

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年4月25日
【事業年度】	第2期（自2024年2月1日 至2025年1月31日）
【発行者名】	合同会社渋谷神宮前IO
【代表者の役職氏名】	代表社員 一般社団法人渋谷神宮前IO 職務執行者 鄭 武壽
【主たる事務所の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
【事務連絡者氏名】	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役 常務執行役員 私募ファンド運用本部長 神谷 栄次
【電話番号】	03-5439-8711（代表）
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第 1 【組合等の状況】

1 【組合等の概況】

（ 1 ）【主要な経営指標等の推移】

不動産デジタル証券・渋谷神宮前イノベーションオフィス（以下「本匿名組合」といいます。）の事業年度は、初年度は本匿名組合契約（後記「（ 2 ）組合等の目的及び基本的性格」において定義します。）締結日である2023年7月26日から2024年1月31日、次年度以降は毎年2月1日から翌年1月末日までの1年間です。

期別	第1期	第2期
決算年月	2024年1月	2025年1月
営業収益（千円）	104,220	188,243
経常利益（千円）	36,993	31,805
当期純利益（千円）	36,993	31,805
出資持分総額（千円）	1,815,000	1,799,118
発行済出資持分の総数（口）	18,150	18,150
純資産額（千円）	1,851,993	1,811,416
総資産額（千円）	5,038,380	4,980,332
1口当たり純資産額（円）	102,038	99,802
1口当たり当期純利益（円）	2,038	1,752
分配総額（千円）	36,989	71,202
自己資本比率（注1）（％）	36.8	36.4
自己資本利益率（注2）（％）	2.0	1.7

（注1）自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額（小数点第2位四捨五入）

（注2）自己資本利益率＝当期純利益／期首期末の純資産額の平均（小数点第2位四捨五入）

（注3）本書において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満を切り捨てて記載しています。

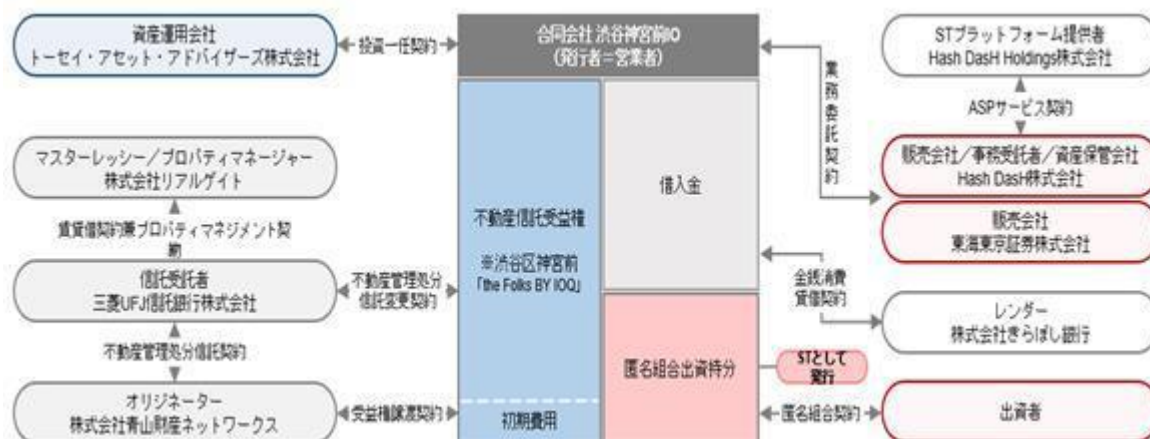
（ 2 ）【組合等の目的及び基本的性格】

本匿名組合の目的は、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。）第535条に規定される匿名組合契約に基づく権利者が出資対象事業から生ずる収益の配当又は当該出資対象事業に係る財産の分配を受けることができる権利（以下「本匿名組合出資持分」といい、本匿名組合出資持分に係る匿名組合契約を「本匿名組合契約」といい、本匿名組合出資持分を保有する者を「出資者」又は「本匿名組合員」といいます。）の発行者である合同会社渋谷神宮前IO（発行者としての同社を以下「発行者」といいます。）が、取得を予定している後記「 2 投資方針 (2)投資対象」の不動産（以下「本不動産」といいます。）に係る信託受益権に投資することにより、本不動産からの賃料収入を原資として発行者に交付される信託配当等をもとに、インカム収入を長期にわたって安定的に享受することを目的とします。

（ 3 ）【組合等の沿革】

2023年7月26日 本匿名組合の設立及び運営開始

(4) 【組合等の仕組み】



発行者は、本匿名組合の営業者（合同会社渋谷神宮前IOをいい、営業者としての同社を「営業者」ということがあります。以下同じです。）として各出資者との間で本匿名組合契約を締結しました。各出資者は当該契約に基づき営業者に匿名組合出資（以下「本匿名組合出資」といいます。）を行いました。

STプラットフォーム提供者（Hash Dash株式会社の親会社であるHash Dash Holdings株式会社をいいます。以下同じです。）は、本セキュリティトークン（本匿名組合出資持分を表章し、デジタル証券システム（STプラットフォーム提供者が提供する電子記録移転権利の発行等を行うシステムをいいます。以下同じです。）を用いて移転することのできる財産的価値をいいます。以下同じです。）の記録及び移転を行うために用いるブロックチェーン基盤を含むデジタル証券システム（STプラットフォーム提供者が提供する電子記録移転権利の発行等を行うシステムをいいます。以下同じです。）の提供、及び本セキュリティトークンの発行取引、その後の取得及び譲渡取引等の記帳のために用いられるデジタル証券システムにより構成される取引プラットフォームを提供しています。

資産保管会社としてのHash Dash株式会社（資産保管会社としての同社を以下「資産保管会社」といいます。）は、本プラットフォーム（デジタル証券システムで構成される取引プラットフォームをいいます。以下同じです。）を管理し、本セキュリティトークンの移転に必要な秘密鍵の管理及び本セキュリティトークンの発行及び移転についてブロックチェーン上の記帳処理を行います。

オリジネーターである株式会社青山財産ネットワークスは、三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする不動産管理処分信託契約に基づく本不動産の信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を保有しており、本匿名組合の運営開始後に、本信託受益権を発行者へ譲渡しています。

発行者は、本匿名組合出資及び借入金（注）を原資として、本信託受益権を取得しています。

発行者は、本不動産からの賃料収入を原資として発行者に交付される信託配当等をもとに、各出資者に対して原則として6か月に一度分配を行います。

発行者は、本匿名組合の営業者として、取得資産の運用を行うにあたっては、資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）との間でアセット・マネジメント契約（以下「本投資一任契約」といいます。）を締結し、その資産に関する運用権限の全てを同社に委託しています。

マスターレシー兼プロパティマネージャーである株式会社リアルゲイトは、本不動産の所有者である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、賃貸借契約兼プロパティ・マネジメント契約を締結し、本不動産の一部又は全部をテナント等に転貸又は使用させることを目的としたマスターリース業務を行います。

発行者が最終的に本信託受益権を売却した場合は、発行者は当該売却代金を原資として、他の債務に優先的に充当した上で、本匿名組合契約の終了後に必要な費用を控除した残額を本匿名組合の分配及び出資金の返還として出資者へ支払います。

本匿名組合出資持分の取引は、本匿名組合出資持分を表章する本セキュリティトークンの記帳を行う本プラットフォームを通じてのみ行われ、販売会社（Hash Dash株式会社及び東海東京証券株式会社（以下「東海東京証券」といいます。）をいいます。なお、販売会社としてのHash Dash株式会社を「販売会社（Hash Dash）」といい、東海東京証券と総称して又は個別に「販売会社」ということがあります。以下同じです。）を介してのみ、本セキュリティトークンの発行・譲渡取引及びその取次ぎが行われます。

本セキュリティトークンの譲渡取引は、資産保管会社が、本セキュリティトークンの移転を本プラットフォームのブロックチェーン上に記帳した時刻の翌営業日における当該時刻に、営業者が本匿名組合契約の条項に従い当該譲渡について承諾したものとみなされ、これにより本匿名組合出資持分の譲渡の効力が生じます。

事務受託者であるHash Dash株式会社（事務受託者としての同社を以下「事務受託者」といいます。）は、営業者との業務委託契約に基づき、本セキュリティトークンの移転に関する情報を、営業者に通知するとともに共有し、本匿名組合出資持分の権利者のために本セキュリティトークンの名義書換事務を行い、本セキュリティトークン

ンの名義人（東海東京証券を通じて本匿名組合出資持分を取得した出資者（以下「TT出資者」といいます。）の場合は東海東京証券）を記録する電子帳簿の作成を行います。

本匿名組合出資持分の移転を第三者に対して対抗するためには、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第467条第2項に基づき、確定日付のある証書により営業者の承諾を得る必要がありますが、本匿名組合は、確定日付のある証書の取得に係る業務を事務受託者に委託しており、事務受託者は、本匿名組合出資持分の権利者のために、本セキュリティトークンの移転取引の翌営業日中に確定日付のある証書の取得を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
イ. 発行者=営業者	合同会社渋谷神宮前IO	本匿名組合の営業者として、本営業の一切の業務を行います。本匿名組合契約に基づき各出資者より受領した出資金及び借入金（注）で、本信託受益権を取得・長期保有して運用を行います。
ロ. 匿名組合	不動産デジタル証券・渋谷神宮前イノベーションオフィス	該当事項はありません。 （各出資者と本匿名組合の営業者との間で個別に締結された各匿名組合契約の集合体として位置付けられます。匿名組合の事業は営業者が遂行しますので、匿名組合自体には業務活動主体としての実体は存在しません。）
ハ. 資産運用会社	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 （投資運用業者）	本投資一任契約に基づき本匿名組合の営業者である合同会社渋谷神宮前IOより委託を受けて、以下の業務を行います。 a. 受託資産（本匿名組合出資金その他の資産（当該資産を運用した結果取得した資産を含みます。）をいいます。）の運用に関し、金融商品の価値等の分析に基づく投資判断に基づき投資すること（営業者により付与された権限に基づき、受託資産の運用指図及び議決権行使の指図を行うことを含みます。）。 b. 受託資産の運用状況について、法令の定めるところに従い定期的に報告すること。 c. b.に定めるもののほか、営業者から受託資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行うこと。 d. 営業者が、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42条の4及び金融商品取引業等に関する内閣府令第132条の規定に準じて、本匿名組合契約に基づき支払われた出資金を営業者の固有財産及び他の運用財産（もしあれば）と分別して管理することにつき監督すること。 e. 受託資産のほか、本匿名組合財産の運用、管理及び処分を行うこと。 f. a.に規定するほか、受託資産に関する議決権その他本匿名組合財産に係る権利の行使を行うこと。 g. 本匿名組合の運営に関して助言及び補助を行うこと。 h. 本匿名組合財産の分配及び組合持分の払戻に関する業務を行うこと。 i. 本匿名組合の事業に関し発生した本匿名組合の負担すべき費用、経費及び報酬等債務の支払を行うこと。 j. その他本匿名組合の目的の達成のため必要な一切の事務を行うこと（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、投資家保護又はIRの観点から作成すべき書面（ホームページ等を含む。）その他の書面の作成の補助を含む。）
ニ. 資産保管会社	Hash DasH株式会社 （第一種金融商品取引業者）	本プラットフォームを管理し、本セキュリティトークンの移転に必要な秘密鍵の管理及び本セキュリティトークンの発行及び移転についてブロックチェーン上の記帳処理を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
ホ. 販売会社（有価証券の売買又は有価証券の売買の取次ぎ）	Hash DasH株式会社 東海東京証券株式会社 （第一種金融商品取引業者）	本プラットフォームにて、出資者からの本匿名組合出資持分の売買注文を販売会社（Hash DasH）が相手方となって成約させます。東海東京証券は出資者からの本匿名組合出資持分の売買注文につき販売会社（Hash DasH）への取次ぎを行います。
ヘ. 事務受託者	Hash DasH株式会社 （第一種金融商品取引業者）	業務委託契約に基づき、営業者より委託を受けて、以下の業務を行います。 a. 本セキュリティトークンの発行・移転に関する情報を、本匿名組合出資持分の発行者・営業者に通知し、共有するとともに、本匿名組合出資持分の移転に係る名義書換事務を行い、出資者の名義を記録する電子帳簿の作成を行うこと。 b. 本匿名組合出資持分の移転に係る確定日付のある承諾書の作成・管理に係る業務を行うこと。 c. 本匿名組合の運営に関する助言を行うこと。 d. 上記各号の事務に付随する事務を行うこと。 e. その他営業者及び事務受託者が随時書面にて合意した事務を行うこと。
ト. TT事務受託者	東海東京証券株式会社 （第一種金融商品取引業者）	業務委託契約に基づき、営業者より委託を受けて、以下の業務を行います。 a. TT出資者における本セキュリティトークンの発行・移転に関する情報を、東海東京証券帳簿（各TT出資者が保有する本匿名組合出資持分の合計額に対応する本セキュリティトークンを、TT出資者毎に個別に管理するため、本プラットフォームとは別に作成する各TT出資者の帳簿をいいます。以下同じです。）で管理し、発行者・営業者に共有すること。 b. TT出資者からの問い合わせの対応業務を行うこと。 c. 本匿名組合契約に基づくTT出資者に関する分配金の事務を行うこと。 d. 匿名組合の運営に関する助言を行うこと。 e. 上記各号の事務に付随する事務を行うこと。 f. その他、TT出資者に関連して、営業者及びTT事務受託者が随時書面にて合意した事務を行うこと。
チ. STプラットフォーム提供者	Hash DasH Holdings株式会社	発行者が本セキュリティトークンの発行、取得及び移転取引の記録を行うために用いるブロックチェーン基盤を含むデジタル証券システムで構成される本プラットフォームを提供します。

（注）発行者は、本信託受益権の取得資金及びそれらの付帯費用の支払資金の一部に充当するため、2023年7月31日を借入実行日として、以下の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)を行いました。また、下記借入金の担保として、本信託受益権について借入先を質権者とする質権が設定され、一般社団法人渋谷神宮前IOが保有する発行者の社員持分について借入先を質権者とする質権が設定されています。

借入金額	利率	返済期日	最終返済期日	返済方法
アセットローン： 3,089,000,000円及び 消費税ローン： 24,800,000円（注）	3か月物TIBOR + 1.2% 返済期日経過後は3 か月物TIBOR + 2.2% です。	アセットローン： 2030年7月末日 及び 消費税ローン： 2024年7月末日	アセットローン： 2031年7月末日	期限一括返済

（注）消費税ローンについては2024年2月29日付で全額返済しております。

(5) 【組合等の機構】

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

なお、本書の日付現在、職務執行者の主な略歴は、以下のとおりです。

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

投資運用の意思決定機構

イ．発行者の意思決定プロセス

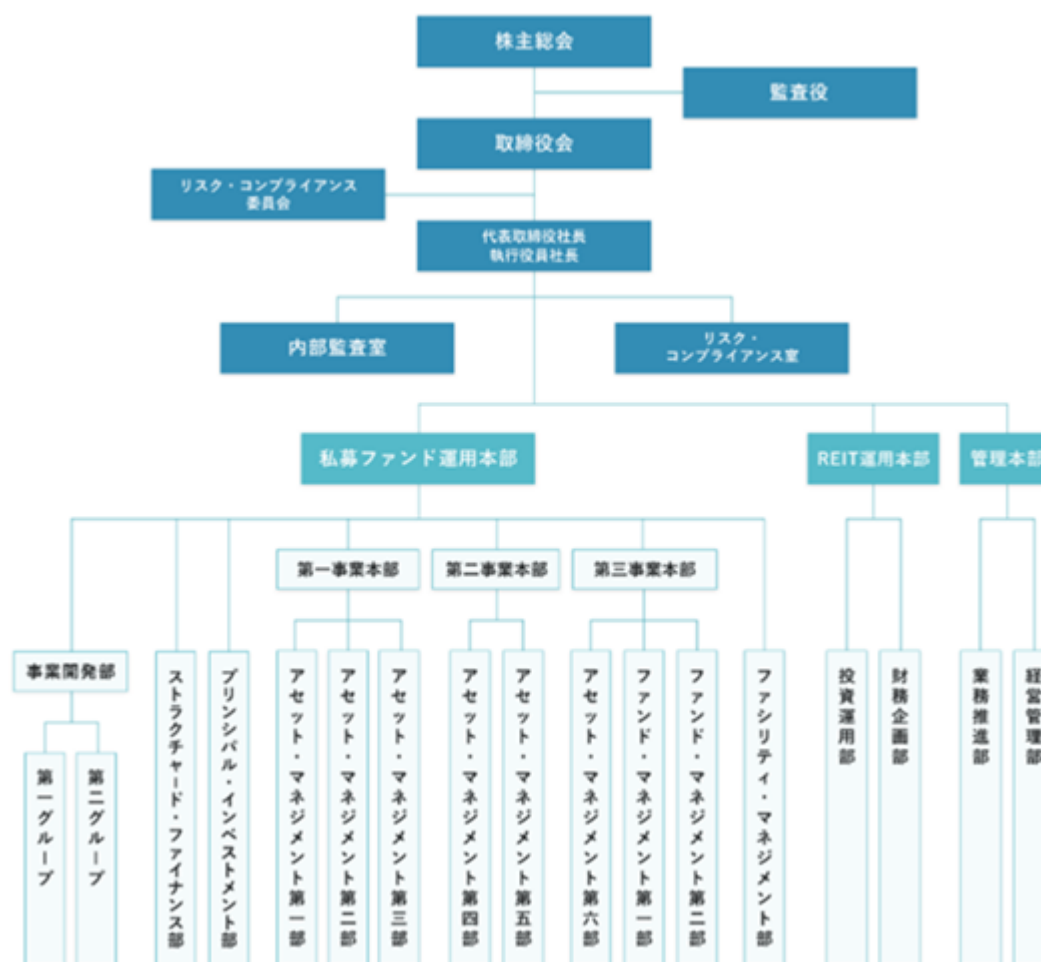
発行者は、本投資一任契約に基づき本資産運用会社に受託資産に係る運用権限の全て、その他必要な事務を委託しています。

ロ．本資産運用会社の意思決定プロセス

本資産運用会社の組織体制、業務分掌体制及び意思決定機構は以下のとおりです。

a．業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。



本資産運用会社は、前記組織体制のもと、発行者との間で締結した本投資一任契約に基づき、受託資産に係る運用権限の全てを受託した上で、発行者の資産の運用を行います。かかる資産運用に係る業務は、私募ファンド運用本部（第三事業本部（ファンド・マネジメント第二部）、第一事業本部（アセット・マネジメント第三部））、リスク・コンプライアンス室及び内部監査室において担当します。

b. 各組織の業務分掌体制

(a) 本資産運用会社において、発行者より委託を受けた受託資産の運用に係る業務を行う私募ファンド運用本部（第三事業本部（ファンド・マネジメント第二部）、第一事業本部（アセット・マネジメント第三部））、リスク・コンプライアンス室及び内部監査室の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名		分掌業務
私募ファンド運用本部		- 第一事業本部、第二事業本部、第三事業本部、事業開発部、ストラクチャード・ファイナンス部、プリンシパル・インベストメント部及びファシリティ・マネジメント部の業務の統括に関する事項 - 不動産特定共同事業に関する対象不動産の取得価格の適正性の判断に関する事項
第三事業本部		第三事業本部各部の業務の統括に関する事項
	ファンド・マネジメント第二部	- 投資一任契約の締結に関する事項 - 個別ファンドの運用方針の策定に関する事項 - ファンド運用計画書及び変更計画書の立案 - ファンド事業予算の立案及び執行管理に関する事項 - ファンド運用資産の管理会社の監理、監督及び指導に関する事項 - ファンド運用資産の取得、処分、管理その他の運用に係る業務 - その他ファンド運用、資産管理に付随する業務に関する事項（電子記録移転権利に係る公募等支援業務に関する事項を含む。） - 投資助言・代理契約の締結に関する事項 - ファンド組入資産の取得、処分、管理に係る助言業務に関する事項 - その他ファンドへの投資助言業務に付随する業務に関する事項 - 受託資産の月次レポートに関する事項 - 会計事務所等との折衝に関する事項 - 月次、四半期、年次運用報告書の作成に関する事項 - 法定帳簿の作成に関する事項 - ファンド・マネジメント第二部が行う投資運用業及び投資助言・代理業に関連する受託資産の取得・売却に係る第二種金融商品取引業に関する事項 - ファンド・マネジメント第二部が行う投資運用業及び投資助言・代理業に関連する受託資産の取得・売却に係る宅地建物取引業に関する事項 - 不動産特定共同事業者等が運営する匿名組合の経理・計算・税務・財務に関する事項 - 対象不動産の運用状況のモニタリングに関する事項 - 不動産特定共同事業を執行するためのシステム管理に関する事項 - 不動産特定共同事業者等及び運営する匿名組合の開示書類の作成に関する事項 - その他上記に付随又は関連する事項

部署名	分掌業務
第一事業本部 アセット・マネジメント第三部	- 第一事業本部各部の業務の統括に関する事項 - 投資一任契約の締結に関する事項 - ファンド事業予算の立案及び執行管理に関する事項 - 個別ファンドの運用方針の策定に関する事項 - ファンド運用計画書及び変更計画書の立案 - ファンド運用資産の管理会社の監理、監督及び指導に関する事項 - 投資助言・代理契約の締結に関する事項 - ファンド運用資産の取得、処分、管理その他の運用に係る業務 - その他ファンド運用、資産管理に付随する業務に関する事項 - ファンド組入れ資産の取得、処分、管理に係る助言業務に関する事項 - その他ファンドへの投資助言業務に付随する業務に関する事項 - 運用資産等のデューデリジェンスに関する事項 - その他不動産関連特定投資運用業務に係る事項 - 受託資産の月次レポートニングに関する事項 - 会計事務所等との折衝に関する事項 - 月次、四半期、年次運用報告書の作成に関する事項 - 受託資産管理に係る指図に関する事項 - 法定帳簿の作成に関する事項 - 第二種金融商品取引業業務に関する事項 - 宅地建物取引業務に関する事項（不動産の売買等） - 事業計画書の立案に関する事項 - 特例事業者の業務委託内容の検討及び契約締結に関する事項 - 顧客の勧誘（第四号事業に該当するものを除く。）に関する事項 - 特例事業者による対象不動産の取得・売却に関する事項 - 対象不動産の賃貸等の業務受託会社との窓口を含む賃貸管理に関する事項 - 各匿名組合員への収益の分配に関する事項 - 運営する匿名組合事業の管理に関する事項 - 委託先の選定及び管理に関する事項 - マスターレシー変更時における契約条項の精査等、特例事業者の期中管理以外の特殊事項に係る検討・実施に関する事項 - その他上記に付随又は関連する事項
リスク・コンプライアンス室	- 全社業務全般に係るリスク管理体制の整備、検証に係る事項 - リスク・コンプライアンス委員会の運営に係る事項 - 全社コンプライアンス体制の整備、管理に関する事項 - 全社コンプライアンス推進に係る事項（教育） - 訴訟及び企業法務に関する事項 - 情報セキュリティ管理に関する事項 - 個人情報保護に関する事項 - 稟議案件、契約行為、規程運用等に係る審査に関する事項 - 広告物等の適法性審査に係る事項 - 法人関係情報の管理に関する事項 - 顧客情報の統括管理に関する事項 - 苦情、クレーム等の処理に関する事項 「疑わしい取引」の管理、届出等に関する業務 - 取引先の与信管理に係る統括管理に関する事項 - 法定帳簿に係る統括管理に関する事項 - 監督官庁との折衝および業界団体等の対応に関する業務 - 金融商品取引業登録に関する事項 - 不動産特定共同事業に関する関係当局への届出に関する事項 - 不動産特定共同事業に関する経理・決算・税務に関する事項
内部監査室	- 内部監査計画の立案・実施・報告に関する業務 - 是正勧告・改善指示の管理に関する事項

(b) 委員会の概要

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

リスク・コンプライアンス委員会

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

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

私募ファンド運用本部投資運用委員会

委員	委員長（私募ファンド運用本部長）、執行役員社長、管理本部長たる委員（1名）及び外部委員（2名）(注)
審議内容	・ 個別投資ファンドの運用方針の策定及び改定に関する事項 ・ 資産管理計画書及び変更計画書の策定及び改定に関する事項 ・ 運用資産の取得、処分、管理に関する事項 ・ 個別投資ファンドの資金調達に関する事項 ・ 個別投資ファンドの剰余金処分に関する事項 ・ デット調達に係る契約代理行為 ・ ファンド決算に関する事項 ・ 信託受益権媒介契約の締結に関する事項 ・ その他投資運用に係る重要な事項 ・ その他リスク・コンプライアンス室長が必要と認めた事項 ・ その他私募ファンド投資運用本部長、私募ファンド運用本部副本部長、アセット・マネジメント各部長、ファンド・マネジメント各部長、事業開発各部長、プリンシパル・インベストメント部長又はストラクチャード・ファイナンス部長が必要と認めた事項
審議要件等	・ 私募ファンド運用本部投資運用委員会は、議決に加わることができる構成員の3分の2以上の者の出席がない場合又は外部委員の出席並びにリスク・コンプライアンス室長の陪席がない場合には、成立しません。ただし、委員長または執行役員社長、管理本部長及びいずれかの外部委員の合計3名が意思決定決議に加わることができない場合もしくは委員長または執行役員社長及びいずれかの外部委員の合計2名が意思決定決議に加わることができない場合には、私募ファンド運用本部投資運用委員会は、残りの構成員全員が出席し、かつ、リスク・コンプライアンス室長の陪席がある場合には、有効に成立するものとします。また、外部委員については、欠席する外部委員が事前に審議事項等に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場合には、当該外部委員は当該委員会に出席したものと看做します。 ・ 審議事項に係る委員会としての議案の意思決定機構は、全員一致をもってこれを行います。

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

c. 投資運用の意思決定機構

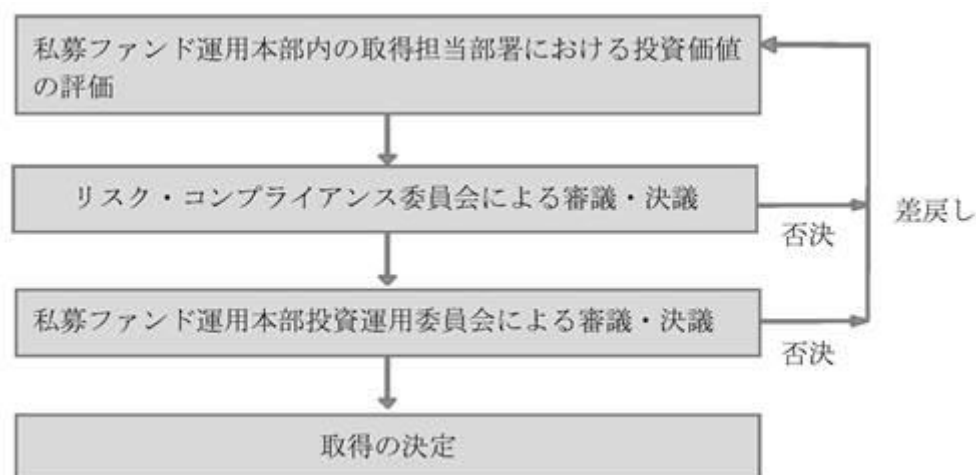
発行者が、本信託受益権を取得する際には、本資産運用会社の私募ファンド運用本部内の取得担当部署において、本信託受益権の投資価値の評価（デューデリジェンス）を実施しています。かかる投資価値の評価を行うに際しては、本信託受益権の信託財産である本不動産に関連するキャッシュフロー表、不動産鑑定評価書、本借入れに関連する資料等を検証し、出資金額の適正性の確認を行っています。本資産運用会社の私募ファンド運用本部内の取得担当部署において、かかる投資価値の評価を行った後に、本資産運用会社の私募ファンド運用本部投資運用委員会において発行者による本信託受益権の取得について、発行者の投資方針との整合性や採算性等の観点から検討を行い、当該資産の取得の可否について審議し、決議しています。

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

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

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

＜発行者が本信託受益権を取得する際の意思決定フロー＞



（６）【組合等の出資総額】

2025年1月31日現在の組合等の出資総額、組合等が発行する出資持分総額及び発行済み出資持分の総数は以下の通りです。

出資総額	1,815,000千円
出資持分総数	上限の定めなし（注）
発行済出資持分の総数	18,150口

（注）本匿名組合員は、当初の匿名組合出資金の出資後は、出資金、費用、損失の分担、その他名目の如何を問わず、追加の金員を出資する義務を一切負いません。但し、本匿名組合にかかる秘密保持事項の漏洩による損害など、本匿名組合員の本匿名組合契約の違反について支払うべき損害賠償については、この限りではありません。

また、最近5年間ににおける出資持分総額及び発行済出資持分の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済出資持分総額（口）		出資持分総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2023年7月26日	匿名組合出資	18,150	18,150	1,815,000	1,815,000	（注）
2024年10月31日	現金分配	-	18,150	15,881	1,799,118	

（注）1口当たり発行価格100千円にて、本匿名組合が成立しました。

（ 7 ）【その他】

契約又は規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

イ．契約又は規約の変更

該当事項はありません。

ロ．営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

ハ．出資の状況その他の重要事項

前記「(6) 組合等の出資総額」をご参照ください。

訴訟事件その他組合等に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

2【投資方針】

（１）【投資方針】

本匿名組合は、本匿名組合出資持分の発行者が、本不動産に係る信託受益権に投資することにより、本不動産からの賃貸収入を原資とするインカム収入を長期にわたって安定的に享受するとともに、発行者において、トーセイグループのコア・コンピタンスである目利き力、リーシング力及び再生力を活用することで（注）、リースアップや収益性の改善に伴う資産価値向上等のための施策を行った上で、不動産市況を注視しつつ適切なタイミングで最も有利な条件を提示した第三者へ本信託受益権を売却することによるキャピタルゲインを享受することを目的とします。

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

（２）【投資対象】

本匿名組合の対象は以下に定めるものとします。

発行者は、各出資者からの本匿名組合出資及び本借入れを原資として、下表記載の本信託受益権を取得しています。

物件名		the Folks （旧名称 the Folks BY IOQ）		用途	事務所（スモールオフィス・シェアオフィス）、店舗			
投資対象資産の概要								
運用資産の種類		信託受益権		不動産管理处分信託設定年月日		2021年5月31日		
取得年月日		2023年7月31日		不動産管理处分信託契約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
取得価格		4,576,680,350円			信託期間満了日	2033年6月末日		
鑑定評価額 （価格時点）		4,920,000,000円 （2025年1月31日）						
最寄駅		東京メトロ千代田線・副都心線明治神宮前駅						
所在地（住居表示）		東京都渋谷区神宮前2丁目18番19号						
土地	地番	東京都渋谷区神宮前2丁目18番6		建物	建築時期 （注1）	（新築）2000年3月21日 （用途変更）2021年10月12日、（リノベーション工事）2022年2月16日		
	建ぺい率	80%/ 60%			構造	鉄骨造陸屋根5階建		
	容積率	300%/ 300%						
	用途地域	近隣商業地域/ 第一種住居地域					用途（注2）	事務所、店舗
	敷地面積	864.03㎡					延床面積	1,903.41㎡
	所有形態	所有権					所有形態	所有権
（注1）本建物は、株式会社田谷本社として建設され、1階事務所部分を物販店舗と飲食店に用途変更されました。 （注2）店舗4区画、事務所26区画、デスクスペース、トランクルーム、会議室（時間貸し）。								
建物状況調査報告書								
再調達価格		調査時点における修繕費（注1）				PML値（注2）	調査年月	
		緊急	短期	中・長期修繕更新費用				
726,730,000円		0円	30,000円	22,810,000円		10.4%	2023年3月	
（注1）「緊急」は、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けて未改修の項目等の修繕費用を示しています。「短期」は、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示しています。「中・長期修繕更新費用」は、調査会社が作成した長期修繕計画表に基づいて調査会社が試算した調査時点である築年数23年目以降12年間の修繕更新費用の総額を記載しています。 （注2）「地震PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）」は建物の地震リスクを表す指標ですが、ここでは、地震PMLの定義はPML1とし、想定した予定使用期間中（50年＝一般的な建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。								

特記事項	建物状況調査報告書の指摘事項について 建物状況調査報告書では、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。）若しくは消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他の法令又は条例との関係での指摘事項はありません。 耐震性について 建物状況調査報告書によると、現行の新耐震設計法に準拠した設計・施工がなされ、耐震性について特段の疑念を生じる点はありません。 境界について 雨樋・コンクリート塀等の越境物について、越境者が建物の改築等を行う場合には当該越境状態を解消する旨の覚書がありますが、越境の程度は軽微であり、本書の提出日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。
------	---

（注1）「取得日」は、信託受益権売買契約書に基づき記載しています。

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

（注3）「鑑定評価額」は、2025年1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評価額を記載しています。

（注4）「土地」について、「地番」及び「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載し、「建ぺい率」及び「容積率」は、建築基準法、都市計画法（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。）等の関係法令に従って定められた数値を記載し、「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載し、「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（注5）「建物」について、「建築時期」、「構造」及び「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載し、「用途」は、不動産登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載し、「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,920百万円
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2025年1月31日

（金額：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	4,920,000	
直接還元法による価格	5,030,000	
運営収益	215,169	
潜在総収益（a）～（d）合計	226,616	
（a）貸室賃料（諸経費込賃料）	206,254	
（b）水道光熱費収入	3,210	
（c）一時金収入（償却金・再契約料等）	6,875	
（d）施設収入	10,276	
空室損失相当額	11,447	
運営費用	54,221	
維持管理費	7,556	
水道光熱費	9,715	
修繕費	1,314	
PMフィー	11,753	
公租公課	16,805	
保険料	545	
その他費用	6,530	
運営純収益	160,947	
一時金の運用益等（収入）	486	
資本的支出	586	
土地建物に帰属するNCF	160,847	
還元利回り	3.2%	下記DCF法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に、還元利回りを査定
DCF法による価格	4,800,000	
割引率	3.0%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める査定方法及び 類似不動産の取引事例との比較から求める査定方法を併用し、更に、不動産投資家調査の結果を参考に査定
最終還元利回り	3.4%	保有期間終了時以降の収益予測は、現在の収益予測と比較して一層不確定である点、及び建物の築年数が経過し資本的支出が増大する可能性等を考慮するべきとし、不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における当該リスクを判定し査定
積算価格	5,140,000	
土地比率	97.5%	
建物比率	2.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし（上記「特記事項」の越境の程度は軽微であり、対象不動産の価格形成に特段の影響を及ぼすことはないものと判断されています。）
----------------------------	--

（３）【運用体制】

前記「１．組合等の概況 （５） 組合等の機構」をご参照ください。

（４）【分配方針】

本匿名組合の営業者である発行者は、計算期間（毎年8月1日から翌年1月末日まで、及び2月1日から7月末日までの各6か月間をいいます。ただし、初回の計算期間は本匿名組合契約の締結日である2023年7月26日から2024年1月末日までとし、本匿名組合契約が終了する場合には、当該終了日をもって最終の計算期間の終期とします。以下同じです。）の末日から3か月以内に、発行者が合理的に判断した利用可能な現金を、出資割合に応じて分配します。なお、発行者は、本匿名組合に係る事業の費用若しくは支出、又は他の義務若しくは債務に充当し又は備えるため、利用可能な金額から一定の金額を留保する完全な裁量（当該裁量は合理的に行使されます。）を有します。本匿名組合員に対する分配は、本匿名組合員に割り当てられる利益の金額の範囲内では利益の分配とし、分配の残りの部分は元本の返還とします。

（５）【投資制限】

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

3【投資リスク】

（１）リスク要因

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

各出資者は、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匿名組合出資持分に関する投資判断を行う必要があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本匿名組合出資持分の商品性に関するリスク

- イ 元本の償還(出資金の返還)及び配当の支払いが保証されていないリスク
- ロ 本匿名組合契約上の地位又は権利の譲渡が制限されることによるリスク
- ハ 本匿名組合出資持分の法的性質に伴うリスク
- ニ 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク
- ホ 本匿名組合出資持分の現金化に関するリスク
- ヘ 匿名組合性の否認によるリスク
- ト 法律上の取扱い、税制改正等のリスク
- チ 投資終了のリスク
- リ 単一の物件への投資に伴うリスク

トークンへの投資に関するリスク

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

運用方針に関するリスク

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

関係者、仕組みに関するリスク

- イ 本資産運用会社に関するリスク
- ロ PM会社に関するリスク
- ハ 本資産運用会社の人材に依存しているリスク

不動産及び信託受益権に関するリスク

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

- ワ 地球温暖化対策に関するリスク
- カ 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- コ 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

税制に関するリスク

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

その他

- イ 専門家の意見への依拠に関するリスク
- ロ 減損会計の適用に関するリスク
- ハ 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
- ニ 補償に関するリスク

本項に記載されているリスク項目の詳細は、以下のとおりです。

本匿名組合出資持分の商品性に関するリスク

- イ 元本の償還(出資金の返還)及び配当の支払いが保証されていないリスク

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

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

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

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

- ロ 本匿名組合契約上の地位又は権利の譲渡が制限されることによるリスク

出資者の本匿名組合出資への投資資金は、払込みを行った日から最終償還日までの間、その流動性（譲渡）に制約が課せられます（中途での解約及び一部払戻は、法令上匿名組合の終了原因又は解約原因とされている事由が生じた場合を除き、原則としてできません。）。

本匿名組合出資持分の譲渡に関して、営業者が承諾する譲渡は、原則として、販売会社（Hash Dash）に対する譲渡のみです。すなわち、出資者の期中換金の方法は、販売会社（Hash Dash）を相手方として売却注文を出す相対取引となります。販売会社（Hash Dash）は、不動産鑑定評価額を用いて営業者によって算出された基準価額（鑑定評価額NAV）をもとに自社で生成した価格を提示し、自社で定めた在庫管理上限値の範囲内で、出資者からの売却注文に対応します。したがって、出資者の希望金額での買取りを確約するものではなく、出資者は想定した価格・数量での売却（換金）ができない又は売却自体ができない可能性があります。

TT出資者は、東海東京証券がその出資者の売却注文を販売会社（Hash Dash）へ取り次ぐことで、販売会社（Hash Dash）を相手方とする上記に記載した相対取引が可能となります。

- ハ 本匿名組合出資持分の法的性質に伴うリスク

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

また、本匿名組合員は、本匿名組合契約に基づいて本匿名組合員に対して現金の分配がされる場合を除いて、出資金その他本匿名組合に係る財産の全てについて所有権その他いかなる権利も有していません。そのため、本匿名組合の営業者である発行者について倒産手続(破産手続、会社更生手続、民事再生手続、特別清算手続、特定調停手続その他の類似する法的倒産手続をいいます。以下同じです。)が開始された場合、本匿名組合員は特段の優先弁済権を有しない一般債権者としての立場で当該倒産手続に関与することしかできず、出資金の全部又は一部について回収することができなくなる可能性があります。そして、本匿名組合の営業者である

発行者に対して出資された本匿名組合員からの出資金については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。

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

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

本匿名組合員は、現実に配当金の支払いを受けていない場合であっても、営業者から分配された利益の額を法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）上又は所得税法（昭和40年法律第33号。その後の改正を含みます。）上、匿名組合の計算期間末日において益金の額又は収入金額に算入する必要があります。しかし、営業者から本匿名組合員に対する配当金の支払いは、発行者の残余資金の範囲内で、かつ、本匿名組合契約に定める支払方法に従い行われるため、発行者に資金不足が生じた場合等において、本匿名組合員に利益が分配されているにもかかわらず、実際には配当金が支払われないか、又は実際に支払われる配当金の額が分配された利益の額を下回るリスクがあります。

ホ 本匿名組合出資持分の現金化に関するリスク

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

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

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

ヘ 匿名組合性の否認によるリスク

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

ト 法律上の取扱い、税制改正等のリスク

匿名組合契約に基づく権利は、本書の日付現在、金融商品取引法上の有価証券とみなされており（同法第2条第2項第5号）、出資者保護の観点から、金融商品取引法に基づく開示規制及び業規制が適用されます。また、本匿名組合出資持分は本セキュリティトークンに表示されているものとして電子記録移転権利に該当し、その募集は、金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券の募集と同様の規制を受けるなど（同法第2条第3項）、出資者保護の観点からの規制は強化されています。今後、こうした法律上の取扱い又はかかる権利に対する法規制が変更され、本匿名組合員の保護に資する規制が弱まる可能性があります。

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

チ 投資終了のリスク

本匿名組合契約は、発行者が本信託受益権を第三者に売却した場合、本事業の継続が不可能又は著しく困難となったと営業者が合理的に判断し、営業者が本事業の終了を本匿名組合員に通知した場合、営業者が合併によらずして解散し又は清算手続に入った場合等には、当該事由が発生した時点で原則として終了します。したがって、本匿名組合契約は、契約上定められた投資期間満了前に終了する場合があります。

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

リ 単一の物件への投資に伴うリスク

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

トークンへの投資に関するリスク

イ デジタル資産としてのセキュリティトークンに関する一般的リスク

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

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

また、デジタル資産としてのセキュリティトークンについては、セキュリティの脆弱性についての懸念が生じた場合、技術の進展に伴い現時点で使用されているブロックチェーン技術が非効率又は不完全であることが明らかになった場合、又は(真実であるか否かを問わず)デジタル資産に関する否定的な風評が発生した場合には、これらの影響を大きく受け、短期間のうちに、本セキュリティトークンの価値が大きく下落する可能性があります。

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

ロ ブロックチェーンに起因するリスク

本匿名組合出資持分はSTプラットフォーム提供者が提供する電子記録移転権利の発行等を行うシステムで、ブロックチェーン基盤によって生成される財産的価値としての本セキュリティトークンに表示されます。

デジタル証券システムはSTプラットフォーム提供者により提供されている私設のシステムにすぎず、そこで使用されているブロックチェーン技術は新規に構築・導入されたものを含んでおり、十分な運用実績がないことから、現時点では想定されていない又は解決されていない問題が今後生じる可能性があります。

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

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

ハ サイバー攻撃に対する脆弱性に関するリスク

本セキュリティトークンは、「ブロックチェーン（BC）/分散型台帳技術（DLT）」を利用した高度な電子情報処理組織であるデジタル証券システムを通じて、発行、配布、権利の記録・移転等の管理が行われます。そのため、サイバー攻撃による不正アクセス・使用、不正プログラムの侵入が行われた場合、本セキュリティトークンに係る記録の改ざん・消滅、セキュリティトークンの不正流出により、権利の移転が行えなくなる、また、実体法上の権利として、分配金等の経済効果を享受できない、権利を消失する可能性があります。

ニ アドレス及び秘密鍵の管理に関するリスク

本セキュリティトークンの発行・配布・移転等の移動データをブロックチェーンへ記帳し、当該移動データが正規なデータとして承認されるためには、『秘密鍵』による電子署名済移動データを生成し、本データをブロックチェーンへ記帳する必要があります。このため、『秘密鍵』がハッキング等により第三者へ流出した場合は、不正に発行・配布・移転等の電子署名済移動データが生成され、背信的悪意者にデータの改ざんや本セキュリティトークンを奪取される事態を招く可能性があります。この場合、本セキュリティトークンに係る記録の改ざん・消滅、セキュリティトークンの不正流出により、権利の移転が行えなくなり、また、実体法上の権利として、権利を消失し分配金等の経済効果を享受できない可能性があります。

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

匿名組合出資持分の移転は、出資者と取得者との間の合意及び営業者の承諾をもって法的に有効となります。本匿名組合出資持分については、同持分を表章する本セキュリティトークンの移転時に、事務受託者が本プラットフォームの電子帳簿を書換えることにより、本セキュリティトークンの移転がブロックチェーンへ記帳された時刻の翌営業日における当該時刻に、営業者の承諾が行われたとみなされ、権利の移転が法的に完了します。

TT出資者の本セキュリティトークンは、東海東京証券名義で本プラットフォームに記録され、東海東京証券は各TT出資者の権利を東海東京証券帳簿に記録して個別に管理します。本匿名組合出資持分に関する情報を反映した東海東京証券帳簿は、営業者も共有します。また、当該移転を第三者に対して対抗するためには、民法第467条第2項に準じて、確定日付のある承諾書により営業者の承諾を得る必要があると解されています。TT出資者は、東海東京証券を本プラットフォームの名義人とするので、当該東海東京証券名義のセキュリティトークンの権利移転に応じて確定日付のある承諾書による営業者の承諾を得ます。

このように、TT出資者は、本プラットフォーム上で本セキュリティトークンの移転が記録された場合であっても、東海東京証券を本プラットフォームの名義人とするので、各TT出資者は東海東京証券帳簿に記載されますが本プラットフォームに記録されるわけではありません。また、TT出資者が新たに追加の本匿名組合出資持分を取得して事務受託者が本プラットフォームの電子帳簿を書換えた場合に当該取得の法的効力を生じますが、当該出資者の東海東京証券名義のセキュリティトークンの増加に応じて確定日付のある承諾書による営業者の承諾を得るまでは、当該取得を第三者に対して対抗することはできないこととなります。

また、発行者から確定日付のある承諾書の作成に係る業務を受託している事務受託者は、本匿名組合出資持分の移転が法的に有効となった日の翌営業日に、本プラットフォーム上の本セキュリティトークンの移転の記録に基づいて確定日付のある承諾書の作成を行う予定です。

このように、本匿名組合出資持分の移転（出資者と取得者との間の合意）と、事務受託者による(i)本セキュリティトークンの移転に係る本プラットフォームの電子帳簿の書換えによる営業者の承諾及び(ii)権利移転に係る確定日付のある承諾書の作成による第三者対抗要件の取得のタイミングは、短期間ではあるものの、乖離することが想定されます。

なお、事務受託者が、何らかの理由により本プラットフォーム上の電子帳簿記録の書換えや本セキュリティトークンの移転記録に基づく確定日付のある承諾書の作成を想定どおりに行うことができない場合には、当該タイミングの乖離は短期間に留まらないこととなる可能性があります。

このため、出資者と取得者との間で本匿名組合出資持分の移転の合意が成立しているにもかかわらず、かかる移転についてのデジタル証券システム上の本セキュリティトークンの移転が記録されていない状況や第三者対抗要件が具備されていない状況が生じる可能性があります。この点、何らかの事情により、本匿名組合出資持分の移転の合意後に本セキュリティトークンの移転に係る電子帳簿の名義変更又は第三者対抗要件の具備が遅れ、その間に債権者により本匿名組合出資持分の差押えが行われ又は当該譲渡人について倒産等手続が開始された場合、本セキュリティトークン又は本匿名組合出資持分の譲受人は権利移転を当該債権者又は当該倒産等手続に係る破産管財人、監督委員又は管財人に対して対抗することができなくなります。

運用方針に関するリスク

イ 不動産・信託受益権を処分できないリスク

本匿名組合契約に基づく出資金の返還は、主として、発行者による本信託受益権の売却代金を原資として行われることが想定されています。しかし、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権は、一般にそれぞれの物件の個性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、必ずしも、投資採算の観点から、発行者が本信託受益権を希望した価格、時期その他の条件で売却できない可能性があります。とりわけ、本借入れに関しては、本不動産に担保権が設定される場合があり、かかる担保権が設定された場合には、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、本不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。また、強制売却事由が生じた場合には、本借入れの貸付人は、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（以下総称して「本借入関連契約」といいます。）の定めに従い、本信託受益権又は本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、本信託受益権又は本不動産が売却される場合があります。

ロ 不動産のバリューアップ(リノベーション工事等を含みます。)に向けた取組みによる効果が想定どおり実現しない可能性に関するリスク

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

しかし、リースアップや収益性の改善に伴う資産価値向上が当初の想定どおり進捗するとは限らず、新規テナントの募集に際して設定する募集賃料の水準その他のリーシング活動の如何や市況の変化等によっては、前記のリースアップや収益性の改善に伴う資産価値向上を実現するまでに想定以上の長期を要する可能性及び計画稼働率が結果として達成できない可能性があります。その他、発行者による本信託受益権の取得時において

想定していた賃貸需要やリースアップ及び収益性の改善に伴う資産価値向上が想定どおりに実現できる保証はありません。さらに、稼働率や収益性が当初の想定を下回ることとなった場合又はその実現に想定以上の時間や費用を要することとなった場合には、発行者において期待どおりの収益をあげることができない可能性及び減損損失又は売却損等の損失が生じる可能性があり、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

ハ 借入れに関するリスク

（イ）資金調達全般に関するリスク

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

（ロ）調達条件に関するリスク

借入れの金利は、借入れ時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、金利上昇により利払いが増加するリスクがあり、このような金利変動リスクが発現した場合には、発行者の収益の安定性等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）財務制限条項に関するリスク

本借入れに係る金銭消費貸借契約において、当該借入れの条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、若しくは匿名組合員への金銭の分配を制約する配当停止事由等の財務制限条項が設けられる、強制不動産売却開始事由が設けられる、本信託受益権に担保（本信託受益権に対する信託受益権質権、本不動産に対する停止条件付抵当権、保険会社に対して有する停止条件付保険金請求権に対する質権、借入人の親会社である一般社団法人が有する社員持分に対する質権を含みますが、これらに限られません。）を設定する、又は契約の変更が制限される等の条項が置かれています。

具体的には、配当停止事由として、(1)DSCRテストにおいて、DSCR基準値未満となった場合、(2)LTV値がLTV基準値以上となった場合、(3)期限の利益喪失事由又は潜在的期限の利益喪失事由が発生した場合、(4)返済期日を経過した場合が規定されています。また、強制不動産売却開始事由として、(1)DSCRテストにおいて、4回連続でDSCR基準値未満となった場合、(2)LTV値がLTV基準値以上となった後、6か月以内に再テストを実施し、さらに6か月以内にLTV基準値未満とならない場合（連続3回抵触。）、(3)期限の利益を喪失した場合、(4)予定返済期日を経過した場合が規定されています。

このような制約が発行者の運営に支障をきたし、その結果、発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、当該借入れに係る借入金の元金金について期限の利益を喪失する等の可能性があり、その結果、発行者の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

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

（二）レバレッジに関するリスク

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、本信託受益権又は本不動産の収益・資産価値変動が、本信託受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映され、また、金利変動の影響を相対的に強く受ける可能性があります。本信託受益権の価格の合計額に対する本借入れの借入金額の割合は、約67.5%となっており、小口の不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITにおける一般的な比率よりも高くなっています。そのため、かかるレバレッジ効果の程度が、J-REITにおける一般的な水準よりも高くなっています。また、レバレッジ効果の程度が高まる結果、財務制限条項（詳細は前記「（八）財務制限条項に関するリスク」をご参照ください。）や禁止行為、配当停止事由等への抵触が生じやすくなり、また生じた場合の影響が大きくなる可能性もあります。

二 有利子負債比率に関するリスク

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

ホ 敷金及び保証金に関するリスク

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

関係者、仕組みに関するリスク

イ 本資産運用会社に関するリスク

（イ）任務懈怠等に関するリスク

発行者は、本資産運用会社との間で締結した本投資一任契約に基づき、その資産運用に関する運用権限の全てを本資産運用会社に委託しています。発行者の円滑な業務遂行の実現のためには本資産運用会社の能力、経験及び知見に依拠するところが大きいと考えられますが、本資産運用会社が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。本資産運用会社は、金融商品取引法上委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ法令等を遵守し発行者のために忠実に業務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（金融商品取引法第42条）が、本資産運用会社による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、発行者の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）利益相反に関するリスク

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

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

（ハ）解約に関するリスク

一定の場合には、発行者と本資産運用会社との間で締結されている本投資一任契約が解約されることがあります。発行者はその資産の運用を行うために必要な登録等を受けていないため、資産運用に関する権限を第三者へ委託することが要求されており、本投資一任契約が解約された場合には、発行者は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、発行者の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には発行者の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）登録抹消に関するリスク

発行者はその資産の運用を行うために必要な金融商品取引法上の登録を受けていないため、本資産運用会社との間で本投資一任契約を締結することにより、その運用権限の全てを本資産運用会社に委託しています。しかし、本資産運用会社にて当該委託を受けるために必要な金融商品取引業の登録が抹消された場合、発行者は代替する運用権限の委託先を確保する必要があり、上記「（ハ）解約に関するリスク」と同様の問題が生じる可能性があります。

（ホ）倒産に関するリスク

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

ロ PM会社に関するリスク

（イ）能力に関するリスク

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

（ロ）利益相反に関するリスク

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

（ハ）解約に関するリスク

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

（ニ）倒産に関するリスク

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

ハ 本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

不動産及び信託受益権に関するリスク

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

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

イ 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合や境界に関するリスク

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

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

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

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

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

ロ 賃貸借契約に関するリスク

(イ) 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約において解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。特に、大口テナントが契約を更新しなかった場合、又は複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の更新料の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定されたりする可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

他方で、賃借人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れたりするためには、借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃借人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する

出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、発行者の収益性に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）賃料不払に関するリスク

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

（ハ）賃料改定に係るリスク

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

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

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

（ニ）賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

（ホ）定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

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

（ヘ）更新料、敷引等に関するリスク

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

ハ 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、液状化、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」と総称します。)により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間不動産の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、本匿名組合員が損失を被る可能性があります。

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

ニ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク

本不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に発行者が予期せぬ損害を被り、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。また、本不動産に関して締結している保険契約の対象となっていない損害が発生した場合、前記「ハ 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様の理由により、発行者の収益等に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、本不動産から得られる賃料収入が減少し、本不動産の価格が下落する可能性があります。

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

ホ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。)による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等があげられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、本不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、本不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

ヘ 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)(以下「土壌汚染対策法」といいます。))のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギー及び温室効果ガスの削減並びに耐震診断及び耐震改修の促進を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が発行者の収益に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

ト 売主等の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

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

また、買主による売主からの不動産又は信託受益権の取得又は売主若しくは前所有者による取得行為がいわゆる事後設立(会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成17年法律第87号)(以下「整備法」といいます。))に基づく改正前の商法(明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。))第246条第1項、整備法に基づく廃止前の有限会社法(昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。))第40条第3項及び会社法第467条第1項第5号)に該当するにもかかわらず、所定の手続がとられていない場合には、取得行為が無効と解される可能性があります。

チ 転貸に関するリスク

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

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

リ テナントによる不動産の利用状況に関するリスク

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

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

ヌ 周辺環境の悪化等に関するリスク

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

ル 築古物件に関するリスク

本不動産は竣工から約25年を経ています。一般に、築古物件は物理的及び機能的に劣化が進んでいることから、その運営、修繕、改修等に多額の出費が必要となる可能性があります。特に、取得検討時には想定していなかった瑕疵又は契約不適合等が判明し、想定以上に多額の資本的支出を余儀なくされる場合や、使用を継続するには現行法上問題ないものの、新規に使用することのできない有害物質が使用されており、処分又は除去する場合には、多額の支出が必要となる可能性もあります。また、一般に、築古物件は新築物件と比較して築年数に応じて投資リスクが高まることから、想定していた水準の賃料を得られない可能性もあり、発行者の収益等に悪影響をもたらす、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

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

ヲ 有害物質に関するリスク

土地(発行者が取得した本信託受益権の信託財産である土地を含みます。)には、産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、発行者がかかる損害を賠償する義務を負い、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり(土壌汚染対策法第4条第2項及び第5条第1項)、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがある等の要件を満たす区域として都道府県知事による指定を受けた場合には、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を示した上で指示を受けることがあり(土壌汚染対策法第7条第1項)、当該措置を講じない場合、かかる措置を講じるよう命じられることがあります(土壌汚染対策法第7条第4項)。これらの場合、発行者に多額の負担が生じる可能性があり、また、発行者は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本不動産の建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性があり、その他、例えば設置されている設備にPCB等の有害物質が使用、保管されている可能性もありますが、これらの理由により、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、発行者に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。さらに、本不動産の建物において、アスベスト含有建材のうち飛散性の比較的高い吹付け材が使用されている場合には、飛散防止措置及び被害の補償等のために多額の出費を要する可能性があり、また、リーシングに困難をきたす可能性があります。加えて、通常使用下では飛散可能性がないアスベスト含有建材を使用している建物についても、アスベスト飛散のおそれのある改修又は解体時に飛散防止措置等を行うために多額の

費用が発生する可能性があります。将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

ワ 地球温暖化対策に関するリスク

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

カ 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

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

これに加え、発行者が取得した本信託受益権には、以下のような信託受益権特有のリスクがあります。

（イ）信託受益者として負うリスク

受益者とは、受益権を有する者をいいます(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。))第2条第6項)。信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬又は信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、信託受益者及び信託受託者との間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり(信託法第48条第5項、第54条第4項)、その場合には受益者の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ）信託受益権の流動性リスク

信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、希望した時期に取引を行えない可能性があります。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です(信託法第94条)。また、信託法第185条以下に定める受益証券発行信託に係る信託受益権を除き、不動産信託受益権は金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、株券や社債券のような代表的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。加えて、信託受託者は原則として瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負う形態での信託不動産の売却を行わないため、発行者の意思にかかわらず、直接第三者に対して信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。なお、金融商品取引法に基づき、信託受益権の売買又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています(金融商品取引法第29条、第28条第2項及び第2条第8項第1号)。

（ハ）信託受託者の破産等に係るリスク

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

（ニ）信託受託者の不当な行為に伴うリスク

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

ヨ 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

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

税制に関するリスク

イ 匿名組合性に関するリスク

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

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

ロ 法律上の取扱い、税制改正等のリスク

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

なお、課税上の取扱いは、本匿名組合出資持分が、匿名組合出資持分であることを前提に記載しておりますが、この前提と異なる法律上の取扱いが示された場合には、課税上の取扱いの内容が異なる可能性があります。

ハ 一般的な税制の変更にに関するリスク

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

その他

イ 専門家の意見への依拠に関するリスク

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

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

ロ 減損会計の適用に関するリスク

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

ハ 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

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

ニ 補償に関するリスク

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

（２）投資リスクに対する管理体制

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

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

発行者の体制

イ 投資に関する決定

発行者は、本投資一任契約に基づき資産運用会社に投資対象への投資による一切の運用その他必要な事務を委託します。したがって、投資対象に対する投資判断は資産運用会社が行います。資産運用会社は、「1 組合等の概況 (5) 組合等の機構 投資運用の意思決定機構 ロ 本資産運用会社の意思決定プロセス」記載の投資プロセスを経た上で投資判断を行うことにより、投資判断の妥当性を確保し、投資リスクを軽減する体制を整備しています。

ロ 関係法人等の管理

本匿名組合に関係する主要な関係法人等は、全て運営・財務の適正さについて第三者である監査法人が監査を行います。また、法的なリスクについては、本匿名組合の組成過程、投資過程にわたって、日本の法律専門家・会計専門家にそれぞれ諮問しつつ対応します。

本資産運用会社の体制

資産運用会社のリスク管理体制は以下のとおりです。

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

イ リスク管理規程の策定・遵守

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

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

ロ 組織体制

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

監査担当者は、監査の日時、対象、担当者、結果等の適切な情報を記載した監査調書に基づき、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた監査報告書を作成しなければなりません。内部監査責任者は、当該監査結果を執行役員社長に報告し、当該監査結果のうち重要な事項については、速やかに取締役会及び監査役に報告しなければなりません。内部監査責任者は、内部監査実施の結果、不適切な事実を発見したときには、監査対象部署及び関係部署に対し、当該不適切な事実を発見したことを通知するほか、執行役員社長の承認を得て、当該監査対象部署及び関係部署に対して改善の指示をしなければなりません。内部監査責任者は、当該指示を行った場合、改善計画及び改善状況についての報告を監査対象部署及び関係部署に求めることができ、監査対象部署及び関係部署は、内部監査責任者に改善計画及び改善状況についての報告を遅滞なく行うものとします。内部監査責任者は、改善の結果を確認し、執行役員社長及び取締役会に報告しなければなりません。

八 利害関係人取引規程

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

（イ）基本原則

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

（ロ）利害関係人の範囲

「利害関係人」とは、後記（a）から（l）のいずれかに該当する者をいいます。

- （a） 本資産運用会社
- （b） 本資産運用会社の役員又は使用人
- （c） 株式等の所有その他の方法により本資産運用会社の経営を実質的に支配している者又は株式等の所有その他の方法により本資産運用会社によって経営を実質的に支配されている者
- （d） 金融商品取引法に規定する本資産運用会社の親法人等及び子法人等
- （e） 金融商品取引業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「業府令」といいます。）に規定する本資産運用会社の関係外国法人等
- （f） 投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）に定める本資産運用会社の利害関係人等（ただし、投資法人の委託を受けて行う資産の運用の場合に限ります。）
- （g） 前記（c）から（f）に定める者が金融商品取引法第2条第8項第12号ロに規定する投資一任契約に基づき資産の運用を受託し、金融商品取引法第2条第8項第15号に規定する組合契約その他の自己運用業務に係る出資契約に基づき自らその資産を運用し、若しくは金融商品取引法第2条第8項第11号に規定する投資顧問契約に基づき運用に係る助言を行う特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）上の特定目的会社、株式会社等を含みます。以下同じです。）又は組合等
- （h） 前記（a）から（f）に定める者が資産流動化法に定める特定出資及び優先出資、株式若しくは持分その他の出資持分等を保有している特別目的会社又は組合
- （i） 本資産運用会社及びトーセイ・リート投資法人との間で、物件情報の提供等について協定（いわゆるパイプライン・サポート協定等）を締結している法人
- （j） 役員又は従業員を、本資産運用会社の常勤役職員として派遣している法人
- （k） トーセイ・リート投資法人の執行役員及び監督役員並びにこれらの者が代表権を有し又は総株主の議決権若しくは持分の過半数を有する会社その他の法人
- （l） その他利害関係人取引規程の趣旨に照らし利害関係人として取り扱うことが適当であるとリスク・コンプライアンス室長が判断した者

（ハ）利害関係人との取引基準

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

（a） 物件の取得

- x. 発行者が利害関係人から、利害関係人取引の対象となる資産のうち、不動産又は不動産信託受益権（以下「対象不動産等」と総称します。）を取得する場合は、利害関係人ではない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した鑑定評価額超の価額で取得してはならないものとします。なお、鑑定評価額とは、当該物件等そのものの価額であり、取得にあたっての税金、登記費用等の取得諸費用、信託の設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- y. 発行者が利害関係人から、対象不動産等以外の運用資産を取得する場合には、時価が把握できる場合には時価を、それ以外の場合には、前記x.に準じて算定された価額超の金額をもって取得してはなりません。
- z. 発行者は、利害関係人が発行者へ譲渡することを前提に、一時的にSPC等の組成を行う等して、対象不動産等を取得する場合には、その取得に際して負担した費用を前記x.の鑑定評価額に加えた金額をもって、発行者が当該利害関係人から対象不動産等を取得することができるものとします。

（b）物件の譲渡

- x. 発行者が利害関係人に対し、対象不動産等を譲渡する場合には、利害関係人ではない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した評価額未満の価額で譲渡してはならないものとします。なお、鑑定評価額とは、当該物件等そのものの価額であり、譲渡にあたっての税金、登記費用等の取得諸費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- y. 発行者が利害関係人に対し、対象不動産等以外の運用資産を譲渡する場合には、時価が把握できる場合には時価を、それ以外の場合には、前記x. に準じて算定された評価額未満の金額をもって譲渡してはなりません。

（c）物件の賃貸

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

（d）運用資産の管理業務等の委託

- x. 本資産運用会社は、不動産又はその他運用資産に係る管理業務を利害関係人に対して委託する場合は、社内規程等に準拠して、実績、会社信用度等を調査するほか、委託料の決定については、提供役務の内容等による市場水準を勘案し、投資家等の利益を害することがない公正な取引内容となるよう、決定するものとします。
- y. 本資産運用会社が取得する対象不動産等に関し、利害関係人が既に不動産管理業務等を行っている場合には、原則として、取得後においても引き続き当該利害関係人に業務を委託することとしますが、委託料の決定については前記x. に準じて決定するものとします。

（e）売買、賃貸の媒介委託

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

（f）工事等の発注

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

（二）利益相反行為の防止等

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

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

二 内部者取引等管理規程

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

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【払戻し手数料】

本匿名組合出資の払戻しはできませんので、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

期中運用報酬

本資産運用会社は、本匿名組合契約期間内における各年度において、アセット・マネジメント業務に係る報酬として、本信託受益権の取得価格（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）に対して0.33%（税込み）に相当する金額を各報酬計算期間において発行者が本信託受益権を保有する期間の実日数に応じて、本匿名組合財産から受領します。

事務受託者は、本匿名組合契約期間内における各年度において、本セキュリティトークンの移転に関する情報を発行者・営業者に通知・共有するとともに、出資者の名義を記録する電子帳簿の作成等に係る報酬として、本匿名組合への出資総額からTT出資者による出資総額を控除した額に対して、0.22%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領します。

TT事務受託者は、本匿名組合契約期間内における各年度において、TT出資者における本セキュリティトークンの移転に関する情報を東海東京証券帳簿で管理し、発行者・営業者に共有すること、また、TT出資者への対応全般に係る報酬として、TT出資者による出資総額に対して、0.22%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領します。

STプラットフォーム運営実行報酬

事務受託者は、本匿名組合の運営開始時に、STプラットフォーム運営に関する報酬として、本匿名組合への出資総額に対して1.10%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領します。

販売報酬

販売会社は、本匿名組合の運営開始時に、本匿名組合出資持分の販売に関する報酬として、本匿名組合への出資総額に対して3.30%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領します。

アキュイジション報酬及びディスポジション報酬、解散・清算事務に関する報酬

本資産運用会社は、本匿名組合の運営開始時に、本信託受益権の取得に係る報酬として、本信託受益権の取得価格（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）に対して0.44%（税込み）に相当する金額を受領しました。また、本信託受益権の売却時に、本信託受益権の売却に係る報酬として、本信託受益権の売却価格（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）に対して0.33%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領します。

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

運用成功報酬

該当事項はありません。

取得時媒介報酬

本信託受益権取得に際し、媒介業者（株式会社日本資産総研）が入ります。媒介業者は、本信託受益権の取得価格（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）×2.75%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領しました。

営業者報酬

営業者は本匿名組合の営業を遂行する報酬として、年200,000円を本匿名組合財産から受領します。

（４）【その他の手数料等】

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

（５）【課税上の取扱い】

国内の個人投資家である匿名組合員の課税

個人である匿名組合員がその営業者から受ける利益の分配は、原則として、雑所得に分類され他の所得と総合して課税標準を構成し累進税率が適用されて所得税額が計算され、所得税の申告納付（確定申告）をする必要があります。

本匿名組合の匿名組合員が個人である日本の居住者の場合に支払われる利益分配については、営業者は、その支払の際、利益分配の支払額について20.42%（2013年1月1日から、所得税20%に対して2.1%の復興特別所得税が付加）の税率で計算された金額を源泉徴収いたします。個人である匿名組合員が、本匿名組合から利益を超える金銭の分配を受け取った場合には、出資の払戻しとして取扱われます。

個人である匿名組合員が本匿名組合出資持分を譲渡（売却）した場合は、譲渡対価としてそれに係る譲渡原価との差額が、譲渡所得に分類され他の所得と総合して課税標準を構成し、累進税率が適用されて所得税額が計算され、所得税の申告納付（確定申告）をする必要があります。

営業者と個人である本匿名組合員との匿名組合契約が終了し、本匿名組合員に返還される金額については、返還金額と帳簿価額との差額は原則として雑所得に分類され、収入金額又は必要経費に算入することとなります。

所得の区分がどのように取扱われるか等課税上の取扱いについては、各匿名組合員の状況に応じて異なる場合がありますので、各匿名組合員において税理士又は課税当局にご相談ください。

国内の法人投資家である匿名組合員の課税

内国法人が匿名組合員である場合に、その本営業について生じた利益の額又は損失の額については、現実に利益の分配を受け、又は損失の負担をしない場合であっても、匿名組合契約によりその分配を受け又は負担をすべき部分の金額をその計算期間の末日の属する事業年度の益金の額又は損金の額に算入します。

なお、匿名組合の利益の分配は課税所得を計算する際、受取配当等の益金不算入の適用対象とはなりません。

匿名組合の匿名組合員が内国法人の場合に支払われる利益分配については、営業者は、その支払の際、利益分配の支払額について20.42%（2013年1月1日から、所得税20%に対して2.1%の復興特別所得税が付加）の税率で計算された金額を源泉徴収いたします。

源泉徴収された税額については、その内国法人が法人税の確定申告をする際に税額控除の適用を受けることができます。内国法人である匿名組合員が、匿名組合から利益を超える金銭の分配を受取った場合には、出資の払戻しとして取扱われます。

法人である本匿名組合員が本匿名組合出資持分を譲渡した場合は譲渡益に対し法人税が課せられます。また、営業者との匿名組合契約が終了し返還される金額については、返還金額と帳簿価額との差額を益金又は損金に算入することとなります。

法人組合員（組合にかかる重要な業務の執行の決定に関与し、契約を締結するための交渉等自らその執行を行う法人組合員は除かれます。）の組合損失について、組合債務の責任の限度が実質的に組合財産の価額とされている場合には、その法人組合員に帰属すべき組合損失のうちその法人組合員の出資の価額として計算される金額を超える部分の金額は、損金の額に算入されません。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本匿名組合の当期末における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	保有総額（千円）	対総資産比率（％）
信託土地・信託建物・信託構築物	4,707,830	94.5
信託現金及び信託預金	96,314	1.9
その他の資産	176,187	3.5
資産総額	4,980,332	100.0
負債総額	3,168,915	63.6
純資産総額	1,811,416	36.4
負債純資産総額	4,980,332	100.0

(2)【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額（千円）（注1）	純資産額（千円）（注1）	1口当たりの純資産額（円）
2024年1月31日 （第1期末）	5,038,380 （5,001,391）	1,851,993 （1,815,004）	102,038 （100,000）
2025年1月31日 （第2期末）	4,980,332 （4,944,522）	1,811,416 （1,775,607）	99,802 （97,829）

（注1）「総資産額」及び「純資産総額」は、各計算期末時点の帳簿価額を記載しています。

（注2）金額は表示未満を切捨てて記載しています。

（注3）各計算期末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

（注4）「総資産額」「純資産総額」及び「1口当たり純資産額」については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

【分配の推移】

事業年度	分配総額（千円）	1口当たりの分配金額（円）
第1期 （2023年7月26日～2024年1月31日）	36,989	2,038
第2期 （2024年2月1日～2025年1月31日）	71,202	3,923

【自己資本利益率（収益率）の推移】

事業年度	自己資本利益率（収益率）（％）
第1期 （2023年7月26日～2024年1月31日）	2.0
第2期 （2024年2月1日～2025年1月31日）	1.7

(3)【販売及び払戻しの実績】

事業年度	販売数量	買戻数量	発行済口数
第1期 （2023年7月26日～2024年1月31日）	18,150口	- 口	18,150口
第2期 （2024年2月1日～2025年1月31日）	- 口	- 口	18,150口

6【管理及び運営】

（１）【資産管理等の概要】

【資産の評価】

イ 1口当たりの純資産額

本匿名組合出資持分は当初1口10万円で発行され、発行後は本匿名組合契約の出資持分1口当たりの純資産額は初回を2024年1月末日時点で計算し、以後毎年7月及び1月の各末日に、出資金総額に当期損益の累計額を加えた金額（純資産額）を総出資口数で除して計算されます。当期損益とは、本匿名組合の収益から本匿名組合の費用を控除した残額をいいます。当期損益は、日本における一般に公正妥当な会計慣行に従って計算されますが、財務会計上一般に公正妥当と認められる会計原則が税法に定められる会計処理の方法と相違する場合においては、税法に定められる会計基準に従って計算されます。

ロ 各本匿名組合員への報告

発行者は、本匿名組合の事業に関するあらゆる取引について、明瞭かつ正確な会計帳簿その他会計に関する記録を作成し、保管します。

発行者は、金融商品取引法に基づき有価証券報告書、半期報告書、臨時報告書及びそれらの添付書類（これらの訂正報告書を含む。）を関東財務局長に提出した場合は、本匿名組合員に遅滞なくその旨を通知します。

【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

【払戻し手続等】

本匿名組合契約の解除は、契約期間中は本匿名組合契約又は商法の規定（商法第540条）による場合を除き、原則として認められていません。したがって、本匿名組合契約上出資の払戻しを予定しておらず、その前提としての払戻し手続等に関する当該事項はありません。

【存続期間】

イ 契約期間

本匿名組合契約締結日から2030年7月26日までです。事業年度（会計期間）は毎年2月1日から翌年1月31日まで（但し、最初の事業年度は、2023年7月26日から2024年1月31日まで）です。但し、本匿名組合契約の契約期間内に本信託受益権又は本不動産の全部の売却が完了しない場合には、営業者は、本匿名組合契約の契約期間の満了日の3か月前までに本匿名組合員に書面又は電磁的方法により通知をすることにより、1年を超えない範囲で本匿名組合契約の契約期間を延長することができるものとします。その後も同様とします。

ロ 契約期間の満了

本匿名組合の契約期間及び会計期間は、下記八の場合を除いては、2030年7月26日をもって終了します（但し、上記イに記載のとおり、営業者は本匿名組合契約の契約期間を延長することができるものとします。）。発行者は、法令並びに本匿名組合契約の規定に従い、発行者が独自の判断により適切と考える方法によって清算を行います。

八 投資期間満了前の契約終了

a. 本信託受益権の売却に伴う終了

本匿名組合契約は、発行者が本信託受益権を第三者に売却した場合、直ちに終了します。なお、本匿名組合契約終了後、速やかに出資者への現金分配（利益分配及び出資金返還）、清算手続きがなされます。

b. a.のほか、本匿名組合契約は、以下の場合には、契約期間満了前であっても直ちに終了します。

(a) 本営業の継続が不可能若しくは著しく困難となったと発行者が合理的に判断した場合で、発行者が本営業の終了を本匿名組合員に通知した場合

(b) 発行者が合併によらずして解散し又は清算手続に入った場合

(c) 発行者に対し、破産手続の開始が決定された場合

c. 本匿名組合契約は、本匿名組合契約のいずれかの当事者が本匿名組合契約の重大な違反（重大な表明保証違反を含みます。）を行い、当該違反が是正可能である場合には、当該違反について当事者が反対当事者に通知を送達してから10営業日以内に是正されなかった場合において、終了するものとします（なお、本匿名組合契約のいずれかの当事者又はその役員についての、反社会的勢力の該当性又は反社会的行為に関する表明保証違反については、反対当事者は何らの通知を行わず本匿名組合契約を終了させることができるものとします。）。

【事業年度】

本匿名組合の事業年度は、初年度は本匿名組合契約締結日から2024年1月31日までです。次年度以降は毎年2月1日から翌年1月末日までです。

【その他】

イ 出資の増減に関する事項

該当事項はありません。

ロ 解散又は償還条件

本匿名組合契約の終了事由は、上記「 存続期間」に記載のとおりです。

ハ 契約又は規約の変更

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

二 関係法人との契約の更改等に関する事項その他重要事項

発行者と各関係法人との契約における、期間、更新、解約、変更等に関する事項は以下のとおりです。

a. 資産運用会社：トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

期間	2023年5月26日から2030年7月31日とします。
更新	発行者が、本資産運用会社に対して、発行者と本資産運用会社との間の2023年5月26日付アセット・マネジメント契約（以下、本項において「本契約」といいます。）の期間の満了日の60日前までに、本契約を当該期間の満了日において終了させる旨の書面による通知をしない限り、本契約の期間は、当該期間の満了日の翌日（同日を含みます。）から1年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	1．本信託受益権の全てが換価処分された後に本匿名組合契約が目的の達成その他の理由により終了する場合、本契約は、本匿名組合契約の終了に伴う匿名組合の清算の結了（本匿名組合員に対する最終の金銭分配及び出資の価額の返還の完了を含みます。）と同時に、本契約の期間満了前に終了します。 2．発行者又は本資産運用会社が相手方当事者に対して、本契約を解約する旨の書面による通知をした場合、かかる通知の日から60日後の日において本契約は終了します。 3．発行者は、本資産運用会社につき、以下に掲げる事由が生じた場合には、本資産運用会社に対する書面による通知により、直ちに本契約を解除することができます。 本契約に基づく本資産運用会社の債務不履行が生じ、当該債務不履行の是正を求める発行者から本資産運用会社に対する書面による通知が到達した日から30日が経過しても是正されない場合、又は、当該期間中に当該債務不履行を是正することが合理的に期待できない場合。 本契約に基づく本資産運用会社による表明及び保証につき、重大な違反の事実が判明した場合（但し、当該違反が是正可能なものである場合は、当該違反の是正を求める発行者から本資産運用会社に対する書面による通知が到達した日から30日が経過しても当該違反が是正されない場合に限ります。）。 本資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始その他本資産運用会社に適用ある法的倒産手続開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達、又は、解散（合併による場合を除きます。）が発生した場合。 本資産運用会社が本契約に定める業務を遂行する上で必要な法令上の免許、登録等を喪失した場合。 4．本資産運用会社は、発行者につき、以下に掲げる事由が生じた場合には、発行者に対する書面による通知により、直ちに本契約を解除することができます。 本契約に基づく発行者の債務不履行が生じ、当該債務不履行の是正を求める本資産運用会社から発行者に対する書面による通知が到達した日から30日が経過しても是正されない場合、又は、当該期間中に当該債務不履行を是正することが合理的に期待できない場合。 本契約に基づく発行者による表明及び保証につき、重大な違反の事実が判明した場合（但し、当該違反が是正可能なものである場合は、当該違反の是正を求める本資産運用会社から発行者に対する書面による通知が到達した日から30日が経過しても当該違反が是正されない場合に限ります。）。 発行者につき、支払停止、破産手続開始若しくは民事再生手続開始その他発行者に適用ある法的倒産手続開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達、又は、解散（合併による場合を除きます。）が発生した場合。 5．天災地変、その他発行者及び本資産運用会社の責に帰することができない事由により、本契約の目的を達することができなくなった場合には、本契約は終了します。
変更等	契約書に記載された事項を変更する必要があるときは、当事者合意により当該契約の変更契約書を作成します。

b. 事務受託者：Hash DasH株式会社

期間	2023年7月26日から2030年7月26日とします。
更新	該当事項はありません。
解約	契約期間中、いずれかの当事者について、次の各号の事由が一つでも生じた場合には、他の当事者は、書面による通知により当該契約を解除することができます。 当該契約に基づく義務の履行を怠り、他方当事者からの書面による催告後30日以内にその不履行が是正されない場合。 支払の停止、又は破産、民事再生、会社更生、特別清算その他の倒産手続の申立がなされた場合。
変更等	該当事項はありません。

（２）【利害関係人との取引制限】

発行者は、自己又は第三者のために本営業と競合する行為を、直接・間接を問わず一切行いません。但し、資産運用会社は、本営業と競合する事業を営む第三者のために同種の投資一任業の委託を受けることがあります。また、資産運用会社は、金融商品取引業等に関する内閣府令第128条第1号若しくは第3号又は第129条第1項第1号若しくは第3号に掲げる行為に該当するものを除き、個別の取引ごとに全ての本匿名組合員に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由の説明を行い、全ての本匿名組合員の同意を得なければ自己、その取締役若しくは執行役又はその運用を行う他の運用財産（金融商品取引法第35条第1項第15号に規定する運用財産をいいます。）との間における取引を行うことを内容とした運用を行うことはできません。

（３）【出資者等の権利】

出資者は、本匿名組合契約の規定に従い、主として以下のような権利を有します。

出資者は、発行者に対し、出資金の返還及び生じた利益の支払いを請求できる権利を有します（ただし、出資金の返還については本匿名組合契約が終了した場合に限ります。）。原則として、出資金の返還及び生じた利益の支払いは、営業者より本匿名組合契約等で約した期日以内に履行されますので、出資者からの請求は、営業者より当該返還及び支払いが履行されない場合に、販売会社を経由して行われるものとします。

出資者は、本事業の状況等に関し、必要に応じて営業者に対し質問、資料の提出を要求することができます。

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

出資者は、営業者の事前の承諾なく、本匿名組合出資持分を他の第三者に譲渡することはできません。本匿名組合出資持分の譲渡（権利移転）は、本セキュリティトークンのプラットフォーム上でしかできず、本セキュリティトークンの移転がブロックチェーンへ記帳された時刻の翌営業日における当該時刻に、営業者の承諾が行われたとみなされ、権利の移転が法的に完了します。事務受託者は、当該譲渡について、確定日付ある承諾書を作成します。

第 2 【関係法人の状況】

1 【資産運用会社の概況】

（ 1 ） 【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

資本金の額

本書の日付現在 100百万円

事業の内容

金融商品取引法に基づく登録を受けて金融商品取引業を営んでいます。

（ 2 ） 【運用体制】

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

（ 3 ） 【大株主の状況】

（ 本書の日付現在 ）

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

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(本書の日付現在)

役職名	氏 名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役 社長執行役員 社長 (常勤)	塚田 良之	1987年 4月	三井不動産販売株式会社（現 三井不動産リアルティ株式会社）入社 1999年 5月 東誠不動産株式会社（現 トーセイ株式会社）入社 2006年12月 同社 アセットソリューション事業2部長 2008年12月 同社 アセットソリューション事業5部長 2011年12月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社出向 取締役投資運用二部長 2012年 2月 同社 常務取締役投資運用二部長 2012年 8月 同社 常務取締役投資運用本部長 兼 投資運用本部運用管理部長 2013年12月 同社 常務取締役アセット・マネジメント部長 2014年 9月 同社 常務取締役私募ファンド運用本部長 兼 アセット・マネジメント部長 2017年 2月 同社 専務取締役私募ファンド運用本部長 兼 アセット・マネジメント部長 2017年12月 同社 専務取締役私募ファンド運用本部長 2024年 2月 同社 代表取締役社長 執行役員社長（現任）	-
取締役執行役員副社長 (常勤)	香山 秀一郎	1984年 4月	株式会社日本興業銀行(現 株式会社みずほ銀行) 入社 2013年 4月 株式会社みずほコーポレート銀行(現 株式会社みずほ銀行) 執行役員 大企業法人ユニット長付審議役 新日鉄興和不動産株式会社(現 日鉄興和不動産株式会社) 常務執行役員 営業推進本部長兼賃貸住宅事業本部長 2013年 6月 同社 常務取締役兼常務執行役員 営業推進本部長兼賃貸住宅事業本部長 2015年 7月 同社 常務取締役兼常務執行役員 営業推進本部長 2018年 4月 同社 常務取締役兼常務執行役員 事業開発本部長 2019年 4月 日鉄興和不動産株式会社 常務取締役兼常務執行役員 事業開発本部長 2020年 4月 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 顧問 2020年 6月 同社 代表取締役社長 ジャパンエクセレント投資法人 執行役員 2025年 1月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 顧問 2025年 2月 同社 取締役 2025年 3月 同社 取締役 執行役員副社長（現任）	-

（本書の日付現在）

役職名	氏 名	主要略歴		所有 株式数 (株)
取締役 常務執行役員 私募ファンド 運用本部長 (常勤)	神谷 栄次	1992年 4月	株式会社泉郷（現 株式会社セラヴィリゾート泉郷）入社	-
		1997年10月	株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ 入社	
		1999年12月	株式会社ジョイント・コーポレーション 入社	
		2002年 4月	株式会社新日本建物 入社	
		2003年 5月	ＵＦＪつばさ証券株式会社 （現 三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社）入社	
		2007年 5月	トーセイ株式会社 アセットソリューション事業4部担当部長	
		2007年10月	トーセイ・アセットマネジメント株式会社出向 取締役	
		2008年 3月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社 （現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）出向	
		2008年 4月	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役ストラクチャード営業部長	
		2012年 8月	同社 取締役投資運用本部投資開発部長	
		2014年 9月	同社 取締役私募ファンド運用本部投資開発部長	
		2016年 3月	同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長	
		2018年 2月	同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 兼 事業開発部長	
		2018年 6月	同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長	
		2020年 4月	同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 兼 ストラクチャード・ファイナンス部長	
		2020年12月	同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長	
		2021年12月	同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 兼 ストラクチャード・ファイナンス部長	
		2022年 3月	同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長	
		2024年 2月	同社 取締役常務執行役員私募ファンド運用本部長 兼 事業開発第一部長	
		2024年12月	同社 取締役常務執行役員私募ファンド運用本部長（現任）	

（本書の日付現在）

役職名	氏 名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	平野 昇	1982年 4月 1991年 4月 1995年 5月 2001年 3月 2002年10月 2005年 3月 2005年 4月 2005年 9月 2006年 2月 2007年12月 2013年 1月 2013年 2月 2016年 2月 2017年 4月 2017年12月 2020年 2月 2023年 3月 2024年 2月	国分株式会社 入社 東誠商事株式会社 入社 同社 取締役 東誠不動産株式会社（現 トーセイ株式会社）入社 トーセイ株式会社 常務取締役 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社（現 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社） 監査役 トーセイ・コミュニティ株式会社 監査役 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社 （現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）代表取締役 トーセイ株式会社 取締役専務執行役員管理部門統括 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社（現 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社） 代表取締役 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社（現 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社） 取締役 トーセイ・コミュニティ株式会社 取締役 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤) （現任） トーセイ株式会社 取締役専務執行役員管理部門統括人事部担当人事部長 同社 取締役専務執行役員管理部門統括（兼人事部担当） トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社（現 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社） 代表取締役（現任） トーセイ株式会社 取締役専務執行役員管理部門統括（現任） トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社取締役（現任）	-
社外取締役 (非常勤)	小西 隆文	2011年12月 2012年 1月 2020年 4月 2021年 1月 2024年 8月	弁護士登録 第二東京弁護士会入会 田宮合同法律事務所入所 小西法律事務所設立 山越総合法律事務所 弁護士（現任） トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 社外取締役（現任）	-
監査役 (常勤)	松崎 洋一	1986年 4月 1998年 7月 2002年 7月 2003年 3月 2005年 6月 2009年 6月 2012年 4月 2015年 4月 2017年 6月 2019年 4月 2023年 2月 2023年 2月	株式会社協和銀行（現 株式会社りそな銀行）入行 株式会社あさひ銀行（現 株式会社りそな銀行）市場統括部主任調査役 株式会社大和銀ホールディングス（現 株式会社りそなホールディングス）市場企画部次長 株式会社りそなホールディングス 事業企画部次長 りそな総合研究所株式会社 事業開発部長 株式会社りそな銀行 総合資金部部長 同行 信託業務管理部部長 りそなキャピタル株式会社 監査役 同社 取締役執行役員 同社 取締役常務執行役員 トーセイ株式会社 入社 内部監査部シニアアドバイザー トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 監査役（現任）	-

（５）【事業の内容及び営業の概況】

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

組合等の名称	基本的性格	設立 年月日	純資産額	
			総額 (千円)	内国所有証券投資事業権利 等1口当たりの額(円)
カシオペア1白金高輪合同会社	不動産信託受益 権への投資	2019年 9月13日	11,153,574	-
MALD合同会社	不動産信託受益 権への投資	2020年 9月 3日	54,023,289	-
東京オフィス2合同会社	不動産信託受益 権への投資	2021年12月24日	11,703,323	-
オニクス合同会社	不動産信託受益 権への投資	2023年 3月16日	49,516,215	-
フロックス合同会社	不動産信託受益 権への投資	2023年 1月19日	2,649,176	-
ルビー合同会社	不動産信託受益 権への投資	2023年 5月 8日	17,828,199	-
パライバ合同会社	不動産信託受益 権への投資	2023年10月11日	10,987,801	-
ルビー 合同会社	不動産信託受益 権への投資	2024年 1月26日	11,628,224	-

2 【その他の関係法人の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

販売会社

名称	資本金の額（注）	業務の内容
東海東京証券株式会社	6,000百万円	金融商品取引法に基づく登録を受けて第一種金融商品取引業を営んでおります。
Hash Dash株式会社	60百万円	

（注）2024年4月25日現在

（２）【関係業務の概要】

販売会社は、募集取扱委託契約を締結し、「第1 組合等の状況 1 組合等の概況 （4） 組合等の仕組み」の表中の業務を行います。

（３）【資本関係】

販売会社は、発行者と資本関係はありません。

第3【組合等の経理状況】

（i）財務諸表の作成方法について

本匿名組合の財務諸表は、「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います。

（ii）財務諸表の作成方法について

本匿名組合は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当事業年度（2024年2月1日から2025年1月31日まで）の財務諸表について、新創監査法人の監査を受けています。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年1月31日)	当事業年度 (2025年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	113,621	85,131
信託現金及び信託預金	1 97,503	1 96,314
前払費用	269	269
未収収益	-	1,599
流動資産合計	211,395	183,314
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	1 255,554	1 255,554
信託構築物	1 2,436	1 2,436
信託土地	1 4,460,994	1 4,460,994
減価償却累計額	1 4,157	1 11,155
有形固定資産合計	4,714,828	4,707,830
投資その他の資産		
長期前払費用	28,573	24,177
投資その他の資産合計	28,573	24,177
固定資産合計	4,743,402	4,732,008
繰延資産		
創立費	81,099	63,077
開業費	2,483	1,931
繰延資産合計	83,583	65,009
資産合計	5,038,380	4,980,332
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 24,800	-
未払金	1,947	7,787
未払費用	16,220	18,444
未払消費税等	2,286	2,986
前受金	2,651	49
預り金	3,825	-
流動負債合計	51,731	29,267
固定負債		
長期借入金	1 3,089,000	1 3,089,000
信託預り敷金及び保証金	45,655	50,648
固定負債合計	3,134,655	3,139,648
負債合計	3,186,386	3,168,915
純資産の部		
匿名組合出資金	1,815,000	1,799,118
剰余金		
当期末処分利益	36,993	12,298
剰余金合計	36,993	12,298
純資産合計	1,851,993	1,811,416
負債純資産合計	5,038,380	4,980,332

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 （自 2023年 7月26日 至 2024年 1月31日）	当事業年度 （自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	91,428	165,378
駐車場収入	686	945
その他の収入	12,105	21,919
営業収益合計	104,220	188,243
営業費用		
管理業務費	9,645	17,636
水道光熱費	4,051	11,345
損害保険料	274	545
修繕費	2,080	5,915
減価償却費	4,157	6,997
租税公課	608	16,371
信託報酬	504	1,000
その他賃貸事業費用	383	609
ファンド・マネジメント報酬	6,959	13,767
支払報酬	4,332	11,392
支払手数料	542	702
広告宣伝費	145	1,918
通信費	50	23
営業費用合計	33,735	88,226
営業利益	70,484	100,017
営業外収益		
受取利息	0	15
受取保険金	-	1,699
雑収入	55	0
営業外収益合計	55	1,716
営業外費用		
支払利息	20,043	46,758
長期前払費用償却	2,564	4,395
創立費償却	10,512	18,022
開業費償却	321	551
営業者報酬	104	200
営業外費用合計	33,546	69,928
経常利益	36,993	31,805
税引前当期純利益	36,993	31,805
当期純利益	36,993	31,805

【注記事項】

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な会計方針）

(1) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

主な固定資産の減価償却の方法及び耐用年数は次のとおりであります。

信託建物...定額法 10～46年

信託構築物...定額法 10年

(2) 繰延資産の処理方法

創立費

定額法（5年）を採用しております。

開業費

定額法（5年）を採用しております。

(3) 収益及び費用の計上基準

収益に関する計上基準

本匿名組合の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

水道光熱費収入

東京都渋谷区に本匿名組合が所有するオフィスビルをエンドユーザー等に賃貸する事業を行っており、顧客との賃貸借契約に基づき、電気・ガス・水道等のサービスを利用可能にする義務を負っております。当該履行義務はサービスが提供される一定期間にわたり充足されるものであり、顧客が使用した電気・ガス・水道等の使用量を測定し、この測定した使用量に請求単価を乗じた金額を収益として認識しております。代金は前月分を当月末に支払いを受けております。

(4) その他財務諸表作成のための基礎となる事項

不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。

なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。

信託現金及び信託預金

信託建物、信託構築物、信託土地

信託預り敷金及び保証金

（重要な会計上の見積り）

有形固定資産の減損

（１）財務諸表に計上した金額

（単位：千円）

	前事業年度 （自 2023年7月26日 至 2024年1月31日）	当事業年度 （自 2024年2月1日 至 2025年1月31日）
有形固定資産	4,714,828	4,707,830
減損損失	-	-

（２）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

資産または資産グループにおいて減損が生じている可能性を示す兆候の有無を判定し、兆候がある場合には当該資産または資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較し、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上することになります。回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により算定します。

主要な仮定

減損の兆候の判定、将来キャッシュ・フローの見積り及び回収可能価額の算定における重要な仮定は、売却可能価額の算定に用いる市場価値、過去の実績に基づいたテナント賃料及び稼働率です。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定に当たっては慎重に検討しておりますが、事業計画や市場環境の変化、天候や災害等により、その見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、減損処理が必要となる可能性があります。

（貸借対照表関係に関する注記）

１ 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産（帳簿価額）は次のとおりであります。

（単位：千円）

	前事業年度 （2024年1月31日）	当事業年度 （2025年1月31日）
信託現金及び信託預金	97,503	96,314
信託建物	251,540	244,786
信託構築物	2,293	2,050
信託土地	4,460,994	4,460,994

担保付債務は次のとおりであります。

（単位：千円）

	前事業年度 （2024年1月31日）	当事業年度 （2025年1月31日）
短期借入金	24,800	-
長期借入金	3,089,000	3,089,000

（損益計算書関係に関する注記）

該当事項はありません。

（リース取引関係）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

解約不能に係る未経過リース料

（単位：千円）

	前事業年度 （2024年1月31日）	当事業年度 （2025年1月31日）
1年以内	29,187	18,012
1年超	18,012	-
合計	47,199	18,012

（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

本匿名組合は、不動産関連資産の取得にあたっては、匿名組合出資金及び借入金により資金調達を行っております。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

長期借入金は固定金利であるため変動リスクはございません。元本及び利息の支払い計画を作成・更新するとともに、手元流動性を維持することによりリスクを管理しております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりであります。

なお「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」については、主に短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから注記を省略しております。また、「長期借入金」については、変動金利によるものであり、短期間で市場金利が反映されるため帳簿価額に近似することから注記を省略しております。

前事業年度（2024年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額
信託預り敷金及び保証金	45,655	45,542	112

(*) 負債に計上されているものについては ー で表示しております。

当事業年度（2025年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額
信託預り敷金及び保証金	50,648	50,025	622

(*) 負債に計上されているものについては ー で表示しております。

（注1）金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度（2024年1月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	113,621	-	-	-
信託現金及び信託預金	97,503	-	-	-
合計	211,125	-	-	-

当事業年度（2025年1月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	85,131	-	-	-
信託現金及び信託預金	96,314	-	-	-
合計	181,446	-	-	-

(注2) 長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度（2024年1月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	-	-	-	-	-	3,089,000

当事業年度（2025年1月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	-	-	-	-	-	3,089,000

3. 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、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：	観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産または負債に関する相場価格により算定した時価
レベル2の時価：	観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価
レベル3の時価：	観察できない時価の算定に係る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) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2024年1月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額(*)	時価(*)			差額
		レベル1	レベル2	レベル3	
信託預り敷金及び保証金	45,655	-	45,542	-	112

(*) 負債に計上されているものについては ー で表示しております。

当事業年度（2025年1月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額(*)	時価(*)			差額
		レベル1	レベル2	レベル3	
信託預り敷金及び保証金	50,648	-	50,025	-	622

(*) 負債に計上されているものについては ー で表示しております。

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

- 信託預り敷金及び保証金については、預託期間の見積りを行い、当該期間に対応する国債の利率に信用リスクを加味した利率を用いて割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。
- 長期借入金については、固定金利によるものであり、元金金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される利率で割引計算する方法により算出しており、レベル2の時価に分類しております。

（賃貸等不動産の状況に関する事項）

本匿名組合は東京都渋谷区において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）を有しております。

賃貸等不動産の時価等に関する事項

（単位：千円）

	前事業年度 (自 2023年7月26日 至 2024年1月31日)	当事業年度 (自 2024年2月 1日 至 2025年1月31日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	-	4,714,828
期中増減額(注2)	4,714,828	6,997
期末残高	4,714,828	4,707,830
期末時価(注3)	4,890,000	4,920,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 前期の主な増加額は賃貸用オフィスビル(土地含む。)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。当期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

賃貸等不動産に関する損益は以下のとおりです。

（単位：千円）

	前事業年度 (自 2023年7月26日 至 2024年1月31日)	当事業年度 (自 2024年2月 1日 至 2025年1月31日)
損益計算書における金額		
賃貸事業収益	104,220	188,243
賃貸事業費用	20,739	62,336
賃貸事業利益	83,481	125,906

（収益認識に関する注記）

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2023年7月26日 至2024年1月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益	外部顧客への売上
水道光熱費収入等	11,382	11,382
その他	-	92,837
合計	11,382	104,220

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入等です。

当事業年度（自2024年2月1日 至2025年1月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益	外部顧客への売上
水道光熱費収入等	17,642	17,642
その他	-	170,601
合計	17,642	188,243

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入等です。

（セグメント情報等）

本匿名組合は、不動産業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（関連当事者情報）

該当事項はありません。

（1口当たり情報）

（単位：円）

	前事業年度 （自 2023年7月26日 至 2024年1月31日）	当事業年度 （自 2024年2月1日 至 2025年1月31日）
1口当たり純資産額	102,038	99,802
1口当たり当期純利益	2,038	1,752

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前事業年度 （自 2023年7月26日 至 2024年1月31日）	当事業年度 （自 2024年2月1日 至 2025年1月31日）
当期純利益（千円）	36,993	31,805
匿名組合員に帰属しない金額（千円）	-	-
匿名組合員に係る当期純利益（千円）	36,993	31,805
期中平均投資口数（口）	18,150	18,150

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

2【組合等の現況】

(1)【純資産額計算書】

(2025年1月31日現在)

I	資産総額（千円）	4,980,332
II	負債総額（千円）	3,168,915
III	純資産総額（I - II）（千円）	1,811,416
IV	発行済数量（口）	18,150
V	1口当たり純資産総額（III / IV）（千円）	99,802

(2)【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

(3)【投資不動産物件】

該当事項はありません。

(4)【その他投資資産の主要なもの】

前記「第1 組合等の状況 2 投資方針 (2) 投資対象」に記載のとおりです。

第4【参考情報】

当事業年度において、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2024年4月25日	有価証券報告書
2024年10月25日	半期報告書

独立監査人の監査報告書

2025年4月24日

不動産デジタル証券・渋谷神宮前イノベーションオフィス匿名組合

営業者 合同会社渋谷神宮前IO

代表社員 一般社団法人渋谷神宮前IO

職務執行者 鄭 武壽 殿

新創監査法人

東京都中央区

指定社員

業務執行社員

公認会計士

坂 下 貴 之

指定社員

業務執行社員

公認会計士

飯 島 淳

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、「組合等の経理状況」に掲げられている合同会社渋谷神宮前IOを営業者とする不動産デジタル証券・渋谷神宮前イノベーションオフィス匿名組合の2024年2月1日から2025年1月31日までの第2期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、重要な会計方針及びその他の注記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、不動産デジタル証券・渋谷神宮前イノベーションオフィス匿名組合の2025年1月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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、営業者から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者の責任

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

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業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。

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、匿名組合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。

利害関係

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

以 上

（注1）上記の監査報告書の原本は営業者（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

（注2）XBRLデータは監査の対象に含まれておりません。