

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年12月13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IRS3

【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 - 芝公園・東新宿・都
立大学・門前仲町・高井戸・新小岩 - (デジタル名義
書換方式)

【届出の対象とした募集有価証券の
金額】 一般募集 2,925,280,000円
(注) 募集有価証券の金額は、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。

1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

2023年11月20日提出の有価証券届出書（2023年11月30日提出の有価証券届出書の訂正届出書により訂正済み。）の記載事項のうち、発行者の指定する販売先であるいちごオーナーズ株式会社の状況等に関する事項を追加し、また、発行数及び発行価格等並びに発行者の指定する販売先であるいちごオーナーズ株式会社への販売口数が決定されたため、これらに関する事項を訂正するとともに、添付書類として匿名組合出資持分<芝公園・東新宿・都立大・門前仲町・高井戸・新小岩>信託契約（デジタル名義書換方式）（信託契約番号 No.280022673）の最終案文及び合同会社IRS3一般受益権引受契約証書の最終案文を提出するものであります。

2【訂正事項】

第一部 証券情報

第1 内国信託受益証券の募集（売出）要項

- 2 発行数
- 3 発行価額の総額
- 4 発行価格
- 12 引受け等の概要
- 14 その他

（添付書類）

信託契約書

引受契約書

3【訂正箇所】

訂正箇所は_____ 罫で示してあります。

なお、添付書類である信託契約書及び引受契約書の全部を差し替えております。

第一部【証券情報】

第1【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

2【発行数】

<訂正前>

31,120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。

<訂正後>

31,120口

（注）の全文削除

3【発行価額の総額】

<訂正前>

2,925,280,000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（後記「12 引受け等の概要」をご参照ください。以下同じです。）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。

<訂正後>

2,925,280,000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（後記「12 引受け等の概要」をご参照ください。以下同じです。）の買取引受けによる払込金額の総額です。

4【発行価格】

<訂正前>

未定

（注1）発行価格の仮条件は、1口当たり100,000円とします。

上記仮条件は、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。）における純資産価額から2023年10月31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、2023年10月31日現在における信託設定日（2023年12月22日）時点の1口当たりNAVの試算値は102,536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。

<訂正後>

100,000円

（注1）上記発行価格は、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。）における純資産価額から2023年10月31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、2023年10月31日現在における信託設定日（2023年12月22日）時点の1口当たりNAVの試算値は102,536円です。）を基準とし、引受人の分析等に基づき算出した仮条件（1口当たり100,000円）に基づいて、需要状況等を総合的に勘案したうえで決定しました。

（注2）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、94,000円です。

（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（1口当たり6,000円）となります。

1 2【引受け等の概要】

<訂正前>

以下に記載する引受人は、2023年12月13日（水）（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	31,120口

(注1) 委託者及び受託者並びにファンド・マネージャーは、2023年12月13日(水)(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。

< 訂正後 >

以下に記載する引受人は、2023年12月13日(水)に決定された発行価額(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	31,120口

(注1) 委託者及び受託者並びにファンド・マネージャーは、2023年12月13日(水)(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) の全文削除

14【その他】

< 訂正前 >

(前略)

(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」といいます。)に対し、本募集の対象となる本受益権のうち、最大で350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2025年1月末日までの期間中、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。

(後略)

< 訂正後 >

(前略)

(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」といいます。)に対し、本募集の対象となる本受益権のうち、250口を販売する予定です。指定先の状況等については、以下のとおりです。

指定先の状況

a．指定先の概要	名称		いちごオーナーズ株式会社
	本店の所在地		東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
	代表者の役職及び氏名		代表取締役社長 瀧瀬 雅彦
	資本金（2023年12月13日現在）		110百万円
	事業の内容		不動産オーナーサービス事業を営んでいます。
	主たる出資者及びその出資比率		いちご株式会社 100%
b．発行者と指定先との関係	出資関係	発行者が保有している指定先の株式の数（2023年12月13日現在）	-
		指定先が保有している本受益権の数（2023年12月13日現在）	-
	人事関係		発行者と指定先との間には、人事関係はありません。
	資金関係		発行者と指定先との間には、資金関係はありません。
	技術又は取引等の関係		発行者と指定先との間には、技術又は取引等の関係はありません。
c．指定先の選定理由			指定先は、アセット・マネージャーの親会社の子会社であり、アセット・マネージャーと指定先との関係に鑑み、本受益者の利益と指定先及びアセット・マネージャーの利益を共通のものにするという観点から、指定先として選定しています。
d．販売しようとする本受益権の数			250口
e．受益権の保有方針			委託者は、指定先より、指定先が保有した本受益権については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。
f．払込みに要する資金等の状況			委託者は、指定先より現金預金残高を確認することにより、指定先が上記250口の払込みに要する資金を有していると判断しています。
g．指定先の実態			委託者は、指定先より、反社会的勢力等とは一切関係ない旨の説明を受けており、指定先が反社会的勢力等との関係を有していないものと判断しています。

本受益権の譲渡制限

指定先は、本募集に関連して、その保有することになる本受益権の売却等の制限に関する合意をします。その内容については、後記「(6) 売却・追加発行の制限について」をご参照ください。

発行条件に関する事項

本募集における本受益権の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は本募集における発行価格にて行われるため、指定先に対して特に有利な条件には該当しません。

受益権併合等の予定の有無及び内容

該当事項はありません。

その他参考になる事項

該当事項はありません。

(6) 売却・追加発行の制限について

本募集に関連して、指定先は、引受人との間で、引受契約締結日から2025年1月末日までの期間中、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合意します。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します。

(後略)