【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】	2025年1月23日
【発行者（受託者）名称】	新生信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　岩井　正貴
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木一丁目6番1号
【事務連絡者氏名】	新生信託銀行株式会社 企画部長　渡辺　浩之
【電話番号】	03-6880-6200（大代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	エスティ14合同会社
【代表者の役職氏名】	代表社員　一般社団法人14 職務執行者　髙山　知也
【住所又は本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 東京共同会計事務所内
【事務連絡者氏名】	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 デジタル投資銀行部長　田本　英輔
【電話番号】	03-3527-2830（代表）
【届出の対象とした募集有価証券の名称】	三井物産グループのデジタル証券～学芸大学・中野・浅草橋・大塚～（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　2,337,420,000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、募集取扱業者が発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行い、発行価額にて発行者（委託者）への払込を行うため、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年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「金商業等府令」といいます。）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、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社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、また、保護預り契約の当事者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社を指して、以下「取扱金融商品取引業者」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。）の名義書換請求を取扱金融商品取引業者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（エスティ14合同会社（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新生信託銀行株式会社（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。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）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

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

① 「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術の内容及び選定理由

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

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

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

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

（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デジタル証券基盤技術上で公開されているアドレスとが紐づけられていないため、特定のトランザクションを誰が作成したかを特定することは困難ですが、「コンソーシアム型」ではブロックチェーンに取り込まれるデータを作成できるノードの保有者は特定されているため、誰がいつ書き込んだかを全て追跡することが可能です。

② デジタル証券基盤技術GoQuorumの内容及び選定理由

GoQuorumは、2016年にJ.P.Morgan Chase & Co.によってEthereumをベースとして金融分野におけるエンタープライズ用途で開発されたブロックチェーンプロトコル（ブロックチェーン上での通信やデータ管理などの基本的なルールや手順を示すものをいいます。）です。その後、2020年に米国のブロックチェーン企業ConsenSys Inc.によって買収されました。GoQuorumの有する以下の特徴から、「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術の中でもより望ましい基盤として発行者は評価しています。

（イ）高い障害耐性とファイナリティ

「ibet for Fin」ではGoQuorumが対応するコンセンサス・アルゴリズム（ブロックチェーンネットワークにおける合意形成の方法をいいます。以下同じです。）のうち、ビザンチン耐性（一部のブロックチェーンノードがシステム障害等で停止したとしても、ネットワーク全体としては正常稼働の継続が可能な高い障害耐性をいいます。以下同じです。）を有する「Quorum BFT」を採用し、「Quorum BFT」は、ブロックチェーンネットワークを地理的に複数分散されたノードで運営することで、ビザンチン耐性を実現可能です。また、ブロックチェーン上での取引データはファイナリティ（決済完了性）を有しており、後から取引が覆るリスクやブロックの改ざんに対する耐性も高いものとなります。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　５ 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制　① 受託者及び取扱金融商品取引業者のリスク管理体制」をご参照ください。

（ロ）Ethereumとの互換性

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

(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、「ibet for Fin」を利用して行います。「ibet for Fin」は、BOOSTRY、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び受託者が会員となっているibet for Finコンソーシアムによって運営され、各社は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。かかるノードを通じ、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び受託者は「ibet for Fin」において、BOOSTRYが提供するソフトウェアを利用して本受益権の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等を行い、BOOSTRYは「ibet for Fin」の金融ネットワーク管理者として当該トランザクションの承認等を行います。

本受益権の募集は、本受益権の販売を行う三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（本受益権の販売を行う主体としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社を指して、以下「取扱会社」といいます。）が管理する既存のコンピュータシステムを通じて行い、「ibet for Fin」と連携します。投資家は本受益権の取得に際して、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社経由でのみ申込みを行います。投資家は、直接「ibet for Fin」にアクセスすることはなく、投資家の「ibet for Fin」におけるアカウント・秘密鍵はBOOSTRYが提供するソフトウェア（E-Wallet）を利用して三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が管理し、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社を経由して取引データが記録・更新されます。

・プラットフォーム「ibet for Fin」の内容及び選定理由

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、以下のとおり、セキュリティ・トークンの適切な取扱いが可能であるという特徴から「ibet for Fin」は本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームとして適切であると評価しています。

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

2【発行数】

24,450口

3【発行価額の総額】

2,337,420,000円

4【発行価格】

100,000円

（注1） 「発行価格」は、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。以下同じです。）の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）に係る2024年12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本受益権1口当たりの純資産額（2025年1月23日現在における信託設定日（2025年3月17日）（以下「信託設定日」といいます。）時点の当該本受益権1口当たりの純資産額の試算値は100,504円です。）を基準とし、アセット・マネージャー（本信託）（以下に定義します。）の分析等に基づき算出しています。

（注2） 発行価額（発行者が引受人（取扱会社）より受け取る1口当たりの払込金額）は、95,600円です。なお、後記「６ 募集の方法」に記載のとおり、投資家から支払われる申込証拠金の総額と発行価額の総額（ただし、後記「12 引受け等の概要」に記載の残額引受けの対象となる本受益権の口数に95,600円を乗じた額を除きます。）との差額を取扱手数料として徴収することとされています。

5【給付の内容、時期及び場所】

（1）分配金

① 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（以下に定義します。）を除く各計算期日が属する月の翌月末日（ただし、当該日が営業日（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。）でない場合は前営業日とします。）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。）までにおいて、受託者と締結するアセット・マネジメント業務委託契約の当事者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャー（本信託）」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月の各末日並びに信託終了日をいいます。ただし、初回の計算期日は2025年10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未処分利益の全額を配当するものとします。なお、当期未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、本匿名組合員（後記「(3) 運用期間及び予定償還日」に定義します。）に対する現金分配金額のうち、当該現金分配が行われる日の直前の本件匿名組合契約（後記「(3) 運用期間及び予定償還日」に定義します。以下同じです。）所定の計算期日における本件匿名組合契約所定の未処分利益の金額を超える金額及び本信託契約の規定に基づき信託設定日に信託された金54,430,000円の合計額の範囲で、受益証券発行信託計算規則第25条第5項及び第37条に基づき、対象となる信託計算期間に属する計算期日の純資産価格から元本の額を控除した金額を上回る金額を受益権調整引当額として計上した上で、取り崩して当期未処分利益に充当し、本受益者に対して分配（利益超過分配）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（以下に定義します。）現在の本受益者に対して、アセット・マネージャー（本信託）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（本信託）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。

「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（信託終了日の1か月後の応当日（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。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、信託終了日までにアセット・マネージャー（本信託）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（本信託）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（本信託）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　④その他　（ニ）最終信託配当及び償還」をご参照ください。

② 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、本受益権に係る受益権原簿の作成及び記録並びに本受益権の配当及び償還等に関する事務の実施に関し必要な事項を定める業務規程（以下「業務規程」といいます。）に従うものとされています。なお、本書の日付現在、業務規程においては、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5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業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿（受託者が管理する本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿をいい、当該原簿は、BOOSTRYが提供する、「ibet for Fin」に接続するソフトウェアである「E-Prime」を利用して作成されます。以下同じです。）に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における受益権原簿に記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。

アセット・マネージャー（本信託）は、各計算期日（信託終了日を除きます。）までに、本受益権の配当金額を決定し、受託者に通知します。

受託者は、アセット・マネージャー（本信託）から当該通知を受領した場合、取扱金融商品取引業者が(i)顧客口（取扱金融商品取引業者が保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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財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)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3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（自己口分を除きます。）並びに自己口において管理する本受益権の配当金額及び控除した源泉徴収金額を記載した支払通知書を取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、信託配当支払日の午前11時までに、上記の配当金明細及び支払通知書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（自己口分の源泉徴収金額の控除後）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、受託者から、上記の配当金明細を上記に定める期限までに受領し、かつ上記の金銭の支払いを上記に定める期限までに受領した場合、信託配当支払日に、配当受領権の権利確定日時点で受益権原簿に記録されている、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。

（注） 税法等が改正された場合は、本受益権の配当の手続や、本受益権を保有する投資家への課税額も変更される可能性があります。なお、2024年8月30日付で、金融庁から財務省に対する令和7年度税制改正要望が公表されています。同要望が実現した場合のリスクの詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第１ 信託財産の状況 ５ 投資リスク （１）リスク要因 ⑥ 税制関連リスク」をご参照ください。以下同じです。

（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（後記「（3） 運用期間及び予定償還日」に定義します。）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、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

（3）運用期間及び予定償還日

本信託においては、本信託の主要な信託財産である匿名組合出資（以下「本件匿名組合出資」といいます。）に係る、オルタナレジ1合同会社（以下「本件営業者」といいます。）を営業者とし、委託者を匿名組合員（以下「本匿名組合員」ということがあります。）とする2025年3月13日付で締結される予定のPJ RB1・匿名組合契約（以下「本件匿名組合契約」といいます。）の契約期間は2031年2月28日までとされます。本書の日付現在、本件営業者は、当該契約期間の満了により本件匿名組合契約が終了するまでに本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産（本件不動産受益権及び投資対象不動産を個別に又は総称して、以下「本件不動産受益権等」といいます。）の全部の売却の完了を実現する計画です。なお、本件営業者が本件不動産受益権等の売却を完了した際には、本件匿名組合契約に基づく本件営業者の事業は終了し、本件匿名組合契約も終了します。

本件営業者により本件不動産受益権等の売却が実施された場合等により本件匿名組合契約が終了した場合、特段の事情のない限り本信託に対する分配が本件匿名組合契約終了の日から3か月以内に実施され、本件匿名組合出資は償還されます。この場合、本信託の信託財産は金銭のみとなるため、本信託は終了し、本受益権は償還されます。したがって、本書の日付現在、本件営業者と締結するアセットマネジメント契約の当事者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャー（営業者）」といいます。）は、原則として、信託計算期間である2030年4月期に本件不動産受益権等の全部の売却を行う方針です（かかる売却を行うまでの目安となる期間を、以下「運用期間」といいます。）。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等の売却後に行われることになります。

信託設定日から2029年10月期まで（2025年3月17日から2029年10月31日まで）の間に、アセット・マネージャー（営業者）が知る限りにおいて、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員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等の全部又は一部を早期売却する場合があります。

また、2030年4月期の信託計算期間が終了する2030年4月30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（営業者）が判断する場合、必要に応じて本借入れの借換え（リファイナンス）を検討するとともに、信託計算期間である2030年4月期が終了した後から1年間（2031年4月30日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。

ただし、本借入れ（後記「(2) 信託財産を構成する資産の内容　③ 本件匿名組合出資の裏付資産等　（ハ） 本借入れ」に定義します。以下同じです。）について期限の利益を喪失した場合及び本借入れの返済時期を予定返済期日（2030年2月28日）から最終返済期日（2031年2月28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「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダー（後記「(2) 信託財産を構成する資産の内容　③ 本件匿名組合出資の裏付資産等　（ハ） 本借入れ」に定義します。以下同じです。）は、本借入関連契約（本借入れに係る金銭消費貸借契約及びこれに関連する担保権の設定契約等の関連契約をいいます。以下同じです。）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。

なお、アセット・マネージャー（営業者）は、本借入れの返済時期が予定返済期日（2030年2月28日）から最終返済期日（2031年2月28日）まで延長された場合には、2031年2月28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、この場合、アセット・マネージャー（本信託）は、信託計算期間である2030年4月期が終了した後から1年間（2031年4月30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。

また、本信託契約においては、信託期間満了日の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。以下同じです。）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。以下同じです。）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匿名組合出資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「本件匿名組合契約終了期限」といいます。）までに本件匿名組合契約を終了させることとされていますが、アセット・マネージャー（本信託）は、本件匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合契約を終了させることができないことが見込まれた場合には、本件匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合出資を第三者に売却するものとされています。

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。募集の取扱いは、取扱会社に委託します。なお、投資家から支払われる申込証拠金の総額と発行価額の総額（ただし、後記「12 引受け等の概要」に記載の残額引受けの対象となる本受益権の口数に95,600円を乗じた額を除きます。）との差額を取扱手数料として徴収することとされています。

7【申込手数料】

該当事項はありません。

8【申込単位】

取扱会社の名称	申込単位
三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	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

取扱会社の名称	申込期間
三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	2025年3月7日（金）から2025年3月13日（木）まで

(2) 申込取扱場所

下記の申込取扱場所で申込みの取扱いを行います。

取扱会社の名称	申込取扱場所
三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	取扱会社の本店（東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番8号）

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

2025年3月17日（月）

（2）払込取扱場所

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

１２【引受け等の概要】

以下に記載する引受人（取扱会社）は、前記「4 発行価格」に記載の発行価格で本受益権の募集の取扱いを行い、その募集の結果、前記「9 申込期間及び申込取扱場所 (1) 申込期間」に記載の申込期間の終了時点において本受益権の取得の申込口数の総数が前記「2 発行数」に記載の発行数に達しない場合、その残部を発行価額で残額引受けします。

引受人（取扱会社）は、払込期日に、前記「9 申込期間及び申込取扱場所 (1) 申込期間」に記載の申込期間の終了時点における本受益権の取得の申込口数の総数（ただし、発行口数を上限とする。）及び本「12 引受け等の概要」に従い取扱会社が残額引受けを行った口数（もしあれば）の合計口数に発行価額を乗じた金額と同額を委託者に払い込むものとします。なお、投資家から支払われる申込証拠金の総額と発行価額の総額（ただし、上記残額引受けの対象となる本受益権の口数に95,600円を乗じた額を除きます。）との差額を取扱手数料として徴収することとされています。

引受人の名称	住所	引受口数
三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番8号	24,450口

（注1） 委託者及び受託者は、本信託契約締結日に引受人（取扱会社）との間で一般受益権募集の取扱兼引受契約を締結します。

（注2） 引受口数は、残額引受けの最大の口数（前記「2 発行数」に記載の発行数を意味します。）を示したものであり、引受人（取扱会社）は、発行数から前記「9 申込期間及び申込取扱場所 (1) 申込期間」に記載の申込期間の終了時点における本受益権の取得の申込口数の総数を控除した口数（0口を下限とします。）を引き受けます。

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

①　本受益権の申込みに当たっては、取扱金融商品取引業者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取扱金融商品取引業者に委託することが必要です。

②　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は、払込期日の翌営業日であり、本受益権は、同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、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

③　本受益権の受渡期日は、払込期日の翌営業日（2025年3月18日（火））です。

（4）本邦以外の地域での発行

該当事項はありません。

（5）追加発行の制限について

本受益権の追加発行は行われません。

（6）目論見書の電子交付について

本募集における目論見書の提供は、原則として、書面ではなく、電子交付により行われます。

（注）　発行者は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法第27条の30の9第1項、特定有価開示府令第32条の2第1項）。

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　鶴巻暁（以下「受益者代理人」といいます。）の間の2025年3月6日（以下「本信託契約締結日」といいます。）付匿名組合出資持分＜PJ RB1＞信託契約（譲渡制限付）（ファンドコード：8232901）（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、本件匿名組合出資及び金銭です。また、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産は4個の不動産管理処分信託の受益権（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（2025年3月17日）に、本件匿名組合出資及び金銭を委託者から取得します。本件匿名組合出資については、本件営業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二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第14条第2項第2号ハに基づき、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、主として本件匿名組合出資及び金銭であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されるほか、精算受益者により金銭の追加信託がなされる場合があります。本件匿名組合出資及び本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の裏付けとなる投資対象不動産の詳細については、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」をご参照ください。

資産の種類	内容	価格（注1）	比率（注2）
匿名組合契約に基づく匿名組合出資	本件匿名組合出資	2,283百万円（注3）	97.7%
金銭	金銭	54百万円	2.3%
合計		2,337百万円	100.0%

（注1） 百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2） 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3） 本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する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等に基づき作成された本件営業者の貸借対照表に記載された本件匿名組合出資の価格を記載しています。

（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匿名組合出資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】

①【信託財産の関係法人】

（イ）委託者：エスティ14合同会社

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、本受益権及び精算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、本受益権及び精算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：新生信託銀行株式会社

信託財産の管理及び処分並びに本受益者及び精算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、信託事務の一部をアセット・マネージャー（本信託）及び取扱金融商品取引業者へ委託します。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　鶴巻暁

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（本信託）：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

受託者との間で、本信託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（本信託）は、受託者から委託を受けて、本件匿名組合出資の運用及び権利行使並びに義務の履行、本件匿名組合出資の売却その他の処分、本信託に関する配当方針の決定その他の受託者のキャッシュマネジメントに関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関する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、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（本信託）が別途合意するその他の書面の作成補助等（以下「本件アセット・マネジメント業務（本信託）」と総称します。）を行います。

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

本件営業者との間で、2025年3月6日付でアセットマネジメント契約の締結を予定しています。

アセット・マネージャー（営業者）は、本件営業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（以下「本件アセット・マネジメント業務（営業者）」と総称します。）を行います。

（ヘ）精算受益者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

本信託の精算受益権を保有する受益者として、権利の行使及び義務の履行を行います。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 ④ その他 （イ）精算受益権」をご参照ください。

（ト）取扱会社：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

委託者及び受託者との間で、本信託契約締結日付で一般受益権募集の取扱兼引受契約を締結し、本受益権の募集の取扱及び残額引受けを行います。

（チ）本件営業者：オルタナレジ1合同会社

本件匿名組合契約に基づく営業者として、委託者等から本件匿名組合出資（後記「後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 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 ① 本件匿名組合出資」に定義します。）を受け、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の取得、管理及び処分等の事業を行います。なお、信託財産の信託設定に伴い、委託者の本匿名組合員としての地位は受託者に承継されます。

（リ）不動産信託受託者：三井住友信託銀行株式会社

本件匿名組合出資の実質的な裏付資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）ibet for Finノード管理者：株式会社BOOSTRY

BOOSTRYは、本受益権の募集、取得及び譲渡を管理するプラットフォームである「ibet for Fin」の基本システム等の開発者であり、「ibet for Fin」における取引の整合性を検証し、本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションの承認を行うためのノード（承認ノード）を管理しています。

②【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、投資者に実質的に少数の不動産（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。本件匿名組合出資及び本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である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 ③ 本件匿名組合出資の裏付資産等 （ロ） 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（本信託）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（本信託）に、本件匿名組合出資の運用及び権利行使並びに義務の履行、本件匿名組合出資の売却その他の処分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、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株式会社SBI新生銀行の普通預金口座で預かります。なお、精算受益者が金銭を追加信託することはありますが、受託者が信託財産として新たに本件匿名組合契約以外の匿名組合契約に基づく匿名組合出資を取得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。

③【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

取締役会、経営委員会等で制定済みの「信託財産の分別管理の方法に関する規則」、「組織管理規程」、「業務分掌規程」等に従い、本信託財産の運用管理に係る重要事項や適正な管理体制の整備・確立に向けた方針等を定めます。

b 信託財産の管理

信託事業推進部及び受託管理部（これらの部署を個別に又は総称して、以下「営業部門」といいます。）は、本信託契約、「信託財産の分別管理の方法に関する規則」その他規程類に基づき本信託財産を管理します。

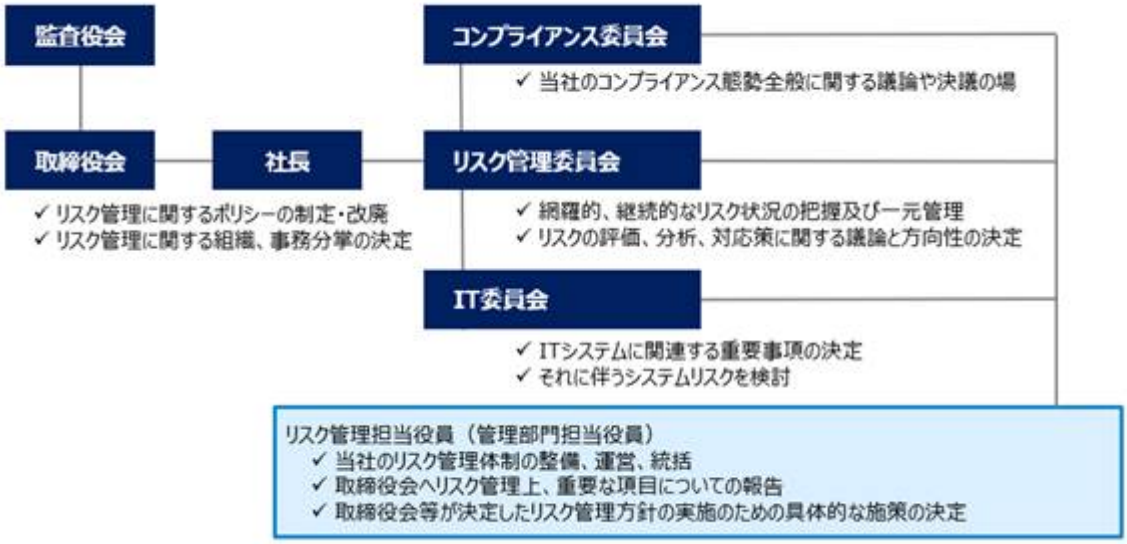
また、営業部門は、「リスク管理ポリシー」等に従い、管理において問題が生じた場合には、コンプライアンス・リスク統括部、審査部その他の部署（これらの部署を個別に又は総称して、以下「リスク管理部門」といいます。）へ報告します。営業部門は、リスク管理部門から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

営業部門及びリスク管理部門から独立した業務監査部署である監査部が、営業部門及びリスク管理部門に対し、本信託財産について、諸法令、本信託契約及び規程類を遵守しながら、信託目的に従って最善の管理が行われているかという観点から、法令・制度変更その他の環境変化への対応状況等の監査を実施しています。また、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がリスク管理体制の整備、運営、統括を行い、リスクカテゴリー毎にリスク管理に係る部署を設置しています。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。リスク管理委員会では、各リスクの状況をモニタリングするとともに、リスクの評価、分析、対応策に関する議論を行い、方向性を決定します。リスク管理委員会はリスク管理担当役員に方針示達を行い、リスク管理担当役員は取締役会へリスク管理上の重要な項目を報告します。リスク管理方針は、取締役会等が決定します。



２【信託財産を構成する資産の概要】

（１）【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

①　匿名組合出資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匿名組合出資は商法（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。）に基づき締結される匿名組合契約に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

（イ）匿名組合員の有する権利の概要

匿名組合契約は、営業者と匿名組合員の間で締結される契約であり、匿名組合員が営業者の特定の営業のために出資をし、その特定の営業から生じた利益を分配することを約束することを内容とした契約です。匿名組合員は、金銭その他の財産のみを出資の目的とすることができ、出資された金銭その他の財産は、出資以降は営業者の財産に帰属することとなります。営業に属する行為は営業者のみが行い、匿名組合員は、営業者の業務を執行（執行に係る指図を行うことを含みます。）したり、営業者を代表したりすることはできません。したがって、匿名組合員は、営業者の営業に主体的に関与することはできませんが、営業者の行為について権利も義務も負担しません。

匿名組合員の出資が損失によって減少したときは、その損失を填補した後でなければ、匿名組合員は、利益の配当を要求することができません。

本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業のためになされるものであり、当該営業の経済的利益と損失は最終的に本匿名組合員に原則として全て帰属することになります（なお、損失は、本匿名組合員の出資の範囲で帰属することになりますが、経済的利益の帰属には制限はありません。）。したがって、当初の本匿名組合員である委託者は、本件営業者及び不動産信託受託者を通じて本件不動産受益権及び投資対象不動産を直接保有（共有）する場合に近似した経済的利益と損失を有することになり、受託者はかかる地位を譲り受けます。なお、本件営業者は、上記営業を行うに当たり、必要な資金の一部を金融機関からの借入れにより調達するため、当該借入れを行っていることによる影響（いわゆるレバレッジ効果による影響）を受けることから、当初の本匿名組合員である委託者の経済的利益と損失は、本件不動産受益権及び投資対象不動産をそれぞれの出資割合に応じて直接保有（共有）する場合の経済的利益と損失と完全には一致しません（当該借入れについては、後記「(2)信託財産を構成する資産の内容　③ 本件匿名組合出資の裏付資産等　（ハ） 本借入れ」をご参照ください。）。本件不動産受益権に係る法制度の概要については、後記「② 信託受益権に係る法制度の概要」を、当該不動産に係る法制度の概要については、後記「③ 不動産に係る法制度の概要」を、それぞれご参照ください。

（ロ）本件匿名組合出資の譲渡性

匿名組合出資は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）に定める債権として、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営業者に対する通知又は営業者による承諾によって具備されます。なお、本件匿名組合契約においては、本件匿名組合出資を譲渡する場合に本件営業者の承諾が必要とされます。ただし、本件匿名組合出資については、本件匿名組合契約上、譲渡に当たっては本件営業者（ただし、本借入れが完済されるまでの間は、本件営業者及びレンダーとします。）の事前の承諾が必要とされます。

（ハ）本件匿名組合出資の利用及び売却に関する法制度の概要

本件匿名組合出資は、民法及び商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関連法規の適用を受けます。

② 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匿名組合出資の実質的な裏付資産であ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である本件営業者のためにその信託財産として主として不動産を所有し、管理及び処分するものであり、その経済的利益と損失は最終的に本件不動産受益権を保有する受益者である本件営業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本件営業者は、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「③ 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

本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である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本件営業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。

（ニ）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、商法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。

③　不動産に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件匿名組合出資の実質的な裏付資産であ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）建物の区分所有に関する法制度の概要

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物を意味し、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。

区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

（ハ）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、賃借人は、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。

また、建物を所有する目的の土地の賃借権（いわゆる借地権）のうち普通借地権は、期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（借地借家法第5条、第6条）。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。

（ニ）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、主として本件匿名組合出資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、信託設定日においては、本件匿名組合出資及び金銭が信託財産となります。

信託設定日において信託財産となる本件匿名組合出資及び金銭の内容は、以下のとおりです。

① 本件匿名組合出資

資産の種類	金銭
銘柄名	PJ RB1・匿名組合契約
営業者名	オルタナレジ1合同会社
匿名組合契約の概要	
(1) 対象事業	本件不動産受益権を、本件匿名組合契約に基づく出資及び本借入れによる借入金にて購入し、不動産信託受託者を通じる等して投資対象不動産等の賃貸及び売却等によって収益を上げ、現金化することを目的とする事業
(2) 対象資産 （実質的な裏付け資産）	本件不動産受益権
(3) 契約期間	2025年3月13日から2031年2月28日まで（注1）
(4) 価格（注2）	2,283,000,000円
(5) 計算期間	毎年3月1日から同年8月末日まで、及び②毎年9月1日から翌年2月末日までの期間のそれぞれをいいます。ただし、初回の計算期間は本件匿名組合契約締結日から2025年8月末日までとし、最後の計算期間は、その直前の計算期間の末日の翌日から本件匿名組合契約の終了日までとします。
(6) 損益分配	各計算期間において、当該計算期間に属する各計算期間における利益又は損失を当該計算期間末日時点の本匿名組合員の出資割合に応じて分配します。
(7) 匿名組合契約の終了事由	上記契約期間の満了、本件不動産受益権等の売却の完了、法令又は税制の変更その他の事由による上記対象事業の継続の不可能又は著しく困難、本件営業者又は本匿名組合員の破産手続開始の決定、解除、本件営業者又は本匿名組合員の解散・清算、本件営業者の財産の全部又は一部の差押等
(8)譲渡制限	本匿名組合員は、営業者の事前の書面による承諾を得ない限り、本件匿名組合出資を譲渡し、担保設定その他の処分を行うことができません。なお、反社会的勢力又は米国居住者への譲渡の場合には、本匿名組合員は、本件営業者の承諾がある場合でも、当該譲渡、担保設定その他の処分を行うことはできないものとします。
匿名組合出資割合（注3）	100.0%

（注1） 本件匿名組合契約の契約期間の末日において本借入れに基づき負う債務が完済されていない場合には、本件匿名組合契約の期間は、当然にかかる債務が完済される日まで延長するものとされています。

（注2） 本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する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等に基づき作成された本件営業者の貸借対照表に記載された本件匿名組合出資の価格を記載しています。

（注3） 本件匿名組合契約に基づく出資総額に占める、本件匿名組合契約に基づく匿名組合出資の金額の割合を記載しています。

② 金銭

資産の種類	金銭
金額	54,430,000円

③　本件匿名組合出資の裏付資産等

（イ）　本件営業者の営業に係る資産及び負債の概要

本件匿名組合出資に基づく営業として、本件営業者は、本件不動産受益権を取得し、運用する営業を行います。当該営業に係る資産及び負債の概要は、以下のとおりです。

本件営業者の資産	本件営業者の負債及び出資
本件不動産受益権等 （主たる信託財産：投資対象不動産） 6,183百万円（注1）（注2）	本借入れ　3,900百万円
	本件匿名組合出資　2,283百万円
	出資　100千円

（注1）　本件営業者は、2025年3月17日付で、本件不動産受益権を取得する予定です。なお、本件不動産受益権の他、本件不動産受益権の諸経費、匿名組合組成費用等を含みます。

（注2）　2024年12月31日を価格時点とする投資対象不動産の鑑定評価額の内訳は、以下のとおりです。

① ALTERNA学芸大学　1,010百万円
② リーラ中野　1,040百万円
③ Brillia ist 浅草橋　2,380百万円
④ ALTERNA大塚　1,880百万円

（ロ）本件不動産受益権

前記「（イ）　本件営業者の営業に係る資産及び負債の概要」に記載のとおり、本件営業者は、本件匿名組合出資に基づく営業として本件不動産受益権を取得するため、本件営業者が保有する主たる資産は本件不動産受益権のみです。そのため、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産は、本件営業者が保有する本件不動産受益権となります。また、本件不動産受益権に係る信託の主たる財産は投資対象不動産です。そのため、本件不動産受益権の実質的な裏付資産は、当該信託に係る受託者が保有する投資対象不動産となり、そのことから、本受益権の最終的な裏付資産は投資対象不動産となります。

本件不動産受益権及び投資対象不動産の内容は、以下のとおりです。

受託者：三井住友信託銀行株式会社
主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の各不動産
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。

・投資対象不動産①

（2024年11月末時点）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要					
物件名称	ALTERNA学芸大学		アセットタイプ 投資対象不動産に対する権利の種類		共同住宅
不動産管理処分信託設定年月日		2023年3月31日			信託受益権
鑑定評価額 （価格時点）		1,010百万円 （2024年12月31日）	不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
				信託期間満了日	2033年3月31日（注1）
アクセス		東急東横線「学芸大学」駅徒歩約9分			
所在地（住居表示）		東京都世田谷区野沢三丁目9−11			
土地	地番	142番6、142番8	建物	建築時期	2022年11月29日
	建蔽率	60％（許容70％） （注2）		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域		延床面積 （登記簿）	825.50㎡
	敷地面積	330.60㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	25戸
地震PML（地震PML値調査業者）			5.8%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）		

（注1） 本書の日付現在における信託期間満了日は2033年3月31日ですが、本件営業者による本件不動産受益権の取得時に締結される不動産信託受託者との間の不動産管理処分信託契約変更契約において信託期間満了日を2035年3月31日まで延長する旨が合意される予定です。

（注2） 投資対象不動産①の所在地は第1種住居地域内に属するため建蔽率が本来60%であるところ、準防火地域内における耐火建築物であることから緩和を受け、適用建蔽率は70%となります。

建物状況評価概要			
調査業者	大和不動産鑑定株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費	-
調査年月	2024年12月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費	7,075千円

関係者			
PM会社	株式会社Goodリアルエステート	マスターリース会社	株式会社Goodリアルエステート
		マスターリース種別	パス・スルー型
		マスターリース契約の契約満了日	2024年3月31日（注）
		マスターリース契約の契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに同一条件で1年間継続し、以降も同様。
特記事項			
該当事項はありません。			

（注）　マスターリース契約は自動更新されています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	625.82㎡	賃貸可能戸数	25戸
賃貸面積	600.78㎡	賃貸戸数	24戸
稼働率（面積ベース）	96.0%	稼働率（戸数ベース）	96.0%
月額賃料及び共益費	3,112,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	37,344,000円	主要テナント	株式会社Goodリアルエステート
敷金・保証金	120,000円		

過去の稼働率（面積ベース）推移				
2020年11月（注）	2021年11月（注）	2022年11月（注）	2023年11月	2024年11月
-	-	-	100.0%	96.0%

（注）　2022年11月29日竣工の物件のため該当事項はありません。

直近稼働率（面積ベース）の月次推移						
2023年10月	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月
100.0%	100.0%	96.0%	96.0%	100.0%	100.0%	96.0%
2024年5月	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月
96.0%	100.0%	96.0%	96.0%	100.0%	96.0%	96.0%

（注）　平均稼働率：97.7%

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	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2024年12月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	1,030	
運営収益	39	
潜在総収益（a）～（d）計	41	
（a）共益費込貸室賃料収入	40	
（b）水道光熱費収入	-	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	1	
空室等損失等	2	
運営費用	7	
維持管理費	2	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	1	
公租公課	2	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	32	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	32	
還元利回り	3.1%	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上査定
DCF法による価格	1,010	
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上査定
最終還元利回り	3.2%	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上査定
積算価格	739	
土地比率	71%	
建物比率	29%	

物件特性

＜概要＞
・東急東横線「学芸大学」駅徒歩約9分に位置する築2年の築浅マンション
・東急東横線「学芸大学」駅は、流行の発信地である「渋谷」駅まで東急東横線で約8分で、投資対象不動産①の目の前にはバス停がありJR山手線、都営浅草線、東急池上線が利用できる「五反田」駅までダイレクトアクセスが可能
・2024年11月末日時点で稼働率96%（面積ベース）の稼働実績あり
・2024年8月のテナント入替時に4.7%（小数点第2位を四捨五入）の契約賃料額上昇の実績あり
・各部屋の賃貸面積は25.02～25.04㎡、家賃は11.5～12.4万円

■投資対象不動産の特徴
＜物件概要＞
・投資対象不動産①は2022年11月に竣工した、25部屋からなる築浅の一棟レジデンス物件となっています。

＜物件特徴＞
・コンクリート打ちっぱなしが随所に見えるスタイリッシュなデザインです。
・ルームプランはシングルユーザー向けで全室1Rになっています。
・モニタ付きオートロック、防犯カメラ、宅配ボックス、敷地内ゴミ置き場など一人暮らしにも安心の充実した設備仕様です。室内は浴室乾燥機、ウォシュレット、システムキッチン、独立洗面台と快適な生活をアシストする設備が揃います。

＜アクセス面の特徴＞
・投資対象不動産①は、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩約9分に位置しています。
・東急東横線「学芸大学」駅は、東急東横線「渋谷」駅へ電車で直通約8分、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅へ電車で約7分等、商業拠点へダイレクトにアクセスが可能となっています。
・投資対象不動産①の目の前にはバス停があり、JR山手線、都営浅草線、東急池上線が利用できる「五反田」駅までダイレクトアクセスが可能です。
・渋谷、恵比寿、五反田、横浜など主要な商業地域へのアクセスが容易です。当該エリアの居住者にとって高い利便性を有しているといえます。

＜投資対象不動産が所在するエリアの特徴＞

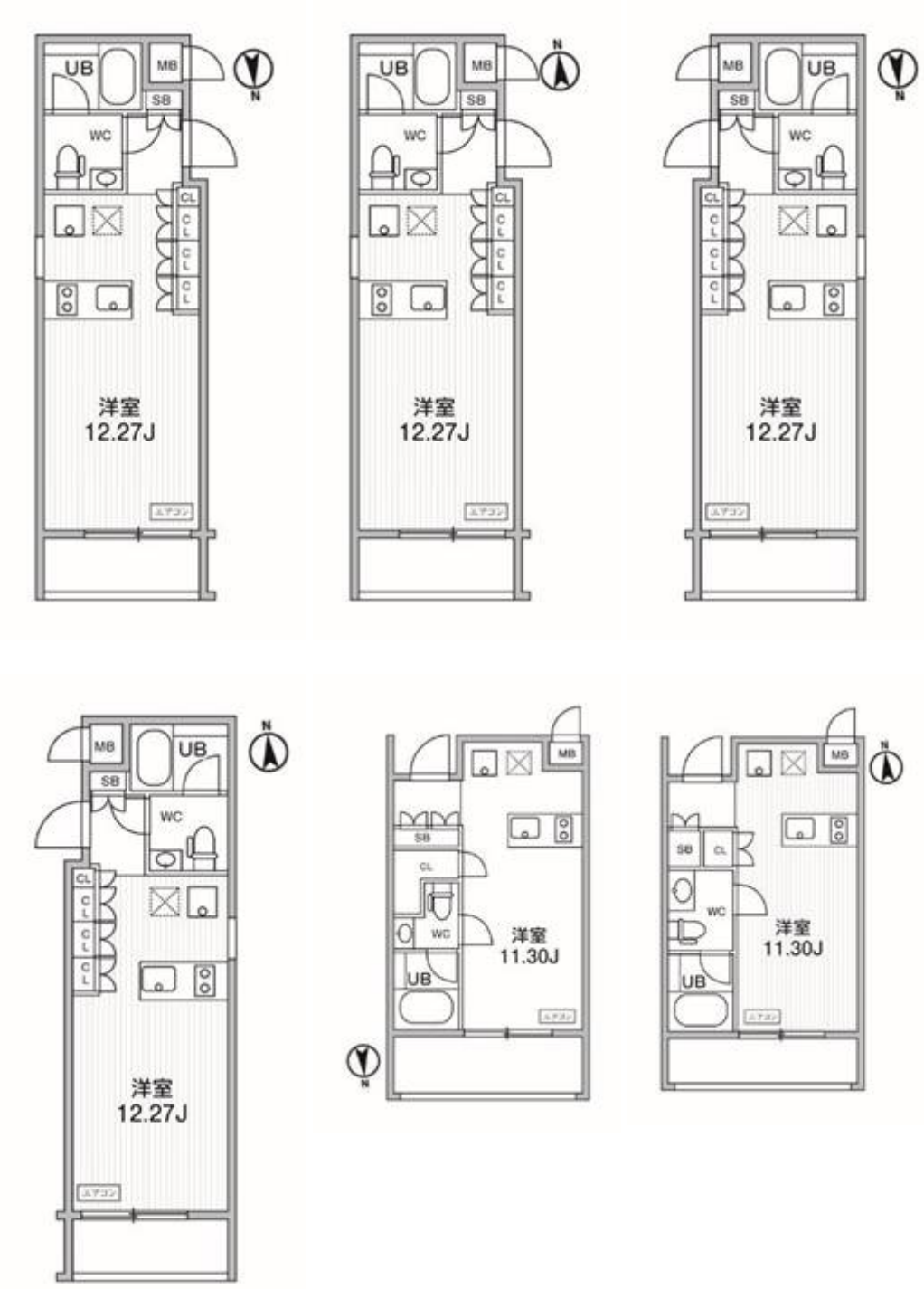
・東京都目黒区の中心部に位置する「学芸大学」駅は、東急東横線の急行停車駅。「渋谷」駅まで急行で2駅、「池袋」駅にも乗換えなしと、都心へのアクセスが抜群。駅の東側・西側にはそれぞれ活気ある商店街が広がり、買い物スポットや飲食店も充実。
・駅の周辺には「学芸大学西口商店街」「学芸大学東口商店街」を中心に、「学大十字街商店街」「東急ショッピングコリドール会」「学芸大学本通商店街」「学芸大学公園通り商栄会」という6つの商店街が広がり、便利なチェーン店から個性的なショップまで豊富に揃っています。
・また「GAKUDAI KOKASHITA（学大高架下）」は、東急東横線の高架下に「学大市場」「学大小路」「学大横丁」「東急ストア」などが集まった便利な商業施設。駅から少し離れた場所には「イオンスタイル碑文谷」もあり、商店街などでは手に入らない商品のお買い物に最適です。
・商店街を抜けると閑静な住宅街となり、住みやすい環境が整っています。かつて学生街だった名残もあり、街全体にアットホームで温かみのある雰囲気が漂っているとアセット・マネージャー（営業者）は考えています。

・「学芸大学」駅の周辺は高層ビルがほとんどなく、ゆったりとした空気が流れる落ち着いた街並みが広がります。賑やかで活気に満ちていながらも騒がしくはない、どこか懐かしい下町情緒が漂う居心地のいい住環境だとアセット・マネージャー（営業者）は考えています。
・グローバルメディア「タイムアウト」で、毎年発表される「世界で最もクールな街」2024版に日本から唯一選出され、国内外から注目を集めるエリアです。

・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。投資対象不動産①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 ③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 ③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。）。

間取り

・**1R**



・投資対象不動産②

（2024年11月末時点）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要					
物件名称	リーラ中野		アセットタイプ		共同住宅
不動産管理処分信託設定年月日		2022年12月23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）		1,040百万円（2024年12月31日）	不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
				信託期間満了日	2032年12月31日（注1)
アクセス		JR中央・総武線「中野」駅徒歩約10分 西武新宿線「新井薬師前」駅徒歩約9分			
所在地（住居表示）		東京都中野区新井一丁目38-3			
土地	地番	中野区新井一丁目53番7	建物	建築時期	2022年9月5日
	建蔽率	80％（許容100%）（注2)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		延床面積（登記簿）	一棟全体の延べ床面積 1,435.17㎡ 対象専有面積 710.11㎡
	敷地面積	274.01㎡		所有形態	区分所有権（注3)
	所有形態	所有権（共有持分）（注3)		総戸数	一棟全体の総戸数 38戸 対象部分の戸数 27戸
地震PML（地震PML値調査業者）			4.9%（東京海上ディーアール株式会社）		

（注1） 本書の日付現在における信託期間満了日は2032年12月31日ですが、本件営業者による本件不動産受益権の取得時に締結される不動産信託受託者との間の不動産管理処分信託契約変更契約において信託期間満了日を2035年3月31日まで延長する旨が合意される予定です。

（注2） 投資対象不動産②の所在地は近隣商業地域内に属するため建蔽率が本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから緩和を受け、適用建蔽率は100%となります。

（注3） 投資対象不動産②の建物のうち、2階から12階までの専有部分に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（所有権の共有持分。敷地権割合：108,004分の77,950（約72.17%））に係る不動産信託受益権を取得する予定です。

建物状況評価概要			
調査業者	大和不動産株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費	-
調査年月	2024年12月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費	8,494千円

関係者			
PM会社	大和リビング株式会社	マスターリース会社	大和リビング株式会社
		マスターリース種別	パス・スルー型
		マスターリース契約の契約満了日	2023年12月31日（注）
		マスターリース契約の契約更改の方法	いずれかの当事者が契約期間満了の1ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに同一条件で1年間継続し、以後も同様とする。
特記事項			
該当事項はありません。			

（注） マスターリース契約は自動更新されています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	778.60㎡（注）	賃貸可能戸数	27戸
賃貸面積	726.92㎡	賃貸戸数	25戸
稼働率（面積ベース）	93.4%	稼働率（戸数ベース）	92.6%
月額賃料及び共益費	3,491,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	41,892,000円	主要テナント	大和リビング株式会社
敷金・保証金	4,764,000円		

（注） 総賃貸可能面積は、投資対象不動産となる区分所有建物の専有部分について記載しています。

過去の稼働率（面積ベース）推移				
2020年11月（注1）	2021年11月（注1）	2022年11月（注2）	2023年11月	2024年11月
-	-	47.0%	94.6%	93.4%

（注1） 2022年9月5日竣工の物件のため該当事項はありません。
（注2） 2022年9月竣工後、リースアップ期間中の稼働率となります。

直近稼働率（面積ベース）の月次推移						
2023年10月	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月
100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2024年5月	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月
100.0%	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	93.4%

（注） 平均稼働率：98.4%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,040百万円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2024年12月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	1,060	
運営収益	44	
潜在総収益（a）～（d）計	46	
（a）共益費込貸室賃料収入	45	
（b）水道光熱費収入	-	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	1	
空室等損失等	2	
運営費用	11	
維持管理費	5	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	1	
公租公課	3	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	34	
一時金の運用益	0	
資本的支出	1	
純収益	33	
還元利回り	3.1%	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上査定
DCF法による価格	1,040	
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上査定
最終還元利回り	3.2%	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上査定
積算価格	766	
土地比率	64%	
建物比率	36%	

物件特性

＜概要＞
・中野区新井一丁目に位置する築2年の築浅マンション
・JR中央・総武線「中野」駅徒歩約10分、「中野」駅から「新宿」駅までは中央線快速利用で約4分と都心へのアクセスの良い立地
・2024年11月末日時点で稼働率93.4%（面積ベース）の稼働実績あり
・2024年8月のテナント入替時に6.6%（小数点第2位を四捨五入）の契約賃料額上昇の実績あり
・各部屋の賃貸面積は25.80～42.16㎡、家賃は11.0～18.9万円

■投資対象不動産の特徴
＜物件概要＞
・投資対象不動産②は2022年9月に竣工した、37部屋（投資対象不動産②に含まれる部分は、37部屋中27部屋）からなる築浅のレジデンス物件となっています。
＜物件特徴＞
・リーラ中野は、株式会社フジタが手がけた鉄筋コンクリート造12階建、縦ラインを強調したスタイリッシュなデザイン、石張りの外壁が高級感ある印象を演出しています。
・1K、1LDKを中心とした機能的な間取りを提供しています。
・オートロック機能搭載のエントランス、ディンプルキー、防犯カメラ完備等、都会生活に欠かせないセキュリティ機能を有しています。

＜アクセス面の特徴＞
・投資対象不動産②は、JR中央・総武線「中野」駅徒歩約10分、西武新宿線「新井薬師前」駅徒歩約9分に位置しています。特に「中野」駅はJR中央線、総武線、東京メトロ東西線の3路線が乗り入れており、交通の利便性が高い駅となっています。
・「中野」駅から「新宿」駅までは乗換えなしで約5分、JR「渋谷」駅・JR「池袋」駅までは約16分、JR「東京」駅まで約20分、JR「品川」駅まで約29分と都内の主要ターミナル駅へ30分以内でアクセスが可能。通勤・通学に加え、休日のショッピングやレジャーにも便利な立地です。

＜投資対象不動産が所在するエリアの特徴＞
・投資対象不動産②は中野区新井1丁目に所在する物件となっています。
・「中野」駅前にはたくさんの人で賑わうアーケード商店街「中野サンモール」が長く伸びており、大型商業施設をはじめとした多彩な店舗が林立しています。アニメや漫画などのサブカルチャー系のショップが集まる「中野ブロードウェイ」があることでも有名です。
・「中野」駅周辺の賑わいとは対照的に投資対象不動産②の周辺は閑静な住宅街が広がり、都市の利便性と静穏性を兼ね備え、魅力的なロケーションとなっています。
・また近隣には緑豊かな公園や児童遊園なども点在し、都心にいながらも自然と触れ合える環境が整っています。

・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。投資対象不動産②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 ③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 ③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。）。

間取り

・1K

Kitchen
Bedroom
Balcony

Kitchen
Bedroom
Balcony

Kitchen
Bedroom
Balcony

Kitchen
Bedroom
Balcony

間取り

・1LDK

・投資対象不動産③

（2024年11月末時点）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要					
物件名称	Brillia ist 浅草橋		アセットタイプ		共同住宅
不動産管理処分信託設定年月日		2023年3月31日	投資対象不動産に対する権利の種類		信託受益権
鑑定評価額（価格時点）		2,380百万円（2024年12月31日）	不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
				信託期間満了日	2033年3月31日（注1）
アクセス		JR総武線「浅草橋」駅徒歩約2分			
所在地（住居表示）		東京都台東区浅草橋一丁目34-2			
土地	地番	浅草橋一丁目30番2	建物	建築時期	2021年10月4日
	建蔽率	80％（許容100％）（注2）		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積（登記簿）	一棟全体の延べ床面積 2,479.51㎡ 対象専有面積 1,540.49㎡
	敷地面積	388.20㎡(借地65.30㎡を含みます。）（注3）		所有形態	区分所有権（注4）
	所有形態	所有権及び借地権（共有持分）（注4）		総戸数	一棟全体の総戸数 49戸 対象部分の戸数 44戸
地震PML（地震PML値調査業者）			5.8%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）		

（注1） 本書の日付現在における信託期間満了日は2033年3月31日ですが、本件営業者による本件不動産受益権の取得時に締結される不動産信託受託者との間の不動産管理処分信託契約変更契約において信託期間満了日を2035年3月31日まで延長する旨が合意される予定です。

（注2） 投資対象不動産③の所在地は商業地域内に属するため建蔽率が本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから緩和を受け、適用建蔽率は100%となります。

（注3） 敷地の一部65.30㎡については、借地となっています。当該借地に関する借地権設定契約の内容については「特記事項」欄をご覧ください。

（注4） 投資対象不動産③の建物のうち、2階から6階及び8階から13階までの専有部分に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（所有権及び借地権の共有持分。敷地権割合：186,058分の162,364（約87.3%））に係る不動産信託受益権を取得する予定です。

建物状況評価概要			
調査業者	大和不動産鑑定株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費	-
調査年月	2024年12月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費	16,041千円

関係者			
PM会社	東京建物不動産販売株式会社	マスターリース会社	東京建物不動産販売株式会社
		マスターリース種別	パス・スルー型
		マスターリース契約の契約満了日	2024年3月31日(注1)
		マスターリース契約の契約更改の方法	いずれかの当事者が契約期間満了の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに同一条件で1年間継続し、以後も同様とする。

特記事項

・投資対象不動産③は、区分所有建物（本「特記事項」欄において以下「本建物」といいます。）の所有権及び区分所有建物の敷地（所有権及び一部借地（本「特記事項」欄において以下「本土地」といいます。））です。
・信託受託者と本土地の所有者との間の借地権設定契約には下記の内容が規定されています。
① 借地権設定者（貸主）：非開示（注2）
② 借地権の種類：賃借権
③ 目的：本建物の所有
④ 借地期間：30年間（2019年8月30日から2049年8月29日まで）
借地期間（更新後の借地期間を含みます。）の期間満了の3年前までに、相手方に対し、書面による更新拒絶又は解約の通知その他別段の意思表示がないときは、下記の借地期間にて、更新されます。
更新第1回目：30年間
更新第2回目：20年間
更新第3回目：20年間
更新第4回目以降：10年間
⑤ 地代：非開示（注2）
⑥ 借地権の譲渡：借主は、借地権を第三者に一括して全部譲渡する場合、当該第三者が貸主に対して、譲渡時の前年度における本土地に係る固定資産税評価額を基に算出した借地権価格の10%相当額を譲渡承諾料として支払うことを条件に、貸主は譲渡に何ら異議を述べずこれを承諾します。
⑦ 中途解約：天災地変その他不可抗力により本建物が滅失又は毀損し、本建物がその効用を維持し又は回復するのに過分の費用を要するに至った場合、借主は貸主に対し、借地権設定契約の解約を書面により申し入れることができます。
⑧ 明渡し：借主は、借地権設定契約が期間満了により終了した場合、自己の責任と負担において、本建物を収去し、本土地を更地に復したうえで貸主に返還します。

(注1) マスターリース契約は自動更新されています。
(注2) 借地権設定者から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,623.64㎡（注）	賃貸可能戸数	44戸
賃貸面積	1,518.68㎡	賃貸戸数	42戸
稼働率（面積ベース）	93.6%	稼働率（戸数ベース）	95.5%
月額賃料及び共益費	7,449,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	89,388,000円	主要テナント	東京建物不動産販売株式会社
敷金・保証金	6,522,000円		

（注） 総賃貸可能面積は、投資対象不動産となる区分所有建物の専有部分について記載しています。

過去の稼働率（面積ベース）推移				
2020年11月（注）	2021年11月（注）	2022年11月	2023年11月	2024年11月
-	-	97.9%	97.9%	93.6%

（注） 2021年10月4日竣工物件及び2021年11月はリーシング開始直後のため該当事項はありません。

直近稼働率（面積ベース）の月次推移						
2023年10月	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月
100.0%	98.0%	97.4%	97.4%	98.0%	100.0%	98.4%
2024年5月	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月
93.7%	93.1%	95.2%	98.4%	94.1%	94.1%	93.6%

（注） 平均稼働率：96.5%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,380百万円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2024年12月31日

（金額：百万円）

項目			内容	概要等
収益価格				
	直接還元法による価格		2,440	
		運営収益	97	
		潜在総収益（a）～（d）計	101	
		（a）共益費込貸室賃料収入	97	
		（b）水道光熱費収入	-	
		（c）駐車場収入	0	
		（d）その他収入	3	
		空室等損失等	4	
		運営費用	23	
		維持管理費	9	
		水道光熱費	0	
		修繕費	2	
		PMフィー	2	
		テナント募集費用等	2	
		公租公課	5	
		損害保険料	0	
		その他費用	1	
		運営純収益	74	
		一時金の運用益	0	
		資本的支出	1	
		純収益	73	
		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上査定
	DCF法による価格		2,380	
		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上査定
		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上査定
積算価格			1,900	
	土地比率		71%	
	建物比率		29%	

物件特性

＜概要＞
・JR総武線「浅草橋」駅から徒歩約2分に位置する築3年の築浅マンション
・最寄り駅の「浅草橋」駅をはじめとした6駅4路線が利用可能（新宿や東京、新橋など、都内主要エリアにもスムーズに繋がり、都心生活での行動範囲も大きく拡大）
・2024年11月末日時点で稼働率93.6%（面積ベース）の稼働実績あり
・2024年9月のテナント入替時に7.9%（小数点第2位を四捨五入）の契約賃料額上昇の実績あり
・各部屋の賃貸面積は26.24～52.48㎡、家賃は10.4～25.5万円

■投資対象不動産の特徴
＜物件概要＞
・投資対象不動産③は2021年10月に竣工した、レジデンス物件です。

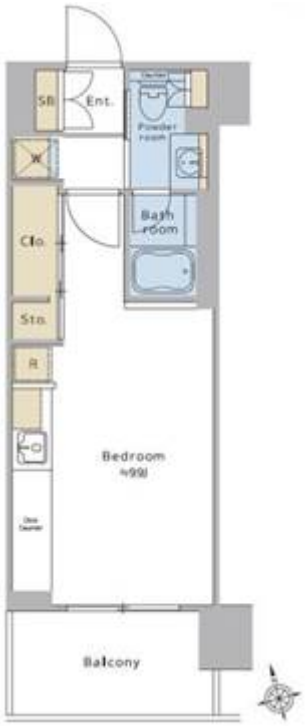
＜物件特徴＞
・モノトーンを基調としたモダンな佇まいが街並みに映える「ブリリアイスト浅草橋」は、エントランスや共用部には、良質な素材を用いて高級感を演出します。各部屋まではホテルライクな内廊下によって結ばれています。
・投資対象不動産③はディベロッパーの東京建物株式会社が手がける高級賃貸ブランドマンション「Brillia ist」シリーズの一つです。ハンズフリーキーを採用しており、エントランスから各部屋までスムーズに移動が可能です。単身者向けの1DKからファミリー向けの2LDKまで様々な部屋タイプがあり、各部屋にはお手入れも容易なシステムキッチンをはじめ、追い焚き＆換気乾燥機付きのバスルーム、使いやすい独立洗面台など、充実のラインナップを誇ります。快適な日常を支える、質の高い設備・仕様を備えています。

＜アクセス面の特徴＞
・投資対象不動産③は、JR総武線「浅草橋」駅から徒歩約2分、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約4分、JR総武本線「馬喰町」駅から徒歩約6分に位置しています。
・電車でJR「東京」駅まで約10分、JR「品川」駅までは約20分と比較的距離が近く、都心へのアクセスも良好。JR総武線を利用すると「秋葉原」駅や「新宿」駅に、都営浅草線を利用すると「羽田空港」や「成田空港」に乗換えなしでアクセス可能です。「浅草橋」駅は通勤や通学、旅行などさまざまなシーンで便利に利用できます。

＜投資対象不動産が所在するエリアの特徴＞
・投資対象不動産③は東京都台東区に所在する物件です。
・明治時代から続く通称「おかず横丁」の「鳥越本通り商盛会」といった商店街から、ひな人形や文具などの専門店が集まる江戸時代からの問屋街など、下町情緒あふれるレトロな雰囲気が味わえます。
・一方、オフィス街や観光地でもあるため、現代の賑わいと昔から地元の方々に愛されて続けている、歴史と文化が融合された街です。
・散歩コースとして人気の「隅田川テラス」では四季折々の景色を楽しむことができ、春には満開の桜や、秋には紅葉を楽しむこともできます。また「隅田川テラス」の周囲には「浅草寺」や「両国国技館」、「清澄庭園」などの施設があり、川辺からは「東京スカイツリー」も一望できるなど、観光地としても人気があります。
・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。投資対象不動産③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 ③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 ③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。）。

間取り

・1R


SB
Ent.
Powder room
Bath room
Clo.
Sto.
R
Bedroom
Balcony

・1DK

Ent.
Powder room
Bath room
R
Dining Kitchen
Sto.
Sto.
Bedroom
Balcony

Ent.
Bath room
Powder room
R
Dining Kitchen
Sto.
Sto.
Bedroom
Balcony

間取り

・1LDK

Balcony
Bedroom
Sto.
Sto.
Living Dining Kitchen
R
Sto.
W
Powder room
Bath room
Ent.
S1C
N

Balcony
Living Dining Kitchen
R
Bedroom
Clo.
Sto.
Powder room
W
Bath room
Ent.

Balcony
Living Dining Kitchen
Bedroom
R
Closet
Sto.
Bath room
Powder room
Ent.
W
Sto.
SB

・2DK

Balcony
Bedroom
Bedroom
Closet
Clo.
R
Dining Kitchen
Bath room
Powder room
Ent.
Sto.
SB

間取り

• 2LDK

WIC
SIC
Ent.
SB
Powder room
W
Sto.
Bedroom
≒4.0J
Bath room
R
Closet
Sto.
Bedroom
≒5.5J
Living Dining
Kitchen
≒13.3J
Balcony

・投資対象不動産④

（2024年11月末時点）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要					
物件名称	ALTERNA大塚		アセットタイプ		共同住宅
不動産管理処分信託設定年月日		2023年3月31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）		1,880百万円（2024年12月31日）	不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
				信託期間満了日	2033年3月31日（注1）
アクセス		JR山手線「大塚」駅徒歩約4分			
所在地（住居表示）		東京都豊島区北大塚2－31－1			
土地	地番	豊島区北大塚2丁目948番1、31番1	建物	建築時期	2022年1月26日
	建蔽率	80％（許容90％）（注2）		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		延床面積（登記簿）	1,338.80㎡
	敷地面積	390.40㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	40戸
地震PML（地震PML値調査業者）			9.0%（東京海上ディーアール株式会社）		

（注1） 本書の日付現在における信託期間満了日は2033年3月31日ですが、本件営業者による本件不動産受益権の取得時に締結される不動産信託受託者との間の不動産管理処分信託契約変更契約において信託期間満了日を2035年3月31日まで延長する旨が合意される予定です。

（注2） 投資対象不動産④の所在地は近隣商業地域内に属するため建蔽率が本来80%であるところ、角地であることから緩和を受け、適用建蔽率は90%となります。

建物状況評価概要			
調査業者	大和不動産鑑定株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費	-
調査年月	2024年12月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費	11,537千円

関係者			
PM会社	株式会社Goodリアルエステート	マスターリース会社	株式会社Goodリアルエステート
		マスターリース種別	パス・スルー型
		マスターリース契約の契約満了日	2024年3月31日（注）
		マスターリース契約の契約更改の方法	いずれかの当事者が契約期間満了の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに同一条件で1年間継続し、以後も同様とする。
特記事項			
該当事項はありません。			

（注）　マスターリース契約は自動更新されています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,197.92㎡	賃貸可能戸数	40戸
賃貸面積	1,109.87㎡	賃貸戸数	37戸
稼働率（面積ベース）	92.7%	稼働率（戸数ベース）	92.5%
月額賃料及び共益費	5,511,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	66,132,000円	主要テナント	株式会社Goodリアルエステート
敷金・保証金	3,403,600円		

過去の稼働率（面積ベース）推移				
2020年11月（注）	2021年11月（注）	2022年11月	2023年11月	2024年11月
-	-	93.8%	96.1%	92.7%

（注）　2022年1月26日竣工の物件のため該当事項はありません。

直近稼働率（面積ベース）の月次推移						
2023年10月	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月
89.9%	96.1%	96.1%	97.1%	96.7%	93.5%	91.4%
2024年5月	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月
95.7%	100.0%	97.1%	97.8%	95.6%	94.8%	92.7%

（注）　平均稼働率：95.3%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,880百万円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2024年8月1日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	1,920	
運営収益	73	
潜在総収益（a）～（d）計	77	
（a）共益費込貸室賃料収入	74	
（b）水道光熱費収入	-	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	2	
空室等損失等	3	
運営費用	13	
維持管理費	3	
水道光熱費	1	
修繕費	1	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	2	
公租公課	3	
損害保険料	0	
その他費用	1	
運営純収益	60	
一時金の運用益	0	
資本的支出	1	
純収益	60	
還元利回り	3.1%	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上査定
DCF法による価格	1,880	
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上査定
最終還元利回り	3.2%	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上査定
積算価格	1,430	
土地比率	75%	
建物比率	25%	

物件特性

＜概要＞
・豊島区北大塚という「大塚」駅北口至近の生活利便性の高い繁華なエリアに位置する築3年の築浅マンション
・「大塚」駅は、山手線利用で、「池袋」駅まで約5分、「新宿」駅まで約10分、「渋谷」駅、「上野」駅までも約20分と近く、主要駅まで乗換えなしでアクセスが可能
・2024年11月末日時点で稼働率92.7%（面積ベース）の稼働実績あり
・2024年10月のテナント入替時に19.4%（小数点第2位を四捨五入）の契約賃料額上昇の実績あり
・各部屋の賃貸面積は25.81～47.36㎡、家賃は10.1～23.1万円

■投資対象不動産の特徴
＜物件概要＞
・投資対象不動産④は2022年1月に竣工した、40部屋からなる築浅の一棟レジデンス物件となっています。

＜物件特徴＞
・ALTERNA大塚は、株式会社フジタが手がけた鉄筋コンクリート造8階建の一棟レジデンス物件です。
・10畳以上の居室を擁した1Kをはじめ、2室一体利用もできる可動間仕切り付の1DK。設備・収納・居室のバランスのとれた1LDK、2LDKなど、シングル・DINKSを想定した住戸プランになっています。
・留守の際にも届いた荷物を受け取れる宅配ボックスや、バスルームを乾燥室としても利用できる浴室換気乾燥機、オートロック機能搭載のエントランス等、都会生活に欠かせない良質な設備・仕様を備えています。

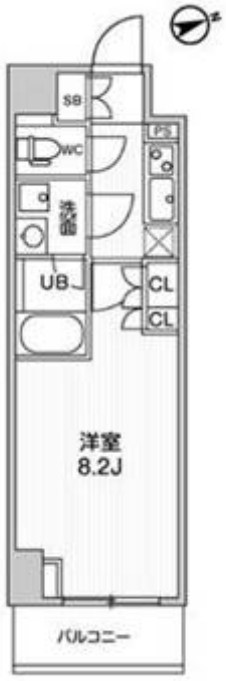
＜アクセス面の特徴＞
・JR山手線「大塚」駅から徒歩約4分に位置しています。「大塚」駅は、山手線利用で、「池袋」駅まで約5分、「新宿」駅まで約10分、「渋谷」駅、「上野」駅までも約20分と近く、商業拠点の主要駅まで乗換えなしでアクセスが可能です。
・投資対象不動産④は、JR山手線「大塚」駅徒歩約4分、都電荒川線「大塚駅前」駅から徒歩約6分、東京メトロ丸の内線「新大塚」駅から徒歩約12分に位置しています。

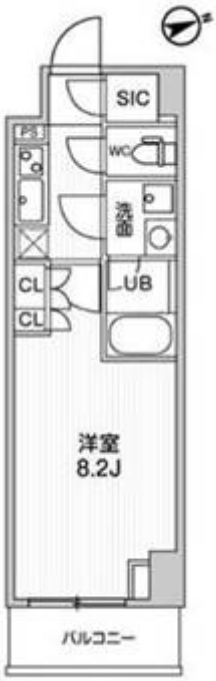
＜投資対象不動産が所在するエリアの特徴＞
・投資対象不動産④は「大塚」駅北口エリアに所在する物件となっています。
・「大塚」駅には駅直結型の複合施設「アトレヴィ大塚」があり、スーパーや薬局、雑貨店、飲食店といった様々なテナントが入っており、日常の買い物等に利便性の高い商業施設となっています。
・「大塚」駅北口エリアは、古くからの活気ある商店街、都電荒川線が走る風景、現地の人が営む多国籍料理店など、多様なカルチャーが融合するエリアとなっています。
・「大塚」駅北口では再開発も進んでおり、2018年には星野リゾートの都市型ホテルの都内1号店である「OMO5大塚」や、昭和の風情の居酒屋が並ぶ「東京大塚のれん街」が同時オープンする等、活気のある街づくり、住み心地の良い街づくりが進んでおり、賃貸需要の増加が期待されます。

・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。投資対象不動産④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 ③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 ③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。）。

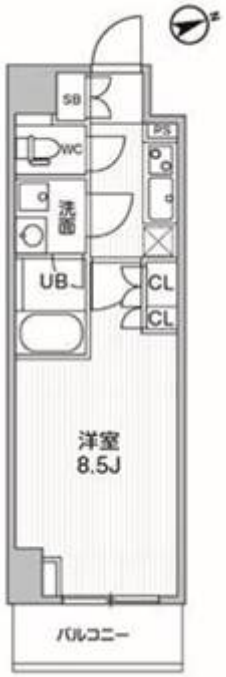
間取り

・1K


SB
WC
PS
洗面
UB
CL
CL
洋室
8.2J
バルコニー


SIC
WC
PS
洗面
CL
CL
UB
洋室
8.2J
バルコニー

SB
WC
PS
UB
洗面
CL
CL
洋室
8.1J
バルコニー

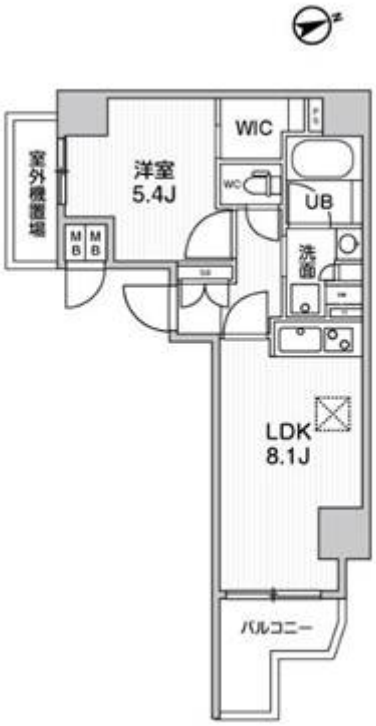

SB
WC
PS
洗面
UB
CL
CL
洋室
8.5J
バルコニー

・1DK

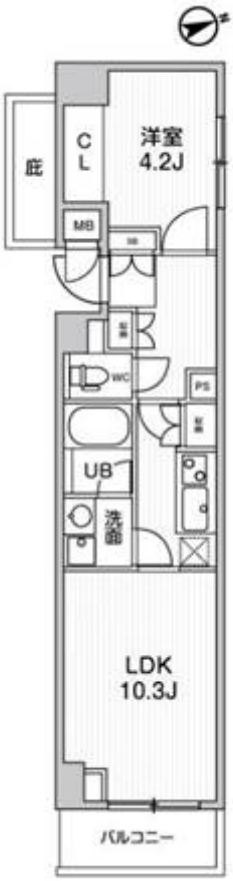
SB
PS
WC
洗面
UB
収納
DK
6.5J
洋室
3.2J
バルコニー

間取り

• 1LDK


室外機置場
洋室
5.4J
WIC
WC
UB
洗面
MB
MB
LDK
8.1J
バルコニー

収納
PS
SB
WC
バルコニー
LDK
8.8J
洗面
UB
洋室
4.1J
WIC


庇
CL
洋室
4.2J
MB
WC
PS
UB
洗面
LDK
10.3J
バルコニー

CL
WC
洋室
3.6J
洗面
UB
LDK
12.3J
収納
バルコニー

間取り

・2LDK

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。

a 「アクセス」について

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

b 「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。

c 「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。**

d 「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（登記簿）」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めた投資対象不動産（建物）の建物全体の床面積の合計及び投資対象不動産（建物）のうち本件営業者が取得する本件不動産受益権に対応した専有部分の床面積の合計を記載しています。**
- **「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）の建物全体及び投資対象不動産（建物）のうち本件営業者が取得する本件不動産受益権に対応した部分に係る居室の数を記載しています。**

e 「地震PML（地震PML値調査業者）」について

「地震PML（地震PML値調査業者）」は、アセット・マネージャー（営業者）からの委託に基づき、大和不動産鑑定株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）及び東京海上ディーアール株式会社が作成した地震リスク評価報告書簡易評価版（Phase１）又はSOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2025年1月付地震PML評価報告書（レベル１）に基づき記載しています。

f 「建物状況評価概要」について

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

g 「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。**
- **「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。**
- **「マスターリース契約の契約満了日」は、締結されている又は締結予定のマスターリース契約の契約満了日を記載しています。**
- **「マスターリース契約の契約更改の方法」は、締結されている又は締結予定のマスターリース契約の契約更改の方法を記載しています。**

h 「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、2024年11月末時点の情報をもとに、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

i 「賃貸借の概要」について

- **「賃貸借の概要」は、不動産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2024年11月末時点において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。**
- **「総賃貸可能面積」は、2024年11月末時点における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。**
- **「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で2024年11月末時点において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。**
- **「稼働率（面積ベース）」は、「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。**
- **「月額賃料及び共益費」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で2024年11月末時点において締結されている賃貸借契約に表示された月間賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「パス・スルー型月額賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転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表示された月間賃料及び共益費（以下、本項において「賃料保証型月額賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結する予定の場合には、パス・スルー型月額賃料及び共益費並びに賃料保証型月額賃料及び共益費の合計額を記載しています。**

- 「年間賃料及び共益費」は、主要テナントに係る月額賃料及び共益費（マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト）関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、パス・スルー型月額賃料及び共益費、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、賃料保証型月額賃料及び共益費）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- 「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2024年11月末時点において締結されている賃貸借契約に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の残高の合計額（以下、本項において「パス・スルー型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転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。
- 「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2024年11月末時点において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている戸数を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸戸数に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸戸数及び賃料保証の対象となっている戸数の合計を記載しています。
- 「稼働率（戸数ベース）」は、「賃貸戸数」÷「賃貸可能戸数」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「テナント総数」は、受託者又は不動産信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有する投資対象不動産のテナント総数（ただし、駐車場、倉庫等付帯部分のテナントは含みません。）を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合、テナント総数は1として記載しています。
- 「主要テナント」は、本書の日付現在で、当該テナントへの賃貸面積が当該物件の賃貸面積の10%以上を占めているテナントを記載しています。

j 「過去の稼働率（面積ベース）推移」について

「過去の稼働率（面積ベース）推移」は、委託者がPM会社から開示を受けた資料に基づき、2020年から2024年までの各年11月末日時点での稼働率を記載しています。稼働率については、「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

k 「直近稼働率（面積ベース）の月次推移」について

「直近稼働率（面積ベース）の月次推移」は、委託者がPM会社から開示を受けた資料に基づき、2023年10月から2024年11月までの各月末日時点での稼働率を記載しています。稼働率については、「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。「平均稼働率」は、2023年10月から2024年11月までの各月末日時点の単純平均です。

l 「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、委託者又はアセット・マネージャー（営業者）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、JLL森井鑑定株式会社に投資対象不動産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JLL森井鑑定株式会社と委託者及びアセット・マネージャー（営業者）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。

m 「物件特性」について

「物件特性」は、アセット・マネージャー（営業者）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（営業者）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（営業者）による分析等に基づいて、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。当該鑑定評価書等は、これを作成した外部の専門家又はアセット・マネージャー（営業者）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。

（ハ）本借入れ

本件営業者は、本件不動産受益権の取得に当たり、本件不動産受益権等を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行う予定です。本借入れの内容は、以下のとおりです。なお、本借入れは、利払い及び元本の返済の順位において、本件匿名組合出資に基づく配当及び出資の返還その他の債権に優先することが予定されています。そのため、元本の返済においては、投資対象不動産の価値が下落した場合でも、最初に本件匿名組合出資の毀損が生じ、本件匿名組合出資が全て毀損した後に初めて本借入れの元本が毀損されることになります。

借入予定先（以下「レンダー」といいます。）	株式会社SBI新生銀行
借入予定金額	3,900百万円
LTV	61.8% （借入予定金額 ÷ 投資対象不動産の2024年12月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額）
利払期日	2月、5月、8月及び11月の各末日（ただし、営業日でない場合は、翌営業日とし、当該翌営業日が翌月となる場合は、直前の営業日）。 予定返済期日及び最終返済期日も利払期日に含まれます。
金利	日本円TIBOR（3か月物）を基準とする変動金利
予定返済期日	2030年2月28日（ただし、営業日でない場合は、翌営業日とし、当該翌営業日が翌月となる場合は、直前の営業日）
最終返済期日	2031年2月28日（ただし、営業日でない場合は、翌営業日とし、当該翌営業日が翌月となる場合は、直前の営業日）
裏付資産	本件不動産受益権等
担保の状況	・本件不動産受益権に対する質権設定契約・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了し、不動産信託受託者から受託者へ投資対象不動産が移転したことを停止条件とする当該投資対象不動産に対する抵当権設定契約 ・受託者が不動産信託受託者から投資対象不動産に係る保険金請求権に係る保険契約上の地位を承継したことを停止条件とする当該投資対象不動産に係る保険金請求権に対する質権設定合意 ・金利キャップ契約が締結された場合における、金利キャップ契約上の権利に対する質権設定合意 ・本件営業者の社員持分に対する質権

（注）　本書の日付現在の予定であり、最終的な借入条件は借入実行の時点までに変更される可能性があります。

④　本件匿名組合出資選定の理由

本件営業者は、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（営業者）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、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（昭和56年に施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき制定された耐震基準をいいます。）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。委託者は、本件匿名組合契約を締結するに当たり、かかる本件営業者が本件不動産受益権を選定する際に入手した情報及び検討結果並びに本件不動産受益権の取得に当たり本件営業者が実施する予定の借入れ（本借入れ）の内容に関する情報の提供を受けています。

（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】

①【信託の基本的仕組み】

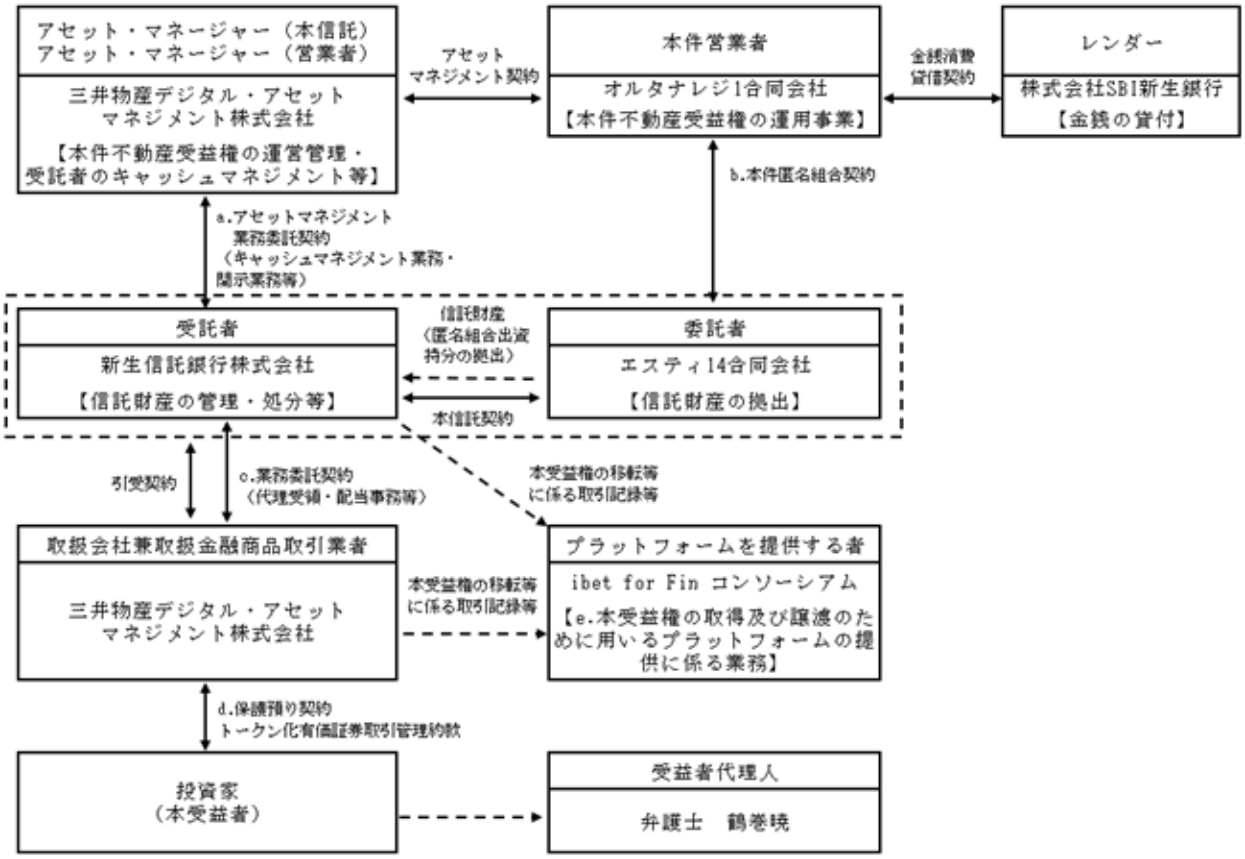
（イ）本信託のスキーム

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匿名組合出資及び金銭並びに精算受益者が追加信託により拠出する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　① 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「④ その他　（ニ）最終信託配当及び償還」をご参照ください。

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

アセット・マネージャー（本信託）は、受託者との間で、本信託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、アセット・マネージャー（本信託）は、本件アセット・マネジメント業務（本信託）を行います。

b 本件匿名組合契約

受託者は、本件匿名組合出資を譲り受けることにより、委託者の本匿名組合員としての地位を承継します。

c 業務委託契約（代理受領・配当事務等）

受託者は、取扱金融商品取引業者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結します。

取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当及び元本の償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほかに、受託者及び取扱金融商品取引業者は、①本受益権発行時の「ibet for Fin」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、②本受益権移転に係る名義書換手続として、「ibet for Fin」への移転情報（以下に定義します。）の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「ibet for Fin」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

d 保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款

本受益者は、取扱金融商品取引業者との間で、保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、取扱金融商品取引業者は、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。

e 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提供に係る業務

ibet for Finコンソーシアムは、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「ibet for Fin」を運営しています。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　(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」に記載のとおり、BOOSTRY、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び受託者はibet for Finコンソーシアムの会員であり、各社は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。

②【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 本件匿名組合出資

受託者は、本件匿名組合出資を譲り受けることにより、委託者の本匿名組合員としての地位を承継します。受託者は、信託財産である本件匿名組合出資及び金銭を固有財産及び他の信託財産と分別して管理します。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、受益者のために忠実に信託事務の処理その他の行為を行います。また、受託者は、本件匿名組合出資の管理、運用及び処分その他の本信託の目的の達成のために必要な一切の行為を本信託契約に従って行う権限を有します。受託者は、これらの業務を行うため、アセット・マネージャー（本信託）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（本信託）に対し、本件アセット・マネジメント業務（本信託）を委託します。また、受託者は、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本匿名組合員として、本信託財産から本件匿名組合契約に基づく追加出資を行う場合があります。

受託者は、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、本件匿名組合出資を合理的な価格で売却することができます。ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。

b 本件営業者及びアセット・マネージャー（営業者）の管理方針

本件営業者は、アセットマネジメント契約に基づき、アセット・マネージャー（営業者）に対し、本件アセット・マネジメント業務（営業者）を委託します。

なお、アセット・マネージャー（営業者）の本書の日付現在における本件アセット・マネジメント業務（営業者）であ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（営業者）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（営業者）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（営業者）は、事業計画書をもとに、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持します。**
付保方針	**災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の特性に応じて損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。なお、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の保険格付等を踏まえた適切な選定を行います。**
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。**

売却方針	**原則として、信託計算期間である2030年4月期に本件不動産受益権等の全部の売却を行う方針です。 ただし、信託設定日から2029年10月期まで（2025年3月17日から2029年10月31日まで）の間に、アセット・マネージャー（営業者）が知る限りにおいて、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員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等の全部又は一部を早期売却する場合があります。 なお、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には、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じるおそれがあることから、アセット・マネージャー（営業者）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、原則として、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、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じる等の重大な障害となる事象がない場合には、アセット・マネージャー（営業者）は、本件不動産受益権等の一部を異なる信託計算期間に売却することもあります。 また、信託計算期間である2030年4月期が終了する2030年4月30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（営業者）が判断する場合、必要に応じて本借入れの借換え（リファイナンス）を検討するとともに、信託計算期間である2030年4月期が終了した後から1年間（2031年4月30日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。この場合、当該延長期間における本信託の償還を優先した売却活動を行います。 さらに、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（営業者）は、本借入れの返済時期が予定返済期日（2030年2月28日）から最終返済期日（2031年2月28日）まで延長された場合には、2031年2月28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、この場合、アセット・マネージャー（本信託）は、信託計算期間である2030年4月期が終了した後から1年間（2031年4月30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。**

（注） 上記「売却方針」では、アセット・マネージャー（営業者）が想定している運用期間の最終期である2030年4月期の売却との関係の理解を容易にするため、2030年4月期の売却を原則とした上で、「早期売却」等の用語を用いています。アセット・マネージャー（営業者）は運用に際し、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員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。

2024年12月末日時点において本件不動産受益権の信託財産た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延滞は発生していません。

c 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株式会社SBI新生銀行の普通預金口座で預かります。

d その他

アセット・マネージャー（本信託）は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、本件アセット・マネジメント業務（本信託）を行います。

なお、アセット・マネージャー（本信託）の本書の日付現在における本件アセット・マネジメント業務（本信託）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。

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2025年10月末日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の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、本匿名組合員に対する現金分配金額のうち、当該現金分配が行われる日の直前の本件匿名組合契約所定の計算期日における本件匿名組合契約所定の未処分利益の金額を超える金額及び本信託契約の規定に基づき信託設定日に信託された金54,430,000円の合計額の範囲で、受益証券発行信託計算規則第25条第5項及び第37条に基づき、対象となる信託計算期間に属する計算期日の純資産価格から元本の額を控除した金額を上回る金額を受益権調整引当額として計上した上で、取り崩して当期未処分利益に充当し、本受益者に対して分配（利益超過分配）することができます。 なお、本借入れに関して期限の利益喪失事由が発生している場合等一定の場合には、本借入関連契約の定めに従い、本件匿名組合契約に基づく配当が停止又は制限されることがあり、その場合には、本信託契約に係る配当が行われない場合があります。
開示方針	アセット・マネージャー（本信託）は、本書の日付現在、本信託の決算について、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。）（初回の信託計算期間終了日は2025年10月末日、初回の決算発表日は2025年12月末日までの日）とし、アセット・マネージャー（本信託）が2025年3月17日以降に開設する予定のインターネット上のウェブサイトにおいて公表する方針です。
売却方針	原則として、本件匿名組合出資の売却は行いません。ただし、アセット・マネージャー（本信託）は、本信託契約の定めに従い、本件匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合契約を終了させることができないことが見込まれた場合には、本件匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合出資を第三者に売却します。

（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株式会社SBI新生銀行の普通預金口座で預かります。この場合、受託者は、株式会社SBI新生銀行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（本信託）又は委託先をして、本件匿名組合出資の信託設定、本件匿名組合出資の売買取引又は当該売買に係る代理若しくは媒介、本件匿名組合契約に基づく出資取引、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、引受人（取扱会社）、受託者及びその他の当事者の間での引受契約の締結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（本信託）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（本信託）又は委託先が当該第三者の代理人となって行うものを行うことができるものとします。

（ハ）運用制限等

本件匿名組合出資及び金銭以外の保有はしません。

（ニ）信託計算期間

毎年4月及び10月の各末日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、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2025年10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未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

a 受託者に関する信託報酬等

受託者は、本信託財産より、以下の信託報酬等を収受します。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	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。） 当初信託報酬 ＝ A ＋ B A ＝ 信託設定日における本件匿名組合出資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。「本（へ）信託報酬等」において以下同じです。） × 0.25%（税込0.275%） B ＝ 本信託契約締結日（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、信託設定日又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。） 期中信託報酬 ＝ A × 0.15%（税込0.165%） × B ÷ 365（1年を365日とする日割計算） ＋ C A ＝ 信託報酬の支払日（以下、本「（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匿名組合出資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に対応する信託計算期間に含まれる実日数 C ＝ 期中信託報酬支払日に対応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（当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）であり、(i)各年4月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は前年11月1日（同日を含みます。）から同年4月末日（同日を含みます。）、(ii)各年10月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は同年5月1日（同日を含みます。）から同年10月末日（同日を含みます。）です。ただし、初回の期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2025年10月31日（同日を含みます。）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。） 終了時信託報酬＝ A × 0.2%（税込0.22%） A ＝ 信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産 終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。
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、信託金の普通預金利息相当額 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が結了した日です。

b 本件営業者に関する報酬等

本件営業者は、本件匿名組合契約に基づき事業を遂行する対価として、本件匿名組合契約に定める最初の計算期間（本件匿名組合契約の締結日から2025年8月末日までをいいます。なお、本件匿名組合契約の計算期間は、毎年3月及び9月の各1日から同年8月及び翌年2月の各末日までの各期間です。）の初日（同日を含みます。）から最後の本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却日（同日を含みます。）までを発生期間とする営業者報酬を、各計算期間当たり金50,000円を収受することができ、かかる営業者報酬は当該事業に関する匿名組合の費用に含まれるものとします。ただし、計算期間が6か月でない場合における営業者報酬の金額は、1年を365日とする日割り計算によります。なお、最終の計算期間に係る営業者報酬については、本件営業者及び本匿名組合員の間で協議の上、決定することができます。

当該報酬は、本件匿名組合契約に従い、受託者の出資割合に応じて実質的に本信託財産が負担することになります。

c アセット・マネージャー（本信託）に関する報酬等

アセット・マネージャー（本信託）は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、本信託財産より、以下の報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	なし
期中運用報酬	受託者は、アセット・マネージャー（本信託）に対し、アセット・マネジメント報酬計算期間（信託計算期間と同一の期間をいいます。）毎に、固定金200,000円（税込金220,000円）を期中運用報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、計算期日の翌月末日（ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）までに支払うものとします。

d アセット・マネージャー（営業者）に関する報酬等

アセット・マネージャー（営業者）は、アセットマネジメント契約に基づき、本件営業者より、以下のアクイジション報酬、期中マネジメント報酬及び売却時報酬・インセンティブ報酬を収受します。当該報酬は、本件匿名組合契約に従い、受託者の出資割合に応じて実質的に本信託財産が負担することになります。

種類	報酬の額及び支払時期
アクイジション報酬	金58,550,000円（税込金64,405,000円）を本件営業者が本件不動産受益権を取得した日にアセット・マネージャー（営業者）に支払うものとします。
期中マネジメント報酬	報酬額 金11,700,000円(税込金12,870,000円（年額))をアセット・マネージャー（営業者）に支払うものとします。 支払方法 本件営業者の各計算期間において本件営業者が本件不動産受益権等を保有した日数に応じて、上記記載の金額について1年間を365日とする日割計算により算出された金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を、本件営業者の各計算期日が属する月の翌々月末日（ただし、営業日でない場合には、直前の営業日）に支払います。ただし、初回の期中マネジメント報酬の支払日は、分配停止事由が発生している場合には本借入れに係る金銭消費貸借契約に定める分配停止事由の解消後、本匿名組合員に初回の現金の分配が行われる現金分配期日とします。
売却時報酬	報酬額 税抜売却価格に1.0%（税込1.1%）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として本件営業者とアセット・マネージャー（営業者）との間で別途合意した金額 支払方法 売却時報酬の支払時期は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却を完了した後の日で、かつ、本件営業者とアセット・マネージャー（営業者）との間で別途合意した日です。
インセンティブ報酬	報酬額 本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合において、次の(i)及び(ii)の計算式によって得られる金額がそれぞれ正となるとき、次の(ii)の計算式によって得られる金額に20%（税込22%）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として本件営業者とアセット・マネージャー（営業者）との間で別途合意した金額

	(i) A - B (ii) A - C A = 本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却価格（投資対象不動産が不動産信託受託者により売却された場合には、当該売却代金を原資とする信託財産の交付金額）（消費税及び地方消費税を含まない。） B = 本件営業者の委託に基づき本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却日の直前に作成される投資対象不動産に係る鑑定評価書に記載された投資対象不動産の鑑定評価額 C = 本件営業者の委託に基づきJLL森井鑑定株式会社が作成した投資対象不動産に係る鑑定評価書に記載された2024年12月31日時点における投資対象不動産の鑑定評価額 支払方法 インセンティブ報酬の支払時期は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却を完了した後の日で、かつ、本件営業者とアセット・マネージャー（営業者）との間で別途合意した日です。

e 受益者代理人に関する報酬等

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。

報酬計算期間（以下に定義します。）毎に金150千円（税込165千円）

「報酬計算期間」とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年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。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。

f BOOSTRYに関する報酬等

受託者は、BOOSTRYに対し、「E-Prime」の利用料（なお、「ibet for Fin」の利用料は、「E-Prime」の利用料に含まれています。）として、本信託財産より以下の金額を支払います。

年間金1,200千円（税込1,320千円）

g その他の費用等

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
- 貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- 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（2031年4月30日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2030年12月31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本信託財産内に本件匿名組合出資が残存する場合には、本件匿名組合契約終了期限までに、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本件匿名組合契約を終了させるものとし、本件匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合契約を終了させることができないことが見込まれた場合には、アセット・マネージャー（本信託）は、受託者をして、当該日までに本件匿名組合出資を第三者に売却しなければならないものとします。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、本件匿名組合出資を合理的な価格で売却することができるものとします（ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。）。なお、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の売却後、本件匿名組合出資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、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件営業者又は本件匿名組合出資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、アセット・マネージャー（本信託）及び取扱金融商品取引業者へ委託します。

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、双方合意の上で、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本信託財産内に本件匿名組合出資が残存するとき（本件匿名組合契約が解除され又は終了した場合においては、本件匿名組合契約の解除又は終了後、本件匿名組合契約の清算が未了であるとき）には、本件匿名組合契約が終了した日の3か月後の応当日が属する月の末日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）又は本件匿名組合出資が売却され、受託者が売却代金全額を受領した日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）のうちいずれか早く到来する日を、（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（本信託）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。いかなる場合も信託終了日は信託期間満了日を超えないものとし、本段落第一文及び第二文に基づく信託終了日が信託期間満了日の翌日以降の日となる場合には、信託期間満了日を信託終了日とします。

③【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。

④【その他】

（イ）精算受益権

精算受益権については、信託法第185条第1項に規定する記名式の受益証券を発行しますが、精算受益権の受益者は、信託設定日において、精算受益権を精算受益権の当初譲受人に対して譲渡することとし、当該当初譲受人は、受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えに係る共同請求と同時に信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行い、受託者による当該譲渡の受益権原簿への記録の完了後、直ちに、当該精算受益権に係る受益証券を受託者に提出するものとし、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ず、また、その対抗要件は、当該精算受益権の譲渡人及び譲受人による受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換に係る共同請求に基づき、受託者が当該譲渡を受益権原簿に記録することにより、具備されます。なお、精算受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。ただし、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がアセット・マネージャー（本信託）が受託者の利益に相反する内容の行為を行うことに対する同意に関するものである場合、本段落において受益者代理人及び精算受益者が実施するものとされている行為は受益者代理人により実施されます。

アセット・マネージャー（本信託）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（本信託）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（本信託）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、双方合意の上、直ちに後任のアセット・マネージャー（本信託）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（本信託）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、双方合意の上、直ちに当該アセット・マネージャー（本信託）に代えて、後任のアセット・マネージャー（本信託）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（本信託）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。

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当たっては、受託者の承諾が必要となります。）

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「（ハ） 本信託終了時の本件匿名組合契約の終了」及び「（ニ） 最終信託配当及び償還」をご参照ください。精算受益者は、本信託の信託目的を達成するため、金銭の追加信託を行う日の10営業日前までに受託者に対する事前の通知を行ったうえで、受託者に対して金銭の追加信託を行うことができます。金銭の追加信託は、信託口座への送金により行われます。

（ロ）信託の終了及び解除事由

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号ハ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処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匿名組合出資の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、投資対象不動産又は本件匿名組合出資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)本受益権の募集又は(ii)アセット・マネージャー（本信託）に対する精算受益権の譲渡のいずれかが中止された場合
h 本件匿名組合出資が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「（ハ） 本信託終了時の本件匿名組合契約の終了」に基づく売却の場合を除きます。）
i 本件匿名組合契約が解除され又は終了した場合

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。

j 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
k 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合
l 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
m 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
n 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
o 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合

さらに、受託者は、信託設定日までの間に以下の事由のいずれかが発生した場合、委託者に通知することにより、本信託契約を解除することができます。

p 本信託契約における委託者又は受益者代理人による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託目的の達成又は信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと受託者が合理的に判断した場合

q 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。ただし、これらについて、受託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りではありません。

加えて、委託者は、信託設定日までの間に以下の事由のいずれかが発生した場合、受託者に通知することにより、本信託契約を解除することができます。

r 本信託契約における受託者による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと委託者が合理的に判断した場合

s 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。）が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。）その他の本信託の関係者が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。ただし、これらについて、委託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りではありません。

また、本件営業者がいずれかの本件不動産受益権を信託設定日までに適法に取得しない場合又は委託者と本件営業者との間で本件匿名組合契約が信託設定日までに適法に締結されない場合、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。

（ハ）本信託終了時の本件匿名組合契約の終了

受託者は、信託期間満了日の120日前の日である2030年12月31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本信託財産内に本件匿名組合出資が残存する場合には、本件匿名組合契約終了期限までに、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本件匿名組合契約を終了させるものとし、本件匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合契約を終了させることができないことが見込まれた場合には、アセット・マネージャー（本信託）は、受託者をして、当該日までに本件匿名組合出資を第三者に売却しなければならないものとします。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、本件匿名組合出資を合理的な価格で売却することができるものとします（ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。）。

本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の売却後、本件匿名組合出資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、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件営業者又は本件匿名組合出資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。

（ニ）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、信託終了日までにアセット・マネージャー（本信託）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、信託終了日までにアセット・マネージャー（本信託）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（本信託）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（本信託）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。）。

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（信託終了日の1か月後の応当日（ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）以下同じです。）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（償還金支払日）において、本信託財産に属する金銭から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

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。

（注） 税法等が改正された場合は、本受益権の最終信託配当及び償還の手続も変更される可能性があります。2024年8月30日付で、金融庁から財務省に対する令和7年度税制改正要望が公表されています。同要望が実現した場合のリスクの詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第１ 信託財産の状況 ５ 投資リスク （１）リスク要因 ⑥ 税制関連リスク」をご参照ください。以下同じです。

（ホ）取扱金融商品取引業者への業務の委託

受託者は、取扱金融商品取引業者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結します。取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当及び元本の償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほかに、受託者及び取扱金融商品取引業者は、①本受益権発行時の「ibet for Fin」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、②本受益権移転に係る名義書換手続として、「ibet for Fin」への移転情報の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「ibet for Fin」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

（ヘ）本信託契約の変更等

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

上記にかかわらず、（i）本信託について信託法第103条第1項第1号から第4号までに掲げる事項に係る信託の変更（ただし、信託法第103条第1項第4号に掲げる受益債権の内容の変更については、本信託の商品としての同一性を失わせ、本受益者及び精算受益者の利益を害する変更に限ります。以下、本（へ）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（へ）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上で、予め、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（本信託）の交代は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

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

（ト）運用財産相互間取引に関する事項

a 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、本件営業者との間で本信託契約締結日付でアセットマネジメント契約を締結し、本件アセット・マネジメント業務（営業者）の委託を受け、また、受託者からも本信託契約締結日付で本件アセット・マネジメント業務（本信託）の委託を受けます。

そのため、委託者による本件匿名組合契約に基づく出資と、本信託契約の締結に伴い、受託者が本件匿名組合出資及び金銭を委託者から取得することとを一連の取引と見た場合、金融商品取引法第42条の2第2号に定める「運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用」（以下「運用財産相互間取引」といいます。）に該当することになります。本件営業者、委託者、受託者並びにアセット・マネージャー（営業者）及びアセット・マネージャー（本信託）は、運用財産相互間取引について、金商業等府令第129条第1項に定めるところに従い、本件営業者及び受託者の同意を得た上で、同項に定める要件を満たす態様で行うことを予定しています。運用財産相互間取引の内容及び運用財産相互間取引を行う理由は以下のとおりです。

(a) 運用財産相互間取引の内容

委託者が本件匿名組合契約に基づいて出資をした上で、委託者及び受託者の間で本信託契約を締結し、本件匿名組合出資及び金銭を委託者から受託者に対して信託譲渡すること。

(b) 運用財産相互間取引を行う理由

上記取引は、本件匿名組合出資及び金銭の運用、処分の一環として、（i）本信託契約を締結し、本件匿名組合出資を受託者に信託譲渡し、本受益権及び精算受益権の発行を受けた上で、（ii）発行された本受益権を、一般受益権募集の取扱兼引受契約に従って投資家に取得させるとともに取扱会社に残額引受けさせるために行われます。

なお、本信託契約において、本件匿名組合出資の価額は、本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する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等に基づき作成される本件営業者の貸借対照表に記載された本件匿名組合出資の価格とされており、適正かつ合理的な価額であると、アセット・マネージャー（営業者）及びアセット・マネージャー（本信託）は判断しています。

また、取扱会社による本受益権の募集の取扱及び残額引受けに関し、本受益権の発行価格は、JLL森井鑑定株式会社が作成した投資対象不動産に係る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本受益権1口当たりの純資産額を基準として定められるものです。不動産鑑定評価を行ったJLL森井鑑定株式会社とアセット・マネージャー（営業者）及びアセット・マネージャー（本信託）並びに取扱会社との間には、特別の利害関係はありません。そのため、適正かつ合理的な方法により定められる価額となるとアセット・マネージャー（営業者）及びアセット・マネージャー（本信託）は判断しています。

b　三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、本件営業者との間で本信託契約締結日付でアセットマネジメント契約を締結し、本件アセット・マネジメント業務（営業者）の委託を受け、また、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（合同会社オルタナ11（以下「オルタナ11」といいます。）からアセット・マネジメント業務の委託を受ける主体としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社を指して、以下「アセット・マネージャー（売主）」といいます。）は、本件営業者に対し本件不動産受益権を譲渡することを予定するオルタナ11との間で投資一任契約を締結し、オルタナ11からもアセット・マネジメント業務の委託を受けています。

そのため、オルタナ11から本件営業者への本件不動産受益権の譲渡に係る契約は、運用財産相互間取引になります。本件営業者、オルタナ11、アセット・マネージャー（営業者）及びアセット・マネージャー（売主）は、運用財産相互間取引について、金商業等府令第129条第1項に定めるところに従い、本件営業者、オルタナ11及び受託者の同意を得た上で、同項に定める要件を満たす態様で行うことを予定しています。運用財産相互間取引の内容及び運用財産相互間取引を行う理由は以下のとおりです。

(a) 運用財産相互間取引の内容

本件不動産受益権をオルタナ11から本件営業者に対して信託譲渡すること。

(b) 運用財産相互間取引を行う理由

上記取引は、最終的に、本件匿名組合出資及び金銭の運用、処分の一環として、（i）本信託契約を締結し、本件匿名組合出資を受託者に信託譲渡し、本受益権及び精算受益権の発行を受けた上で、（ii）発行された本受益権を、一般受益権募集の取扱兼引受契約に従って投資家に取得させるとともに取扱会社に残額引受けさせるために行われます。

なお、本件不動産受益権の譲渡に係る契約において、本件不動産受益権の価額は、オルタナ11の貸借対照表に記載された本件不動産受益権の価格とされており、適正かつ合理的な価額であると、アセット・マネージャー（営業者）、アセット・マネージャー（売主）及びアセット・マネージャー（本信託）は判断しています。

（2）【受益権】

① 受益者集会に関する権利

本信託においては、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受益者代理人が有することとされています。そのため、本信託契約において受益者集会に関する定めは設けられておらず、該当事項はありません。

② 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、本受益権及び精算受益権の2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、精算受益権の発行数は、1個とします。

・本受益権	**1口当たりの金額は、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 ３ 発行価額の総額」を同「２ 発行数」で除した額と同額となります。総額は、同「３ 発行価額の総額」と同額となります。**
・精算受益権	**金10,000円（1個の金額）**

③ 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。

④　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、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

⑤　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内国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。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（現行実務上、収益の分配のうち当期未処分利益を超える部分（利益超過分配）を含むと解されています。また、以下のただし書により控除する金額がある場合には、当該金額を加算した金額となります。）に対して、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）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。ただし、本信託において、受託者が受領する本件匿名組合出資に係る利益の分配に対してなされる20.42%（所得税20%及び復興特別所得税（所得税の2.1%））の源泉徴収税額のうち一定の金額については、本受益者に対する本受益権の収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます。

本受益権の収益の分配については、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、上記の源泉徴収及び特別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等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、原則として、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、特定口座（源泉徴収選択口座）において生じた本受益権の譲渡損益及び償還損益については、申告不要の取扱いを受けることが可能です。

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（現行実務上、収益の分配のうち当期未処分利益を超える部分（利益超過分配）を含むと解されています。また、以下のただし書により控除する金額がある場合には、当該金額を加算した金額となります。）に対しては、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。ただし、本信託において、受託者が受領する本件匿名組合出資に係る利益の分配に対してなされる20.42%（所得税20%及び復興特別所得税（所得税の2.1%））の源泉徴収税額のうち一定の金額については、本受益者に対する収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます。また、本受益権の収益の分配、譲渡損益及び償還損益については、法人税に係る所得の金額の計算上、益金の額又は損金の額に算入されます。

⑥　本受益権投資の特徴

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

委託者が考える本受益権の主な特徴は以下の3点です。

＜証券化の裏付けとなる投資対象が明確な少数物件への投資＞

これまで個人投資家には難しかった好立地にある不動産への投資が、小口証券投資の形で可能になります。小口不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITの投資ポートフォリオ（複数物件）と比べ、証券化の裏付けとなる投資対象の物件が少数の不動産（居住用不動産）であるため何に投資しているかが明確となります。

また、三井物産グループの「三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社」が本件営業者のアセット・マネージャーを務めており、同社において不動産投資業務に従事する専門家が選定した物件を投資対象物件として採用しております。本件営業者の期中の運用も運用の専門家であるアセット・マネージャーが担当します。

＜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、代理人の名称及び住所並びに手数料」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（営業者）は、原則として、2030年4月期の信託計算期間（2029年10月1日から2030年4月30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になります（後述の早期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2025年10月期から2029年10月期まで（2025年3月17日から2029年10月31日まで）の間に、アセット・マネージャー（営業者）が知る限りにおいて、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員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又は一部を早期売却する場合があります。

なお、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には、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じるおそれがあることから、アセット・マネージャー（営業者）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、原則として、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、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じる等の重大な障害となる事象がない場合には、アセット・マネージャー（営業者）は、本件不動産受益権等の一部を異なる信託計算期間に売却することもあります。

また、2030年4月期の信託計算期間が終了する2030年4月30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（営業者）が判断する場合、必要に応じて本借入れの借換え（リファイナンス）を検討するとともに、信託計算期間である2030年4月期が終了した後から1年間（2031年4月30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、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。

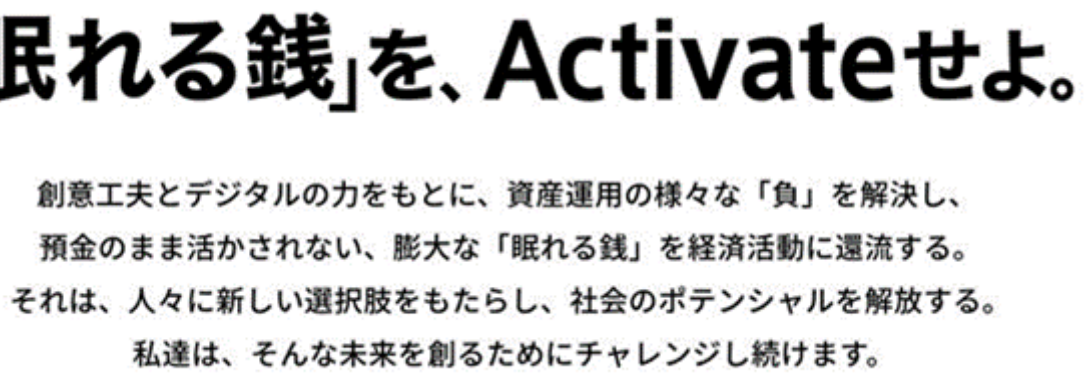
なお、アセット・マネージャー（営業者）は、本借入れの返済時期が予定返済期日（2030年2月28日）から最終返済期日（2031年2月28日）まで延長された場合には、2031年2月28日までを限度として運用期間の延長を決定する場合があり、この場合、アセット・マネージャー（本信託）は、信託計算期間である2030年4月期が終了した後から1年間（2031年4月30日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。

（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、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である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（営業者）が想定している運用期間の最終期である2030年4月期の売却と、それ以前の売却の関係の理解を容易にするため、2030年4月期の売却を原則とした上で、「早期売却」等の用語を用いています。アセット・マネージャー（営業者）は運用に際し、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員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、係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。

⑦　アセット・マネージャー（営業者）及びアセット・マネージャー（本信託）のご紹介

＜アセット・マネージャー（営業者）兼アセット・マネージャー（本信託）：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社について＞

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は日本を代表する総合商社の三井物産株式会社と、開発力を武器に経済活動のデジタル化を促進する株式会社LayerXを主要株主として、「『眠れる銭』を、Activateせよ。」の経営理念のもと資産運用の強みとデジタル化の強みとを掛け合わせることを目的として2020年4月に設立された会社です。2024年9月末日時点で2,300億円を超える不動産運用実績を有しています。



上記2社に加え、ＳＭＢＣ日興証券株式会社、三井住友信託銀行株式会社、JA三井リース株式会社、株式会社イデラ キャピタルマネジメントも参画しており、金融コンプライアンスを遵守し、投資家様の資産を安全に運用する体制を構築していると、アセット・マネージャー（本信託）は考えています。

＜三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が運用する11件のデジタル証券＞

2024年12月末日時点でアセット・マネージャー（営業者）兼アセット・マネージャー（本信託）は「不動産のデジタル証券」シリーズを12件運用し、そのAUM（運用資産残高）は同日時点で約608億円となっております。

12件のデジタル証券ファンドでのノウハウをもとに本件不動産受益権等の運用を行ってまいります。

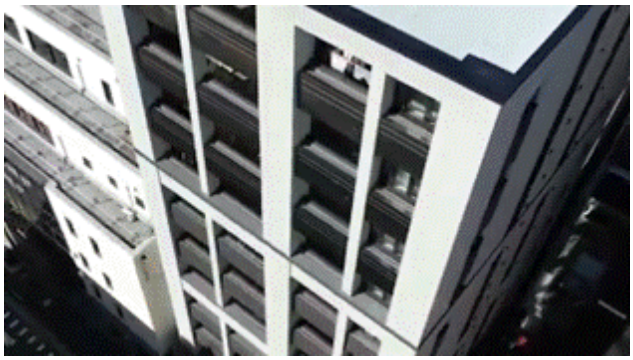
三井物産グループのデジタル証券
～三重・イオンタウン鈴鹿～
（デジタル名義書換方式）

三井物産グループのデジタル証券
～ホテル・イビス大阪梅田～
（譲渡制限付）

三井物産のデジタル証券
～浅草～
（譲渡制限付）

三井物産のデジタル証券
～浅草・まちなか旅館～
（譲渡制限付）

三井物産のデジタル証券
～横浜～
（譲渡制限付）



三井物産のデジタル証券
～日本橋～
（譲渡制限付）

三井物産のデジタル証券
～京都・三条～
（譲渡制限付）

三井物産のデジタル証券
～熱海温泉～
（譲渡制限付）

不動産のデジタル証券
～那須・アウトレットモール～
（譲渡制限付）

三井物産のデジタル証券
～日本橋・人形町～
（譲渡制限付）

不動産のデジタル証券
～神戸六甲アイランドDC～
（譲渡制限付）

不動産のデジタル証券
～ALTERNAレジデンス　銀座・代官山～
（譲渡制限付）

（注）　上記の各物件は、投資対象不動産には含まれません。

（３）【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「(2) 受益権　① 受益者集会に関する権利」から前記「(2) 受益権　⑥ 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上で本受益権に関する投資判断を行う必要があります。なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における委託者及び受託者の判断によるものです。

①　匿名組合出資に関するリスク

本信託は、信託財産の多くを単一の匿名組合出資に係る出資である本件匿名組合出資として保有することが見込まれています。そのため、本信託は、経済的には、本件匿名組合出資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、以下の匿名組合出資に関するリスクが存在します。

（イ）営業者の保有財産の価格変動リスク

・本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、本件匿名組合出資の価値は、本件不動産受益権の価格変動の影響を受けます。本件不動産受益権の価格変動のリスクについては、後記「③ 投資対象不動産に関するリスク（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」をご参照ください。

（ロ）本件匿名組合出資の収益及び費用変動リスク

・本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、本信託の収益及び費用は、本件不動産受益権に関する営業の収益及び費用に依存することになります。本件不動産受益権に関する収益及び費用に関するリスクについては、後記「③ 投資対象不動産に関するリスク（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク」をご参照ください。また、本件営業者は、営業に当たり借入れを行うため、本件営業者の営業の費用は、かかる借入れに伴う金利その他の費用に大きく影響を受けます。当該借入れに関するリスクについては、後記「② 本件営業者の借入れに関するリスク」をご参照ください。

（ハ）本件匿名組合出資の流動性に関するリスク

・本件匿名組合出資については、譲渡に当たっては本件営業者（ただし、本借入れが完済されるまでの間は、本件営業者及びレンダーとします。）の事前の承諾が必要とされており、また、権利の内容も複雑であることから、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。

（ニ）本件匿名組合出資の処分に関するリスク

・本件匿名組合出資を処分する場合には、売却した本件匿名組合出資に関する責任として、損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
・本件匿名組合出資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。

・アセット・マネージャー（本信託）は、原則として、本件匿名組合出資の売却は行いませんが、本信託契約において、アセット・マネージャー（本信託）は、本信託契約の定めに従い、本件匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合契約を終了させることができないことが見込まれた場合には、本件匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合出資を第三者に売却することとされており、かかる場合には、本件匿名組合出資を処分すべき時期が事実上一定の期間に限定されます。そのため、本件匿名組合出資の価格変動の影響を回避することが困難です。

（ホ）本件匿名組合契約における本匿名組合員の権利に関するリスク

・本件匿名組合契約において、本匿名組合員は、営業者の業務を執行し、営業者を代表することができず、営業者の営業についてのコントロール権を原則として有しません。したがって、一般受益者は本件営業者の営業、すなわち本件不動産受益権及び投資対象不動産の運用に原則として関与できず、本件営業者の営業が不適切な形態で実施された場合に、これを是正する効果的な手段を有しないリスクがあります。

②　本件営業者の借入れに関するリスク

本件営業者は、本件匿名組合出資に基づく出資金に加え、銀行からの借入れである本借入れにより資金を調達した上で、本件不動産受益権を取得し、これを運用する営業を行います。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、以下の本件営業者の借入れに関するリスクが存在します。

（イ）本件匿名組合出資に対する配当等が本借入れに劣後することによるリスク

・本件匿名組合契約上、本件匿名組合出資に対する配当等は本借入れに劣後することとされるため、本件営業者について破産、民事再生その他の倒産手続が行われる場合や本件不動産受益権の価値が下落する等により本件営業者が営業において損失が生じた場合には、本借入れの返済が優先される結果、本件匿名組合出資に係る出資金の一部又は全部について、返還を受けられないリスクがあります。

（ロ）金利変動リスク

・本借入れにおいては、金利は変動金利とされているため、金利情勢その他の要因により金利が増加し、本借入れに関する費用が増加するリスクがあります。

（ハ）本借入れによる制約に関するリスク

・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、分配停止事由、強制売却事由等が設けられます。したがって、本借入れにおいても、これらの条項が設けられ、本件営業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、分配停止事由等により、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、本件営業者による配当が制限され、又は停止される可能性があります。その結果、受託者が本件匿名組合契約に基づいた配当の全部又は一部を受領できず、本信託財産における配当原資が不足することとなることで、本受益者に対する配当が制限される可能性があります。また、かかる財務制限条項や禁止行為等に抵触した場合、本借入れの返済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産の売却が強制され、又は本借入れに係る借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。

・本借入れに伴い、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。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。
・本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本件匿名組合契約の収益・資産価値変動を通じて、本受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映される可能性があります。

③　投資対象不動産に関するリスク

本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託においては、信託財産の多くは少数の不動産である投資対象不動産となることが見込まれています。そのため、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託は、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。そして、本件匿名組合出資を保有する本匿名組合員は、本件営業者及び不動産信託受託者を通じて本件不動産受益権及び投資対象不動産をそれぞれの出資割合に応じて直接保有（共有）する場合に近似した経済的利益と損失を負担することとなります。したがって、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産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
・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託においては、信託期間が固定期間とされており、原則として、信託期間の終了時までに当該不動産管理処分信託に係る受益権を処分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。そのため、投資対象不動産の価格変動の影響を回避することが困難です。
・投資対象不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク
・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の収益は、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。
・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の費用は、投資対象不動産の費用に依存していますが、不動産管理処分信託の受託者やその業務委託先に対する報酬等の投資対象不動産以外の費用もあります。これらの費用は、投資対象不動産の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、投資対象不動産における事故等、受託者やその業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。

（ハ）投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク
・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。とりわけ、本借入れに関しては、本件営業者の資産である本件不動産受益権の裏付けとなる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、本件営業者は、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、そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、原状回復義務等の負担が生じることで、多額の損害を被る可能性があります。

（ニ）投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

・投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、利用状況、テナントの資力、入居又は退去の状況等により大きく影響を受けるおそれがあります。
・投資対象不動産について締結される賃貸借契約は契約期間中であっても終了することがあり、また、賃貸借契約で定める賃料収入が常に得られる保証はありません。締結された賃貸借契約の内容が当事者間の合意や法律の規定等に従い後日変更されることもあります。

（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 ② 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 b 本件営業者及びアセット・マネージャー（営業者）の管理方針」に記載のとおり、アセット・マネージャー（営業者）は、本書の日付現在、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には、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じるおそれがあることから、原則として、本件不動産受益権又は投資対象不動産の全てを一括で、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（営業者）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、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じること等により、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、本件不動産受益権又は投資対象不動産の全ての処分を一括で、又は同一の信託計算期間内に行う場合、全ての本件不動産受益権又は投資対象不動産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、個別の本件不動産受益権又は投資対象不動産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い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になりますが、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、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匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の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、また本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の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、噴火、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。

（ヌ）区分所有建物に関するリスク

・投資対象不動産の一部は区分所有建物です。

・区分所有建物については、単独所有の不動産と比べて特有のリスクがあります。

・区分所有建物は、単独所有の不動産と異なり、その管理や処分（建物の建替えを含みます。）が区分所有法や区分所有法に基づき制定される管理規約により規律されます。そのため、単独所有の不動産と異なり、自己の希望するとおりに管理や処分（建物の建替えを含みます。）ができない可能性があります。

・区分所有権は、単独所有の不動産の所有権と同様、原則として自由に処分することができます。ただし、区分所有者間で優先的購入権等の合意をしたり、管理規約において譲渡等の制限を定めることがあり、これらの場合には、自由な譲渡が制限されることとなります。
・区分所有権と敷地利用権は別個の権利とされています。これらの権利は原則として分離して処分することが制限されていますが、分離して処分できる場合があり、そのような処分がされたときは、敷地利用権を有しない区分所有者が生じ、区分所有建物の存続が困難になる可能性があります。
・上記のような単独所有の不動産との差異から、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ル)借地物件に関するリスク
・借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。
・借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。
・借地権の対象となる土地（借地）の所有権が、他に転売されたり、抵当権等の実行により第三者に移る可能性があります。この場合に、借地権について適用のある法令に従った第三者対抗要件が具備されていないときは、借地権者は、借地の新所有者に対して借地権を対抗できず、借地権を実質的に喪失してしまいます。
・借地権が消滅した場合（借地権を対抗できず、借地権を実質的に喪失した場合を含みます。）、借地権者は、原則として借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければならず、建物を喪失する上、取り壊し等の費用を負担することが必要となります。
・借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があるため、借地権者に承諾料の負担が生じる可能性があります。
・上記のような自己が所有権を有する土地上に存在する建物との差異から、借地権とその借地上に存在する建物については、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

④　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（(i)本件匿名組合契約の解除その他の終了原因の発生、(ii)本件営業者の解散、倒産手続の開始決定又は倒産手続の開始原因の発生並びに(iii)火災、噴火、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、各計算期日（信託終了日を含みます。）の2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、取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中、並びにその他取扱金融商品取引業者が必要と判断する場合は、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、それぞれ払込期日の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定の期間及び各決算発表日の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定の期間になります。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。

・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。受託者の事前承諾を得るためには、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「ibet for Fin」において、受託者に対する本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う必要があります。これらの手続に沿った請求が行われない場合には、受託者による本受益権の譲渡の承諾は行われず、本受益権の譲渡は成立しません。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、代理人の名称及び住所並びに手数料＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」をご参照ください。

（ロ）本受益権の価格に関するリスク

・本受益権の譲渡価格は、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得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、本受益権を譲渡しようとする際、取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。

（ハ）本受益権の信託配当及び元本償還に関するリスク

・本受益権について、信託配当及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。特に、前記「② 本件営業者の借入れに関するリスク（イ）本件匿名組合出資に対する配当等が本借入れに劣後することによるリスク」に記載のとおり、本件匿名組合契約上、本件匿名組合出資に対する配当等は本借入れに劣後することとされるため、本借入れの返済が優先される結果、本件匿名組合出資に係る金銭の分配を受けられない場合及び出資金の一部又は全部について返還を受けられない場合があり、その場合には、信託配当及び元本償還に悪影響が生じるリスクがあります。また、本借入れに関して期限の利益喪失事由が発生している場合等一定の場合には、本借入関連契約の定めに従い、本件匿名組合契約に基づく配当が停止又は制限されることがあり、その場合には、本信託契約に係る配当が行われない場合があります。

・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を原資として行われる本件営業者からの配当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売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。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。

・アセット・マネージャー（本信託）が本件匿名組合出資の売却を検討する場合、本受益権の元本償還に係る資金は、本件匿名組合出資の売却代金が原資となるため、本件匿名組合出資の売却機会及び売却価格による影響を受けます。

⑤　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（本信託）を含みます。）、本件匿名組合出資の出資先である本件営業者、不動産管理処分信託の委託者、アセット・マネージャー（営業者）及び受託者（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。）、本受益権の募集事務及び残額引受けを行う引受人（取扱会社）、本受益権の譲渡を取り扱う取扱金融商品取引業者等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。

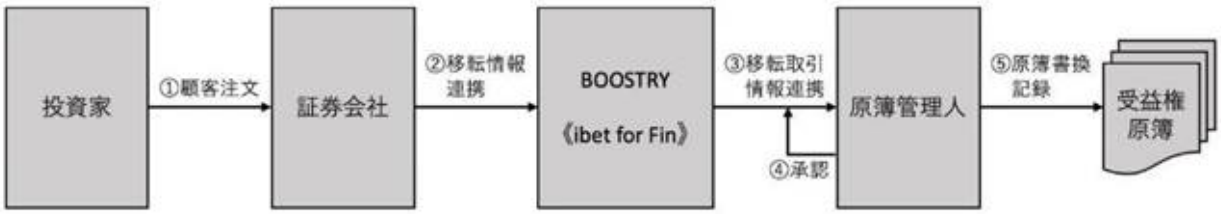
・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。

（ロ）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。本受益権の売買その他の取引に当たっては、金融コンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、かつ、本受益権はブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズムを用いて、権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件である受益権原簿の記録の管理が行われるため、サイバー攻撃により不正アクセスが行われた場合等には、本受益権に係る情報が流出し、又は本受益権に係る記録が改ざんされ若しくは消滅する可能性があります。その結果、本受益権の実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じ、技術的な理由によりブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズムにおける本受益権に係る記録や受益権原簿の記録を改ざん等が発生する前の時点の記録に戻すことが困難となるおそれがあります。かかる場合には、実体法上の権利者に対する本受益権の信託配当及び元本償還が行われなくなる、実体法上の権利者が本受益権を譲渡することができなくなる、又は本受益権の譲渡に係る受益権原簿の記録ができなくなること等により、損害を被る可能性があります。

・その他上記以外の原因により本受益権の受益権原簿記録の管理に用いるブロックチェーンネットワーク若しくは受益権原簿を管理する受託者が管理するシステムや使用する通信回線に重大な障害が生じた場合又は取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を金融コンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワーク又は受託者が管理するシステムに通常どおり連携できなくなった場合（主に想定される事態として、①「ibet for Fin」において本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションを承認するノードを唯一保有するBOOSTRYのシステム障害等により、発行、移転、償還、原簿書換等が通常どおり行えなくなった場合、②取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を受託者に通常どおり連携できなくなった場合）には、本受益権の信託配当及び元本償還、譲渡及び譲渡に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。
・本受益権の売買その他の取引には上記のとおりブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、本受益権の権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件の具備は受益権原簿の記録の管理を通じて行われるため、情報システム上に本受益権の保有者の情報が登録されます。当該情報は受託者並びに受託者が業務を委託する三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社によって適切に管理される予定ですが、サイバー攻撃により不正アクセスが行われ、当該情報の漏洩や不正利用等の事態が生じるおそれがあります。
・本受益権の受益権原簿の記録は、ibet for Finノード管理者から提供される受益権原簿データに基づき記録されます。したがって、「ibet for Fin」が受託者の期待どおりに利用できない場合又はibet for Finノード管理者からの提供データに何らかの事由により誤りがあった場合、本受益権の権利等の保有、移転や決済等に関して影響が生じることにより、損害を被る可能性があります。また、「ibet for Fin」は、BOOSTRYが事務局を務める金融コンソーシアムによって運営及び管理され、また、「ibet for Fin」において本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションを承認するノードは、現時点においてはBOOSTRYのみが保有します。そのため、BOOSTRYが管理するシステムや利用する通信回線に重大な障害が生じた場合又はその信用状況等が悪化し受託者の期待どおりに業務を行うことができない場合等は、本受益権の権利等の保有、移転や決済等に関して影響が生じることにより、損害を被る可能性があります。

<本受益権の権利移転のイメージ図>



（ハ）その他の仕組みに関するリスク

・本件営業者の業務委託先であるアセット・マネージャー（営業者）は、アセット・マネージャー（本信託）と同一の法人であるため、本受益権の運用期間中利益相反関係が存在することから、アセット・マネージャー（本信託）が、本受益者の利益以上に自己又は本件営業者の利益を図り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

⑥　税制関連リスク

・本信託、本件匿名組合出資及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分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、本件匿名組合出資及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、又は本信託、本件匿名組合出資及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持が困難になる可能性があります。

・本受益権の収益の分配に係る日本の課税上の取扱いについては、法令上明確に規定されていない部分が含まれます。仮に、日本の税法上、本受益権の収益の分配の取扱いについて異なる解釈等がなされる場合には、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。

・2024年8月30日付で、金融庁から財務省に対する令和7年度税制改正要望が公表されています。当該税制改正要望には、受益証券発行信託の分配のうち、信託財産の減価償却費相当分に係る投資家（受益者）への分配（利益を原資としない分配）について、利益の配当ではなく元本の払戻しとして取り扱い、分配を受ける投資家（受益者）において所得税の課税がないこと等、課税上の取扱いを明確化する旨の改正要望が含まれています。2024年12月27日付で財務省から公表された「令和7年度税制改正の大綱」においては特定受益証券発行信託に関する改正が行われる旨の記載が含まれていますが、本書の日付現在、当該要望に対応した税制改正は実施されていません。令和7年度の税制改正で当該改正要望に対応した改正が実施される等、当該税制改正要望に沿った内容の改正が実現した場合、利益を原資としない分配（いわゆる利益超過分配）については、本受益権を保有する投資家において所得税の課税が発生しないこととなるため、本受益権の信託配当に関する手続や、本受益権を保有する投資家への課税額が変更されることとなります。ただし、上記の税制改正要望は税制改正案ではなく、その内容を実現するためには信託協会の計算規則等の関係規則の改正並びに税制改正に関する法律の国会における承認及び可決が必要であり、令和7年度税制改正又はそれ以降の時期において当該税制改正要望が実現する保証はなく、当該税制改正が行われない可能性や、異なる内容での改正が行われる可能性があります。また、仮に、当該税制改正要望と同内容の改正が行われた場合であっても、保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者において税制改正に対応したシステムの修正等が必要になる可能性があるところ、対応が適時に行われる保証はなく、本受益権を保有する投資家に事務手続等の負担が生じる可能性があります。

⑦　その他

・本信託、本件不動産受益権に係る不動産管理処分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、本件不動産受益権に係る不動産管理処分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、本信託又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分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

①　受託者及び取扱金融商品取引業者のリスク管理体制

（イ）サイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅に関する管理体制

前記「（1）リスク要因　⑤ 仕組みに関するリスク　（ロ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載のサイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅の原因、これらに対する低減策及び万が一意図しない移転が生じた場合の対応は以下のとおりです。

a 記録の改ざん・消滅が生じ得る原因

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

b 記録の改ざん・消滅に対する低減策

「デジタル証券基盤への書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該デジタル証券基盤が「パブリック型」か「コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。本受益権の取引に当たっては、「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤を採用した上で、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、ibet for Finコンソーシアムにおいては、ノードはibet for Finコンソーシアムが予め承認した特定のノード（発行者及び取扱金融商品取引業者）に限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能なため、「パブリック型」と比べて意図しない財産的価値の移転が生じる蓋然性は限定的といえます。

「秘密鍵の保全」としては、受益者からの委託により秘密鍵の管理を行う取扱金融商品取引業者が、「ibet for Fin」の提供するセキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する機能を用いて、外部犯による奪取や内部犯による不正利用を防止します。「ibet for Fin」において、取扱金融商品取引業者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、後記「（ロ） システム障害に対する管理体制」を整備することによって、発生時においても業務継続が可能な体制を整備しています。

c 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応

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

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

したがって、委託者及び受託者は、意図しない財産的価値の移転が生じたとしても、「E-Prime」を通じて「ibet for Fin」等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、「ibet for Fin」及び「E-Prime」によらず、受託者が保有する受益権原簿の更新を実施することにより業務を継続します。システム復旧後は、受益権原簿を前記「（イ） サイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅に関する管理体制　c 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応」に記載の「強制移転機能」と同様の手法を用いてシステムに登録することで、「ibet for Fin」及び「E-Prime」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。

（注） 上記を含む、本書に記載の取扱金融商品取引業者のリスク管理体制は、取扱金融商品取引業者である三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社に関する手法です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、リスク管理体制が異なる可能性があります。以下同じです。

② アセット・マネージャー（本信託）のリスク管理体制

アセット・マネージャー（本信託）は、受託者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務（本信託）を行いますが、その業務に関する範囲で、リスクの管理を実施します。本書の日付現在の、アセット・マネージャー（本信託）のリスク管理体制は、以下のとおりです。

（イ）リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャー（本信託）は、リスク管理規程において、リスク管理の方針、リスク管理体制及びリスク管理の方法等を規定し、主要なリスクとして運用リスク、財務リスク、信用リスク、流動性リスク、事務リスク、システムリスク、コンプライアンス（ライセンス）リスク、及びレピュテーションリスクを定義しています。

（ロ）組織体制

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

なお、上記①及び②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2025年10月末日（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 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

① 本受益権の取引の方法

本受益権は、取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。

② 本受益権の管理等

本受益権は、「ibet for Fin」において管理されます。

そのため、本受益者となる者は、取扱金融商品取引業者と本受益権に係る保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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、当該保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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、当該保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結した取扱金融商品取引業者以外との売買及び口座移管はできません。）。また、当該譲渡及び名義書換は、受託者の承認をもって成立するものとし、当該承認は取扱金融商品取引業者による「ibet for Fin」への記録によって行われます。具体的な手続は、以下のとおりです。

a. 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、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として、当該本受益権の受渡日の午後3時までに、（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、受渡日及び移転区分等を記載した移転情報（本受益権の移転に係る情報を「ibet for Fin」に記録するために必要な情報の一式をいい、以下「移転情報」と総称します。）を作成し、「ibet for Fin」への登録を行います。当該登録がなされた場合、決済が完了した本受益権の譲渡に係る受託者による承諾が行われたものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。

b. 取扱金融商品取引業者から投資家への譲渡

取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」に情報が登録されていない投資家（以下「新規投資家」といいます。）が本受益権の取得申込を行う場合、本受益権の取得申込を行う当該新規投資家の属性等の確認をした上で、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及びトークン化有価証券取引管理約款を締結します。新規投資家との間で本受益権の譲渡に関する約定が成立した場合、当該約定が成立した新規投資家の投資家情報を当該新規投資家の保有する本受益権に係るST（「ibet for Fin」ネットワーク内のブロックチェーン上で管理される、本受益権に対応するセキュリティ・トークンをいいます。）を管理するための秘密鍵を生成します。取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」上で、本受益権に対して、当該新規投資家の名義登録を行います。取扱金融商品取引業者は、新規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、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として、当該本受益権の受渡日の午後3時までに、（i）決済が完了した登録投資家の情報並びに（ii）決済が完了した本受益権の数量（個数）、受渡日及び移転区分を記載した移転情報を作成し、「ibet for Fin」への登録を行います。当該登録がなされた場合、決済が完了した本受益権の譲渡に係る受託者による承諾が行われたものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。

③ 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

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	新生信託銀行株式会社　本店 東京都港区六本木一丁目6番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	新生信託銀行株式会社 東京都港区六本木一丁目6番1号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「ibet for Fin」の利用に伴う別途の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。なお、受託者は、BOOSTRYに対し、「E-Prime」の利用料（なお、「ibet for Fin」の利用料は、「E-Prime」の利用料に含まれています。）として、本信託財産より以下の金額を支払います。 年間金1,200千円（税込1,320千円）

＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞

本受益者は払込期日の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定の期間及び各決算発表日の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定の期間、取扱金融商品取引業者に対し、本受益権の最終的な裏付資産である投資対象不動産の鑑定評価額に基づき算出された本受益権のNAV等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。

なお、アセット・マネージャー（本信託）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得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、取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中、並びにその他取扱金融商品取引業者が必要と判断する場合には、新規の売買を停止する場合があります。詳しくは取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手続について

① 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等が必要になります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

② 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等が必要となります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

ただし、各計算期日（信託終了日を除きます。）の6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（信託終了日を除きます。）の4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証券口座移管に基づくものを含みますがこれらに限られません。ただし、相続及び包括遺贈による承継は含まれません。）を行うことはできません。また、償還金支払日の6営業日前の日（同日を含みます。）以降は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、償還金支払日の4営業日前の日（同日を含みます。）以降は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び証券口座移管に基づくものを含みますがこれらに限られません。ただし、相続及び包括遺贈による承継は含まれません。）を行うことはできません。

2 本受益者に対する特典

該当事項はありません。

3 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

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

4 その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

前記「1　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「ibet for Fin」の利用に伴う別途の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。

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
① 株式の総数及び資本金の額（2024年3月31日現在）
資本金
5,000百万円
発行可能株式総数
普通株式　　300,000株
発行済株式の総数
普通株式　　100,000株

② 過去5年間における資本金の額の増減
該当事項はありません。

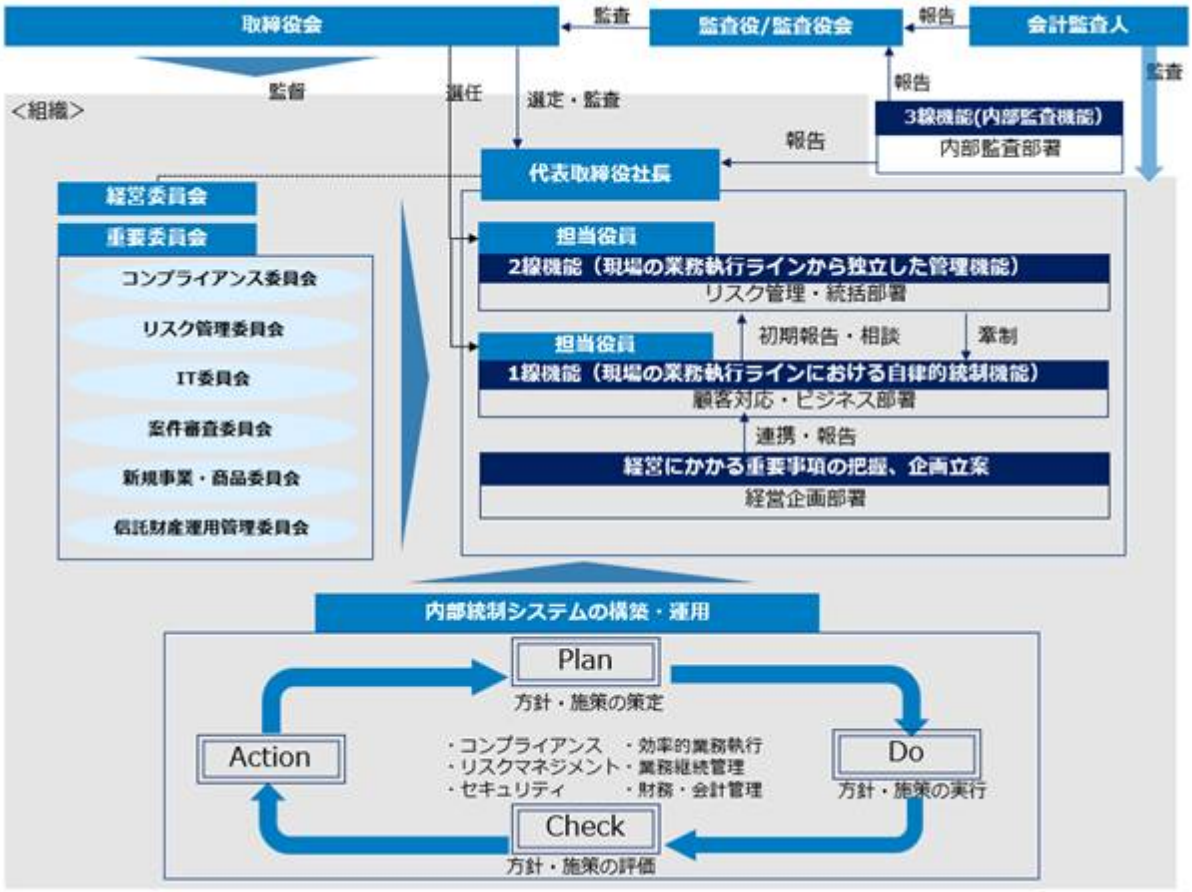
（2）受託者の機構
受託者は、SBIグループ・コンプライアンス行動規範及びSBI新生銀行グループ行動憲章を遵守し、コンプライアンス関連諸規程の社内周知と浸透を通じて、コンプライアンス態勢の一層の充実を図っております。受託者は、監査役会設置会社として、以下の体制を敷いています。

取締役会
受託者の取締役会は、取締役3名で構成されています。SBI新生銀行グループの一員として、グループ経営上の連携を確保する観点から、SBI新生銀行から非常勤取締役を迎えています。取締役会は、受託者の業務執行を決定し、取締役の職務の執行を監督します。

監査役及び監査役会
受託者の監査役会は、監査役3名で構成され、うち2名が社外監査役です。監査役は、定期的に開催される取締役会に参加することなどで、取締役と会社が対処すべき課題、監査役監査の環境整備の状況、監査上の重要課題などについて意見を交換し、あわせて必要と判断される措置の要請を行います。監査役は、取締役の職務の執行の監査について、的確、公正かつ効率的に遂行しており、受託者の経営に対する監督機能は十分に果たされています。

経営委員会等
受託者は、代表取締役が、その業務執行に関する決定を行うための機関として経営委員会を設置しております。経営委員会では、経営全般に関する重要事項ほか、取締役会付議事項及びその他取締役会に対して提出する議案の決議等を行っております。
また、全ての新規案件について協議し決裁することを目的とする「案件審査委員会」、受託者のリスク状況を網羅的、継続的に把握し、その評価・分析を行い、さらには対応策を策定する、というプロセスを備えた一元的リスク管理体制を実現することを目的とする「リスク管理委員会」を設置しているほか、「コンプライアンス委員会」、「IT委員会」、「新規事業・商品委員会」、「信託財産運用管理委員会」といった重要委員会を設置しております。

＜当社の内部統制体制＞



・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】

「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んでいます。
2024年9月末日現在、受託者が受託する信託財産は、以下のとおりです。

科目	2024年9月末日
	金額（百万円）
金銭信託	199,363
金銭以外の金銭の信託	2,756,632
有価証券の信託	48,813
金銭債権の信託	883,803
動産の信託	11,494
土地及びその定着物の信託	358,888
包括信託	547,048
合計	4,806,044

３【経理の状況】

（1）受託者の財務諸表は、「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）に基づいて作成しておりますが、資産及び負債の分類並びに収益及び費用の分類は、「銀行法施行規則」（昭和57年大蔵省令第10号）に準拠しております。

（2）財務諸表その他の事項の金額については、百万円未満を切り捨てて表示しております。

（3）受託者は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度（自　2022年4月1日　至　2023年3月31日）及び当事業年度（自　2023年4月1日　至　2024年3月31日）の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツの監査証明を受けております。

（4）受託者は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

（5）受託者は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みとして、具体的には、一般社団法人全国銀行協会及び一般社団法人信託協会等の関係諸団体へ加入し情報収集を図るとともに、各種団体の行う研修に参加するなど、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更について的確に対応するための体制を整備しております。

1　財務諸表等

(1) 財務諸表

①　貸借対照表

（単位：百万円）

		前事業年度 (2023年3月31日)		当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部				
現金預け金		10,680		9,596
預け金		10,680		9,596
その他資産		267		328
前払費用		16		17
未収収益		141		186
未収入金		25		41
その他の資産	※1	82	※1	83
有形固定資産	※2	9	※2	9
建物		7		6
その他の有形固定資産		2		3
無形固定資産		11		8
ソフトウェア		11		8
繰延税金資産		92		86
資産の部合計		11,060		10,029

（単位：百万円）

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
その他負債	1,745	332
未払法人税等	75	37
未払金	67	86
未払費用	39	42
前受収益	81	88
預り金	1,415	22
資産除去債務	38	38
その他の負債	28	14
賞与引当金	124	129
負債の部合計	1,870	461
純資産の部		
資本金	5,000	5,000
利益剰余金	4,190	4,567
利益準備金	1,630	1,630
その他利益剰余金	2,560	2,937
繰越利益剰余金	2,560	2,937
株主資本合計	9,190	9,567
純資産の部合計	9,190	9,567
負債及び純資産の部合計	11,060	10,029

② 損益計算書

（単位：百万円）

		前事業年度 （自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）		当事業年度 （自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
経常収益		1,749		1,894
信託報酬		1,616		1,676
資金運用収益		6		6
預け金利息		6		6
その他の受入利息		―		0
役務取引等収益		125		210
その他の役務収益		125		210
その他業務収益		0		0
外国為替売買益		0		0
その他経常収益		0		―
その他の経常収益		0		―
経常費用		1,184		1,365
資金調達費用		0		―
その他の支払利息		0		―
役務取引等費用		87		136
支払為替手数料		1		1
その他の役務費用		85		134
営業経費	※1	1,097	※1	1,229
経常利益		564		528
特別損失		―		0
固定資産処分損		―		0
税引前当期純利益		564		528
法人税、住民税及び事業税		188		145
法人税等調整額		△ 14		5
法人税等合計		173		150
当期純利益		390		377

③　株主資本等変動計算書

前事業年度（自　2022年4月1日　至　2023年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
			繰越利益剰余金			
当期首残高	5,000	1,630	2,169	3,799	8,799	8,799
当期変動額						
当期純利益			390	390	390	390
当期変動額合計	-	-	390	390	390	390
当期末残高	5,000	1,630	2,560	4,190	9,190	9,190

当事業年度（自　2023年4月1日　至　2024年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
			繰越利益剰余金			
当期首残高	5,000	1,630	2,560	4,190	9,190	9,190
当期変動額						
当期純利益			377	377	377	377
当期変動額合計	-	-	377	377	377	377
当期末残高	5,000	1,630	2,937	4,567	9,567	9,567

④　キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　2022年4月1日 至　2023年3月31日）		当事業年度 （自　2023年4月1日 至　2024年3月31日）	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		564		528
減価償却費		3		4
賞与引当金の増減額（△は減少）		6		5
役員賞与引当金の増減額（△は減少）		△ 10		―
資金運用収益		△ 6		△ 6
資金調達費用		0		―
為替差損益（△は益）		△ 0		△ 0
固定資産処分損益（△は益）		―		0
預り金の純増減（△は減少）		△ 325		△ 1,392
資金運用による収入		6		6
資金調達による支出		△ 0		―
その他		73		△ 48
小　　計		311		△ 903
法人税等の支払額		△ 207		△ 178
営業活動によるキャッシュ・フロー		104		△ 1,082
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		―		△ 2
無形固定資産の取得による支出		△ 12		―
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 12		△ 2
財務活動によるキャッシュ・フロー				
財務活動によるキャッシュ・フロー		―		―
現金及び現金同等物に係る換算差額		0		0
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		91		△ 1,084
現金及び現金同等物の期首残高		10,589		10,680
現金及び現金同等物の期末残高	※1	10,680	※1	9,596

注記事項

（重要な会計方針）

１．　固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

有形固定資産は、建物については定額法、その他の有形固定資産については定率法を採用しております。

また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	**8年から18年**
その他の有形固定資産	**4年から20年**

なお、一括償却資産については3年の均等償却を採用しております。

(2) 無形固定資産

無形固定資産は、定額法により償却しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいて償却しております。

２．　引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

賞与引当金は、従業員への賞与の支払いに備えるため、従業員に対する賞与の支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

３．　重要な収益及び費用の計上基準

顧客との契約から生じる収益の計上基準

顧客との契約から生じる収益については、以下の5ステップに基づき収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する
ステップ2：契約における履行義務を識別する
ステップ3：取引価格を算定する
ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する
ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する

顧客との契約から生じる収益のうち、信託契約締結サービスの対価として受領する信託報酬については、サービスの提供完了時点において履行義務が充足されるものとして収益を認識しております。また、信託契約締結後の期中管理サービスの対価として受領する信託報酬については、サービスの提供期間にわたり履行義務が充足されるため、信託契約にて定める計算期間に応じて収益を認識しております。

なお、これらの対価の額には重要な変動対価の見積り及び金融要素は含まれておりません。

４．　キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲は、貸借対照表上の「現金預け金」のうち定期預け金以外のものであります。

（貸借対照表関係）

※1 .担保に供している資産はありません。なお、その他の資産には保証金が含まれており、その金額は次のとおりです。

	前事業年度 （2023年3月31日）	当事業年度 （2024年3月31日）
保証金	**35百万円**	**35百万円**

※2.有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 （2023年3月31日）	当事業年度 （2024年3月31日）
減価償却累計額	57百万円	43百万円

（損益計算書関係）

※１.営業経費には、次のものを含んでおります。

なお、研究開発費は発生しておりません。

	前事業年度 （自　2022年4月1日 至　2023年3月31日）	当事業年度 （自　2023年4月1日 至　2024年3月31日）
給料・手当	419百万円	475百万円
賞与引当金繰入	124百万円	129百万円
有形固定資産減価償却費	1百万円	1百万円
無形固定資産減価償却費	2百万円	2百万円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自　2022年4月1日　至　2023年3月31日）

発行済株式の種類及び総数に関する事項

(単位：千株)

	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
普通株式	100	－	－	100	－
合計	100	－	－	100	－

当事業年度（自　2023年4月1日　至　2024年3月31日）

発行済株式の種類及び総数に関する事項

(単位：千株)

	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
普通株式	100	－	－	100	－
合計	100	－	－	100	－

（キャッシュ・フロー計算書関係）

※1 .現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

前事業年度（自　2022年4月1日　至　2023年3月31日）

定期預け金の残高がないため、現金及び現金同等物の期末残高は、貸借対照表の現金預け金と同額であります。

当事業年度（自　2023年4月1日　至　2024年3月31日）

定期預け金の残高がないため、現金及び現金同等物の期末残高は、貸借対照表の現金預け金と同額であります。

（金融商品関係）

１．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

受託者は、資産の流動化に関する信託及び特定金外信託を主たる業務としております。資金運用については、受託者の流動性リスク管理基準、市場リスク及び信用リスク管理基準に基づき、信用リスクが低く、流動性の高い運用に徹するものとし、短期的な預け金運用を中心に行っております。資金調達については、信託業務に特化し、融資業務及び預金業務などは行っていないため外部負債を必要とせず、行っておりません。

（2）金融商品の内容及びそのリスク

受託者が保有する金融資産は、主として国内金融機関に対する預け金であり、預け入れ先である金融機関の信用リスクに晒されております。

金融負債は主として預り金であります。これは主に合同運用指定金銭信託事業について、信託設定前における申込金の引落額を一時的に銀行勘定で預かり受けたことによるものです。

（3）金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスクの管理

受託者は、信用リスク・テイクによるリターンの獲得をビジネスの目的としておりませんが、受託者のリスク管理ポリシーを始めとするリスク管理の諸規定に従い、定期的にモニタリングを行い、リスク管理委員会及び取締役会にリスク状況の報告を行っております。

預け金については、クレジットラインを設定し、特定先への過度の集中的な投資を防ぐほか、預け入れ先である金融機関の格付け等の信用情報の把握を行っております。

②市場リスクの管理

受託者は、信用リスクと同様に市場リスクについても、当該リスク・テイクによるリターンの獲得をビジネスの目的としておらず、保守的な運用に徹する方針を採っております。

③資金調達に係る流動性リスクの管理

受託者は、年度毎に資金繰り計画を策定し、実績をリスク管理委員会に報告するほか、緊急時のバックアップファシリティとして株式会社SBI新生銀行からの当座貸越枠を確保しております。

２．金融商品の時価等に関する事項

現金預け金、その他資産・負債のうち金融商品に該当するものは、短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似することから注記を省略しております。その他に注記の対象となる資産・負債の保有はありません。

（退職給付関係）

1．採用している退職給付制度の概要

受託者の従業員は全員がグループ会社からの出向者であり、受託者が採用している退職給付制度はありません。出向元の退職給付制度に基づき計算された負担額を出向元に支払っており、当該金額を「出向者退職金負担額」として計上しております。

2．その他

受託者が計上した「出向者退職金負担額」は、前事業年度（自 2022年4月1日　至　2023年3月31日）69百万円、当事業年度（自　2023年4月1日　至　2024年3月31日）72百万円となります。

（税効果会計関係）

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 （2023年3月31日）	当事業年度 （2024年3月31日）
繰延税金資産		
賞与引当金	38百万円	39百万円
前受収益	24	24
資産除去債務	11	11
未払事業税	10	8
その他	21	14
繰延税金資産小計	106	99
評価性引当額	△ 14	△ 12
繰延税金資産合計	92	86
繰延税金負債		
繰延税金負債合計	―	―
繰延税金資産の純額	92百万円	86百万円

2．法定実効税率と税効果適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 （2023年3月31日）	当事業年度 （2024年3月31日）
法定実効税率	※	30.6%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	※	0.0
住民税均等割	※	0.4
評価性引当の増減	※	0.0
税額控除	※	△2.3
その他	※	△0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	※	28.5%

※　前事業年度は法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3．法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

受託者は、受託者の親会社であるSBI新生銀行を通算親会社とする、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

（資産除去債務関係）

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（収益認識関係）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	前事業年度 （自　2022年4月1日 至　2023年3月31日）	当事業年度 （自　2023年4月1日 至　2024年3月31日）
顧客との契約から生じる収益	1,742百万円	1,887百万円
うち信託報酬	1,616百万円	1,676百万円
うち役務取引等収益	125百万円	210百万円

（セグメント情報等）

セグメント情報

受託者は、信託業務を専業で行っている信託銀行であり、単一セグメントのため、記載を省略しております。

関連情報

1．サービスごとの情報

受託者は、信託業務の区分の外部顧客に対する経常収益が損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 経常収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

受託者の親会社である株式会社SBI新生銀行が主要な顧客となり、取引額は以下の通りです。

前事業年度（自　2022年4月1日　至　2023年3月31日）

顧客の氏名又は名称	経常収益	関連するセグメント名
株式会社SBI新生銀行	303百万円	―

※　株式会社SBI新生銀行への経常収益は、信託報酬及びその他役務収益となります

当事業年度（自　2023年4月1日　至　2024年3月31日）

顧客の氏名又は名称	経常収益	関連するセグメント名
株式会社SBI新生銀行	316百万円	―

※　株式会社SBI新生銀行への経常収益は、信託報酬及びその他役務収益となります。

関連当事者情報

1．関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

前事業年度（自　2022年4月1日　至　2023年3月31日）

（単位：百万円）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（注2）	科目	期末残高（注2）
親会社	株式会社 SBI新生銀行	東京都中央区日本橋室町2-4-3	512,204	銀行業	被所有直接100%	信託業務取引の受託	信託報酬及び手数料（注1）	303	未収収益 未収入金 前受収益	0 1 2

（注）1．取引条件及び取引条件の決定方針等
信託業務取引において、信託報酬及び手数料の水準は市場の実勢を勘案して決定しております。
2．取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

当事業年度（自　2023年4月1日　至　2024年3月31日）

（単位：百万円）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（注2）	科目	期末残高（注2）
親会社	株式会社 SBI新生銀行	東京都中央区日本橋室町2-4-3	512,204	銀行業	被所有直接100%	信託業務取引の受託	信託報酬及び手数料（注1）	316	未収収益 未収入金 前受収益	0 1 5

（注）1．取引条件及び取引条件の決定方針等
信託業務取引において、信託報酬及び手数料の水準は市場の実勢を勘案して決定しております。
2．取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

(イ) 財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前事業年度（自　2022年4月1日　至　2023年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　2023年4月1日　至　2024年3月31日）

該当事項はありません。

(ウ) 財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前事業年度（自　2022年4月1日　至　2023年3月31日）

記載すべき重要なものはありません。

当事業年度（自　2023年4月1日　至　2024年3月31日）

記載すべき重要なものはありません。

(エ) 財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前事業年度（自　2022年4月1日　至　2023年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　2023年4月1日　至　2024年3月31日）

該当事項はありません。

2．親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

SBIホールディングス株式会社（東京証券取引所に上場）
SBI地銀ホールディングス株式会社（非上場）
株式会社SBI新生銀行　（非上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

1．1株当たり純資産額及び算定上の基礎

		前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
1株当たり純資産額	円	91,900.14	95,671.60
（算定上の基礎）			
純資産の部の合計額	百万円	9,190	9,567
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円	―	―
普通株式に係る期末の純資産額	百万円	9,190	9,567
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数	千株	100	100

2．1株当たり当期純利益及び算定上の基礎

		前事業年度 （自　2022年4月1日 至　2023年3月31日）	当事業年度 （自　2023年4月1日 至　2024年3月31日）
1株当たり当期純利益	円	3,908.80	3,771.46
（算定上の基礎）			
当期純利益	百万円	390	377
普通株主に帰属しない金額	百万円	―	―
普通株式に係る当期純利益	百万円	390	377
普通株式の期中平均株式数	千株	100	100

※　潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

⑤　附属明細表

有形固定資産等明細表

資産の種類	当期首残高(百万円)	当期増加額(百万円)	当期減少額(百万円)	当期末残高(百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額(百万円)	当期償却額(百万円)	差引当期末残高(百万円)
有形固定資産							
建物	41	0	0	41	35	0	6
その他の有形固定資産	26	2	15	11	8	0	3
有形固定資産計	68	2	16	53	43	1	9
無形固定資産							
ソフトウェア	46	－	－	46	38	2	8
リース資産	105	－	－	105	105	－	－
無形固定資産計	152	－	－	152	144	2	8

社債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

該当事項はありません。

引当金明細表

区分	当期首残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（目的使用）（百万円）	当期減少額（その他）（百万円）	当期末残高（百万円）
賞与引当金	124	129	124	0	129

資産除去債務明細表

当期首及び当期末における資産除去債務の金額が、当期首及び当期末における負債及び純資産の合計額の100分の1であるため、資産除去債務明細表の作成を省略しております。

○未払法人税等

区分	当期首残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（目的使用）（百万円）	当期減少額（その他）（百万円）	当期末残高（百万円）
未払法人税等	75	37	75	0	37
未払法人税等	40	10	40	0	10
未払事業税	34	26	34	－	26

(2) 主な資産及び負債の内容

当事業年度末（2024年3月31日現在）の主な資産及び負債の内容は、次のとおりであります。

①資産の部

預け金	**日本銀行への預け金6,471百万円、他の銀行への預け金3,124百万円であります。**
未収収益	**信託報酬182百万円その他であります。**
前払費用	**営業経費12百万円その他であります。**
その他の資産	**敷金47百万円、保証金35百万円であります。**

②負債の部

未払費用	**営業経費34百万円、役務費用8百万円であります。**
前受収益	**信託報酬88百万円であります。**
その他の負債	**未払消費税等13百万円その他であります。**

(3) その他

該当事項はありません。

1　中間財務諸表等

(1) 中間財務諸表

①　中間貸借対照表

（単位：百万円）

		当中間会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
現金預け金		3,867
預け金		3,867
有価証券		5,961
国債		5,961
その他資産		388
前払費用		27
未収収益		218
未収入金		47
未収還付法人税等		12
その他の資産	※1	83
有形固定資産	※2	8
建物		4
その他の有形固定資産		3
無形固定資産		7
ソフトウェア		7
繰延税金資産		86
資産の部合計		10,319

（単位：百万円）

	当中間会計期間 (2024年9月30日)
負債の部	
その他負債	557
未払法人税等	41
未払金	27
未払費用	33
前受収益	113
預り金	281
資産除去債務	39
その他の負債	19
賞与引当金	72
負債の部合計	629
純資産の部	
資本金	5,000
利益剰余金	4,689
利益準備金	1,630
その他利益剰余金	3,059
繰越利益剰余金	3,059
株主資本合計	9,689
純資産の部合計	9,689
負債及び純資産の部合計	10,319

② 中間損益計算書

（単位：百万円）

		当中間会計期間 （自　2024年4月1日 至　2024年9月30日）
経常収益		899
信託報酬		860
資金運用収益		14
（うち有価証券利息配当金）		8
（うち預け金利息）		5
役務取引等収益		22
その他の役務収益		22
その他業務収益		1
外国為替売買益		1
経常費用		738
資金調達費用		0
借用金利息		0
役務取引等費用		80
支払為替手数料		0
その他の役務費用		80
営業経費	※1	657
経常利益		161
税引前中間純利益		161
法人税、住民税及び事業税		37
法人税等調整額		0
法人税等合計		38
中間純利益		122

③　中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間（自　2024年4月1日　至　2024年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
			繰越利益剰余金			
当期首残高	5,000	1,630	2,937	4,567	9,567	9,567
当中間期変動額						
中間純利益			122	122	122	122
当中間期変動額合計	-	-	122	122	122	122
当中間期末残高	5,000	1,630	3,059	4,689	9,689	9,689

④　中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

		当中間会計期間 （自　2024年4月1日 至　2024年9月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益		161
減価償却費		3
賞与引当金の増減額（△は減少）		△ 57
資金運用収益		△ 14
為替差損益（△は益）		△ 1
預り金の純増減（△は減少）		258
資金運用による収入		11
その他		△ 36
小　　計		324
法人税等の支払額		△ 94
営業活動によるキャッシュ・フロー		230
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出		△ 5,958
有形固定資産の取得による支出		△ 1
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 5,960
財務活動によるキャッシュ・フロー		
財務活動によるキャッシュ・フロー		―
現金及び現金同等物に係る換算差額		0
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△ 5,728
現金及び現金同等物の期首残高		9,596
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1	3,867

注記事項

（重要な会計方針）

１．　有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的債券について、移動平均法による償却原価法（定額法）により行っております。

２．　固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

有形固定資産は、建物については定額法、その他の有形固定資産については定率法を採用しております。
また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物　8年から14年
その他の有形固定資産　4年から20年

なお、一括償却資産については3年の均等償却を採用しております。

(2) 無形固定資産

無形固定資産は、定額法により償却しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいて償却しております。

３．　引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

賞与引当金は、従業員への賞与の支払いに備えるため、従業員に対する賞与の支給見込額のうち、当中間会計期間に帰属する額を計上しております。

４．　重要な収益及び費用の計上基準

顧客との契約から生じる収益の計上基準

顧客との契約から生じる収益については、以下の５ステップに基づき収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する
ステップ2：契約における履行義務を識別する
ステップ3：取引価格を算定する
ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する
ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する

顧客との契約から生じる収益のうち、信託契約締結サービスの対価として受領する信託報酬については、サービスの提供完了時点において履行義務が充足されるものとして収益を認識しております。また、信託契約締結後の期中管理サービスの対価として受領する信託報酬については、サービスの提供期間にわたり履行義務が充足されるため、信託契約にて定める計算期間に応じて収益を認識しております。
なお、これらの対価の額には重要な変動対価の見積り及び金融要素は含まれておりません。

５．　キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲は、中間貸借対照表上の「現金預け金」のうち定期預け金以外のものであります。

（会計方針の変更）

１．　「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第 27 号 2022 年 10 月 28 日。以下、「法人税等会計基準」という。）等を当中間会計期間の期首から適用しております。 法人税等の計上区分に関する改正については、法人税等会計基準第 20-3 項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間財務諸表への影響はありません。

（中間貸借対照表関係）

※1 ． 担保に供している資産はありません。なお、その他の資産には保証金が含まれており、その金額は次のとおりです。

	当中間会計期間 （2024年9月30日）
保証金	35百万円

※2． 有形固定資産の減価償却累計額

	当中間会計期間 （2024年9月30日）
減価償却累計額	46百万円

（中間損益計算書関係）

※1． 営業経費には、次のものを含んでおります。
なお、研究開発費は発生しておりません。

	当中間会計期間 （自　2024年4月1日 至　2024年9月30日）
給料・手当	274百万円
賞与引当金繰入	72百万円
有形固定資産減価償却費	2百万円
無形固定資産減価償却費	1百万円

（中間株主資本等変動計算書関係）

中間会計期間（自　2024年4月1日　至　2024年9月30日）

発行済株式の種類及び総数に関する事項

（単位：千株）

	当事業年度期首株式数	当中間会計期間増加株式数	当中間会計期間減少株式数	当中間会計期間末株式数	摘要
普通株式	100	－	－	100	－
合計	100	－	－	100	－

（中間キャッシュ・フロー計算書関係）

※1 .現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

定期預け金の残高がないため、現金及び現金同等物の中間期末残高は、中間貸借対照表の現金預け金と同額であります。

（金融商品関係）

1. 金融商品の時価等に関する事項

2024年9月30日における中間貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額は次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等の保有はありません。 また、現金預け金、その他資産・負債のうち金融商品に該当するものは、短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似することから注記を省略しております。

（単位：百万円）

	中間貸借対照表計上額	時価	差額
有価証券	5,961	5,981	20
満期保有目的の債券	5,961	5,981	20
国債	5,961	5,981	20
資産計	5,961	5,981	20

2. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

レベル1の時価 ： 同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価
レベル2の時価 ：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価
レベル3の時価 ： 重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価で中間貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品（2024年9月30日）

(単位：百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券	5,981	-	-	5,981
満期保有目的の債券	5,981	-	-	5,981
国債	5,981	-	-	5,981
資産計	5,981	-	-	5,981

（有価証券関係）

1. 満期保有目的の債券（2024年9月30日）

(単位：百万円)

	種類	中間貸借対照表計上額	時価	差額
時価が中間貸借対照表計上額を超えるもの	国債	5,961	5,981	20

（資産除去債務関係）

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（収益認識関係）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	当中間会計期間 （自　2024年4月1日 至　2024年9月30日）
顧客との契約から生じる収益	883百万円
うち信託報酬	860百万円
うち役務取引等収益	22百万円

（セグメント情報等）

セグメント情報

受託者は、信託業務を専業で行っている信託銀行であり、単一セグメントのため、記載を省略しております。

関連情報

1. サービスごとの情報

受託者は、信託業務の区分の外部顧客に対する経常収益が損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 経常収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

3． 主要な顧客ごとの情報

受託者の親会社である株式会社SBI新生銀行が主要な顧客となり、取引額は以下の通りです。

当中間会計期間（自　2024年4月１日　至　2024年9月30日）

顧客の氏名又は名称	経常収益	関連するセグメント名
株式会社SBI新生銀行	174百万円	―

※　株式会社SBI新生銀行への経常収益は、信託報酬及びその他役務収益となります。

（１株当たり情報）

1．1株当たり純資産額及び算定上の基礎

		当中間会計期間 (2024年9月30日現在)
1株当たり純資産額	円	96,899.90
（算定上の基礎）		
純資産の部の合計額	百万円	9,689
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円	―
普通株式に係る中間期末の純資産額	百万円	9,689
1株当たり純資産額の算定に用いられた中間期末の普通株式の数	千株	100

2．1株当たり中間純利益及び算定上の基礎

		当中間会計期間 （自　2024年4月1日 至　2024年9月30日）
1株当たり中間純利益	円	1,228.30
（算定上の基礎）		
中間純利益	百万円	122
普通株式に帰属しない金額	百万円	―
普通株式に係る中間純利益	百万円	122
普通株式の期中平均株式数	千株	100

※　潜在株式調整後1株当たり中間純利益につきましては、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

独立監査人の監査報告書

2025年1月21日

新生信託銀行株式会社
取締役会　御中

有限責任監査法人トーマツ
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小野大樹
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	野坂京子

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている新生信託銀行株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの第23期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、新生信託銀行株式会社の2023年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券届出書 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 に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

独立監査人の監査報告書

2025年1月21日

新生信託銀行株式会社
取締役会　御中

有限責任監査法人トーマツ
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小野大樹
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	野坂京子

＜財務諸表監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている新生信託銀行株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの第24期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、新生信託銀行株式会社の2024年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券届出書 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 に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

＜報酬関連情報＞

報酬関連情報は、株式会社SBI新生銀行の有価証券報告書に添付されている金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

独立監査人の中間監査報告書

2025年1月21日

新生信託銀行株式会社
取締役会　御中

有限責任監査法人トーマツ
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小野大樹
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	野坂京子

中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている新生信託銀行株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの第25期事業年度の中間会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、新生信託銀行株式会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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

中間財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、中間財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

- **不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。**
- **中間財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。**
- **経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。**
- **経営者が継続企業を前提として中間財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、中間監査報告書において中間財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、中間監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。**
- **中間財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。**

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

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

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。）

① 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

② 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

③ 第三者との間において信託財産のためにする行為であって、自己が当該第三者の代理人となって行うもの

④ 信託財産に属する財産につき固有財産に属する財産のみをもって履行する責任を負う債務に係る債権を被担保債権とする担保権を設定することその他第三者との間において信託財産のためにする行為であって受託者又はその利害関係人と受益者との利益が相反することとなるもの

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

① 自己又はその利害関係人と信託財産との間における取引

② 一の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引

③ 第三者との間において信託財産のためにする取引であって、自己が当該第三者の代理人となって行うもの。

ただし、受託者は、信託法及び兼営法において準用する信託業法に定める例外として、本信託契約において、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株式会社SBI新生銀行の普通預金口座での預金による運用（本信託契約第16条第1項）**
- **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14条）**
- **本件匿名組合出資の売買取引又は当該売買に係る代理若しくは媒介（本信託契約第16条）**
- **資金の振込（本信託契約第16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16条）**
- **募集取扱者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社、受託者及びその他の当事者の間での募集取扱兼引受契約の締結 （本信託契約第16条）**
- **その他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引（本信託契約第16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】

①　資本金の額等

本書の日付現在、資本金は15万円です。

②　委託者の機構

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

本書の日付現在、委託者の社員は、一般社団法人14のみです。

（２）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

・匿名組合出資持分の取得、保有及び処分
・不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理
・不動産の信託受益権の取得、保有及び処分
・その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業

②　主要な経営指標等の推移

委託者の事業年度は、毎年12月1日から翌年11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2024年12月24日から2025年11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、2024年12月24日（設立日）から2025年11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。

（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 取扱会社兼取扱金融商品取引業者

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
三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	17億円 （2025年1月23日現在）	金融商品取引業、投資運用業

２【関係業務の概要】

本受益権の取扱会社として、本受益権の募集の取扱い、残額引受け及び販売等を行います。また、本受益者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、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。さらに、受託者と業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結し、本受益権に係る信託配当及び元本の償還に関する事務を行っています。加えて、本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転は「ibet for Fin」への記録をもって行うこととされており、取扱会社は、「ibet for Fin」における本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションの送信を行います。後記「C アセット・マネージャー（営業者）兼アセット・マネージャー（本信託）　２ 関係業務の概要」に記載のとおり、本件営業者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務（営業者）を行います。また、受託者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務（本信託）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。

B 本件営業者

１ 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	オルタナレジ1合同会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号東京共同会計事務所内
設立年月日	2024年12月24日
資本金の額	金10万円
代表者	一般社団法人ＲＢ１
事業の内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 その他上記事業に付帯又は関連する事業

２ 関係業務の概要

本件匿名組合契約に基づく営業者として、委託者から匿名組合出資を受け、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の取得及び処分等の事業を行います。

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 アセット・マネージャー（営業者）兼アセット・マネージャー（本信託）

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
三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	17億円 （2025年1月23日現在）	金融商品取引業、投資運用業

2 関係業務の概要

本件営業者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務（営業者）を行います。また、受託者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務（本信託）を行います。さらに、前記「A 取扱会社兼取扱金融商品取引業者　2 関係業務の概要」に記載のとおり、本受益権の取扱会社として、本受益権の募集の取扱い、残額引受け及び販売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。

D 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　鶴巻暁	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。