

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年4月26日
【計算期間】	第1期（自 2022年9月6日 至 2023年1月31日）
【発行者（受託者）名称】	三井住友信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	取締役社長 大山 一也
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
【事務連絡者氏名】	三井住友信託銀行株式会社 資産金融部 契約管理チーム長 塚越 裕一
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
【電話番号】	03-3286-1111（大代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	該当事項はありません。
【代表者の役職氏名】	該当事項はありません。
【住所又は本店の所在の場所】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第1【信託財産の状況】

1【概況】

（1）【信託財産に係る法制度の概要】

エスティファンドスリー合同会社（以下「委託者」といいます。）（注）、本信託契約（以下に定義します。）の信託受託者としての三井住友信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）及び弁護士 古賀政治（以下「受益者代理人」といいます。）間の2022年8月26日付不動産管理処分信託受益権（銀座・青葉台）受益証券発行信託契約書（受益権譲渡制限付）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定された信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、不動産管理処分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日（2022年9月6日）（以下「信託設定日」といいます。）に、本件不動産受益権を委託者から取得しました。本件不動産受益権については、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の受託者による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されています。

受託者は、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）、信託業法（平成16年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「信託業法」といいます。）等の各種関連法令に基づき、善管注意義務、忠実義務、分別管理義務等をはじめとする法令上の義務に従い、信託財産の引受け（受託）を行っています。受託者は、受益権の保有者（受益者）に対して、信託財産に属する財産のみをもってその履行責任を負います。

また、本信託の一般受益権（以下「本受益権」といいます。）は、信託法に規定する受益証券発行信託の受益権（一般受益権）であり、有価証券として金融商品取引法（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。）の適用を受けます。金融商品取引法第2条第5項及び金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第14条第2項第2号八に基づき、本受益権の発行時においては、委託者及び受託者が本受益権の共同の発行者でした。

（注）委託者は、2022年12月16日付で解散し、2023年5月に清算終了予定です。以下同じです。

（2）【信託財産の基本的性格】

信託財産は、主として不動産管理処分信託の受益権及び金銭であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されました。

資産の種類	内容	価格	比率(注1)
不動産管理処分信託の受益権	本件不動産受益権	3,672百万円(注2)	100.0%
合計		3,672百万円	100.0%

（注1）価格合計に対する当該資産の価格の占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）本件不動産受益権の価格については、委託者が本件不動産受益権の取得に当たって締結済みの各信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金に基づき作成された委託者の貸借対照表に記載された金額を記載しています。

（3）【信託財産の沿革】

本信託は、信託設定日に、本受益者（本信託の一般受益権を有する者をいいます。以下同じです。）及び精算受益者（本信託の精算受益権を有する者をいいます。以下同じです。）のために、信託財産である本件不動産受益権及び金銭を管理及び処分することを目的に設定されました。

(4) 【信託財産の管理体制等】

【信託財産の関係法人】

(イ) 委託者：エスティアンドスリー合同会社

信託財産の信託設定を行いました。また、受託者とともに、本受益権の発行者です。

委託者は、本受益権、精算受益権及びローン受益権の当初受益者でしたが、本受益権及び精算受益権の譲渡に伴い、本信託契約に規定される当初受益者の受託者に対する指図権は、本受益権に係るものは2022年9月6日付で受益者代理人に、精算受益権に係るものは2022年9月6日付で精算受益者に、いずれも承継されました。また、本書の日付現在、ローン受益権については、元本全額の償還を完了しています。

本信託においては、委託者が解散する等により消滅する場合であっても、本信託の運営に支障を生じないこととするための仕組みとして、委託者は本信託契約に係る信託財産の管理又は処分に関する指図権を有しておらず、また、本信託契約に規定される本受益権及び精算受益権に係る当初受益者の受託者に対する指図権は本受益権及び精算受益権の譲渡後は受益者代理人及び精算受益者が有しています。

なお、委託者は、2022年12月16日付で解散しており、2023年5月に清算終了予定です。

(ロ) 受託者：三井住友信託銀行株式会社

信託財産の管理及び処分、本受益者及び精算受益者の管理並びに本信託契約及び事務取扱要領に基づき、受益権原簿の作成及び管理を行っています。また、委託者とともに、本受益権の発行者です。

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をアセット・マネージャー、株式会社東京共同会計事務所、株式会社BOOSTRY及び野村証券株式会社へ委託しています。また、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務のほか、信託業務の一部を第三者に委託することができます。

(ハ) 受益者代理人：弁護士 古賀 政治

受益者代理人は、全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権（本信託に定める信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）及び償還金受領権（本信託に定める償還金を受領する権利をいいます。以下同じです。）を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています。

また、本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行うものとします。

(ニ) アセット・マネージャー：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

受託者との間で、2022年8月26日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結しています。

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行っています。

(ホ) 精算受益者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

本信託の精算受益権を保有する受益者として、権利の行使及び義務の履行を行っています。

精算受益者の有する権利及び義務その他の本信託の精算受益権の詳細は、後記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 その他 (イ) 精算受益権」をご参照ください。

(ヘ) 取扱会社、取扱金融商品取引業者：野村証券株式会社

委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーとの間で2022年8月26日付で一般受益権募集の取扱契約を締結し、本受益権の募集の取扱いを行いました。また、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行っています。

(ト) ibet for Finノード管理・受益権原簿データ提供会社：株式会社BOOSTRY

ibet for Finノード管理・受益権原簿データ提供会社は、受託者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約（ibet for Finノード管理・受益権原簿データ提供）を締結し、ibet for Finノード管理及び受益権原簿データ提供等を行っています。業務委託契約（ibet for Finノード管理・受益権原簿データ提供）の詳細は、後記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 信託の基本的仕組み (ロ) 本信託のスキームの概要 c 業務委託契約（ibet for Finノード管理・受益権原簿データ提供）」をご参照ください。

(チ) レンダー：三井住友信託銀行株式会社

三井住友信託銀行株式会社(以下「レンダー」といいます。)は、本信託に対する貸付人として、受託者に対し、ローン受益権の償還等のための資金の融資を行っています。

(リ) 不動産信託受託者：三井住友信託銀行株式会社

不動産の信託財産(以下「本信託財産」といいます。)である本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者として、不動産管理処分信託の信託財産たる不動産等(投資対象不動産等)の管理及び処分を行っています。

【信託財産の運用(管理及び処分)に関する基本的態度】

本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に単一の不動産を信託財産とした本件不動産受益権への投資機会を提供することを目的としています。本件不動産受益権の詳細については、後記「2 信託財産を構成する資産の概要 (2) 信託財産を構成する資産の内容 本件不動産受益権」をご参照ください。

受託者は、アセット・マネージャーとの間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結しており、アセット・マネージャーに、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託しています。

精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行規則(昭和57年大蔵省令第16号。その後の改正を含みます。)(以下「兼営法施行規則」といいます。)第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を受託者の銀行勘定で預かります。この場合、受託者は、受託者の普通預金利率により生じた利子を本信託財産に帰属させるものとします。なお、受託者が信託財産として新たに不動産管理処分信託の受益権を購入することはありません。

受託者は、本信託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって信託事務を処理します。

【信託財産の管理体制】

(イ) 受託者における管理体制について

本信託財産は、信託法によって、受託者の固有財産や、受託者が受託する他の信託の信託財産とは分別して管理することが義務付けられています。

受託者の信託財産の管理体制及び信託財産に関するリスク管理体制は、以下のとおりです。また、定期的に外部監査を実施します。なお、受託者の統治に関する事項については、後記「第3 受託者、委託者及び関係法人の情報 1 受託者の状況 (1) 受託者の概況 受託者の機構」をご参照ください。

a 信託財産管理に係る重要事項、適正な管理体制の整備・確立

経営会議等で制定済の「信託財産管理に係る管理規則」「信託財産運用に係る管理規則」等に従い、本信託財産の運用管理に係る重要事項や適正な管理体制の整備・確立を行います。

b 信託財産の管理

資産金融部は、本信託契約、「信託引受に係る管理規則」「信託引受審査に係る規則」「信託財産管理に係る管理規則」「信託財産運用に係る管理規則」その他の規程類に基づき本信託財産を管理します。

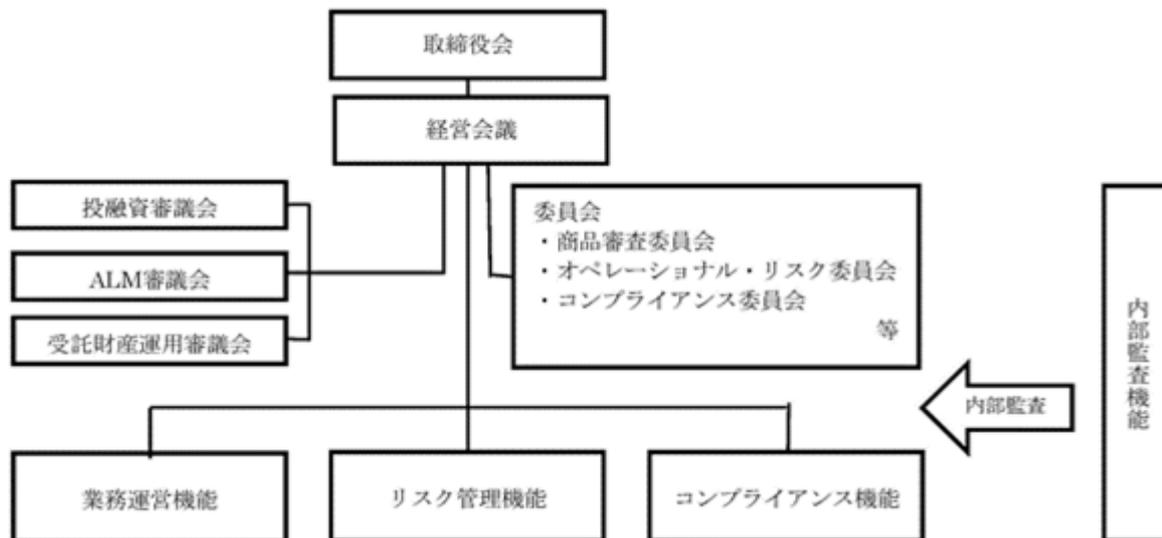
また、資産金融部は、「信託財産管理に係る管理規則」「信託財産運用に係る管理規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、コンプライアンス統括部、投資家企画部その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「投資家企画部等」といいます。）へ報告します。資産金融部は、投資家企画部等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

資産金融部及び投資家企画部等から独立した業務監査部署である内部監査部が、資産金融部及び投資家企画部等に対し、本信託財産について、諸法令、本信託契約及び規程類を遵守しながら、信託目的に従って最善の管理が行われているかという観点から、法令・制度変更その他の環境変化への対応状況等の監査を実施しています。また、内部監査部は、必要に応じて、監査対象部署に対し、対応内容等を取り纏めて報告することを求めます。

d リスク管理態勢

リスク管理担当役員、及び本部にリスク管理に関する統括部署を置き、リスクカテゴリー毎にリスク管理部署を置いています。受託者のリスク管理に係る組織体制は、以下のとおりです。経営会議及び各委員会では、各リスクの状況をモニタリングするとともに、リスク管理・運営に関する重要事項を審議します。各リスクに係る管理・運営方針は、経営会議及び各委員会での審議を踏まえ、取締役会が決定します。



2【信託財産を構成する資産の概要】

（1）【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

信託受益権に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件不動産受益権は信託法に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

（イ）受益者の有する権利の概要

本件不動産受益権は、不動産信託受託者が本受益者及び精算受益者のためにその信託財産として主として不動産を所有し、管理及び処分するものであり、その経済的利益と損失は最終的に本件不動産受益権を保有する受益者である受託者にすべて帰属することになります。したがって、本件不動産受益権を保有する受益者である受託者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を直接保有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

（ロ）信託財産の独立性

本件不動産受益権においてその信託財産を構成する投資対象不動産は、形式的には不動産信託受託者に属していますが、実質的には受益者である受託者のために所有され、管理及び処分されるものであり、不動産信託受託者に破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）上の再生手続又は会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）上の更生手続（以下「倒産等手続」といいます。）が開始された場合においても、不動産信託受託者の破産財団又は再生債務者若しくは更生会社である不動産信託受託者の財産に属しないこととなります。

なお、信託法上、登記又は登録をしなければ権利の得喪及び変更を第三者に対抗することができない財産については、当該財産が信託財産に属する財産であることを第三者に対抗するためには信託の登記又は登録が必要とされています。したがって、不動産信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産について、不動産信託受託者の破産財団又は再生債務者若しくは更生会社である不動産信託受託者の財産に属しないことを破産管財人等の第三者に対抗するためには、当該投資対象不動産に信託設定登記を備えておく必要があります。

（ハ）本件不動産受益権の譲渡性

本件不動産受益権は、信託法に定める受益権として、一般に譲渡可能な権利とされています。その譲渡の第三者対抗要件は、確定日付のある証書による譲渡人の不動産信託受託者に対する通知又は不動産信託受託者による承諾によって具備されます。なお、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約においては、本件不動産受益権を譲渡する場合に不動産信託受託者の承諾が必要とされています。

（二）本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

本件不動産受益権は、信託法に定める受益権であり、その利用及び売却については、上記「（ハ）本件不動産受益権の譲渡性」に記載の制限を受けるほか、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。）、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）及び信託法といった法令の適用を受けるほか、金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされる権利として、金融商品取引法等の行政法規の適用を受けます。

不動産に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件不動産受益権の裏付けとなる資産は主として不動産である投資対象不動産であり、不動産に関しては以下の制限があります。

(イ) 不動産の利用等に関する法制度の概要

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）等の規制に服します。その他、不動産は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他の都市計画に関して必要な事項を定める都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）をはじめ、道路法（昭和27年法律第180号。その後の改正を含みます。）、航空法（昭和27年法律第231号。その後の改正を含みます。）、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。）、海岸法（昭和31年法律第101号。その後の改正を含みます。）等の様々な法規制の適用を受けます。さらに、当該不動産が所在する地域における条例や行政規則等により、建築への制限が加わることがあるほか、一定割合において住宅を付置する義務、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の義務が課せられることがあります。

加えて、土地収用法（昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）、都市再開発法（昭和44年法律第38号。その後の改正を含みます。）といった私有地の収用・制限を定めた法律により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあります。

(ロ) 不動産の賃貸借に関する法制度の概要

不動産の賃貸借については、民法及び借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）等が適用され、賃借人は賃貸人に対して賃料を支払う義務を負います。

なお、借地借家法第31条に基づき、建物の引渡しを受けたときは賃借権の登記がなくても、その後に当該建物についての所有権を取得した者に対して賃借権を対抗することができます。

(ハ) 不動産の売却に関する法制度の概要

不動産の売却については、民法、商法及び宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）等の行政法規の適用を受けます。宅地建物取引業法により、土地又は建物の売買若しくは交換又はその代理若しくは媒介を業として行うためには、宅地建物取引業法の免許を必要とします。

(2) 【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として不動産管理処分信託の受益権及び金銭の管理及び処分を目的に設定されました。2023年1月31日現在における本件不動産受益権及び金銭の内容は、以下のとおりです。

本件不動産受益権

受託者：三井住友信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の不動産

不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおりです。

(2023年1月31日時点)

(イ) 投資対象不動産

物件名称	ALTERNA銀座	アセットタイプ	住宅		
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託設定年月日	2015年3月20日	投資対象不動産に対する権利の種類		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)	2,020百万円 (2023年1月31日)	不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2032年9月末日	
アクセス	東京メトロ日比谷線「築地」駅 徒歩約5分 東京メトロ有楽町線「新富町」駅 徒歩約9分 都営地下鉄浅草線「東銀座」駅 徒歩約11分 都営地下鉄大江戸線「築地市場」駅 徒歩約11分				
所在地(住居表示)	東京都中央区築地七丁目12番4号				
土地	地番	東京都中央区築地七丁目7番1、7番4、7番5、7番23、7番24、7番41	建物	建築時期	2015年2月19日
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	500%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,504.21m ²
	敷地面積	245.53m ²		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	39戸
地震PML(地震PML値調査業者)			8.0%(東京海上ディール株式会社)		

建物状況評価概要			
調査業者	東京海上ディール株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費	-
調査年月	2022年6月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費	30,857千円
関係者			
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項			
・ 該当事項はありません。			

防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は100%となります。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,179.11㎡	賃貸可能戸数	39戸
賃貸面積	1,082.05㎡	賃貸戸数	36戸
稼働率 (面積ベース)	91.8%	稼働率 (戸数ベース)	92.3%
月額賃料及び共益費	5,501,500円	テナント総数	1
敷金・保証金	2,446,000円	主要テナント	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

過去の稼働率（面積ベース）推移				
2018年9月	2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年9月
97.8%	97.8%	93.6%	91.4%	100%

主要テナントの概要						
テナント名	業種	年間賃料及び共益費	賃貸面積	契約満了日	敷金・保証金	契約更改の方法等
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	不動産業	66,018,000円	1,179.11㎡	2023年12月31日	2,446,000円	自動更新

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,020百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023年1月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	2,040	
運営収益	74	
潜在総収益(a)～(d)計	76	
(a) 共益費込貸室賃料収入	74	
(b) 水道光熱費収入	-	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	2	
空室等損失等	2	
運営費用	12	
維持管理費	2	
水道光熱費	0	
修繕費	1	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	2	
公租公課	3	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	61	
一時金の運用益	0	
資本的支出	1	
純収益	59	
還元利回り	2.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	1,990	
割引率	2.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格		
土地比率	81.6%	
建物比率	18.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

物件特性

< 物件の概要 >

- ・ 徒歩圏に4駅（東京メトロ日比谷線「築地」駅 徒歩約5分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅 徒歩約9分、都営地下鉄浅草線「東銀座」駅 徒歩約11分、都営地下鉄大江戸線「築地市場」駅 徒歩約11分）が所在し、複数路線が利用可能、東京駅や銀座など都心ビジネス街・商業拠点へのアクセスが容易な物件です。
- ・ 単身者又は少人数世帯向けの総戸数39戸の共同住宅です。1階がエントランスホール、管理室、駐輪場等、2～11階が住戸の構成であり、廊下は内廊下形式です。

< 投資対象不動産の特徴 >

- ・ 本物件は、2015年2月に竣工し、1R10戸・1K20戸・1LDK9戸からなる全39戸の共同住宅です。全住戸にウォークインクローゼットが設置され、収納力が高いレイアウトが特徴となっています。
- ・ 本物件の所在は、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩約5分に位置しており、銀座等のビジネス街・商業拠点へダイレクトにアクセスが可能な高い利便性を有します。
- ・ 都心へのアクセスに優れる一方で、住宅地域としての性格を強めているエリアに位置しており、周辺には各種生活利便施設も揃っていることから生活環境面での優位性も認められます。
- ・ また、東京駅を中心とする丸の内、大手町、日本橋、八重洲、茅場町等の都心ビジネス街へもアクセスが容易となっており、当該エリアの就労者にとって高い利便性も有しています。
- ・ なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります（詳細は、前記「（1）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 不動産に係る法制度の概要」及び後記「5 投資リスク（1）リスク要因 投資対象不動産に関するリスク（リ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥等に関するリスク」をご参照ください。）。

地図



路線図



(口) 投資対象不動産

物件名称	モアリッシュル代官山青葉台		アセットタイプ	住宅・事務所・店舗	
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託設定年月日	2021年4月28日		投資対象不動産に対する権利の種類	信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)	1,990百万円 (2023年1月31日)		不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
				信託期間満了日	2032年9月末日
アクセス	東急電鉄田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩約10分 東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩約15分				
所在地(住居表示)	東京都目黒区青葉台三丁目12番7号				
土地	地番	東京都目黒区青葉台三丁目348番2、348番21		建築時期	2020年7月3日
	建蔽率	60% 1		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィングぶき地下1階付き5階建
	容積率	300% 2		用途	共同住宅、事務所
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	1,265.21m ²
	敷地面積	395.06m ² 3		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	23戸
地震PML(地震PML値調査業者)			10.13%(SOMPOリスクマネジメント株式会社)		
建物状況評価概要					
調査業者	大和不動産鑑定株式会社		今後1年間に必要とされる修繕費	-	
調査年月	2022年6月		今後2~10年間に必要と想定される修繕費	6,568千円	
関係者					
PM会社	株式会社Goodリアルエステート		マスターリース会社	株式会社Goodリアルエステート	
			マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項					
・ 該当事項はありません。					

- 1 準防火地域内耐火建築物等による緩和により、許容建蔽率は70%となります。
- 2 前面道路幅員等に基づき、許容容積率は約290.8%となります。
- 3 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約12.61m²)を含みます。

賃貸借の概要（括弧内は事務所・店舗の情報（内数））			
総賃貸可能面積	1,055.80㎡(148.98㎡)	賃貸可能戸数	23戸(2戸)
賃貸面積	963.12㎡(148.98㎡)	賃貸戸数	21戸(2戸)
稼働率 (面積ベース)	91.2%(100%)	稼働率 (戸数ベース)	91.3%(100%)
月額賃料及び共益費	5,406,000円(811,000円)	テナント総数	1
敷金・保証金	8,765,000円 (4,734,000円)	主要テナント	株式会社Goodリアルエステート

過去の稼働率（面積ベース）推移				
2018年9月	2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年9月
-	-	-	87.5%	96.2%

主要テナントの概要						
テナント名	業種	年間賃料及び共益費	賃貸面積	契約満了日	敷金・保証金	契約更改の方法等
株式会社Goodリアルエステート	不動産業	64,872,000円	1,055.80㎡	2023年4月30日	8,765,000円	自動更新

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,990百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023年1月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	2,010	
運営収益	70	
潜在総収益(a)～(d)計	72	
(a) 共益費込貸室賃料収入	70	
(b) 水道光熱費収入	-	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	2	
空室等損失等	2	
運営費用	11	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	2	
公租公課	3	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	58	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	58	
還元利回り	2.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	1,960	
割引率	2.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格		
土地比率	81.5%	
建物比率	18.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

物件特性

< 物件の概要 >

- ・徒歩圏に2駅（東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩約10分、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩約15分）が所在し、複数路線が利用可能、渋谷など都心ビジネス街・商業拠点へのアクセス環境を有する築浅（注）物件です。
- ・単身者又は少人数世帯向けを中心タイプとする総戸数23戸の中層店舗事務所付共同住宅です。地下1階が店舗及び事務所、1階が住戸、エントランスホール、管理人室、駐輪場等、2～5階が住戸の構成であり、廊下は内廊下形式です。

（注）「築浅」とは、本書の日付現在で建築後5年を経過していないことをいいます。以下同じです。

< 投資対象不動産の特徴 >

- ・本物件は、2020年7月に竣工し、1K7戸・1LDK14戸・店舗1区画・事務所1区画からなる全23戸の築浅の共同住宅物件です。
- ・本物件の所在は、東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩約10分に位置しており、今後も数多くの再開発が行われ、都市機能の拡充が期待されている渋谷等へのビジネス街・商業拠点へダイレクトにアクセスが可能な高い利便性を有します。
- ・周辺には日用品店舗・郵便局・医院等の各種利便施設が充実しており、生活環境面についても良好です。
- ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります（詳細は、前記「(1) 信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 不動産に係る法制度の概要」及び後記「5 投資リスク (1) リスク要因 投資対象不動産に関するリスク (リ) 投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。)。

地図



路線図



なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

(イ)「アクセス」について

「アクセス」における徒歩による所要時間については、投資対象不動産に関し、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を、小数第1位以下を切り上げて記載しています。

(ロ)「所在地（住居表示）」について

所在地（住居表示）は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。

(ハ)「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「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ています。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「所有形態」は、投資対象不動産（土地）に関して不動産管理処分信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

(ニ)「建物」について

- ・「建築時期」は、登記簿上の新築時点を記載しています。
- ・「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・「所有形態」は、投資対象不動産（建物）に関して不動産管理処分信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。
- ・「総戸数」は、投資対象不動産（建物）に係る居室の数を記載しています。

(ホ)「地震PML（地震PML値調査業者）」について

「地震PML（地震PML値調査業者）」は、アセット・マネージャーからの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）及びSOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2022年6月付地震PML簡易評価報告書に基づき記載しています。

(ヘ)「建物状況評価概要」について

「建物状況評価概要」は、アセット・マネージャー又は受託者からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社及び大和不動産鑑定株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。金額は、特段の記載がない限り千円未満を切り捨てて記載しています。

(ト)「関係者」について

- ・「PM会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結しているPM会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結しているマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は本書の日付現在を基準として、締結されているマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料固定型」としており、主たる契約形態を記載しています。

(チ)「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2023年1月末時点の情報をもとに、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(リ)「賃貸借の概要」について

- ・「賃貸借の概要」は、不動産管理処分信託の信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、投資対象不動産について、特に記載のない限り2023年1月末時点において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、2023年1月末時点における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
- ・「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で2023年1月末時点において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。
- ・「稼働率（面積ベース）」は、「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「月額賃料及び共益費」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で2023年1月末時点において締結されている賃貸借契約に表示された月間賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「パス・スルー型月額賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転賃を受けている転借人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した転賃借契約書に表示された月間賃料及び共益費（以下、本項において「賃料保証型月額賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結する予定の場合には、パス・スルー型月額賃料及び共益費並びに賃料保証型月額賃料及び共益費の合計額を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で2023年1月末時点において締結されている賃貸借契約に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の残高の合計額（以下、本項において「パス・スルー型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転賃を受けている転借人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した転賃借契約書に基づく敷金・保証金等の残高（以下、本項において「賃料保証型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結する予定の場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、賃料固定型物件については、賃借人が転賃可能な戸数を記載しています。
- ・「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち賃貸が行われている戸数を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で2023年1月末時点において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている戸数を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸戸数に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは

くは各信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸戸数及び賃料保証の対象となっている戸数の合計を記載しています。

- ・「稼働率(戸数ベース)」は、「賃貸戸数」÷「賃貸可能戸数」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「テナント総数」は、受託者又は不動産信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有する投資対象不動産のテナント総数(ただし、駐車場、倉庫等付帯部分のテナントは含みません。)を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合、テナント総数は1として記載しています。
- ・「主要テナント」は、本書の日付現在で、当該テナントへの賃貸面積が当該物件の賃貸面積の10%以上を占めているテナントを記載しています。「年間賃料及び共益費」は、主要テナントに係る月額賃料及び共益費(マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別(前記「(ト)関係者について」をご参照ください。)がパス・スルー型の場合には、パス・スルー型月額賃料及び共益費、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、賃料保証型月額賃料及び共益費)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(ヌ)「過去の稼働率(面積ベース)推移」について

「過去の稼働率(面積ベース)推移」は、2018年以降の各年9月末日時点での稼働率を記載しています。稼働率については、「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しており、モアリッシュ代官山青葉台の稼働率については事務所・店舗も含めたものです。また、2021年9月末日以前の稼働率は、委託者が本件不動産受益権の売主から開示を受けた資料に基づき、記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ル)「不動産鑑定評価書の概要」について

「不動産鑑定評価書の概要」は、受託者が、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に本件不動産受益権の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書(以下「鑑定評価書」といいます。)の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と受託者及びアセット・マネージャーとの間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り百万円未満を切り捨てて記載しています。また、割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ヲ)「物件特性」について

「物件特性」は、アセット・マネージャーの本件不動産受益権の取得に際する投資対象不動産に対する分析及び着眼点並びに本件不動産受益権の信託設定後の投資対象不動産の運用体制に関するアセット・マネージャーの本書の日付現在の考えを示したものです。当該記載は、鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及びアセット・マネージャーによる分析等に基づいて、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。当該鑑定評価書等は、これを作成した外部の専門家又はアセット・マネージャーの一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

金銭(2023年1月31日時点)

資産の種類	金銭
金額	45,950千円

(3) 【信託財産を構成する資産の回収方法】
該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

(1)【信託の概要】

【信託の基本的仕組み】

(イ) 本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた本信託契約が締結され、受託者は、本信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件不動産受益権及び金銭を管理及び処分します。詳細については、前記「1 概況 (4) 信託財産の管理体制等 信託財産の関係法人 (ロ) 受託者：三井住友信託銀行株式会社」をご参照ください。また、本信託の償還については、後記「その他 (ホ) 最終信託配当及び償還」をご参照ください。

本受益権について、信託法第185条第2項により受益証券は発行されません。本受益権については、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するものとします。本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームは、BOOSTRYが開発するibet for Finです。詳細については、以下の通りです。

本受益権の募集、取得及び譲渡は、株式会社BOOSTRY（以下「BOOSTRY」又は「ibet for Finノード管理・受益権原簿データ提供会社」といいます。）が開発を主導するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォーム（以下「デジタル証券基盤技術」といいます。）でibet for Finコンソーシアムによって運営されているibet for Finにて管理し、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転がibet for Finへの記録によって行われます。ibet for Finの構成技術としては、「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤技術を採用し、具体的なデジタル証券基盤技術基盤としてGoQuorumを採用しています。

a 「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術の内容

一般に、デジタル証券基盤技術基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

1つ目は「パブリック型」と呼ばれる誰でもノード（ネットワークに参加する者又は参加するコンピュータ等の端末のことをいいます。以下同じです。）としてのネットワーク参加が可能なデジタル証券基盤技術です。例として、BitcoinやEthereumのブロックチェーンが挙げられます。2つ目は「コンソーシアム型」と呼ばれる、単独又は許可された特定の参加者のみがノードとしてネットワーク運用を行うデジタル証券基盤技術です。

セキュリティ・トークンを扱うデジタル証券基盤技術基盤としては、顧客資産の流出を未然に防止するため、セキュリティ確保の蓋然性が高いものを選択することが重要であり、「コンソーシアム型」の持つ以下の特性は、セキュリティリスクを極小化する観点から、より望ましい技術として受託者は評価しています。

(a) ネットワークにアクセス可能な者が限定的

「パブリック型」では不特定多数の主体がネットワークにアクセスすることが可能ですが、「コンソーシアム型」ではアクセス範囲の限定が可能です。

(b) トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

「パブリック型」では誰でもブロックチェーンに取り込まれるデータを作成することができるため、不特定の者がネットワーク上でトランザクション（価値データを移転する記録をいいます。以下同じです。）を作成することが可能ですが、「コンソーシアム型」ではブロックチェーンに取り込まれるデータを作成することができるノードとして参加するためにはネットワーク運営者の許可が必要なため、データの作成者が限定され、また特定の者を選択することも可能です。

(c) トランザクション作成者の特定が可能

「パブリック型」では不特定多数の者がネットワーク上でトランザクションを作成することが可能であり、また、それらの者の氏名・住所等の本人情報とデジタル証券基盤技術上で公開されているアドレスとが紐づけられていないため、特定のトランザクションを誰が作成したかを特定することは困難ですが、「コンソーシアム型」ではブロックチェーンに取り込まれるデータを作成できるノードの保有者は特定されているため、誰がいつ書き込んだかを全て追跡することが可能です。

b デジタル証券基盤技術基盤GoQuorumの内容

GoQuorumは、2016年にJ.P.Morgan Chase & Co.によってEthereumをベースとして金融分野におけるエンタープライズ用途で開発されたブロックチェーンプロトコルです。その後、2020年に米国のブロックチェーン企業ConsenSys Inc.によって買収されました。GoQuorumの有する以下の特徴から、「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術の中でもより望ましい基盤として受託者は評価しています。

(a) 高い障害耐性とファイナリティ

ibet for FinではGoQuorumが対応するコンセンサス・アルゴリズムのうち、ビサンチン耐性を有する「Istanbul BFT」を採用し、ブロックチェーンネットワークを地理的に複数分散されたノードで運営することで、一部のブロックチェーンノードがシステム障害等で停止したとしても、ネットワーク全体としては正常稼働の継続が可能な高い障害耐性を実現可能です。また、ブロックチェーン上での取引データはファイナリティ（決済完了性）を有しており、後から取引が覆るリスクやブロックの改ざんに対する耐性も高いものとなります。

(b) Ethereumとの互換性

GoQuorumは、「パブリック型」ブロックチェーンのEthereumをベースに開発されており、Ethereumとの一定の互換性を有しています。そのため、分散型金融の基盤となっているEthereumのソースコードや周辺ツール群の利用が可能で、高い拡張性を有しています。

本受益権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及び内容は、以下の通りです。

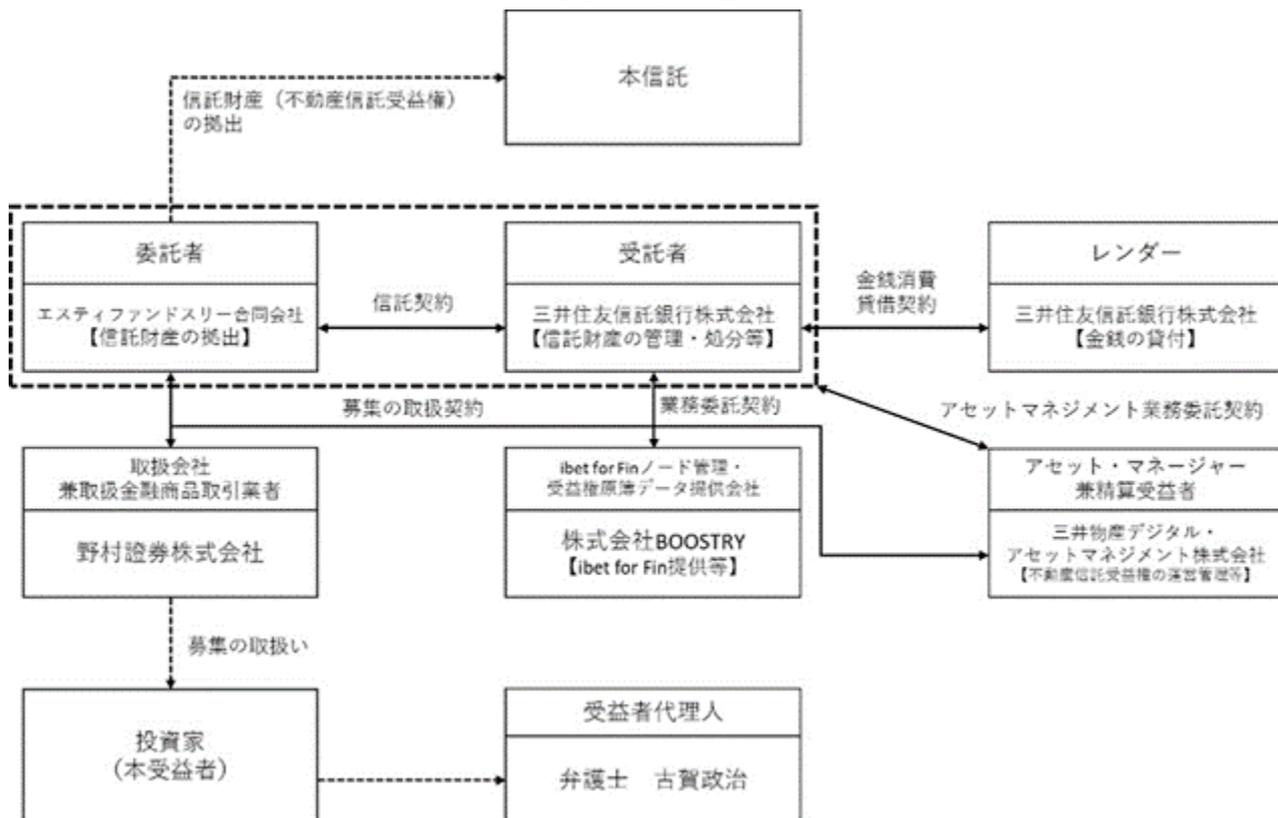
本受益権の取得及び譲渡は、ibet for Finを利用して行います。本受益権の募集は、本受益権の募集の取扱いを行う野村證券株式会社(以下「取扱会社」といいます。)が管理する既存のコンピュータシステムを通じて行い、ibet for Finと連携します。投資家は本受益権の取得に際して、野村證券株式会社経由でのみ申し込みを行います。投資家は直接ibet for Finにアクセスすることはなく、投資家のibet for Finにおけるアカウント・秘密鍵は野村證券株式会社が管理し、野村證券株式会社を經由して取引データが記録・更新されます。

・プラットフォームibet for Finの内容

セキュリティ・トークンの取引を支える仕組みとして、投資家の権利が保全され、譲渡に際しても安定的に権利を移転でき、かつそれらの処理を効率的に実現できるプラットフォームを選択することが重要です。受託者は、以下のとおり、セキュリティ・トークンの適切な取扱いが可能であるという特徴からibet for Finは本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームとして適切であると評価しています。

すなわち、ibet for Finはセキュリティ・トークンを扱うためのスマートコントラクト(ブロックチェーン上のトークンの移転を一定の条件に従って自動的に執行するためのプログラム)やネットワーク運営が整っており、社債や証券化商品等の様々な有価証券を発行・管理できる仕組みとなっています。また、国内の金融機関等で組織されたコンソーシアムがネットワークを共同運営しており、その運営についても安定しています。受益権発行において実務上適切に権利者を管理できるITサービスが提供されており、公募型セキュリティ・トークンの取扱い実績もあることから適切なプラットフォームといえます。

<本信託のスキーム図>



(ロ) 本信託のスキームの概要

a アセット・マネジメント業務委託契約

受託者は、アセット・マネージャーとの間で、2022年8月26日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、本件不動産受益権(本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産)の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行っています。

b 業務委託契約(代理受領・配当事務等)

受託者は、野村證券株式会社(以下「取扱金融商品取引業者」といいます。)との間で、2022年8月26日付で業務委託契約(代理受領・配当事務等)を締結し、取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約(代理受領・配当事務等)に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当及び元本の償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の受益者への交付事務(信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含む。)を行っています。

c 業務委託契約(ibet for Finノード管理・受益権原簿データ提供)

ibet for Finノード管理・受益権原簿データ提供会社は、受託者との間で、2022年8月26日付でibetサービス利用契約を締結し、(i) ibet for Finに接続する領域(以下「ジェネラルノード」といいます。)の構築及び管理、(ii) 受託者が受益権原簿を作成するために必要となるデータ(以下「受益権原簿データ」といいます。)をibet for Finから出力し受託者に提供する事務、(iii) 本受益権に関する情報をibet for Finに登録する事務、(iv) その他(i)~(iii)に付随する事務を行っています。

d 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2022年9月2日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である2022年9月6日(以下「貸付実行日」といいます。)付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行っています。

【信託財産の運用(管理及び処分)に関する事項】

(イ) 管理及び処分の方法について

a 本件不動産受益権

受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権(本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産)の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託しています。なお、アセット・マネージャーの本書の日付現在における本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

取得方針	本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。
借入方針	新たな不動産受益権の購入を目的とした新規借入れは行いません。 運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前弁済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。
運営管理方針	アセット・マネージャーは、投資対象不動産の収支計画を踏まえた事業計画書を策定し、計画的な資産運用を行います。アセット・マネージャーは、事業計画書をもとに、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持します。
付保方針	災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の特性に応じて損害保険(火災保険・賠償責任保険・利益保険等)を付保します。なお、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の保険格付等を踏まえた適切な選定を行います。また、地震PML値が15%未満であることを踏まえ地震保険は付保しません。
修繕及び設備投資の方針	本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行います。
配当方針	原則として、各信託計算期日の翌日(同日を含みます。)から、その後に最初に到来する信託計算期日(同日を含みます。)までの各信託計算期間(なお、初回の信託計算期間は信託設定日(同日を含みます。)から2023年1月末日(同日を含みます。)とします。)にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の元本残高の1,000分の25を超えないものとします。 また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、受益証券発行信託計算規則第25条第5項に定める配当を、減価償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額の範囲で行うことができます。 なお、本借入れに関して本借入関連契約に定める一定の事由(以下「配当停止事由」といいます。)が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払いは行いません。

売却方針	<p>原則として、信託計算期間である2029年7月期に本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産）の全部の売却を行う方針です。</p> <p>ただし、信託計算期間である2024年1月期から2029年1月期まで（2023年8月1日から2029年1月31日）の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合があります。</p> <p>また、信託計算期間である2029年7月期が終了する2029年7月31日の120日前までの間に本受益者の利益最大化のために必要とアセット・マネージャーが判断する場合、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を検討するとともに、信託計算期間である2029年7月期が終了した後から約2年間（2031年7月31日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。この場合、当該延長期間における本信託の償還を優先した売却活動を行います。</p> <p>本件不動産受益権の投資対象不動産は複数の不動産であり、各々の不動産の売却時期が複数の信託計算期間にわたる場合、配当効率等が悪化し、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じ、又は本信託契約等その他の関連契約に抵触する等の影響が生じることにより、本受益権の収益や配当等に悪影響が生じるおそれがあります。そのため、アセット・マネージャーは、これらの売却においては、上記本受益者に関する課税上の取扱いへの影響その他の事情を勘案し、本件不動産受益権の全部を一括で、又は同一の信託計算期間内に売却する方針です。</p> <p>ただし、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。</p>
その他	<p>アセット・マネージャーは、受託者が実施する開示に関して、受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、投資家保護又はIR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成を補助します。なお、アセット・マネージャーが開設したインターネット上のウェブサイト（https://ir.alterna-x.com/ir004/）において公表します。</p>

（注）上記「売却方針」では、アセット・マネージャーが想定している運用期間の最終期である2029年7月期の売却と、それ以前の売却並びにそれ以後の運用期間の延長及び売却の関係の理解を容易にするため、2029年7月期の売却を原則としたうえで、「早期売却」、「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本受益者の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。

2023年1月末日時点における、本件不動産受益権の信託財産たる不動産について締結されている賃貸借契約に係る賃料について以下の通り延滞が発生しています。

延滞の期間	テナント数(総賃料収入に対する割合)
1か月未満	12(18.8%)
1か月以上2か月未満	0
2か月以上3か月未満	0
3か月以上	0
合計	12(18.8%)

b 金銭

受託者は、金銭を信託契約その他の関連する契約の規定に従って、信託口座内で適切に管理しています。

(ロ) 受託者(銀行勘定)、利害関係人、他の信託財産との取引

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を受託者の銀行勘定で預かります。この場合、受託者は、受託者の普通預金利率により生じた利子を本信託財産に帰属させるものとします。

また、受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、自ら、アセット・マネージャー又は委託先をして、本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介、投資対象不動産の賃貸借取引、投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託、投資対象不動産の工事等の発注又は受注、投資対象不動産の売買取引、投資対象不動産の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介、資金の振込、残高証明書等の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、借入れ及び本信託財産に対する担保設定並びにその他受益者代理人が指図した取引(これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。)に係る、(i)受託者、アセット・マネージャー若しくは委託先又はこれらの利害関係人と本信託財産との間の自己取引等(取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。)、(ii)他の信託財産と本信託財産との間の自己取引等(取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。)及び(iii)第三者との間において本信託財産のためにする自己取引等であって、受託者、アセット・マネージャー又は委託先が当該第三者の代理人となって行うものを行うことができるものとします。

(ハ) 運用制限等

本件不動産受益権及び金銭以外の保有はしません。

(ニ) 信託計算期間

2023年1月末日を初回とする毎年1月及び7月の各末日(当該日が営業日でない場合は前営業日とします。)並びに本信託契約に従って本信託の全部が終了する日(以下「信託終了日」といいます。)を信託計算期日とし、各信託計算期日の翌日(同日を含みます。)から、その後に最初に到来する信託計算期日(同日を含みます。)までの期間を信託計算期間とします。ただし、最初の信託計算期間は、信託設定日(同日を含みます。)から2023年1月31日(同日を含みます。)までとします。

(ホ) 収益金等の分配

本信託は、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を配当するものとします。

(へ) 信託報酬等

受託者は、信託財産より、以下の信託報酬等を収受します。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	金7,300,000円(税込8,030,000円) 当初信託報酬の支払時期は、2022年9月6日です。
期中信託報酬	各信託計算期間毎に、以下の算式により算出される金額(除算は最後に行うこととし、各計算過程で生じる1円未満の端数は各計算の都度切り捨てます。) $\text{期中信託報酬} = (A \times 0.2\% (\text{税込}0.22\%) + B \times 0.1\% (\text{税込}0.11\%)) \times C \div 365 (1\text{年を}365\text{日とする日割計算}) + D + E$ <p>A = 信託報酬の支払日である信託計算期日(以下本別紙において「期中信託報酬支払日」といいます。)の直前の信託計算期日時点(初回の期中信託支払日の場合は信託設定日終了時点)の本信託の総資産(本信託の貸借対照表における総資産をいいます。本別紙において以下同じです。)</p> <p>B = 期中信託報酬支払日の直前の信託計算期日時点(初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日終了時点)の一般受益権の元本金額(受益権調整引当額を含みません。)</p> <p>C = 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間に含まれる実日数</p> <p>D = 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用(当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。)</p> <p>E = 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した本信託契約第9条に基づく株式会社東京共同会計事務所への事務委託費用相当額(当該事務委託費用に係る消費税等を含みます。)</p> <p>期中信託報酬の支払時期は、各信託計算期日です。</p>
終了時信託報酬	以下の算式により算出される金額(1円未満の端数は切り捨てます。) $\text{終了時信託報酬} = A + B$ <p>A = 信託終了日の直前の信託計算期日時点の本信託の総資産 \times 0.2% (税込0.22%)</p> <p>B = 信託終了日の属する信託計算期間に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額</p> <p>終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。</p>
清算時信託報酬	以下の算式により算出される金額(1円未満の端数は切り捨てます。) $\text{清算時信託報酬} = \text{信託終了日の翌日以降に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額}$ <p>清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が終了した日です。</p>

なお、受託者は、BOOSTRYに対し、ibet for Finの利用料として以下の金額を支払います。受託者の負担する当該利用料は上記の信託報酬等に含まれるものとします。

年間金1,200千円(税込1,320千円)

また、アセット・マネージャーは、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、本信託財産より、以下のアップフロント報酬、期中運用報酬及び売却時報酬・インセンティブ報酬を收受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	<p>本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額×1%（税込1.1%）（1円未満の端数は切り捨てます。）</p> <p>アップフロント報酬の支払時期は、2022年9月6日です。</p>
期中運用報酬	<p>初回の計算期日 信託設定日の終了時点の本信託の総資産×0.2%（税込0.22%）×運用日数÷365（1年を365日とする日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てます。）</p> <p>第2期以降 各信託計算期間毎に、当該信託計算期間の末日の直前の計算期日時点の本信託の総資産×0.1%（税込0.11%）（1円未満の端数は切り捨てます。）</p> <p>期中運用報酬の支払時期は、当該信託計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該信託計算期間中に全ての本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、受託者及び/又はアセット・マネージャーが、受託者の保有する本件不動産受益権又は投資対象不動産の全ての売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約を解除した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、解除日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日とします。また、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。</p>
売却時報酬・インセンティブ報酬	<p>売却時報酬 税抜売却価格に1.0%（税込1.1%）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した金額</p> <p>売却時報酬の支払時期は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の全ての売却を完了した後の日で、かつ、受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した日です。</p> <p>インセンティブ報酬 本件不動産受益権又は投資対象不動産の全てが売却された場合において、次の(i)の計算式によって得られる金額が正となる時、次の(ii)の計算式によって得られる金額に20%（税込22%）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した金額</p> <p>() 計算式：A-B () 計算式：A-C</p> <p>A: 本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却価格（投資対象不動産が不動産信託受託者により売却された場合には、当該売却代金を原資とする信託財産の交付金額）（消費税及び地方消費税を含まない。）の合計額</p> <p>B: 受託者の委託に基づき本件不動産受益権又は投資対象不動産の各売却日の直前に作成される投資対象不動産に係る各不動産鑑定評価書に記載された投資対象不動産の鑑定評価額の合計額</p> <p>C: 受託者の委託に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成した投資対象不動産に係る各不動産鑑定評価書に記載された2022年7月3日時点における投資対象不動産の鑑定評価額の合計額</p> <p>インセンティブ報酬の支払時期は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の全ての売却を完了した後の日で、かつ、受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した日です。</p>

さらに、受益者代理人は、本信託財産より、各報酬支払期日(以下に定義します。)において、以下の受益者代理人報酬を收受します。

報酬計算期間毎に金150千円(税込165千円)

報酬計算期間とは、直前の報酬支払期日(同日を含みません。)から、当該報酬支払期日(同日を含みます。)までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年1月末日及び7月末日並びに信託終了日(当該日が営業日でない場合は前営業日とします。)をいいます。

なお、6か月を超える期間については、6か月を180日として日割りにより計算した金額(1円未満の端数は切り捨てます。)とします。ただし、初回の報酬計算期間は、信託設定日(同日を含みます。)から初回の報酬支払期日(同日を含みます。)までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の1月又は7月に到来する報酬支払期日(同日を含みません。)から信託終了日(同日を含みます。)までとします。

加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

- ・本信託の受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用
- ・有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成に関連する費用
- ・投資対象不動産に係る固定資産税及び都市計画税、減価償却費(もしあれば)、保険料及び小修繕費並びに鑑定評価書、エンジニアリングレポート及びマーケットレポートの取得費用
- ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に規定された不動産信託受託者に対する信託報酬、その他本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持に要する費用
- ・本借入れに係る利息、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト(もしあれば)その他の費用
- ・本借入れに追加して行われる新たな借入れに係る利息、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト(いずれももしあれば)
- ・貸倒損失及び減損損失(もしあれば)
- ・本件不動産受益権又は投資対象不動産(該当する場合)の売却に係る費用
- ・税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
- ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の設定、本件不動産受益権の売主から委託者に対する譲渡及び本信託に係る司法書士に対する報酬並びに委託者が負担する不動産信託受託者に対する信託報酬
- ・委託者が負担した自らの設立費用
- ・その他、本信託の維持に要する費用

(ト) 信託財産の交付

受託者は、信託期間満了日(2029年7月31日をいいます。ただし、信託期間満了日の120日前までに本信託契約の定めに従って延長された場合には、信託期間満了日は年間延長されて2031年7月31日とします。以下同様です。)の120日前の日、信託終了事由発生日(本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。)又は信託終了決定日(本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。)のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産が残存する場合には、当該日から60日後の日(当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「信託財産売却期限」といいます。)までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権(本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本(ト)において同じです。)の全てを合理的な価格で売却するものとします。ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権の全てを合理的な価格で売却することができるものとします。なお、本件不動産受益権の全てを売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権の譲受人の間で行うものとします。

(チ) 信託事務の委託

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をBOOSTRY、株式会社東京共同会計事務所、アセット・マネージャー及び取扱会社へ委託します。なお、受託者は、当該信託事務の一部の委託として、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。

上記のほか、受託者は、精算受益者又は受益者代理人の指図に従い、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者(利害関係人を含みます。)に委託することが適当であると判断した場合には、当該業務を当該第三者に委託することができます。また、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえで、受託者に対し、受益者代理人及び精算受益者が指名する者に対して、信託事務の一部を委託することを求めることができます。

(リ) 信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

本信託は、(i)信託期間満了日の120日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産が残存するときには、当該本件不動産受益権若しくは投資対象不動産の全てが売却された日の60日後の日(当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。)を、(ii)それ以外の場合には、信託期間満了日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日の60日後の日(当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。)を信託終了日として終了します。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意する場合には、当該合意する日を信託終了日とします。

【委託者の義務に関する事項】

委託者は、本信託契約に明示されたものを除き、受託者、本受益者又は精算受益者に対して義務を負いません。

【その他】

(イ) 精算受益権

精算受益権については、信託法第185条第1項に規定する記名式の受益証券を発行しますが、精算受益権の受益者である委託者は、信託設定日において、信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行い、精算受益権に係る受益証券は不所持としています。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

精算受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。精算受益権の譲渡は、当該精算受益権に係る受益証券を交付して行わなければならないと、また、その対抗要件は、当該精算受益権の譲渡人及び譲受人による受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換に係る共同請求に基づき、受託者が当該譲渡を受益権原簿に記録することにより、具備されます。なお、精算受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。

アセット・マネージャーが辞任、解任その他理由の如何を問わず不在となったときは、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに後任のアセット・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。また、アセット・マネージャーについて、業務を遂行するために必要な資格、許認可等を喪失したとき、倒産等手続の開始の申立があったとき等本信託契約に定める一定の事由が生じた場合には、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに当該アセット・マネージャーに代えて、後任のアセット・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。なお、受益者代理人及び精算受益者は、後任のアセット・マネージャーの選任を行う場合、受託者の事前の書面による承諾を得なければなりません。

受託者は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定に従い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れを行うことができるものとされています。

本信託契約又は信託法その他の法令等に基づく受益者の意思決定が必要な場合には、当該意思決定は、原則として、受益者代理人及び精算受益者の合意（ただし、受益者代理人が不存在の場合には精算受益者の決定）により行うものとされています。その他、精算受益者は、以下の事項を含む本信託契約所定の事項について、本信託契約に定めるところに従い、受益者代理人とともに、又は単独で、受託者に指図することがあります。

a 本信託の信託業務の一部又は信託業法第22条第3項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含みます。）に委託する場合の指図

b 本信託財産に関し訴訟その他の法的手続等を遂行する場合の指図（なお、指図に基づく受託者による訴訟等の追行にあたっては、受託者の承諾が必要となります。）

c 本借入れに係る債務を担保するための、投資対象不動産に対する担保権の設定

また、精算受益者は、信託財産状況報告書及び信託業法第29条第3項に規定する書面の交付を受けるほか、受託者から本信託契約所定の事項について通知等を受けるものとされています。

本信託については、受託者は、精算受益者に対し、最終配当以外に配当は行いません。

精算受益権の信託終了時の償還及び最終配当については、後記「(二) 終了時の換金」及び「(ホ) 最終信託配当及び償還」をご参照ください。

(ロ) ローン受益権

ローン受益権は、本件不動産受益権を取得するための売買代金その他の費用の一部の調達を本借入れによって実現するための信託受益権です。

委託者は、当初受益者として、信託設定日に本受益権及び精算受益権と共にローン受益権を取得します。ローン受益権については、信託法第185条第2項により、ローン受益権を表示する受益証券は発行されません。また、ローン受益権は電子記録移転有価証券表示権利等に該当しません。ローン受益権の当初の元本額は金1,839,490,000円ですが、受託者は、本借入れに係る貸付実行日において、本借入れによる借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行いました。委託者は、当該償還された元本金額をもって、本件不動産受益権の取得に係る売買契約上売主に対して負担する売買代金債務その他の費用の一部に充当しました。

(ハ) 信託の終了事由

以下の事由が発生した場合、信託は終了することとされています。

- a 信託期間が満了した場合
 - b 信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由が発生した場合
 - c 法人税法(昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。)第2条第29号八に規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合
 - d 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されない場合
 - e 本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産受益権の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、投資対象不動産又は本件不動産受益権が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされた場合
 - f 委託者、本受益者、精算受益者又は受託者が本信託契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかった場合
 - g (i)本受益権の募集、(ii)アセット・マネージャーに対する精算受益権の譲渡又は(iii)本借入れのいずれかが中止された場合
 - h 本件不動産受益権(本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産)の全てが換価され、受託者が換価代金全額を受領した場合(ただし、後記「(二) 終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。)
- また、受託者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、本信託の終了を決定することができるものとされており、この場合、本信託は本信託契約に定める日に終了します。
- i 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っているすべての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されない場合
 - j 本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託が終了した場合
 - k 本信託の信託目的の達成又は本契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断した場合
 - l 受託者が、本信託を終了することが本受益者及び精算受益者に有利であると判断した場合
 - m 受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合
 - n 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱いが困難となる事由が発生した場合
 - o 受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意し、当該合意する日が到来した場合

(ニ) 終了時の換金

受託者は、信託財産売却期限までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権(本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本(ニ)において同じです。)の全てを合理的な価格で売却するものとします。なお、アセット・マネージャーがかかる決定を行わないことその他受託者の責めに帰すべからざる事由により信託財産売却期限までに本件不動産受益権が売却されなかった場合、受託者は、善良な管理者の注意をもって事務を遂行する限り、一切の責任を負いません。

ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権を合理的な価格で売却することができるものとします。

本件不動産受益権の売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権の譲受人の間で行うものとします。

受託者は、善良な管理者の注意をもって事務を遂行する限り、上記に基づく売却又は受託者による判断の結果について、一切の責任を負いません。

(ホ) 最終信託配当及び償還

本信託は、最終信託配当支払日に、本受益者及び精算受益者に対して最終信託配当及び元本の償還を行います。かかる最終信託配当及び元本の償還の支払手続は、本信託契約及び本信託契約に基づき規定される事務取扱要領に従って行われます。本信託契約及び本書の日付現在の事務取扱要領に基づく支払手続きの概要は以下のとおりです。

< 本受益者に対する最終信託配当及び元本の償還 >

受託者は、最終信託配当支払日(信託終了日をいいます。以下同じです。)の8営業日前(以下「最終配当参照日」といいます。)における、業務委託契約及び事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿に記載されている情報を参照のうえ、当該時点における受益権原簿に記載されている本受益者の氏名又は名称及び当該受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

最終信託配当金額及び償還金額は、信託終了日の7営業日前の日までに、アセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、最終信託配当比率を通知することにより行います。

受託者は、取扱金融商品取引業者が(i)顧客口及び自己口において管理する本受益権の最終信託配当金額及び償還金額、並びに、(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、最終信託配当支払日の5営業日前の日までに取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した最終配当金明細及び償還金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、最終信託配当支払日の午前11時までに、上記の最終配当金明細及び償還金明細に記載された取扱金融商品取引業者に支払うべき最終信託配当金額及び償還金額の合計額に相当する金銭を支払います。

取扱金融商品取引業者は、最終信託配当支払日に、最終配当受領権(本信託に定める最終回の信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。)及び償還金受領権に係る権利確定日(本信託契約に定める権利が与えられる受益者を確定するための日をいいます。以下同じです。)である信託終了日時点で受益権原簿に記載されている、取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、各本受益者の証券口座に、本受益権の配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税(地方税を含みます。)を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る最終信託配当金及び償還金の支払いである旨を通知します。

< 精算受益者に対する最終信託配当及び元本の償還 >

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権及び償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の精算受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税(地方税を含みます。)を適用される範囲で控除した残額を分配し(ただし、精算受益者に対する最終信託分配額(ただし、精算受益者に対する元本交付額を除きます。))は、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とし最大で1,832円となります。)、また、精算受益権の元本(ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。)を償還します。

< 最終信託配当及び元本の償還に係る支払いの優先順位 >

受託者は、最終信託配当支払日において、本信託財産に属する金銭から公租公課留保金及び最終信託費用留保金を控除した金額から、以下の優先順位に従って本受益者及び精算受益者に対する支払いを行うものとします。

- a 精算受益者への元本交付(なお、精算受益者が信託終了日までに発生した損失を負担している場合は、損失を補填するまでの金額を充当し支払うものとします。)
- b 本受益者への元本交付(本受益者が信託終了日までに発生した損失を負担している場合は、損失を補填するまでの金額を充当し支払うものとします。)
- c 本受益者への配当交付
- d 精算受益者への配当交付

受託者は、受託者に善管注意義務違反がある場合を除き、上記に基づく処理の結果に関して本受益者及び精算受益者に生じ得る一切の損害等について責任を負いません。

(ヘ) 本信託契約の変更等

受託者は、本信託の目的に反しないことが明らかであるとき又はやむを得ない事情が発生したときは、その裁量により、本信託契約を変更することができます。なお、受託者は、信託法第149条第2項に定める通知は行わないものとされています。かかる変更には、適用ある法令等の改正又は解釈の変更その他事情の変更により、受託者の責任、負担若しくは受託者が行うべき事務が加重され又は受託者の権利が制限される場合に行う変更であって、本信託の目的に反しないこと並びに本受益者及び精算受益者の利益に適合することが明らかであるときも含まれます。

上記にかかわらず、(i)本信託について信託法第103条第1項第1号から第4号までに掲げる事項に係る信託の変更(ただし、信託法第103条第1項第4号に掲げる受益債権の内容の変更については、本信託の商品としての同一性を失わせ、本受益者及び精算受益者の利益を害する変更に限ります。))がなされる場合及び信託の併合又は分割がされる場合(以下、本(ヘ)において「重要な信託の変更」といいます。))並びに(ii)かかる重要な信託の変更には該当しないものの、以下のいずれかに関する変更であって本信託の商品としての同一性を失わせることとなる変更(以下、本(ヘ)において「非軽微な信託の変更」といいます。))がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得したうえで、あらかじめ、

変更内容及び変更について異議ある本受益者は一定の期間(ただし、1か月以上とします。)内にその異議を述べるべき旨等を、日本経済新聞へ掲載する方法により公告するとともに知れている本受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた本受益者の有する本受益権の口数が総本受益権口数の2分の1を超えなかったときには、本信託契約を変更することができます。なお、アセット・マネージャーの交代は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

- a 本受益者及び精算受益者に関する事項
- b 受益権に関する事項
- c 信託財産の交付に関する事項
- d 信託期間、その延長及び信託期間中の解約に関する事項
- e 信託計算期間に関する事項
- f 受託者の受ける信託報酬その他の手数料の計算方法並びにその支払いの方法及び時期に関する事項
- g 受託者の辞任及び解任並びに新たな受託者の選任に関する事項
- h 信託の元本の追加に関する事項
- i 受益権の買取請求に関する事項
- j その他本受益者及び精算受益者の利益を害するおそれのある事項

(ト) 本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2022年9月2日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日において、その他金銭消費貸借契約に付随するプロジェクト契約及び担保契約等を締結し、ローン受益権の償還等のため、貸付実行日に本借入れを行いました。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、本借入れに係る債務を一切承継しないものとされています。

受託者は、本借入れに係る債務を担保するため、本件不動産受益権に対して質権を設定するとともに、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了する場合には、投資対象不動産に抵当権を、投資対象不動産に関して締結された保険契約に基づき受託者が将来有する保険金請求権等に質権を、それぞれ設定しました。

なお、受託者は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定に従い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れを行うことができるものとされています。

本借入れに伴い、受託者は、配当停止事由が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払いを行うことができない旨がレンダーとの間の本借入れ関連契約において合意されています。

また、強制売却事由が発生し、継続している場合には、レンダーは、本借入れ関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意されています。なお、レンダーは、当該権限を行使するにあたり、本受益者に対する元本償還及び配当金額が大きくなるように一定程度配慮するものとする旨等が合意されています。

さらに、強制売却事由が生じたとき、アセット・マネージャーについて、許認可の喪失等によりアセット・マネジメント業務委託契約に基づく継続的な業務遂行が不可能となったとき、倒産手続が開始されたとき等本借入れ関連契約に定める一定の事由が生じた場合には、レンダーはアセット・マネージャーを解任し、アセット・マネージャーに代わり受託者と投資一任契約を締結する者として一定の基準を満たす第三者を指名することができる旨がレンダーとの間の本借入れ関連契約において約束されています。

(2)【受益権】

受益者集会に関する権利

該当事項はありません。

受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第2条第7項に規定する受益債権を意味します。

本信託に係る受益権は、本受益権、精算受益権及びローン受益権の3種類とし、本信託の設定時における各受益権の当初の元本額は以下のとおりとします。また、ローン受益権及び精算受益権の発行数は、各1個とします。なお、本書の日付現在、ローン受益権については、元本全額の償還を完了しています。

- ・本受益権 総額金1,833,000,000円(1口当たり金1,000,000円)
- ・精算受益権 金10,000円(1個の金額)
- ・ローン受益権 金1,839,490,000円(1個の金額)

受益権の内容及び権利行使の方法

本受益権について、信託法第185条第2項により受益証券は発行されません。本受益権については、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するものとします。

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

また、本受益者全ての代理人として、信託法第92条に規定する権利並びに配当及び償還金受領権以外の全ての本受益者の権利に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限は受益者代理人が有し、受益者代理人が本受益者に代わって本信託契約に関する本受益者の行為(信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権の行使を除きます。)を行い、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については受益者代理人を相手方として行います。

受益権の譲渡

本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。本受益権の譲渡に係る制限並びに譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る手続の詳細については、後記「第2 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

課税上の取扱い

本書の日付現在、本信託及び日本の居住者又は日本法人である本受益者に関する課税上の一般的取扱いは以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の本受益者の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

本信託は、税法上、特定受益証券発行信託として取り扱われます。特定受益証券発行信託は集団投資信託に該当するため、受益者等課税信託と異なり、本受益者は信託財産に属する資産及び負債を有するものとみなされることはなく、また、信託財産に帰せられる収益及び費用が本受益者の収益及び費用とみなされることもありません。

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

本受益権の分配金は、20.315%(15%の所得税、復興特別所得税(所得税額の2.1%)及び5%の地方税の合計)の税率で源泉徴収されます。

本受益権の分配金については、本受益者の選択により、(i)申告不要とすること、又は(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i)申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収のみで課税関係が終了します。(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失と損益通算をすることができます。また、本受益権の譲渡損益及び償還損益は、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となりますが、本受益者は一般口座(一般扱い)での買付となるため、本受益者自身で売買損益等を計算し、確定申告する必要があります(なお、分配金については特定口座での取扱いが可能です。)

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

本受益権の分配金は、15.315%(15%の所得税及び復興特別所得税(所得税額の2.1%)の合計)の税率で源泉徴収されます。また、本受益権の分配金、譲渡益及び償還益については、法人税に係る所得の金額の計算上、益金の額に算入されます。

本受益権の特徴

本受益権は、国内アセット・マネジメント会社であるアセット・マネージャー（三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社）による不動産信託受益権の運用による特定受益証券発行信託を特別目的ビークルとして活用した、電子記録移転有価証券表示権利等（いわゆる「トークン化有価証券（セキュリティ・トークン）」）です。

アセット・マネージャーが考える本受益権の主な特徴は以下の3点です。

< 投資対象が明確な少数物件への投資 >

これまで個人投資家には難しかった少数の大型不動産への投資が、小口証券投資の形で可能になります。小口不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITの投資ポートフォリオ（多数物件）と比べ、投資対象の物件が少ないため何に投資しているかが明確となります。

現物不動産投資	不動産セキュリティ・トークン	不動産金融商品投資 (上場REIT等)
単一物件への投資	少数物件への投資	多数物件への投資
大口投資	小口投資（証券）	小口投資（証券）
自ら運用管理	専門家による運用管理	専門家による運用管理

< 鑑定評価額に基づく純資産額の算出 >

アセット・マネージャーは、運用期間中、投資対象不動産の期末鑑定評価額に基づき算出された含み損益等を加味して1口当たり純資産額（以下「1口当たりNAV」といいます。）を算出する予定です。ただし、本受益権の譲渡手続においては、1口当たりNAVを基準に取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として本受益権の譲渡を申し込むことができますが、1口当たりNAVを基準とした買付条件により本受益権の購入を希望する投資家が存在しない場合又は売却申込みに係る口数（又は当該売却申込みを含めた複数の売却申込みに係る口数の合計）を下回る口数の買付申込みしか存在しない場合には、売却申込みに係る取引の全部又は一部が成立せず、かかる譲渡価格により換金ができるとは限りませんのでご注意ください（詳細については、後記「第2 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 < 受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について） >」をご参照ください。）。

< 不動産市況の変化を見極めた柔軟な不動産信託受益権の売却及び信託受益権の償還 >

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、2029年7月期の信託計算期間（2029年2月1日から2029年7月31日）に本件不動産受益権の全部の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、本件不動産受益権の売却後に行われることとなります（後述の早期売却の場合及び運用期間を延長した場合における当該延長した期間中の売却の場合においても同様です。）。

ただし、信託計算期間である2024年1月期から2029年1月期まで（2023年8月1日から2029年1月31日）の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合があります（当該早期売却に伴う本受益権の償還は、本件不動産受益権の売却後（ただし、2024年1月1日以降）のアセット・マネージャーが決定した日に行われます。）。

また、2029年7月期の信託計算期間が終了する2029年7月31日の120日前までの間に本受益者の利益最大化のために必要とアセット・マネージャーが判断する場合、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を検討するとともに、信託計算期間である2029年7月期が終了した後から約2年間（2031年7月31日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。

ただし、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

（注）本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却価格は保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。また、上記では、アセット・マネージャーが想定している運用期間の最終期である2029年7月期の売却と、それ以前の売却並びにそれ以後の運用期間の延長及び売却の関係の理解を容易にするため、2029年7月期の売却を原則としたうえで、「早期売却」、「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本受益者の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。

- (3) 【内国信託受益証券の取得者の権利】
前記「(2) 受益権」に記載のとおりです。

4【信託財産を構成する資産の状況】

(1)【信託財産を構成する資産の運用(管理)の概況】

(千円)

		当特定期間
		2023年1月31日
	総資産額	4,003,766
	負債総額	2,177,070
	純資産総額	1,826,696

(2)【損失及び延滞の状況】

該当事項はありません。

(3)【収益状況の推移】

(千円)

		当特定期間
		自 2022年9月6日 至 2023年1月31日
	収益合計	57,428
	費用合計	41,240
	当期純利益	16,188

(4)【買戻し等の実績】

該当事項はありません。

5【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本受益権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、以下は本受益権への投資に関する全てのリスク要因を網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。これらのリスクが顕在化した場合、本受益権への投資者は、本受益権の価値の下落、本受益権より得られる収益の低下等の損失を被る可能性があります。

各投資者は、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上で本受益権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、これらの事項は本書の日付現在における委託者及び受託者の判断によるものです。

投資対象不動産に関するリスク

本信託は、信託財産として2つの不動産信託受益権である本件不動産受益権を保有しており、各本件不動産受益権の信託財産は単一の不動産である投資対象不動産であり、結果として投資対象不動産は2件の不動産となっています。本信託は、経済的には、投資対象不動産を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれますので、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

(イ) 投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

- ・本信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
- ・本信託においては、信託期間が固定期間とされており、原則として、信託期間の終了時には本受益権を償還することとなるため、投資対象不動産又は本件不動産受益権を処分すべき時期が事実上信託期間中に限定されます（一定の場合、運用期間の延長ができるものとされていますが、延長期間には制限があるため、投資対象不動産又は本件不動産受益権を処分すべき時期が限定されることは避けられません。）。そのため、投資対象不動産の価格変動の影響を回避することが困難です。
- ・投資対象不動産の鑑定評価額は、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であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額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。

(ロ) 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

- ・本信託の収益は、投資対象不動産の収入に依存しており、投資対象不動産の稼働率、賃料水準、賃料等の支払状況その他の運営実績、投資対象不動産の運営者の運営能力、景気動向等様々な理由により変動し、収益の保証はありません。
- ・本信託の費用は、投資対象不動産の費用に依存していますが、受託者やその業務委託先に対する報酬等の投資対象不動産以外の費用もあります。これらの費用は、投資対象不動産の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、投資対象不動産における事故等、受託者やその業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。

(ハ) 投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

- ・不動産は、一般的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、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。とりわけ、本借入れに関しては、投資対象不動産に担保権が設定されており、受託者は、その資産を担保の解除手続を経ることなく譲渡できないことから、投資対象不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。
- ・不動産によっては、法令や行政機関との合意等によりその譲渡が制限されたり、買戻権が設定される場合があります。そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、原状回復義務等の負担が生じることで、多額の損害を被る可能性があります。

(ニ) 投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

- ・投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、利用状況、テナントの資力、入居又は退去の状況等により大きく影響を受けるおそれがあります。
- ・投資対象不動産について締結される賃貸借契約は契約期間中であっても終了することがあり、また、賃貸借契約で定める賃料収入が常に得られる保証はありません。締結された賃貸借契約の内容が当事者間の合意や法律の規定等に従い後日変更されることもあります。
- ・投資対象不動産は他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本信託の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物使用等の点で投資対象不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

- ・投資対象不動産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人と賃借人（テナント）の合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、投資対象不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本信託の収益の減少をもたらす可能性があります。
- ・投資対象不動産の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、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、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、受託者がその改善のための費用を信託財産において負担す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、入居者による転貸や賃借権の譲渡が受託者の関与なしに行われる可能性があります。その他、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により投資対象不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ホ）投資対象不動産の処分に関するリスク

- ・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
- ・投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。
- ・投資対象不動産を処分する場合には、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬・インセンティブ報酬等の費用が生じますが、信託財産が負担する当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬・インセンティブ報酬については、前記「3 信託の仕組み（1）信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項（ヘ）信託報酬等 売却時報酬・インセンティブ報酬」をご参照ください。
- ・投資対象不動産は2件の不動産です。前記「3 信託の仕組み（1）信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項（イ）管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権 売却方針」に記載のとおり、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、配当効率等を考慮の上、投資対象不動産又は本件不動産受益権の全てを一括で、又は同一の信託計算期間内に処分する方針ですが、アセット・マネージャーのかかる方針どおりの処分ができる保証はなく、買主の債務不履行その他の理由によりかかる方針どおりに同一の信託計算期間内に処分できない場合、配当効率等が悪化し、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じ、又は本信託契約等その他の関連契約に抵触する等の影響が生じることにより、本受益権の収益や配当等に悪影響が生じるおそれがあります。また、当該売却方針に従い、投資対象不動産又は本件不動産受益権全ての処分を一括で、又は同一の信託計算期間内に行う場合、全ての投資対象不動産又は本件不動産受益権の買主や売却時期が、特定の相手先、信託計算期間に限定されることとなるため、個別の投資対象不動産又は本件不動産受益権毎に最適な売却時期、売却条件等を決定できるとは限らず、売却価格に悪影響が生じる可能性があります。
- ・強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。
- ・なお、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本償還の額が減少し、又は元本償還が全く行われない場合があります。

（ヘ）マスターリースに関するリスク

- ・投資対象不動産のマスターリース会社の資力が悪化する等により賃料の支払が滞る場合があります。
- ・マスターリース会社との間でパス・スルー型のマスターリース契約が締結される場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、エンドテナントの利用状況、資力、入居又は退去の状況等に大きく影響を受けることとなりますが、マスターリース会社の利用状況又は資力等の影響を受ける可能性もあります。
- ・マスターリース会社との間で賃料固定型のマスターリース契約が締結される場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、マスターリース会社の利用状況、資力等により大きく影響を受けることとなります。また、マスターリース会社との契約が期間満了その他の事由により終了し、その後同等の契約が締結できない場合又は後継のテナントが見つからない場合、マスターリース会社との契約終了後の賃料水準が低下する場合があります。

（ト）住居への投資に関するリスク

- ・投資対象不動産は住居を中心としますが、住居は、周辺環境、人口・世帯数動向、交通機関との接続状況、景気動向、不動産の経年劣化の状況等により入居者となるテナントの需要が変動します。テナント需要が低下した場合、テナント

の退去が生じ、テナントから賃料の減額請求を受け、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。

(チ) 商業施設への投資に関するリスク

・投資対象不動産には建物の一部に商業施設が含まれていますが、商業施設は消費者の全体的な消費傾向、関連産業の全体的動向、投資対象不動産に含まれる商業施設の商圈内の競争状況、人口動向、自然災害や感染症等の拡大といった外的要因等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

(リ) 投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等(権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。)が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。

・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件不動産受益権等に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また委託者は2022年12月16日付で解散し、2023年5月に清算終了予定であり、清算終了に至った場合又は無資力の場合には、当該損害賠償請求によって損害等を回復することができない可能性があります。その結果、本信託の信託財産が不測の損害を被り、本受益者に損害を与える可能性があります。

・また、投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象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る可能性等があります。さらに、私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は投資対象不動産の価値が減殺される可能性があります。

(ヌ) 投資対象不動産の毀損等に関するリスク

・投資対象不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に投資対象不動産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ル) 投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

・火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値、収益及び費用に影響を受ける可能性があります。

本受益権に関するリスク

(イ) 本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

・本受益権は、金融商品取引所等に上場されておらず、その予定もありません。取扱金融商品取引業者は、決算発表日後の一定の期間に限り、本受益者から本受益権の売却の申込みがあった場合において、取扱金融商品取引業者が定める買付条件による本受益権の購入を希望する投資家から買付の申込みがあったときは、双方の申込みのうち一致する口数に限りて売買約定を成立させる予定ですが、当該買付条件により本受益権の購入を希望する投資家が存在しない場合又は売却申込みに係る口数(又は当該売却申込みを含めた複数の売却申込みに係る口数の合計)を下回る口数の買付申込みしか存在しない場合には、売却申込みに係る取引の全部又は一部が成立しないものであり、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。また、本受益者からの本受益権の売却の申込み及び本受益権の購入を希望する投資家からの買付の申込みは、それぞれ2024年1月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日を初回とする各決算発表日後の取扱金融商品取引業者が定める一定の期間に限られており、本受益権の譲渡の機会には時期的な制限もあります。したがって、本受益権を売却(又は購入)しようとする際に、希望する時期に希望する価格で売却(又は購入)することができない可能性があります。

・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。受託者の事前承諾を得るためには、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、ibet for Finにおいて、受託者に対する本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う必要があります。これらの手続に沿った請求が行われない場合には、受託者による本受益権の譲渡の承諾は行われず、本受益権の譲渡は成立しません。また、各信託計算期日(信託終了日を含みます。)の9営業日前の日(同日を含みます。)から当該信託計算期日の2営業日前の日(同日を含みます。)までの期間は、本受益権の譲渡

に係る約定をすることはできず、各信託計算期日（信託終了日を含みます。）の8営業日前の日（同日を含みます。）から当該信託計算期日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。

- ・本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第2 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 <受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）>」をご参照ください。

（ロ）本受益権の価格に関するリスク

- ・本受益権の譲渡及び購入にあたっては、本受益権の売却を希望する本受益者又は本受益権の購入を希望する投資家は、直前の決算発表日に公表される投資対象不動産の鑑定評価額等に基づく1口当たりNAVを基準に取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格又は購入価格として本受益権を売却又は購入することになります（詳細については、後記「第2 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 <受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）>」をご参照ください。）が、投資対象不動産の期末鑑定評価額は下落又は上昇する可能性があることから、本受益権の譲渡価格又は購入価格も下落又は上昇する可能性があります。また、かかる鑑定評価額は、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であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、本受益権を譲渡しようとする際、取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。

（ハ）本受益権の信託配当及び元本償還に関するリスク

- ・本受益権について、信託配当及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。信託配当は、本信託の利益の金額が減少した場合には減少するほか、配当停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。
- ・本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会、売却価格及び売却に際して発生する費用の金額による影響を受けます。本件不動産受益権の売却機会及び売却価格は保証されないため、本件不動産受益権の全部若しくは一部の売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。本件不動産受益権の売却に際しては、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬・インセンティブ報酬等の費用が生じますが、信託財産が負担する当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬・インセンティブ報酬については、前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (ハ) 信託報酬等 売却時報酬・インセンティブ報酬」をご参照ください。本受益権の元本償還の時期については最長約2年間の期間延長が可能とされていますが、かかる期間延長を行った場合であっても、本件不動産受益権の売却機会やより高値での売却が保証されるわけではなく、本件不動産受益権の売却ができない可能性や、元本償還を実施するため、廉価での売却が行われる可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があり、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。

仕組みに関するリスク

（イ）受益証券発行信託及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

- ・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）、不動産管理処分信託の委託者、受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（マスターリース会社、プロパティ・マネージャー及びビルマネジメント会社を含みます。）、本受益権の募集事務を行う取扱会社、本受益権の譲渡を取り扱う取扱金融商品取引業者、ibet for Finノード管理・受益権原簿データ提供会社等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。
- ・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。

（ロ）本借入れに関するリスク

- ・本借入れのような一定の資産を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れにおいては、一般に、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ことを内容とする財務制限条項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等が

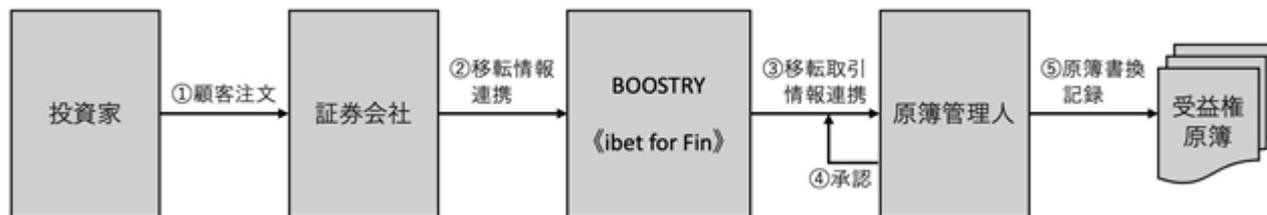
設けられます。本借入れにおいても、これらの条項が設けられており、受託者はこれらの条項による制約を受けるため、当該制約を遵守することを強いられる結果、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、当該借入れ時点の鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当が制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。

- ・本借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権等に担保権が設定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。
- ・本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映される可能性があります。
- ・本借入れについて、本借入関連契約上金利が固定されず、一定の指標に連動して金利を変動させる旨がレンダーとの間の本借入関連契約において約束されています。したがって、本借入れの金利は金利情勢等によって本借入関連契約の契約期間中に上昇する可能性があります。その結果、本受益権の信託配当及び元本償還が減少する可能性があります。
- ・本借入れの当事者たる受託者とレンダーはいずれも同一の法人であり、利益相反の生じうる構造にありますが、借入人としての受託者は、レンダーから独立したアセット・マネージャーに対し、本借入関連契約の締結並びに借入れの実施及び返済に係る判断の全部を一任していること、並びに、精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとされていることから、利益相反の生じる構造にはないと考えております。

(八) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォーム等に関するリスク

- ・本受益権の売買その他の取引にあたっては、金融コンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、かつ、本受益権はブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・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)を用いて、権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件である受益権原簿の記録の管理が行われるため、サイバー攻撃により不正アクセスが行われた場合等には、本受益権に係る情報が流出し、又は本受益権に係る記録が改ざんされ若しくは消滅する可能性があります。その結果、本受益権の実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じ、技術的な理由によりブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズムにおける本受益権に係る記録や受益権原簿の記録を改ざん等が発生する前の時点の記録に戻すことが困難となるおそれがあります。かかる場合には、実体法上の権利者に対する本受益権の信託配当及び元本償還が行われなくなる、実体法上の権利者が本受益権を譲渡することができなくなる、又は本受益権の譲渡に係る受益権原簿の記録ができなくなる等により、損害を被る可能性があります。
- ・その他上記以外の原因により本受益権の受益権原簿の記録の管理に用いるブロックチェーンネットワーク若しくは受益権原簿を管理する受託者が管理するシステムや利用する通信回線に重大な障害が生じた場合又は取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を金融コンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワーク又は受託者が管理するシステムに通常どおり連携できなくなった場合には、本受益権の信託配当及び元本償還、譲渡及び譲渡に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。
- ・本受益権の売買その他の取引には上記のとおりブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、本受益権の権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件の具備は受益権原簿の記録の管理を通じて行われるため、情報システム上に本受益権の保有者の情報が登録されます。当該情報は受託者並びに受託者が業務を委託するBOOSTRY及び野村證券株式会社によって適切に管理される予定ですが、サイバー攻撃により不正アクセスが行われ、当該情報の漏洩や不正利用等の事態が生じるおそれがあります。
- ・本受益権の受益権原簿の記録は、ibet for Finノード管理・受益権原簿データ提供会社から提供される受益権原簿データに基づき記録されます。したがって、ibet for Finが受託者の期待どおりに利用できない場合又はibet for Finノード管理・受益権原簿データ提供会社からの提供データに何らかの事由により誤りがあった場合、本受益権の権利等の保有、移転や決済等に関して影響が生じることにより、損害を被る可能性があります。また、ibet for Finは、BOOSTRYが事務局を務める金融コンソーシアムによって運営及び管理され、また、ibet for Finにおいて本受益権を表示する財産的価値(トークン)の記録及び移転に係るトランザクションを承認するノードは、現時点においてはBOOSTRYのみが保有します。そのため、BOOSTRYが管理するシステムや利用する通信回線に重大な障害が生じた場合又はその信用状況等が悪化し受託者の期待どおりに業務を行うことができない場合等は、本受益権の権利等の保有、移転や決済等に関して影響が生じることにより、損害を被る可能性があります。

<本受益権の権利移転のイメージ図>



税制関連リスク

- ・本信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや税の取扱いが変更となることで、本信託の税負担が増大し、又は本信託の維持が困難になる可能性があります。
- ・本信託の日本の課税上の取扱いについては、法令上明確に規定されていないわけではありません。仮に、日本の税法上、本信託が他の特定受益証券発行信託と同様に取り扱われないこととなる場合には、本信託に対して投資した者に対する課税上の取扱いが異なる可能性があります。

本受益権に投資しようとする投資家は、各投資家の状況に応じて、本受益権に投資することによるリスクや本受益権に投資することが適当か否かについて各自の会計・税務顧問に相談する必要があります。

その他

- ・本信託及び本受益権の募集は、信託法、金融商品取引法はもとより、関連する各種法令・規制・制度等（金融商品取引業協会の規則を含みます。）の規制を受けています。本信託又は本受益権の募集がこれらの法令・規制・制度等に違反するとされた場合、本信託の商品性や取引に影響が生じる可能性があります。

(2)投資リスクに対する管理体制

受託者、取扱金融商品取引業者及びBOOSTRYのリスク管理体制

(イ)サイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅に対する管理体制

前記「(1) リスク要因 仕組みに関するリスク (八) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載のサイバー攻撃等による本受益権の記録の改ざんや消滅の原因、これらに対する低減策及び万が一意図しない移転が生じた場合の対応は以下のとおりです。

a 記録の改ざん・消滅が生じ得る原因

本受益権の記録の改ざん・消滅を生じさせるには、「デジタル証券基盤への書き込みが可能なノードからのアクセス」と「トランザクションに署名するための秘密鍵」が必要です。秘密鍵については、外部犯によるシステムへの不正侵入による奪取のほか、内部犯による悪意やなりすましによる不正利用の可能性があります。また、「システムの想定外の作動」によることも考えられます。

b 記録の改ざん・消滅に対する低減策

「デジタル証券基盤への書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該デジタル証券基盤が「パブリック型」か「コンソーシアム型」下により、リスクの特性が大きく異なります。本受益権の取引にあたっては、「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤技術を採用したうえで、ノードが特定の権限者に限定されており、それ以外の者がノードとしてアクセスすることはできません。そして、本コンソーシアムにおいては、ノードはBOOSTRYが予め承認した特定のノードに限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能なため、「パブリック型」と比べて意図しない財産的価値の移転が生じる蓋然性は限定的といえます。

「秘密鍵の保全」としては、受益者からの委託により秘密鍵の管理を行う野村證券株式会社（取扱金融商品取引業者）が、ibet for Finの提供するセキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する機能を用いて、外部犯による奪取や内部犯による不正利用を防止します。ibet for Finにおいて、野村證券株式会社が使用する機能についても、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。

「システムの想定外の作動」に対しては、受託者との業務委託契約（ibet for Finノード管理・受益権原簿データ提供）に基づきシステムを提供するBOOSTRYが、所定のルールに基づき、想定シナリオの網羅的な実行可能性を予め確認する業務サイクルテストの実施といったシステムトラブルの未然防止策を講じています。

c 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応

本受益権の記録の改ざん・消滅が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としての三井住友信託銀行株式会社が、受益権原簿の記録内容（権利情報）を本来の正しい状態に復旧します。

具体的には、各受益権の受託者のノードのみが保持する「強制移転機能」を実行します。本機能は本受益権の記録の改ざん・消滅に係る情報を強制的に取り消し、過去に遡って取消時点から最新時点までの移転処理を再度実行することを可能としています。

したがって、委託者及び受託者は、本受益権の記録の改ざん・消滅が生じたとしても、システムを復旧することで顧客資産の流出を防ぐことが可能と考えています。

（ロ）システム障害に対する管理体制

受託者の免責条項に該当しないシステム障害が生じた場合には、BOOSTRYのシステムによらず、受託者が保有する受益権原簿の更新を実施することにより業務を継続します。システム復旧後は、受益権原簿を上記「（イ）サイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅に対する管理体制 c 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応」に記載の「強制移転機能」と同様の手法を用いてシステムに登録することで、システムの記録内容についても正しい状態に復旧します。なお、受益権原簿記載事項を記載した書面の交付並びに受益権原簿の閲覧及び謄写の交付などの一定業務についてはシステム復旧後に対応することとしています。

アセット・マネージャーのリスク管理体制

アセット・マネージャーは、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り本件不動産受益権の運用を行います。

（イ）リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、受託者から本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の委託を受けたアセット・マネージャーとして、年度運用計画を作成し、投資運用に関する基本的な考え方について定め、本件不動産受益権の運用に係るリスクの管理に努めます。また、アセット・マネージャーは、リスク管理規程において、リスク管理の方針、リスク管理体制及びリスク管理の方法等を規定し、主要なリスクとしてコンプライアンス（ライセンス）リスク、業務継続リスク、財務リスク及びレピュテーションリスクを定義しています。

（ロ）組織体制

アセット・マネージャーは、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス部長が審査した上、コンプライアンス委員会の審議・決議を経るという厳格な手続を経ることを要求しています。このような会議体による様々な観点からの検討により、アセット・マネージャーは、リスクの存在及び量を十分に把握します。

なお、上記及びに記載のリスク管理体制については、リスクが顕在化しないことを保証又は約束するものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、本受益者に損害が及ぶおそれがあります。

なお、信託財産の管理体制については、前記「1 概況 (4) 信託財産の管理体制等」をご参照ください。

6【信託財産の経理状況】

本信託財産の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。)及び受益証券発行信託計算規則に基づいて作成されています。

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当信託計算期間(2022年9月6日から2023年1月31日まで)の財務諸表についてセンクサス監査法人の監査を受けています。

(1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

		当特定期間 (2023年1月31日現在)
資産の部		
流動資産		
銀行勘定貸		45,950
信託現金及び信託預金		65,495
前払費用		282
未収入金		276
未収還付消費税等		4,782
流動資産合計		116,787
固定資産		
有形固定資産		
信託建物		598,427
減価償却累計額		4,485
信託建物（純額）		4 593,942
信託建物附属設備		148,222
減価償却累計額		3,108
信託建物附属設備（純額）		4 145,113
信託構築物		6,002
減価償却累計額		93
信託構築物（純額）		4 5,909
信託土地		4 3,031,306
有形固定資産合計		3,776,271
投資その他の資産		
長期前払費用		33,977
投資その他の資産合計		33,977
固定資産合計		3,810,249
繰延資産		
開業費		76,729
繰延資産合計		76,729
資産合計		4,003,766
負債の部		
流動負債		
未払金		6,061
未払費用		93
未払利息		38
預り金		741
前受収益		8,444
その他		480
流動負債合計		15,859
固定負債		
長期借入金		4 2,150,000
信託預り敷金及び保証金		11,211
固定負債合計		2,161,211
負債合計		2,177,070
元本等の部		
元本		
一般受益権		1 1,833,000
精算受益権		1 10
受益権調整引当額		1 6,313
元本合計		1,826,696
元本等合計		1,826,696
負債元本等合計		4,003,766

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	当特定期間 (自 2022年9月 6日 至 2023年1月31日)
経常収益	
貸貸事業収入	1 57,428
経常収益合計	57,428
経常費用	
貸貸事業費用	1 18,225
資産運用報酬	3,480
受託者報酬	4,387
融資関連費用	2,178
支払利息	5,310
開業費償却	6,975
その他経常費用	683
経常費用合計	41,240
経常利益	16,188
当期純利益	16,188
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失()	16,188
受益権調整引当益	6,313
利益処分額	
受益権収益分配金	22,501
一般受益権	22,501
利益処分額合計	22,501
次期繰越利益	-

【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>62～64年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>12～37年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>27～35年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	62～64年	信託建物附属設備	12～37年	信託構築物	27～35年
信託建物	62～64年						
信託建物附属設備	12～37年						
信託構築物	27～35年						
2. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益の認識基準 本信託財産における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 本件不動産受益権の売却 本件不動産受益権の売却については、本件不動産受益権の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。なお、当特定期間において不動産売却損益はありません。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として委託者に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、当特定期間において2,306千円です。</p>						
3. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> </tr> <tr> <td>信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、 信託土地</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> </tr> </table> <p>(2) 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。</p>	信託現金及び信託預金	信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、 信託土地	信託預り敷金及び保証金			
信託現金及び信託預金							
信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、 信託土地							
信託預り敷金及び保証金							

（貸借対照表に関する注記）

1. 元本及び留保金の変動

当特定期間（自 2022年9月6日 至 2023年1月31日）

（単位：千円）

	元本等						元本等合計
	元本				留保金	留保金合計	
	一般受益権	精算受益権	ローン受益権	受益権 調整引当額	次期繰越利益		
当特定期間 期首残高	-	-	-	-	-	-	-
当特定期間 変動額							
設定	1,833,000	10	1,839,490	-	-	-	3,672,500
ローン受益権 の償還	-	-	(1,839,490)	-	-	-	(1,839,490)
当期純利益	-	-	-	-	16,188	16,188	16,188
受益権調整引当益	-	-	-	(6,313)	6,313	6,313	-
利益処分額	-	-	-	-	(22,501)	(22,501)	(22,501)
当特定期間 変動額合計	1,833,000	10	-	(6,313)	-	-	1,826,696
当特定期間 期末残高	1,833,000	10	-	(6,313)	-	-	1,826,696

2. 受益権の種類及び総数に関する事項

当特定期間（自 2022年9月6日 至 2023年1月31日）

受益権の種類	当特定期間期首	当特定期間増加	当特定期間減少	当特定期間末
	(口)	(口)	(口)	(口)
一般受益権	-	1,833	-	1,833
精算受益権	-	1	-	1
ローン受益権	-	1	1	-

3. 配当に関する事項

当特定期間（自 2022年9月6日 至 2023年1月31日）

受益権の種類	配当金の総額 (千円)	1口当たり 配当額 (千円)	基準日	効力発生日
一般受益権	22,501	12	2023年 1月31日	2023年 1月31日
精算受益権	-	-	-	-
ローン受益権	-	-	-	-

4. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりです。

		(単位：千円)
		当特定期間
		自 2022年9月6日
		至 2023年1月31日
信託建物		593,942
信託建物附属設備		145,113
信託構築物		5,909
信託土地		3,031,306
	計	3,776,271

担保付債務は、次のとおりです。

		(単位：千円)
		当特定期間
		自 2022年9月6日
		至 2023年1月31日
長期借入金		2,150,000
	計	2,150,000

(損益計算書に関する注記)

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

		(単位：千円)
		当特定期間
		自 2022年9月6日
		至 2023年1月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
不動産賃貸収入		
賃料収入		57,428
不動産賃貸事業収益合計		57,428
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費用		4,311
信託報酬		405
修繕費		1,245
水道光熱費		459
保険料		191
減価償却費		7,687
公租公課		1,677
テナント募集関係費		1,947
その他賃貸事業費用		299
不動産賃貸事業費用合計		18,225
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)		39,203

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本信託は、資金運用については短期的な預金等に限定し、金融機関に対する借入れにより資金を調達しております。

(2)金融商品の内容及びそのリスク

信託預金

信託預金は、本信託財産である本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

銀行勘定貸

銀行勘定貸とは、本信託財産である金銭を受託者の銀行勘定で運用することをいい、運用先である受託者の信用状況が悪化した場合、投資した金銭の一部または全部が毀損することがあります。

借入金

借入金の資金使途は、資産の取得を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の調整、手元流動性の確保等により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

(3)金融商品に係るリスク管理体制

本信託では、アセット・マネージャーの決定に基づき金融商品に係る取引を行っております。アセット・マネージャーでは各金融商品に係る参照金利の水準変動、取引相手の信用状況、本信託のキャッシュ・フロー等のモニタリングを実施しております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、銀行勘定貸、信託現金及び信託預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当特定期間（自 2022年9月6日 至 2023年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
長期借入金	2,150,000	2,150,000	-

（注）長期借入金の決算日後の返済予定額

当特定期間（自 2022年9月6日 至 2023年1月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	-	-	-	-	-	2,150,000

3. 金融商品のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを使用して算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

該当事項はありません。

(2) 時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

当特定期間（自 2022年9月6日 至 2023年1月31日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	2,150,000	-	2,150,000

（注1）時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

長期借入金

変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、また、本信託の信用状態は借入実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によってあり、レベル2の時価に分類しております。

（賃貸等不動産に関する注記）

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本信託は、東京都において、居住・事務所・店舗用の建物（土地を含む）を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価等に関する事項

当特定期間（自 2022年9月6日 至 2023年1月31日）

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当特定期間末の時価
前期末残高	当特定期間 増減額	当特定期間 期末残高	
-	3,776,271	3,776,271	4,010,000

（注1）当特定期間増減額のうち、増加額は居住・事務所・店舗用建物の購入によるものであり、減少額は減価償却費によるものです。

（注2）当特定期間末の時価は、不動産鑑定会社の鑑定評価額によるものです。

（注3）賃貸等不動産に関する損益は、損益計算書に記載のとおりです。

（関連当事者との取引に関する注記）

当特定期間（自 2022年9月6日 至 2023年1月31日）

（単位：千円）

種類	会社等の名称	議決権の所有 （被所有割合）	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
同一の親会社を 持つ会社	三井住友信託 銀行株式会社	なし	金銭貸借関係	長期借入金の借入	2,150,000	長期借入金	2,150,000
				支払利息	5,310	-	-

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

本信託は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への経常収益が損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

経常収益

本邦の外部顧客への経常収益が損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

当特定期間 (自2022年9月6日 至2023年1月31日)

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連するセグメント名
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	27,977	不動産賃貸事業
株式会社Goodリアルエステート	29,451	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

	当特定期間 自 2022年9月6日 至 2023年1月31日
1口当たり純資産（一般）	996,555 円
1口当たり純資産（精算）	10,000 円
1口当たり当期純利益（一般）	8,831 円
1口当たり当期純利益（精算）	- 円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当特定期間 自 2022年9月6日 至 2023年1月31日
当期純利益（千円）	16,188
一般受益権に係る当期純利益（千円）	16,188
精算受益権に係る当期純利益（千円）	-
一般受益権の期中平均投資口数（口）	1,833
精算受益権の期中平均投資口数（口）	1

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

第2【証券事務の概要】

1【名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料】

本受益権は、ibet for Finにおいて管理されています。

そのため、本受益者となる者は、取扱金融商品取引業者と本受益権に係る保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、当該保護預り契約を締結した取扱金融商品取引業者に委託することとされています。したがって、本受益者が本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う場合には、取扱金融商品取引業者に対して申請を行い、取扱金融商品取引業者が受託者に対してかかる請求を行います（なお、当該保護預り契約を締結した取扱金融商品取引業者以外との売買及び口座移管はできません。）。また、当該譲渡は、受託者の承認をもって有効に成立するものとし、当該承認は取扱金融商品取引業者によるibet for Finへの記録によって行われます。具体的な手續は、以下のとおりです。

本受益者から取扱金融商品取引業者への譲渡

取扱金融商品取引業者は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、当該本受益権の受渡日の午後3時（以下、本 において「移転情報登録期限」といいます。）までに、(i)決済が完了した本受益権の情報並びに(ii)決済が完了した本受益権の数量（個数）等、受渡日及び移転区分を記載した移転情報（本受益権の移転に係る情報をibet for Finに記録するために必要な情報の一式をいい、以下「移転情報」と総称します。）を作成し、ibet for Finへの登録を行います。当該登録がなされた場合、決済が完了した本受益権の譲渡に係る受託者による承諾が行われたものとみなされ、これにより決済が完了した本受益権の譲渡の効力が生じます。

取扱金融商品取引業者は、ibet for Finへの登録完了後、受託者に通知します。

取扱金融商品取引業者から投資家への譲渡

取扱金融商品取引業者は、ibet for Finに情報が登録されていない投資家（以下「新規投資家」といいます。）に本受益権を取得させようとする場合、取扱金融商品取引業者と当該新規投資家との間の本受益権の譲渡についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。取扱金融商品取引業者は、登録投資家に対して本受益権を譲り渡す旨の約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、当該本受益権の受渡日の午後3時（以下、本 において「移転情報登録期限」といいます。）までに、(i)決済が完了した登録投資家の情報並びに(ii)決済が完了した本受益権の数量（個数）、受渡日及び移転区分を記載した移転情報を作成し、ibet for Finへの登録を行います。当該登録がなされた場合、決済が完了した本受益権の譲渡に係る受託者による承諾が行われたものとみなされ、これにより決済が完了した本受益権の譲渡の効力が生じます。

取扱金融商品取引業者は、ibet for Finへの登録完了後、受託者に通知します。

ibet for Finノード管理・受益権原簿データ提供会社は、上記 又は の後に受託者より通知を受領した場合、速やかにibet for Finから受益権原簿データを出力し、当該本受益権の受渡日の午後5時までに受託者に提供します。

受託者は、上記 の受益権原簿データの提供を受けた場合、速やかに受益権原簿の名義書換を行います。

受益権原簿に係る取扱場所、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	三井住友信託銀行株式会社 本店 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用されるibet for Finの利用に伴う報酬及び手数料は設定されておらず、受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。

< 受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について） >

本受益者は2024年1月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日を初回とする各決算発表日の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定期間、取扱金融商品取引業者に対し、1口当たりNAVを基準に取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申し込むことができます。この場合、取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者が定める一定期間において、本受益権の購入を希望する投資家から本受益権の買付申込みがあった場合には、当該売却申込み及び買付申込みそれぞれに係る口数の照合を行い、うち一致する口数についてのみ、取扱金融商品取引業者が別途定める日に売買約定を成立させます。したがって、本受益者は、自己の売却申込みの条件に対応する買付申込みがないために、希望する時期に換金できない場合又は全く換金できない場合があります。

なお、アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合は、取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手続について

本受益者において相続が発生した場合は、相続に係る所定の手続を完了された相続人の方による取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会には保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、相続人たる地位を証明する書類などが必要になります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

本受益者が、災害救助法（昭和22年法律第118号。その後の改正を含みます。）が適用された市区町村に居住されている口座名義人の場合、取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会には保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、罹災証明書、罹災届出証明書といった公的機関が証明する書類などが必要となります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

ただし、各信託計算期日（信託終了日を含みます。）の9営業日前の日（同日を含みます。）から当該信託計算期日の2営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、各信託計算期日（信託終了日を含みます。）の8営業日前の日（同日を含みます。）から当該信託計算期日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。

2【本受益者に対する特典】

該当事項はありません。

3【内国信託受益証券の譲渡制限の内容】

取扱金融商品取引業者以外の本受益者は、遺贈又は贈与に基づく場合を除き、本受益権を取扱金融商品取引業者を介さずに取扱金融商品取引業者以外の者に譲渡することはできません。

4【その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項】

該当事項はありません。

第3【受託者、委託者及び関係法人の情報】

1【受託者の状況】

(1)【受託者の概況】

資本金の額等

2022年9月末現在、資本金は342,037百万円です。また、発行可能株式総数は、3,400,000,000株であり、1,674,537,008株を発行済です（詳細は、下表のとおりです。）。

最近5年間における資本金の額の増減はありません。

(イ) 株式の総数

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	3,000,000,000
第2回第二種優先株式	200,000,000(注)1
第3回第二種優先株式	200,000,000(注)1
第4回第二種優先株式	200,000,000(注)1
第1回第三種優先株式	100,000,000(注)2
第2回第三種優先株式	100,000,000(注)2
第3回第三種優先株式	100,000,000(注)2
第4回第三種優先株式	100,000,000(注)2
第1回第四種優先株式	100,000,000(注)3
第2回第四種優先株式	100,000,000(注)3
第3回第四種優先株式	100,000,000(注)3
第4回第四種優先株式	100,000,000(注)3
計	3,400,000,000

- (注) 1. 第2回ないし第4回第二種優先株式の発行可能株式総数は併せて200,000,000株を超えないものとします。
2. 第1回ないし第4回第三種優先株式の発行可能株式総数は併せて100,000,000株を超えないものとします。
3. 第1回ないし第4回第四種優先株式の発行可能株式総数は併せて100,000,000株を超えないものとします。

(ロ) 発行済株式

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2022年9月30日)	半期報告書 提出日現在 発行数(株) (2022年11月28日)	上場金融商品取引 所名又は登録認可 金融商品取引業協 会名	内容
普通株式	1,674,537,008	同左		完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式。 なお、単元株式数は1,000株であります。
計	1,674,537,008	同左		

受託者の機構

会社の機関の内容

取締役会

2019年6月の機関設計の移行に伴い、個別の業務執行に係る決定権限を取締役会から業務執行取締役へ大幅に委任しており、取締役会は、経営の基本方針を決定するとともに、業務執行取締役等の職務の執行を監督することをその中心的役割としております。また、取締役21名のうち6名を社外取締役とすることにより、経営の透明性向上と監督機能強化を図っております。

監査等委員会

当社は監査等委員会設置会社であり、監査等委員会は5名の監査等委員である取締役で構成されており、うち3名は社外取締役となっております。

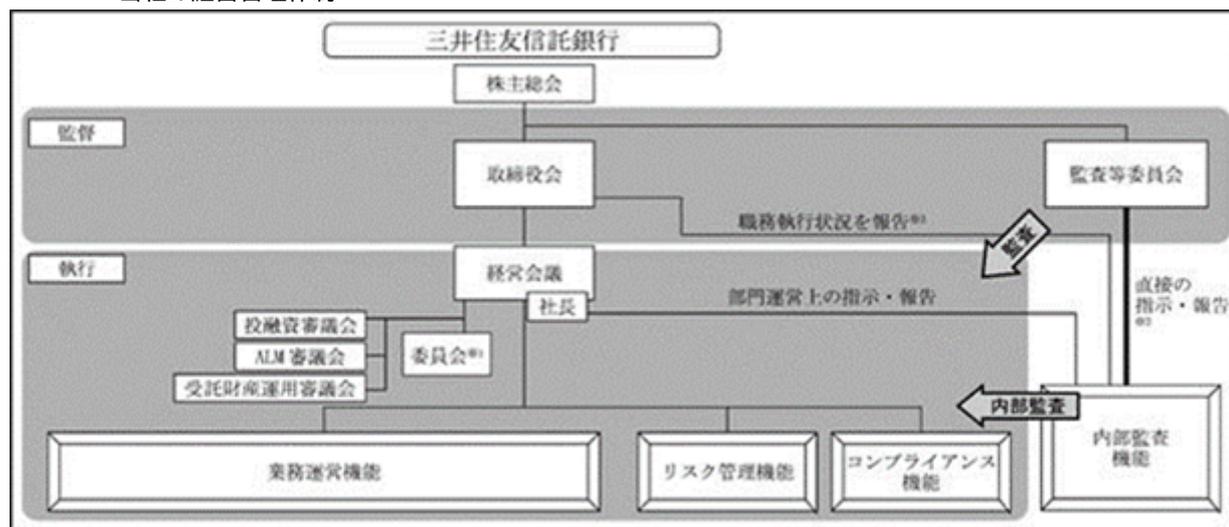
監査等委員会は、取締役会等の重要な会議への出席、取締役等から職務の執行状況についての報告聴取、内部監査部からの報告聴取、重要書類の閲覧等により、業務執行取締役の職務執行状況を監査しております。

経営会議等

当社では、経営の意思決定プロセスにおける相互牽制機能の強化と透明性の確保を図るため、経営に関する重要事項を協議又は決定する機関として経営会議を設置しております。経営会議では、取締役会で決定した基本方針に基づき、業務執行上の重要事項について協議又は決定を行うほか、取締役会決議事項の予備討議等を行っております。

また、重要な投融資案件を協議又は決定する「投融資審議会」、ALMに関する方針等を協議又は決定する「ALM審議会」、受託財産の運用に関する重要事項を協議又は決定する「受託財産運用審議会」を設置しているほか、「商品審査委員会」、「オペレーショナル・リスク管理委員会」、「コンプライアンス委員会」等各種委員会を設置しております。

< 当社の経営管理体制 >



※1 商品審査委員会、オペレーショナル・リスク委員会、コンプライアンス委員会等

※2 内部統制システムを活用した監査等委員会監査に関連する直接の指示・報告

※3 内部監査部統括役員（執行役員）の職務執行状況を報告

なお、本信託では、委託者又は受益者の指図及び本信託契約に基づき信託財産の運用を行っており、受託者の裁量による信託財産の投資運用は行っていません。

（２）【事業の内容及び営業の概況】

1 事業の内容

2022年3月31日現在、当社及び当社の関係会社は、親会社である三井住友トラスト・ホールディングス株式会社の下、当社、連結子会社38社及び持分法適用関連会社22社で構成されており、幅広く金融関連業務を行っております。当社及び当社の関係会社の事業に係る位置付け及び報告セグメントとの関係は次のとおりであり、主要な関係会社を記載しております。

事業の区分は受託者の第10期有価証券報告書「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (セグメント情報等)」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

なお、2022年4月1日より報告セグメントを変更しております。変更の内容については、受託者の第10期有価証券報告書「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な後発事象)」に記載しております。



また、2022年4月1日付で、当社は以下の通り、新たな価値の創造に向けた機構再編を行っております。

新		旧
顧客性事業	個人事業	個人トータルソリューション事業
	法人事業	法人トータルソリューション事業 証券代行業業(事業内事業)
	投資家事業 資産管理事業(事業内事業)	法人アセットマネジメント事業
		受託事業
プロダクト事業	不動産事業	不動産事業
	マーケット事業	マーケット事業
顧客横断領域	プライベートバンキング横断領域 (個人事業・法人事業・投資家事業横断)	プライベートバンキング事業(横断) (個人トータルソリューション事業・法人トータルソリューション事業横断)
	資産形成層(職域)横断領域 (個人事業・法人事業・投資家事業横断)	資産形成層(職域)事業(横断) (個人トータルソリューション事業・法人トータルソリューション事業横断・受託事業横断)

2 主要な経営指標等の推移

(1) 当連結会計年度の前4連結会計年度及び当連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

		2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
		(自2017年 4月1日 至2018年 3月31日)	(自2018年 4月1日 至2019年 3月31日)	(自2019年 4月1日 至2020年 3月31日)	(自2020年 4月1日 至2021年 3月31日)	(自2021年 4月1日 至2022年 3月31日)
連結経常収益	百万円	1,333,477	1,450,257	1,446,598	1,255,551	1,249,695
うち連結信託報酬	百万円	94,624	100,301	99,816	102,883	110,539
連結経常利益	百万円	226,345	251,344	232,268	156,885	203,664
親会社株主に帰属する 当期純利益	百万円	155,875	161,545	147,190	125,358	149,223
連結包括利益	百万円	232,204	79,333	33,490	178,902	66,845
連結純資産額	百万円	2,717,588	2,499,879	2,212,489	2,341,495	2,348,510
連結総資産額	百万円	54,810,805	56,941,609	56,288,892	63,149,243	64,346,726
1株当たり純資産額	円	1,537.23	1,472.33	1,305.26	1,381.78	1,385.34
1株当たり当期純利益	円	93.08	96.47	87.89	74.86	89.11
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	円					
自己資本比率	%	4.69	4.32	3.88	3.66	3.60
連結自己資本利益率	%	6.21	6.41	6.32	5.57	6.44
営業活動による キャッシュ・フロー	百万円	2,369,481	1,113,363	2,388,345	6,525,876	185,086
投資活動による キャッシュ・フロー	百万円	783,848	188,024	624,994	472,822	845,015
財務活動による キャッシュ・フロー	百万円	72,362	200,049	112,475	199,897	116,693
現金及び現金同等物の 期末残高	百万円	13,361,241	14,076,767	10,906,648	16,741,171	15,653,061
従業員数 〔外、平均臨時従業員数〕	人	20,952 [2,204]	20,819 [2,102]	20,104 [2,058]	20,472 [2,098]	20,281 [2,090]
信託財産額	百万円	201,698,118	211,350,067	224,425,327	239,846,590	248,215,419

(注)1. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準」という。）等及び「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。収益認識会計基準等及び時価算定会計基準等の適用による連結純資産額及び1株当たり純資産額への影響は、受託者の第10期有価証券報告書「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおりであります。

2. デリバティブ取引に係る担保の有無による信用リスクを適切に表示するため、当連結会計年度よりデリバティブ取引の時価評価による金融資産と金融負債に係る表示方法を変更しております。この表示方法の変更を反映させるため、2020年度の連結財務諸表の組替えを行っており、変更による連結総資産額及び営業活動によるキャッシュ・フローへの影響は、受託者の第10期有価証券報告書「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項（表示方法の変更）」に記載のとおりであります。

3. 「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」は、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 自己資本比率は、（期末純資産の部合計 - 期末非支配株主持分）を期末資産の部の合計で除して算出しております。

5. 連結自己資本利益率は、親会社株主に帰属する当期純利益を、非支配株主持分控除後の期中平均連結純資産額で除して算出しております。
6. 連結株価収益率は、株式が非上場であるため、記載しておりません。
7. 信託財産額は、「金融機関の信託業務の兼営等に関する法律」に基づく信託業務に係るものを記載しております。なお、連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は当社1社です。

(2) 受託者の当事業年度の前4事業年度及び当事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月		2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月
経常収益	百万円	889,145	1,017,859	1,036,047	845,587	839,361
うち信託報酬	百万円	94,870	100,972	99,816	102,883	110,539
経常利益	百万円	172,967	209,094	176,443	114,003	150,808
当期純利益	百万円	117,980	148,661	124,706	95,941	113,343
資本金	百万円	342,037	342,037	342,037	342,037	342,037
発行済株式総数 普通株式	千株	1,674,537	1,674,537	1,674,537	1,674,537	1,674,537
純資産額	百万円	2,372,266	2,271,838	2,017,424	2,049,539	2,051,305
総資産額	百万円	53,161,437	55,223,770	54,596,753	61,322,366	62,530,092
預金残高	百万円	29,392,255	31,744,181	30,537,466	33,174,292	32,898,724
貸出金残高	百万円	28,259,093	29,404,142	29,953,513	30,691,618	30,916,363
有価証券残高	百万円	5,972,337	6,091,898	6,625,035	7,090,335	7,951,169
1株当たり純資産額	円	1,416.67	1,356.69	1,204.76	1,223.94	1,224.99
1株当たり配当額 (内1株当たり中間配当額) 普通株式	円	67.16 (12.62)	96.05 (45.40)	47.18 (34.20)	28.65 (16.80)	32.01 (17.92)
1株当たり当期純利益	円	70.45	88.77	74.47	57.29	67.68
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	円					
自己資本比率	%	4.46	4.11	3.69	3.34	3.28
自己資本利益率	%	5.03	6.40	5.81	4.71	5.52
配当性向	%	95.32	108.19	63.35	50.00	47.29
従業員数 [外、平均臨時従業員数]	人	13,659 [582]	13,469 [495]	13,527 [458]	13,740 [491]	13,608 [514]
信託財産額	百万円	201,698,118	211,350,067	224,425,327	239,846,590	248,215,419
信託勘定貸出金残高	百万円	1,306,319	1,445,195	1,543,160	1,804,393	2,131,254
信託勘定有価証券残高	百万円	1,834,427	1,253,465	1,075,184	857,610	859,127
信託勘定電子記録移転有価証券表示権利等残高	百万円					

(注)1. 収益認識会計基準等及び時価算定会計基準等を当事業年度の期首から適用しております。収益認識会計基準等及び時価算定会計基準等の適用による純資産額への影響は、受託者の第10期有価証券報告書「第5 経理の状況 2 財務諸表等 (1)財務諸表注記事項(会計方針の変更)」に記載のとおりであります。

2. デリバティブ取引に係る担保の有無による信用リスクを適切に表示するため、当事業年度よりデリバティブ取引の時価評価による金融資産と金融負債に係る表示方法を変更しております。この表示方法の変更を反映させるため、第9期(2021年3月)の財務諸表の組替えを行っており、変更による総資産額への影響は、受託者の第10期有価証券報告書「第5 経理の状況 2 財務諸表等 (1)財務諸表 注記事項(表示方法の変更)」に記載のとおりであります。

3. 第10期(2022年3月)の普通株式の中間配当についての取締役会決議は2021年11月11日に行いました。

4. 第7期(2019年3月)の現物配当については、1株当たり配当額及び配当性向に含めておりません。

5. 「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
6. 自己資本比率は、期末純資産の部合計を期末資産の部合計で除して算出しております。
7. 自己資本利益率は、当期純利益を期中平均純資産額で除して算出しております。
8. 株価収益率、株主総利回り及び最高・最低株価は、株式が非上場であるため、記載しておりません。

（３）【経理の状況】

受託者の経理の状況については、以下に掲げる書類の経理の状況をご参照ください。

受託者が提出した書類

（イ）有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第10期（自2021年4月1日 至2022年3月31日） 2022年6月24日に関東財務局長に提出。

（ロ）半期報告書

事業年度 第11期中（自2022年4月1日 至2022年9月30日） 2022年11月28日に関東財務局長に提出。

（ハ）訂正報告書

該当事項はありません。

上記書類を縦覧に供している場所

該当事項はありません。

(4) 【利害関係人との取引制限】

受託者は、信託法及び兼営法において準用する信託業法の定めるところにより、次に掲げる行為及び取引が禁止されています。

1 信託法により禁止される行為(信託法に定める例外に該当するものを除きます。)

- (1) 信託財産に属する財産(当該財産に係る権利を含みます。)を固有財産に帰属させ、又は固有財産に属する財産(当該財産に係る権利を含みます。)を信託財産に帰属させること
- (2) 信託財産に属する財産(当該財産に係る権利を含みます。)を他の信託の信託財産に帰属させること
- (3) 第三者との間において信託財産のためにする行為であって、自己が当該第三者の代理人となって行うもの
- (4) 信託財産に属する財産につき固有財産に属する財産のみをもって履行する責任を負う債務に係る債権を被担保債権とする担保権を設定することその他第三者との間において信託財産のためにする行為であって受託者又はその利害関係人と受益者との利益が相反することとなるもの

2 兼営法において準用する信託業法により禁止される取引(兼営法において準用する信託業法に定める例外に該当するものを除きます。)

- (1) 自己又はその利害関係人と信託財産との間における取引
- (2) 一の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引
- (3) 第三者との間において信託財産のためにする取引であって、自己が当該第三者の代理人となって行うもの

ただし、受託者は、信託法及び兼営法において準用する信託業法に定める例外として、本信託契約において、兼営法施行規則第23条第3項の要件を充足する場合に限り、自己又はその利害関係人と本信託財産との間における取引として、以下の取引を行うことができるものとされています。

- (1) 本信託財産に属する金銭の単独又は運用方法を同じくする他の信託財産に属する金銭と合同した、受託者の銀行勘定における運用
- (2) その他本信託契約に定める場合、又は兼営法第2条第1項が準用する信託業法第29条第2項に定める方法により受益者の承認を得た場合における、受託者又はその利害関係人と本信託財産との間における取引

なお、受託者は、当該取引をした場合には、当該取引の状況を信託財産状況報告書に記載し、当該書面を受益者に交付することによって、兼営法第2条第1項が準用する信託業法第29条第3項の書面交付を行うものとします(ただし、兼営法施行規則第23条第5項各号の規定により、兼営法第2条第1項が準用する信託業法第29条第3項本文に従った書面の交付が不要となる場合には、かかる書面交付がなされたものとみなされます。)。かかる書面交付がなされた場合には、信託法第31条第3項に定める受益者に対する通知がなされたものとみなされます。

(5) 【その他】

該当事項はありません。

2【委託者の状況】

(1)【会社の場合】

【会社の概況】

(イ) 資本金の額等

本書の日付現在、資本金は10万円です。

(ロ) 委託者の機構

委託者は、その社員が業務を執行するものとされています(定款第8条第1項)。社員が2名以上ある場合には、委託者の業務は社員の過半数をもって決定するものとされています(定款第8条第2項)。

本書の日付現在、委託者の社員は、エステイズモー一般社団法人のみです。

【事業の内容及び営業の概況】

(イ) 事業の内容

- ・不動産信託受益権の取得、保有、処分、賃貸及び管理
- ・不動産の信託受益権の取得、保有及び処分
- ・その他各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業

(ロ) 主要な経営指標等の推移

委託者の事業年度は、毎年6月1日から翌年5月31日までの年一期ですが、第1期の事業年度は、委託者の設立日である2022年6月30日から2023年5月31日までとなります。したがって、本書の日付現在、第1期事業年度は終了しておらず、該当事項はありません。

【経理の状況】

委託者の第1期の計算期間は、2022年6月30日(設立日)から2023年5月31日までです。本書の日付現在、委託者は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

【利害関係人との取引制限】

該当事項はありません。

【その他】

委託者は、2022年12月16日付で解散し、2023年5月に清算終了予定です。

(2)【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

(3)【個人の場合】

該当事項はありません。

3 【その他関係法人の概況】

A 取扱会社

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
野村證券株式会社	10,000百万円 (2022年3月31日現在)	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】

委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーとの間で2022年8月26日付で一般受益権募集の取扱契約を締結し、本受益権の募集の取扱いを行いました。また、カストディアンとの間で、2022年8月26日付で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、委託者及びカストディアンとの間で2022年8月26日付で業務委託契約（当初受益者）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を委託しています。

（3）【資本関係】

該当事項はありません。

（4）【役員の兼職関係】

該当事項はありません。

（5）【その他】

該当事項はありません。

B アセット・マネージャー

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社
資本金の額	320百万円（2023年1月31日現在）
事業の内容	金融商品取引業、投資運用業

(2) 関係業務の概要

受託者から委託を受けて、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行っています。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

(4) 役員の兼職関係

該当事項はありません。

(5) その他

該当事項はありません。

C 受益者代理人

(1) 氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

氏名	資本金の額	事業の内容
弁護士 古賀 政治	該当事項はありません。	該当事項はありません。

(2) 関係業務の概要

全ての本受益者のために当該本受益者の権利(信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権を除きます。)に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。また、本信託契約に関する本受益者の行為(信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権の行使を除きます。)、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

(4) 役員の兼職関係

該当事項はありません。

(5) その他

該当事項はありません。

第4【参考情報】

当信託計算期間において、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2022年12月23日 臨時報告書

独立監査人の監査報告書

2023年4月25日

三井住友信託銀行株式会社
取締役会 御中センクスス監査法人
東京都港区
指定社員

業務執行社員

公認会計士 平山 友暁

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「信託財産の経理状況」に掲げられている不動産のデジタル証券～ALTERNAレジデンス銀座・代官山～（譲渡制限付）（以下、「受益証券発行信託」という。）の2022年9月6日から2023年1月31日までの特定期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、受益証券発行信託の2023年1月31日現在の信託財産の状態及び同日をもって終了する特定期間の損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、三井住友信託銀行株式会社及び受益証券発行信託から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、受益証券発行信託は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、経営者に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

利害関係

三井住友信託銀行株式会社及び受益証券発行信託と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- （注）1．上記の監査報告書の原本は当社が別途保管しております。
- 2．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。