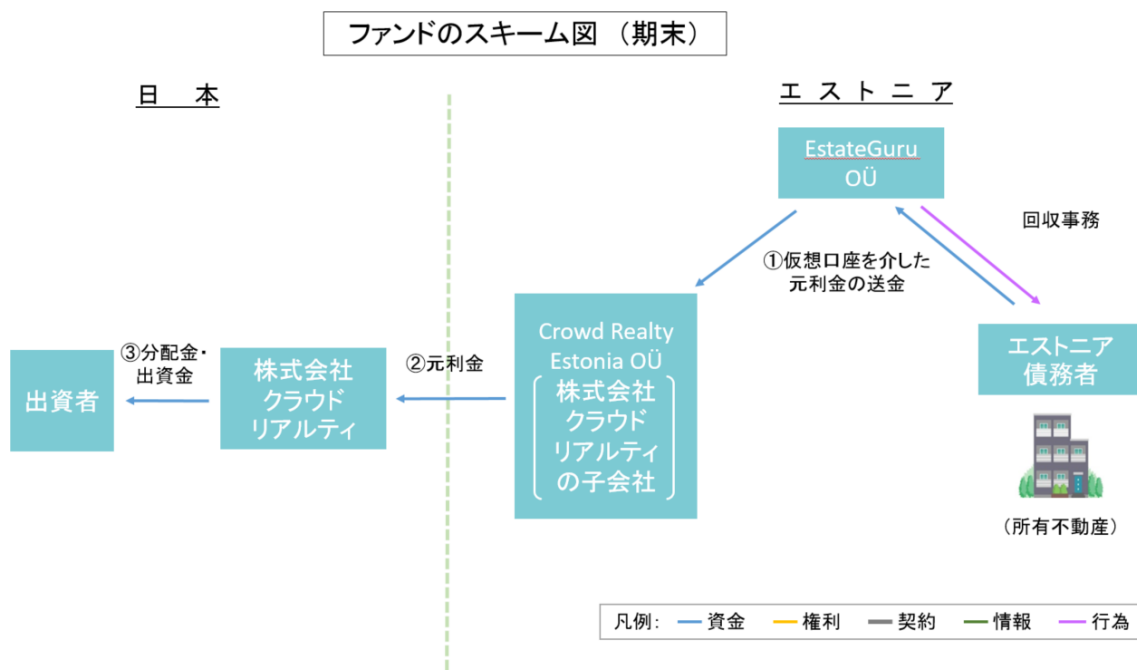
また、本不動産担保ローン借入人からの返済が遅延した場合は、EstateGuru OÜ が本不動産担保ローン借入人に対して通知等を行い、元金返済の回復に努めます。しかし、もし、万が一、本不動産担保ローン借入人が債務不履行に陥った場合は、EstateGuru OÜ が提携するセキュリティエージェントを利用し、このセキュリティエージェントが全ての債権者を代理して行う担保不動産の売却等を通じて元金の回収を行うことになっております。その際、本ローン借入人は回収する元金を最大化すべく、直接、セキュリティエージェントと担保不動産の売却価格やその条件等について協議を行い、セキュリティエージェントが行う元金の回収に協力致します。

本匿名組合契約の概要は以上のとおりとなりますが、本匿名組合契約の締結から本ローン借入人による本不動産担保ローンの実行に至る関係当事者間の契約関係及び資金の流れについてまとめると以下のとおりとなります。



- ① 本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、本出資持分を取得します。また、本営業者は、本匿名組合契約の締結の前後を通じて、本匿名組合契約の申込期間を同じくし、かつ、本営業と同一の営業を目的とし、本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(以下「他の匿名組合契約」といいます。)に基づいて出資を受け入れます。
- ② 本営業者は、本匿名組合契約及び他の匿名組合契約に基づく出資金を原資として、本ローン借入人に対して、本ローンを実行します。なお、本ローンはユーロ建てです。
- ③ EstateGuru OÜ は、本不動産担保ローンのための資金需要者の開拓、審査をエストニア共和国の不動産を購入あるいは所有する債務者に対して行います。
- ④ 本ローン借入人は、③の資金需要者を本不動産担保ローン借入人として貸付を行い、その管理及び元利金の回収を EstateGuru OÜ が提供する仮想口座を利用して行います。
- ⑤ エストニア共和国のセキュリティエージェントを介して、本不動産担保ローン借入人の保有する不動産に担保権を設定します。本ローン借入人は対象不動産に確かに担保権が設定されていることを確認することとします。

また、本ローン借入人による本不動産担保ローンの実行後の関係当事者間の契約関係及び資金の流れについてまとめると、以下のとおりです。



- ① 本ローン借入人は、EstateGuru OÜ 経由で本不動産担保ローン借入人から元利金等の支払を受領(ユーロ建て)します。(本不動産担保ローン債権が不良債権化した場合のみ、本ローン借入人はエストニア共和国のセキュリティエージェントに対し担保権の実行による回収を指示します。)
- ② 本営業者は、本ローン借入人から、本ローン債権の元利金の支払を受領(ユーロ建て)します。なお、本ローン債権の回収は、本ローン借入人の財産のうち、本ローン借入人が本不動産担保ローン債権の回収により取得した金銭のみを原資として行われます。
- ③ 本営業者は、お客様に利益を分配するとともに出資金を払戻し致します(円建て)。

本ローン借入人は、2016年2月16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、2018年8月31日現在の資本金は2,500ユーロです。

なお、本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。

## 7. 手数料等について

本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頂きます。

お客様に直接的にご負担頂く手数料等



(1) 振込手数料

お客様には、以下の場合に、銀行振込手数料をご負担頂きます。

① 本匿名組合契約に基づきご出資される時

② 出資を撤回し出資金の返還を受けるとき

※振込手数料については、金融機関により相違・変動するものであり、事前に手数料率等を示すことができません。

(2) 解除手数料等

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、お客様が本匿名組合契約を解除する場合、あるいは 10.(2)②(a)から(j)までに記載する事由により本営業者が本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(12.(4)⑤)において定義します。以下同じです。)及び追加出資金(もしあれば)の額の 5.4%に相当する額(消費税及び地方消費税を含みます。)をお客様から本営業者に対してお支払い頂きます。

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頂きます。

(3) 譲渡手数料

お客様は、原則として本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 11.本出資持分の譲渡制限に関する事項を参照。)。この場合、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)の額の 5.4%に相当する額(消費税及び地方消費税を含みます。)をお客様から本営業者に対してお支払い頂きます。

お客様に間接的にご負担頂く手数料等

(4) 運用手数料(営業者報酬)

本匿名組合契約上、本営業者は、本営業における計算期間の末日に、本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の額に年率 1.0%(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。)を乗じた金額(消費税及び地方消費税を除きます。1 円未満の端数は切り捨てます。以下「営業者報酬額」といいます。)並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を、本営業の費用と認識した上、本営業の収益から本営業の他の費用を控除した残額から収受致します。

(5) 振込手数料

お客様が本匿名組合契約に基づき利益の分配又は出資金の払戻しを受けるときの銀行振込手数料は本営業の費用と致します。

8. 委託証拠金その他の保証金について

本匿名組合契約上、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。

9. 本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。

10. 本匿名組合契約の終了の事由について

(1) 当然終了

本匿名組合契約は、以下の①乃至③のうちいずれか早い日において終了致します。

- ① その契約期間が満了する日(12.(6)をご参照下さい。)
- ② 本匿名組合財産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「本投資回収」といいます。)の全部が完了した日
- ③ 本営業者とお客様が本匿名組合契約の終了を書面により合意した日

(2) 解除

- ① 本匿名組合契約当事者の一方が、本匿名組合契約のいずれかの条項に違反し、相手方当事者が相当期間内にこれを是正すべき旨の書面による催告をなしたにもかかわらず、かかる是正期間内に当該違反が是正されなかった場合、相手方当事者は本匿名組合契約を解除することができます。
- ② 本営業者は、以下のいずれか場合には、本匿名組合契約を解除するこ

とができます。

- (a) 当初出資金が本匿名組合契約に定める出資実行日までに支払われない場合。
- (b) お客様について、解散の決議をし、又はその命令を受けた場合、若しくは、破産、民事再生、会社更生及び清算その他倒産手続の決議又は申立てがなされた場合。
- (c) お客様について、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) お客様について、支払不能、支払停止となった場合。
- (e) お客様について、仮差押、差押、仮処分、強制執行、競売等の申立てがなされた場合。
- (f) お客様が法令違反を犯し、本営業者が本匿名組合契約の維持に悪影響があると判断した場合。
- (g) お客様の表明保証が真実に反することが本営業者において判明した場合。
- (h) 本匿名組合契約の申込みに際し、お客様の申込事項に虚偽又は誤りがあったことが本営業者において判明した場合。
- (i) お客様又はその役職員が本匿名組合契約別紙2に記載の表明及び確約に違反した場合。
- (j) お客様が所在不明となったことが本営業者において判明した場合。
- (k) 本営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。

#### 11. 本出資持分の譲渡制限に関する事項

お客様は、本匿名組合契約第 11 条に基づいて、本営業者の事前の書面による承諾なく、本匿名組合契約に基づく権利若しくは義務又は本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。

#### 12. 本匿名組合契約に関する事項

- (1) 本出資持分の名称  
エストニア不動産担保ローンファンド 3 号
- (2) 本出資持分の形態  
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) 本匿名組合契約の締結の申込みに関する事項

- ① 申込期間:  
2018年8月31日から2018年9月16日までを予定しております。
- ② 申込人1人当たり募集金額:  
申込人1人当たり募集金額は、5万円を下限と致します。
- ③ 募集総額:  
募集総額は、2,000万円を上限、1,500万円を下限と致します。
- ④ 募集単位:  
最低出資金を5万円とし、5万円以上は5万円単位で出資を行えます。

(4) 申込方法

本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頂きます。

- ① お客様には本営業者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頂きます。
- ② 次に本営業者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頂き、送信ボタンをクリック頂くことで、本営業者に対する本匿名組合契約のお申込みとなります。なお、ファンドの申込み期間内であれば、お客様はウェブページから無条件で申込みの撤回を行うことが出来ます。この際、違約金等は一切発生しません。
- ③ 本営業者はお申込み頂いた内容に不備がないか、本出資持分への投資がお客様の運用方針と適合しているかを確認するとともに、反社会的勢力等に該当しないか、本営業者の社内規則に基づき確認を行います。問題なければ、お客様のお申込みを下記⑤記載の条件付で承諾する旨を電子メールでご連絡します。
- ④ 本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、又は本営業者が本営業を開始もしくは継続できないと判断した場合は、お客様に通知の上、本匿名組合契約を解除します。
- ⑤ 本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た場合、上記②及び③に従い本営業者が承諾した金額(又は、本営業者及びお客様が別途合意した場合には当該金額(以下「当初出資金」といいます。))を、本営業者が指定する振込用口座にお振込み頂きます。本匿名組合契約は、当初出資金の支払期限及び振込用口座をご連絡したことを条件として成立します。ご契約内容は本営業者から提

供する契約締結時交付書面にてご確認頂けます。

(5) 出資をする金銭の払込みに関する事項

お客様には、本匿名組合契約の締結に際して、本営業者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頂きます。払込みがなされた出資金は、本匿名組合契約において明示的に規定される場合を除き、返還はなされません。

なお、出資金の払込みに係る振込手数料はお客様のご負担とさせていただきます。

(6) 本出資持分に係る契約期間

本匿名組合契約の契約期間は、本匿名組合契約の締結日から 2020 年 1 月末日までです。但し、以下の①又は②に定める場合は、以下の①又は②に定めるとおりとします。

- ① 本営業者は、本ローン借入人が本不動産担保ローン借入人に対し貸付債権を保有している場合、理由を示した書面又は電子メールによりお客様に通知の上、当該貸付債権が完済されるまでの間(但し、当該貸付債権の発生原因となった金銭消費貸借契約の締結後、12 か月を経過するまでの期間に限ります。)、本匿名組合契約の契約期間を延長することができます。
- ② 本営業者は、本営業に係る投資環境の変化その他の社会情勢に照らし、合理的に適切であると判断する場合、理由を示した書面又は電子メールによりお客様に通知の上、本匿名組合契約の契約期間を延長することができます。

(7) 本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、原則として本匿名組合契約の解約を行うことはできません。但し、(i)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、お客様は本匿名組合契約を解除することができます。また、(ii)本営業者が、本匿名組合契約のいずれかの条項に違反し、お客様が相当期間内にこれを是正すべき旨の書面による催告をなしたにもかかわらず、かかる是正期間内に当該違反が是正されなかった場合、お客様は本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

①(i)又は(ii)の解除により本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営業を継続するときは、本営業者は、本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、他の匿名組合契約の全てが終了するまで本営業を継続します。この場合、本匿名組合契約の終了以降の本営業に係る損益は、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、お客様に帰属しません。

③ 解約に係る手数料

①(i)に記載する事由が生じ、お客様が本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)の額の5.4%に相当する額(消費税及び地方消費税を含みます。)をお客様から本営業者に対してお支払い頂きます。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頂きます。

(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6%(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 本営業に係る報告:

本営業者は、各計算期間終了後、各計算期間における出資対象事業の概況、各計算期末における分配金あるいは出資金の払戻し、出資対象事業の財務状況等を記載した報告書を本営業者のウェブページ内で閲覧できる形で提供します。

② 財産に対するお客様の監視権:

本営業に係る財産を監視する権利はお客様に付されておられません。

③ 本営業に係る財産の所有関係:

本営業に係る財産の所有権は、全て本営業者に帰属します。

④ お客様の第三者に対する責任の範囲:

お客様は、本営業に関して第三者に対する責任を負いません。

⑤ 本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:

本営業に係る財産が損失により減じた場合には、本匿名組合契約に基づいてお客様にご出資頂いた金額を限度として、当該損失の全額を分

担頂きます。

⑥ 本出資持分の内容:

お客様が本匿名組合契約に基づいて取得される本出資持分は、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、本匿名組合契約の規定に従い出資の払戻し及び利益の分配を求める権利を有します。

(10) 本匿名組合契約の定めにおいて本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1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。

### 13. 出資対象事業の運営に関する事項

(1) 本営業の内容及び運営の方針

本営業の内容は、以下のとおりです。

- ① 本ローン借入人に対する本不動産担保ローン事業を行うための資金の貸付
- ② ①に掲げる業務に付随又は関連する業務
- ③ 本営業者は、本営業について、適正に管理し運営して参ります。

(2) 本営業の運営体制に関する事項

本営業の運営体制は以下のとおりです。

- ① 組織:  
本営業は、本営業者が、本匿名組合契約に基づく営業者としてこれを運営し、本営業者の資本市場部及び不動産投資銀行部が担当致します。
- ② 内部規則:  
本営業は、本匿名組合契約の規定に従って運営されます。
- ③ 本営業に関する意思決定に係る手続:  
本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) 本出資持分の発行者

- ① 商号:  
株式会社クラウドリアルティ
- ② 役割:  
本出資持分の発行者である本営業者は、お客様と本匿名組合契約を締結することによって本出資持分をお客様に対して発行し、本匿名組合契約に基づいて、お客様からご出資頂いた金銭を原資として本営業を運営

するとともに、本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払戻しを行います。

- ③ 関係業務の内容:
- (a) 匿名組合契約に基づく営業者として本営業を行う業務
  - (b) 匿名組合の出資持分の私募を行う業務
- (4) 本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  
本営業者の代表取締役である鬼頭武嗣は、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) 本営業の運営を行う者  
本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、お客様に対し、①計算期間中に生じた本投資回収により受領した金銭(現金分配日において、本営業者が本営業に関し本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、現金分配日までに本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の金銭を、当該計算期間に係る現金分配日において、お客様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出資割合が変動した場合においてお客様及び他の匿名組合員に対して金銭の分配を行う場合には、本営業者は、お客様及び他の匿名組合員が出資した当初出資金及び追加出資金の金額、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分配方法について調整を行います。  
なお、送金手数料は本営業の費用とします。
- (8) 計算期間  
本匿名組合契約に係る計算期間は、本匿名組合契約の締結日からその終了する日までの間、毎年4月1日から翌年3月31日までとします。但し、初回の計算期間については、本匿名組合契約の締結日から2019年3月31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



翌日から本匿名組合契約の終了する日までとします。

(9) 本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頂く手数料等

i.振込手数料

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頂きます。

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致します。

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頂く手数料等

i.運用手数料(営業者報酬)

本営業の収益から本営業の他の費用(もしあれば)を控除した残額から運用手数料(営業者報酬)を控除します。

ii.振込手数料

お客様が本匿名組合契約に基づき利益の分配又は出資金の払戻しを受けるときの銀行振込手数料は本営業の費用と致します。

② 本営業に係る租税に関する事項

(a) 本ローン債権の回収金に関する課税

本ローン債権の回収金には、課税されません。

(b) 本不動産担保ローン貸付債権の回収金に関する課税

本不動産担保ローン貸付債権の回収金には、課税されません。

(c) お客様への利益の分配に関する課税

本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。

(d) 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。

(a) 銀行の商号 株式会社三井住友銀行  
営業所の名称及び所在地 支店名: 日比谷支店  
所在地: 東京都港区西新橋 1-3-1  
預金の名義 株式会社クラウドリアルティ 出資金口  
預金口座種類 普通預金  
預金口座番号 8900109

(b) 銀行の商号 株式会社三菱UFJ銀行  
営業所の名称及び所在地 支店名: 赤坂見附支店  
所在地: 東京都港区赤坂3-2-6  
預金の名義 株式会社クラウドリアルティ 出資金口  
預金口座種類 普通預金  
預金口座番号 0387071

② 分別管理の実施状況及び本営業者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。

全ての出資金の払込を確認後、本営業者はその資金全額を、原則として10営業日以内に本ローン借入人の口座に本ローンの実行として送金します。

(11) 出資対象事業に係る資金の流れに関する事項

① 本出資持分を有する者から出資を受けた金銭の用途の具体的な内容及び当該金銭の各用途への配分に係る方針:

お客様より出資を受けた金銭は、本営業者の本ローン借入人に対する貸付である本ローンに全て充当致します。

② 本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。

<日本国内>

(a) 商号: 株式会社三井住友銀行  
役割: 本匿名組合契約に基づき出資を受けた金銭の管理及び本

ローン借入人への送金

(b) 商号:株式会社三菱UFJ銀行

役割:本匿名組合契約に基づき出資を受けた金銭の管理及び上

記(a)への送金

- ③ 本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の有無:  
無

14. 本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払戻し額の総額は、本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

本営業者によるお客様に対する利益の分配額及び出資金の払戻し額のお支払は、お客様が本営業者のウェブサイト上のマイページにおいて指定された預金口座に振り込む方法により行われます。

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

本営業者によるお客様に対する利益の分配額及び出資金の払戻し額のお支払は、お客様が本営業者のウェブサイト上のマイページにおいて指定された預金口座に振り込む方法により行われます。

④ 配当等に対する課税方法及び税率

本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、お客様が本匿名組合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致します。

- 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ローン債権ですが、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  
本ローン債権の評価額は、本ローン借入人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。

## 15. 本匿名組合契約に係る当事者の概要

### (1) 本営業者の概要(2018 年 8 月 31 日現在)

- ① 商号: 株式会社クラウドリアルティ
- ② 本店所在地: 〒102-0093  
東京都千代田区平河町二丁目 5 番 3 号  
Nagatacho GRID 3F
- 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 2963 号
- ④ 設立年月日: 2014 年 12 月 1 日
- ⑤ 資本金: 635,725,530 円(資本準備金を含みます。)
- ⑥ 代表者の氏名: 代表取締役 鬼頭 武嗣
- ⑦ 主な業務: 第二種金融商品取引業
- ⑧ 本営業者が行う金融商品取引業の内容及び方法の概要:  
本営業者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私募(自己私募)を行うものです。

なお、本匿名組合契約に基づき出資を受けた金銭は、貸付債権に対する投資として運用されるもので、主として有価証券又はデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用されるものではないため、本匿名組合契約に基づく本営業者の行為・業務は投資運用業には該当しません(金融商品取引法第28条第4項第3号、金融商品取引法第2条第8項15号ハ参照)。お客様は、関東財務局において、本営業者の記載された登録簿を自由にご覧頂けます。

- ⑨ 本営業者が加入している金融商品取引業協会：  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会
- ⑩ 本営業者が対象事業者となっている認定投資者保護団体の有無：  
無
- ⑪ 本営業者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。

〒102-0093 東京都千代田区平河町二丁目5番3号 Nagatacho GRID 3F 電話 03-6869-0096 (受付時間 平日 10:00~18:00) e-mail info@crowd-realty.com
--

- ⑫ 本営業者の苦情処理措置：  
本営業者は、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、お客様のご理解を頂くよう努めています。本営業者の苦情等の申出先は、上記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

本営業者は、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、同社が加入する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標準的な流れは次のとおりです。

詳しくは、同センターにご照会ください。

- (a) お客様からの苦情の申立て
- (b) 会員業者への苦情の取次ぎ
- (c) お客様と会員業者との話し合いと解決

⑬ 本営業者の紛争解決措置:

本営業者は、上記の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が行うあっせんを通じて紛争の解決を図ることとしています。同センターは、同社が加入する一般社団法人第二種金融商品取引業協会からあっせんについての業務を受託しており、あっせん委員によりあっせん手続が行われます。本営業者との紛争の解決のため、同センターをご利用になる場合は、上記の連絡先にお申し出下さい。

同センターが行うあっせん手続の標準的な流れは次のとおりです。詳しくは、同センターにご照会下さい。

- (a) お客様からのあっせん申立書の提出
- (b) あっせん申立書受理とあっせん委員の選任
- (c) お客様からのあっせん申立金の納入
- (d) あっせん委員によるお客様、会員業者への事情聴取
- (e) あっせん案の提示、受諾

⑭ 本営業者の財務情報

<https://www.crowd-realty.com/kessan/zaimu.html> にて本営業者の主要な財務情報をご覧頂けます。

(2) 本ローン借入人の概要(2018年8月31日現在)

- ① 商号: Crowd Realty Estonia OÜ
- ② 所在地: Pärnu mnt 15, Tallinn, Harju maakond, 10141  
Estonia
- ③ 設立年月日: 2016年2月16日
- ④ 資本金: 2,500ユーロ
- ⑤ 代表者の氏名: 鬼頭 武嗣(本営業者の代表者でもあります。)

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」をよくお読み頂きますようお願い申し上げます。

以上