

お客様各位

いつもクラウドバンクをご利用いただきありがとうございます。

2020年6月5日にご報告させていただきました別紙1記載のファンド（以下「対象ファンド」といいます。）の「運用期間延長に関するお知らせ」にも記載の通り、対象ファンドからの融資金のうちBF社向け融資の返済が予定より遅延しており、これに伴いファンドの運用期間を延長させていただいております。お待ちいただいているお客様には大変ご迷惑をお掛けし、誠に申し訳ございません。

今般のBF社向け融資の返済の遅れは、当該最終資金需要の資金使途となる不動産開発事業の遅れに起因するものであり、先般のご報告に追加しまして、対象ファンドの営業者であるクラウドバンク・フィナンシャルサービス株式会社（以下「本営業者」といいます。）にて現在確認している情報をご報告申し上げます。

① 資金使途となる不動産開発事業の進捗状況

【開発状況】

最終資金需要者が開発を進める不動産開発事業は、カリフォルニア州ロサンゼルス市オナー・ストリート6100に所在する総敷地面積6,000.2sqft（558.02m²）の土地（以下「対象用地」といいます。なお、対象用地に対し、対象ファンドの担保設定がされております）において4件の戸建住宅を建設し、完成後に同物件を売却するものであり、これまでの工事の進捗は次の通りです。

(A)	2018年12月頃～	既設建物の解体工事
(B)	～2019年4月頃	解体工事、整地作業
(C)	～2019年6月頃	基礎工事等の実施
(D)	～2019年9月頃	棟上工事等の実施
(E)	～2019年11月頃	外壁工事等の実施
(F)	～2020年1月頃	配管配線工事等の実施
(G)	～2020年5月中旬	外装・内装工事等の実施

※各工程時期の現場写真は別紙2をご参照ください。

2020年初めより米国内でも本格化した新型コロナウイルス感染拡大の影響により、資材供給、工事作業員の労働に制約が生じる状況となり、一定期間、現場工事が中断する等、同物件の工事工程が当初予定より遅延しており、完成予定は早くとも2020年夏頃以降になるものと見込まれております。

【売却活動】

通常、現況のように概ねの工事が完了した状態であっても、売却活動、売却契約等の協議については工事に並行して進展可能ですが、売却市場においても同様に新型コロナウイルス感染拡大の影響から交渉、現場案内等に制約が生じる状態であり、本格的な売却活動は完成後に進める旨最終資金需要者から報告を受けております。

② 返済プラン（他金融機関の借り換え）に関する状況

対象ファンドは、当初最終資金事業者の不動産売却による売却代金を原資とした元本返済により償還を行う予定でしたが、「①資金用途となる不動産開発事業の進捗状況」で記載の通り、最終資金需要者の資金用途となる不動産開発プロジェクトの工期遅延に伴い、売却資金確保に遅れが生じております。その為、最終資金需要者は、資金用途となる不動産を担保として他金融機関からの別の借入を行い、対象ファンドの償還原資となる返済資金を他の借入金にて確保する方針に変更いたしました。

上記の方針変更に伴う取り組みを進めた結果、2020年6月8日現在時点で、新規借入先（以下「本件借換先」といいます。）より内諾を得るに至っており、融資実行に向けた手続きが進展しております。しかし、新型コロナウイルス感染拡大の影響から本件借入先・行政機関において業務に大きな制約のある状態が続いていることから、本件借換先の融資実行に必要な書類の準備等が間に合わず、対象ファンドの当初予定されていた運用期間内での融資実行に至りませんでした。特に、手続上必要な「不動産鑑定書」、「行政機関によって発行される APN (Tax Assessor's Parcel Number. 納税査定用の不動産特定コード)」の発行・付与が完了されておらず、当該手続きを急ぐよう強く関係者、行政機関に打診している状況です。

これを受け、最終資金需要者においては、対象ファンドからの融資金のうち BG 社に対する融資相当分（全体の約 16%）の返済を自己資金より捻出し、期日通り 6 月 5 日に償還いたしました。残金分（BF 社分）につきましては本件借換先からの融資実行後、速やかに返済する予定です。

③ 営業者によるファンドの運用期間延長に関する判断について

本営業者は、①及び②の状況を鑑み、

- 担保となる不動産の開発事業に遅延はあるものの、現況まで開発が進展した状況で無事完成に至る可能性が高いこと。また、近況の取引事例等を踏まえると無事完成に至れば最終的には売却処分による回収の可能性も高いと考えられることから保全が十分に図られていること。
- コロナウイルス感染拡大の影響により、同業界において多くの不動産開発事業者が大幅な借入期間の延長、条件変更等を要請する中、対象ファンドの最終資金需要者は本件借換先からの借り換えの取り組みを進めており、既に内諾を得ている状態まで取り組みが進行していること。

以上を主な理由として、対象ファンドの運用期間を延長する判断をいたしました。

なお、現在報告を受けている本件借り換え先との協議状況を踏まえると1か月程度内には借り換えの融資実行、それに伴う償還原資の確保が見込めるものと想定しておりますが、最終資金需要者以外の関係者、行政機関等の手続きに左右される要因が存在することを踏まえると、現在の外部環境を鑑み、保守的に対象ファンドの運用期間の延長期間を2か月間と設定することにいたしました。

いずれに致しましても、本営業者の当初の融資期日の設定等を含むプロジェクト及びプロジェクトの外部環境に関する見込みの変化に伴い、対象ファンドにご投資いただきましたお客様には多大なるご迷惑をおかけしており、深くお詫び申し上げます。

対象ファンドの全額の償還履行まで今しばらくお待ちいただきますこと、何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

以上

別紙1：対象ファンド

- ・米ドル建カリフォルニア不動産ローンファンド第12号～82号
- ・米ドル建カリフォルニア不動産ローンファンド第97号～101号
- ・米ドル建カリフォルニア不動産ローンファンド第117号～121号
- ・米ドル建カリフォルニア不動産ローンファンド第132号～136号
- ・米ドル建カリフォルニア不動産ローンファンド第147号～152号
- ・「円投資」カリフォルニア不動産ローンファンド第17号～33号

以上

別紙2：現場写真

(A) 既設建物の解体工事（2018年12月頃～）



(B) 解体工事、整地作業（～2019年4月頃）



(C) 基礎工事等の実施（～2019年6月頃）



(D) 棟上工事等の実施（～2019年9月頃）



(E) 外壁工事等の実施（～2019年11月頃）



(F) 配管配線工事等の実施（～2020年1月頃）



(G) 外装・内装工事の実施（～2020年5月中旬頃）



(H) 本資料作成時の近影（2020年6月）



以上