

【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7月5日
【発行者（受託者）名称】	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	取締役社長 長島 巖
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【事務連絡者氏名】	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 インベスターサービス事業部 受託管理サービス室 上級調査役 平島 健至
【電話番号】	03-3212-1211（大代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	合同会社 IRS2
【代表者の役職氏名】	代表社員 一般社団法人エヌツー 職務執行者 山本 祐紀
【住所又は本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
【事務連絡者氏名】	いちご投資顧問株式会社 執行役員 私募ファンド本部長 和泉 雅大
【電話番号】	03-3502-4803
【届出の対象とした募集有価証券の 名称】	いちご・レジデンス・トークン - 中目黒・神楽坂・明大前・ 代々木・三軒茶屋 - （譲渡制限付）
【届出の対象とした募集有価証券の 金額】	一般募集 2,191,650,000円 （注）募集有価証券の金額は、有価証券届出書提出時における見込額（発行価額の総額） です。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当 該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発 行価格の総額は上記の金額とは異なります。
【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】

第1【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

1【内国信託受益証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本募集」といいます。）の対象となる有価証券は、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。）に従って設定される信託の一般受益権（以下「本受益権」といいます。）（注）です。

本受益権は金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令52号。その後の改正を含みます。）第1条第4項第17号に定める電子記録移転有価証券表示権利等（セキュリティ・トークン）であり、本受益権を表示する受益証券は発行されず、無記名式や記名式の別はありません。本受益権の受益者（以下「本受益者」といいます。）となる者は、引受人（後記「12 引受け等の概要」をご参照ください。以下同じです。）と本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といいます。）を締結する必要があり、受益権原簿（以下に定義します。）の名義書換請求を引受人に委託することとされています。本受益権に関して、発行者（合同会社IRS2（以下「委託者」といいます。委託者の概要については、後記「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第2 委託者の状況」をご参照ください。）及び本信託契約（後記「第二部 信託財産情報 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」に定義します。以下同じです。）の信託受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）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。

（注）本受益権は、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2項の規定により同条第1項第14号に定める信託法に規定する受益証券発行信託の受益証券とみなされる権利であり、金融商品取引法第5条第1項及び金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第2条の13第3号に定める特定有価証券であり、また、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。）第1条第4号イに定める内国信託受益証券です。

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の詳細は以下のとおりです。

（1）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の名称、内容及び選定理由

本受益権の発行、移転及び償還を、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が開発する分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）を用いたコンピュータシステムである「Progmatt」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「Progmatt」上の帳簿への記録によって行われます。当該帳簿は、「Progmatt」において登録される受益者等に係る情報とともに、本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿（以下「受益権原簿」といいます。）を構成します。「Progmatt」の構成技術としては、「プライベート／コンソーシアム型」のDLTを採用し、具体的なDLT基盤として「Corda」を採用しています。各技術の選定理由は以下のとおりです。

「プライベート／コンソーシアム型」DLTの内容及び選定理由

一般に、DLT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DLT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「プライベート／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DLTです。

セキュリティ・トークンを扱うDLT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、「プライベート／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発行者は評価しています。

（イ）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、「プライベート/コンソーシアム型」ではアクセス範囲の限定が可能です。

（ロ）トランザクションを作成しうるノードの限定・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、「プライベート/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。

（ハ）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DLT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、「プライベート/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。

DLT基盤「Corda」の内容及び選定理由

「Corda」は、世界の主要な金融機関が出資して設立された「R3 LLC」（本社：米国ニューヨーク州、CEO：David Rutter）が開発する「プライベート/コンソーシアム型」のDLT基盤です。先行する既存のDLTの問題点を洗い出すコンソーシアムが開発の起点となっており、ビジネス活用に必要な様々な技術的な要素を備えていることが特徴です。「Corda」の有する以下の特徴から、「プライベート/コンソーシアム型」DLTの中でもより望ましい基盤として発行者は評価しています。

（イ）取引情報のプライバシー確保が容易

データ構造上、各ノードの残高情報自体を共有する必要がなく、かつ取引データ（トランザクション）毎に「知る必要のある範囲内」でのみ共有されるように設計されているため、容易にプライバシーを確保することが可能です。

（ロ）スケーラビリティの確保が容易

「Corda」では、全てのノードからその時点で発生した複数のトランザクションを1つのブロックに集約するようなブロックチェーンとは異なり、個々の取引単位でトランザクションが構成されるため、複数のトランザクションを並列処理することで取引処理速度の改善・高速化を容易に実現でき、かつ、ネットワークに参加するノードの逐次的な追加も容易であるため、トランザクション及びノードの双方について容易に増加させることができ、スケーラビリティの確保が容易です。

（ハ）スマートコントラクトの柔軟な実装が可能

「Corda」では、各ノード別に独自の動作を定義できるため、各ノード独自の検証や、各ノードの独自システムとの連携などを柔軟に実装することが可能であり、スマートコントラクト（契約条件の締結や履行がプログラムによって自動で実行される仕組みをいいます。）を柔軟な形で実装することが可能です。

（２）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、内容及び選定理由

本受益権の取得及び譲渡は、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が開発するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォームである「Progmatt」を利用して行います。本受益権の募集は、本受益権の販売を担う金融商品取引業者が管理する既存のコンピュータシステムを通じて行い、「Progmatt」と連携します。

・ プラットフォーム「Progmatt」の内容及び選定理由

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。発行者は、以下の特徴から「Progmatt」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。

（イ）法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

本信託契約において、プラットフォーム上で本受益権の譲渡が記録された場合には、譲渡制限（注）が付されている本受益権の譲渡に係る受託者の承諾があったとみなされることとされているため、プラットフォーム上での譲渡が法的にも有効な権利移転となり、また、かかるプラットフォーム上での譲渡記録をもって受益権原簿の名義書換が行われるため、デジタル完結で第三者への対抗要件を備えることも可能です。プラットフォーム上の譲渡が必ずしも法的な権利移転と一体ではない場合、各セキュリティ・トークンの根拠法令に応じた対抗要件を、別途手続のうえで備える必要があるため、「Progmatt」はより安定的・効率的な取引を可能とすることができるプラットフォームといえます。

（注）本受益権の譲渡に係る制限の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」をご参照ください。

（ロ）セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

「Progmatt」では、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「カストディアン」向けの機能も提供しています。当該機能では、外部インターネット接続のない「カストディアン」のサーバ環境内で秘密鍵等の情報を複層的かつ自動的に暗号化して管理しており、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。そのため、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社自身が「カストディアン」として「Progmatt」を利用することで、セキュリティ・トークンをセキュアに管理することができ、セキュリティ・トークンの譲渡に伴う一連のプロセスを1つのプラットフォームで包括的に実行することが可能です。なお、「Progmatt」におけるノードは、受託者及びカストディアンとしての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「カストディアン」といいます。）が保有します。

2【発行数】

4,614口

（注）発行数は、本書の日付現在における見込数です。発行数は、後記「12 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定される発行価格等に基づく需要状況等を総合的に勘案したうえで、後記「12 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定する予定です。

3【発行価額の総額】

2,191,650,000円

（注）後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

4【発行価格】

未定

（注1）発行価格の仮条件は、1口当たり500,000円とします。

上記仮条件は、本信託（以下に定義します。）における純資産価額から投資対象不動産（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況（4）信託財産の管理体制等 信託財産の関係法人（二）アセット・マネージャー：いちご投資顧問株式会社」に定義します。）のうちGRAN PASEO神楽坂 については2023年6月28日、その他の投資対象不動産については2023年6月23日（以下、総称して「本件価格時点日」といいます。）を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額等に基づき算出された含み損益を加味して算出された本受益権1口当たりの純資産額（以下「1口当たりNAV」ということがあります。なお、本件価格時点日現在における信託設定日（2023年8月9日）時点の1口当たりNAVの試算値は520,361円です。）を基準とし、引受人の分析等に基づき算出しています。

（注2）発行価格及び発行価額（発行者が引受人より受け取る1口当たりの払込金額）は、上記仮条件に基づく需要状況等を総合的に勘案したうえで、後記「12 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定する予定です。

（注3）後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

5【給付の内容、時期及び場所】

（1）分配金

本受益者に対する配当金額及び残余財産の分配金額の計算方法等

本信託（後記「第二部 信託財産情報 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」に定義します。以下同じです。）は、原則として各信託配当支払日（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。）である計算期日を除く各計算期日をいいます。以下同じです。）に、本受益者に対して配当を行います。配当金額は、各計算期日（信託終了日を除きます。）の9営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日）をいいます。以下同じです。）前の日において、いちご投資顧問株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）が決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間（本信託の計算期間をいいます。以下同じです。）の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率を通知することにより行います。

「計算期日」とは、毎年4月及び10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。）並びに信託終了日をいいます。ただし、初回の計算期日は2024年4月末日とします。以下同じです。

各信託配当支払日において、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。なお、当期末処分利益の全額から当該配当金額の合計を控除した残余利益については翌信託計算期間に係る信託配当支払日における配当の原資とすることができます。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、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、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の配当（利益超過配当）を行うことができます。各信託配当支払日において、受託者は、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。）（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。）を除きます。）に係る権利確定日現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが信託配当支払日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、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ます。ただし、いずれの場合も、配当停止事由が発生している場合等、本借入関連契約（以下に定義します。）に基づき信託配当が制限される場合があります。

「権利確定日」とは、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、最終配当受領権を除く配当受領権に係る権利確定日は、当該配当に係る信託計算期間に属する計算期日です。以下同じです。

また、本信託は、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。）に、本受益者及び精算受益者（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。）に対して配当を行います。最終の信託配当金額は、信託終了日の9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、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失

に対する信託配当の比率（以下「最終信託配当比率」といいます。）を通知することにより行います。最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の本受益者に対して、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本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、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ます（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）に残存している金額を上限とします。）。また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当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ます（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。）。

なお、最終信託配当の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み （1）信託の概要 その他 （ホ）最終信託配当及び償還」をご参照ください。

配当受領権の内容及び権利行使の手続

配当の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定される予定です。

受託者は、信託配当支払日の8営業日前の日（以下「期中配当参照日」といいます。）に、当該期中配当参照日における、カストディアンが引受人との間で引受契約締結日（後記「12 引受け等の概要」に定義します。）に締結する業務委託契約（保護預り・自己口分）（以下「業務委託契約（保護預り・自己口分）」）といいます。）及び事務取扱要領に基づくカストディアンの事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における「Progmatt」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本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。

受託者は、本受益者と保護預り契約を締結した金融商品取引業者（以下「取扱金融商品取引業者」といいます。）に、（i）取扱金融商品取引業者が顧客口（取扱金融商品取引業者が保護預り契約に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の配当金額並びに（ii）取扱金融商品取引業者が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、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配当金明細を送付します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、信託配当支払日の午前11時までに、上記の配当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配当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、信託配当支払日に、配当受領権の権利確定日時点で「Progmatt」に記録されている、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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）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、本受益権に係る配当金の支払いである旨を通知します。

本借入れに関する配当停止

受託者は、貸付人である新生信託銀行株式会社（以下「レンダー」といいます。）との間で、引受契約締結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2023年8月9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（金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入関連契約」と総称します。）を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行う予定です。

本借入れに伴い、受託者は、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れの返済時期を予定返済期日（2030年8月9日）から最終返済期日（2031年8月9日）まで延長した場合等の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、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を合意する方針です。ただし、受託者は、本信託が特定受益証券発行信託の要件を満たすために利益留保割合について2.5%を超えない割合に維持する必要がある場合、これを維持するために必要最低限の金額を上限として信託配当を実施することができる旨を合意する方針です。

（２）解約

本信託契約において、本受益者が本信託契約を解約する権利を有する旨の定めはなく、該当事項はありません。なお、本受益権の運用期間中の換金並びに譲渡手続及び譲渡に係る制限の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第３ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」をご参照ください。

（３）運用期間及び予定償還日

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、信託計算期間である2028年10月期に本件不動産受益権（後記「第二部 信託財産情報 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」に定義します。）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、当該本件不動産受益権の売却後に行われることになります。しかし、信託計算期間である2028年10月期が終了する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、信託計算期間である2028年10月期が終了した後から2年間（2030年10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。さらに、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高の返済期日が最終返済期日（2031年8月9日）まで延長された場合には、2031年10月31日までを限度として、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高を返済するまでに必要と見込まれる期間につき、本信託の信託期間満了日（後記「第二部 信託財産情報 第１ 信託財産の状況 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 （ト）信託財産の交付」に定義します。）の延長を決定するとともに、これに伴う運用期間の延長を決定する場合があります。

6【募集の方法】

本受益権については、金融商品取引法で定められる一定数（50名）以上に対する勧誘が行われるものとして、募集（金融商品取引法第2条第3項第1号）を行います。後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーは、引受人との間で一般受益権引受契約を締結し、引受人は発行価額（引受価額）にて本受益権の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で本募集を行います。

7【申込手数料】

該当事項はありません。

8【申込単位】

1口以上1口単位

9【申込期間及び申込取扱場所】

（１）申込期間

2023年8月2日（水）から2023年8月8日（火）

（２）申込取扱場所

後記「12 引受け等の概要」に記載の引受人の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

10【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

11【払込期日及び払込取扱場所】

（１）払込期日

2023年8月9日（水）

（２）払込取扱場所

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

12【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2023年7月31日（月）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本受益権の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で本募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を委託者に払い込むものとし、本募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。委託者及び受託者は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受口数
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	4,614口

（注1）委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーは、2023年7月31日（月）（以下「引受契約締結日」といいます。）に引受人との間で一般受益権引受契約を締結します。

（注2）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本募集の対象となる本受益権の販売を委託することがあります。

（注3）引受口数は、前記「2 発行数」と同数であり、本書の日付現在における見込数です。引受人の引受口数は発行価格等決定日に決定されます。

13【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

14【その他】

（１）申込みの方法

申込みの方法は、前記「9 申込期間及び申込取扱場所 （１）申込期間」に記載の申込期間内に前記「9 申込期間及び申込取扱場所 （２）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「10 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

（２）申込証拠金の利息、申込証拠金の振替充当

申込証拠金には利息をつけません。申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「11 払込期日及び払込取扱場所 （１）払込期日」に記載の払込期日に本受益権払込金に振替充当します。

（３）その他申込み等に関する事項

本受益権の申込みに当たっては、引受人と保護預り契約を締結する必要があり、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引受人に委託することが必要です。

本募集に応じて本受益権を取得する者の受益権原簿への記録日（受渡期日）は、払込期日の翌営業日（2023年8月10日（木））であり、本受益権は、2024年10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（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 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」に定義します。）の翌営業日より売却が可能となります。また、本受益権の譲渡に係る制限については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」をご参照ください。

（4）本邦以外の地域での発行

該当事項はありません。

（5）引受人は、発行者が指定する販売先として、いちごオーナーズ株式会社（以下「指定先」ということがあります。）に対し、本募集の対象となる本受益権のうち、最大で100口を販売する予定ですが、最終的な指定先への販売口数は需要状況を踏まえ発行価格等決定日に決定される予定です。

（6）売却・追加発行の制限について

本募集に関連して、指定先に、引受人に対し、引受契約締結日から2024年10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までの期間中、引受人の事前の書面による同意なしには、本受益権の譲渡等を行わない旨を約するよう要請する予定です。引受人は上記の期間内であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

本受益権の追加発行は行われません。

第２【内国信託社債券の募集（売出）要項】

該当事項はありません。

第二部【信託財産情報】

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】

委託者、受託者及び弁護士 古谷誠（以下「受益者代理人」といいます。）の間の引受契約締結日付不動産管理处分信託受益権<いちご・レジデンス・トークン - 中目黒・神楽坂・明大前・代々木・三軒茶屋 - > 信託契約（譲渡制限付）（信託契約番号 No.280022667）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定される信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、不動産管理处分信託の受益権（個別に又は総称して、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（2023年8月9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す。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处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ます。

受託者は、信託法、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うこととなります。

また、本受益権は、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2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、委託者及び受託者が本受益権の共同の発行者です。

（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处分信託の受益権であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されます。

資産の種類	内容	価格	比率（注1）
不動産管理处分信託の受益権	本件不動産受益権	6,890百万円（注2）	100.0%
合計		6,890百万円	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、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る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、本受益者及び精算受益者のために、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す。

（４）【信託財産の管理体制等】

【信託財産の関係法人】

（イ）委託者：合同会社IRS2

信託財産の信託設定を行います。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あり、本受益権及び精算受益権の譲渡によって本受益権及び精算受益権の当初受益者の地位が譲受人である本受益者及び精算受益者に承継されることにより、本信託契約に規定される当該当初受益者の受託者に対する指図権は受益者代理人及び精算受益者に承継されます。ただし、本受益権の譲渡により委託者の地位は承継されません。なお、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することとされています。

（ロ）受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

信託財産の管理及び処分並びに本受益者、精算受益者及びローン受益者の管理を行います。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、信託事務の一部を日本マスタートラスト信託銀行株式会社、アセット・マネージャー及び株式会社ＳＢＩ証券へ委託します。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 古谷誠

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：いちご投資顧問株式会社

受託者との間で、引受契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。

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、本件不動産受益権の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。以下同じです。））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います。

（ホ）精算受益者：いちご投資顧問株式会社

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」をご参照ください。

（ヘ）ローン受益者：合同会社IRS2

本信託のローン受益権を有する受益者として、レンダーから行われるローン受益権の償還等のための資金の融資の実行日において、当該融資による借入金の実行代わり金をもって、元本全額の償還を受けます。

本信託のローン受益権の詳細は、後記「３ 信託の仕組み （１）信託の概要 その他
（ロ）ローン受益権」をご参照ください。

（ト）引受人：株式会社ＳＢＩ証券

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引受契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。

（チ）カストディアン：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

カストディアンは、（ｉ）引受人との間で、引受契約締結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、（ｉｉ）委託者及び引受人との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者分）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行います。

（リ）不動産信託受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

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います。

（ヌ）レンダー：新生信託銀行株式会社

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、投資者に単一の種類の不動産（居住用不動産）を信託財産とした特定少数の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、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、アセット・マネージャーによる決定に基づき、本件不動産受益権に係る不動産信託の受益者として、本信託財産から本件不動産受益権に係る不動産信託に対する金銭の追加信託を行うことがあります。

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「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第1 受託者の状況 1 受託者の概況（2）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・確立に向けた方針等の決定

経営会議等では、「経営会議規則」等の社則等に基づき、「信託財産管理に係る管理及び信託財産運用管理に関する規則」等を制定し、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・確立に向けた方針等を定めます。

b 信託財産の管理

インベスターサービス事業部は、本信託契約、「信託財産管理に係る管理及び信託財産運用管理に関する規則」その他の社則等に基づき本信託財産を管理します。

本信託財産の管理の一部業務については、事務委任先である日本マスタートラスト信託銀行株式会社に委託する方法によって行い、インベスターサービス事業部は、事務委任先の管理を行います（事務委任先に対する管理体制に関する事項については、後記「（ロ）事務委任先に対する管理体制について」をご参照ください。）。

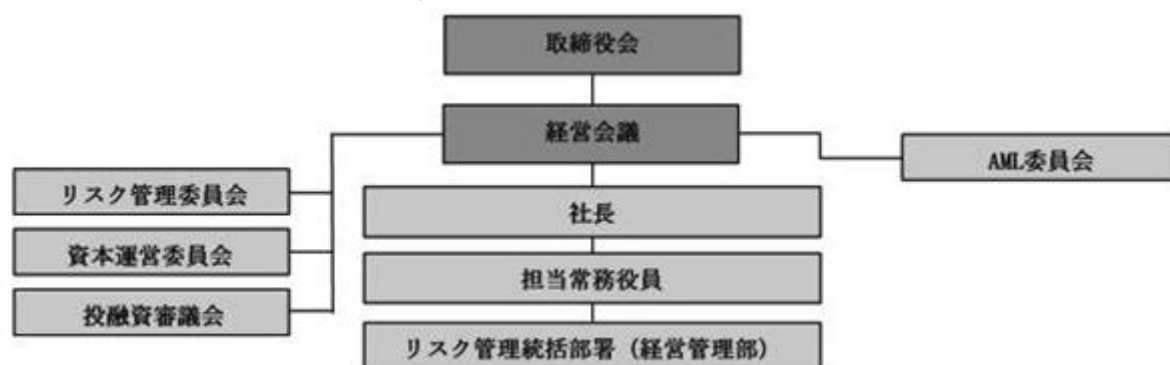
また、インベスターサービス事業部は、「信託財産管理に係る管理及び信託財産運用管理に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営管理部、コンプライアンス統括部、受託財産企画部その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「受託財産企画部等」といいます。）へ報告します。インベスターサービス事業部は、受託財産企画部等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

インベスターサービス事業部及び受託財産企画部等から独立した業務監査部署である監査部が、インベスターサービス事業部及び受託財産企画部等に対し、本信託財産について、諸法令、本信託契約及び社則等を遵守しながら、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、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 リスク管理体制

リスク管理担当役員及び担当部署を設置し、リスク管理・運営のためリスク管理委員会等の委員会を設置しています。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。



(ロ) 事務委任先に対する管理体制について

受託者のインベスターサービス事業部は、事務委任先である日本マスタートラスト信託銀行株式会社を「外部委託管理規則」等の社則に則り、外部委託先として管理しています。インベスターサービス事業部では、原則として年に1回、外部委託先の業況等の確認を通して外部委託先の業務運営等の適正性を確認し、必要に応じて指導・助言等を行う体制を整備しています。

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

信託設定日以降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件不動産受益権を保有する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に全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になります。

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。以下「建築基準法」といいます。）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。以下「都市計画法」といいます。）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。以下「借地借家法」といいます。）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す。したがって、本書の日付現在信託財産を構成する資産はありませんが、信託設定時においては、本件不動産受益権が主要な信託財産となります。信託設定時において主要な信託財産となる各本件不動産受益権の内容は、以下のとおりです。

本件不動産受益権

受託者：三菱ＵＦＪ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各不動産

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6月20日時点）

（イ）投資対象不動産

物件 名称		GRAN PASEO中目黒 East・West		アセットタイプ		共同住宅	
投資対象不動産の概要							
不動産管理処分 信託設定年月日		2023年8月9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）		(East)983百万円 (West)1,000百万円 （2023年6月23日）		不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者		三菱UFJ信託銀行 株式会社
					信託期間 満了日		2033年8月末日
アクセス		東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩約8分					
所在地（住居表示）		東京都目黒区中目黒三丁目5番28号					
土地	地番 （注1）	(East)566番1、566番17、 566番18 (West)566番16		建物	建築時期		(East)2023年1月30日 (West)2022年12月8日
	建蔽率	(East)60%(A)、80%(B) (West)60%			構造		鉄筋コンクリート造陸屋 根地下1階付3階建
	容積率	(East)200%(A)、500%(B) (West)200%			用途		共同住宅
	用途地域	(East)第一種中高層住居専 用地域(A)、商業地域(B) (West)第一種中高層住居専 用地域			延床面積		(East)644.04㎡ (West)646.83㎡
	敷地面積 （注1）	(East)253.57㎡ (West)255.34㎡			所有形態		所有権
	所有形態	所有権			総戸数		(East)14戸、(West)16戸
	地震PML（地震PML値調査業者）				(East)5.8%（東京海上ディーアール株式会社） (West)5.8%（東京海上ディーアール株式会社）		

建物状況評価概要			
調査業者	東京海上ディーアール株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費	0千円
調査年月	2023年4月	今後2～12年間に必要と想定される修繕費	(East)6,975千円 (West)7,280千円
関係者			
PM会社	株式会社メイクスプラス	マスターリース会社	株式会社メイクスプラス
		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。			

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	(East)544.53㎡ (West)540.77㎡	賃貸可能戸数	(East)14戸 (West)16戸
賃貸面積	(East)497.14㎡（注2） (West)540.77㎡	賃貸戸数	(East)13戸 (West)16戸
稼働率 （面積ベース）	(East)91.3%（注2） (West)100.0%	稼働率 （戸数ベース）	(East)92.9%（注2） (West)100.0%
月額賃料及び共益費	(East)2,687,000円 (West)2,938,000円	敷金・保証金	(East)0円 (West)0円

（注1）「GRAN PASEO中目黒 East」について隣地所有者と共有する私道負担部分（地番 566番4。共有持分割合：11,552分の8,800）が、「GRAN PASEO中目黒 West」について区道敷となっている土地（地番 566番19）が、それぞれありますが、これらの土地については、上記「地番」及び「敷地面積」欄の記載に含めていません。

（注2）「GRAN PASEO中目黒 East」の2023年6月20日現在の空室部分の全部について、本書の日付現在、マスターリース会社といちごオーナーズ株式会社の間で、2023年8月9日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。2023年6月20日現在の賃貸面積である497.14㎡と2023年8月9日を賃貸借開始日とするマスターリース会社といちごオーナーズ株式会社の間で締結されている賃貸借契約における賃貸面積47.39㎡とを単純に合算した場合の賃貸面積（試算値）は544.53㎡であり、稼働率（試算値）は100.0%です。なお、かかる賃貸面積（試算値）及び稼働率（試算値）は、2023年8月9日における「GRAN PASEO中目黒 East」の賃貸面積及び稼働率とは必ずしも一致しません。

不動産鑑定評価書の概要（GRAN PASE0中目黒 East）	
鑑定評価額	983百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年6月23日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	983	
直接還元法による価格	1,010	
運営収益	33	
潜在総収益（a）～（d）計	35	
（a）共益費込貸室賃料収入	34	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	0	
空室等損失等	1	
運営費用	4	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	0	
テナント募集費用等	0	
公租公課	1	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	28	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	28	
還元利回り	2.8%	鑑定評価機関が設定する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	972	
割引率	2.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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	2.9%	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	961	
土地比率	77.7%	
建物比率	22.3%	

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

不動産鑑定評価書の概要（GRAN PASE0中目黒 West）	
鑑定評価額	1,000百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年6月23日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,000	
直接還元法による価格	1,030	
運営収益	34	
潜在総収益（a）～（d）計	35	
（a）共益費込貸室賃料収入	35	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	0	
空室等損失等	1	
運営費用	4	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	0	
テナント募集費用等	0	
公租公課	1	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	29	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	28	
還元利回り	2.8%	鑑定評価機関が設定する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	992	
割引率	2.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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	2.9%	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	941	
土地比率	78.2%	
建物比率	21.8%	

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 > ・本物件は、東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅徒歩約8分の場所に位置し、通勤・通学に便利な立地に位置する築浅物件です。 ・2023年1月(East)と2022年12月(West)に竣工し、1Kタイプ（24～26㎡）12戸、1LDKタイプ（38～48㎡）18戸からなる全30戸の共同住宅です。 ・1階がエントランスホール・住戸等、地下1階・2～3階が住戸で構成され、廊下は内廊下形式です。
< 投資対象不動産の特徴 > ・本物件は、東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅の南東方向に位置する地域に所在します。 ・「中目黒」駅周辺エリアは、主要幹線道路である山手通りに面し、その沿道に中高層の店舗・事務所ビル・共同住宅等が建ち並ぶ地域です。 ・山手通りの東側には桜並木で名高い目黒川が、西側には目黒銀座等の商店街があり、それぞれ沿道には中低層の飲食店や小売店等が建ち並んでいます。一方、背後には旧来からの一般住宅や中低層の共同住宅が建ち並ぶ比較的閑静な住宅地域が広がっています。 ・また「中目黒」駅から東急東横線を利用してターミナル駅である「渋谷」駅まで約3分（乗車時間、以下同様）、日比谷線を利用して「六本木」駅まで約8分、「銀座」駅まで約20分等、都内主要エリアへのアクセスが容易で、交通利便性・生活利便性ともに良好です。 ・本物件周辺は、一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、幹線道路の背後にあって閑静な住環境が形成されています。また、前述のとおり交通利便性は良好であるほか、最寄駅周辺には商店街や商業施設、山手通り沿いにはコンビニや飲食店等が存し、生活利便性も良好です。 ・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 （チ）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・写真



投資対象不動産の収支状況

対象期間（注）	自2023年3月1日 至2023年5月31日
対象日数	92日
不動産賃貸事業収益	8,949千円
不動産賃貸事業費用	13,513千円

（注）本物件は、2023年1月30日(East)、2022年12月8日(West)に竣工したため、2023年3月1日を対象期間の始期としています。

（ロ）投資対象不動産

物件 名称	GRAN PASEO神楽坂 （注1）		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託 設定年月日	2023年8月9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）	1,960百万円 （2023年6月28日）	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
			信託期間 満了日	2023年8月末日	
アクセス	東京メトロ東西線「神楽坂」駅 徒歩約3分				
所在地（住居表示）	東京都新宿区矢来町44番1号				
土地	地番	44番1、44番7	建物	建築時期	2022年4月27日
	建蔽率	(A)80%、(B)60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根5階建
	容積率	(A)500%、(B)300%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域(A) 第一種中高層地域(B)		延床面積	1,207.01㎡
	敷地面積	512.50㎡（注2）		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	38戸
	地震PML（地震PML値調査業者）			6.4%（東京海上ディーアール株式会社）	
建物状況評価概要					
調査業者	東京海上ディーアール 株式会社	今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円	
調査年月	2023年4月	今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		11,776千円	
関係者					
PM会社	株式会社メイクスプラス	マスターリース会社		株式会社メイクスプラス	
		マスターリース種別		パス・スルー型	
特記事項					
・ 本書の日付現在、本物件と南側隣地との境界が未確定ですが、当該境界について紛争はありません。なお、当該境界については、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約において、当初委託者であるいちごオーナーズ株式会社（本項目において、以下「不動産当初委託者」といいます。）の責任と費用負担において境界確認書を取得することが合意されています。 ・ 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、不動産当初委託者と不動産信託受託者は、本物件の土地の一部（約0.02㎡）を分筆により除外した上で本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の設定を行うことを合意しており、信託設定日までに分筆手続が完了しない場合には、不動産信託受託者において分筆をした上で、当該土地の一部（約0.02㎡）を不動産当初委託者に無償で譲渡することにより返還することを合意しています。なお、当該分筆及び譲渡等に関する費用は、不動産当初委託者が負担することとされています。委託者は、本件不動産受益権の取得に関する契約を締結するに当たり、当該分筆及び除外をしても、本物件が建築基準法その他の関連法令に違反しない旨を確認しています。					

（注1）本信託の設定に際し、信託設定日付で投資対象不動産の名称を変更することが予定されているため、当該変更後の名称を記載しています。

（注2）本物件については、土地の一部（約0.02㎡）を分筆により除外した上で本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の設定を行うことが合意されていることから、敷地面積は、当該分筆後の面積（予定）を記載しています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,021.46m ²	賃貸可能戸数	38戸
賃貸面積	994.08m ²	賃貸戸数	37戸
稼働率 （面積ベース）	97.3%	稼働率 （戸数ベース）	97.4%
月額賃料及び共益費	5,619,000円	敷金・保証金	0円

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,960百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年6月28日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,960	
直接還元法による価格	2,010	
運営収益	67	
潜在総収益(a)～(d)計	70	
(a) 共益費込貸室賃料収入	69	
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	0	
空室等損失等	2	
運営費用	9	
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	2	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	57	
一時金の運用益	0	
資本的支出	1	
純収益	56	
還元利回り	2.8%	鑑定評価機関が設定する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	1,940	
割引率	2.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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	2.9%	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	1,950	
土地比率	79.3%	
建物比率	20.7%	

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 >

- ・本物件は、東京メトロ東西線「神楽坂」駅徒歩約3分の場所に位置し、大手町・日本橋など都心ビジネス街・商業拠点へのアクセスが容易な築浅物件です。
- ・2022年4月に竣工し、1K（25～28㎡）35戸、1LDK（40～41㎡）3戸からなる全38戸の共同住宅です。
- ・1階がエントランスホール・住戸等、2～5階が住戸で構成されています。

< 投資対象不動産の特徴 >

- ・本物件は、JR中央・総武線、東京メトロ各線、都営地下鉄大江戸線が乗り入れるターミナル駅である「飯田橋」駅の北西方向に位置する地域に所在します。
- ・当該地区の神楽坂通りを中心としたエリアは情緒ある街並みが広がり、背後には共同住宅や比較規模の大きい戸建て住宅等が見受けられ、山手線内の好立地な住宅地として人気の高い地域となっています。
- ・また、周辺地域において多くの教育施設が存するという立地特性があるとともに、都内中心部へのアクセスも良好です。
- ・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 （チ）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・写真



投資対象不動産の収支状況

対象期間	自2022年12月1日 至2023年5月31日
対象日数	182日
不動産賃貸事業収益	26,564千円
不動産賃貸事業費用	11,842千円

(八) 投資対象不動産

物件 名称	GRAN PASEO明大前		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託 設定年月日	2023年8月9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）	()664百万円 ()795百万円 (2023年6月23日)	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
			信託期間 満了日	2023年8月末日	
アクセス	京王線・京王井の頭線「明大前」駅 徒歩約5分				
所在地（住居表示）	東京都世田谷区松原一丁目49番4号()、2号()				
土地	地番（注）	()69番42、43、44、58 ()69番20、24、25	建物	建築時期	2022年1月19日
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根4階建
	容積率	200%		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	()553.72㎡ ()666.26㎡
	敷地面積 （注）	()301.13㎡ ()293.64㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	()15戸、()17戸
	地震PML（地震PML値調査業者）			()6.6%（東京海上ディーアール株式会社） ()6.6%（東京海上ディーアール株式会社）	
建物状況評価概要					
調査業者	東京海上ディーアール 株式会社		今後1年間に必要とされる修繕 費	0千円	
調査年月	2023年4月		今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費	()6,323千円 ()7,263千円	
関係者					
PM会社	株式会社メイクスプラス	マスターリース会社		株式会社メイクスプラス	
		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。					

（注）本物件について、セットバック部分（地番 69番37）及び隣地所有者と共有する私道部分（地番 69番1。共有持分割合：24分の6）がありますが、これらの土地については、上記「地番」及び「敷地面積」欄の記載に含めていません。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	() 475.92m ²	賃貸可能戸数	() 15戸
	() 578.28m ²		() 17戸
賃貸面積	() 410.40m ²	賃貸戸数	() 13戸
	() 578.28m ²		() 17戸
稼働率 （面積ベース）	() 86.2%	稼働率 （戸数ベース）	() 86.7%
	() 100.0%		() 100.0%
月額賃料及び共益費	() 1,834,000円	敷金・保証金	() 0円
	() 2,554,000円		() 0円

不動産鑑定評価書の概要（GRAN PASE0明大前）	
鑑定評価額	664百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年6月23日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	664	
直接還元法による価格	679	
運営収益	24	
潜在総収益（a）～（d）計	25	
（a）共益費込貸室賃料収入	25	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	0	
空室等損失等	1	
運営費用	3	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	0	
テナント募集費用等	0	
公租公課	1	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	20	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	20	
還元利回り	3.0%	鑑定評価機関が設定する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	657	
割引率	2.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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	3.1%	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	693	
土地比率	74.9%	
建物比率	25.1%	

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

不動産鑑定評価書の概要（GRAN PASE0明大前）	
鑑定評価額	795百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年6月23日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	795	
直接還元法による価格	812	
運営収益	29	
潜在総収益（a）～（d）計	30	
（a）共益費込貸室賃料収入	30	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	0	
空室等損失等	1	
運営費用	4	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	0	
テナント募集費用等	0	
公租公課	1	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	24	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	24	
還元利回り	3.0%	鑑定評価機関が設定する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	787	
割引率	2.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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	3.1%	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	736	
土地比率	72.3%	
建物比率	27.7%	

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 >

- ・本物件は、京王線・京王井の頭線「明大前」駅徒歩約5分の場所に位置し、新宿・渋谷へのアクセスが良好で、都心部へのアクセスも容易な物件です。
- ・2022年1月に竣工し、1K（25～31㎡）19戸、1LDK（40～43㎡）12戸、2LDK（53㎡）1戸からなる全32戸の共同住宅です。
- ・1階がエントランスホール・住戸・駐輪場等、2～4階が住戸で構成され、廊下は内廊下形式です。

< 投資対象不動産の特徴 >

- ・本物件は、世田谷区北部、杉並区南部、渋谷区西部の区境に在し、国道20号と環七通りを中心に、幹線道路沿いに中高層店舗兼事務所ビル、中高層共同住宅等、その背後に共同住宅、一般住宅等が多く広がる地域に所在します。
- ・周辺は幹線道路の背後にあって閑静な住宅街であることに加え、最寄駅周辺にはスーパーや飲食店舗等も存しており、生活利便性及び生活環境に優れています。
- ・また、京王線、京王井の頭線等を利用することによって都内各エリアへアクセス可能であり、交通利便性は良好です。
- ・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（チ）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・写真



投資対象不動産の収支状況	
対象期間	自2022年12月1日 至2023年5月31日
対象日数	182日
不動産賃貸事業収益	32,803千円
不動産賃貸事業費用	1,777千円

(二) 投資対象不動産

物件 名称	PASE0代々木		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託 設定年月日	2023年8月9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）	989百万円 （2023年6月23日）	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社	
			信託期間 満了日	2033年8月末日	
アクセス	小田急小田原線「南新宿」駅 徒歩約6分 京王新線「新宿」駅 徒歩約7分 JR山手線・中央総武線「代々木」駅 徒歩約8分				
所在地（住居表示）	東京都渋谷区代々木二丁目42番10号				
土地	地番	42番1、42番9	建物	建築時期	2022年7月8日
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根地下1階付き4階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	第2種中高層住居専用地域		延床面積	720.66㎡
	敷地面積	290.20㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	18戸
	地震PML（地震PML値調査業者）			5.8%（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		0千円	
調査年月	2023年4月	今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		8,847千円	
関係者					
PM会社	Apaman Property株式会社	マスターリース会社		Apaman Property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。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	573.19㎡	賃貸可能戸数	18戸
賃貸面積	495.79㎡	賃貸戸数	16戸
稼働率 （面積ベース）	86.5%	稼働率 （戸数ベース）	88.9%
月額賃料及び共益費	2,662,000円	敷金・保証金	0円

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	989百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年6月23日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	989	
直接還元法による価格	1,010	
運営収益	35	
潜在総収益(a)～(d)計	36	
(a) 共益費込貸室賃料収入	36	
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	0	
空室等損失等	1	
運営費用	5	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	0	
テナント募集費用等	1	
公租公課	1	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	29	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	29	
還元利回り	2.9%	鑑定評価機関が設定する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	980	
割引率	2.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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	990	
土地比率	76.8%	
建物比率	23.2%	

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 > ・本物件は、小田急小田原線「南新宿」駅から徒歩約6分、京王新線「新宿」駅から徒歩約7分、JR山手線・中央総武線「代々木」駅から徒歩約8分の場所に位置し、新宿・渋谷をはじめ都心各所へのアクセスが容易な物件です。 ・2022年7月に竣工し、1K（22～30㎡）13戸、1LDK（42～50㎡）5戸からなる全18戸の共同住宅です。 ・1階がエントランスホール・住戸・駐輪場等、2～4階が住戸で構成され、廊下は内廊下形式です。
< 投資対象不動産の特徴 > ・本物件は、JR「新宿」駅の南西方向に位置し、東京を代表する商業エリアである「新宿」エリアに近接し、JR 各線、私鉄各線、地下鉄各線に乗り換えることにより、都内各所へのアクセスが可能な交通利便性が良好な地域に所在します。 ・周辺地域においては多くの教育施設が存するという立地特性があるほか、広大な敷地面積を誇る代々木公園や新宿御苑が近く、住環境も良好なため人気の高い地域です。 ・また「新宿」駅の利用により都心主要エリアへのアクセスは優れ、「新宿」駅近くには様々な商業施設が集積しており、生活利便性は極めて良好です。 ・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（チ）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・写真



投資対象不動産の収支状況

対象期間	自2022年12月1日 至2023年5月31日
対象日数	182日
不動産賃貸事業収益	15,187千円
不動産賃貸事業費用	1,706千円

（ホ）投資対象不動産

物件 名称	GRAN PASEO三軒茶屋		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託 設定年月日	2023年8月9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）	1,010百万円 （2023年6月23日）	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社	
			信託期間 満了日	2033年8月末日	
アクセス	東急田園都市線、同世田谷線「三軒茶屋」駅 徒歩約8分				
所在地（住居表示）	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目30番7号				
土地	地番	239番2、239番10	建物	建築時期	2023年1月23日
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根5階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	692.89㎡
	敷地面積	257.78㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	18戸
地震PML（地震PML値調査業者）		8.2%（東京海上ディーアール株式会社）			
建物状況評価概要					
調査業者	東京海上ディーアール 株式会社	今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円	
調査年月	2023年4月	今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		6,899千円	
関係者					
PM会社	株式会社エイブル	マスターリース会社		株式会社エイブル	
		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。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	599.99㎡	賃貸可能戸数	18戸
賃貸面積	443.82㎡（注）	賃貸戸数	14戸
稼働率 （面積ベース）	74.0%（注）	稼働率 （戸数ベース）	77.8%（注）
月額賃料及び共益費	2,298,000円	敷金・保証金	0円

（注）「GRAN PASEO三軒茶屋」の2023年6月20日現在の空室部分の全部について、本書の日付現在、マスターリース会社といちごオーナーズ株式会社の間で、2023年8月9日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されています。2023年6月20日現在の賃貸面積である443.82㎡と2023年8月9日を賃貸借開始日とするマスターリース会社といちごオーナーズ株式会社の間で締結されている賃貸借契約における賃貸面積156.17㎡を単純に合算した場合の賃貸面積（試算値）は599.99㎡であり、稼働率（試算値）は100.0%です。なお、かかる賃貸面積（試算値）及び稼働率（試算値）は、2023年8月9日における「GRAN PASEO三軒茶屋」の賃貸面積及び稼働率とは必ずしも一致しません。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,010百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年6月23日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,010	
直接還元法による価格	1,040	
運営収益	36	
潜在総収益(a)～(d)計	37	
(a) 共益費込貸室賃料収入	37	
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	0	
空室等損失等	1	
運営費用	5	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	0	
テナント募集費用等	0	
公租公課	1	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	30	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	30	
還元利回り	2.9%	鑑定評価機関が設定する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	999	
割引率	2.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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	1,020	
土地比率	78.1%	
建物比率	21.9%	

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 >

- ・本物件は、東急田園都市線及び世田谷線「三軒茶屋」駅徒歩約8分の場所に位置し、渋谷をはじめ都心各所へのアクセスが容易な物件です。
- ・2023年1月に竣工し、1R（25㎡）7戸、1DK、1LDK（30～41㎡）11戸からなる全18戸の共同住宅です。
- ・1階がエントランスホール・住戸・駐輪場等、2～5階が住戸で構成されています。

< 投資対象不動産の特徴 >

- ・本物件は、世田谷区東部に位置し、東京を代表する商業・ビジネスエリアである「渋谷」エリアへのアクセスに優れ、かつターミナル駅である「渋谷」駅を経由して新宿、銀座、東京、大手町等の都心主要中心部へのアクセスも良好であるなど交通利便性が高い地域に所在します。
- ・駅周辺には、飲食店舗のほか、金融機関等の生活利便施設が存する一方、付近は世田谷公園や駒沢オリンピック公園等の緑に恵まれ、幹線道路背後には閑静な低層の住宅街が形成されるなど住宅地として人気の高い地域です。
- ・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（チ）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・写真



投資対象不動産の収支状況

対象期間（注）	自2023年3月1日 至2023年5月31日
対象日数	92日
不動産賃貸事業収益	2,912千円
不動産賃貸事業費用	2,362千円

（注）本物件は、2023年1月23日に竣工したため、2023年3月1日を対象期間の始期としています。

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）を参考に、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。また住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）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、東京海上ディール株式会社が作成した2023年6月付エンジニアリング・レポート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、委託者からの委託に基づき、東京海上ディール株式会社が作成した2023年6月付エンジニアリング・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又は締結する予定の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。）を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。なお、マスターリース会社は、いずれも物件全体についてマスターリース契約を締結するため、各物件の主要テナント（テナントへの賃貸面積が物件全体の賃貸面積の10%以上を占めているテナント）に該当します。
- ・「マスターリース種別」は本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定の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6月20日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6月20日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6月20日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6月20日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6月20日時点において締結されている賃貸借契約書等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、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等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貸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貸借契約書等に表示された月間保証賃料及び共益費の合計額（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予定の場合には、パス・スルー型月額賃料及び共益費と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。なお、消費税等は除いて記載しています。

- ・「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、賃借人が転貸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6月20日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。
- ・「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6月20日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（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貸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貸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。

（ヌ）「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、大和不動産鑑定株式会社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大和不動産鑑定株式会社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。

（ル）「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。

（ヲ）「投資対象不動産の収支状況」について

「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」は、現所有者から提供を受けた情報に基づき記載をしています。なお、千円未満については切り捨てて記載しています。

本件不動産受益権選定の理由

アセット・マネージャーは、本件不動産受益権を選定するに当たり、投資対象不動産に関して、アセット・マネージャー所定の基準による収益性調査及び市場調査等の調査を実施し、投資対象不動産のレントロールその他の資料等を精査することでその収益性に関する重大な懸念事項が存在しないことを確認するとともに、鑑定評価書を取得してその資産価値について第三者専門家による意見を取得しています。この調査には、耐震性の調査（新耐震基準に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に該当するか否かの調査）及び環境・地質等調査（有害物質の使用及び管理状況について重大な問題の有無の調査）を含みます。

（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】

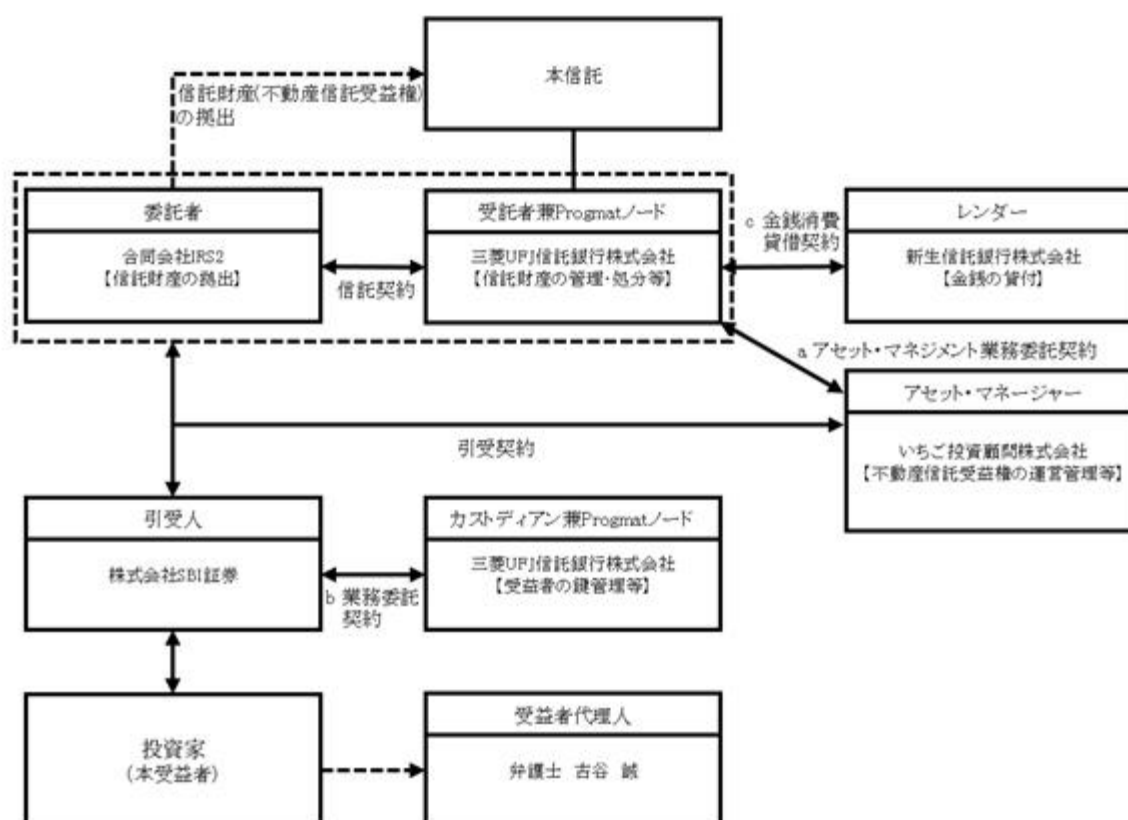
(イ) 本信託のスキーム

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信託契約が締結され、受託者は、当該信託契約に基づき、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」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、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発する「Progmatt」です。詳細については、前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集（売出）要項 1 内国信託受益証券の形態等 (1) 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の名称、内容及び選定理由」及び同「(2) 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、内容及び選定理由」をご参照ください。

< 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

受託者とアセット・マネージャーの間で、引受契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。

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います。

b 業務委託契約（秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務）

カストディアンは、（i）引受人との間で、引受契約締結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、（ii）委託者及び引受人との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者分）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行います。

c 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、引受契約締結日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、貸付実行日（信託設定日と同日）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、本信託財産に属することとなった投資対象不動産）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、引受保険会社の付保格付等を踏まえた適切な選定を行います。
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2024年4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为本受益権の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、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、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	原則として、信託計算期間である2028年10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。 ただし、信託計算期間である2024年4月期から2028年4月期まで（2023年8月9日から2028年4月30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の全部を早期売却する場合があります。 また、信託計算期間である2028年10月期が終了する2028年10月31日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、信託計算期間である2028年10月期が終了した後から2年間（2030年10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。この運用期間の延長が行われた場合、当該延長期間においては、本信託の償還を実現することを優先して本件不動産受益権の売却活動を行います。さらに、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高の返済期日が最終返済期日（2031年8月9日）まで延長された場合には、2031年10月31日までを限度として、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高を返済するまでに必要と見込まれる期間につき、本信託の信託期間満了日の延長を決定するとともに、これに伴う運用期間の延長を決定する場合があります。なお、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高を返済するために運用期間が延長された場合には、強制売却事由に該当し、レンダーが、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予定です。 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。 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合意される予定です。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。
その他	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・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の決算については、各信託計算期間終了日から2か月後以内の日を決算発表日（以下「決算発表日」といいます。）とし、アセット・マネージャーが開設するホームページにおいて公表する方針です。

（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2028年10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、2028年10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6月20日時点における、投資対象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とおり延滞が発生しています。

延滞の期間	テナント数（投資対象不動産の 総賃料収入に対する割合）
1か月未満	3（2.3％）
1か月以上2か月未満	1（1.3％）
2か月以上3か月未満	0（0％）
3か月以上	0（0％）
合計	4（3.6％）

b 金銭

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。

（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いくる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。

（二）信託計算期間

毎年4月及び10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。）並びに信託終了日を計算期日とし、各計算期日の翌日（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2024年4月末日（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。詳細は、前記「第一部 証券情報 第１ 内国信託受益証券の募集（売出）要項 ５ 給付の内容、時期及び場所 （１）分配金」をご参照ください。

(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。ただし、当初信託報酬は委託者より受託者に対して支払われます。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	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。） $\text{当初信託報酬} = A + B$ A = 信託設定日における本件不動産受益権の信託譲渡の直後の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。「（へ）信託報酬等」において以下同じです。）$\times 0.2\%$（税込0.22％） B = 本信託契約の締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額） 当初信託報酬の支払時期は、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。
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、1円未満の端数は切り捨てます。） $\text{期中信託報酬} = (A \times 0.2\% (\text{税込}0.22\%) + B \times 0.2\% (\text{税込}0.22\%)) \times C \div 365 (1\text{年を}365\text{日とする日割計算}) + D$ A = 信託報酬の支払日である計算期日（以下「（へ）信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件不動産受益権の信託譲渡の直後の時点）の本信託の総資産 B = 期中信託報酬支払日の直前の計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件不動産受益権の信託譲渡の直後の時点）の本受益権の元本金額（受益権調整引当額を含みません。） 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 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。） 期中信託報酬の支払時期は、各計算期日です。
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。） $\text{終了時信託報酬} = A + B$ A = 信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産 $\times 0.2\%$（税込0.22％） 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 終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。

種類	信託報酬の額及び支払時期
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。） 清算時信託報酬＝ 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 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。

（注） 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「Progmatic」の利用に伴う報酬及び手数料は設定されておらず、上記の信託報酬等にも含まれていません。

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く運用報酬として、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を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	委託者による本件不動産受益権の取得価格（消費税及び地方消費税並びに本件不動産受益権の購入に要した一切の付随費用の額を含みません。以下同じです。）の1.0％（税込1.1％）相当額（1円未満の端数は切り捨てます。） アップフロント報酬の支払時期は、信託設定日です。
期中運用報酬	各AM報酬計算期間（毎年4月及び10月の末日（同日を含みます。ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）に終了する期間を意味します。なお、上記にかかわらず、初回のAM報酬計算期間は、アセット・マネジメント業務委託契約締結日から2024年4月末日までの期間とします。） 毎に、以下の算式により算出される金額の合計額（1円未満の端数は切り捨てます。）（不動産信託受益権等（本件不動産受益権及び投資対象不動産を、文脈に応じて、個別に又は総称していいます。本（へ）において以下同じです。）が複数存在する場合は、以下の算式により個別に計算されるものとしてします。） $\text{期中運用報酬} = A \times B \div 365$ （1年を365日とする日割計算） A：委託者による本件不動産受益権の取得価格の0.5％（税込0.55％）相当額 B：当該AM報酬計算期間中における不動産信託受益権等の保有実日数（不動産信託受益権等の売却日の当日を含みます。ただし、受託者及び/又はアセット・マネージャーが、受託者の保有する不動産信託受益権等の全ての売却が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における当該解除日の当日及びアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合における当該譲渡日の当日は含みません。） 期中運用報酬の支払時期は、当該AM報酬計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該AM報酬計算期間中に全ての不動産信託受益権等が売却された場合、受託者及び/若しくはアセット・マネージャーが、受託者の保有する不動産信託受益権等の全ての売却を完了しないまま本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、それぞれ、売却日、解除日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。

種類	報酬の額及び支払時期
売却時報酬	不動産信託受益権等の売却価格（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みません。）の0.5%（税込0.55%）相当額（1円未満の端数は切り捨てます。） 売却時報酬の支払時期は、当該売却の完了日以降の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日です。

さらに、受益者代理人は、本信託財産より、以下の受益者代理人報酬を収受します。

信託計算期間毎に金450千円（税込495千円）

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4月末日及び10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、初回及び最終の報酬計算期間が6か月を超える場合の当該報酬計算期間については、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。疑義を避けるために付言すると、報酬計算期間が6か月未満となる場合であっても、日割計算は行いません。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4月又は10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。なお、初回の報酬支払期日は、初回の信託計算期間が終了する日とします。

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、水道光熱費、小修繕費、鑑定評価書の取得費用
- ・本件不動産受益権に係る不動産信託の受託者に対する信託報酬、PM会社に対する報酬、その他不動産信託の維持に要する費用
- ・本借入に係る利息、遅延損害金その他の費用
- ・本借入に追加して行われる新たな借入に係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（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
- ・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（2030年10月31日をいいます。ただし、本借入に係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高の返済期日が最終返済期日（2031年8月9日）まで延長された場合には、2031年10月31日までを限度として、本借入に係る元本残高を返済するまでに必要な期間としてアセット・マネージャーが決定した日まで、信託期間満了日は延長されます。以下同じです。）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、当該時点で残存する本件不動産受益権（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。）を合理的な価格で売却するものとします（ただし、本借入関連契約において別段の定めがある場合には、本借入関連契約の定めに従います。）。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部又は一部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当該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、信託事務の一部を日本マスタートラスト信託銀行株式会社、アセット・マネージャー及び株式会社ＳＢＩ証券へ委託します。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が売却された日又は信託財産売却期限のいずれか早い日の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

精算受益権は、その保有者が、本件不動産受益権に係る債権及び債務のうち本信託の終了日時時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）について受託者から承継を受け、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後的な精算を行うための信託受益権です。

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、精算受益権をアセット・マネージャーに対して譲渡し、アセット・マネージャーは、当該譲渡にあわせて信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行うものとし、精算受益権に係る受益証券は不所持とします。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、また、

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（解任されるアセット・マネージャーが精算受益者若しくはその関係会社である場合又は当該アセット・マネージャーが精算受益者から投資運用業務を受託している等の理由により精算受益者と特別の利害を有すると認められる場合、受益者代理人。以下本段落について同じです。）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、倒産手続等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本借入れの金額（5,100百万円）から各種の費用を控除した金額となる見込みですが、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す。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す。

（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全て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の全て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）の全てが売却され、受託者が売却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全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 全ての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信託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合理的に判断した場合
- 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

さらに、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が締結されないことその他の理由により、いずれかの本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が信託設定日までに適法に設定されない場合、本信託契約は、信託設定日において直ちに当然に終了するものとします。

（二）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、当該時点で残存する本件不動産受益権（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(二)において同じです。）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部又は一部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当該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配当を行います。

最終の信託配当金額は、信託終了日の9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。

任意積立金の積立て又は取崩し、受益権調整引当額の減算等の利益処分項目又は損失処理項目についても、信託終了日の9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。

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の本受益者に対して、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本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、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ます（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。）。かかる配当の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。

また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当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ます（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ます。）。かかる配当の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。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に記載された取扱金融商品取引業者に支払うべき最終配当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、償還金支払日に、最終信託配当受領権及び償還金受領権の権利確定日である信託終了日時点で「Progmatt」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口の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、本受益権の最終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最終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配当金の支払いである旨を通知します。

受託者は、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本受益者及び精算受益者に対して、償還金支払日に、本受益権及び精算受益権の元本（ただし、償還金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。）をそれぞれ償還します。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銭から、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（なお、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

なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定される予定です。

受託者は、償還金支払日（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、当該最終配当参照日における、業務委託契約（保護預り・自己口分）及び事務取扱要領に基づくカストディアン事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における「Progmatt」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本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。

受託者は、取扱金融商品取引業者が顧客口及び自己口において管理する本受益権の償還金額及び最終配当金額並びに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等を記載した最終配当金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。

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）カストディアンへの業務の委託

カストディアンは、（i）引受人との間で、引受契約締結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、（ii）委託者及び引受人との間で引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者分）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行います。

（ト）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。以下、本（ト）において「重要な信託の変更」といいます。）がなされる場合及び（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（ト）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

（チ）本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、引受契約締結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す。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处分信託契約が終了することとなった場合には、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将来有することとなる保険金請求権等に質権を、それぞれ設定することを本借入関連契約において約束します。

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。

本借入れにおいては、(i)一定の財務制限条項が配当停止事由として定められるほか、(ii)強制売却事由が生じた場合には、レンダーが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や、(iii)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、レンダーがアセット・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できる旨等が約束される予定です。

本借入れのその他の詳細については、後記「5 投資リスク（1）リスク要因 仕組みに関するリスク（ロ）本借入れに関するリスク」をご参照ください。

本借入れは、引受人の親法人等（金融商品取引法第31条の4第3項及び金融商品取引法施行令第15条の16第1項に定める親法人等をいいます。）から、受託者が借入れを行うものです。

（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、精算受益権及びローン受益権の発行数は、各1個とします。

- ・本受益権 本件不動産受益権の価格（6,890百万円）から、以下に記載の精算受益権及びローン受益権の当初の元本の額の合計を控除した金額の範囲内で、信託設定日までに委託者が受託者に対して書面により指定する金額（総額）。なお、1口当たりの金額は、当該総額を一般受益権の口数（4,614口）で除した金額
- ・精算受益権 金10,000円（1個の金額）
- ・ローン受益権 本借入れの金額（5,100百万円）から各種の費用を控除した金額（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一切の権利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3証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」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、本受益者自身で確定申告する必要があります。

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、譲渡益については、法人税に係る所得の計算上、益金の額に算入されます。

本受益権投資の特徴

本受益権は、アセット・マネージャー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（セキュリティトークン）です。

委託者が考える本受益権の主な特徴は以下の5点です。

< 投資対象が明確な少数の物件への投資 >

これまで個人投資家には難しかった好立地にある不動産への投資が、小口の証券投資の形で可能になります。小口の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（複数物件）と比べ、投資対象の物件数が少数であるため何に投資しているかが明確となります。

現物不動産	本受益権	J-REIT
単一不動産投資	少数不動産投資	多数物件投資
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価格変動 >

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を加味して算出された純資産額（以下「NAV」といいます。）を基準に、取扱金融商品取引業者が定める価格での売買により換金することが可能です（詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」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、2028年10月期の信託計算期間（2028年5月1日から2028年10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、当該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4月期から2028年4月期まで（2023年8月9日から2028年4月30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の全部を早期売却する場合があります。

また、2028年10月期の信託計算期間が終了する2028年10月31日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、信託計算期間である2028年10月期が終了した後から2年間（2030年10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。

ります。さらに、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高の返済期日が最終返済期日（2031年8月9日）まで延長された場合には、2031年10月31日までを限度として、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高を返済するまでに必要と見込まれる期間につき、本信託の信託期間満了日の延長を決定するとともに、これに伴う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合意される予定です。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。

なお、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権の全部を同一の信託計算期間に売却する方針であり、異なる信託計算期間に分けての売却は行わない方針です。

（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2028年10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、2028年10月期の売却を原則としたうえで（この場合の運用期間は、2023年8月9日から2028年10月31日までの約5年3か月となります。）、「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。

< 希少性の高い東京都区部の好立地 >

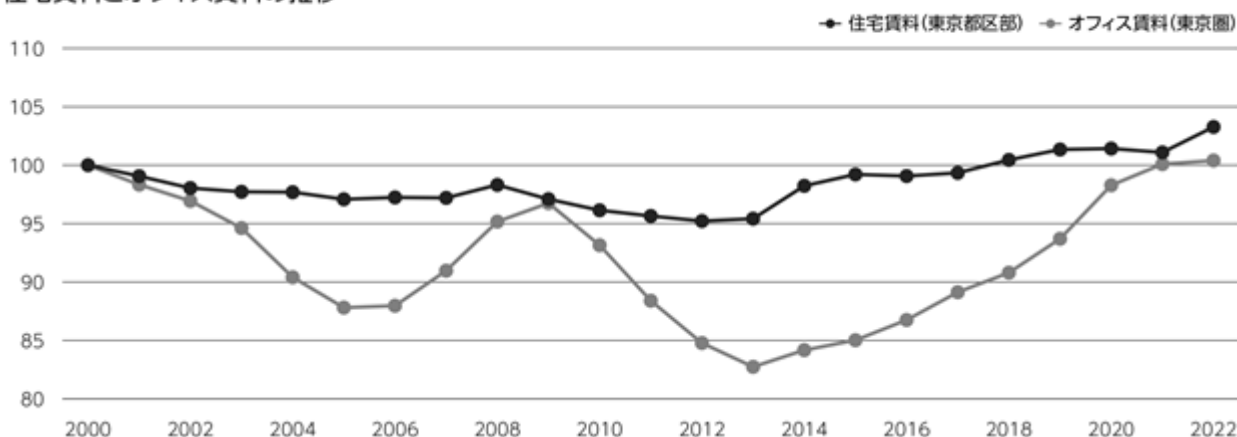
各投資対象不動産が所在するエリアは、人口の流入が進む東京の中でも、渋谷駅や新宿駅へのアクセスが良く、かつ、緑に恵まれ、仕事でもプライベートでも充実した毎日を過ごすことのできる住環境を備えたエリアであり、それぞれのエリアに所在する居住者のニーズに応える良質な賃貸住宅に投資することで、安定した収益を実現し、投資家のニーズに応えることができるとアセット・マネージャーは考えています。



<住宅のキャッシュ・フローの安定性>

賃貸住宅の収益特性としては、収益の安定性が高いことが挙げられます。物価が下落し、世の中がデフレ傾向にある場合でも、賃貸住宅の賃料は大きく下がることなくほぼ横ばいとなる傾向があります。また、インフレの際に物価が上昇する場合には、インフレに連動して家賃は上昇する傾向があります。

住宅賃料とオフィス賃料の推移



出典：住宅賃料：総務省統計局 消費者物価指数（2020年基準）

オフィス賃料：日本銀行調査統計局 企業向けサービス価格指数（2015年基準）

（注1）2000年を100として指数化しています。

（注2）「東京都区部」とは、東京23区をいいます。

（注3）「東京圏」とは、東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県の1都3県をいいます。

アセット・マネージャーのご紹介

<アセット・マネージャー：いちご投資顧問株式会社について>

アセット・マネージャーであるいちご投資顧問株式会社は、東京証券取引所プライム市場に上場するいちご株式会社（証券コード：2337）を中核とするいちごグループ（注1）に属しています。



商号の「いちご」は、千利休が
説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来し、
一期一会のもと「人との出会いを大切に」という
精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と
強固な信頼関係を築くことを目指しています。

いちご投資顧問株式会社は、いちごグループの総合力や不動産の価値創造を行う「心築」（注2）機能を活用し、3つの上場投資法人（J-REIT及びインフラ投資法人）や機関投資家様向け私募ファンド等、様々な投資商品の組成、運用を行う資産運用会社です。

いちご投資顧問株式会社は、いちごグループの「心築」の強みを活かし、投資家の皆様に魅力的な投資商品の提供や資産の適切な運用を通じ、日本に豊かさを提供し、持続的な経済成長に貢献することを目指しています。また、高度なガバナンスや運用力を確立するとともに、環境に配慮した取り組みを行い、中長期的な社会的責任を果たしていきます。

（注1）「いちごグループ」は、いちご株式会社及びその連結子会社（いちご投資顧問株式会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

（注2）「心築」は、いちごグループが推進する事業を指すセグメント名として、2016年2月に従来の「不動産再生」から改称した造語であり、「心で築く、心を築く」を信条に、いちごグループの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、新しい不動産価値を創造する事業をいいます。

（３）【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「（２）受益権 受益者集会に関する権利」から前記「（２）受益権 本受益権投資
の特徴」まで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】**

該当事項はありません。

（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】

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。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うえ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、信託財産を不動産信託受益権である本件不動産受益権として保有することが見込まれており、本件不動産受益権の信託財産は少数の不動産である投資対象不動産となることを見込まれています。そのため、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。したがって、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の終了前の一定の期間に限定されます（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う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性が強いために代替性がなく流動性が低いいため、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る場合があり、かかる担保権が設定された場合には、受託者は、その資

産を担保の解除手続等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。

（二）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、テナントの属性、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。

（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。
- ・投資対象不動産は複数の不動産です。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合意される予定です。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。

（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になります。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、その後に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ですが、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、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）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ます。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、また委託者が解散し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。
- ・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。

（リ）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、収益及び費用が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うると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等の一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取引が実施されない可能性があることから、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、本受益権の譲渡の機会は、2024年10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の翌営業日以降になります。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。なお、上記にかかわらず、2024年10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の翌営業日より前においても、取扱金融商品取引業者が保有する本受益権の売却が行われる可能性があります。かかる本受益権の売却も取扱金融商品取引業者の裁量によるものであり、いかなる期間においても、投資家による本受益権の購入の機会が保証されているものではありません。

- ・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、「Progmatt」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、各計算期日（信託終了日を含みます。）の10営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日の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3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料<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

- ・本受益権の譲渡価格は、投資対象不動産の鑑定評価額に基づくNAVを基準に取扱金融商品取引業者が決定することが予定されていますが、投資対象不動産の期末鑑定評価額は下落する可能性があることから、本受益権の譲渡価格も下落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う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及び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、又は全く行われなかった場合があります。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おり、また、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高の返済期日が最終返済期日（2031年8月9日）まで延長された場合には、2031年10月31日までを限度として、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高を返済するまでに必要と見込まれる期間につき、本信託の信託期間満了日の延長が決定されるとともに、これに伴う期間延長があり得るものとされて

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合意される予定です。

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を含みます。）、並びに本受益権の買取引受及び本受益権の募集事務を行う引受人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す。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。
- ・本借入れにおいては、一定の財務制限条項（DSCR（Debt Service Coverage Ratio）テスト及びLTV（Loan to Value）テスト）が配当停止事由として定められる予定であり、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定められる予定です。ただし、受託者は、本信託が特定受益証券発行信託の要件を満たすために利益留保割合について2.5%を超えない割合に維持する必要がある場合、これを維持するために必要最低限の金額を上限として信託配当を実施することができる旨を合意する方針です。

（注）「DSCR（Debt Service Coverage Ratio）テスト」とは、債務返済能力を算出するためのテストであり、一定の期間における、受託者の本件不動産受益権に係る収入を基礎として算出される金額がレンダーへの利払見込金額の一定の倍数（DSCR基準値）以上であることを確認するためのテストをいい、DSCR基準値として1.35が定められる予定です。また、「LTV（Loan to Value）テスト」とは、レバレッジ効果の程度を計るためのテストであり、一定の時点における投資対象不動産の鑑定評価額の合計額に対する本借入れの未返済元本残高の総額の割合が一定割合（LTV基準値）未満であることを確認するためのテストをいい、LTV基準値として80%が定められる予定です。以下同じです。

したがって、受託者はこれらの条項による制約を受けることが見込まれており、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を設定することが予定されています。また、本借入れにおいては、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

得する旨が合意される予定です。そのため、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や強制売却事由が生じた場合にレンダーが売却する権限を行使した場合、担保権が設定された資産（本件不動産受益権又は投資対象不動産）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、また、金利変動の影響を相対的に強く受ける可能性があります。本信託においては、本信託の信託財産である本件不動産受益権の価格の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、約74.0%（投資対象不動産のうちGRAN PASEO神楽坂 については2023年6月28日、その他の投資対象不動産については2023年6月23日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、約68.9%）となっており、小口の不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITにおける一般的な比率よりも高くなるものと考えられます。そのため、かかるレバレッジ効果の程度が、J-REITにおける一般的な水準よりも大きくなる可能性があります。また、レバレッジ効果の程度が高まる結果、上記の財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等への抵触が生じやすくなり、生じた場合の影響が大きくなる可能性もあります。

（八）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

- ・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」に記載のとおり、本受益権は、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が開発するDLTを用いたコンピュータシステムである「Progmatt」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。「Progmatt」を構成するノード上で、本受益権の移転に必要な秘密鍵による署名がなされたトランザクションが実行された場合、当該価値データを移転する他のトランザクションが存在しなければ当該トランザクションは正常取引として処理されます。したがって、サイバー攻撃による「Progmatt」上のノードへの不正アクセス等により、本受益権の移転に必要な秘密鍵を不正に利用されることにより、不正なトランザクションが行われ受益権原簿に誤った記録がなされた場合又はその記録が改ざん若しくは消去された場合や、「Progmatt」のコンピュータシステムの想定外の作動により受益権原簿の記録が変更又は消去された場合には、意図しない財産的価値の移転が生じ、実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じる可能性があり、また、これを適時に訂正又は修正できないことにより、不正アクセス者による譲渡若しくは換金を防ぐことができない可能性、本受益者が本受益権の配当を受けられない可能性及び希望する時期に本受益権を売却できない可能性等があります。
- ・受託者が管理するシステムや当該システムの利用にあたり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。
- ・本受益権の譲渡に係る受託者に対する譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求は、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じて行いますが、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」に記載のとおり、カストディアンが取扱金融商品取引業者からの各種通知を受領する時間によっては、受託者の承諾及び受益権原簿の記録が翌営業日となる場合があります。この場合には、カストディアンに対する通知に記載された情報にかかわらず、受益権原簿への記録が行われた日が譲渡日と取り扱われるため、当事者が当初想定した日に本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。
- ・「Progmatt」の分散台帳（ブロックチェーン）は「R3 LLC」が提供しているソフトウェアをベースに開発されており、受託者であり、かつ、カストディアンでもある三菱ＵＦＪ信託

銀行株式会社のセキュア領域内で三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社のみが使用可能となっています。そのため、今後、本書の日付現在想定していない脆弱性が見つかり、復旧・修復がすぐに出来なかった場合、取引が一定期間不可となる又は遅延するリスクがあります。

（二）その他の仕組みに関するリスク

- ・アセット・マネージャーは、本信託の精算受益者となる予定であるため、アセット・マネージャーが、本受益者の利益以上に自己の利益を計り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

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る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

受託者のリスク管理体制

（イ）意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

前記「（１）リスク要因 仕組みに関するリスク （ハ）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」に記載の意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因、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 意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因

意図しない財産的価値の移転を生じさせるには、「DLT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」による移転も考えられます。

b 意図しない財産的価値の移転に対する低減策

「DLT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DLTが「パブリック型」か「プライベート/コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。

「Progmatic」は「プライベート/コンソーシアム型」のDLT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、「Progmatic」においては、ノードは三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が予め承認した特定のノード（受託者及びカストディアン）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、受益者から委託を受けた金融商品取引業者からの委託により秘密鍵の管理を行う「カストディアン」としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が、「Progmatic」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。

「Progmatic」においてカストディアン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、システムの提供元である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が、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 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応

意図しない財産的価値の移転が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が、受益権原簿としての「Progmatic」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、意図しない移転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、意図しない財産的価値の移転が生じたとしても、「Progmatic」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、システムより日次出力する退避データを受益権原簿とみなし、受託者及びカストディアンがシステム外でデータ連携及び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、更新済み退避データを、上記「（イ）意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制 c

意図しない財産的価値の移転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、「Progmatt」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等の一定の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、リスク管理規程を策定し、リスク管理に関する基本方針及び態勢を定めています。リスク管理規程では、管理すべき主要なリスクを、外的要因に関するリスク、取引先に起因するリスク、不動産に固有のリスク、業務に起因するリスク、人的・組織的な事由に起因するリスク、気候変動関連に起因するリスク、固有リスクに分類したうえで、リスクの管理方法やリスク顕在時の対応について定めています。

（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、リスク・コンプライアンス部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことを確認のうえ、社外専門家を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会の審議及び全員一致での承認を得たうえで、投資運用委員会の決議を要するという厳格な手続を経ることとしています。

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。

第２【信託財産の経理状況】

本信託財産の第1期の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2024年4月30日（同日を含みます。）までです。本書の日付現在、本信託財産は、第1期の信託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。

本信託財産の第2期の信託計算期間以後については、各計算期日の翌日（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。

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。）に基づいて作成されます。

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、財務諸表についてセンクサス監査法人の監査を受けます。

1【貸借対照表】

該当事項はありません。

2【損益計算書】

該当事項はありません。

第３【証券事務の概要】

１ 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本受益権は、受託者の指定するシステムである「Progmatt」において管理されます。

そのため、本受益者となる者は、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、当該名義書換は、受託者の承認をもって成立するものとし、当該承認は受託者による「Progmatt」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「移転情報送付期限」といいます。）までに、（i）決済が完了した本受益者の情報並びに（ii）決済が完了した本受益権の数量（個数）等及び受渡日を記載した移転情報（本受益権の移転に係る情報を「Progmatt」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、カストディアンに対して送付します。取扱金融商品取引業者は、移転情報送付期限までに移転情報をカストディアンに送付できないことが判明した場合には、直ちに送付予定時刻をカストディアンに通知し、カストディアンは、かかる取扱金融商品取引業者の通知を踏まえて本受益権の受渡日を取得日として「Progmatt」に記録することを承諾するか否かを決定し、取扱金融商品取引業者に通知します。

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、「Progmatt」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、新規投資家との間で本受益権の譲渡について約定が成立した場合速やかに（遅くとも受渡日の前営業日の正午までに）、当該約定が成立した投資家の投資家情報をカストディアンに通知し、カストディアンは、かかる投資家情報を速やかに受託者に通知します。受託者は、カストディアンから受領した当該投資家情報を「Progmatt」に記録します（当該投資家情報が「Progmatt」に記録された投資家を「登録投資家」といいます。）。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「移転情報送付期限」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）等の情報及び受渡日を記載した移転情報を作成し、カストディアンに対して送付します。取扱金融商品取引業者は、移転情報送付期限までに移転情報をカストディアンに送付できないことが判明した場合には、直ちに送付予定時刻をカストディアンに通知し、カストディアンは、かかる取扱金融商品取引業者の通知を踏まえて本受益権の受渡日を取得日として「Progmatt」に記録することを承諾するか否かを決定し、取扱金融商品取引業者に通知します。

カストディアンは、上記又はの移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求（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いいます。以下同じです。）を行います。ただし、上記又はの移転情報を受領した日が営業日ではない場合又は当該受領が午後3時を過ぎていた場合で、カストディアンが上記若しくはに基づき本受益権の受渡日を取得日として「Progmatt」に記録する旨の承

諾を行っていない場合又は承諾を行ったにもかかわらず取扱金融商品取引業者が通知した送付予定時刻までに移転情報を受領しなかった場合には、カストディアンは、受領した当該移転情報を「Progmatt」に記録せず、速やかにその旨を取扱金融商品取引業者に通知します。当該通知を受けた取扱金融商品取引業者は、移転情報をカストディアンに送付した日の翌営業日の午後3時まで、上記又はの移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報をカストディアンに対して送付します。カストディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

受託者は、上記の請求を受けた場合、速やかにかかる移転実行請求を承認し、「Progmatt」に記録します。

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	三菱ＵＦＪ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5号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番5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「Progmatt」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10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の翌営業日以降、取扱金融商品取引業者に対し、投資対象不動産の鑑定評価額に基づく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。ただし、各計算期日（信託終了日を含みます。）の10営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日の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。

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うると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、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。詳しくは口座を開設されている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口座を開設されている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口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

なお、上記にかかわらず、2024年10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の翌営業日より前においても、取扱金融商品取引業者の裁量により、その保有する本受益権につき、購入を希望する投資家から買付申込みがあった場合には、売却が行われることがあります。

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４【その他】

該当事項はありません。

第三部【受託者、委託者及び関係法人の情報】

第１【受託者の状況】

１【受託者の概況】

（１）資本金の額等

2023年3月末日現在、資本金は324,279百万円です。また、発行可能株式総数は、4,580,000,000株であり、3,497,754,710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。

株式の総数

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	4,500,000,000
第一回第四種優先株式	80,000,000（注）
第二回第四種優先株式	80,000,000（注）
第三回第四種優先株式	80,000,000（注）
第四回第四種優先株式	80,000,000（注）
第一回第五種優先株式	80,000,000（注）
第二回第五種優先株式	80,000,000（注）
第三回第五種優先株式	80,000,000（注）
第四回第五種優先株式	80,000,000（注）
第一回第六種優先株式	80,000,000（注）
第二回第六種優先株式	80,000,000（注）
第三回第六種優先株式	80,000,000（注）
第四回第六種優先株式	80,000,000（注）
計	4,580,000,000

（注）第一回乃至第四回第四種優先株式、第一回乃至第四回第五種優先株式及び第一回乃至第四回第六種優先株式の発行可能種類株式総数は併せて80,000,000株を超えないものとします。

発行済株式

種類	事業年度末現在 発行数（株） (2023年3月31日)	有価証券報告 書提出日現在 発行数（株） (2023年6月27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	3,497,754,710	3,497,754,710	非上場・非登録	（注）
計	3,497,754,710	3,497,754,710	-	-

（注）単元株式数は1,000株であり、議決権を有しています。

（２）受託者の機構

受託者は、監査等委員会設置会社の機関設計を選択し、重要な業務執行の決定を取締役会から取締役社長へ大幅に委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、取締役監査等委員が取締役会決議に参加することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っております。なお、以下の記載は、2023年6月27日現在の情報です。

法律に基づく機関の設置等

（イ）取締役会及び取締役

- ・取締役会は、経営の基本方針を決定するとともに、経営監督機能を担っており、法令で定められた専決事項以外の重要な業務執行の決定は、原則として取締役社長へ委任しております。ただし、特に重要な業務執行の決定については、取締役会が行います。
- ・取締役会は、受託者グループの事業に関する深い知見を備えるとともに、金融、財務会計、リスク管理及び法令遵守等に関する多様な知見・専門性を備えた、全体として適切なバランスの取れた取締役20名（うち社外取締役5名）にて構成しております。

（ロ）監査等委員会

- ・監査等委員会は、取締役の職務執行の監査、監督を行います。また、監査報告の作成を行うとともに、株主総会に提出する会計監査人の選解任及び会計監査人を再任しないことに関する議案の内容の決定、実査を含めた受託者又は子会社の業務・財産の状況の調査等を行います。なお、監査等委員会は、監査等委員以外取締役の選解任等及び報酬等に関する意見を決定し、監査等委員会が選定する監査等委員は、株主総会において当該意見を述べる権限を有しております。
- ・監査等委員会は、社外の監査等委員を委員長とし、監査等委員8名（うち社外の監査等委員5名、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する監査等委員1名）にて構成しております。また、監査の実効性を確保するため、監査等委員の中から常勤の監査等委員3名を選定しております。
- ・監査等委員会は、日常的に内部統制システムを利用して監査を行います。また実効的な監査を行うため、必要に応じて、内部監査部署である監査部に対して具体的な指示を行います。また、監査等委員会と監査部は、相互の連携体制を確保するため、適切な情報共有等を行います。

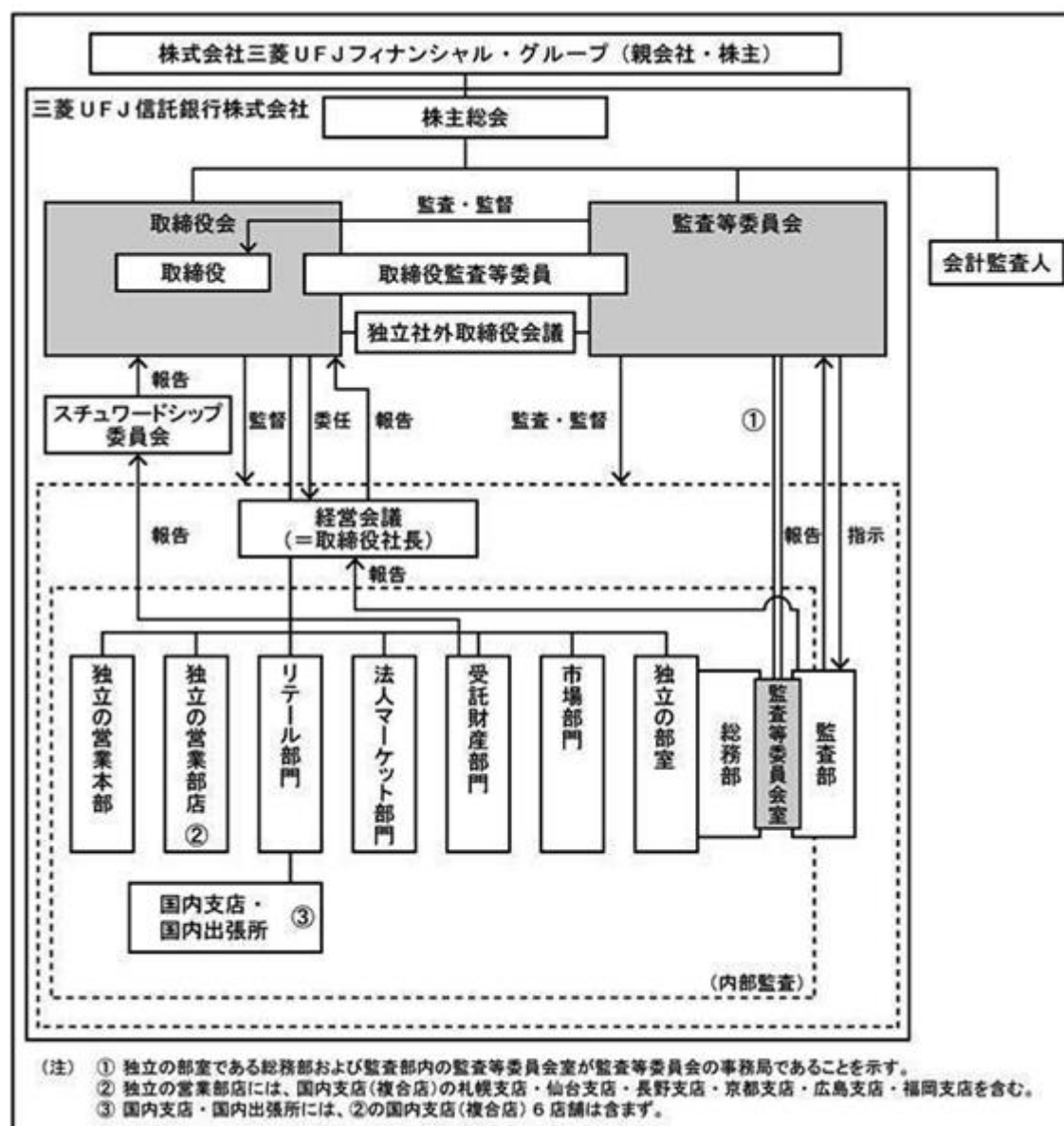
その他の機関の設置等

- ・受託者は、独立社外取締役による実効性の高い監督が行われる体制を構築するため、独立社外取締役のみを構成員とした「独立社外取締役会議」を設置しており、独立した客観的な立場に基づく情報共有及び意見交換を行っております。
- ・受託者は、運用機関としての一層のガバナンス強化を目的に、取締役会傘下の第三者機関として、社外役員及び社外の有識者が構成員の過半を占める「スチュワードシップ委員会」を設置しており、受託財産運用における議決権行使等が投資家の利益を確保するために十分かつ正当であるかを検証しております。
- ・受託者は、取締役会の傘下に、取締役社長、取締役副社長執行役員、取締役専務執行役員、部門長、コーポレートセンターの担当常務役員及び経営企画部グローバル企画室担当常務役員で構成される「経営会議」を設置し、取締役会で決定した基本方針に基づき、経営全般に関する執行方針等を協議決定しております。また、取締役会から取締役社長に委任された重要な業務執行の決定に関する事項についても協議決定しております。
- ・受託者は、業務執行態勢の強化の観点から、執行役員制度を導入しており、取締役社長の指揮命令の下、副社長執行役員1名（うち取締役兼務者1名）、専務執行役員6名（うち取締役兼務者4名）、常務執行役員18名（うち取締役兼務者4名）及び執行役員36名が、業務執行に従事しております。

模式図

- ・受託者の業務執行及び監査の仕組み、並びに内部統制システムの仕組みは次のとおりです。

（2023年6月27日現在）



- ・なお、本信託では、銀行勘定貸を除き、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき信託財産の運用を行い、受託者の裁量による信託財産の投資運用は行いません。

2【事業の内容及び営業の概況】

（１）事業の内容

2023年3月末日現在、受託者グループは、親会社である株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループの下、受託者、子会社105社（うち連結子会社105社）及び関連会社4社（うち持分法適用関連会社4社）で構成され、信託銀行業を中心とした金融サービスに係る事業を行っております。

受託者グループの中核である受託者は、金銭信託・年金信託等の信託業務、預金・貸付・内国為替等の銀行業務及び不動産売買の媒介・証券代行等その他併営業務等を行っておりますが、顧客特性・業務特性に応じて事業部門を設置しており、各事業部門は対象の顧客・業務について、包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

受託者グループは、「リテール部門」「法人マーケット部門」「受託財産部門」「市場部門」及び「その他」を事業の区分としております。

各部門の位置付けは次のとおりであります。

リテール部門	： 個人に対する金融サービスの提供
法人マーケット部門	： 法人に対する不動産、証券代行及び資産金融に関する総合的なサービスの提供
受託財産部門	： 国内外の投資家及び運用会社等に対する資産運用・資産管理サービスの提供
市場部門	： 国内外の有価証券投資等の市場運用業務・資金繰りの管理
その他	： 上記各部門に属さない管理業務等

（２）主要な経営指標等の推移

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

		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
		（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）	（自2022年 4月1日 至2023年 3月31日）
連結経常収益	百万円	870,361	881,770	797,507	875,804	1,466,227
うち連結信託報酬	百万円	112,636	118,336	128,566	132,557	128,802
連結経常利益	百万円	137,528	161,926	157,394	238,541	205,242
親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	103,979	114,227	117,934	164,345	140,072
連結包括利益	百万円	48,424	11,300	334,110	35,772	39,856
連結純資産額	百万円	2,127,323	2,072,227	2,367,613	2,349,563	2,318,032
連結総資産額	百万円	37,345,649	35,669,685	37,151,742	42,830,074	39,881,284
1株当たり純資産額	円	684.43	666.45	761.97	756.04	745.72
1株当たり当期純利益	円	31.03	36.97	38.17	53.19	45.33
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	円	-	-	-	-	-
自己資本比率	%	5.66	5.77	6.33	5.45	5.77
連結自己資本利益率	%	4.59	5.47	5.34	7.00	6.03
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	1,946,337	1,798,496	2,578,321	5,691,687	2,598,622
投資活動によるキャッシュ・フロー	百万円	1,569,631	1,053,721	134,316	1,972,361	1,740,217
財務活動によるキャッシュ・フロー	百万円	497,005	55,557	23,540	140,240	61,514
現金及び現金同等物の期末残高	百万円	14,468,038	13,726,509	16,144,294	19,926,226	19,486,729
従業員数 〔外、平均臨時従業員数〕	人	12,340 [2,443]	13,425 [2,401]	13,733 [2,286]	13,848 [2,136]	14,084 [2,065]
合算信託財産額	百万円	257,762,911	271,923,551	314,506,923	439,889,942	452,904,363

（注1）受託者及び国内連結子会社の消費税及び地方消費税の会計処理は、主として税抜方式によっております。

（注2）潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（注3）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。

（注4）連結株価収益率につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。

（注5）合算信託財産額は、「金融機関の信託業務の兼営等に関する法律」に基づき信託業務を営む連結会社毎の信託財産額（職務分担型共同受託方式により受託している信託財産を含む）を合算しております。なお、連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社です。

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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月		2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
経常収益	百万円	732,794	704,295	568,370	607,961	1,167,912
うち信託報酬	百万円	99,258	104,361	113,809	116,631	111,924
経常利益	百万円	114,519	150,577	133,035	215,611	171,138
当期純利益	百万円	95,135	113,081	96,403	159,884	124,545
資本金	百万円	324,279	324,279	324,279	324,279	324,279
発行済株式総数	千株	普通株式 3,497,754	普通株式 3,497,754	普通株式 3,497,754	普通株式 3,497,754	普通株式 3,497,754
純資産額	百万円	2,055,140	2,041,608	2,231,913	2,168,132	2,081,353
総資産額	百万円	33,713,809	31,034,919	31,923,946	35,389,633	33,148,018
預金残高	百万円	12,999,578	11,135,484	10,873,215	10,892,403	11,076,351
貸出金残高	百万円	4,643,676	4,081,093	3,289,807	2,735,906	2,272,102
有価証券残高	百万円	13,755,938	12,369,912	13,083,825	15,295,690	14,117,360
1株当たり純資産額	円	665.18	660.80	722.39	701.75	673.66
1株当たり配当額 （うち1株当たり中間 配当額）	円 （円）	普通株式 15.72 (普通株式 4.28)	普通株式 14.54 (普通株式 6.35)	普通株式 11.48 (普通株式 6.20)	普通株式 19.44 (普通株式 6.70)	普通株式 19.22 (普通株式 16.01)
1株当たり当期純利益	円	28.39	36.60	31.20	51.74	40.31
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益	円	-	-	-	-	-
自己資本比率	%	6.09	6.57	6.99	6.12	6.27
自己資本利益率	%	4.32	5.52	4.51	7.26	5.86
配当性向	%	53.75	39.72	36.79	37.56	47.67
従業員数 〔外、平均臨時従業員 数〕	人	6,457 [1,574]	6,397 [1,516]	6,373 [1,411]	6,190 [1,306]	6,218 [1,252]
信託財産額 （含 職務分担型共同 受託財産）	百万円	121,133,005 (194,045,337)	133,666,177 (207,484,491)	152,797,583 (227,082,519)	175,525,863 (261,295,295)	179,713,118 (271,967,632)
信託勘定貸出金残高 （含 職務分担型共同 受託財産）	百万円	360,708 (360,708)	359,832 (359,832)	413,435 (413,435)	1,120,418 (1,120,418)	1,277,875 (1,277,875)
信託勘定有価証券残高 （含 職務分担型共同 受託財産）	百万円	515,104 (58,002,805)	678,729 (57,931,822)	588,696 (59,314,971)	591,275 (67,663,477)	481,947 (70,547,100)

（注1）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。

（注2）潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（注3）第18期中間配当についての取締役会決議は2022年11月14日に行いました。

（注4）1株当たり配当額のうち臨時配当を第14期に6.15円、第15期に1.90円、第17期に5.70円、第18期に8.13円含めております。

（注5）第15期に現物配当を実施しておりますが、1株当たり配当額に含めておりません。

（注6）自己資本比率は、期末純資産の部合計を期末資産の部の合計で除して算出しております。

（注7）株価収益率につきましては、株式が非上場であるため記載しておりません。

（注8）株主総利回りの推移につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。

（注9）事業年度別最高・最低株価につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。

- （注10）信託財産額、信託勘定貸出金残高及び信託勘定有価証券残高には、（ ）内に職務分担型共同受託方式により受託している信託財産（「職務分担型共同受託財産」という。）を含んだ金額を記載しております。
- （注11）信託財産額（含 職務分担型共同受託財産）は、自己信託に係る分を除いております。自己信託に係る信託財産額は、第14期15億円、第15期8,507億円、第16期5,024億円、第17期4,850億円、第18期2,803億円であります。
- （注12）2022年10月20日付の銀行法施行規則の改正に伴い、2023年3月期より「信託勘定暗号資産残高及び履行保証暗号資産残高」を表示することとなりましたが、該当金額がないため記載しておりません。
- （注13）2020年5月1日付の銀行法施行規則の改正に伴い、2020年9月中間期より「信託勘定有価証券残高」に含まれる「信託勘定電子記録移転有価証券表示権利等残高」を区分することとなりましたが、該当金額がない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。

(1) 受託者が提出した書類

有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第18期 （自2022年4月1日 至2023年3月31日） 2023年6月27日に関東財務局長に提出。

半期報告書

該当事項はありません。

訂正報告書

該当事項はありません。

(2) 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、利害関係人との取引について、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場合を除きます。）

信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含む。）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む。）を信託財産に帰属させること

信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含む。）を他の信託の信託財産に帰属させること

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つて行うもの

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場合を除きます。）

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

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

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つて行うもの

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、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行規則第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。

- ・ 本信託財産に属する金銭の受託者の銀行勘定に対する預金による運用（本信託契約第15条）。
- ・ 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第13条）。
- ・ 本件不動産受益権の信託設定（本信託契約第15条）
- ・ 本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産の賃貸借取引（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産の工事等の発注又は受注（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産の売買取引（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介（本信託契約第15条）。
- ・ 資金の振込（本信託契約第15条）。
- ・ 残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第15条）。
- ・ 借入れ及び本信託財産に対する担保設定（本信託契約第15条）。
- ・ その他受益者代理人が指図した取引（本信託契約第15条）。
- ・ その他本信託契約に定める場合。

5【その他】

該当事項はありません。

第2【委託者の状況】

1【会社の場合】

（1）【会社の概況】

資本金の額等

本書の日付現在、資本金は30万円です。

委託者の機構

委託者は、その社員が業務を執行し、会社を代表するものとされています（定款第7条）。

本書の日付現在、委託者の社員は、一般社団法人エヌツーのみです。

（2）【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

（イ）信託受益権の保有及び売買

（ロ）不動産の保有、管理及び売買

（ハ）上記（イ）又は（ロ）に付帯関連する一切の業務

主要な経営指標等の推移

委託者の事業年度（以下「計算期間」ということがあります。）は、毎年5月1日から翌年4月30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2023年5月10日から2024年4月30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。

（3）【経理の状況】

委託者の第1期の計算期間は、2023年5月10日（設立日）から2024年4月30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。委託者の第2期以後の計算期間については、毎年5月1日から翌年4月30日までの期間を計算期間とします。

（4）【利害関係人との取引制限】

該当事項はありません。

（5）【その他】

該当事項はありません。

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。

第３【その他関係法人の概況】

Ａ 引受人

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
株式会社ＳＢＩ証券	483億2,313万円 （2023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引受契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。また、カストディアンとの間で、引受契約締結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引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者分）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	資本金の額	事業の内容
いちご投資顧問株式会社	400百万円 (2023年5月1日現在)	(イ) 第二種金融商品取引業、投資運用業、投資助言・代理業、証券仲介若しくは投資顧問業及びこれらの業務代理 (ロ) 投資法人の設立企画人としての業務 (ハ) 投信法に基づく一般事務の受託業務 (ニ) 再生可能エネルギー発電設備の運用 (ホ) 匿名組合財産、投資事業有限責任組合財産等の投資事業組合財産及びこれに類するものの運用及び管理 (ヘ) 匿名組合、投資事業有限責任組合等の投資事業組合員及びこれに類するものの募集及び出資金の集金代行 (ト) 企業の営業譲渡、資産売買、資本参加、業務提携若しくは合併等に関する仲介、斡旋及びアレンジメント業務 (チ) 国内外の不動産又は再生可能エネルギー発電設備の保有、売買、交換、賃貸、管理及びこれらの代理若しくは仲介 (リ) 不動産特定共同事業法に基づく事業 (ヌ) 国内外の有価証券若しくはこれに類するものの保有、取得、運用及び仲介 (ル) 国内外の信託受益権若しくはこれに類するものの保有、売買、運用及び仲介 (ヲ) 金銭の貸付け及び金銭の貸借の媒介及び代理 (ワ) 債権の買取 (カ) 上記(イ)から(ワ)までに係るコンサルティング (ヨ) 国内外における建物又は再生可能エネルギー発電設備の建設、都市再開発、観光開発及びその他の開発に関する設計、工事監理及び建設コンサルティング業務 (タ) 経営一般若しくは株式公開に関するコンサルティング業務 (レ) 不動産若しくは再生可能エネルギー発電設備の流動化又は不動産特定共同事業等に関するコンサルティング業務及びアレンジメント業務 (ソ) 上記(イ)から(レ)までに付帯する一切の業務

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 古谷誠	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。