【表紙】

【提出書類】	**有価証券届出書**
【提出先】	**関東財務局長**
【提出日】	**2023年1月16日**
【発行者名】	**トークン・ツー合同会社**
【代表者の役職氏名】	**代表社員　一般社団法人トークン・ツー 職務執行者　鄭　武壽**
【主たる事務所の所在の場所】	**東京都千代田区霞が関三丁目2番5号**
【事務連絡者氏名】	**トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役管理本部長兼リスク・コンプライアンス室長兼業務推進部長　井手義則**
【電話番号】	**03-5439-8711**
【届出の対象とした募集（売出）内国有価証券投資事業権利等に係る組合等の名称】	**トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ2）**
【届出の対象とした募集（売出）内国有価証券投資事業権利等の金額】	**570,000,000円**
【縦覧に供する場所】	**該当事項はありません。**

第一部【証券情報】

（1）【組合等の名称】

トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ2）（以下「本匿名組合」ということがあります。）

（2）【内国有価証券投資事業権利等の形態等】

本書に従って募集される本匿名組合出資持分（後記「第二部 発行者情報　第1 組合等の状況　(4) 組合等の仕組み」に定義します。以下同じです。）は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第2条第3項に定める電子記録移転権利に該当する、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）第535条に規定される匿名組合契約に基づく権利です。

本匿名組合出資持分について、発行者（本匿名組合の営業者であるトークン・ツー合同会社をいいます。以下同じです。）の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

本匿名組合出資持分は、ADDX Pte. Ltd.（シンガポール共和国、CEO：Choo Oi Yee）（以下「ADDX社」といいます。）が運営するプラットフォームである「ADDX」（以下「本ADDXプラットフォーム」といいます。）において、暗号技術を利用した分散型台帳であるブロックチェーン上で電子的に作成される記録である財産的価値に表示されます（本匿名組合出資持分を表示する当該財産的価値を、以下「本セキュリティトークン」といいます。）。

本匿名組合出資持分の移転は、本セキュリティトークンの移転に関する情報が、本匿名組合出資持分の発行者に共有されたことをもって、有効となります。本匿名組合出資持分の取得及び譲渡等の移転は、本セキュリティトークンが本ADDXプラットフォームに上場している限りにおいては、本ADDXプラットフォームにおいて行うことになります。

本ADDXプラットフォームにおいて本匿名組合出資持分の移転を行うためには、投資家は、本ADDXプラットフォームにおけるアカウントを開設することが必要となります。本ADDXプラットフォームにおけるアカウントを開設した投資家には、本ADDXプラットフォーム上におけるアドレスが付与され、当該アドレスにおいて本セキュリティトークンの残高の記録が行われます。

ただし、国内投資家（日本国内において勧誘を受けて本匿名組合出資持分を取得する投資家、及び東海東京証券株式会社に開設する口座を通じて本匿名組合出資持分を取得する投資家をいいます。以下同じです。）については、本ADDXプラットフォームにおけるアカウントを開設することができず、代わりに、東海東京証券株式会社において証券総合取引口座を開設のうえ、本セキュリティトークンの管理に関する契約（以下「電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款」といいます。）を締結することが必要となります。東海東京証券株式会社は、本ADDXプラットフォームにおいて単一のアドレス（以下「仲介者口座」といいます。）を付与され、東海東京証券株式会社において証券総合取引口座を開設し、電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款を締結した全ての国内投資家が保有する本匿名組合出資持分に対応する本セキュリティトークンの残高（以下「全国内投資家保有分」といいます。）が、仲介者口座において記録されます。なお、今後ADDXプラットフォームにおいて予定されている仕様の変更に伴い、仲介者口座に紐

付く各国内投資家毎のアドレス（以下「サブ口座」といいます。）が付与され、各国内投資家が保有する本匿名組合出資持分に対応する本セキュリティトークンの残高がサブ口座において記録されることがあります。

東海東京証券株式会社は、個々の国内投資家及び海外投資家の保有する本匿名組合出資持分に対応する本セキュリティトークンを管理するための本ADDXプラットフォームとは異なる帳簿（以下「東海東京証券帳簿」といいます。）を作成し、これにより、国内投資家は、東海東京証券株式会社を通じて本セキュリティトークンを間接的に保有することとなります。国内投資家による本匿名組合出資持分の移転は、東海東京証券株式会社による取次ぎを通じて本ADDXプラットフォームにおいて約定が成立した後、本セキュリティトークンの移転に関する情報が更新された東海東京証券帳簿が、発行者に共有されたことをもって、有効となります。

本セキュリティトークンの記録及び移転のために用いる技術（以下「本デジタルトークン基盤技術」といいます。）並びに本匿名組合出資持分の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの詳細は以下のとおりです。

①　本デジタルトークン基盤技術の名称、内容及び選定理由

本デジタルトークン基盤技術は、Ethereumと呼ばれる技術を応用したADDX社の独自のデジタルトークン基盤を採用しています。Ethereumは、本デジタルトークン基盤技術のように、スマートコントラクト（注）を実装することで、自動的に第三者の介入なく確実で透明性の高い取引の遂行を可能とします。また、本デジタルトークン基盤技術は、権限を持った単一の管理者により取引の承認が行われるコンセンサス・アルゴリズム（ブロックチェーンネットワークにおける合意形成の方法）を用いることにより、改ざんや不正取引のリスクを低減しています。このような特徴は、金融取引における取引の確実性や安全性に資するものであると考え、本デジタルトークン基盤技術を採用することとしました。

（注）「スマートコントラクト」とは、ブロックチェーン上でセキュリティトークンの売買から決済までに至る契約の締結や履行を自動的に実行するコンピュータープロトコルをいいます。

②　本匿名組合出資持分の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由

本ADDXプラットフォームは、暗号技術を利用した分散型台帳であるブロックチェーン技術を用いてADDX社により開発された、セキュリティトークンの発行、取引、保管をワンストップで行うデジタル証券取引プラットフォームです。

本匿名組合出資持分は本ADDXプラットフォーム上でセキュリティトークンに表示され、国内では東海東京証券株式会社が募集の取扱いを行います。国内投資家は直接本ADDXプラットフォームにアクセスすることはなく、全国内投資家保有分は、東海東京証券株式会社に対して付与された仲介者口座において記録され、国内投資家は、東海東京証券株式会社を通じて本セキュリティトークンを間接的に保有することとなります。

本ADDXプラットフォームの提供及び運営会社であるADDX社の親会社ICHX Tech Pte Ltd（ICHX社）は、シンガポール証券取引所子会社、シンガポール政府系投資会社、東海東京グローバル・インベストメンツ等を株主に持ち、アジアで初めてシンガポール金融管理局（MAS）より、セキュリティトーク

ンの発行、取引及び保管を行うために必要な全てのライセンスを取得しています（現在はADDX社が全てのライセンスをICHX社から引継いでいます。）。ADDX社は、金融システムに精通した人材により構成され、本ADDXプラットフォーム全般の開発・管理・保守を行います。

以上のとおり、本ADDXプラットフォームは、金融システムの運営に精通したADDX社の人材によりセキュアな環境で運営がなされ、営業開始の2019年以降、重大なシステムトラブルやインシデントは発生しておりません。このように、機能面のみならず、ADDX社の人材及び信頼性から本ADDXプラットフォームを本匿名組合出資持分を表示するセキュリティトークンの取得及び譲渡等の移転のために用いるプラットフォームとして採用することとしました。

（３）【発行（売出）数】

114口

（４）【発行（売出）価額の総額】

金570,000,000円

（５）【発行（売出）価格】

1口当たり金5,000,000円

（６）【申込手数料】

申込証拠金支払時に、申込金額に上限1.5%（税込1.55%）を乗じた金額を申込手数料として、後記「(14) その他　①元引受契約等」に記載の取扱会社としての東海東京証券株式会社（以下「取扱会社」といいます。）にお支払いいただきます。ただし、申込みに対して割当がこれに満たなかった場合には、割当金額に上限1.5%（税込1.55%）を乗じた金額を申込手数料としてお支払いいただきます。

申込みに関する照会先

東海東京証券株式会社　STOセンター

電話番号　03-3517-7660

受付時間　平日8:40～17:10

※日曜・祝日・年末年始休み

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

2023年2月1日から2023年2月14日までとします。

ただし、申込期間において申込口数が114口に満たなかった場合には、本匿名組合出資持分の募集を中止します。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額とします。

（１０）【申込取扱場所】

取扱会社の本店及び国内各支店

申込みに関する照会先

東海東京証券株式会社　ST0センター

電話番号　03-3517-7660

受付時間　平日8:40～17:10

※日曜・祝日・年末年始休み

（１１）【払込期日】

2023年2月14日

（１２）【払込取扱場所】

株式会社きらぼし銀行神田中央支店

払込みに関する照会先

東海東京証券株式会社　ST0センター

電話番号　03-3517-7660

受付時間　平日8:40～17:10

※日曜・祝日・年末年始休み

（１３）【手取金の使途】

発行者は、本匿名組合出資持分の募集による手取金（金558,600,000円）を、後記「第二部 発行者情報　2 投資方針　(2) 投資対象」記載の不動産（以下「本不動産」といいます。）に係る信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部に充当します。

（１４）【その他】

①　元引受契約等

国内投資家に対する本匿名組合出資持分の取得の申込みの勧誘は、これに伴う引受けは行われず、以下のとおり東海東京証券株式会社による募集の取扱いにより行われます。発行者が東海東京証券株式会社に対して本匿名組合出資持分の募集の取扱いを委託するに際して、発行者から東海東京証券株式会社に対して11,400,000円が手数料として支払われます。

取扱会社の名称	住所	募集の取扱いの条件
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	1. 発行者は、取扱会社に対し、本匿名組合出資持分の国内投資家に対する募集の取扱いを行うことを委託しています。 2. 取扱いに係る手数料として11,400,000円が支払われます。

②　申込みの方法、申込証拠金の利息、申込証拠金の組合等への振替その他申込み等に関し必要な事項

イ 申込みの方法

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金に前記「(6) 申込手数料」に記載の申込手数料を添えて行うものとします。

ロ 申込証拠金の利息、申込証拠金の組合等への振替

申込証拠金は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に本匿名組合出資持分払込金に振替充当します。また、申込証拠金には利息をつけません。

ハ その他申込み等に関し必要な事項

本匿名組合出資持分の申込みにあたっては、東海東京証券株式会社において証券総合取引口座を開設のうえ、電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款を締結する必要があります。

③　本匿名組合出資持分の割当て等

本匿名組合出資持分の申込みに対する割当ては、申込期間の末日である2023年2月14日に本ADDXプラットフォームにおいてあらかじめ定められた方法により行われ、当該割当てをもって投資家と発行者との間で本匿名組合契約が成立し、投資家は本匿名組合出資持分を取得することとなります。なお、当該割当てがなされたことについて投資家が実際に確認をすることができるのは、投資家が本匿名組合出資持分を取得した後となります。

本匿名組合出資持分の売買は、本匿名組合出資持分の割当日である2023年2月14日の翌営業日（土曜日及び日曜日以外の日で、日本で商業銀行が営業している日（外国為替取引及び外貨預金に関する取引を含む。）をいいます。以下同じです。）である2023年2月15日から本ADDXプラットフォーム上で行うことができます。そして、前記「(2) 特定内国電子記録移転権利の形態等」に記載のとおり、本匿名組合出資持分に対応する本セキュリティトークンの売買は、東海東京証券株式会社による取次ぎを通じて本ADDXプラットフォームにおいて行われます。

また、本匿名組合出資持分の譲渡に係る制限については、後記「第二部 発行者情報　第5 特定内国電子記録移転権利事務の概要　(3) 特定内国電子記録移転権利の譲渡制限の内容」をご参照ください。

④　本匿名組合出資持分の募集と同時に、本邦以外の地域において特定内国電子記録移転権利の発行が行われる場合には、その発行数、発行価額の総額等

本匿名組合出資持分については、前記「(3) 発行数」記載の口数の全てが、本セキュリティトークンに表示されます。そのうち、国内投資家に対しては、東海東京証券株式会社による募集の取扱いがなされます。国内投資家以外の投資家（以下「国外投資家」といいます。）は、本ADDXプラットフォーム上で本セキュリティトークンを取得することにより、本匿名組合出資持分を取得することができます。

申込期間中においては、発行者が発行を予定している本匿名組合出資持分114口の全てについて東海東京証券株式会社による国内投資家に対する募集の取扱いがなされます。なお、申込期間においては、国外投資家も申込みを行うことはできますが、国内投資家に対する割当てが優先的になされ、国外投資家に対する割当てがなされるのは、国内投資家に対する割当口数が114口に満たない場合に限られます。

⑤　トーセイ株式会社に対する販売

申込期間の末日である2023年2月14日において本匿名組合出資持分114口に満たない部分について、トーセイ株式会社（以下「トーセイ」といいます。）に対して、6口を上限とする販売がなされることがあります。

⑥　本書における用語について

本書では、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第六号の五様式に従って「内国有価証券投資事業権利等」との語を見出し等に使用することがありますが、募集される有価証券は、特定有価証券開示府令第1条第5号の4に定める特定内国電子記録移転権利です。

第二部【発行者情報】

第1【組合等の状況】

1【組合等の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

本匿名組合の事業年度は、初回を本匿名組合契約（後記「(4) 組合等の仕組み　①」において定義します。）の締結日から2023年8月末日までの期間とし、その後、2023年9月1日以降毎暦年の9月1日から翌暦年の8月末日までの12か月の各期間をいいます。本書の日付現在では第1期を終了していないため、該当事項はありません。

(2)【組合等の目的及び基本的性格】

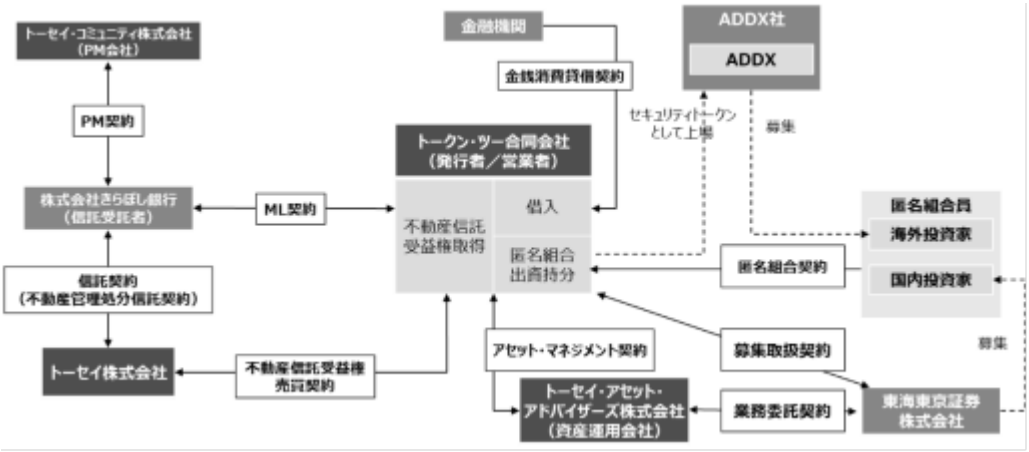
本匿名組合の目的は、発行者が、本不動産に投資することにより、本不動産からの賃貸収入を原資とするインカムゲインを安定的に享受するとともに、リースアップや収益性の改善に伴う資産価値向上等のための施策を行った上で、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の販売ネットワークを活用し広く売却先を探索し、不動産市況を注視しつつ適切なタイミングで最も有利な条件を提示した第三者へ本信託受益権を売却することによるキャピタルゲインを享受することを目的とします。

（注）　本資産運用会社の過去の売却事例であり、本信託受益権が想定通りに売却されることを保証するものではありません。

(3)【組合等の沿革】

2023年2月14日（本匿名組合設立日）より本匿名組合の運営が開始する予定です。従って、本書の提出日現在では該当事項はありません。

(4)【組合等の仕組み】



① 発行者は、各投資家との間で匿名組合契約（以下「本匿名組合契約」といいます。）を締結し、各投資家は当該契約に基づいて本匿名組合の営業者である発行者に匿名組合出資を行い、本匿名組合契約に基づく匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）を取得します。

② 発行者は、上記①により各投資家より受領した出資金及び借入金(注)を原資として、本信託受益権を購入します。

③ 発行者は、主として本不動産からの賃料収入を原資として各投資家に分配を行います。

④ 発行者が本信託受益権を売却した場合、発行者は、当該売却代金を原資として、発行者の他の債務に優先的に充当し、清算までの費用を残した上でなお残金がある場合に限り、残金を原資として各投資家への現金分配（利益配当及び出資金返還）を行います。

⑤ なお、発行者は本資産運用会社との間でアセット・マネジメント契約を締結し、その資産に関する運用権限の全てを同社に委託しています。

⑥ また、本匿名組合出資持分の取引は、本セキュリティトークンが本ADDXプラットフォームに上場している限りにおいては、本ADDXプラットフォームにおいてのみ行うことになります。なお、国内投資家は、東海東京証券株式会社を通じて、本匿名組合出資持分の移転を行います。

⑦ 本匿名組合出資持分の移転は、本セキュリティトークンの移転に関する情報を更新した東海東京証券帳簿が、発行者に共有されることにより、発行者は、当該移転について承諾したものとみなされ（以下「みなし承諾」といいます。）、これにより本匿名組合出資持分の移転は有効となります。

⑧　本匿名組合出資持分の移転を第三者に対して対抗するためには、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第467条第2項に準じて、確定日付のある証書により発行者の承諾を得る必要があると解されていますが、発行者から確定日付のある承諾書の作成に係る業務を受託している本資産運用会社は、当該業務を東海東京証券株式会社に再委託しており、同社は日次で東海東京証券帳簿上の記録及び本ADDXプラットフォーム上の記録を確認し、本匿名組合出資持分の移転が有効となった日の翌営業日に当該移転のみなし承諾に係る承諾書を作成し、当該承諾書に確定日付を取得します。なお、確定日付のある承諾書による方法以外の方法により、本匿名組合出資持分の移転に係る第三者対抗要件を有効に具備することができる場合には、東海東京証券株式会社は、当該方法により第三者対抗要件を具備させることができます。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
発行者／営業者	トークン・ツー合同会社	本匿名組合の営業者として、本匿名組合契約に基づき各投資家より受領した出資金及び借入金(注)を原資として、本信託受益権を取得し、運用します。

資産運用会社	**トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社**	**発行者との間で2022年12月23日付でアセット・マネジメント契約（その後の変更を含みます。）を締結し、発行者の運用権限の全部を受託しています。当該アセット・マネジメント契約により受託している事務の内容は以下のとおりです。** **・ 本信託受益権の取得、保有、管理及び処分に関する業務** **・ 本ADDXプラットフォームへの上場関連業務** **・ 本匿名組合契約に基づく出資の管理及び運営に関する業務（本匿名組合出資持分の移転のみなし承諾に係る承諾書の作成及び確定日付の取得を含みます。）** **・ 発行者の資金調達に関する業務** **・ 発行者の資金管理に関する業務** **・ 発行者の業務委託先の選定及び監督に関する業務** **・ 本不動産の管理運用業務の監督に関する業務** **・ 上記に定める業務のほか、発行者の運用財産（発行者が本匿名組合契約に基づき本匿名組合員（発行者との間で本匿名組合契約を締結した者をいいます。以下同じです。）から出資を受けた財産その他本匿名組合員のために運用を行う財産その他の財産を総称していいます。）に関する金融商品の価値等の分析に基づく投資判断に関する業務及び当該投資判断に基づき投資を行うために必要な一切の業務** **・ 上記に定める業務に関する報告書の作成業務（発行者の各半期終了後45日以内に半期報告書を発行者に対して提出する業務を含みます。）** **・ 上記に定める業務のほか、上記に定める業務に付随し関連する業務**

運営上の役割	名称	関係業務の概要
資産保管会社／本匿名組合出資持分に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術を提供する者／本匿名組合出資持分の募集並びに当該本匿名組合出資持分の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームを提供する者	ADDX Pte. Ltd.	本セキュリティトークンの発行・記録・保管（移転のためのアドレス/秘密鍵の管理を含みます。）・決済・取引を行うADDXデジタル証券取引プラットフォーム（ブロックチェーン基盤を含みます。）を運営します。なお、国外投資家への勧誘も行います。
募集の取扱者／売買の取次者／東海東京証券帳簿の作成業務／確定日付ある承諾書の作成に係る業務受託者	東海東京証券株式会社	発行者の間で2023年1月10日に締結した匿名組合出資持分の募集の取扱契約（その後の変更を含みます。）に基づき、本匿名組合出資持分の募集の取扱いを行います。 また、本匿名組合出資持分の募集後は、国内投資家が本匿名組合出資持分を本ADDXプラットフォーム上で売買するに際して、売買の取次ぎを行い、本匿名組合出資持分の移転の記録を行い、また、投資家の保有に係る東海東京証券帳簿の作成を行います。 そして、本資産運用会社との間で2023年1月10日に締結した業務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、本セキュリティトークンの移転に関する情報を、本匿名組合出資持分の発行者である発行者に共有し、また、本匿名組合出資持分の移転のみなし承諾に係る確定日付のある承諾書の作成に係る業務を行います。

（注） 発行者は、本信託受益権の取得資金及びそれらの付帯費用の支払資金の一部に充当するため、2023年2月17日を借入実行日として、以下の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行う予定です。また、下記借入金の担保として、本信託受益権について借入先を質権者とする質権が設定され、一般社団法人トークン・ツーが保有する発行者の社員持分について借入先を質権者とする質権が設定される予定です。なお、本借入れについては、借入先から検討結果の通知を受けていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。従って、実際に下記の借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入金額等も変更されることがあります。

借入予定金額	予定利率	予定返済期日	最終返済期日	返済方法
580百万円	未定 （固定金利）(*)	2028年2月17日	2029年2月17日	期限一括弁済

(*) 予定返済期日経過後は予定利率＋100bpです。

(5)【組合等の機構】

①　本匿名組合は営業者である発行者と本匿名組合員である各投資家との本匿名組合契約の締結により成立します。投資家の出資金は全て発行者に帰属し、発行者の意思決定により投資活動が行われます。発行者の社員は代表社員である一般社団法人トークン・ツーの1名であり、当該社員は業務の執行を行いますが、業務を執行する社員が法人のため、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第598条第1項により、職務執行者1名を選任しています。本書の日付現在、発行者の社員持分は、代表社員である一般社団法人トークン・ツーが、その全てを保有しています。

なお、本書の日付現在、発行者の職務執行者の主な略歴は、以下のとおりです。

氏名	主要略歴		所有する社員持分の割合
鄭　武壽	1995年4月	東京共同会計事務所	0
	1998年4月	公認会計士　鄭武壽事務所 (現 霞ヶ関国際会計事務所)	
	2020年4月	税理士法人KIA代表社員（現任）	

②　投資運用の意思決定機構

イ　発行者の意思決定プロセス

発行者は、本資産運用会社との間で2022年12月23日に締結したアセット・マネジメント契約に基づき、その運用権限の全てを同社に委託しています。

ロ　本資産運用会社の意思決定プロセス

前記のとおり、発行者は、その運用権限の全てを本資産運用会社に委託しています。

a　業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の体制は以下のとおりです。

本資産運用会社は、前記組織のもと、発行者との間で締結したアセット・マネジメント契約に基づき、その運用権限の全てを受託した上で、発行者の資産の運用を行います。かかる資産運用に係る業務は、私募ファンド運用本部（ファンド・マネジメント第二部、アセット・マネジメント第四部）、リスク・コンプライアンス室及び内部監査室において担当します。

b. 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

(a) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本資産運用会社において、発行者より委託を受けた資産の運用に係る業務を行う私募ファンド運用本部（ファンド・マネジメント第二部、アセット・マネジメント第四部）、リスク・コンプライアンス室及び内部監査室の業務分掌体制は以下のとおりです。

部署名		分掌業務
私募ファンド運用本部		・ ファンド・マネジメント第一部から第二部（以下、併せて「ファンド・マネジメント各部」といいます。）、プリンシパル・インベストメント部、アセット・マネジメント部第一部から第四部（以下、併せて「アセット・マネジメント各部」といいます。）、事業開発第一部から第二部（以下、併せて「事業開発各部」といいます。）及びストラクチャード・ファイナンス部の統括に関する事項
	ファンド・マネジメント第二部	・ 投資運用委員会の運営に関する事項 ・ 投資一任契約の締結に関する事項 ・ 個別ファンドの運用方針の策定に関する事項 ・ ファンド運用計画書及び変更計画書の立案 ・ ファンド事業予算の立案及び執行管理に関する事項 ・ ファンド運用資産の管理会社の監理、監督及び指導に関する事項 ・ ファンド運用資産の取得、処分、管理その他の運用に係る業務 ・ その他ファンド運用、資産管理に付随する業務に関する事項（電子記録移転権利に係る公募等支援業務に関する事項を含む。） ・ 投資助言・代理契約の締結に関する事項 ・ ファンド組入資産の取得、処分、管理に係る助言業務に関する事項 ・ その他ファンドへの投資助言業務に付随する業務に関する事項 ・ 受託資産の月次レポーティングに関する事項 ・ 会計事務所等との折衝に関する事項 ・ 月次、四半期、年次運用報告書の作成に関する事項 ・ 法定帳簿の作成に関する事項 ・ ファンド・マネジメント第二部が行う投資運用業及び投資助言・代理業に関連する受託資産の取得・売却に係る第二種金融商品取引業に関する事項 ・ ファンド・マネジメント第二部が行う投資運用業及び投資助言・代理業に関連する受託資産の取得・売却に係る宅地建物取引業に関する事項 ・ 不動産特定共同事業者等が運営する匿名組合の経理・計算・税務・財務に関する事項 ・ 対象不動産の運用状況のモニタリングに関する事項 ・ 不動産特定共同事業を執行するためのシステム管理に関する事項 ・ 不動産特定共同事業者等及び運営する匿名組合の開示書類の作成に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項

部署名		分掌業務
	アセット・マネジメント第四部	・ 投資運用委員会の運営に関する事項 ・ 投資一任契約の締結に関する事項 ・ ファンド事業予算の立案及び執行管理に関する事項 ・ 個別ファンドの運用方針の策定に関する事項 ・ ファンド運用計画書及び変更計画書の立案 ・ ファンド運用資産の管理会社の監理、監督及び指導に関する事項 ・ 投資助言・代理契約の締結に関する事項 ・ ファンド運用資産の取得、処分、管理その他の運用に係る業務 ・ その他ファンド運用、資産管理に付随する業務に関する事項 ・ ファンド組入れ資産の取得、処分、管理に係る助言業務に関する事項 ・ その他ファンドへの投資助言業務に付随する業務に関する事項 ・ 運用資産等のデューデリジェンスに関する事項 ・ その他不動産関連特定投資運用業務に係る事項 ・ 受託資産の月次レポーティングに関する事項 ・ 会計事務所等との折衝に関する事項 ・ 月次、四半期、年次運用報告書の作成に関する事項 ・ 受託資産管理に係る指図に関する事項 ・ 法定帳簿の作成に関する事項 ・ 第二種金融商品取引業業務に関する事項 ・ 宅地建物取引務業に関する事項（不動産の売買等） ・ 事業計画書の立案に関する事項 ・ 特例事業者の業務委託内容の検討及び契約締結に関する事項 ・ 顧客の勧誘（第四号事業に該当するものを除く。）に関する事項 ・ 特例事業者による対象不動産の取得・売却に関する事項 ・ 対象不動産の賃貸等の業務受託会社との窓口を含む賃貸管理に関する事項 ・ 各匿名組合員への収益の分配に関する事項 ・ 運営する匿名組合事業の管理に関する事項 ・ 委託先の選定及び管理に関する事項 ・ マスターレッシー変更時における契約条項の精査等、特例事業者の期中管理以外の特殊事項に係る検討・実施に関する事項 ・ その他上記に付随または関連する事項

部署名	分掌業務
リスク・コンプライアンス室	・　全社業務全般に係るリスク管理体制の整備、検証に係る事項 ・　リスク・コンプライアンス委員会の運営に係る事項 ・　全社コンプライアンス体制の整備、管理に関する事項 ・　全社コンプライアンス推進に係る事項（教育） ・　訴訟及び企業法務に関する事項 ・　情報セキュリティ管理に関する事項 ・　個人情報保護に関する事項 ・　稟議案件、契約行為、規程運用等に係る審査に関する事項 ・　広告物等の適法性審査に係る事項 ・　法人関係情報の管理に関する事項 ・　顧客情報の統括管理に関する事項 ・　苦情、クレーム等の処理に関する事項 ・　「疑わしい取引」の管理、届出等に関する業務 ・　取引先の与信管理に係る統括管理に関する事項 ・　法定帳簿に係る統括管理に関する事項 ・　監督官庁との折衝および業界団体等の対応に関する業務 ・　金融商品取引業登録に関する事項 ・　不動産特定共同事業に関する関係当局への届出に関する事項 ・　不動産特定共同事業に関する経理・決算・税務に関する事項 ・　投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する業務 ・　投資法人の総務・事務管理に関する事項 ・　投資法人の役員の業務補助に関する事項 ・　株主総会及び取締役会の運営に関する事項
内部監査室	・　内部監査計画の立案・実施・報告に関する業務 ・　是正勧告・改善指示の管理に関する事項

(b)　委員会の概要

発行者より委託を受けた資産の運用に係る業務に関連する委員会の概要は、以下のとおりです。

リスク・コンプライアンス委員会

委員	委員長（リスク・コンプライアンス室長）、取締役社長及び1名以上の外部委員(注1) (注2) （ただし、外部委員が、事故・疾病その他の事由によりやむを得ず出席ができない場合には、委員長は、取締役社長と協議のうえ、当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる弁護士を代行者として選任し、その任に当たらせることができます。）
審議内容	・ リスク・コンプライアンスに関連する規程等の制定及び改廃に関する事項 ・ 利害関係人との取引に関する事項 ・ 運用方針（個別運用案件、全社の中長期的な運用方針に関する事項） ・ 資産運用に関するリスク及びリスク管理に関する事項 ・ その他リスク・コンプライアンス室長が必要と認めた事項 ・ その他取締役社長が必要と認めた事項
審議要件等	・ リスク・コンプライアンス委員会における審議は社内規程に基づいて行われますが、原則として、外部委員及びリスク・コンプライアンス室長の出席がない場合は、成立しません。ただし、外部委員の出席に関しては、欠席する外部委員が事前に審議事項等に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場合は、委員会を開催できるものとします。 ・ 審議事項に係るリスク・コンプライアンス委員会としての承認は、出席した議決権を有するリスク・コンプライアンス委員会委員の全員一致をもって行います。

(注1) 外部委員は、委員長（リスク・コンプライアンス室長）が選定し、取締役会が指名する、本資産運用会社と利害関係を有さない弁護士又は公認会計士とします。なお、外部委員を2名以上とする場合には、前記の外部委員に加えて、本資産運用会社と利害関係を有さない弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の公的資格等を有する者を外部委員とすることができます。本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

(注2) 2023年2月1日より、リスク・コンプライアンス委員会規程の改定により、管理本部長が委員に加わる予定です。

私募ファンド運用本部投資運用委員会

委員	委員長（私募ファンド運用本部長）、取締役社長、私募ファンド運用本部副本部長たる委員（1名）(注1)及び外部委員（2名）(注2) (注3)
審議内容	・ 個別投資ファンドの運用方針の策定及び改定に関する事項 ・ 資産管理計画書及び変更計画書の策定及び改定に関する事項 ・ 運用資産の取得、処分、管理に関する事項 ・ 個別投資ファンドの資金調達に関する事項 ・ 個別投資ファンドの剰余金処分に関する事項 ・ デット調達に係る契約代理行為 ・ ファンド決算に関する事項 ・ 信託受益権媒介契約の締結に関する事項 ・ その他投資運用に係る重要な事項 ・ その他リスク・コンプライアンス室長が必要と認めた事項 ・ その他私募ファンド投資運用本部長、私募ファンド運用本部副本部長、アセット・マネジメント各部長、ファンド・マネジメント各部長、事業開発各部長、プリンシパル・インベストメント部長又はストラクチャード・ファイナンス部長が必要と認めた事項

審議要件等	・ 私募ファンド運用本部投資運用委員会は、議決に加わることができる構成員の3分の2以上の者の出席がない場合又は外部委員の出席並びにリスク・コンプライアンス室長の陪席がない場合には、成立しません。ただし、欠席者が事前に審議事項等に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場合には、委員会を開催できるものとします。 ・ 審議事項に係る委員会としての議案の意思決定機構は、全員一致をもってこれを行います。

(注1) 私募ファンド運用本部副本部長たる委員は、リスク・コンプライアンス室長が選定し、取締役会が指名する、当会社の私募ファンド運用本部副本部長とします。

(注2) 外部委員は、リスク・コンプライアンス室長が選定し、取締役が指名する、本資産運用会社と利害関係を有さない不動産鑑定士とします。なお、外部委員を3名以上とする場合には、前記の外部委員に加えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の公的資格等を有する者を外部委員とすることができます。本書の日付現在、不動産鑑定士2名が外部委員に選任されています。

(注3) 2023年2月1日より、私募ファンド運用本部投資運用委員会規程の改定により、管理本部長が委員に加わる予定です。

c． 投資運用の意思決定機構

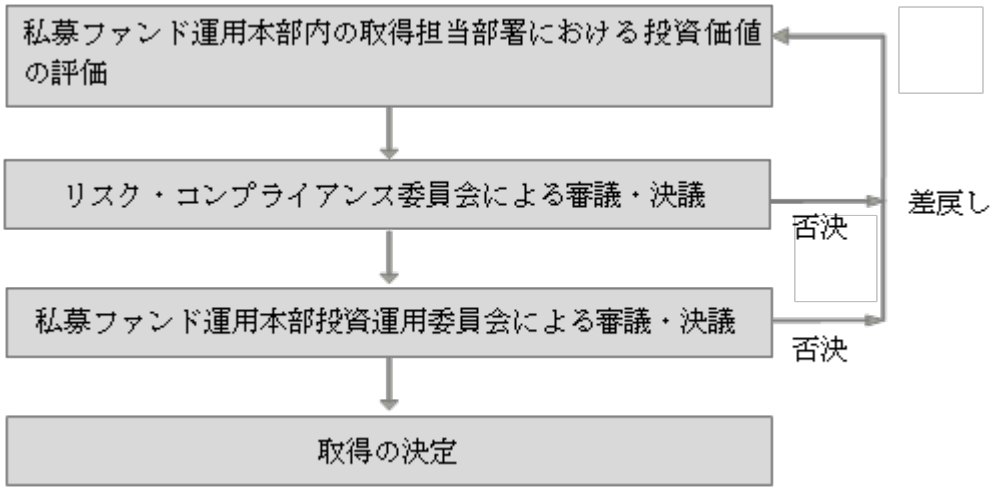
発行者が、本信託受益権を取得する際においては、本資産運用会社の私募ファンド運用本部内の取得担当部署において、本信託受益権の投資価値の評価（デューデリジェンス）を実施します。かかる投資価値の評価を行うに際しては、本信託受益権の信託財産である本不動産に関連するキャッシュフロー表、不動産鑑定評価書等を検証し、出資金額の適正性の確認を行います。本資産運用会社の私募ファンド運用本部内の取得担当部署において、かかる投資価値の評価を行った後に、本資産運用会社の私募ファンド運用本部投資運用委員会において発行者による本信託受益権の取得について、発行者の投資方針との整合性や採算性等の観点から検討を行い、当該資産の取得の可否について審議し、決議します。なお、本信託受益権の売主はトーセイであり、利害関係人との取引に該当するため、リスク・コンプライアンス委員会において審議し、決議します。

また、発行者が、本信託受益権を売却するに際しては、売却価格の検討（売却希望価格、最低売却価格）及び売却方式（売却先候補の探索のための仲介業者等の選定等）を決定し、売却先候補に対する売却価格の交渉及びデューデリジェンスを行った後に、本資産運用会社の私募ファンド運用本部投資運用委員会において売却の可否について審議し、決議します。

なお、本信託受益権の買主が利害関係人に該当する場合には、リスク・コンプライアンス委員会において審議し、決議します。

本不動産のリーシングにおいては、マーケット動向を調査・把握し、適切な賃貸条件等の検討を行うとともに、本不動産のPM会社であるトーセイ・コミュニティ株式会社のノウハウを最大限活用し、優良なテナントを選定します。なお、当該選定にあたっては、本資産運用会社の社内規程に従い、テナントが所定のテナント選定基準を満たしていることを確認のうえ、賃料水準、賃貸借契約の内容、契約期間、更新の可否等を総合的に判断して決定します。

＜発行者が本信託受益権を取得する際の意思決定フロー＞



(6)【組合等の出資総額】

2023年2月14日に本匿名組合契約が成立し、2023年2月17日に本匿名組合出資が行われる予定です。従って、本書の日付現在、該当事項はありません。

(7)【その他】

① 契約又は規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

イ 契約又は規約の変更

該当事項はありません。

ロ 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

ハ 出資の状況その他の重要事項

2023年2月14日に本匿名組合契約が成立し、2023年2月17日に本匿名組合出資が行われる予定です。従って、本書の日付現在、該当事項はありません。

② 訴訟事件その他組合等に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

本匿名組合の目的は、発行者が、本不動産に投資することにより、本不動産からの賃貸収入を原資とするインカムゲインを安定的に享受するとともに、発行者において、トーセイのコア・コンピタンスである目利き力、リーシング力及び再生力を活用することで（注）、リースアップや収益性の改善に伴う資産価値向上等のための施策を行った上で、トーセイの販売ネットワークを活用し広く売却先を探索し、不動産市況を注視しつつ適切なタイミングで最も有利な条件を提示した第三者へ本信託受益権を売却することによるキャピタルゲインを享受することを目的とします。

（注） トーセイグループは、中古不動産再生の推進に取り組んでおり、既存建物の長期活用・再利用に貢献することを目指し、また、SDGsや環境配慮を意識した改修の実施を行っております。また、トーセイグループは、DX経営を推進しており、デジタル技術の活用により日本の不動産に対する多様な投資機会を提供することに取り組んでいます。

(2)【投資対象】

発行者は、本匿名組合契約に基づいて各投資家より受領した出資金及び借入金を原資として、以下に記載の本信託受益権を取得する予定です。

発行者は、2022年12月23日に信託受益権売買契約を締結しており、売主との間で、本信託受益権の譲渡について合意しています。

当該信託受益権売買契約においては、発行者が発行する匿名組合出資持分を表示する財産的価値であるトークンの、本ADDXプラットフォームにおける上場が完了していること（本ADDXプラットフォームにおける当トークンの上場につき充足が必要とされる全ての条件が満たされていることを含みます。）及び発行者が本信託受益権の売買代金の支払いに必要な資金調達を完了したことが、発行者の義務履行の条件とされています。

<table>
<tr><td colspan="2">富ヶ谷小川ビル</td><td>分類</td><td colspan="2">事務所</td></tr>
<tr><td colspan="5">運用資産の概要</td></tr>
<tr><td>取得予定年月日</td><td>2023年2月17日（注1）</td><td colspan="2">運用資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td>取得予定価格</td><td>1,050百万円（注2）</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者（注4）</td><td>株式会社きらぼし銀行</td></tr>
<tr><td>取得時の鑑定評価額

（価格時点）</td><td>1,200百万円（注3）

（2022年10月31日）</td><td>信託設定日（注4）</td><td>2023年2月17日</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>信託期間満了日（注4）</td><td>2033年2月28日</td></tr>
</table>

所在地（住居表示）		東京都渋谷区富ヶ谷二丁目41番12号			
土地（注5）	地番	東京都渋谷区富ケ谷二丁目1414番2	建物（注6）	建築時期	1991年9月
	建ぺい率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	300%		階数	地下1階付4階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	事務所
	敷地面積	399.06㎡		延床面積	1,414.74㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積（注7）		1,105.60㎡	稼働率（注7）		100.0%
賃貸借残存期間（注7）		1.10年	賃料総額（月額）（注7）		4,277,395円
PM会社（注8）		トーセイ・コミュニティ株式会社	ML会社（注8）		トークン・ツー合同会社
短期修繕費（注9）		7,490千円	長期修繕費（注9）		55,340千円
新耐震／旧耐震の別		新耐震基準	PML（注10）		8.0%
鑑定NOI（注11）		42,856,081円	鑑定NOI利回り（注12）		4.08%

物件の特徴

① 本不動産が所在する渋谷区は、都心5区の中の1つで、富ケ谷2丁目は渋谷区の西方に広がるエリアです。エリア全体が閑静な高級住宅街として名高く、戸建て中心に中層の共同住宅が建ち並んでいます。

② エリアの北東方に代々木公園が、南西方には目黒区立駒場公園が在し、最寄り駅周辺に集積する物販・飲食店舗等の利用が可能で、居住環境は良好です。

③ 鉄道駅はエリアの北方に、小田急線「代々木八幡」駅（徒歩7分）、「代々木上原」駅（徒歩7分）、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅（徒歩7分）が在し、都心へのアクセスは、「代々木八幡」駅から「新宿」駅まで約6分、「代々木公園」駅から「渋谷」駅まで約10～12分（乗換え1回）、「大手町」駅まで約18分と、極めて良好です。

④ 「代々木八幡」駅、および近接する「代々木公園」駅周辺には多数の物販・飲食店舗の他、金融機関、クリニック等のサービス店舗が建ち並ぶ商店街が形成されており、また、大型商業施設が集積する新宿、渋谷へも電車で10分程度です。

⑤ 「渋谷」駅周辺は、再開発による新規供給により二次空室が発生しやすい状況にありますが、本不動産が在する富ヶ谷エリアの賃貸需要は中小企業が入居する50坪前後の区画規模が中心で、大型再開発プロジェクトの二次空室の影響は限定的と考えられます。

⑥ 商住混在地域に属する中層の事務所ビルで、一般的な立地適正が優れているものではないものの、近隣周辺に同規模、同品等の事務所ビルは乏しく希少性が認められることに加え、閑静な執務環境を選好するテナントは一定程度存在しており、現に本不動産の稼働状況は好調に推移しています。また、周辺地域の地価は概ね上昇傾向にあり、利便性等を勘案し、当面底堅く推移するものと考えられます。

⑦ 建物は鉄筋コンクリート造、外壁タイル貼りです。やや経年を経ているものの、バリューアップ工事が施工され、スポンサー指揮のもと、トーセイ・コミュニティ株式会社がプロパティマネジメントを行い適切な維持管理がなされています。同種物件に比して十分なグレードを有すると言えることから、代替・競争関係にある不動産との比較においても相応な市場競争力を有すると考えられます。

特記事項

該当事項はありません。

（注1） 「取得予定年月日」は、不動産信託受益権売買契約書に基づき記載していますが、不動産信託受益権売買契約書に従い変更になる場合があります。

（注2） 「取得予定価格」は、不動産信託受益権売買契約書に基づき、売買媒介手数料、公租公課等を含まない売買代金を記載しています。

（注3） 「取得時の鑑定評価額」は、2022年10月31日を価格時点とする日本ヴァリュアーズ株式会社作成の不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注4） 「信託受託者」は、本信託受益権の信託受託者を記載し、「信託設定日」は、本書の日付現在効力を有する信託契約書に基づき記載し、「信託期間満了日」は、トークン・ツー合同会社による本信託受益権取得時に当該信託契約書の変更が予定されているため、変更後の信託契約書に基づき記載しています。

（注5） 「土地」について、「地番」及び「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載し、「建ぺい率」及び「容積率」は、建築基準法、都市計画法等の関係法令に従って定められた数値を記載し、「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載し、「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（注6） 「建物」について、「建築時期」、「構造」、「階層」及び「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載し、「用途」は、不動産登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載し、「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（注7） 本不動産については、2023年2月17日付で信託受託者及びトークン・ツー合同会社との間でパススルー型ML契約を締結する予定です。なお、「賃貸可能面積」は、2022年12月31日現在における本不動産に係るテナントとの間の建物の建物賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積の合計を記載し、「賃貸借残存期間」は、2022年12月31日現在における本不動産に係るテナントとの間の建物の建物賃貸借契約に基づき、2022年12月31日から本不動産に係る各賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を賃料（共益費を含みます。）で加重平均した上で算出した数値を記載し、「稼働率」は、2022年12月31日現在における本不動産に係る賃貸可能面積に対して総賃貸面積（2022年12月31日現在における本不動産に係るテナントとの間の各建物賃貸借契約に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計）が占める割合を記載し、「賃料総額」は、2022年12月31日現在における本不動産に係るテナントとの間の各賃貸借契約に基づく月額賃料の合計を記載しています。

（注8） 「PM会社」及び「ML会社」は、本不動産について本書の日付現在において有効なPM契約及びML契約を締結している会社又はPM契約及びML契約を締結する予定の会社を記載しています。

（注9） 「短期修繕費」とは、主として日常の保守よりも優先的に修繕や部品交換が必要な不具合、保守の遅れが認められるもの、著しく耐用年数が経過しているものに対して、今後1年以内に修繕あるいは更新が推奨される費用をいいます。

「長期修繕費」とは、経年に伴う劣化に対して一般的な機能維持、安全稼働をしていくために修繕又は更新が推奨される費用であり、今後12年間に生じるものの合計をいいます。

（注10） 地震予想損失率PML値（再現期間475年で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。）を記載しています。

（注11） 「鑑定NOI」とは、2022年10月31日を価格時点とする日本ヴァリュアーズ株式会社作成の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をいいます。なお、不動産鑑定評価書に記載された運営純収益は、運営収益から運営費用を控除したものをいい、減価償却費を控除する前の収益であり、運営純収益に敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。

（注12） 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。鑑定NOI利回りは、本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

［不動産鑑定評価書の概要］

鑑定評価額	1,200百万円
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2022年10月31日

（金額：千円）

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	1,210,000	
運営収益	58,734	
潜在総収益（a）～（d）合計	61,872	
（a）共益費込貸室賃料収入	53,377	
（b）水道光熱費収入	4,815	
（c）施設収入	3,679	
（d）一時金収入	0	
空室損失相当額	3,137	
運営費用	15,878	
維持管理費	3,000	
水道光熱費	4,931	
修繕費	1,383	
PMフィー	1,200	
CMフィー	86	
テナント募集費用等	298	
公租公課	4,644	
保険料	214	
その他費用	120	
運営純収益	42,856	
一時金の運用益	292	
資本的支出	3,228	
純収益	39,920	
還元利回り	3.3%	DCF法における割引率の分析を前提とし、割引率に織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、更に「類似不動産の取引事例」における利回り事例を参考に査定。
DCF法による価格	1,190,000	
割引率	3.0%	「金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法」、「類似不動産の取引事例との比較から求める方法」を併用し、更に「不動産投資家調査の結果」を参考に査定。
最終還元利回り	3.4%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し査定。
積算価格	924,000	
土地比率	94.5%	
建物比率	5.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし

(3)【運用体制】

前記「1. 組合等の概況　(5) 組合等の機構」をご参照ください。

(4)【分配方針】

本匿名組合の営業者である発行者は、計算期間（毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までの各6か月間をいいます。ただし、初回の計算期間は2023年2月14日から2023年8月末日までとし、本匿名組合契約が終了する場合には、当該終了日をもって最終の計算期間の終期とします。以下同じです。）の末日から3ヶ月以内に、発行者が合理的に判断した利用可能な現金を、出資割合に応じて分配します。なお、発行者は、本匿名組合に係る事業の費用若しくは支出、又は他の義務若しくは債務に充当し又は備えるため、利用可能な金額から一定の金額を留保する完全な裁量（当該裁量は合理的に行使されます。）を有します。本匿名組合員に対する分配は、本匿名組合員に割り当てられる利益の金額の範囲内では利益の分配とし、分配の残りの部分は元本の返還とします。

(5)【投資制限】

発行者は各投資家から受領した出資金及び借入金により本信託受益権のみを取得します。

3【投資リスク】

(1)　リスク要因

以下には、本匿名組合出資持分への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本匿名組合出資持分への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。発行者及び本資産運用会社は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本匿名組合出資持分の価値が下落し、本匿名組合員が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本匿名組合出資持分に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における発行者及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本匿名組合出資持分の商品性に関するリスク

（イ）元本の償還（出資金の返還）及び配当の支払いが保証されていないリスク

（ロ）出資金額未達成に関するリスク

（ハ）本匿名組合契約上の地位又は権利の譲渡が制限されることによるリスク

（ニ）流通市場での取引に関するリスク

（ホ）本匿名組合出資持分の法的性質に伴うリスク
（ヘ）利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク
（ト）本匿名組合出資持分の現金化に関するリスク
（チ）匿名組合性の否認によるリスク
（リ）法律上の取扱い、税制改正等のリスク
（ヌ）投資終了のリスク
（ル）単一の物件への投資に伴うリスク

② トークンへの投資に関するリスク
（イ）デジタル資産としてのセキュリティトークンに関する一般的なリスク
（ロ）ADDX社のブロックチェーンに起因するリスク
（ハ）サイバー攻撃に対する脆弱性に関するリスク
（ニ）アドレス及び秘密鍵の管理に関するリスク
（ホ）本匿名組合出資持分の移転が有効になるための要件及び当該移転に係る第三者対抗要件の具備に伴うリスク
（ヘ）東海東京証券帳簿を利用することに伴うリスク

③ 運用方針に関するリスク
（イ）不動産・信託受益権を処分できないリスク
（ロ）不動産のバリューアップ（リースアップ及び改修・改装工事等を含みます。）に向けた取組みによる効果が想定どおり実現しない可能性に関するリスク
（ハ）借入れに関するリスク
（ニ）有利子負債比率に関するリスク
（ホ）敷金及び保証金に関するリスク

④ 関係者、仕組みに関するリスク
（イ）トーセイグループへの依存、利益相反に関するリスク
（ロ）本資産運用会社に関するリスク
（ハ）PM会社に関するリスク
（ニ）本資産運用会社の人材に依存しているリスク

⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク
（イ）不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合や境界に関するリスク
（ロ）賃貸借契約に関するリスク
（ハ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク
（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク
（ト）売主等の倒産等の影響を受けるリスク
（チ）転貸に関するリスク
（リ）テナントによる不動産の利用状況に関するリスク
（ヌ）周辺環境の悪化等に関するリスク

（ル）築古物件に関するリスク
（ヲ）有害物質に関するリスク
（ワ）地球温暖化対策に関するリスク
（カ）不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ヨ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
（タ）伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

⑥ 税制に関するリスク
（イ）匿名組合性に関するリスク
（ロ）法律上の取扱い、税制改正等のリスク
（ハ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑦ その他
（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク
（ロ）減損会計の適用に関するリスク
（ハ）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
（ニ）本信託受益権の取得を実行することができないリスク
（ホ）補償に関するリスク

① 本匿名組合出資持分の商品性に関するリスク
（イ）元本の償還（出資金の返還）及び配当の支払いが保証されていないリスク

本匿名組合員は、本匿名組合契約を通じて、収益性及び価格が変動する不動産を裏付けとした資産（不動産信託受益権）に投資を行います。

不動産から得られる収益は主として賃料収入を源泉としており、不動産の賃料収入は稼働率の低下、賃料水準の低下、賃借人の債務不履行等の事情により大きく変動します。あるいは、不動産に関する必要経費が状況により増大することにより不動産の収益性が低下する可能性もあります。また、不動産の価格は、不動産市況・金利・株式相場や社会情勢その他の要因を理由として変動することがあり、また不動産は流動性が低いため、望ましい時期に不動産を売却できないリスク、売却価格が下落するリスク等があります。これらは、不動産信託受益権に関してもほぼ同様であると考えられます。

また、発行者による本匿名組合員への元本の償還（出資金の返還）及び配当は、上記のほか、関連法令及び会計基準の変更、発行者が締結するローン契約のコベナンツ等によっても影響されます。

よって、本匿名組合契約において出資した元本の償還（出資金の返還）及び配当の支払いは一切保証されておらず、不動産の収益性及び不動産価格の変動に伴うリスクは、出資金を限度として本匿名組合員が出資の割合に応じて負担することになります。

（ロ）出資金額未達成等に関するリスク

本匿名組合契約に基づく出資金額の総額が調達予定額に達しない場合又は本匿名組合の営業者である発行者による本匿名組合に係る事業の実施が困難であると判断される場合には、発行者の判断によって、本匿名組合契約の締結を取り止め、又は締結した本匿名組合契約を解除し、出資の

受け入れを中止します。この場合、本匿名組合員及び本匿名組合員になろうとする者が予期せぬ損害を被る可能性があります。

（ハ）本匿名組合契約上の地位又は権利の譲渡が制限されることによるリスク

本匿名組合員が本匿名組合契約上の地位又は権利を譲渡するには、本匿名組合の営業者である発行者による事前の承諾が必要となります（民法539条の2）。

本匿名組合出資持分を表示する本セキュリティトークンが本ADDXプラットフォームに上場している限りにおいては、本セキュリティトークンの売買がなされた場合には、ADDX社と連携する東海東京証券株式会社が運用するシステム上で当該売買の記録がなされ、かかる記録が発行者に共有されたことをもって本匿名組合出資持分の譲渡についての承諾があったものとみなされ、当該譲渡の効力が発生します。

しかし、本セキュリティトークンの本ADDXプラットフォームへの上場が廃止された場合には、本匿名組合員による本匿名組合契約上の地位又は権利の譲渡には、本匿名組合の営業者である発行者の個別の承諾が必要となり、流動性が著しく制限されることとなるため、本匿名組合契約に係る事業に属する資産に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ないリスクや譲渡自体が事実上不可能となるリスクがあります。

（ニ）流通市場での取引に関するリスク

本セキュリティトークンは2023年2月15日に本ADDXプラットフォームに上場し、本ADDXプラットフォームにおいて本匿名組合出資持分の売買が開始される予定ですが、本匿名組合出資持分はこれまでに市場での取引実績はなく、現時点において、どの程度活発に取引が行われるかは不明であり、希望する時期及び価格で本匿名組合出資持分を売却できない、譲渡自体が事実上できないおそれがあります。

また、ADDX社はその提供するプラットフォームの運営に係る規則の策定又は改訂を随時行う権限を有していますが、かかる規則の策定又は改訂はADDX社の完全な裁量により行われ、将来的に本ADDXプラットフォームにおける本匿名組合出資持分の売買に関して新たな制約が課せられてしまう可能性があります。さらに、ADDX社が本匿名組合出資持分の売買に係るプラットフォームの提供を将来的に停止した場合、本匿名組合出資持分の流通市場は失われることになります。その結果、本匿名組合出資持分の流動性は著しく低くなり、本匿名組合契約に係る事業に属する資産に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ないリスクや譲渡自体が事実上不可能となるリスクがあります。なお、本書の日付現在、本匿名組合出資持分に関して本ADDXプラットフォームの代替となる流通市場は存在せず、また、東海東京証券帳簿は本ADDXプラットフォームの代替となるプラットフォームではありません。

（ホ）本匿名組合出資持分の法的性質に伴うリスク

本匿名組合に係る事業は、本匿名組合の営業者である発行者による単独の事業であり、出資金その他本匿名組合に係る全財産は、発行者に排他的に帰属します。他方、本匿名組合員は、本匿名組合の業務を執行し、又は本匿名組合を代表する権限を一切有していません。

また、本匿名組合員は、本匿名組合契約に基づいて本匿名組合員に対して現金の分配がされる場合を除いて、出資金その他本匿名組合に係る財産の全てについて所有権その他いかなる権利も有していません。そのため、本匿名組合の営業者である発行者について倒産手続（破産手続、会社更生手続、民事再生手続き、特別清算手続、特定調停手続その他の類似する法的倒産手続をいい

ます。以下同じです。）が開始された場合、本匿名組合員は特段の優先弁済権を有しない一般債権者としての立場で当該倒産手続に関与することしかできず、出資金の全部又は一部について回収することができなくなる可能性があります。そして、本匿名組合の営業者である発行者に対して出資された本匿名組合員からの出資金については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。

さらに、本匿名組合員は、本匿名組合契約の条項に従って利益の分配を受け又は損失を負担するほかは、本匿名組合に係る事業から得られる収益及び費用について、いかなる権利又は支払義務も有していません。

（ヘ）利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク

本匿名組合員は、現実に配当金の支払いを受けていない場合であっても、本匿名組合の営業者である発行者から分配された利益の額を法人税法上又は所得税法上、匿名組合の計算期間末日において益金の額又は収入金額に算入する必要があります。しかし、発行者から本匿名組合員に対する配当金の支払いは、発行者の残余資金の範囲内で、かつ、本匿名組合契約に定める支払方法に従い行われるため、発行者に資金不足が生じた場合等において、本匿名組合員に利益が分配されているにもかかわらず、実際には配当金が支払われないか、又は実際に支払われる配当金の額が分配された利益の額を下回るリスクがあります。

（ト）本匿名組合出資持分の現金化に関するリスク

本匿名組合契約における投資期間中、一定の終了事由とされている事項が生じた場合を除き本匿名組合契約は終了せず、本匿名組合員は本匿名組合契約を中途で解約した上で出資金の払戻しを請求することはできません。

本匿名組合契約に基づく出資金の返還は、主として、発行者による本信託受益権の売却代金を原資としてなされることが想定されています。しかし、発行者が、希望する時期及び価格において本信託受益権を売却できる保証はありません。その結果、本匿名組合契約に基づく出資金の返還が著しく遅延し、又は当初の出資額を著しく下回る金額しか返還されない若しくは当初の出資額が一切返還されないおそれがあります。

また、本匿名組合契約の終了に伴う最終配当は、本匿名組合に係る収入、費用その他の債権債務の金額の確定等の状況によりその時期が遅延するおそれもあります。

（チ）匿名組合性の否認によるリスク

本匿名組合員による発行者に対する出資は匿名組合契約に基づく出資の形態を取っていますが、税務当局の指導や解釈によっては匿名組合性が否認される可能性があり、かかる場合には、本匿名組合員又は発行者が予定していなかった方法・態様で課税される可能性があります。

（リ）法律上の取扱い、税制改正等のリスク

匿名組合契約に基づく権利は、本書の日付現在、金融商品取引法上の有価証券とみなされており（同法第2条第2項第5号）、投資家保護の観点から、金融商品取引法に基づく開示規制及び業規制が適用されます。また、本匿名組合出資持分は本セキュリティトークンに表示されているものとして電子記録移転権利に該当し、その募集は、金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券の募集と同様の規制を受けるなど（同法第2条第3項）、投資家保護の観点からの規制は強化されてい

ます。今後、こうした法律上の取扱い又はかかる権利に対する法規制が変更され、本匿名組合員の保護に資する規制が弱まる可能性があります。

また、本セキュリティトークンが本ADDXプラットフォームに上場している限りにおいては、本匿名組合の営業者である発行者は、ADDXルール（後記「6 管理及び運営　(3) 出資者等の権利」に定義します。以下同じです。）に基づき一定の事項を適時に本ADDXプラットフォーム上に開示する必要がありますが、本セキュリティトークンの上場が廃止された場合には、このような情報開示はなされないこととなります。

さらに、その他法規制の変更がある場合、税制改正又は税務上の取扱い変更により本匿名組合出資持分に関して当初予想されなかった課税が日本その他で行われた場合等に、本匿名組合員はその本匿名組合出資持分に関し悪影響を受けることがあります。

（ヌ）投資終了のリスク

本匿名組合契約は、発行者が本信託受益権を第三者に売却し、清算手続きに入り、発行者からかかる売却代金を原資として本匿名組合員への現金分配（利益配当及び出資金返還）がなされた時点で自動的に終了します。従って、本匿名組合契約は、契約上定められた投資期間満了前に終了する場合があります。

本匿名組合の清算が行われる時期により、本不動産及びこれに対応する本信託受益権の価値が変動し、また、発行者に予定外の費用が生じることにより、本匿名組合契約に基づく出資金の返還及び配当の支払いに悪影響が生じるおそれがあります。

（ル）単一の物件への投資に伴うリスク

本匿名組合員が本匿名組合契約を通じて投資する不動産信託受益権の信託財産は、単一の不動産である本不動産になるため、本不動産を直接所有している場合とほぼ同様の経済効果が得られる一方、ポートフォリオ効果を期待できる複数の不動産への分散投資に比べて、リスク分散の性質が弱いと考えられます。

② トークンへの投資に関するリスク

（イ）デジタル資産としてのセキュリティトークンに関する一般的なリスク

本匿名組合員は、本匿名組合出資持分を表示する財産的価値としての本セキュリティトークンがデジタル資産であることに起因する一般的なリスクにさらされることになります。

本セキュリティトークンは、ADDXプラットフォームに上場されている限りにおいては、当該プラットフォーム以外で取引することはできず、また、通貨（デジタル通貨を含みます。）等の代替物として機能することは意図されておらず、さらに、そのような代替物として解釈等されることはなく、いかなる法域のいかなる政府による価値の裏付けもなされていません。

また、本セキュリティトークンの市場価格は、本セキュリティトークンが上場している本ADDXプラットフォームにおける需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。さらに、デジタル資産としてのセキュリティトークンについては、セキュリティの脆弱性についての懸念が生じた場合、技術の進展に伴い現時点で使用されているブロックチェーン技術が非効率又は不完全であることが明らかになった場合、又は（真実であるか否かを問わず）デジタル資産に関する否定的な風評が発生した場合には、これらの影響を大きく受け、短期間のうちに、本セキュリティトークンの価値が大きく下落する可能性があります。

また、セキュリティトークンのようなデジタル資産は、投資家心理の影響を特に受けやすい傾向にあります。そのため、セキュリティトークンの価格は、国内外の経済的、政治的及び環境的な要因の影響を受けやすく、発行者及び本資産運用会社の支配が及ばない様々な要因の影響を受けてその価値が下落する可能性があります。

（ロ）ADDX社のブロックチェーンに起因するリスク

本匿名組合出資持分はADDX社が運営する本デジタルトークン基盤技術を用いて作成される記録である財産的価値としての本セキュリティトークンに表示されます。

本デジタルトークン基盤技術はADDX社により運営されている私設のデジタルトークン基盤技術にすぎず、そこで使用されているブロックチェーン技術は新規に構築・導入されたものを含んでおり、十分な運用実績がないことから、現時点では想定されていない又は解決されていない問題が今後生じる可能性があります。

このように、本デジタルトークン基盤技術で用いられているブロックチェーン技術に不具合や欠陥が生じた場合やこれらの機能の一部又は全部が停止した場合には、本セキュリティトークンの移転に関する記録に支障が生じ又はそもそも移転の記録を行うことができず、その結果、本匿名組合出資持分の移転に支障をきたし、又はそもそも移転ができなくなる可能性があります。

さらに、ブロックチェーン技術の進展に伴い、本デジタルトークン基盤技術で用いられているブロックチェーン技術自体が非効率又は不完全であるといった評価がなされることにより、ひいては当該ブロックチェーン技術を用いて作成される記録である財産的価値に表示される本匿名組合出資持分の価値にも重大な悪影響を与える可能性があります。

（ハ）サイバー攻撃に対する脆弱性に関するリスク

本匿名組合出資持分の取得及び譲渡等の移転は、本セキュリティトークンが本ADDXプラットフォームに上場している限りにおいては、本ADDXプラットフォームにおいて行うことになります。本ADDXプラットフォームを介した本匿名組合出資持分の取引に際しては、インターネットを前提とする高度かつ複雑な情報システムが用いられており、かつ、本匿名組合出資持分はブロックチェーン技術を用いた本デジタルトークン基盤技術によって権利の移転が記録されます。

本ADDXプラットフォームがサイバー攻撃を受けることにより、本デジタルトークン基盤技術上で記録されている重要情報に対する不正アクセスや重要情報の漏えい等のリスクがあります。このような不正アクセス等により本セキュリティトークンに係る情報が流出し、又は本セキュリティトークンに係る記録が改ざんされ若しくは消滅した場合、本匿名組合出資持分に関する実体法上の権利関係と本デジタルトークン基盤技術上における本セキュリティトークンの記録の移転の推移に乖離が生じる可能性があり、その場合、実体法上は本匿名組合出資持分の権利者ではない者に対して本匿名組合出資持分の分配金の支払い又は償還が行われてしまう可能性や、実体法上の本匿名組合出資持分の権利者である者に対して本匿名組合出資持分の分配金の支払い又は償還が行われない可能性があります。

（ニ）アドレス及び秘密鍵の管理に関するリスク

本匿名組合出資持分を表示する財産的価値としての本セキュリティトークンは本デジタルトークン基盤技術上に記録され、本匿名組合員が保有する本セキュリティトークンは、東海東京証券株式会社の仲介者口座にて保管されます。

当該仲介者口座に係る秘密鍵に関する情報が第三者に不正に流出し、当該第三者が当該秘密鍵を用いて本セキュリティトークンの移転を行い、本デジタルトークン基盤技術上の記録が書き換えられた場合には、このような不正な取引に係る記録を本デジタルトークン基盤技術上から抹消したり、当該取引に関する原状回復のための記録を作成することができず、当該本匿名組合員は不正に移転された本セキュリティトークンに対する権利を失う可能性があります。

（ホ）本匿名組合出資持分の移転が有効になるための要件及び当該移転に係る第三者対抗要件の具備に伴うリスク

国内投資家による本匿名組合出資持分の移転は、東海東京証券株式会社を通じて本ADDXプラットフォームにおいて行われ、その管理は、本ADDXプラットフォーム及び東海東京証券帳簿を通じて行われ、本セキュリティトークンの移転に関する情報が更新された東海東京証券帳簿が発行者に共有されたことをもって有効になります。また、当該移転を第三者に対して対抗するためには、民法第467条第2項に準じて、確定日付のある承諾書により発行者の承諾を得る必要があると解されています。

このように、本ADDXプラットフォームを介して本デジタルトークン基盤技術上で本セキュリティトークンの移転が記録された場合であっても、当該移転に関する情報が更新された東海東京証券帳簿が発行者に共有されるまでは、本匿名組合出資持分の移転の効力は生じないこととなります。従って、本デジタルトークン基盤技術上における本セキュリティトークンの移転に関する情報を更新した東海東京証券帳簿は、①各営業日における日本時間午後4時までに本セキュリティトークンの移転が行われた場合には、当該移転が生じた日に、②各営業日における日本時間午後4時以降に本セキュリティトークンの移転が行われた場合には、当該移転が生じた日の翌営業日に東海東京証券株式会社から発行者に対して共有されますが、かかる東海東京証券帳簿の共有がなされるまでは、本匿名組合出資持分の移転の効力は生じないため、本デジタルトークン基盤技術上で本セキュリティトークンの移転の記録がなされた場合であっても、東海東京証券株式会社からトークン合同会社に対して本セキュリティトークンの移転に関する情報が更新された東海東京証券帳簿の共有がなされるまでは、本セキュリティトークンの譲受人は本匿名組合出資持分の権利者となることはできません。

また、発行者から確定日付のある承諾書の作成に係る業務を受託している本資産運用会社は、当該業務を東海東京証券株式会社に再委託しており、同社は本匿名組合出資持分の移転が有効となった日の翌営業日に本ADDXプラットフォーム上の本セキュリティトークンの移転の記録に基づいて確定日付のある承諾書の作成を行う予定です。そのため、本デジタルトークン基盤技術上で本セキュリティトークンの移転が記録され、その後に本セキュリティトークンの記録が発行者に通知されることにより本匿名組合出資持分の移転の効力が生じた場合であっても、確定日付のある承諾書が作成されるまでは、本匿名組合出資持分の譲受人は本匿名組合出資持分の移転に係る第三者対抗要件を具備することはできません。

このように、本セキュリティトークンの移転に係る本デジタルトークン基盤技術上での記録の書換えと同時にかかる記録の書換えを反映した東海東京証券帳簿が発行者に共有されるわけではなく、また、かかる東海東京証券帳簿の共有と同時に確定日付のある承諾書を作成することはできないため、本セキュリティトークンの移転と本匿名組合出資持分の移転、本匿名組合出資持分の移転と権利移転に係る確定日付のある承諾書の作成のタイミングが、短期間ではあるものの、確実に乖離することになります。そして、シンガポールと日本における営業日の違いから、本ADDXプラットフォーム上では本セキュリティトークンの取引がなされたものの、その翌日が日本では

営業日に該当せず、当該取引が記録された東海東京証券帳簿の共有がなされないといった場合には、かかる乖離はさらに広がることになります。

なお、東海東京証券株式会社が、何らかの理由により本ADDXプラットフォーム上の本セキュリティトークンの移転の記録に基づいて確定日付のある承諾書の作成を想定どおりに行うことができない場合には、当該タイミングの乖離は短期間に留まらないこととなる可能性があります。

このため、本デジタルトークン基盤技術上は本セキュリティトークンの移転が記録されているにも関わらず、本匿名組合出資持分の移転の効力が生じていない、また、本匿名組合出資持分の移転の効力が生じているにも関わらず、かかる移転についての第三者対抗要件が具備されていない状況が確実に生じることになります。この点、本匿名組合出資持分に係る取引自体は本ADDXプラットフォームにおいてのみなされ、本セキュリティトークンの移転は本デジタルトークン基盤技術上の記録に基づいて管理されるため、何らかの事情により、本セキュリティトークンの移転後に本匿名組合出資持分の移転の効力の発生又は第三者対抗要件の具備が遅れ、その間に債権者により本匿名組合出資持分の差押えが行われ又は当該譲渡人について倒産等手続が開始された場合、本セキュリティトークン又は本匿名組合出資持分の譲受人は権利移転を当該債権者又は当該倒産等手続に係る破産管財人、監督委員又は管財人に対して対抗することができなくなります。

また、上記のように、本セキュリティトークンの移転と本匿名組合出資持分の移転、本匿名組合出資持分の移転と当該移転に係る第三者対抗要件の具備とが連動しないことに伴うリスクを懸念して、流通市場における本セキュリティトークンの売買が頻繁に行われなくなる可能性があり、その場合、本匿名組合員が本匿名組合出資持分の譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

（ヘ）東海東京証券帳簿を利用することに伴うリスク

本匿名組合出資持分の取引は本ADDXプラットフォームにおいて行うことになり、国内投資家は、東海東京証券株式会社を通じて本匿名組合出資持分の移転を行います。また、本匿名組合出資持分の移転は、本セキュリティトークンの移転に関する情報が更新された東海東京証券帳簿が、東海東京証券株式会社から発行者に共有されることによりその効力が生じます。そして、東海東京証券株式会社は、発行者に対して本セキュリティトークンの移転に関する情報が更新された東海東京証券帳簿を共有するに先立って、本デジタルトークン基盤技術上の記録をもとに東海東京証券帳簿を作成します。

このように、東海東京証券帳簿は、本デジタルトークン基盤技術上の記録をもとに作成されますが、運用上又はシステム上の不備やサイバー攻撃などの理由により、本デジタルトークン基盤技術上の本セキュリティトークンの移転の記録と発行者に共有された東海東京証券帳簿上の記録に齟齬が生じた場合、本デジタルトークン基盤技術上で本セキュリティトークンの移転が記録されているにも関わらず、かかる移転について発行者によるみなし承諾が得られず、結果として、本セキュリティトークンを譲り受けたにも関わらず本匿名組合出資持分を取得できない場合があり得ます。

本資産運用会社は、東海東京証券株式会社との間の東海東京証券帳簿作成に係る委託契約の中で、本デジタルトークン基盤技術上の本セキュリティトークンの移転に記録と東海東京証券帳簿上の記録の齟齬が生じないように記録時には複数人による再鑑、記録後には定期的な照合を行い、東海東京証券帳簿の正確性を維持する措置を講じており、仮に齟齬が生じてしまった場合であっても、速やかに修正を行うこととしていますがこれらの措置が功を奏するとは限らず、結果

として、本セキュリティトークンの譲受人が本匿名組合出資持分を取得できない事態が生じる可能性があります。

また、このようなリスクを懸念して、流通市場における本セキュリティトークンの売買が頻繁に行われなくなる可能性があり、その場合、本匿名組合員が本匿名組合出資持分の譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

③運用方針に関するリスク

（イ）不動産・信託受益権を処分できないリスク

本匿名組合契約に基づく出資金の返還は、主として、発行者による本信託受益権の売却代金を原資として行われることが想定されています。しかし、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権は、一般にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、必ずしも、投資採算の観点から、発行者が本信託受益権を希望した価格、時期その他の条件で売却できない可能性があります。

（ロ）不動産のバリューアップ（リースアップ及び改修・改装工事等を含みます。）に向けた取組みによる効果が想定どおり実現しない可能性に関するリスク

発行者は、トーセイグループのコア・コンピタンスの活用を通じたリースアップや収益性の改善に伴う資産価値向上の可能性を踏まえて本信託受益権を取得します。

しかし、リースアップや収益性の改善に伴う資産価値向上が当初の想定どおり進捗するとは限らず、新規テナントの募集に際して設定する募集賃料の水準その他のリーシング活動の如何や市況の変化等によっては、前記のリースアップや収益性の改善に伴う資産価値向上を実現するまでに想定以上の長期を要する可能性及び計画稼働率が結果として達成できない可能性があります。その他、発行者による本信託受益権の取得時において想定していた賃貸需要やリースアップ及び収益性の改善に伴う資産価値向上が想定どおりに実現できる保証はありません。さらに、稼働率や収益性が当初の想定を下回ることとなった場合又はその実現に想定以上の時間や費用を要することとなった場合には、発行者において期待どおりの収益をあげることができない可能性及び減損損失又は売却損等の損失が生じる可能性があり、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）借入れに関するリスク

a. 資金調達全般に関するリスク

発行者による借入れの可能性及び条件は、発行者の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後発行者の希望する時期及び条件で借入れを行うことができる保証はありません。さらに、弁済期の到来した借入れの借換えを行うことができない場合には、本来予定していない時期に本信託受益権の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる等の可能性があります。

b. 調達条件に関するリスク

借入れの金利は、借入時の市場動向に左右され、固定金利の場合には、借入れの金利は一定であるものの、市場金利が低下した場合でも、その金利低下メリットは享受できず、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

c. 財務制限条項に関するリスク

発行者が予定している本借入れに係る金銭消費貸借契約において、当該借入れの条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、若しくは匿名組合員への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられる、本信託受益権に担保を設定する、又は契約の変更が制限される等の条項が予定されています。このような制約が発行者の運営に支障をきたし、その結果、発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、当該借入れに係る借入金の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があり、その結果、発行者の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

また、発行者が本信託受益権の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により本信託受益権の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに本信託受益権に対して追加で担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、担保不動産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、発行者の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、発行者の希望しない時期及び条件で本信託受益権を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、発行者の収益に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、本信託受益権に追加で担保を設定できないために、発行者の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

（ニ）有利子負債比率に関するリスク

一般にLTVの水準が高くなればなるほど、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利上昇の影響を受けやすくなり、その結果、発行者の収益の安定性等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ホ）敷金及び保証金に関するリスク

発行者は、本不動産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を本不動産の運営費用等として利用する場合があります。そのため、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、発行者の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、発行者が敷金又は保証金の返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、発行者の収益に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 関係者、仕組みに関するリスク

（イ）トーセイグループへの依存、利益相反に関するリスク

ａ．トーセイグループへの依存に関するリスク

発行者は、本不動産の運用に際して、トーセイのコア・コンピタンスである目利き力、リーシング力及び再生力を活用する予定です。また、トーセイは、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の一部の役職員を除く全役職員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役及び監査役の兼任先です。さらに、トーセイと、発行者との間で、一定

の場合に、発行者の要求に応じて、本不動産の一部について賃料固定型のサブML契約を締結することを合意しています。

また、発行者は本不動産に係るPM業務をトーセイ・コミュニティ株式会社に委託しています。

このように、発行者及び本資産運用会社は、トーセイグループと密接な関係を有し、また、その投資方針におけるトーセイグループに対する依存度は相当程度高いということができます。従って、発行者及び本資産運用会社がトーセイ及びその他のトーセイグループとの間で、本書の日付現在における関係と同一の関係を維持できなくなった場合、トーセイグループの事業方針の変更等によりトーセイグループにおける発行者の位置付けが変化した場合、トーセイグループのレピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はトーセイグループの業績若しくは財政状態が悪化した場合その他の理由により、発行者が当初予定していたサポートが受けられなくなった場合には、発行者に期待した収益が得られなくなる等の悪影響が及び、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

ｂ．トーセイグループとの利益相反に関するリスク

発行者又は本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、トーセイグループとの間で取引等を行う場合、本資産運用会社とトーセイグループの前記のような関係から、トーセイグループの利益のために、本匿名組合員の利益に反する行為が行われる可能性もあり、その場合には、本匿名組合員に損害が発生する可能性があります。加えて、発行者又は本資産運用会社がトーセイグループとの間で締結している契約は、トーセイグループが、発行者又は本資産運用会社と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。トーセイグループは、オフィス及び住宅の開発・所有・運営、第三者からのPM業務の受託、上場投資法人及び私募ファンドの運営、上場投資法人及び私募ファンドに対するアセット・マネジメント業務の提供又は上場投資法人及び私募ファンドが保有する物件に対するPM業務の提供等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。従って、発行者又は本資産運用会社とトーセイグループとが、本不動産の賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

前記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、リーシングその他の取引機会に関する発行者又は本資産運用会社及びトーセイグループの競合、PM会社であるトーセイ・コミュニティ株式会社に対するPM業務の委託の条件、トーセイグループに対する契約不適合責任の追及その他の権利行使、テナントの誘致その他のPM業務の遂行等があげられます。

（ロ）本資産運用会社に関するリスク

ａ．任務懈怠等に関するリスク

発行者は、本資産運用会社との間で締結したアセット・マネジメント契約に基づき、その資産運用に関する運用権限の全てを本資産運用会社に委託しています。発行者の円滑な業務遂行の実現のためには本資産運用会社の能力、経験及び知見に依拠するところが大きいと考えられますが、本資産運用会社が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。本資産運用会社は、金融商品取引法上委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ法令等を遵守し発行者のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（金融商品取引法第42条）が、本資産運用会社による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、発行者の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

b．利益相反に関するリスク

本資産運用会社及び本資産運用会社の株主等、発行者に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において発行者の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの各法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、発行者の利益が害され、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

また、金融商品取引法上、資産運用会社は、複数のファンドを設定したり、複数のファンドから資産運用を受託することを禁止されておらず、本資産運用会社は、発行者のほか、上場不動産投資法人、出資持分が本ADDXプラットフォームに上場されている不動産ファンド及び複数の不動産私募ファンドの自己運用を行い、また、資産の運用を受託しています。本不動産は事務所に分類されますが、前記上場不動産投資法人や不動産私募ファンドとは投資対象が競合する関係にあり、本不動産のリーシングや本信託受益権の売却といった局面において、発行者及び本資産運用会社が運用を行う上場不動産投資法人及び他の不動産私募ファンドの間の利益が相反する可能性があります。金融商品取引法は、このような場合に備えて、投資運用業者が、その資産の運用を行う財産相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いており、また、本資産運用会社においても、利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定することも想定されます。しかし、この場合に、発行者以外の顧客の利益を図るため、発行者の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。また、本資産運用会社は、発行者に対し善管注意義務及び忠実義務を負う（金融商品取引法第42条）ほか、金融商品取引法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、本資産運用会社が、前記に反して、自己又は第三者の利益を図るため、発行者の利益を害することとなる取引を行った場合には、本匿名組合員に損害が発生する可能性があります。

なお、本資産運用会社の役職員のうちには持株制度等を通じてトーセイの株式を取得している者がおり、今後もトーセイの持株制度及びストックオプション等により、本資産運用会社の役職員がトーセイの株式又は新株予約権を取得することがあります。このためトーセイの株式、新株予約権等を取得した本資産運用会社の役職員と発行者との間に利益相反関係が生じる可能性があります。

c．解約に関するリスク

一定の場合には、発行者と本資産運用会社との間で締結されているアセット・マネジメント契約が解約されることがあります。発行者はその資産の運用を行うために必要な登録等を受けていないため、資産運用に関する権限を第三者へ委託することが要求されており、当該アセット・マネジメント契約が解約された場合には、発行者は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、発行者の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には発行者の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d．登録抹消に関するリスク

発行者はその資産の運用を行うために必要な金融商品取引法上の登録を受けていないため、本資産運用会社との間でアセット・マネジメント契約を締結することにより、その運用権限の全てを本資産運用会社に委託しています。しかし、本資産運用会社にて当該委託を受けるために必要な金融商品取引業の登録が抹消された場合、発行者は代替する運用権限の委託先を確保する必要があり、上記「c. 解約に関するリスク」と同様の問題が生じる可能性があります。

e．倒産に関するリスク

本資産運用会社が、倒産手続により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、発行者は、本資産運用会社に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、本資産運用会社との契約を解約されることがあります。これらにより、発行者の日常の業務遂行に影響を及ぼす可能性もあります。そのような場合、本匿名組合員が損害を受ける可能性があります。

（ハ）PM会社に関するリスク

ａ．能力に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等、不動産の管理全般の成否は、PM会社の能力、経験及び知見によるところが大きく、本不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に大きく依拠することとなります。管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力、経験及びノウハウを十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

ｂ．利益相反に関するリスク

本不動産に係るPM会社が、他の顧客（発行者以外の合同会社を含みます。）から当該他の顧客の不動産の管理及び運営業務を受託し、発行者の本不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、発行者以外の顧客の利益を優先することにより、発行者の利益を害し、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

ｃ．解約に関するリスク

一定の場合には、PM会社との契約が解約されることがあります。後任のPM会社が選任されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に本不動産の管理状況が悪化する可能性があります。また、発行者の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなPM会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

ｄ．倒産に関するリスク

PM会社が、倒産手続により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、発行者は、それらの関係法人に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、PM会社との契約を解約されることがあります。これらにより、発行者の日常の業務遂行に影響が及ぶことになり、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）本資産運用会社の人材に依存しているリスク

発行者の運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、発行者の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク

発行者の運用資産は、本信託受益権です。不動産を信託する信託の受益権の所有者は、その信託財産である不動産を直接所有する場合と経済的にはほぼ同様の利益状況に置かれます。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「(カ）不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵、契約不適合等（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵、契約不適合等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。発行者は、本信託受益権の売主であるトーセイに対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、契約不適合責任を負担させますが、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間、責任事由及び責任額は一定範囲に限定されている等の理由により実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵、契約不適合等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である発行者が当該欠陥、瑕疵、契約不適合等の修補、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、発行者の収益等に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、前記と同じく、発行者は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

さらに、物件を取得するまでの時間的制約等から、一般に隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができない場合もあります。状況次第では、本不動産の境界に関して紛争が生じ、境界確定の過程で所有敷地の面積が減少することにより、運用資産の運営に不可欠の土地が隣接地所有者の所有に属するものとされたり、建ぺい率、容積率等の遵法性についての問題が発生する可能性があります。また、訴訟費用及び損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、本不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性もあります。さらに、これらの事象が生じなかったとしても、境界未確定の事実（もしあれば）が本不動産又は本信託受益権の売却の際の障害となる可能性があります。同様に、越境物の存在により、本不動産の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

ａ．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約において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たり、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。特に、大口テナントが契約を更新しなかった場合、又は複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において

多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。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更新料の金額から減額されたり、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、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

他方で、賃貸人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れるためには、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃貸人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、発行者の収益性に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

ｂ．賃料不払に関するリスク

賃借人若しくは保証人の財務状況が悪化した場合又は賃借人若しくは保証人が倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、本匿名組合員が損失を被る可能性があります。特に大口テナントが賃料の支払いを怠った場合、発行者の収益に重大な悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼすことになります。

ｃ．賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

従って、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

ｄ．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、その結果、物件から得られる賃料収入が減少し、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約としたうえで借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、物件から得られる賃料収入が減少し、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

ｅ．定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるため、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

ｆ．更新料、敷引等に関するリスク

賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、貸主が受領した敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、また契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、これらの規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、発行者に予定外の収入の減少や費用負担が発生し、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）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、液状化、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」と総称します。）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不動産の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、本匿名組合員が損失を被る可能性があります。

発行者は、本不動産について、想定される損害の可能性及び程度、保険料の水準等を総合勘案して、建物再調達価格を基準とした財物保険、年間想定賃料を基準とした利益保険や賠償責任保険を付保していますが、全ての損害が保険の対象となっているわけではありません。また、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する場合、保険契約で填補されない災害等が発生する場合又は保険契約に基づく保険会社による支払いが他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合があります。さらに、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。これらの場合には、発行者の収益等に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、建築から年月が経過していることなどの理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、必要な修復を行う

ことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク

本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、結果的に発行者が予期せぬ損害を被り、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。また、本不動産に関して締結している保険契約の対象となっていない損害が発生した場合、前記「（ハ） 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様の理由により、発行者の収益等に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本不動産につき滅失、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、本不動産から得られる賃料収入が減少し、本不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、本不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。さらに、建築から年月が経過していることなどの理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

また、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運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等があげられます。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たり、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。さらに、本不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、本不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、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、消防法その他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、エネルギー及び温室効果ガスの削減並びに耐震診断及び耐震改修の促進を目的とした法令、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、建築基準法、都市計画法の改正、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発行者の収益に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ト）売主等の倒産等の影響を受けるリスク

債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産又は信託受益権を取得した場合には、当該不動産又は信託受益権の売買が詐害行為であるとして売主の債権者により取消される可能性があります。また、不動産又は信託受益権を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、ある売主（以下「前々所有者」といいます。）から不動産又は信託受益権を取得した別の者（以下、本項において「前所有者」といいます。）からさらに不動産又は信託受益権を取得した場合において、買主が、当該不動産又は信託受益権の取得時において、前々所有者及び前所有者との間の当該不動産又は信託受益権の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、買主に対しても、前々所有者及び前所有者との間の売買が詐害行為であるとして前々所有者の債権者により取消され、また、否認され、その効果を主張される可能性があります。

さらに、前々所有者がある売主（以下「前々々所有者」といいます。）から不動産又は信託受益権を取得した場合において、買主が、当該不動産又は信託受益権の取得時において、前々々所有者及び前々所有者との間の当該不動産又は信託受益権の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、買主に対しても、前々々所有者及び前々所有者との間の売買が詐害行為であるとして前々々所有者の債権者により取消され、また、否認され、その効果を主張される可能性があります。

以上を踏まえて、発行者は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避する形で本信託受益権を取得しますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

さらに、取引の態様如何によっては売主及び買主との間の不動産又は信託受益権の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産又は信託受益権は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

また、買主による売主からの不動産又は信託受益権の取得又は売主若しくは前所有者による取得行為がいわゆる事後設立（会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）（以下「整備法」といいます。）に基づく改正前の商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）第246条第1項、整備法に基づく廃止前の有限会社法（昭和13年

法律第74号。その後の改正を含みます。）第40条第3項及び会社法第467条第1項第5号）に該当するにもかかわらず、所定の手続がとられていない場合には、取得行為が無効と解される可能性があります。

（チ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、発行者は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、発行者の収益に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、発行者の収益に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）テナントによる不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる本不動産の利用・管理状況により、本不動産の資産価値や、発行者の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、発行者が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が発行者の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、テナントによる不動産の利用状況の悪化を阻止できない可能性があります。

（ヌ）周辺環境の悪化等に関するリスク

本不動産の周辺環境が発行者、発行者又は本資産運用会社の支配できない事由により悪化する可能性があり、その結果、本不動産の収益の低下や価値の下落が生じ、発行者に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。そのような事由として、例えば、周辺建物の建替え等により、騒音、振動等を発したり、静謐な環境を妨げる施設が誕生することによる環境の悪化、周辺建物のテナント属性の悪化に伴う地域の治安の悪化等があげられます。

（ル）築古物件に関するリスク

本不動産は竣工から約30年を経ています。一般に、築古物件は物理的及び機能的に劣化が進んでいることから、その運営、修繕、改修等に多額の出費が必要となる可能性があります。特に、取得検討時には想定していなかった瑕疵又は契約不適合等が判明し、想定以上に多額の資本的支出を余儀なくされる場合や、使用を継続するには現行法上問題ないものの、新規に使用することのできない有害物質が使用されており、処分又は除去する場合には、多額の支出が必要となる可能性もあります。また、一般に、築古物件は新築物件と比較して築年数に応じて投資リスクが高まることから、想定していた水準の賃料を得られない可能性もあり、発行者の収益等に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

これらの理由により、発行者が本信託受益権の取得に際して想定した投資利回りが得られない可能性及び発行者の行う物件に対する資本的支出が利回りの上昇に繋がらない可能性があります。

（ヲ）有害物質に関するリスク

土地（発行者が取得する予定の本信託受益権の信託財産である土地を含みます。）には、産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵され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、発行者がかかる損害を賠償する義務を負い、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり（土壌汚染対策法第4条第2項及び第5条第1項）、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがある等の要件を満たす区域として都道府県知事による指定を受けた場合には、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を示したうえで指示を受けることがあり（土壌汚染対策法第7条第1項）、当該措置を講じない場合、かかる措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第7条第4項）。これらの場合、発行者に多額の負担が生じる可能性があり、また、発行者は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本不動産の建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性があり、その他、例えば設置されている設備にPCB等の有害物質が使用、保管されている可能性もありますが、これらの理由により、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、発行者に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。さらに、本不動産の建物において、アスベスト含有建材のうち飛散性の比較的高い吹付け材が使用されている場合には、飛散防止措置及び被害の補償等のために多額の出費を要する可能性があり、また、リーシングに困難をきたす可能性があります。加えて、通常使用下では飛散可能性がないアスベスト含有建材を使用している建物についても、アスベスト飛散のおそれのある改修又は解体時に飛散防止措置等を行うために多額の費用が発生する可能性があります。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。

（ワ）地球温暖化対策に関するリスク

地球温暖化対策として、法律又は条例により、一定の要件を満たす不動産の所有者に対し、温室効果ガス排出量の削減義務を課される場合があります。本不動産がかかる要件に該当する場合、発行者が削減義務を負う可能性があり、かかる場合、削減義務達成のための改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

（カ）不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

前記のとおり、発行者は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

これに加え、発行者が、本信託受益権を取得する場合には、以下のような信託受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、新信託法施行に伴い、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）第1条により題名を公益信託ニ関スル法律に改められる等の改正がなされる前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といいます（なお、信託契約に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条）。）。

ａ．信託受益者として負うリスク

受益者とは、受益権を有する者をいいます（新信託法第2条第6項）。この点、旧信託法のもとでは、信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬又は信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっており（旧信託法第36条、第37条）、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者が負担することになっていました。従って、かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、受益者自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありましたが、それにもかかわらず、前記のような信託費用が発生したときは、その結果、受益者に損害を与える可能性がありました。一方で、新信託法のもとでは、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者及び信託受託者との間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第5項、第54条第4項）、その場合には同様に受益者の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

ｂ．信託受益権の流動性リスク

信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、希望した時期に取引を行えない可能性があります。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です（新信託法第94条）。また、新信託法第185条以下に定める受益

証券発行信託に係る信託受益権を除き、不動産信託受益権は金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、株券や社債券のような代表的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。加えて、信託受託者は原則として瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負う形態での信託不動産の売却を行わないため、発行者の意思にかかわらず、直接第三者に対して信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。なお、金融商品取引法に基づき、信託受益権の売買又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています（金融商品取引法第29条、第28条第2項及び第2条第8項第1号）。

c．信託受託者の破産等に係るリスク

旧信託法上、一般に、信託受託者が破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は再生会社若しくは更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は再生会社若しくは更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと考えられていました。また、一般に、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられていました。

一方で、新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。ただし、不動産について信託財産であることを管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託の公示（信託の登記）をする必要があります。従って、発行者は信託の登記がなされていることを確認した上で、本信託受益権を取得する予定です。

d．信託受託者の不当な行為に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託財産とする信託の受益権を保有する発行者が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていました（旧信託法第31条）。また、新信託法のもとでは、受託者がその権限に属しない行為をした場合、その行為の取消権を受益者に認めています（新信託法第27条第1項及び第2項）。しかし、発行者は、常にかかる権利の行使により損害を回復することができるとは限りません。また、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵、契約不適合等につき、当初信託委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担する場合に、信託受託者が、かかる瑕疵担保責任又は契約不適合責任を適切に追及しない又はできない結果、発行者が不測の損害を被り、本匿名組合員に損害を与える可能性があります。

（ヨ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

不動産又は信託受益権の取得がフォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）を行うこととしている契約その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当する場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により不動産又は信託受益権

を取得するための資金の調達ができない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、不測の損害が発生する可能性があります。発行者による本信託受益権の取得はフォワード・コミットメント等に該当しますが、発行者は、違約金の有無及び上限、物件の取得額の上限、契約締結から物件引き渡しまでの期間の上限、決裁資金の調達方法に関するリスクについて適切に判断を行いますが、予期せぬ損害等に起因して同社の財務状況等が悪影響を受け、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（タ）伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

SARS（重症急性呼吸器症候群）、MERS（中東呼吸器症候群）及びCOVID-19（新型コロナウイルス）による肺炎等の伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられたり、来訪者の減少等により不動産の収益性が低下し、その結果、発行者の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

⑥ 税制に関するリスク

（イ）匿名組合性に関するリスク

法人が営業者である場合において、匿名組合の計算期間の末日の属する当該法人の事業年度の所得の計算上、匿名組合契約により匿名組合員に分配すべき利益の額又は負担させるべき損失の額を損金の額又は益金の額に算入することとされています。

本匿名組合の営業者である発行者は、本匿名組合が税務上の匿名組合性を維持できるよう努める予定ですが、税務当局の指導や解釈によっては税務上の匿名組合性が否認される可能性があり、かかる場合には、発行者において想定していた課税関係に反して予期せぬ税負担が生じ、本匿名組合員への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）法律上の取扱い、税制改正等のリスク

法規制の変更がある場合、税制改正又は税務上の取扱いの変更により本匿名組合出資持分に関して当初想定されなかった課税が行われた場合等に、本匿名組合員はその本匿名組合出資持分に関し悪影響を受ける可能性があります。

なお、課税上の取扱いは、募集される有価証券が、前記「第一部 証券情報　(2) 特定内国電子記録移転権利の形態等」で記載されているとおり匿名組合出資持分であることを前提に記載しておりますが、この前提と異なる法律上の取扱いが示された場合には、課税上の取扱いの内容が異なる可能性があります。

（ハ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権、匿名組合出資持分その他の資産に関する税制若しくは匿名組合に関する税制又はかかる税制に関する解釈、運用及び取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本匿名組合の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、匿名組合出資持分に係る利益又は損失の分配、匿名組合出資金の返還、匿名組合出資持分の譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈、運用及び取扱いが変更された場合、本匿名組合出資持分の保有又は売却による本匿名組合の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が本匿名組合員に生じる可能性があります。

⑦ その他

（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、不動産鑑定評価書の基礎となっている運用資産の稼働率水準は、本書において記載されている過去の一定時点における実際の稼働率水準や現在の稼働率水準とは必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の稼働率水準又は発行者及び本資産運用会社が予測する将来における稼働率水準と一致しない可能性があります。さらに、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

さらに、建物エンジニアリング・レポートについても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵、契約不適合が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

（ロ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日。その後の改正を含みます。））が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、発行者についても減損会計が適用されています。減損会計とは、固定資産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理をいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、発行者の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、発行者において、配当の原資となる会計上の利益は減少する可能性があります。

（ニ）本信託受益権の取得を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、本信託受益権の取得を実行することができない可能性があります。この場合、発行者は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、結果として本匿名組合員に損害を与える可能性があります。

（ホ）補償に関するリスク

発行者は、本匿名組合契約に規定されている表明又は保証が不正確であることの結果として本匿名組合員が被った相当因果関係の範囲内の損失又は損害について、本匿名組合員を補償するものとされています。かかる補償の結果、本匿名組合の財産が毀損する可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

発行者及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、そのうえでこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、本匿名組合員に損害が及ぶおそれがあります。

① 発行者の体制

発行者は、本資産運用会社との間でアセット・マネジメント契約を締結し、その資産に関する運用権限の全てを本資産運用会社に委託しています。当該アセット・マネジメント契約において、本資産運用会社は、発行者に対して提供する委託業務に関して報告書の作成が求められています。また、本資産運用会社は発行者から委託された資産運用権限の行使に関して、発行者が本資産運用会社の利害関係人等との間で取引を行う場合には、利害関係者取引規程に基づき、リスク・コンプライアンス委員会の諮問を経た上で、私募ファンド運用本部に属する投資運用委員会において審議がなされることになっています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(1) リスク要因」のリスク要因に対し、以下のとおりリスク管理体制を整備します。

（イ）リスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、コンプライアンス・リスク、運用リスク、事務リスク、システム・リスク、情報セキュリティ・リスク及びイベント・リスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況やリスク管理に関する重要な情報等の継続的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、内部監査室長が統括する内部監査（かかる内部監査の詳細については、後記「(ロ) 組織体制」をご参照ください。）等により検証するものとしています。

（ロ）組織体制

内部監査室長は、内部監査責任者として、各組織に対し年度監査計画、個別監査実施計画に基づく通常監査及び取締役又は監査役からの要請を受けた場合に取締役社長の承認を得て行う特別監査を実施します。内部監査は、本資産運用会社の全ての組織、各部署の業務全般が、法令、定款、諸規則及び公正妥当な商慣習に従って適切に行われているか否かの監査、役職員に業務上の不正又は重大な過失に基づく行為がないかの監査、一切の業務が経営の目的に基づき合理的に運営されているか否かの監査を含むものとされています。

監査担当者は、監査の日時、対象、担当者、結果等の適切な情報を記載した監査調書に基づき、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた監査報告書を作成しなければなりません。

内部監査責任者は、当該監査結果を取締役社長に報告し、当該監査結果のうち重要な事項については、速やかに取締役会及び監査役に報告しなければなりません。内部監査責任者は、内部監査実施の結果、不適切な事実を発見したときには、監査対象部署及び関係部署に対し、当該不適切な事実を発見したことを通知するほか、取締役社長の承認を得て、当該監査対象部署及び関係部署に対して改善の指示をしなければなりません。内部監査責任者は、当該指示を行った場合、改善計画及び改善状況についての報告を監査対象部署及び関係部署に求めることができ、監査対象部署及び関係部署は、内部監査責任者に改善計画及び改善状況についての報告を遅滞なく行うものとします。内部監査責任者は、改善の結果を確認し、取締役社長及び取締役会に報告しなければなりません。

（ハ）利害関係人取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係人（後記b.に定義します。）との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

ａ．基本原則

利害関係人との間で、取引を行おうとする場合、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）及び利害関係人取引規程の定めを遵守するものとし、また、リスク・コンプライアンス室長は、法令、政令、規則、規約及び本資産運用会社社内規程に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき事前に審査するものとします。

ｂ．利害関係人の範囲

「利害関係人」とは、後記（a）から（l）のいずれかに該当する者をいいます。

(a) 本資産運用会社
(b) 本資産運用会社の役員又は使用人
(c) 株式等の所有その他の方法により本資産運用会社の経営を実質的に支配している者又は株式等の所有その他の方法により本資産運用会社によって経営を実質的に支配されている者
(d) 金融商品取引法に規定する本資産運用会社の親法人等及び子法人等
(e) 金融商品取引業に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）に規定する本資産運用会社の関係外国法人等
(f) 投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）に定める本資産運用会社の利害関係人等（ただし、投資法人の委託を受けて行う資産の運用の場合に限ります。）
(g) 前記（c）から（f）に定める者が金融商品取引法第2条第8項第12号ロに規定する投資一任契約に基づき資産の運用を受託し、金融商品取引法第2条第8項第15号に規定する組合契約その他の自己運用業務に係る出資契約に基づき自らその資産を運用し、若しくは金融商品取引法第2条第8項第11号に規定する投資顧問契約に基づき運用に係る助言を行う特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産

流動化法」といいます。）上の特定目的会社、株式会社等を含みます。以下同じです。）又は組合等

(h) 前記（a）から（f）に定める者が資産流動化法に定める特定出資及び優先出資、株式若しくは持分その他の出資持分等を保有している特別目的会社又は組合

(i) 本資産運用会社及びトーセイ・リート投資法人との間で、物件情報の提供等について協定（いわゆるパイプライン・サポート協定等）を締結している法人

(j) 役員又は従業員を、本資産運用会社の常勤役職員として派遣している法人

(k) トーセイ・リート投資法人の執行役員及び監督役員並びにこれらの者が代表権を有し又は総株主の議決権若しくは持分の過半数を有する会社その他の法人

(l) その他利害関係人取引規程の趣旨に照らし利害関係人として取り扱うことが適当であるとリスク・コンプライアンス室長が判断した者

c．利害関係人との取引基準

発行者が利害関係人との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

(a) 物件の取得

x. 発行者が利害関係人から、利害関係人取引の対象となる資産のうち、不動産又は不動産信託受益権（以下「対象不動産等」と総称します。）を取得する場合は、利害関係人ではない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した鑑定評価額超の価額で取得してはならないものとします。なお、鑑定評価額とは、当該物件等そのものの価額であり、取得にあたっての税金、登記費用等の取得諸費用、信託の設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

y. 発行者が利害関係人から、対象不動産等以外の運用資産を取得する場合には、時価が把握できる場合には時価を、それ以外の場合には、前記x.に準じて算定された価額超の金額をもって取得してはなりません。

z. 発行者は、利害関係人が発行者へ譲渡することを前提に、一時的にSPC等の組成を行う等して、対象不動産等を取得する場合には、その取得に際して負担した費用を前記x.の鑑定評価額に加えた金額をもって、発行者が当該利害関係人から対象不動産等を取得することができるものとします。

(b) 物件の譲渡

x. 発行者が利害関係人に対し、対象不動産等を譲渡する場合には、利害関係人ではない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した評価額未満の価額で譲渡してはならないものとします。なお、鑑定評価額とは、当該物件等そのものの価額であり、譲渡にあたっての税金、登記費用等の取得諸費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

y. 発行者が利害関係人に対し、対象不動産等以外の運用資産を譲渡する場合には、時価が把握できる場合には時価を、それ以外の場合には、前記x.に準じて算定された価額未満の金額をもって譲渡してはなりません。

(c) 物件の賃貸

発行者が利害関係人に対して、発行者で運用する不動産又はその他の運用資産を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係人ではない第三者の意見書等を参考のうえ、社会通念上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

(d) 運用資産の管理業務等の委託

x. 本資産運用会社は、不動産又はその他運用資産に係る管理業務を利害関係人に対して委託する場合は、社内規程等に準拠して、実績、会社信用度等を調査するほか、委託料の決定については、提供役務の内容等による市場水準を勘案し、投資家等の利益を害することがない公正な取引内容となるよう、決定するものとします。

y. 本資産運用会社が取得する対象不動産等に関し、利害関係人が既に不動産管理業務等を行っている場合には、原則として、取得後においても引き続き当該利害関係人に業務を委託することとしますが、委託料の決定については前記x.に準じて決定するものとします。

(e) 売買、賃貸の媒介委託

本資産運用会社が、利害関係人に対して、不動産、土地の賃借権若しくは地上権、不動産信託受益権又はその他運用資産の売買に係る媒介の委託、又は不動産若しくはその他運用資産に係る賃貸の媒介の委託を行う場合には、いずれも宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介難易度等を勘案して報酬額を決定するものとします。

(f) 工事等の発注

本資産運用会社が、利害関係人に対して、不動産又はその他運用資産に係る修繕工事等の委託等をする場合は、利害関係人ではない第三者の見積り価格及び仕様等を比較検討したうえで、適正と判断される条件で工事等を発注するものとします。

d. 利益相反行為の防止等

発行者が利害関係人との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

(a) 本資産運用会社は、発行者が利害関係人と利害関係人取引を行う場合には、法令諸規則等及び本規程を遵守するとともに、発行者の利益を害する取引又は受託業務等の遂行上、不必要な取引を行わないことを基本原則とします。
(b) 本資産運用会社は、利害関係人以外との取引であっても、法令諸規則等を遵守し、これに違反して利益相反行為を行わないものとします。
(c) 本資産運用会社は、運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行ってはなりません。ただし、業府令第129条において定める行為についてはこの限りではありません。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程等を始めとするインサイダー取引の防止に関する内規を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

(ホ) 本セキュリティトークンについての管理

本資産運用会社は、シンガポール金融管理局（MAS）より、セキュリティトークンの発行、取引及び保管を行うために必要な全てのライセンスを取得したADDX社が提供及び運営する本ADDXプラットフォームについて、サイバー攻撃などによる不正アクセスを防止するための高水準なセキュリティ対策の実施やシンガポール金融管理局（MAS）による金融機関向けのテクノロジーリスク管理ガイドラインに準拠した社内管理態勢の整備等による安全性、信頼性及び安定性を考慮した上で本セキュリティトークンを本ADDXプラットフォームに上場させることを判断しています。

本セキュリティトークン及び本セキュリティトークンを移転させるための秘密鍵は、インターネットへの直接接続が無効化されたネットワーク上で管理されており、定期的に第三者による脆

弱性診断やペネトレーションテストを実施することで、必要なセキュリティ対策を講じ、セキュアな環境を構築しています。

その上で、本ADDXプラットフォームにおいて使用されている本デジタルトークン基盤技術に不具合が生じた場合には、バックアップデータの活用等によりADDX社で予め定めた復旧目標時間内に復旧を完了するといった対応をとることにより本匿名組合員に生じ得る損害の軽減に努めます。

また、国内投資家が取得することになる本匿名組合出資持分の記録及び移転は、東海東京証券株式会社が作成する内部帳簿に反映されることになります。この点、本資産運用会社は、本匿名組合出資持分の移転が、個々の国内投資家の保有する本匿名組合出資持分を管理するための東海東京証券株式会社の内部帳簿である東海東京証券帳簿に正確に記録されること、東海東京証券帳簿の記録と本ADDXプラットフォーム上の記録が連動することについて、本資産運用会社及び東海東京証券株式会社との間で締結した業務委託契約に基づき、適時に国内投資家の本匿名組合出資持分の保有状況を正確に把握するといった措置を講じることとしています。

そして、本匿名組合出資持分の移転を第三者に対抗するためには民法第467条第2項に準じて、本匿名組合出資持分の発行者である発行者の承諾について確定日付のある承諾書を取得する必要があると解されています。発行者から確定日付のある承諾書の作成に係る業務を受託している本資産運用会社は、当該業務を東海東京証券株式会社に再委託していますが、当該業務の再委託に係る契約において、①各営業日における日本時間午後4時までに行われた本匿名組合出資持分の譲渡については、本セキュリティトークンの移転に関する情報が更新された東海東京証券帳簿が、当該譲渡の行われた日に発行者に共有されることにより、発行者は、当該譲渡について承諾したものとみなされること、②当該みなし承諾により本匿名組合出資持分の移転の効力が生じること、及び③本匿名組合出資持分の移転が有効となった日の翌営業日に東海東京証券株式会社が、当該譲渡のみなし承諾に係る承諾書を作成し、当該承諾書に確定日付を取得することで対抗要件が具備されることといった事項を定めています。また、本デジタルトークン基盤技術に係るブロックチェーン上の記録と本ADDXプラットフォーム上のデータは、システム上、定期的に照合が行われており、営業日ごとに本ADDXプラットフォーム上のデータと東海東京証券株式会社の勘定系システムのデータの照合を行い、東海東京証券帳簿の記録の正確性を維持する措置を講じています。さらに、上記のとおり、各営業日における日本時間午後4時までに行われた本匿名組合出資持分の移転については、本匿名組合出資持分の移転が有効となった日の翌営業日に東海東京証券株式会社が作成するみなし承諾に係る承諾書に確定日付を取得することで、本匿名組合出資持分の譲渡から対抗要件具備までの時間的差異を最小限にする措置を講じています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

申込証拠金支払時に、申込金額に上限1.5%（税込1.55%）の料率を乗じた金額を申込手数料として、後記「(14) その他　①元引受契約等」に記載の取扱会社である東海東京証券株式会社（以下「取扱会社」といいます。）にお支払いいただきます。ただし、申込みに対して割当がこれに満たなかった場合には割当金額に上限1.5%（税込1.55%）の料率を乗じた金額を申込手数料としてお支払いいただきます。

(2)【払戻し手数料】

本匿名組合出資の払戻しはできないため、該当事項はありません。なお、本匿名組合出資持分のADDXプラットフォームへの上場が廃止された場合においても、本匿名組合出資持分の払戻しはなされません。

(3)【管理報酬等】

① 発行者から本資産運用会社への報酬

イ　アクイジション報酬

発行者は、アセット・マネジメント業務のうち、本信託受益権の取得に係る報酬として、以下に定める計算式に従って算出される金額並びにこれに係る消費税及び地方消費税相当額を、以下に定める支払期限までに、本資産運用会社に対して支払うものとします。

＜計算式＞

A×B（1円未満は切り捨てます。）

A：本信託受益権の取得価格（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）（金1,050,000,000円）

B：0.3%

＜支払期限＞

本信託受益権取得日

ロ　期中運用報酬

発行者は、各報酬計算期間に対応するアセット・マネジメント業務（イ及びハ乃至ホに規定する各業務を除きます。）に係る報酬として、各報酬計算期間において発行者が本信託受益権を保有する期間に応じて、本信託受益権の取得価格を基準として、以下に定める計算式①及び計算式②に従って算出される金額の合計額並びにこれに係る消費税及び地方消費税相当額を、以下に定める支払期限までに、本資産運用会社に対して支払うものとします。

＜計算式①＞

A×B×C÷365（1円未満は切り捨てます。）

A：当該報酬計算期間において発行者が保有する本信託受益権の取得価格（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）

B：0.3%

C：当該報酬計算期間において、発行者が本信託受益権を保有する期間の実日数

＜計算式②＞

D×E÷365（1円未満は切り捨てます。）

D：金1,200,000円

E：当該報酬計算期間において、発行者が本信託受益権を保有する期間の実日数

＜支払期限＞

当該報酬計算期間の末日の翌月の最終営業日

ハ　ディスポジション報酬

発行者は、アセット・マネジメント業務のうち、本不動産及び本信託受益権（以下、総称して「本不動産等」といいます。）の売却又は本不動産の売却に係る本信託受益権に係る信託受託者（以下「本信託受託者」といいます。）に対する指図に関する業務に係る報酬として、以下に定める計算式に従って算出される金額並びにこれに係る消費税及び地方消費税相当額を、以下に定める支払期限までに、本資産運用会社に対して支払うものとします。

＜計算式＞

A×B（1円未満は切り捨てます。）

A：本不動産等の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）

B：0.3%

＜支払期限＞

発行者が受領した本不動産等の売却代金（発行者による本不動産等の売却の場合）、若しくは、本信託受託者から発行者が受領した本不動産の売却代金を原資とする信託配当（本信託受託者による本不動産の売却の場合）により、当該金銭を受領した日より5営業日以内

ニ　解散・清算事務に関する報酬

発行者の解散・清算事務にかかる報酬については、発行者及び本資産運用会社が、別途協議の上、報酬額及びその支払時期を決定するものとします。

② 発行者からADDX社への支払費用

イ　上場手続き費用　　2,000シンガポールドル

ロ　本セキュリティトークン発行費用　　本匿名組合出資持分の発行価額の総額に0.5%を乗じた金額

ハ　上場維持費用（年額）　　5,000シンガポールドル

⑷【その他の手数料等】

発行者は、本不動産に係る信託受益権の取得に要する費用（登録免許税、鑑定費用等）、有価証券届出書・目論見書・匿名組合契約書等の書面作成費、弁護士費用、信託銀行への報酬、その他本匿名組合の組成に要する費用の実額及び、契約期間中における本不動産に係る費用（租税公課、保険料、建物管理費用等）、本匿名組合の運営に要する費用（監査報酬、弁護士費用、有価証券報告書、半期報告書その他の報告書の作成費用、信託報酬、継続鑑定費用、継続建物調査費用等）を本匿名組合の組合財産より支払います。

(5)【課税上の取扱い】

① 匿名組合損益分配に関する取扱い

イ 本匿名組合員が日本法人である場合

法人が匿名組合員である場合には、営業者からの実際の損益の分配の有無にかかわらず、匿名組合契約によって営業者から利益の分配を受け又は損失の負担をすべき部分の金額を、その匿名組合契約の計算期間の末日の属する事業年度の益金又は損金の額に算入することとされています。

法人である匿名組合員に対して行われる営業者からの利益の分配については、20%（ただし、2037年12月31日までの間に源泉徴収すべき所得税に対しては、源泉徴収すべき所得税額の2.1%を復興特別所得税として徴収されることとなります。）の源泉所得税及び復興特別所得税（以下、「源泉所得税等」といいます。）が課され、源泉所得税等控除後の金銭が分配されます。

なお、匿名組合契約に係る損益分配は消費税の課税対象外取引となるため、消費税は課税されません。

ロ 本匿名組合員が日本の居住者である場合

個人が匿名組合員である場合には、営業者からの実際の利益の分配の有無にかかわらず、匿名組合契約によって営業者から利益の分配を受けるべき部分の金額を、その匿名組合契約の計算期間の末日の属する課税期間の収入金額に算入することとされています。一方で、営業者からの計算上の損失の分配時においては、匿名組合員において必要経費とすることはできず、匿名組合契約の終了時に初めて必要経費として計上することが可能となります。

個人である匿名組合員に対して行われる営業者からの利益の分配については、20%（ただし、2037年12月31日までの間に源泉徴収すべき所得税に対しては、源泉徴収すべき所得税額の2.1%を復興特別所得税として徴収されることとなります。）の源泉所得税等が課された上で、総合課税の対象となります。

なお、所得分類については、原則として雑所得となります。

また、匿名組合契約に係る損益分配は消費税の課税対象外取引となるため、消費税は課税されません。

② 本匿名組合出資持分の譲渡に関する取扱い

本匿名組合出資持分の譲渡を行った場合には、譲渡益に対し、法人の匿名組合員については法人税が課税され、個人の匿名組合員については譲渡所得として総合課税の対象となります。

なお、本匿名組合出資持分の譲渡は有価証券に類するものの譲渡に該当するため、譲渡人において非課税売上を計上することになります。

③　本匿名組合契約の終了に関する取扱い

営業者と本匿名組合員との間の匿名組合契約が終了し、営業者から匿名組合員に返還される金額について、本匿名組合員が内国法人の場合には、当該金額と帳簿価額との差額を益金又は損金に算入し、本匿名組合員が居住者の場合には、当該金額と帳簿価額との差額を原則として雑所得の収入金額又は必要経費に算入することとなります。なお、匿名組合出資金の返還については源泉所得税等は課税されません。また、匿名組合出資金の返還は消費税の課税対象外取引となるため、消費税は課税されません。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

2023年2月14日から本匿名組合の運営が開始する予定です。従って、本書の日付現在、該当事項はありません。

(2)【運用実績】

2023年2月14日から本匿名組合の運営が開始する予定です。従って、本書の日付現在、該当事項はありません。

①【純資産等の推移】

2023年2月14日から本匿名組合の運営が開始する予定です。従って、本書の日付現在、該当事項はありません。

②【分配の推移】

2023年2月14日から本匿名組合の運営が開始する予定です。従って、本書の日付現在、該当事項はありません。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

2023年2月14日から本匿名組合の運営が開始する予定です。従って、本書の日付現在、該当事項はありません。

(3)【販売及び払戻しの実績】

2023年2月14日から本匿名組合の運営が開始する予定です。従って、本書の日付現在、該当事項はありません。

6【管理及び運営】

(1)【資産管理等の概要】

①【資産の評価】

イ　1口当たり純資産額の算定方法等

本匿名組合出資持分の1口当たり純資産額は、初回を2023年8月末日に算定し、以後毎年2月、5月、8月及び11月の各末日に、各時点における発行者の貸借対照表上の資産の額から負債の額を控除した金額を総出資口数で除して計算されます。かかる方法により算出された1口当たり純資産額は、本ADDXプラットフォーム上で公開されます。

②【申込（販売）手続等】

イ　匿名組合出資について

本匿名組合契約上、投資家は出資金を本匿名組合に出資し、当該出資金は、本信託受益権の取得資金の一部に充当します。

なお、国内投資家は、本ADDXプラットフォームにおけるアカウントを開設することができず、代わりに、東海東京証券株式会社に対して、本ADDXプラットフォームにおける仲介者口座が付与され、全国内投資家保有分は、仲介者口座において記録されます。なお、今後ADDXプラットフォームにおいて予定されている仕様の変更に伴い、サブ口座が付与され、各国内投資家が保有する本匿名組合出資持分に対応する本セキュリティトークンの残高がサブ口座において記録される場合があります。東海東京証券株式会社は、東海東京証券帳簿を作成し、これにより、国内投資家は、東海東京証券株式会社を通じて本セキュリティトークンを間接的に保有することとなります。国内投資家による本匿名組合出資持分の移転は、東海東京証券株式会社を通じて本ADDXプラットフォームにおいて行われ、その管理は、本ADDXプラットフォーム及び東海東京証券帳簿を通じて行われ、本セキュリティトークンの移転に関する情報が更新された東海東京証券帳簿が、本匿名組合出資持分の発行者である発行者に共有されたことをもって、有効となります。

かかる仕組みのもと、国内投資家は、申込みに先立って申込証拠金及び申込手数料を東海東京証券株式会社の指定する口座に一括して支払います。東海東京証券株式会社は、本ADDXプラットフォームを通じて、申込証拠金を本匿名組合出資の出資金として発行者に支払います。そして、個々の国内投資家が出資した金額の合計額に相当する本セキュリティトークンが、発行者のアドレスから東海東京証券会社の仲介者口座に移転し、かつ、東海東京証券帳簿上に、個々の国内投資家が出資した金額に相当する本セキュリティトークンの残高が記録されます。

他方、国外投資家は、本ADDXプラットフォームを通じて、出資金を発行者に支払います。また、それと同時に、各国外投資家のアドレスに、当該投資家が出資した金額に相当する本セキュリティトークンの残高が記録されます。なお、発行者は、複数の投資家との間において、本匿名組合契約と同一内容の匿名組合契約を締結することを予定していますが、それぞれの匿名組合契約は別個の契約として扱われます。

ロ　出資総額・申込単位

・出資総額：570,000,000円

・1口当たりの払込出資金：500万円

・申込口数：114口

ハ　申込期間

発行者は、2023年2月1日から2023年2月14日まで、東海東京証券株式会社を通じて、国内投資家からの匿名組合出資を募ります。

なお、国外投資家については、東海東京証券株式会社による勧誘はなされませんが、本ADDXプラットフォームを通じて本匿名組合契約の締結に係る申込みを行うことができます。

ニ　出資の受入れの中止

本匿名組合契約に基づく出資金額の総額が調達予定額に達しない場合又は本匿名組合の営業者である発行者による本匿名組合に係る事業の実施が困難であると判断される場合には、発行者の判断によって、本匿名組合契約の締結を取り止め、又は締結した本匿名組合契約を解除し、出資の受け入れを中止します。

ホ　出資方法

本匿名組合出資持分の申込みに対する割当ては、申込期間の末日である2023年2月14日に本ADDXプラットフォームにおいてあらかじめ定められた方法により行われ、当該割当てをもって投資家と発行者との間で本匿名組合契約が成立し、投資家は本匿名組合出資持分を取得することとなります。

国内投資家は、申込みに先立って申込証拠金及び申込手数料を東海東京証券株式会社の指定する口座に一括して支払います。東海東京証券株式会社は、本ADDXプラットフォームを通じて、申込証拠金を本匿名組合出資の出資金として発行者に支払います。そして、個々の国内投資家が出資した金額の合計額に相当する本セキュリティトークンが、発行者のアドレスから東海東京証券会社の仲介者口座に移転し、かつ、東海東京証券帳簿上に、個々の国内投資家が出資した金額に相当する本セキュリティトークンの残高が記録されます。

他方、国外投資家は、本ADDXプラットフォームを通じて、出資金を発行者に支払います。また、それと同時に、各国外投資家のアドレスに、当該投資家が出資した金額に相当する本セキュリティトークンの残高が記録されます。

ヘ　追加出資の義務等

本匿名組合員は、本匿名組合の営業者である発行者が要求し、発行者と別途合意することを条件に追加出資を行うことができます。なお、本匿名組合員は追加出資の権利が付与されているわけではなく、また、いかなる場合であっても追加出資義務を負うわけではありません。

③【払戻し手続等】

本匿名組合契約に別途明確に定める場合を除き、本匿名組合員が本匿名組合契約の定めに従い本匿名組合の営業者である発行者に対して払い込んだ出資金は、本匿名組合契約が終了するまでの間は、いかなる事由によっても払い戻されないものとし、本匿名組合員は払戻しを請求する権利を有しません。

④【存続期間】

イ　投資期間の満了

本匿名組合契約は、投資期間が満了した時点で自動的に終了します。なお、投資期間とは、本匿名組合契約締結日に始まり、本匿名組合契約に基づき早期に終了されない限り、2028年2月17日（同日を含みます。）をもって終了する期間をいいます。ただし、本資産運用会社はその裁量により投資期間を1年延長することができ、この場合、投資期間は2029年2月17日（同日を含みます。）までとなります。本匿名組合の営業者である発行者は、本匿名組合員に対して当該延長の事実を通知します。

ロ　投資期間満了前の契約終了

a　資産の全部処分に伴う終了

本匿名組合契約は、資産の全部処分（(a)本資産（本信託受益権及びその取得、所有、資金調達及び/又は処分に関連して発生する本営業者のその他全ての資産（本匿名組合契約に基づき本匿名組合員が出資した財産及び当該財産の使用を通じて又はこれに関連して取得された利益の一切を含みますが、これらに限られません。）をいいます。）の全てが売却又は清算等により処分され、(b)本匿名組合の営業者である発行者による上記(a)に関連する売却代金又は配当等の受領が全て完了したことをいいます。）が行われた時点で自動的に終了します。

b　倒産手続開始による終了

本匿名組合契約は、本匿名組合の営業者である発行者について倒産手続が開始された場合、当該倒産手続が開始された時点で自動的に終了します。

⑤【事業年度】

本匿名組合の事業年度は、初回を本匿名組合契約の締結日から2023年8月末日までの期間とし、その後、2023年9月1日以降毎暦年の9月1日から翌暦年の8月末日までの12か月の期間をいいます。

⑥【その他】

イ　出資の増減に関する事項

本匿名組合員は、本匿名組合の営業者である発行者が要求し、発行者と別途合意することを条件に追加出資を行うことができます。なお、本匿名組合員は追加出資の権利を付与されているわけではなく、また、いかなる場合であっても追加出資義務を負うわけではありません。

ロ　解散又は償還条件

本匿名組合契約の終了事由は、上記「④ 存続期間」に記載のとおりです。

ハ　契約又は規約の変更

本匿名組合契約は、本匿名組合の営業者である発行者及び本匿名組合員の合意によってのみ修正又は変更することができます。

ニ　関係法人との契約の更改等に関する手続に関する事項その他重要事項

本匿名組合出資持分の発行者と各関係法人との契約における、期間、更新、解約、変更等に関する事項は以下のとおりです。

アセット・マネジメント契約（発行者と本資産運用会社との間の契約）

期間	**2022年12月23日から2029年8月末日とします。**
更新	**発行者が、本資産運用会社に対して、発行者と本資産運用会社との間の2022年12月23日付アセット・マネジメント契約（以下、本項において「本契約」といいます。）の期間の満了日の60日前までに、本契約を当該期間の満了日において終了させる旨の書面による通知をしない限り、本契約の期間は、当該期間の満了日の翌日（同日を含みます。）から1年間延長されるものとし、その後も同様とします。**

解約	1. 本不動産等の全てが換価処分され清算された後に本匿名組合契約が目的の達成その他の理由により終了する場合、本契約は、本匿名組合契約の終了に伴う匿名組合の清算の結了（本匿名組合員に対する最終の金銭分配及び出資の価額の返還を含みます。）と同時に、本契約の期間満了前に終了します。 2. 発行者は、本資産運用会社につき、以下に掲げる事由が生じた場合には、本資産運用会社に対する書面による通知により、直ちに本契約を解除することができます。 ① 本契約に基づく本資産運用会社の債務不履行が生じ、当該債務不履行の是正を求める発行者から本資産運用会社に対する書面による通知が到達した日から15日が経過しても是正されない場合、又は、当該期間中に当該債務不履行を是正することが合理的に期待できない場合。 ② 本契約に基づく本資産運用会社による表明及び保証につき、重大な違反の事実が判明した場合（但し、当該違反が是正可能なものである場合は、当該違反の是正を求める発行者から本資産運用会社に対する書面による通知が到達した日から15日が経過しても当該違反が是正されない場合に限ります。）。 ③ 本資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始その他本資産運用会社に適用ある法的倒産手続開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達、又は、解散（合併による場合を除きます。）が発生した場合。 ④ 本資産運用会社が本契約に定める業務を遂行する上で必要な法令上の免許、登録等を喪失した場合。 3. 本資産運用会社は、発行者につき、以下に掲げる事由が生じた場合には、発行者に対する書面による通知により、直ちに本契約を解除することができます。 ① 本契約に基づく発行者の債務不履行が生じ、当該債務不履行の是正を求める本資産運用会社から発行者に対する書面による通知が到達した日から15日が経過しても是正されない場合、又は、当該期間中に当該債務不履行を是正することが合理的に期待できない場合。

	② 本契約に基づく発行者による表明及び保証につき、重大な違反の事実が判明した場合（但し、当該違反が是正可能なものである場合は、当該違反の是正を求める本資産運用会社から発行者に対する書面による通知が到達した日から15日が経過しても当該違反が是正されない場合に限ります。）。 ③ 発行者につき、支払停止、破産手続開始若しくは民事再生手続開始その他委託者に適用ある法的倒産手続開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達、又は、解散（合併による場合を除きます。）が発生した場合。 4. 天災地変、その他発行者及び本資産運用会社の責に帰することができない事由により、本契約の目的を達することができなくなった場合には、本契約は終了します。
変更等	本契約のいかなる条項も、発行者及び本資産運用会社の書面による合意なくして、これを変更することはできません。
再委託	本資産運用会社は、発行者及び本匿名組合員のため本運用財産の運用を行う権限の全部又は一部を第三者に委託することはできません。

(2)【利害関係人との取引制限】

発行者は、自己又は第三者のために本信託受益権の取得と競合する行為を、直接・間接を問わず行いません。ただし、本資産運用会社は、発行者と競合する事業を営む第三者のために同種の投資一任業の委託を受けることがあります。また、本資産運用会社は、金融商品取引業等に関する内閣府令第128条第1号若しくは第3号又は第129条第1項第1号若しくは第3号に掲げる行為に該当するものを除き、個別の取引ごとに全ての本匿名組合員に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由の説明を行い、全ての本匿名組合員の同意を得なければ自己、その取締役若しくは執行役又はその運用を行う他の運用財産（金融商品取引法第35条第1項第15号に規定する運用財産をいいます。）との間における取引を行うことを内容とした運用を行うことはできません。

本資産運用会社の自主ルールによる取引制限は、前記「3 投資リスク　(2)　投資リスクに対する管理体制　② 本資産運用会社の体制　（ハ）利害関係人取引規程」をご参照ください。

(3)【出資者等の権利】

本匿名組合員は、本匿名組合契約の規定に従い、主として以下のような権利を有します。

① 本匿名組合員は、発行者に対し、出資金の返還（ただし、本匿名組合契約が終了した場合に限り、また、残存資産の範囲内に限ります。）及び生じた利益配当の支払いを請求できる権利を有します。

② 本匿名組合の営業者である発行者は、本匿名組合員に対して、(i)各計算期間の末日から45日（又はADDXルール（本セキュリティトークンに関して本匿名組合の営業者である発行者及び本匿名組合員に適用される、ADDXが定める各ルール（Listing Rule、Exchange Rule及びPlatform Terms and Conditionsを含みますがこれらに限られません。）をいいます。以下同じです。）に従い許容されるそれより長い期間）以内に、監査されていない半期報告（日本における会計報告基準に従って監査されていない中間貸借対照表及び中間損益計算書を含みます。）、現実又は潜在的な訴訟・政府措置・調査及び本事業に重大な影響を与え又は与え得る事由に関する記述並びに(ii)各事業年度の末日から90日（又はADDXルールに従い許容されるそれより長い期間）以内に、監査済みの年次報告（日本における会計報告基準に従った監査済みの貸借対照表及び損益計算書を含みます。）、現実又は潜在的な訴訟・政府措置・調査及び本事業に重大な影響を与え又は与え得る事由に関する記述についての報告書を交付します。なお、本匿名組合の営業者である発行者は、本セキュリティトークンが本ADDXプラットフォームに上場している場合、ADDXルールの規定に従い、本ADDXプラットフォーム上でかかる報告書を公開することによって、各本匿名組合員に対する報告書の交付に代えることができます。また、発行者は、ADDXルールに従い、本ADDXプラットフォーム上での報告及び情報開示を行います。

③ 本匿名組合員は、本匿名組合の業務を執行し、又は本匿名組合を代表する権限を一切有しません。

④ 本匿名組合員は、本匿名組合の営業者である発行者の事前の同意なく、本匿名組合出資持分を他の第三者に譲渡することはできません。なお、本匿名組合出資持分の譲渡は、本セキュリティトークンが本ADDXプラットフォームに上場している限りにおいては、本セキュリティトークンの移転に関する情報が、発行者に通知されることにより発行者は、当該移転について承諾したものとみなされ、有効となります。この場合、本匿名組合出資持分の譲受人は、本匿名組合契約に基づく本匿名組合員の地位及び権利義務を当然かつ同時に承継します。また、発行者から委託を受けた東海東京証券株式会社は、当該承継について、確定日付のある承諾書を作成します。

第2【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

①名称

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

②資本金の額

本書の日付現在　100百万円

③事業の内容

金融商品取引法に基づく登録を受けて金融商品取引業を営んでいます。

(2)【運用体制】

前記「第1 組合等の状況　1 組合等の概況　(5) 組合等の機構　② 投資運用の意思決定機構　ロ本資産運用会社の意思決定プロセス」をご参照ください。

(3)【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	比率(%)(注)
トーセイ株式会社	東京都港区芝浦四丁目５番４号	10,000	100.0

(注)　「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4)【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役社長(常勤)	若林　要	1986年 4月	株式会社日本長期信用銀行（現 株式会社新生銀行）入行	0
		1998年10月	株式会社ビジネスプロデュースグループ 取締役	
		2004年 7月	株式会社ワールドアイナビゲーション 取締役	
		2005年 1月	株式会社日本レップ（現 グッドマンジャパン株式会社）取締役	
		2007年 3月	ジェイ・レップ・インベストメント株式会社 取締役	
		2007年 6月	株式会社日本レップ（現 グッドマンジャパン株式会社）取締役 アセットマネジメント本部長	
		2008年 6月	株式会社日本レップ（現 グッドマンジャパン株式会社）取締役プロパティマネジメントディビジョン長	
		2008年 6月	同社 取締役トレジャリーグループ統括	
		2009年 6月	ジェイ・レップ・ファンド・マネジメント株式会社（現 グッドマンジャパンファンズ株式会社）取締役	
		2009年 6月	株式会社日本レップ（現 グッドマンジャパン株式会社）代表取締役社長	
		2009年 8月	株式会社ジェイ・レップ・ロジスティクス総合研究所 代表取締役社長	
		2011年 7月	かなえキャピタル株式会社 顧問	
		2011年10月	トオカツフーズ株式会社 取締役	
		2012年12月	トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社（現　トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社）顧問	
		2013年 1月	同社 代表取締役社長	
		2014年 2月	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）	
		2014年11月	ＮＡＩ・トーセイ・ＪＡＰＡＮ株式会社 代表取締役社長	
		2018年 2月	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 専務取締役	
		2018年10月	株式会社スペースバリューホテルディベロップメント 取締役（非常勤）	
		2020年 2月	トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 取締役（現　トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社）（現任）	
		2020年 2月	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現任）	

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
専務取締役 私募ファンド 運用本部長 (常勤)	塚田　良之	1987年 4月 1999年 5月 2006年12月 2008年12月 2011年12月 2012年 2月 2012年 8月 2013年12月 2014年 9月 2017年 2月 2017年12月	三井不動産販売株式会社（現 三井不動産リアルティ株式会社）入社 東誠不動産株式会社（現 トーセイ株式会社）入社 同社 アセットソリューション事業2部長 同社 アセットソリューション事業5部長 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社出向取締役投資運用二部長 同社 常務取締役投資運用二部長 同社 常務取締役投資運用本部長 兼 投資運用本部運用管理部長 同社 常務取締役アセット・マネジメント部長 同社 常務取締役私募ファンド運用本部長 兼 アセット・マネジメント部長 同社 専務取締役私募ファンド運用本部長 兼 アセット・マネジメント部長 同社 専務取締役私募ファンド運用本部長（現任）	0

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役 私募ファンド 運用本部 副本部長 （常勤）	神谷　栄次	1992年 4月 1997年10月 1999年12月 2002年 4月 2003年 5月 2007年 5月 2007年10月 2008年 3月 2008年 4月 2012年 8月 2014年 9月 2016年 3月 2018年 2月 2018年 6月 2020年 4月 2020年12月 2021年12月 2022年3月	株式会社泉郷（現 株式会社セラヴィリゾート泉郷）入社 株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ 入社 株式会社ジョイント・コーポレーション 入社 株式会社新日本建物 入社 ＵＦＪつばさ証券株式会社 （現 三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社）入社 トーセイ株式会社 アセットソリューション事業4部担当部長 トーセイ・アセットマネジメント株式会社出向 取締役 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社 （現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）出向 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役ストラクチャード営業部長 同社 取締役投資運用本部投資開発部長 同社 取締役私募ファンド運用本部投資開発部長 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 兼 事業開発部長 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 兼 ストラクチャード・ファイナンス部長 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 兼 ストラクチャード・ファイナンス部長 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長（現任）	0

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役 管理本部長 兼　リ　ス ク・コンプ ライアンス 室長 兼業 務推進部長 (常勤)	井手　義則	1991年 4月	株式会社ミリオンカード・サービス（現 三菱ＵＦＪニコス株式会社）入社	0
		2004年 9月	株式会社グローヴァ 入社	
		2005年 8月	株式会社東京リーガルマインド 入社	
		2006年 8月	株式会社東京スター銀行 入行	
			リテールバンキンググループ アシスタント・バイスプレジデント	
		2008年 4月	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社	
			取締役 コンプライアンスオフィサー	
		2012年 6月	サンフロンティア不動産株式会社 入社 内部監査室長	
		2016年 4月	トーセイ株式会社 入社	
			トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 出向	
		2016年 4月	同社 リスク・コンプライアンス室長	
		2020年12月	同社 リスク・コンプライアンス室長 兼 業務推進部長	
		2021年 2月	同社 取締役リスク・コンプライアンス室長 兼 業務推進部長	
		2021年 3月	同社 取締役管理本部長 兼 リスク・コンプライアンス室長 兼 業務推進部長（現任）(注)	

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（非常勤）	平野　昇	1982年 4月	国分株式会社 入社	0
		1991年 4月	東誠商事株式会社 入社	
		1995年 5月	同社 取締役	
		2001年 3月	東誠不動産株式会社（現 トーセイ株式会社）入社	
		2002年10月	トーセイ株式会社 常務取締役	
		2005年 3月	トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社（現　トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社）監査役	
		2005年 4月	トーセイ・コミュニティ株式会社 監査役	
		2005年 9月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）代表取締役	
		2006年 2月	トーセイ株式会社 取締役専務執行役員管理部門統括	
		2007年12月	トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社（現　トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社）代表取締役	
		2013年 1月	トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社（現　トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社）取締役	
		2013年 2月	トーセイ・コミュニティ株式会社 取締役	
		2016年 2月	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤)（現任）	
		2017年 4月	トーセイ株式会社 取締役専務執行役員管理部門統括人事部担当人事部長	
		2017年12月	同社 取締役専務執行役員管理部門統括（兼人事部担当）（現任）	
		2020年 2月	トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社（現　トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社）代表取締役（現任）	

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
監査役（非常勤）	山口　俊介	1988年 4月	東急建設株式会社 入社	0
		2001年12月	東誠不動産株式会社（現 トーセイ株式会社）入社	
		2002年 6月	同社 経営企画室長	
		2003年 4月	同社 総務部長	
		2008年 4月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）出向 取締役経営管理部長	
		2011年 3月	トーセイ株式会社総務人事部長	
		2011年 3月	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）	
		2012年12月	ＮＡＩ・トーセイ・ＪＡＰＡＮ株式会社 取締役（非常勤）	
		2013年 3月	トーセイ株式会社 執行役員総務人事部担当総務人事部長	
		2017年 4月	同社 執行役員総務部担当総務部長	
		2017年12月	同社 執行役員Ｍ＆Ａ・グループ戦略部、総務部担当 総務部長	
		2018年 2月	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 監査役（非常勤）（現任）	
		2020年 2月	トーセイ株式会社 取締役執行役員Ｍ＆Ａ・グループ戦略部、総務部担当 総務部長	
		2020年 3月	同社 取締役執行役員財務部、総務部担当 総務部長	
		2020年 6月	同社 取締役執行役員財務部、総務部、ＤＸ推進部担当 総務部長	
		2021年 3月	同社 取締役執行役員財務部、総務部担当 総務部長	
		2022年12月	同社 取締役執行役員　財務部担当 兼 総務部担当（現任）	

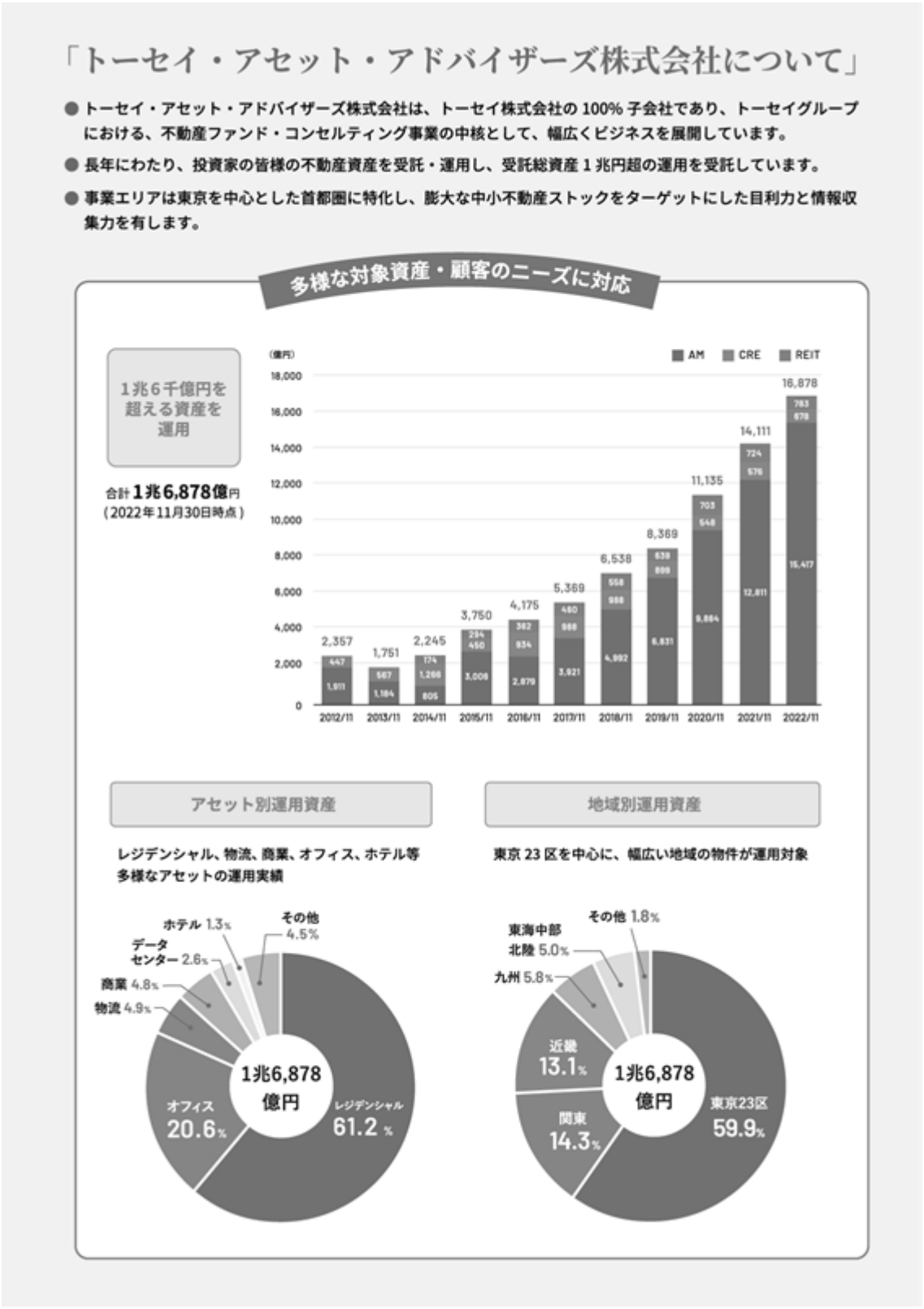
(注)　2023年2月1日付でリスク・コンプライアンス室長が、井手義則から遠松渉に変更される予定です。

(5)【事業の内容及び営業の概況】

金融商品取引法に基づく登録を受けて金融商品取引業を営んでいます。なお、本資産運用会社は、本書の日付現在、以下の組合等の資産の運用を受託しています。

組合等の名称	基本的性格	設立年月日	純資産額	
			総額（千円）	内国有価証券投資事業権利等1口当たりの額（円）
MALD合同会社	不動産信託受益権への投資	2020/9/3	54,036,783	-
東京オフィス2合同会社	不動産信託受益権への投資	2021/12/24	13,719,589	-
表参道インベストメント合同会社	不動産信託受益権への投資	2019/9/20	10,023,519	-
カシオペア1白金高輪合同会社	不動産信託受益権への投資	2019/9/13	10,940,671	-
合同会社オーケーチャタン	不動産信託受益権への投資	2020/4/1	2,357,289	-
（合）Hosa	不動産信託受益権への投資	2017/10/25	2,960,499	-
東京オフィス1合同会社	不動産信託受益権への投資	2021/2/16	2,511,849	-
カシオペア54レジデンス阿波座合同会社	不動産信託受益権への投資	2019/9/17	5,683,181	-
カシオペア59新栄4合同会社	不動産信託受益権への投資	2019/9/17	6,099,452	-
エチゴ合同会社	不動産信託受益権への投資	2020/10/20	5,575,506	-

なお、2022年11月末日現在の本資産運用会社の運用資産残高は以下のとおりです。



(注) 運用資産残高は、本資産運用会社が管理する不動産の取得価格に基づきます。なお、「AM」は本資産運用会社が投資一任業務又は投資助言業務を提供しているファンド（ただし、トーセイ・リート投資法人を除きます。）が保有する不動産を、「REIT」は本資産運用会社が資産運用業務を提供するトーセイ・リート投資法人が保有する不動産を、「CRE」は本資産運用会社がコンサルティング業務を提供する一般事業法人が保有する不動産を指します。

2【その他の関係法人の概況】

A 募集の取扱者／売買の取次者／東海東京証券帳簿の作成業務／確定日付ある承諾書の作成に係る業務受託者

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

①名称

東海東京証券株式会社

②資本金の額

本書の日付現在　60億円

③事業の内容

金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

前記「第1 組合等の状況　1 組合等の概況　(4) 組合等の仕組み」をご参照ください。

(3)【資本関係】

発行者と資本関係はありません。

B 資産保管会社

(1)[名称、資本金の額及び事業の内容]

①名称

ADDX Pte. Ltd.

②資本金の額

本書の日付現在　20,899,044シンガポールドル

③事業の内容

本匿名組合出資持分を表示する財産的価値を記録するブロックチェーン基盤である本ADDXプラットフォームを運営し、本セキュリティトークンの移転に必要な秘密鍵の管理及び本セキュリティトークンの移転の記録を行います。

(2)[関係業務の概要]

前記「第1 組合等の状況　1 組合等の概況　(4) 組合等の仕組み」をご参照ください。

(3)[資本関係]

発行者と資本関係はありません。

第３【組合等の経理状況】

１【財務諸表】

（１）【貸借対照表】

本匿名組合における第1期の事業年度は2023年2月14日から2023年8月末日を予定しています。本書の日付現在、第1期を終了していないため、該当事項はありません。

（２）【損益計算書】

2023年2月14日から本匿名組合の運営が開始する予定です。従って、本書の日付現在、該当事項はありません。

2【組合等の現況】

(1)【純資産額計算書】

2023年2月14日から本匿名組合の運営が開始する予定です。従って、本書の日付現在、該当事項はありません。

（２）【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

（３）【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

第4【その他】

(1) 目論見書の表紙及び裏表紙に発行者及び販売証券会社の名称及び本店の所在地を記載し、発行者及び販売証券会社のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。
(2) 目論見書の表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）にかかる重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
(3) 本書「第一部 証券情報」「第二部 発行者情報」「第1 組合等の状況」の主要内容を要約し、目論見書の冒頭に記載することがあります。
(4) 目論見書の巻末に本匿名組合契約書を掲載し、本書「第一部 証券情報」「第二部 発行者情報」「第1 組合等の状況」の詳細な内容については、当該契約書を参照する旨を記載することで、届出書の内容の記載とすることがあります。
(5) 本書「第一部 証券情報」「第二部 発行者情報」の記載の内容について、投資家の理解を助けるため、当該内容を説明した図表等を付加して目論見書の当該内容に関連する箇所に記載することがあります。
(6) 目論見書は電子媒体等として使用されるほか、インターネットなどに掲載されることがあります。

第5【内国有価証券投資事業権利等事務の概要】

(1) 名義書換についてその手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本匿名組合出資持分の売買は本ADDXプラットフォーム上において行うことになります。ただし、国内投資家が保有する本匿名組合出資持分の売買は、東海東京証券株式会社を通じて本ADDXプラットフォームにおいて行われ、その管理は、本ADDXプラットフォーム及び東海東京証券帳簿を通じて行われます。

上記の内部帳簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東海東京証券株式会社　内部管理本部 東京都中央区新川1-17-21 茅場町ファーストビル7階
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東海東京証券株式会社 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号
手数料	該当事項はありません。

(2) 出資者等に対する特典

該当事項はありません。

(3) 特定内国電子記録移転権利の譲渡制限の内容

本匿名組合出資持分の譲渡は、本セキュリティトークンが本ADDXプラットフォームに上場している限りにおいては、本セキュリティトークンの移転に関する情報が更新された東海東京証券帳簿が、本匿名組合出資持分の発行者に共有されたことをもって、本匿名組合の営業者である発行者は、当該取引について承諾したものとみなされ、これにより本匿名組合出資持分の取引は有効となります。

(4) その他特定内国電子記録移転権利事務に関し投資家に示すことが必要な事項

該当事項はありません。