【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6月20日
【計算期間】	第3期（自　2024年11月1日　至　2025年4月30日）
【発行者（受託者）名称】	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	取締役社長　窪田 博
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【事務連絡者氏名】	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 フロンティア事業開発部 デジタルアセット事業室 室長　一口　義仁
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【電話番号】	03-3212-1211（大代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	該当事項はありません。
【代表者の役職氏名】	該当事項はありません。
【住所又は本店の所在の場所】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第１【信託財産の状況】

１【概況】

（１）【信託財産に係る法制度の概要】

エスティファンドシックス合同会社（以下「委託者」といいます。）(注）、本信託契約（以下に定義します。）の信託受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）及び弁護士　古賀政治（以下「受益者代理人」といいます。）の間の2023年10月19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＜熱海温泉＞信託契約（譲渡制限付）（信託契約番号　No．280022670）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定された信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、合同会社オルタナ26（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2023年10月27日付で締結されたSOKI ATAMI・匿名組合契約A号（以下「本件匿名組合契約」といいます。）に係る匿名組合出資（以下「本件匿名組合出資」といいます。）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不動産管理処分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日（2023年10月31日）（以下「信託設定日」といいます。）に、信託財産を構成する本件匿名組合出資及び金銭を委託者から取得しました。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ています。

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

また、本信託の一般受益権（以下「本受益権」といいます。）は、信託法に規定する受益証券発行信託の受益権（一般受益権）であり、有価証券として金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）の適用を受けます。金融商品取引法第2条第5項及び金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第14条第2項第2号ハに基づき、本受益権の発行時においては、委託者及び受託者が本受益権の共同の発行者でした。

(注）委託者は、2024年1月18日付で解散し、2024年5月30日付で清算手続が結了しており、本書の日付現在存在しません。以下同じです。

（２）【信託財産の基本的性格】

信託財産は、本書の日付現在、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ました。また、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（以下「投資対象不動産」といいます。）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	1,382百万円（注3）	97.7%
金銭	金銭（注4）	33百万円	2.3%
合計		1,416百万円	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。

(注4）本信託契約において、上記金銭は、受託者の銀行勘定に預けられるものとされています。

（３）【信託財産の沿革】

本信託は、信託設定日に、本受益者（本信託の一般受益権を有する者をいいます。以下同じです。）及び精算受益者のために、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した。

（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：エスティファンドシックス合同会社

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

委託者は、本受益権及び精算受益権（本信託の精算受益権の詳細については、後記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 ④ その他」をご参照ください。）の当初受益者でしたが、本受益権及び精算受益権の譲渡に伴い、2023年10月31日付で、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、全て受益者代理人及び精算受益者に承継されました。

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、委託者は本信託の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）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しています。

なお、委託者は、2024年1月18日付で解散し、2024年5月30日付で清算手続が結了しており、本書の日付現在存在しません。

(ロ) 受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

信託財産の管理及び処分並びに本受益者及び精算受益者の管理を行っています。また、本受益権の発行者です。

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部を日本マスタートラスト信託銀行株式会社、アセット・マネジメント業務委託契約（下記「(ニ) アセット・マネージャー：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社」に定義します。）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。）及び本受益者と本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といいます。）を締結した取扱金融商品取引業者（下記「(チ) 取扱金融商品取引業者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社」に定義します。）へ委託しています。また、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務のほか、信託業務の一部を第三者に委託することができます。

(ハ) 受益者代理人：弁護士　古賀　政治

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

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

(ニ) アセット・マネージャー（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（以下「アセット・マネジメント業務委託契約」といいます。）を締結しています。

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を行っています。

(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、2023年9月22日付でアセットマネジメント契約（以下「アセットマネジメント契約」といいます。）を締結しています。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を、以下「アセット・マネージャー（営業者）」といいます。

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を行っています。

(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

精算受益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「精算受益者」といいます。）は、本信託の精算受益権を保有する受益者として、権利の行使及び義務の履行を行っています。精算受益者の有する権利及び義務その他の本信託の精算受益権の詳細は、後記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 ④ その他 (イ) 精算受益権」をご参照ください。

(ト) 引受人：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

引受人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「引受人」といいます。）は、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引受契約（以下「一般受益権引受契約」といいます。）を締結し、本受益権の買取引受けを行いました。

(チ) 取扱金融商品取引業者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

取扱金融商品取引業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「取扱金融商品取引業者」といいます。）は、受託者との間で2025年2月10日付で受益権の取扱事務に関する基本契約（以下「受益権取扱事務委託基本契約」といいます。）を締結するとともに、受益権取扱事務委託基本契約に基づき、本信託契約締結日付で締結した受益権の取扱事務に関する契約を受益権取扱事務委託基本契約における個別契約（受益権取扱事務委託基本契約と併せて、以下「受益権取扱事務委託契約」と総称します。）に含めています。

取扱金融商品取引業者が「Progmat」のCN機能（セキュリティ・トークンの移転実行、権利者情報及び秘密鍵の管理を行うノードに関する機能）を利用する場合、当該取扱金融商品取引業者を以下「取扱金融商品取引業者（CN利用）」ということがあり、「Progmat」のCN機能を利用しない場合、当該取扱金融商品取引業者を以下「取扱金融商品取引業者（CN未利用）」ということがあります。なお、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、取扱金融商品取引業者（CN未利用）です。

(リ) カストディアン：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

カストディアンとしての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「カストディアン」といいます。）は、取扱金融商品取引業者のうちに取扱金融商品取引業者（CN未利用）が存在する場合には、当該取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で業務委託基本契約（保護預り・自己口分）（以下「業務委託基本契約（保護預り・自己口分）」といいます。）を締結するとともに、当該業務委託基本契約（保護預り・自己口分）に基づき業務委託個別契約（保護預り・自己口分）（業務委託基本契約（保護預り・自己口分）と併せて、以下「業務委託契約（保護預り・自己口分）」と総称します。）を締結します。また、委託者及び取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で業務委託契約（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

(ヌ) 本件営業者：合同会社オルタナ26

本件匿名組合契約に基づく営業者として、委託者等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、管理及び処分等の事業を行っています。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ています。

(ル) 不動産信託受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

不動産信託受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「不動産信託受託者」といいます。）は、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っています。

(ヲ) プラットフォーム提供者：株式会社Progmat

株式会社Progmat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である「Progmat」を運営します。

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、投資者に実質的に単一の不動産を信託財産とした本件不動産受益権への投資機会を提供することを目的としています。本件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ています。

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

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行規則（昭和57年大蔵省令第16号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法施行規則」といいます。）第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を受託者の銀行勘定で預かります。この場合、受託者は、受託者の普通預金利率により生じた利子を本信託財産に帰属させるものとします。なお、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３　受託者、委託者及び関係法人の情報　１　受託者の状況　（１） 受託者の概況　② 受託者の機構」をご参照ください。

a 信託財産管理に係る重要事項、適正な管理体制の整備・確立に向けた方針等の決定

経営会議等では、「経営会議規則」等の社則等に基づき、「信託財産管理に係る管理および信託財産運用管理に関する規則」等を制定し、本信託財産の運用管理に係る重要事項や適正な管理体制の整備・確立に向けた方針等を定めます。

b 信託財産の管理

フロンティア事業開発部は、本信託契約、「信託財産管理に係る管理および信託財産運用管理に関する規則」その他の社則等に基づき本信託財産を管理します。

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

また、フロンティア事業開発部は、「信託財産管理に係る管理および信託財産運用管理に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営管理部、コンプライアンス統括部その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「信託財産管理に係る管理部署等」といいます。）へ報告します。フロンティア事業開発部は、信託財産管理に係る管理部署等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

フロンティア事業開発部及び信託財産管理に係る管理部署等から独立した業務監査部署である監査部が、フロンティア事業開発部及び信託財産管理に係る管理部署等に対し、本信託財産について、諸法令、本信託契約及び社則等を遵守しながら、信託目的に従って最善の管理が行われているかという観点から、法令・制度変更その他の環境変化への対応状況等の監査を実施しています。また、監査部は、必要に応じて、監査対象部署に対し、対応内容等を取り纏めて報告することを求めます。

d リスク管理体制

リスク管理担当役員及び担当部署を設置し、リスク管理・運営のためリスク管理委員会等の委員会を設置しています。受託者のリスク管理に係る組織体制は、以下のとおりです。経営会議及び各委員会では、各リスクの状況をモニタリングするとともに、リスク管理・運営に関する重要事項を審議します。各リスクに係る管理・運営方針は、経営会議及び各委員会での審議を踏まえ、取締役会が決定します。

(ロ) 事務委任先に対する管理体制について

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

2【信託財産を構成する資産の概要】

（1）【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

① 匿名組合出資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、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及び他の匿名組合員は、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、上記営業を行うにあたり、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及び他の匿名組合員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ています。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（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。）が完済されるまでの間は、本件営業者及びレンダー（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。）とします。）の事前の承諾が必要とされています。

(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ます。また、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) 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。

(ハ) 不動産の売却に関する法制度の概要

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

（２）【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として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した。2025年4月30日（以下「当期末」といいます。）現在におけ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	SOKI ATAMI・匿名組合契約A号
営業者名	合同会社オルタナ26
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	2023年10月27日から2028年8月31日まで（注1）
(4) 価格（注2）	1,382,896,443円
(5) 計算期間	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。ただし、最初の計算期間は本件匿名組合契約の締結日から2024年2月末日まで。
(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）（注4）	61.9%

（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）本件営業者が締結している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。

（注4）本匿名組合員以外の他の匿名組合員は、SOKI ATAMI・匿名組合契約B号に基づき匿名組合出資を行う国内金融機関1社のみですが、当該他の匿名組合員の名称について開示の同意が得られていないため、非開示としています。なお、当該他の匿名組合員と委託者、受託者及びアセット・マネージャー（本信託）の間には、特別の利害関係はありません。

② 金銭

資産の種類	金銭
金額	33,113,557円

（注）委託者より信託設定日に信託設定された金額を記載しており、当期末現在における本信託内の金銭の金額とは異なります。

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。当期末現在における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 （主たる信託財産：投資対象不動産） ※投資対象不動産鑑定評価額 4,940百万円	本借入れ 2,543百万円
	匿名組合出資 合計2,087百万円
	出資 100千円

（注）本件営業者は、信託設定日付で、本件不動産受益権を取得しました。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。

（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：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の不動産
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。

（当期末現在）

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">SOKI ATAMI</td><td>アセットタイプ</td><td colspan="2">ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">不動産管理処分信託設定年月日</td><td>2021年12月10日</td><td>投資対象不動産に対する権利の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td rowspan="2">4,940百万円
（2025年4月30日）</td><td rowspan="2">不動産管理処分信託契約の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年10月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">アクセス</td><td colspan="4">JR「熱海」駅　車約10分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">静岡県熱海市小嵐町4番36号他</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>静岡県熱海市小嵐町　1574番4、1574番8、1574番9、1575番2、1580番9、1581番1、1581番3、1581番4、1581番5、1581番9、1581番10、1581番11、1581番13、1581番14、1581番17、1581番18、1581番19、1581番26、1581番27、1581番31、1581番32、1581番39</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2020年8月28日</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき8階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第2種住居地域</td><td>延床面積（登記簿）</td><td>5,440.12㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>3,391.63㎡</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>客室数</td><td>54室</td></tr>
<tr><td colspan="3">地震PML（地震PML値調査業者）</td><td colspan="3">10.2%(東京海上ディーアール株式会社)</td></tr>
</table>

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	2023年8月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費	39,911千円
関係者			
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
特記事項 ・本物件の土地の一部は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。その後の改正を含みます。）に基づく土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難態勢を特に整備すべき土地の区域）に位置しています。 ・本物件の土地の一部は、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号。その後の改正を含みます。）に基づく津波災害警戒区域（津波があった場合に想定される浸水の区域及び水深を踏まえ、津波が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域）に位置しています。			

賃貸借の概要（注）			
総賃貸可能面積	5,716.16㎡	稼働率	2024年4月末日　100% 2024年10月末日　100% 2025年4月末日　100%
賃貸面積	5,716.16㎡	年間賃料及び共益費	非開示
敷金・保証金	非開示	賃料改定の可否	非開示
主要テナントの名称	UDS株式会社	業種	不動産業
賃貸借期間	非開示	中途解約	非開示
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	期間満了時の更新	更新不可

（注） 主要テナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。）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。

主要テナントとの賃貸借の概要（注1）			
賃貸面積	5,716.16㎡	業種	不動産業
主要テナントの名称	UDS株式会社	敷金・保証金	非開示
年間賃料及び共益費	非開示（注2）（注4）	賃貸借期間	非開示（注3）
賃料改定の可否	非開示	賃貸借形態	定期建物賃貸借契約
中途解約	非開示	期間満了時の更新	期間満了により終了し、更新されないものとします。

（注1）主要テナント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。
（注2）賃貸借契約期間の全期間において定期建物賃貸借契約による固定賃料です。また、ホテル運営に必要な家具・什器・備品に係る費用は主要テナントの負担とされています。
（注3）運用期間を越える期間を契約期間とする定期建物賃貸借契約が締結されています。
（注4）不動産信託受託者は、主要テナントとの間で、新型コロナウイルス感染症による経済情勢の著しい変化となお回復の見込みが立たないことを原因として賃料の支払が著しく困難になった場合には、主要テナントが賃料の支払延期措置を申し入れることができることを合意しています。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,940百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年4月30日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	4,940	
直接還元法による価格	4,970	
運営収益	非開示（注）	
潜在総収益（a）～（d）計		
（a）共益費込貸室賃料収入		
（b）水道光熱費収入		
（c）駐車場収入		
（d）その他収入		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益		
一時金の運用益		
資本的支出		
純収益		
還元利回り	4.2%	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	4,900	
割引率	4.0%	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	4.3%	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	3,490	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれており、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に本受益者の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

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。**
- **「客室数」は、投資対象不動産（建物）に関して宿泊用途として使用可能な客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2023年8月付地震PML簡易評価報告書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）又は受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、当期末現在において、有効なプロパティ・マネジメント（PM）契約を締結しているPM会社を記載しています。

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、当期末現在の情報をもとに、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当期末現在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、当期末現在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。**
- **「稼働率」は、記載の日付時点における投資対象不動産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。**
- **「賃貸面積」は、当期末現在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現に賃貸に供されている部分の面積を記載しています。**
- **「年間賃料及び共益費」は、定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料となっており、その具体的な金額はテナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。**
- **「敷金・保証金」、「賃料改定の可否」、「賃貸借期間」及び「中途解約」は、テナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。**
- **「賃貸借形態」及び「期間満了時の更新」については、当期末現在における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約の内容を記載しています。**

j 「主要テナントとの賃貸借の概要」について

- **「主要テナントとの賃貸借の概要」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、当期末現在における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約のうち、主要テナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。以下同じです。）との契約に関する事項を記載しています。**
- **「年間賃料及び共益費」は、定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料ですが、その具体的な金額は主要テナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。**
- **「敷金・保証金」、「賃貸借期間」、「賃料改定の可否」及び「中途解約」は、主要テナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。**
- **「賃貸借形態」及び「期間満了時の更新」については、当期末現在における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約（主要テナントとの賃貸借契約）の内容を記載しています。**

k 「不動産鑑定評価書の概要」について

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

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と受託者及びアセット・マネージャー（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。

（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。）を行いました。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、本件匿名組合出資並びにSOKI ATAMI・匿名組合契約B号に基づき行われる匿名組合出資（以下「他匿名組合出資」といいます。）に基づく配当及び出資の返還その他の債権に優先されています。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及び他匿名組合出資の毀損が生じ、本件匿名組合出資及び他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。

借入先（以下「レンダー」といいます。）	株式会社SBI新生銀行
借入金額	2,543百万円（シニアローン）（以下、シニアローンとして行われる本借入れを「本借入れ（シニアローン）」ということがあります。）
LTV	58.4% （借入金額÷投資対象不動産の2023年9月1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	3月、6月、9月及び12月の各末日（ただし、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、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を基準とする変動金利
予定返済期日	本借入れ（シニアローン）：2028年8月31日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
最終返済期日（本借入れ（シニアローン））	2029年8月31日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
裏付資産	本件不動産受益権
担保の状況	・本件不動産受益権に対する質権 ・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における、投資対象不動産に対する抵当権設定合意 ・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における、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
本借入れに関する分配停止	・本件営業者は、本借入れに関する分配停止事由（期限の利益喪失事由の発生、財務制限条項への抵触、及び本借入れ（シニアローン）についての上記の予定返済期日の徒過をいいます。）が発生し、かつ、継続している場合には、本件匿名組合出資及び他匿名組合出資に対する利益の分配は行われません。

（注）受託者は、消費税ローンとして342百万円を借り入れていましたが、本書の日付現在、全額を返済済みです。

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した借入れ（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本信託契約が締結され、受託者は、本信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件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ています。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 （ロ）受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社」をご参照ください。

また、本信託の償還については、後記「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記録のために用いるプラットフォームは、株式会社Progmatが開発する「Progmat」です。詳細は、以下のとおりです。

本受益権の発行、移転及び償還を、株式会社Progmatが開発する分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）を用いたコンピュータシステムである「Progmat」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「Progmat」上の帳簿への記録によって行われます。株式会社Progmatは、「Progmat」に係るソフトウェア並びに関連する特許権及び商標権等を保有し、本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォームを運営しています。当該帳簿は、「Progmat」において登録される受益者等に係る情報とともに、本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿（以下「受益権原簿」といいます。）を構成します。「Progmat」の構成技術としては、「プライベート／コンソーシアム型」のDLTを採用し、具体的なDLT基盤として「Corda」を採用しています。各技術の選定理由は以下のとおりです。

a 「プライベート／コンソーシアム型」DLTの内容及び選定理由

一般に、DLT基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

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

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

(a) ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

(b) トランザクションを作成しうるノードの限定・選択が可能

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

(c) トランザクション作成者の特定が可能

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

b DLT基盤「Corda」の内容及び選定理由

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

(a) 取引情報のプライバシー確保が容易

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

(b) スケーラビリティの確保が容易

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

(c) スマートコントラクトの柔軟な実装が可能

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

本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いているプラットフォームの名称、内容及び選定理由は、以下のとおりです。

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

a プラットフォーム「Progmat」の内容及び選定理由

セキュリティ・トークンの取引を支える仕組みとして、投資家の権利が保全され、譲渡に際しても安定的に権利を移転でき、かつそれらの処理を効率的に実現できるプラットフォームを選択することが重要です。発行者は、以下の特徴から「Progmat」は本受益権の取得及び譲渡の記録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。

(a) 法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

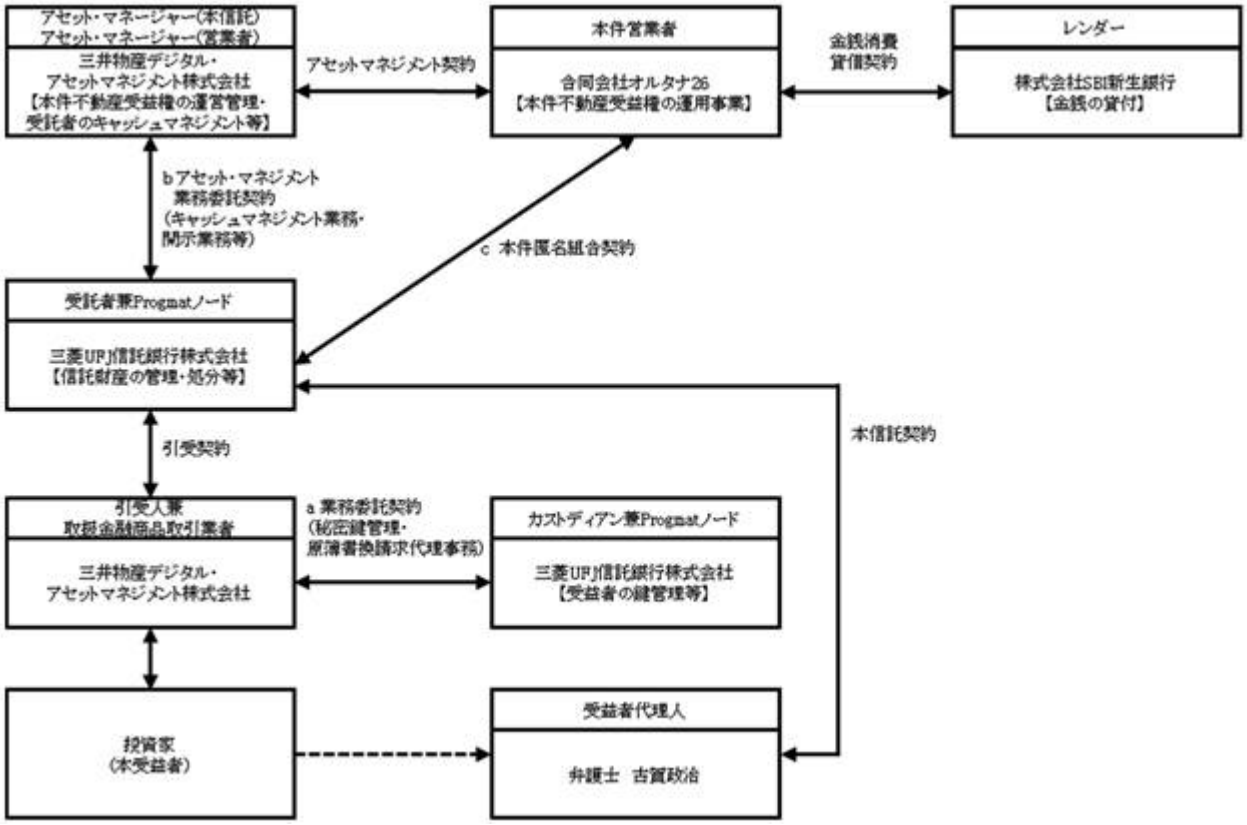
本信託契約において、プラットフォーム上で本受益権の譲渡が記録された場合には、譲渡制限（注）が付されている本受益権の譲渡に係る受託者の承諾があったとみなされることとされているため、プラットフォーム上での譲渡が法的にも有効な権利移転となり、また、かかるプラットフォーム上での譲渡記録をもって受益権原簿の名義書換が行われるため、デジタル完結で第三者への対抗要件を備えることも可能です。プラットフォーム上の譲渡が必ずしも法的な権利移転と一体ではない場合、各セキュリティ・トークンの根拠法令に応じた対抗要件を、別途手続の上で備える必要があるため、「Progmat」はより安定的・効率的な取引を可能とすることがで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

（注） 本受益権の譲渡に係る制限の詳細については、後記「第２ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

(b) セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

「Progmat」では、セキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理するカストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）向けの機能も提供しています。当該機能では、外部インターネット接続のないカストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）のサーバ環境内で秘密鍵等の情報を複層的かつ自動的に暗号化して管理しており、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。そのため、カストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）が「Progmat」を利用することで、セキュリティ・トークンをセキュアに管理することができ、セキュリティ・トークンの譲渡に伴う一連のプロセスを1つのプラットフォームで包括的に実行することが可能です。なお、「Progmat」におけるノードは、受託者、カストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）が保有します。

＜本信託のスキーム図＞


アセット・マネージャー(本信託)
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
【本件不動産受益権の運営管理・
受託者のキャッシュマネジメント等】
アセットマネジメント契約
本件営業者
合同会社オルタナ26
【本件不動産受益権の運用事業】
金銭消費
貸借契約
レンダー
株式会社SBI新生銀行
【金銭の貸付】
b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）
c 本件匿名組合契約
受託者兼Progmatノード
三菱UFJ信託銀行株式会社
【信託財産の管理・処分等】
本信託契約
引受契約
引受人兼
取扱金融商品取引業者
三井物産デジタル・
アセットマネジメント株式会社
a 業務委託契約
（秘密鍵管理・
原簿書換請求代理事務）
カストディアン兼Progmatノード
三菱UFJ信託銀行株式会社
【受益者の鍵管理等】
投資家
（本受益者）
受益者代理人
弁護士 古賀政治

(ロ) 本信託のスキームの概要

a 業務委託契約（秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務）

カストディアンは、取扱金融商品取引業者のうちに取扱金融商品取引業者（CN未利用）が存在する場合には、当該取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結します。また、委託者及び取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で業務委託契約（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

b 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、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等を行っています。

c 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した。

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した。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ています。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っています。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ています。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、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等を委託しています。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、本件不動産受益権等の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託しています。なお、アセット・マネージャー（営業者）の本書の日付現在における本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

取得方針	**本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。**
借入方針	**新たな不動産受益権の購入を目的とした新規借入れは行いません。 運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前弁済をアセット・マネージャー（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2028年10月期に本件不動産受益権等の売却を行う方針です。 ただし、信託計算期間である2024年10月期から2028年4月期まで（2024年5月1日から2028年4月30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を早期売却する場合があります。 ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約（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。）において定められる財務制限条項に抵触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ています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

（注）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2028年10月期の売却との関係の理解を容易にするため、2028年10月期の売却を原則とした上で、「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。

当期末現在において、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受託者の銀行勘定で預かります。この場合、受託者は、受託者の普通預金利率により生じた利子を本信託財産に帰属させるものとします。

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等を行っています。

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アセット・マネジメント業務の方針は、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。

配当方針	原則として、各計算期日（後記「(ニ) 信託計算期間」に定義します。以下同じです。）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、アセット・マネージャー（本信託）が決定した場合には、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33,113,557円の合計額の範囲で、一般社団法人信託協会の定める受益証券発行信託計算規則（以下「受益証券発行信託計算規則」といいます。）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。）とし、アセット・マネージャー（本信託）が開設したインターネット上のウェブサイト（https://alterna-z.com）において公表します。
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、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ができないことが見込まれた場合には、本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受託者の銀行勘定で預かります。この場合、受託者は、受託者の普通預金利率により生じた利子を本信託財産に帰属させるものとします。

また、受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、自ら、アセット・マネージャー（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、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月の各末日並びに本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。）を計算期日とし、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。

(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。

(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。ただし、当初信託報酬は委託者により全額支払済みです。

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。以下、「(へ) 信託報酬等」において同じです。）×0.2%（税込0.22%） B ＝ 本信託契約の締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額） 当初信託報酬の支払時期は、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。
期中信託報酬	各信託計算期間毎に、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。） 期中信託報酬 ＝ （A × 0.2%（税込0.22%）＋ B × 0.1%（税込0.11%）） × C ÷ 365（1年を365日とする日割計算） ＋ D A ＝ 信託報酬の支払日（以下、「(へ) 信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の計算期日時点の本信託の総資産 B ＝ 期中信託報酬支払日の直前の計算期日時点の本受益権の元本金額（受益権調整引当額を含みません。） C ＝ 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間に含まれる実日数 D ＝ 期中信託報酬支払日に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。
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、本信託財産に属する金銭の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が結了した日です。

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2024年2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80,000円（税込金88,000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、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ディスポジション報酬を収受します。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69,330,000円（税込金76,263,000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。なお、アクイジション報酬は本件営業者からアセット・マネージャー（営業者）への支払いを完了しています。
期中マネジメント報酬	報酬額 金13,866,000円(税込金15,252,600円（年額)) 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。
ディスポジション報酬	報酬額 税抜売却価格（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）に1%（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 本件営業者が本件不動産受益権等を売却し、かつ、当該売却に伴いレンダーに対して支払うべき本件営業者の債務を弁済した日とします。

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

報酬計算期間（以下に定義します。）毎に金150千円（税込金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。

なお、最終の報酬計算期間が6か月を超える場合の当該報酬計算期間については、6か月を180日として日割りにより計算した金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とします。疑義を避けるために付言すると、報酬計算期間が6か月未満となる場合であっても、日割計算は行いません。ただし、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。

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、(i)信託期間満了日（2030年10月31日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2030年7月3日、(ii)信託終了事由発生日又は(iii)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、日本マスタートラスト信託銀行株式会社、並びにアセット・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ています。

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であった委託者は、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し、精算受益権に係る受益証券は不所持としています。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

精算受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。精算受益権の譲渡は、当該精算受益権に係る受益証券を交付して行わなければならず、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、本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

(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7月3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、本匿名組合契約終了期限までに本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（信託終了日の14営業日後の日をいいます。以下同じです。）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、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（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。）に係る権利確定日（本信託契約に定める権利が与えられる受益者を確定するための日をいい、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。）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14営業日後の日をいいます。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**

なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定されています。

受託者は、償還金支払日の6営業日前の日（以下「最終配当参照日」といいます。）に、最終配当受領権及び償還金受領権の権利確定日である信託終了日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmat」に記録されている情報（ただし、権利確定日から最終配当参照日までの間に事務取扱要領に従って「Progmat」に記録されている情報の訂正が行われているときは、当該訂正後の「Progmat」の情報）を参照のうえ、当該時点における「Progmat」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、本受益者と保護預り契約を締結した取扱金融商品取引業者ごとに、(i)当該取扱金融商品取引業者が顧客口（取扱金融商品取引業者が保護預り契約に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の償還金額及び最終配当金額並びに(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、償還金支払日の3営業日前の日の午後6時までに取扱金融商品取引業者に対する支払金額等を記載した償還金明細及び最終配当金明細を各取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、当該償還金明細及び当該最終配当金明細を期限までに取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも償還金支払日の3営業日前の日の午後4時までに）その旨及び送付予定時刻を取扱金融商品取引業者に通知します。

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

取扱金融商品取引業者は、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、償還金支払日に、(i)最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の開始時点で「Progmat」に記録されている、当該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、各本受益者の証券口座に、本受益権の最終配当金から租税特別措置法（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最終配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）及び本受益権の最終配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該最終配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額の合計額に相当する金銭の記録を行うとともに、(ii)償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日の終了時点で「Progmat」に記録されている、当該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、本受益権の償還金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該償還金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る最終配当金及び償還金の支払いである旨を通知します。

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

（注）上記を含む、本書に記載の本受益権の最終信託配当及び償還の手続は、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している当事者は取扱金融商品取引業者ですが、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、本受益権の最終信託配当及び償還の手続が異なる可能性があります。以下同じです。

(ホ) カストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）による業務

カストディアンは、取扱金融商品取引業者のうちに取扱金融商品取引業者（CN未利用）が存在する場合には、当該取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結します。また、委託者及び取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で業務委託契約（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

取扱金融商品取引業者（CN利用）は、「Progmat」のCN機能を利用して本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）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(ヘ)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(ヘ)において「非軽微な信託の変更」といいます。）がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得した上で、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

本書の日付現在、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アセットマネジメント契約を締結し、受託者からもアセット・マネジメント業務の委託を受けています。

そのため、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。）に該当します。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っています。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、一般受益権引受契約に従って引受人に買取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、引受人による本受益権の買取引受けに関し、本受益権の発行価格は、一般財団法人日本不動産研究所が作成した投資対象不動産に係る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一般財団法人日本不動産研究所とアセット・マネージャー（営業者）及びアセット・マネージャー（本信託）並びに引受人との間には、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。

（2）【受益権】

① 受益者集会に関する権利

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　　総額金1,416,000,000 円（1口当たり金96,000円）
・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権利に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限は受益者代理人が有し、受益者代理人が本受益者に代わって本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）を行い、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については受益者代理人を相手方として行います。

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２ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

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金（本書の日付現在、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）を含むものとされています。ただし、2026年4月1日以降に元本の払戻しが行われる場合には、当該元本の払戻しは譲渡所得等として後述の通り取り扱われます。以下、本⑤において同じです。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）の税率で源泉徴収されます。ただし、本信託においては、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金については、本受益者の選択により、(i)申告不要とすること、又は(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i)申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収のみで課税関係が終了します。(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失と損益通算をすることができます。また、本受益権の譲渡損益及び償還損益（2026年4月1日以降に元本の払戻しが行われた場合には、当該元本の払戻しによる損益が含まれます。以下同じです。）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。必要な手続は取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。なお、本受益権はNISA口座の対象外となります。

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

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（利益超過分配を含みます。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。

（３）【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「（２） 受益権」に記載のとおりです。

4 【信託財産を構成する資産の状況】

（1）【信託財産を構成する資産の運用（管理）の概況】

（単位：千円）

		当特定期間
		2025年4月30日
	総資産額	1,382,565
	負債総額	30,895
	純資産総額	1,351,670

（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】

（単位：千円）

		第1期	第2期	第3期
		自　2023年10月31日 至　2024年4月30日	自　2024年5月1日 至　2024年10月31日	自　2024年11月1日 至　2025年4月30日
	収益合計	13,822	21,337	20,753
	費用合計	8,930	10,978	11,180
	当期純利益	4,891	10,359	9,573

（4）【買戻し等の実績】

該当事項はありません。

5 【投資リスク】

（1）リスク要因

以下には、本受益権への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本受益権への投資に関する全てのリスク要因を網羅したものではなく、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アセット・マネージャー（本信託）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しています。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ています。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）匿名組合契約における匿名組合員の権利に関するリスク

・匿名組合契約において、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ているため、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になっており、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が設定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。**
- **本借入れを行った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、信託財産の多くは単一の不動産である投資対象不動産となっています。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ています。そして、本件匿名組合出資を保有する匿名組合員は、他の匿名組合員とともに、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うる不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。**

（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

- **本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。不動産の中でも、特に、ホテル、旅館及び付帯施設は、住宅・オフィス等の他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売り手及び買い手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低い点に留意が必要です。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。**
- **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ています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。**

（ヘ）少数テナント物件に関するリスク

・投資対象不動産は、一部の少数のテナントへ物件の大部分を賃貸するいわゆる少数テナント物件ですが、このような少数テナント物件においては、特定のテナントとの間で締結される賃貸借契約の賃料や賃貸面積等が投資対象不動産全体の賃料や賃貸面積等に占める割合が大きいことから、特定のテナントや特定の賃貸借契約との関係であっても、前記「（ロ） 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク」又は「（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」に記載のリスクが生じる可能性があります。

・少数テナント物件の場合、賃貸借面積の大部分について同時期に代替テナントを探索することになる等の理由から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナント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。

（ト）ホテルへの投資に関するリスク

・投資対象不動産はホテルであり、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の業績は、国内外の社会経済の状況、とりわけ観光業、ホテル・旅館業界や投資対象不動産の属する地域における競争・旅行宿泊需要の環境に関連する動向に大きく影響を受けます。これらの動向を受けて場合によっては、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。ホテル・旅館業界における業績や収益は、一般に以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。

- **国内外の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、新型コロナウイルス感染症などの伝染病の流行等による消費者行動の変化や制限などの影響を受けた宿泊施設利用者数の減少**
- **政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンド旅行者数の減少**
- **旅行代理店の倒産等による、旅行代理店との間の信用取引によって発生した債務の不履行**
- **保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下**
- **周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下**
- **当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下**
- **類似するコンセプトのホテル・旅館との競合による集客力の低下**
- **旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化**
- **機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗**
- **提供する飲食物による食中毒等の事故の発生**
- **従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩**
- **自然災害等による温泉の枯渇や温泉の利用権の喪失**
- **旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許認可の取消し**

また、ホテル・旅館業界の業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年末年始や大型連休等には収益が大きくなりますが、当該事情は、地域及び物件によって異なる場合があります。

・旅館施設は、その仕様の特殊性等から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、また、代替テナントの要望に沿って多額の費用を要する仕様変更を行うことが必要となる可能性があります。

・ホテル・旅館業界は、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料を下げざるを得なくなること、代替オペレーターへの移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

・投資対象不動産においては、施設及び設備の陳腐化による競争力低下を避けるために相当程度のCAPEX（注）の実施が必要となることがあります。しかし、経済的・物理的な要因その他により、十分なCAPEXの実施ができない可能性があります。また、十分なCAPEXを実施したとしても、運用資産からの収入がCAPEXの実施に対応して増加するとの保証はなく、CAPEXの実施により、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。投資対象不動産では、CAPEXは全てオペレーターであるテナントの負担において行う旨を賃貸借契約に規定することで、かかるリスクを限定すべく対応しています。さらに、CAPEXを実施する場合、施設の全部又は一部が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができない可能性もあります。

（注） CAPEXとは、物件の競争力を維持するための資本的支出をいいます。

・投資対象不動産は、競争力維持のためのいわゆるFF&E（注）の定期的な更新投資及び単なる更新にとどまらない競争力強化のための大規模投資が必要となることがあります。不動産信託受託者がFF&Eの多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。投資対象不動産においては、FF&Eはその全てをオペレーターであるテナントが所有する旨賃貸借契約に規定することで、かかるリスクを限定すべく対応しています。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。

（注） FF&EとはFurniture（家具）、Fixture（什器）&Equipment（備品）の略称をいいます。

（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は2024年1月18日付で解散し、2024年5月30日付で清算手続が結了しているため、当該損害賠償請求によって損害等を回復することは困難です。

・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）1物件に依拠するリスク

・本件不動産受益権の信託財産は単一の不動産である投資対象不動産となっているため、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ることとなり、不動産所有に見合った収益変動・資産価値変動が想定されます。

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

（ロ）本受益権の価格に関するリスク

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

（ハ）本受益権の信託配当及び元本償還に関するリスク

・本受益権について、信託配当及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。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ているため、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ています。
・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（プロパティ・マネージャー及びオペレーターを含みます。）、本受益権の募集事務及び買取引受けを行う引受人、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。加えて、後記「第２ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権は、株式会社Progmatが開発するDLTを用いたコンピュータシステムである「Progmat」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。「Progmat」を構成するノード上で、本受益権の移転に必要な秘密鍵による署名がなされたトランザクションが実行された場合、当該価値データを移転する他のトランザクションが存在しなければ当該トランザクションは正常取引として処理されます。したがって、サイバー攻撃による「Progmat」上のノードへの不正アクセス等により、本受益権の移転に必要な秘密鍵を不正に利用されることにより、不正なトランザクションが行われ受益権原簿に誤った記録がなされた場合又はその記録が改ざん若しくは消去された場合や、「Progmat」のコンピュータシステムの想定外の作動により受益権原簿の記録が変更又は消去された場合には、意図しない財産的価値の移転が生じ、実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じる可能性があり、また、これを適時に訂正又は修正できないことにより、不正アクセス者による譲渡若しくは換金を防ぐことができない可能性、本受益者が本受益権の配当を受けられない可能性及び希望する時期に本受益権を売却できない可能性等があります。

・株式会社Progmat、受託者又は取扱金融商品取引業者（CN利用）が管理するシステムや当該システムの利用にあたり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。

・三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社又は取扱金融商品取引業者（CN利用）と株式会社Progmatとの間の「Progmat」の使用に係る契約が終了し、受託者、カストディアン又は取扱金融商品取引業者（CN利用）が「Progmat」を利用することが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。

・本受益権の譲渡に係る受託者に対する譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求は、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じて行いますが、後記「第２ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、カストディアンが取扱金融商品取引業者（CN未利用）からの各種通知を受領する時間又は取扱金融商品取引業者（CN利用）が移転情報を作成する時間によっては、受託者の承諾及び受益権原簿の記録が翌営業日となる場合があります。この場合には、カストディアンに対する通知に記載された情報又は取扱金融品取引業者（CN利用）による移転情報の作成日にかかわらず、受益権原簿への記録が行われた日が譲渡日と取り扱われるため、当事者が当初想定した日に本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。また、取扱金融商品取引業者においてシステム障害が生じた場合、取扱金融商品取引業者（CN利用）に対する申請の処理や、取扱金融商品取引業者（CN利用）からカストディアンに対する通知等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなる可能性があります。

・「Progmat」の分散台帳（ブロックチェーン）は「R3 LLC」が提供しているソフトウェアをベースに開発されており、株式会社Progmatのセキュア領域内で、株式会社Progmatがアクセスを許可したユーザーのみが使用可能となっています。そのため、今後、本書の日付現在想定していない脆弱性が見つかり、復旧・修復がすぐに出来なかった場合、取引が一定期間不可となる又は遅延するリスクがあります。

（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。

・本書の日付現在、収益の分配には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が、2026年4月1日以降に特定受益証券発行信託の元本の払戻しが行われた場合には、当該元本の払戻しは、譲渡所得等として取り扱われ、本受益権を保有する投資家への課税方法及び課税額が変更されます。なお、当該取り扱いの変更に伴い、取扱金融商品取引業者において当該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り、対応が適時に行われない場合、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。

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。

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　受託者のリスク管理体制

（イ）意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

前記「（１）　リスク要因　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」に記載の意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因、低減策及び万が一意図しない移転が生じた場合の対応は以下のとおりです。

a 意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因

意図しない財産的価値の移転を生じさせるには、「DLTへの書き込みが可能なノードからのアクセス」と「トランザクションに署名するための秘密鍵」が必要です。秘密鍵については、外部犯によるシステムへの不正侵入による奪取のほか、内部犯による悪意やなりすましによる不正利用の可能性があります。また、「システムの想定外の作動」による移転も考えられます。

b 意図しない財産的価値の移転に対する低減策

「DLTへの書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該DLTが「パブリック型」か「プライベート／コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。「Progmat」は「プライベート／コンソーシアム型」のDLT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、「Progmat」においては、ノードは株式会社Progmatが予め承認した特定のノード（受託者、カストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用））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、秘密鍵の管理を行うカストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）が、「Progmat」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。「Progmat」においてカストディアンが使用する機能についても、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。

「システムの想定外の作動」に対しては、システムの提供元である株式会社Progmatが、所定のルールに基づき、想定シナリオの網羅的な実行可能性を予め確認する業務サイクルテストの実施といったシステムトラブルの未然防止策を講じています。

c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応

意図しない財産的価値の移転が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が、受益権原簿としての「Progmat」の記録内容（権利情報）を本来の正しい状態に復旧します。

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

したがって、アセット・マネージャー（本信託）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、「Progmat」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

システム障害が生じた場合、株式会社Progmatは、システム復旧後、バックアップデータを活用しデータ復旧を行います。

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等を行いますが、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、業務継続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ています。

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。

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

６ 【信託財産の経理状況】

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

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当信託計算期間（2024年11月1日から2025年4月30日まで）の財務諸表についてセンクサス監査法人の監査を受けています。

（１）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前特定期間 （2024年10月31日現在）	当特定期間 （2025年4月30日現在）
資産の部		
流動資産		
銀行勘定貸	63,978	75,927
流動資産合計	63,978	75,927
固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	1,322,651	1,292,982
投資その他の資産合計	1,322,651	1,292,982
固定資産合計	1,322,651	1,292,982
繰延資産		
開業費	15,606	13,655
繰延資産合計	15,606	13,655
資産合計	1,402,236	1,382,565
負債の部		
流動負債		
未払費用	550	1,100
未払収益分配金	29,795	29,795
流動負債合計	30,345	30,895
負債合計	30,345	30,895
元本等の部		
元本		
一般受益権	※1 1,416,000	※1 1,416,000
精算受益権	※1 10	※1 10
受益権調整引当額	※1 △44,118	※1 △64,339
元本合計	1,371,891	1,351,670
元本等合計	1,371,891	1,351,670
負債元本等合計	1,402,236	1,382,565

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前特定期間 （自　2024年5月1日 至　2024年10月31日）	当特定期間 （自　2024年11月1日 至　2025年4月30日）
経常収益		
匿名組合投資利益	21,329	20,724
銀貸利息	7	29
経常収益合計	21,337	20,753
経常費用		
受託者報酬	2,361	2,302
資産運用報酬	220	220
会計監査人費用	1,100	1,100
租税公課	4,355	4,232
開業費償却	1,950	1,950
その他経常費用	990	1,375
経常費用合計	10,978	11,180
経常利益	10,359	9,573
当期純利益	10,359	9,573
前期繰越利益	－	－
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	10,359	9,573
受益権調整引当益	19,435	20,221
利益処分額		
受益権収益分配金	29,795	29,795
一般受益権	29,795	29,795
利益処分額合計	29,795	29,795
次期繰越利益	－	－

【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

① 匿名組合出資の会計処理

匿名組合出資については、匿名組合の財産持分額を「投資有価証券」に計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益については持分相当額を「匿名組合投資利益又は匿名組合投資損失」に計上するとともに、同額を「投資有価証券」に加減し、出資金の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

2. 繰延資産の処理方法

(1) 開業費

5年以内の効果の及ぶ期間にわたり均等償却しております。

3. その他財務諸表作成のための重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税込方式によっております。

（貸借対照表に関する注記）

※1.　元本及び留保金の変動

前特定期間（自　2024年5月1日　至　2024年10月31日）

（単位：千円）

	元本等					元本等合計
	元本			留保金	留保金合計	
	一般受益権	精算受益権	受益権調整引当額	次期繰越利益		
当特定期間期首残高	1,416,000	10	△24,682	－	－	1,391,327
当特定期間変動額						
当期純利益	－	－	－	10,359	10,359	10,359
受益権調整引当益	－	－	△19,435	19,435	19,435	－
利益処分額	－	－	－	△29,795	△29,795	△29,795
当特定期間変動額合計	－	－	△19,435	－	－	△19,435
当特定期間期末残高	1,416,000	10	△44,118	－	－	1,371,891

当特定期間（自　2024年11月1日　至　2025年4月30日）

（単位：千円）

	元本等					元本等合計
	元本			留保金	留保金合計	
	一般受益権	精算受益権	受益権調整引当額	次期繰越利益		
当特定期間期首残高	1,416,000	10	△44,118	－	－	1,371,891
当特定期間変動額						
当期純利益	－	－	－	9,573	9,573	9,573
受益権調整引当益	－	－	△20,221	20,221	20,221	－
利益処分額	－	－	－	△29,795	△29,795	△29,795
当特定期間変動額合計	－	－	△20,221	－	－	△20,221
当特定期間期末残高	1,416,000	10	△64,339	－	－	1,351,670

2.　受益権の種類及び総数に関する事項

前特定期間（自　2024年5月1日　至　2024年10月31日）

受益権の種類	当特定期間期首	当特定期間増加	当特定期間減少	当特定期間末
	（口）	（口）	（口）	（口）
一般受益権	14,750	－	－	14,750
精算受益権	1	－	－	1

当特定期間（自　2024年11月1日　至　2025年4月30日）

受益権の種類	当特定期間期首	当特定期間増加	当特定期間減少	当特定期間末
	（口）	（口）	（口）	（口）
一般受益権	14,750	－	－	14,750
精算受益権	1	－	－	1

3. 配当に関する事項

前特定期間（自　2024年5月1日　至　2024年10月31日）

受益権の種類	配当金の総額（千円）	1口当たり配当額（千円）	基準日	効力発生日
一般受益権	29,795	2	2024年10月31日	2024年10月31日
精算受益権	－	－	－	－

当特定期間（自　2024年11月1日　至　2025年4月30日）

受益権の種類	配当金の総額（千円）	1口当たり配当額（千円）	基準日	効力発生日
一般受益権	29,795	2	2025年4月30日	2025年4月30日
精算受益権	－	－	－	－

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本信託は、資金運用については短期的な預金等に限定しております。

(2)金融商品の内容及びそのリスク

①銀行勘定貸

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

②投資有価証券

投資有価証券とは、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されています。

(3)金融商品に係るリスク管理体制

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、銀行勘定貸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。

(1) 匿名組合出資金の貸借対照表計上額

前特定期間（自　2024年5月1日　至　2024年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
匿名組合出資金	1,322,651

当特定期間（自　2024年11月1日　至　2025年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
匿名組合出資金	1,292,982

上記については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号　2021年6月17日）第24-16項に基づき、時価開示の対象としておりません。

（セグメント情報等に関する注記）

1. セグメント情報

本信託は、匿名組合出資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 経常収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

前特定期間（自　2024年5月1日　至　2024年10月31日）

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連するセグメント名
合同会社オルタナ26	21,329	匿名組合出資事業

当特定期間（自　2024年11月1日　至　2025年4月30日）

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連するセグメント名
合同会社オルタナ26	20,724	匿名組合出資事業

（1口当たり情報に関する注記）

	前特定期間 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当特定期間 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
1口当たり純資産（一般）	93,009 円	91,638 円
1口当たり純資産（精算）	10,000 円	10,000 円
1口当たり当期純利益（一般）	702 円	649 円
1口当たり当期純利益（精算）	― 円	― 円

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前特定期間 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当特定期間 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
当期純利益（千円）	10,359	9,573
一般受益権に係る当期純利益（千円）	10,359	9,573
精算受益権に係る当期純利益（千円）	―	―
一般受益権の期中平均投資口数（口）	14,750	14,750
精算受益権の期中平均投資口数（口）	1	1

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

第２ 【証券事務の概要】

１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

そのため、本受益者となる者は、取扱金融商品取引業者と本受益権に係る保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、当該保護預り契約を締結した取扱金融商品取引業者に委託することとされています。したがって、本受益者が本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う場合には、取扱金融商品取引業者に対して申請を行い、取扱金融商品取引業者が受託者に対してかかる請求を行います（なお、当該保護預り契約を締結した取扱金融商品取引業者以外との売買及び口座移管はできません。）。また、当該名義書換は、受託者の承認をもって成立するものとし、当該承認は受託者による「Progmat」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。

①　本受益者から取扱金融商品取引業者（CN未利用）への譲渡

取扱金融商品取引業者（CN未利用）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た場合、当該本受益権の受渡日における、カストディアンの定める受付時間の終了時（以下「開局時間終了時」といい、本受益権の受渡日の開局時間終了時を、以下「移転情報送付期限」といいます。）までに、(i)譲渡の約定が成立した本受益者の情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等を記載した移転情報（本受益権の移転に係る情報を「Progmat」に記録するために必要な情報の一式をいい、以下「移転情報」と総称します。）を作成し、カストディアンに対して送付します。カストディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmat」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、移転情報送付期限までに移転情報をカストディアンに送付できなかった取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、本受益権の受渡日の翌営業日に（ただし、当該翌営業日の開局時間終了時までに）、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報をカストディアンに対して送付します。カストディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmat」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

②　本受益者から取扱金融商品取引業者（CN利用）への譲渡

取扱金融商品取引業者（CN利用）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た場合、移転情報送付期限までに、(i)譲渡の約定が成立した本受益者の情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等の情報を記載した移転情報を作成し、受託者に対して移転実行請求を行います。取扱金融商品取引業者（CN利用）は、移転情報を移転情報送付期限までに作成できないことが判明した場合には、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報を作成し、速やかに、当該移転情報を「Progmat」に記録することによりトランザクションを生成し、受託者に対して移転実行請求を行います。

③　取扱金融商品取引業者（CN未利用）から新規投資家への譲渡

「Progmat」に登録されていない投資家（以下「新規投資家」といいます。）が取扱金融商品取引業者（CN未利用）又は取扱金融商品取引業者（CN未利用）に顧客口を開設している投資家に対して本受益権の取得申込を行う場合、取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、当該新規投資家が行う本受益権の譲渡取引についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、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、新規投資家を譲受人とする本受益権の譲渡取引に係る受渡日の前営業日における開局時間終了時までに、かかる新規投資家の投資家情報をカストディアンに通知し、カストディアンは、かかる投資家情報を「Progmat」に記録します（当該投資家情報が「Progmat」に記録された投資家を「登録投資家」といいます。）。

取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、当該登録がなされた場合、移転情報送付期限までに、(i)譲渡の約定が成立した登録投資家の情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等を記載した移転情報を作成し、カストディアンに対して送付します。カストディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmat」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、移転情報送付期限までに移転情報をカストディアンに送付できなかった取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、本受益権の受渡日の翌営業日に（ただし、当該翌営業日の開局時間終了時までに）、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報をカストディアンに対して送付します。カストディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmat」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

④　取扱金融商品取引業者（CN利用）から新規投資家への譲渡

新規投資家が取扱金融商品取引業者（CN利用）又は取扱金融商品取引業者（CN利用）に顧客口を開設している投資家に対して本受益権の取得申込を行う場合、取扱金融商品取引業者（CN利用）は、当該新規投資家が行う本受益権の譲渡取引についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。取扱金融商品取引業者（CN利用）は、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、新規投資家を譲受人とする本受益権の譲渡取引に係る受渡日の前営業日における開局時間終了時までに、かかる新規投資家の投資家情報を「Progmat」に記録します。

取扱金融商品取引業者（CN利用）は、移転情報送付期限までに、(i)譲渡の約定が成立した登録投資家の情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等を記載した移転情報を作成し、速やかに、移転情報を「Progmat」に記録することによりトランザクションを作成し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、取扱金融商品取引業者（CN利用）は、移転情報を移転情報送付期限までに作成できないことが判明した場合には、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報を作成します。取扱金融商品取引業者（CN利用）は、速やかに、当該移転情報を「Progmat」に記録することによりトランザクションを生成し、受託者に対して移転実行請求を行います。

⑤　受託者は、上記①乃至④の請求を受けた場合、速やかにかかる移転実行請求を承認し、「Progmat」に記録します。なお、かかる「Progmat」への記録をもって本受益権に係る受託者の承諾が行われたものとみなされ、本受益権の譲渡の効力が生じます。

⑥　アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、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一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　本店 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「Progmat」の利用に伴う報酬及び手数料、並びに受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。

＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞

本受益者は、各決算発表日の翌営業日以降、取扱金融商品取引業者に対し、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うると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合、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などが必要になります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

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

２ 本受益者に対する特典

該当事項はありません。

３ 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

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

４ その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第３ 【受託者、委託者及び関係法人の情報】

１ 【受託者の状況】

（１）【受託者の概況】

① 資本金の額等

2024年9月末日現在、資本金は324,279百万円です。また、発行可能株式総数は、4,580,000,000株であり、3,497,754,710株を発行済です（詳細は、下表のとおりです。）。最近5年間における資本金の額の増減はありません。

（イ） 株式の総数

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

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

（ロ） 発行済株式

種類	中間会計期間末現在発行数（株）（2024年9月30日）	半期報告書提出日現在発行数（株）（2024年11月29日）	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	3,497,754,710	3,497,754,710	非上場・非登録	（注）
計	3,497,754,710	3,497,754,710	―	―

（注） 単元株式数は1,000株であり、議決権を有しています。

② 受託者の機構

受託者は、監査等委員会設置会社の機関設計を選択し、重要な業務執行の決定を取締役会から取締役社長へ大幅に委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、取締役監査等委員が取締役会決議に参加することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っております。なお、以下の記載は、2024年6月25日現在の情報です。

（イ） 法律に基づく機関の設置等

１．取締役会及び取締役

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

２．監査等委員会

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

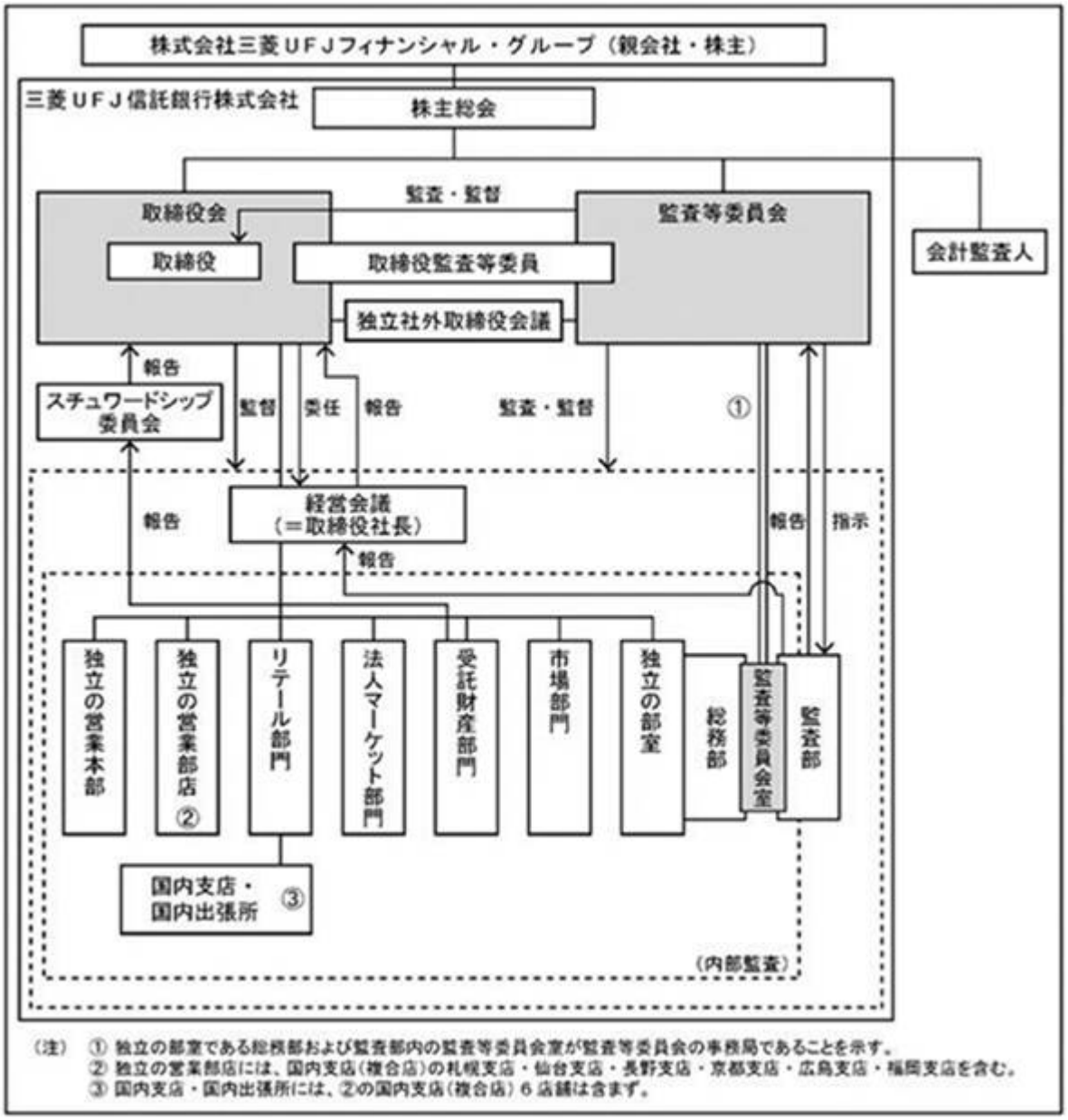
（ロ） その他の機関の設置等

・受託者は、独立社外取締役による実効性の高い監督が行われる体制を構築するため、独立社外取締役のみを構成員とした「独立社外取締役会議」を設置しており、独立した客観的な立場に基づく情報共有及び意見交換を行っております。
・受託者は、運用機関としての一層のガバナンス強化を目的に、取締役会傘下の第三者機関として、社外役員及び社外の有識者が構成員の過半を占める「スチュワードシップ委員会」を設置しており、受託財産運用における議決権行使等が投資家の利益を確保するために十分かつ正当であるかを検証しております。
・受託者は、取締役会の傘下に、取締役社長、取締役副社長執行役員、取締役専務執行役員、部門長、コーポレートセンターの担当常務役員及び経営企画部グローバル企画室担当常務役員で構成される「経営会議」を設置し、取締役会で決定した基本方針に基づき、経営全般に関する執行方針等を協議決定しております。また、取締役会から取締役社長に委任された重要な業務執行の決定に関する事項についても協議決定しております。
・受託者は、業務執行態勢の強化の観点から、執行役員制度を導入しており、取締役社長の指揮命令の下、副社長執行役員1名（うち取締役兼務者1名）、専務執行役員7名（うち取締役兼務者6名）、常務執行役員13名（うち取締役兼務者2名）及び執行役員38名が、業務執行に従事しております。

（ハ） 模式図

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

（2024年6月25日現在）



・なお、本信託では、銀行勘定貸を除き、アセット・マネージャーの指図に基づき信託財産の運用を行い、受託者の裁量による信託財産の投資運用は行いません。

（２）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

2024年9月末日現在、受託者グループは、親会社である株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループの下、受託者、子会社195社（うち連結子会社195社）及び関連会社6社（うち持分法適用関連会社6社）で構成され、信託銀行業を中心とした金融サービスに係る事業を行っております。

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

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

各部門の位置付けは次のとおりであります。

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

② 営業の概況

受託者の2024年9月末日現在の合算信託財産額は553,138,710百万円です。なお、合算信託財産額は、兼営法に基づき信託業務を営む連結会社毎の信託財産額(職務分担型共同受託方式により受託している信託財産を含みます。)を合算しております。なお、連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社です。

（３）【経理の状況】

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

① 受託者が提出した書類

（イ） 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第19期 （自2023年4月1日 至2024年3月31日） 2024年6月25日に関東財務局長に提出。

（ロ） 半期報告書

事業年度 第20期中（自2024年4月1日 至2024年9月30日） 2024年11月29日に関東財務局長に提出。

（ハ） 訂正報告書

該当事項はありません。

② 上記書類を縦覧に供している場所

該当事項はありません。

（４）【利害関係人との取引制限】

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

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

（イ） 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を固有財産に帰属させ、又は固有財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を信託財産に帰属させること

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

（ハ） 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

（ニ） 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。）

（イ） 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

（ロ） 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

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

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

- **本信託財産に属する金銭の受託者の銀行勘定に対する預金による運用（本信託契約第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信託設定（本信託契約第16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）。**
- **本件匿名組合契約に基づく出資取引（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）。**
- **引受人、受託者及びその他の当事者の間での引受契約の締結（本信託契約第16条）。**
- **その他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。

２ 【委託者の状況】

2024年1月18日付で解散し、2024年5月30日付で清算手続が結了しているため、該当事項はありません。

3【その他関係法人の概況】

A 引受人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4月30日現在）	金融商品取引業、投資運用業

（2）【関係業務の概要】

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引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行いました。また、受託者との間で、受益権取扱事務委託契約を締結しています。

（3）【資本関係】

該当事項はありません。

（4）【役員の兼職関係】

該当事項はありません。

（5）【その他】

該当事項はありません。

B 本件営業者

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	合同会社オルタナ26
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
設立年月日	2023年8月18日
資本金の額	金10万円
代表者	一般社団法人ONSEN
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、委託者等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、管理及び処分等の事業を行っています。

（3）資本関係

該当事項はありません。

（4）役員の兼職関係

該当事項はありません。

（5）その他

該当事項はありません。

C 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

(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4月30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、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行っています。また、受託者から委託を受けて、本信託に係る開示書類等の作成に関する業務や決算の補助に関する業務等を行っています。さらに、前記「A 引受人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、本受益権の引受人として、本受益権の買取引受け等に関する業務を行いました。

（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　古賀　政治	該当事項はありません。	該当事項はありません。

（２）関係業務の概要

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

（３）資本関係

該当事項はありません。

（４）役員の兼職関係

該当事項はありません。

（５）その他

該当事項はありません。

第４ 【参考情報】

当信託計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2024年12月26日　有価証券報告書及びその添付書類（第2期　自　2024年5月1日　至　2024年10月31日）

独立監査人の監査報告書

2025年6月19日

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
　取締役会　　御中

センクサス監査法人
東京都港区
指定社員
業務執行社員　　公認会計士　平山　友暁

監査意見
　当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「信託財産の経理状況」に掲げられている三井物産のデジタル証券～熱海温泉～（譲渡制限付）（以下、「受益証券発行信託」という。）の2024年11月1日から2025年4月30日までの特定期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び注記表について監査を行った。
　当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、受益証券発行信託の2025年4月30日現在の信託財産の状態及び同日をもって終了する特定期間の損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠
　当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び受益証券発行信託から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容
　その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。
　当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
　財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、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、受益証券発行信託は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・　財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

利害関係

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び受益証券発行信託と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

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