

重要事項説明書

(不動産担保付きローン)

(この書面は、金融商品取引法第37条の3の規定によりお渡しする書面です。)

この説明書には、お客様が、maneo株式会社(以下「maneo社」といいます。))との間で匿名組合契約を締結し、匿名組合出資持分を取得していただく上でのリスクや留意点が記載されています。あらかじめ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。

なお、この説明書で用いられる語句については、別途特に指示の無い限り、別紙定義集に記載する意味で用いられるものとしますので、ご参照いただきながら、この説明書をご覧ください。また、maneo社との間の匿名組合契約において適用されることとなる、maneo株式会社匿名組合契約約款(以下「匿名組合契約約款」といいます。))を参照している箇所もございますので、匿名組合契約約款も適宜ご参照ください。

手数料など諸費用について

- ・ maneo社は、本営業に関して、別紙記載のと通りの計算に基づく手数料(以下「営業者報酬」といいます。))を取得いたします。

匿名組合契約締結にあたってのリスクについて

- 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 不動産担保付きローン：maneo社が、お客様から出資していただいた金員を原資として、概要下記概要の不動産担保貸付債権(以下「本貸付債権」といいます。))を有する本借入人に対して、本貸付債権を担保に貸し付けを行うものです。
お客様は、maneo社との間で匿名組合契約を結んでmaneo社にお金を出資し、maneo社が本借入人に対して、そのお金を貸し付けるということとなります。本借入人からの貸付金の返済及び利息の支払いがお客様への出資金の返還及び利益分配に充てられることとなります。
したがって、本借入人からの返済が滞ったり、本借入人の信用状況が悪化したりする等により、お客様に元本額が欠損する損失が発生する場合があります。

(本貸付債権の概要：例示)

貸付先 A株式会社(不動産事業者)

契約日 平成23年3月31日
貸付元本 金●●●●万円
最終弁済期 平成23年12月26日
利払日 平成23年4月以降、毎月26日

なお、上記概要は例示であり、債権概要は個別案件ごとに作成される重要事項説明書でご確認ください。

- 3 本借入人からのmaneo社に対する借入金元本の返済は、本貸付債権に係る借入人からの本借入人に対する借入金元本の返済金を原資として、一括して行われることとなります。また、本借入人からの利息の支払は、本貸付債権に係る借入人からの本借入人に対する借入金利息の支払金を原資として行われることとなります。
したがって、本貸付債権に係る借入人からの本借入人に対する借入金元本の返済及び利息支払いがなされない場合には、本借入人からmaneo社に対する元金及び利息の返済及び支払がなされない場合があります。ただし、その場合でも、maneo社の本借入人に対する貸付債権は消滅するものではありません。
- 4 担保の内容：担保の内容は個別案件ごとに異なります。個別案件ごとに作成される重要事項説明書でご確認ください。
- 5 お客様のmaneo社に対する出資金は、出資された段階でmaneo社の資産となります。
したがって、maneo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返還することができないこととなり、結果として、お客様に出資金元本額が欠損する損失が発生する場合があります。
- 6 maneoエスクロー株式会社（以下「maneoエスクロー社」といいます。）は、お客様から、maneo社に対する出資金の預託を受け、またmaneo社からお客様へのお出資金返還金及び配当利益の預託を受け入れることとなりますので、maneoエスクロー社について倒産手続が開始された際、お客様からの預かり金が倒産財団に組み込まれる法的リスクがあります。
この場合には、お客様に対して出資金全額の返還をすることができないこととなる結果、お客様の出資金に欠損が生じる可能性があります。

匿名組合契約は、クーリング・オフの対象にはなりません。

お客様とmaneo社が締結する匿名組合契約には、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。

<p>金融商品取引契約の概要</p>	<p>お客様がm a n e o社との間で締結することとなる契約は、匿名組合契約です。</p> <p>匿名組合契約とは、当事者の一方が相手方の営業のために出資をし、その営業から生ずる利益を分配することを約するものであり、お客様とm a n e o社が締結することとなる匿名組合契約においては、お客様が出資者、m a n e o社が営業者となります。</p> <p>出資の対象となる営業は、本借入人との間の金銭消費貸借契約を締結して、お客様から出資いただいた資金を貸し付け、その返済及び利息の支払を受ける営業であり、当該金銭消費貸借契約に基づいて本借入人が返済する貸付返済金がお客様の出資金の返還原資となり、同様に本借入人が支払う返済利息からm a n e o社が受けるべき一定の手数料を差し引いた残額がお客様に対する利益分配の原資となります。</p>
<p>お客様にお支払いいただく手数料など諸費用について</p>	<p>m a n e o社は、本営業に関して、別紙記載のと通りの計算に基づく営業者報酬を取得いたします。</p>
<p>お客様が行う金融商品取引行為について、m a n e o社その他の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がある場合にあつては、当該者及び当該者の業務又は財産の状況の変化により損失が生ずるおそれがある旨及びその理由</p>	<p>1) 本借入人の信用状態による影響</p> <p>お客様とm a n e o社が締結することとなる匿名組合契約は、本借入人との間で本貸付契約を締結して、お客様から出資いただいた資金を貸し付ける営業を出資対象としており、お客様に対する出資金の返還は、本借入人からの貸付返済金をその原資としております。また、本借入人からのm a n e o社に対する借入金元本の返済は、本貸付債権に係る借入人からの本借入人に対する借入金元本の返済金を原資として、一括して行われることとなります。また、本借入人からの利息の支払は、本貸付債権に係る借入人からの本借入人に対する借入金利息の支払金を原資として行われることとなります。</p> <p>したがって、本貸付債権に係る借入人からの本借入人に対する借入金元本の返済及び利息支払いがなされない場合には、本借入人からm a n e o社に対する元金及び利息の返済及び支払がなされない場合があります。</p>

2) maneo社の信用状態による影響

お客様とmaneo社が締結することとなる匿名組合契約においては、maneo社はお客様から金銭の出資を受けることとなりますが、当該出資金は、出資された段階でmaneo社の資産となりますので、仮にmaneo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返還することができないこととなり、結果として、お客様に出資金元本額が欠損する損失が発生する場合があります。

3) maneoエスクロー社の信用状態による影響

maneoエスクロー社は、お客様から、maneo社に対する出資金の預託を受け、またmaneo社からお客様への出資金返還金及び配当利益の預託を受け入れることとなります。

maneoエスクロー社は、当該預かり金について、以下の銀行預金口座にて適切に分別管理して参りますが、破産法、民事再生法その他の倒産法手続きに基づき、maneoエスクロー社についてかかる倒産手続きが開始された際、当該預かり金が倒産財団に組み込まれる法的リスクがあります。

この場合には、お客様に対して出資金全額の返還をすることができないこととなる結果、お客様の出資金に欠損が生じる可能性があります。

[分別管理用銀行預金口座]

銀行名：三菱東京UFJ銀行

支店名：銀座支店

預金種類：普通預金

口座番号：4931851

口座名義：maneo エスクローカブシキガイシャ

<p>契約終了事由のある場合にあっては、その内容</p>	<p>1) 分配の完了による終了</p> <p>お客様とmaneo社が締結することとなる匿名組合契約は、本借入人からの受取貸付元本、支払利息、支払遅延損害金及びその他費用のお客様に対する分配を全て完了した時点をもって終了するものとします。なお、「分配を全て完了した時点」には、匿名組合契約約款第16条第1項各号の場合を含みます。</p> <p>2) 破産手続開始決定による終了</p> <p>お客様とmaneo社が締結することとなる匿名組合契約は、お客様またはmaneo社が破産手続開始の決定を受けた場合には、当然に終了するものとします</p> <p>3) 契約の解除による終了</p> <p>上記1)及び2)の規定にかかわらず、匿名組合契約約款第17条第1項各号の場合には、maneo社は、お客様に通知した上で、お客様とmaneo社が締結することとなる匿名組合契約を解除することができるものとします。</p>
<p>金融商品取引契約に関する租税に関する事項</p>	<p>お客様とmaneo社が締結することとなる匿名組合契約からの利益分配及び償還差額金は、雑所得として総合課税され、他の所得に合算されて通常の所得税率により課税されます（なお、お客様においては、雑所得として認識されない場合もございますので、税理士等に御確認ください）。</p>
<p>匿名組合出資持分の譲渡についての制限の有無</p>	<p>お客様は、匿名組合契約約款第22条に規定のとおり、maneo社の事前の書面による承諾無く、本匿名組合契約に係る出資持分を譲渡し、その他の処分をすることができません。</p>

<p>maneoマーケット社が行う金融商品取引業の内容及び方法の概要</p>	<p>maneoマーケット社は、本ホームページ上において、maneo社に対して本借入人に対して金銭を貸し付ける営業に出資して資産の運用をしたいという意向をお持ちの方（以下「出資希望者」といいます。）を募り、maneo社が出資希望者から出資を受けた資金により、本借入組合に貸付を行うという取引を行うに際して、かかる出資の募集の取扱いをいたします。</p> <p>上記の取引の方法としては、以下のとおりとなります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) お客様は、maneoエスクロー社に取引口座を開設し、maneo社への匿名組合出資金を預託していただきます。 2) お客様は、本ホームページ上において、本借入組合に対する貸付事業に出資するための出資申込手続を行っていただきます。 3) 出資申込手続に基づき、お客様が上記貸付事業に出資する条件を満たした場合には、maneoエスクロー社はmaneo社に対して、お客様から預託を受けていた出資金を送金いたします。 4) maneo社は、当該出資金を本借入人に貸し付けて金銭消費貸借契約を締結し、本借入人から元本の返済及び利息の支払を受けます。 5) maneo社は、計算期間毎に、本営業により生じた利益及び損失を分配し、分配すべき現金がある場合には、上記取引口座に送金いたします。
<p>出資対象事業持分取引契約に関する事項</p>	<p>出資対象事業持分の形態</p> <p>商法第535条に基づく匿名組合出資持分</p>

<p>出資対象事業持分取引契約の締結の申込に関する事項、及び出資又は拠出する金員の払込みに関する事項</p>	<p>1) 取引口座の開設</p> <p>お客様は、maneo取引約款第3条の規定にしたがって、maneo社と匿名組合契約を締結するため、maneoエスクロー社に取引口座を開設するものとします。</p> <p>2) 出資金の預託</p> <p>お客様は、下記3)による本営業に関する匿名組合契約の申込みを行う前に、本営業に対してお客様が出資しようとする金額の全額をmaneoマーケット社の指定する銀行口座に送金して預託するものとします。お客様は、同金額の入金確認後にのみ、出資申込み手続をすることができるものとします。同金額の預託に必要な銀行送金手数料はお客様の負担とします。</p> <p>3) 契約締結の申込</p> <p>1 maneoマーケット社は、本借入人に関する情報を、maneo取引約款第6条の規定にしたがって、本ホームページ上に表示するものとします。</p> <p>2 お客様は、maneo取引約款第6条の規定にしたがって、本ホームページ上の募集手続のために設定したページから本匿名組合契約の申込みを行うものとします。</p> <p>3 maneoマーケット社の定める募集手続規則に従い、お客様の匿名組合契約申込条件について営業者が承諾し、その旨の通知をお客様にした場合には、maneo社との間で本貸付契約及び匿名組合契約が成立したものとし、maneoエスクロー社は、お客様が取引口座に預託した金員のうち、本営業のためにお客様が出資する金額に相当する金額を、本匿名組合員出資金として、maneo社に対して送金するものとします。</p>
<p>出資対象事業持分にかかる契約期間</p>	<p>お客様とmaneo社との間の匿名組合契約の契約期間は、本貸付契約の返済期間と同一です（本貸付契約に基づき期限前弁済がなされる場合には、その時点までとします）。但し、本借入人が債務不履行となった場合には、本契約期間を超えて契約が継続する場合があります。</p>

	出資対象事業持分にかかる解約に関する事項	お客様とm a n e o社との間の匿名組合契約については、お客様からこれを解約することはできません。
	お客様の権利及び責任の範囲に関する事項	<p>1) お客様は、m a n e o社に対して、商法第539条に基づいて、本営業にかかる財産の状況を確認することができます。</p> <p>2) 本営業にかかる財産の所有権は、全てm a n e o社に帰属します。</p> <p>3) お客様は、m a n e o社との匿名組合契約に関して、本匿名組合出資金の額の範囲内でのみ、第三者に対して責任を負います。</p> <p>4) m a n e o社は、本営業につき、各計算期間において損失が生じた場合には、お客様に、当該損失に本匿名組合員出資割合を乗じて得られる金額を分配します。</p>
出資対象事業の運営に関する事項	出資対象事業の内容及び運営の方針	<p>お客様が出資する対象事業は、m a n e o社が、本借入組合との間で金銭消費貸借契約を締結し、金員を貸し付け、その返済及び利息の支払を受ける事業です。</p> <p>m a n e o社は、貸金業登録を受けた貸金業者であり（東京都知事（3）第30795号）、上記事業に関し、貸金業法に則り、資金需要者等の利益を尊重し、適正に運営して参ります。</p>
	出資対象事業の運営に係る体制の概要	<p>お客様が出資する対象事業の運営に係る体制の概要は以下のとおりです。</p> <p>1) 金銭の貸付業務に係る体制 m a n e o社業務部が当該業務を実施いたします。</p> <p>2) 貸付金元金及び利息金等の回収業務に係る体制 m a n e o社業務部およびm a n e o社が契約する外部の債権回収業者により、当該業務を実施いたします。</p> <p>3) 回収金等の分配業務に係る体制 m a n e o社業務部およびm a n e o社が契約する外部の債権回収業者により、当該業務を実施いたします。</p>

出資対象事業持分の発行者の商号、名称又は氏名、役割及び関係業務の内容	<p>商号：m a n e o株式会社</p> <p>役割：匿名組合出資持分の発行及び本営業の運営</p> <p>関係業務の内容：匿名組合出資対象事業たる金銭消費貸借契約の締結、貸付債権の管理及び回収</p>
出資対象事業の運営を行う者の商号、名称又は氏名、役割及び関係業務の内容	同 上
出資対象事業から生ずる収益の配当又は出資対象事業に係る財産の分配の方針	<p>m a n e o社は、本営業に関し、各計算期間において利益が生じた場合には、お客様に、当期利益に本匿名組合員出資割合を乗じて得られる金額を、分配します。但し、前計算期間からの損失がある場合には、当該利益の算定にあたってかかる損失を控除します。</p>
事業年度、計算期間その他これに類する期間	<p>お客様とm a n e o社との間における匿名組合契約においては、匿名組合契約約款第6条に規定のとおり、各計算期間を、毎月1日（同日を含む。）から毎月末日（同日を含む。）までの各1ヶ月間とします。但し、初回の計算期間は、本貸付契約にかかる貸付日から、当該貸付日の直近に到来する1日が属する月の末日までとします。</p>
出資対象事業に係る手数料等をお支払いいただく方法及び租税に関する事項	<p>1) 営業者報酬のお支払い</p> <p>m a n e o社は、本営業における各計算期間の末日に、営業者報酬を取得するものとします。</p> <p>2) 租税に関する事項</p> <p>各当事者は、各当事者間における取引に関して各当事者に課される租税のすべて（お客様に対して行われる利益の分配に課される税金を含む。）につき、自らこれを負担するものとします。なお、お客様は、適用ある税法の規定に従い、お客様に対して行われる利益の分配に関して課される税金相当額をm a n e o社が源泉徴収することにつき同意するものとします。（ただし、借入人について当該貸付契約に定める期限の利益喪失事由が生じた場合には、この限りではありません。）</p>

	<p>分別管理の方法</p>	<p>maneo社は、匿名組合員出資金、本借入人からの元本返済金及び支払利息金を、maneo社が行う本営業と同種の他の営業について出資を受けた出資金等と一括して、maneo社の固有財産を保管する銀行預金口座とは別の預かり金口として、以下の銀行預金口座に預金し、分別管理します。</p> <p>maneo社は、匿名組合員出資金、本借入人からの元本返済金及び支払利息金その他本営業に係る財産を、本営業と同種の他の営業に関する出資金等と適切に区分して経理します。</p> <p>[分別管理用銀行預金口座]</p> <p>銀行名：三菱東京UFJ銀行 支店名：銀座支店 預金種類：普通預金 口座番号：1180700 口座名義：maneo カブシキガイシャ</p>
<p>出資対象事業の経理に関する事項</p>	<p>出資対象事業持分の総額</p>	<p>本借入人に対する貸付金額の総額</p>
	<p>配当に関する事項</p>	<p>1 配当等の総額及びお客様に対する配当額</p> <p>maneo社からお客様に対する利益配当の総額は、本借入人に対する貸付金、貸付利率に従って決定され、お客様に対する配当額は、お客様の本匿名組合員出資割合に従って決定されることとなります。</p> <p>2 配当等の支払方法</p> <p>匿名組合契約約款第6条から第11条までの規定にしたがって、支払います。</p> <p>3 配当等に対する課税方法及び税率</p> <p>利益配当に関しては、支払時に20%の源泉所得税（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に確定した利益配当に関しては復興特別所得税を含めた20.42%）が徴収されます。なお、税率は現在のものであり、将来にわたって保証されるものではありません。</p>
	<p>総資産額及び純資産額</p>	<p>総資産額：本借入人に対する貸付金額の総額 純資産額：匿名組合出資金</p>

	<p>出資対象事業が 有価証券以外の 資産に対する投 資を行う事業で あるものである 場合にあつては、 当該資産に関す る事項</p>	<p>お客様の出資の対象となるのは、本借入人に対する1つの貸付債権であり、その金額は営業者と本借入人との間の金銭消費貸借契約における貸付額です。金銭消費貸借契約上の貸付金額が、貸付債権の評価額となります。</p> <p>本営業における資産はかかる貸付債権のみとなります。</p>
<p>当社が契約する金融商品 取引業務にかかる指定紛 争解決機関</p>	<p>名称：証券・金融商品あつせん相談センター 所在地：〒103-002 東京都中央区日本橋茅場町 2-1-13 電話番号：0120-64-5005</p>	

お客様が匿名組合契約を締結していただくmaneo社の概要

商号等 maneo株式会社
本店所在地 〒100-0011 東京都千代田区内幸町1-1-7
NBF日比谷ビル24階 2411号A
資本金 金8000万円
主な事業 貸金業 東京都知事(3)第30795号
設立年月日 平成19年4月3日
連絡先 電話番号：03-6205-7437
FAX番号：020-4664-4305
E-Mailアドレス：info@maneo.jp
URL：www.maneo.jp

maneoマーケット社の概要

商号等 maneoマーケット株式会社
本店所在地 〒100-0011 東京都千代田区内幸町1-1-7
NBF日比谷ビル24階 2411号B
資本金 金5100万円
主な事業 第二種金融商品取引業 関東財務局長(金商)第2011号
設立年月日 平成19年8月30日
連絡先 電話番号：03-3580-2171
FAX番号：020-4664-4308
E-Mailアドレス：info@maneo-market.jp
URL：www.maneo.jp

(別紙)

定 義 集

- (1) 「本営業」とは、maneo社が行おうとする個別の金銭の貸付けに関する事業をいいます。
- (2) 「匿名組合契約申込条件」とは、お客様が本匿名組合契約の申込みを行う条件をいいます。
- (3) 「本貸付契約」とは、本営業に関してmaneo社が締結する金銭の貸付契約をいいます。
- (4) 「本借入人」とは、本貸付契約の借入人をいいます。
- (5) 「取引口座」とは、本匿名組合契約に基づき行う出資のために、お客様がmaneoエスクロー社に開設した口座をいいます。
- (6) 「募集手続」とは、お客様が出資を行おうとする本貸付契約の決定のためmaneoマーケット社が提供する電子取引システムを通じて行う募集手続をいいます。
- (7) 「本匿名組合員出資金」とは、お客様が本営業のために出資した出資金をいいます。
- (8) 「その他匿名組合契約」とは、本営業について、お客様以外に匿名組合出資を行う者（以下、「その他匿名組合員」といいます。）がある場合に、maneo社がその他匿名組合員との間で、出資金額を除き本匿名組合契約と同条件で締結する、一又は複数の匿名組合契約をいいます。
- (9) 「その他匿名組合員出資金」とは、その他匿名組合員がその他匿名組合契約に従い、本営業のために出資した出資金の合計金額をいいます。
- (10) 「匿名組合員出資金」とは、本匿名組合員出資金及びその他匿名組合出資金の総額をいいます。
- (11) 「本匿名組合員出資割合」とは、本匿名組合員出資金の匿名組合員出資金に対する割合をいいます。
- (12) 「その他匿名組合員出資割合」とは、その他匿名組合員出資金の匿名組合員出資金に対する割合をいいます。
- (13) 「本ホームページ」とは、maneo社及びmaneoマーケット社が共同で、インターネット上において、本営業を行うために開設するページをいいます。
- (14) 「maneo金利」とは、別紙Aに記載する料率をいいます。

(別紙)

営業者報酬について

maneo社は、本営業における各計算期間の末日に、下記の算式により算出される金額を取得するものとします（以下「営業者報酬」といいます。）。なお、下記の算式において、「運用利回り」とは、「本貸付契約に係る年利率（百分率表示）－maneo金利」により算出される率をいいます。また、下記の算式中、b及びcの計算において、1円未満の端数は切り捨てるものとします。

記

遅延損害金等が発生しない場合

営業者報酬の金額＝a－c

a＝本貸付契約に規定する条件により計算した約定利息の金額

b＝運用利回り÷本貸付契約の年利率（百分率表示）×（本貸付契約に規定する条件により計算した約定利息の金額）

c＝各匿名組合員について（b×本匿名組合出資金÷匿名組合出資金）として算出した金額の合計

遅延損害金および約定利息が発生する場合

営業者報酬の金額＝a－c

a＝本貸付契約に規定する条件により計算した約定利息及び遅延損害金の金額

b＝運用利回り÷本貸付契約の年利率（百分率表示）×本貸付契約に規定する条件により計算した約定利息の金額＋運用利回り÷（maneo金利＋運用利回り）×遅延損害金

c＝各匿名組合員について（b×本匿名組合員出資金÷匿名組合員出資金）として算出した金額の合計

遅延損害金のみが発生する場合

営業者報酬の金額＝a－c

a＝遅延損害金の金額

b＝運用利回り÷（maneo金利＋運用利回り）×遅延損害金

c＝各匿名組合員について（b×本匿名組合員出資金÷匿名組合員出資金）として算出した金額の合計

別紙A
maneo 金利

maneo 金利は本営業ごとに設定される。