

【表紙】

【提出書類】

有価証券届出書

【提出先】

関東財務局長

【提出日】

2025年7月23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

【電話番号】

03-3212-1211（大代表）

【発行者（委託者）氏名又は名称】

株式会社KRTS3

【代表者の役職氏名】

代表取締役 武野氏 伸哉

【住所又は本店の所在の場所】

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

【事務連絡者氏名】

ケネディクス株式会社
デジタル・セキュリティゼーション部長
関 敏隆

【電話番号】

03-5157-6266

【届出の対象とした募集有価証券の名称】

ケネディクス・リアルティ・トークン W O S A K
A（デジタル名義書換方式）

【届出の対象とした募集有価証券の金額】

一般募集 27,984,000,000円

（注）募集有価証券の金額は、発行価額の総額です。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

【縦覧に供する場所】

該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

1【内国信託受益証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本募集」といいます。）の対象となる有価証券は、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）に従って設定される信託の一般受益権（以下「本受益権」又は「本商品」といいます。）（注1）です。

本受益権は金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第1条第4項第17号に定める電子記録移転有価証券表示権利等であり、本受益権を表示する受益証券は発行されず、無記名式や記名式の別はありません。本受益権の受益者（以下「本受益者」といいます。）となる者は、引受人（後記「12 引受け等の概要」に記載の引受人をいいます。以下同じです。）と本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といい、また、保護預り契約の当事者としての引受人を指して、以下「当初取扱金融商品取引業者」といいます。）（注2）を締結する必要があり、受益権原簿（以下に定義します。）の名義書換請求を当初取扱金融商品取引業者に委託することとされています。本受益権に関して、発行者（株式会社KRTS3（以下「委託者」といいます。）及び本信託契約（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況（1）信託財産に係る法制度の概要」に定義します。）の信託受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）を総称していいます。以下同じです。）の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注1）本受益権は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第2条第2項の規定により同条第1項第14号に定める信託法に規定する受益証券発行信託の受益証券とみなされる権利であり、金融商品取引法第5条第1項及び金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第2条の13第3号に定める特定有価証券であり、また、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第1条第4号イに定める内国信託受益証券です。

（注2）本書の日付現在、受託者及びＫＤＸ ＳＴパートナーズ株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）は、取引開始日（後記「14 その他（3）その他申込み等に関する事項」に定義します。）以降、大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（以下「ODX」といいます。）が運営するセキュリティ・トークンの認可私設取引システム（以下「START」といいます。）において本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、STARTにおいて、本受益権が取り扱われること等により、他の金融商品取引業者を介して本受益権の取引が可能となった場合においては、当該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ます。なお、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。以下同じです。

本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの詳細については以下のとおりです。

(1) 本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術の名称、内容及び選定理由

本受益権の発行、移転及び償還は、株式会社Progmata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「Progmata」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「Progmata」上の帳簿への記録によって行われます。株式会社Progmataは、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を含むノード（DLT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。）保有者に対して「Progmata」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の使用許諾を与え、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を運営します。「Progmata」上の帳簿は、「Progmata」に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。「Progmata」の構成技術としては、「プライベート／コンソーシアム型」のDLTを採用し、具体的なDLT基盤として「Corda」を採用しています。各技術の選定理由は以下のとおりです。

「プライベート／コンソーシアム型」DLTの内容及び選定理由

一般に、DLT基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

1つ目は「パブリック型」と呼ばれる誰でもノードとしてのネットワーク参加が可能なDLTです。例として、BitcoinやEthereumのブロックチェーンが挙げられます。2つ目は「プライベート／コンソーシアム型」と呼ばれる、単独又は許可された特定の参加者のみがノードとしてネットワーク運用を行うDLTです。

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

(イ) ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

(ロ) トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

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

(ハ) トランザクション作成者の特定が可能

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

DLT基盤「Corda」の内容及び選定理由

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

(イ) 取引情報のプライバシー確保が容易

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

(ロ) スケーラビリティの確保が容易

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

(ハ) スマートコントラクトの柔軟な実装が可能

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

(2) 本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由

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

・ プラットフォーム「Progmatt」の内容及び選定理由

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

（イ）法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

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

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

（ロ）セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

「Progmatt」では、セキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する「カストディアン」及び当初取扱金融商品取引業者（CN利用）（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 （4） 信託財産の管理体制等 信託財産の関係法人 （チ） 当初取扱金融商品取引業者：大和証券株式会社、株式会社SBI証券、SMB C日興証券株式会社及び東海東京証券株式会社」に定義します。以下同じです。）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」及び当初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、カストディ業務を提供する三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び当初取扱金融商品取引業者（CN利用）が「Progmatt」を利用することで、セキュリティ・トークンをセキュアに管理することができ、セキュリティ・トークンの譲渡に伴う一連のプロセスを1つのプラットフォームで包括的に実行することが可能です。なお、「Progmatt」におけるノードは、受託者、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。）及び当初取扱金融商品取引業者（CN利用）が保有します。

2【発行数】

291,500口

3【発行価額の総額】

27,984,000,000円

（注） 後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。

4【発行価格】

100,000円

（注1） 「発行価格」は、本件不動産受益権準共有持分（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 （1） 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。以下同じです。）に係る2025年5月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額（以下「当初鑑定評価額」ということがあります。）及び本信託（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 （1） 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）に対する貸付予定金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（以下「1口当たりNAV」ということがあります。なお、2025年7月23日現在における信託設定日（2025年8月25日）（以下「信託設定日」といいます。）時点の1口当たりNAVの試算値は107,092円（円単位未満切り捨て）です。）を基準とし、引受人の分析等に基づき算出しています。

（注2） 発行価額（発行者が引受人より受け取る1口当たりの払込金額）は、96,000円です。

（注3） 後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金（1口当たり4,000円）となります。

5【給付の内容、時期及び場所】

(1) 分配金

本受益者に対する配当金額、元本の一部償還金額及び残余財産の分配金額の計算方法等

本信託は、原則として各信託計算期日（以下に定義します。）（本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。）である信託計算期日を除きます。）から1か月以内の日を目処に、本受益者に対して配当を行います（かかる信託配当が行われる日を、以下「信託配当支払日」といいます。）。

「信託計算期日」とは、2026年7月末日を初回とする毎年1月及び7月の各末日並びに信託終了日をいいます。以下同じです。

配当金額は、各信託計算期日（信託終了日を除きます。）までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までに、アセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み （1） 信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項（二）信託計算期間」に定義します。以下同じです。）の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率を通知することにより行います。

各信託配当支払日において、本信託は、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を配当するものとします。なお、当期末処分利益の全額から当該配当金額の合計を控除した残余利益については翌信託計算期間に係る信託配当支払日における配当の原資とすることができます。ただし、本借入関連契約（後記「本借入れに関する配当停止」で定義します。以下同じです。）において別段の定めがある場合は、本借入関連契約の定めに従います。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には、本信託は、ODXの規則等に定めるSTARTにおける一般受益権の取扱廃止事由に該当することのないよう配当を行うものとします（ただし、当該信託計算期間において、当期末処分利益又は配当の原資が存在しない場合を除きます。）。各信託配当支払日（最終信託配当支払日（以下に定義します。以下同じです。）を除きます。）において、受託者は、配当受領権（本信託に定める信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）（最終配当受領権（本信託に定める最終回の信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）を除きます。）に係る権利確定日（以下に定義します。）現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが信託配当支払日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します。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。

「権利確定日」とは、本信託契約に定める権利が与えられる受益者を確定するための日を行い、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信託計算期日です。以下同じです。

また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、信託配当支払日（最終信託配当支払日を除きます。）に、一般社団法人信託協会が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。）に基づき、本受益者に対し、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配（元本の一部償還）を行うことができます（かかる元本の一部償還が行われる日を、以下「元本一部償還日」といいます。）。各元本一部償還日において本受益者に対する元本の一部償還を行う場合、受益証券発行信託計算規則第35条の2その他の関連する条項に従って定められるべき各項目（当該一部償還に係る必要な情報を含みます。）について、当該信託計算期間の最終日である信託計算期日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知するものとします。

上記に従って元本の一部償還が行われる場合、受託者は、償還金受領権（本信託の償還金を受領する権利をいいます。以下同じです。）（最終償還金受領権（本信託に定める最終回の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。）に係る権利確定日である各信託計算期日現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが元本一部償還日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本信託の元本の減少額を基準に、本受益権の口数に応じて元本償還額を算出し、本受益権の元本を償還します。かかる元本償還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。

さらに、本信託は、信託終了日から1か月以内の日を目処に、本受益者及び精算受益者（本信託の精算受益権を有する者をいいます。以下同じです。）に対して配当を行います（かかる最終信託配当が行われる日を、以下「最終信託配当支払日」といいます。）。最終の配当金額（以下「最終配当金額」といいます。）は、信託終了日までの間の受託者及びアセット・マネージャー

が別途合意する日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率（以下「最終信託配当比率」といいます。）を通知することにより行います。最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）に残存している金額を上限とします。）。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の開始時点の精算受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。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。

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

配当受領権及び償還金受領権の内容及び権利行使の手続

配当及び元本償還の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定されています。

（イ）配当受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、各信託配当支払日までの間の任意の日（以下「期中配当参照日」といいます。）に、当該期中配当参照日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における「Progmatt」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、当初取扱金融商品取引業者が(i)顧客口（当初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（当初取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の配当金額並びに(ii)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、当初取扱金融商品取引業者及び受託者が別途合意する配当金明細交付日（以下「配当金明細交付日」といいます。）の期限（以下、本段落において、「配当金明細送付期限」といいます。）までに、当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した配当金明細を当初取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、当該配当金明細を当該配当金明細送付期限までに当初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、遅くとも当該配当金明細交付日の午後4時までに）その旨及び送付予定時刻を当初取扱金融商品取引業者に通知します。受託者は、当初取扱金融商品取引業者に対し、信託配当支払日の午前11時までに、上記の配当金明細に記載された当初取扱金融商品取引業者に支払うべき配当金額の合計額に相当する金銭を支払います。

当初取扱金融商品取引業者は、信託配当支払日に、配当受領権の権利確定日時点で「Progmatt」に記録されている、当初取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約に従い、各本受益者の証券口座に、本受益権の配当金から租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る配当金の支払いである旨を通知します。

（ロ）償還金受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、各信託計算期日から当該信託計算期日の直後の信託配当支払日までの間の任意の日に、当該信託計算期日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報を参照のうえ、当該信託計算期日時点における「Progmatt」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、当初取扱金融商品取引業者が顧客口及び自己口において管理する本受益権の元本償還金額を算出し、当初取扱金融商品取引業者及び受託者が別途合意する元本償還金明細交付日（以下「元本償還金明細交付日」といいます。）の期限（以下、本段落において、「元本償還金明細送付期限」といいます。）までに、当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した元本償還金明細を当初取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、当該元本償還金明細を当該元本償還金明細送付期限までに当初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、遅くとも当該元本償還金明細交付日の午後4時まで）その旨及び送付予定時刻を当初取扱金融商品取引業者に通知します。

受託者は、当初取扱金融商品取引業者に対し、元本一部償還日の午前11時までに、上記の元本償還金明細に記載された当初取扱金融商品取引業者に支払うべき元本償還金額の合計額に相当する金銭を支払います。

当初取扱金融商品取引業者は、元本一部償還日に償還金受領権の権利確定日時点で「Progmatt」に記録されている、当初取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約に従い、各本受益者の証券口座に、本受益権の配当金に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る償還金の支払いである旨を通知します。

（注）上記を含む、本書に記載の本受益権の配当及び元本の一部償還の手続は、当初取扱金融商品取引業者に関する手法です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は各当初取扱金融商品取引業者のいずれかのみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の配当及び元本の一部償還の手続が異なる可能性があります。以下同じです。

本借入れに関する配当停止

受託者は、貸付人である株式会社三井住友銀行（以下「レンダー」といいます。）との間で、引受契約締結日（後記「１２ 引受け等の概要」に定義します。）付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である2025年8月25日（以下「貸付実行日」といいます。）付で当該金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約（金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入関連契約」と総称します。）を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行う予定です。

本借入れに伴い、受託者は、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れ（タームローン）（後記「第二部 信託財産情報 第１ 信託財産の状況 ３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 信託の基本的仕組み （ロ） 本信託のスキームの概要 b 金銭消費貸借契約」に定義します。以下同じです。）の返済時期を予定返済期日（2030年7月31日）から最終返済期日（2032年7月31日）（いずれの場合も、当該日が営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日）をいいます。以下同じです。）ではない場合は前営業日とします。以下同じです。）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「配当停止事由」といいます。）が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部償還を行うことができない旨が合意される予定です。

また、アセット・マネージャーは、本借入れの借換え（以下、借換えることを「リファイナンス」といいます。）を行う場合には、原則としてかかるリファイナンス後の借入れの各予定返済期日若しくは各最終返済期日に、又は当該各予定返済期日若しくは各最終返済期日が到来する前に、原則として延長する運用期間（後記「（3） 運用期間の設定及び延長」に定義します。以下同じです。）の最終日より1年程度後の日を予定返済期日、その1年程度後の日を最終返済期日とする内容の借入れでリファイナンスを行う方針ですが（詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第１ 信託財産の状況 ３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 （イ） 管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。）、これらのリファイナンスが行われる場合も、当該リファイナンスに係る借入関連契約において同様の合意がなされる可能性があります。

(2) 解約

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

(3) 運用期間の設定及び延長

本信託契約に定める信託期間満了日は、2051年7月末日であり、本信託契約に定める本信託の信託期間は約26年となっていますが、アセット・マネージャーは、かかる本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の償還を行うために信託財産である本件不動産受益権準共有持分の売却を行うまでの目安となる期間（以下「運用期間」といいます。（注1））を設定し、本信託の信託財産の処分、運営及び管理等を行います（注2）。

（注1）運用期間は、アセット・マネージャーが設定した信託財産である本件不動産受益権準共有持分の売却を行うまでの目安となる期間であり、当該期間中に本信託の運用が必ず終了することを意味するものではありません。下記のとおり、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の当初の運用期間を2030年7月期の末日までと設定していますが、アセット・マネージャーの判断により、運用期間が延長され、当初の運用期間を超えて運用が継続されることがあり、また、運用期間後に売却のための期間が設定されることがあります。

（注2）本受益権の償還については、本件不動産受益権準共有持分の売却後に行われることになるため、かかる運用期間の最終日までに本受益権の償還が行われることが保証又は約束されているものではありません。

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、本信託の当初の運用期間を、2030年7月期の末日までと設定しています（以下、当該運用期間を「当初運用期間」といいます。）。

ただし、アセット・マネージャーは、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み（1）信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項（イ）管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」に定義します。以下同じです。）までに、以下の(i)から(iii)までの全ての要件を満たすと判断した場合には、当初運用期間が満了した日から5年程度の期間、本信託の当初運用期間を延長し、運用を継続することができます。アセット・マネージャーは、当初運用期間を延長することを決定した場合には、運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社（ケネディクス株式会社が指定する第三者も含みます。以下、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に関する記述について、同じです。）による本受益権の買取手続（以下「ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続」といいます。なお、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 <運用期間延長時のケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について>」をご参照ください。）が実施されること（注1）（注2）とあわせ、アセット・マネージャーが2025年8月26日以降に開設するウェブサイト（以下「本信託のウェブサイト」といいます。）において公表し（注3）、本借入れ（タームローン）のリファイナンスを行います。なお、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、当該決定を、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日に行う予定です。

- (i) 本借入れ（タームローン）のリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること
- (ii) 当初運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社がその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること
- (iii) 当初運用期間を延長した際に、延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること

（注1）本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は、STARTにおける取引又はSTART外における相対での取引（売付け）のいずれでも可能となる見込みです。ただし、かかる見込みは、本書の日付現在のアセット・マネージャーの判断に基づくものであり、今後変更される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、本受益者が運用期間の延長を希望しない場合であっても、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に応募せず、本受益権をSTARTにおいて売却することは可能です（この場合、STARTにおける売買の価格は、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取価格とは必ずしも一致しません。）。ただし、ODXが定める規程の適用を受け、STARTにおける売買が一時的に停止される可能性があります。以下同じです。

（注2）本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合において、STARTにおける売買の価格がケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取価格より高い金額で推移するときは、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取りが一時停止される可能性があります。以下同じです。

（注3）本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合には、本信託のウェブサイトに加え、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じて公表される予定です。以下同様です。

また、アセット・マネージャーは、延長後の運用期間においても、延長後の運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日までに、以下の(i)から(iii)までの全ての要件を満たすと判断した場合には、その時点の運用期間が満了した日から5年程度の期間、本信託の運用期間を延長し、運用を継続することができます。アセット・マネージャーは、その時点の運用期間を延長することを決定した場合には、その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されることとあわせ、本信託のウェブサイトにおいて公表し、その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを行います。なお、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、当該決定を、その時点の運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日に行う予定です。

- (i) その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること
- (ii) その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社がその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること
- (iii) 運用期間を延長した際に、その延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること

なお、運用期間の延長は上記の要件を充足する限りにおいて、5年程度の期間ごとを1回として複数回実施可能ですが、本信託の信託期間満了日である2051年7月末日を上限とします。

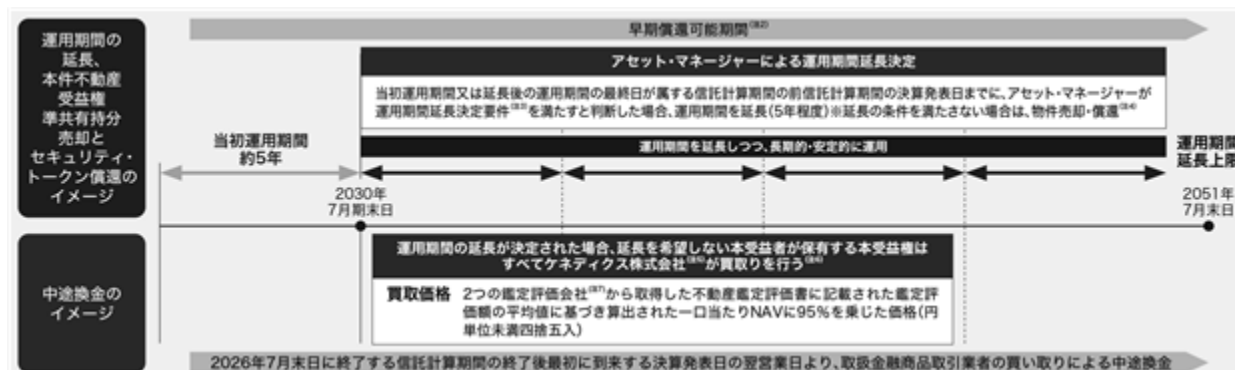
運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について行われるケネディクス株式会社による本受益権の買取手続の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 <運用期間延長時のケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について>」をご参照ください。

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、当初運用期間又は延長後の運用期間の最終日までに本件不動産受益権準共有持分の売却を完了する方針です。しかし、アセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分の売却活動を実施したにもかかわらず、想定される本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価格を相当程度下回ると判断する場合、その時点の運用期間の最終日から最長3年間の売却期間（以下「延長売却期間」といいます。）を設定し、当該延長売却期間中のいずれかの時期に本件不動産受益権準共有持分の売却を実施します（なお、かかる延長売却期間の設定は、特定の運用期間の満了後、当該特定の運用期間の延長が行われない場合に限り行われ、延長売却期間の設定後は、運用期間の延長はできないものとします。また、延長売却期間が設定された場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は行われません。）。なお、延長売却期間は、信託期間満了日を超えてはならないものとします。

ただし、アセット・マネージャーは、2027年1月期末以降の信託計算期間においては、経済環境や不動産の運用状況等の変化により、投資対象不動産の価値を維持することが困難又は投資対象不動産の安定的な運用が見込まれず、その時点において本件不動産受益権準共有持分を売却することが本受益者の利益に資すると判断した場合、その時点の運用期間の最終日が属する信託計算期間より以前に、本件不動産受益権準共有持分を売却することがあります（以下、当該時期に行われる本件不動産受益権準共有持分の売却による償還を「早期償還」といいます。）。

なお、本件不動産受益権準共有持分の売却時期にかかわらず、本受益権の償還については、本件不動産受益権準共有持分の売却後に行われることになります。

< 運用期間の設定及び延長の仕組み >



- (注1) 上記は、当初運用期間、延長後の運用期間、運用期間延長上限及び早期償還の関係について整理したイメージ図であり、上記図表の時期に運用期間が必ず延長されることや、本件不動産受益権準共有持分の売却・早期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。
- (注2) 2027年1月期末以降の信託計算期間において、投資対象不動産の価値が維持困難、又は安定的な運用が見込まれず、本件不動産受益権準共有持分を売却し償還することが本受益者の利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合、早期償還する可能性があります。
- (注3) アセット・マネージャーが、運用期間延長を決定する際の要件（運用期間延長決定要件）は、以下の（i）から（iii）までの全てです。
- （i） その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること
 - （ii） その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社(注5)がその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること
 - （iii） 運用期間を延長した際に、その延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること
- (注4) 運用期間の延長を決定する際の要件のいずれかを満たさない場合は、アセット・マネージャーは、原則としてその時点の運用期間の最終日までに本件不動産受益権準共有持分の売却を行います。アセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分の売却活動を実施したにもかかわらず、想定される本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価格を相当程度下回ると判断する場合、その時点の運用期間の最終日から最長3年間の延長売却期間を設定することがあり、当該延長売却期間中のいずれかの時期に本件不動産受益権準共有持分の売却を実施します（なお、かかる延長売却期間の設定は、特定の運用期間の満了後、当該特定の運用期間の延長が行われない場合に限り行われ、延長売却期間の設定後は、運用期間の延長はできないものとします。また、延長売却期間が設定された場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は行われません。）。なお、延長売却期間は、信託期間満了日を超えてはならないものとします。
- (注5) ケネディクス株式会社が指定する第三者も含みます。以下、別途記載する場合を除き、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に関する記述について、同じです。
- (注6) 買取手続の応募方法については、(i)本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合、応募を行う本受益者は取扱金融商品取引業者に対して買取手続の応募期間（以下「買取応募期間」といいます。）内に本受益権の譲渡を行ったのち、当該取扱金融商品取引業者がケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が指定する第三者に対して本受益権の譲渡を申込みものとし、(ii)本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、運用延長公表日（後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 < 運用期間延長時のケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について >」に定義します。以下同じです。）に、アセット・マネージャーが買取手続の応募方法を公表するものとします。
- (注7) ケネディクス株式会社が委託する、受託者又はアセット・マネージャーが投資対象不動産の鑑定評価を依頼した鑑定評価会社とは異なる鑑定評価会社です。

6【募集の方法】

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

7【申込手数料】

該当事項はありません。

8【申込単位】

1口以上1口単位

９【申込期間及び申込取扱場所】**(1) 申込期間**

2025年8月18日(月)から2025年8月22日(金)

(2) 申込取扱場所

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

１０【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

１１【払込期日及び払込取扱場所】**(1) 払込期日**

2025年8月25日(月)

(2) 払込取扱場所

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

１２【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2025年8月15日(金)（以下「引受契約締結日」といいます。）に発行価額（引受価額）にて本受益権の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で本募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を委託者に払い込むものとし、本募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。委託者及び受託者は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	未定
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	未定
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	未定
合計	-	291,500口

（注１） 委託者及び受託者並びに委託者の親会社であるケネディクス株式会社は、引受契約締結日に引受人との間で一般受益権引受契約を締結します。

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

（注３） 引受人の引受口数は、2025年7月24日（木）までに決定される予定です。

１３【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

１４【その他】**(1) 申込みの方法**

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

(2) 申込証拠金の利息、申込証拠金の振替充当

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

(3) その他申込み等に関する事項

本受益権の申込みに当たっては、当初取扱金融商品取引業者と保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を当初取扱金融商品取引業者に委託することが必要です。

本募集に応じて本受益権を取得する者の受益権原簿への記録日は、払込期日の翌営業日です。

本受益権の受渡期日は、払込期日の翌営業日（2025年8月26日(火)）です。

本受益権は、2026年7月末日に終了する信託計算期間の終了後最初に到来する決算発表日の翌営業日（以下「取引開始日」といいます。）より売却が可能となります。また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています（STARTにおける取扱いは、上記のとおり、その申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いが開始される日（以下「STARTにおける取引開始日」といいます。）は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）。本受益権は、取引開始日より、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合（ただし、S M B C日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、同社の取引参加者としてのODXの承認の取得及びSTART取引システムへの接続手続（以下「ODX接続手続等」といいます。）の完了後）には、(i)大和証券株式会社又はS M B C日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に加えて、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができる見込みですが、(ii)株式会社S B I証券又は東海東京証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に代わって、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によってのみ取引を行うことができることとなる見込みです（注1）。なお、本受益権の譲渡に係る手続及び譲渡に係る制限については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

（注1）STARTにおける取扱い開始後の当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による本受益権の取引の取扱いは、当初取扱金融商品取引業者の本書の日付現在の方針であり、将来的に変更される可能性があります。以下同じです。

（注2）本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみであるため、注文の取次ぎを行う者及び取引の相手方となる者は当初取扱金融商品取引業者のみとなりますが、今後、他の金融商品取引業者が注文の取次ぎを行う者又は取引の相手方となる者として追加される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTの取引との関係で追加される他の金融商品取引業者は、STARTの取引参加者である金融商品取引業者に限られます。

(4) 本邦以外の地域での発行
該当事項はありません。

(5) 指定先

引受人は、発行者が指定する販売先として、ケネディクス株式会社（以下「指定先」といいます。）に対し、本募集の対象となる本受益権のうち、2,915口を販売する予定です。

(6) 売却・追加発行の制限について

本募集に関連して、指定先に、引受人に対し、引受契約締結日（同日を含みます。）から2026年7月末日に終了する信託計算期間の終了後最初に到来する決算発表日（同日を含みます。）までの期間中、本募集の一部として行われるものを除き、引受人の事前の書面による同意なしには、本受益権の譲渡等を行わない旨を約するよう要請する予定です。引受人は上記の期間内であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

本受益権の追加発行は行われません。

第２【内国信託社債券の募集（売出）要項】
該当事項はありません。

第二部【信託財産情報】

第１【信託財産の状況】

１【概況】

（１）【信託財産に係る法制度の概要】

委託者、受託者及び弁護士 松尾 浩順（以下「受益者代理人」といいます。）間の引受契約締結日付で締結される不動産管理処分信託受益権＜W O S A K A＞信託契約（デジタル名義書換方式）（信託契約番号 No. 280022697）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定される信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、1つのホテルを構成する不動産の一部分ずつをそれぞれ裏付資産とする3個の不動産管理処分信託の受益権（注1）（個別に又は総称して、以下「本件不動産受益権」といいます。）の各準共有持分（受託者及び株式会社STF（注2）の間の準共有（注3）。受託者の準共有持分割合はいずれも99%。以下「本件不動産受益権準共有持分」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日に、信託財産を構成する本件不動産受益権準共有持分を委託者から取得します（注4）。本件不動産受益権準共有持分については、本件不動産受益権準共有持分に係る不動産管理処分信託契約の受託者による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されます。

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

（注1）当該3個の不動産管理処分信託の受益権の内訳は、(i)投資対象不動産である当該ホテルの建物の共有持分（共有持分割合49%）及び付随する借地権の準共有持分（準共有持分割合49%）を信託財産とする信託の受益権、(ii)当該ホテルの建物の共有持分（共有持分割合51%）及び付随する借地権の準共有持分（準共有持分割合51%）を信託財産とする信託の受益権並びに(iii)当該ホテルの所在する土地を信託財産とする信託の受益権となっています。以下同じです。

（注2）株式会社STFは、アセット・マネージャーの親会社であるケネディクス株式会社の子会社です。

（注3）所有権以外の財産権を複数人で保有することを「準共有」といい、準共有関係において各準共有者が有している権利又は各準共有者が有する権利の割合のことを「準共有持分」といいます。以下同じです。

（注4）かかる取得に際し、委託者が他の準共有者との間で締結している契約（本件不動産受益権の準共有者間協定書）についても承継します。詳細については、後記「２ 信託財産を構成する資産の概要 （２） 信託財産を構成する資産の内容 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

また、本受益権は、信託法に規定する受益証券発行信託の受益権（一般受益権）であり、有価証券として金融商品取引法の適用を受けます。金融商品取引法第2条第5項及び金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第14条第2項第2号八に基づき、委託者及び受託者が本受益権の共同の発行者です。

（２）【信託財産の基本的性格】

信託財産は、主として1つのホテルを構成する不動産の一部分ずつをそれぞれ裏付資産とする3個の不動産管理処分信託の受益権の各準共有持分（いずれも準共有持分割合99%）であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されます。

資産の種類	内容	価格	比率(注1)
不動産管理処分信託の受益権の準共有持分	本件不動産受益権準共有持分（準共有持分割合99%）	63,360,000,000円(注2)	100.0%
合計		63,360,000,000円	100.0%

（注1） 価格合計に対する当該資産の価格の占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2） 一般財団法人日本不動産研究所作成の2025年5月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

（３）【信託財産の沿革】

本信託は、信託設定日に、本受益者及び精算受益者のために、信託財産である本件不動産受益権準共有持分及び金銭を管理及び処分することを目的に設定されます。

（４）【信託財産の管理体制等】

【信託財産の関係法人】

（イ）委託者：株式会社KRTS3

信託財産の信託設定を行います。また、受託者とともに、本受益権の発行者です。

委託者は、本受益権、精算受益権及びローン受益権（本信託の精算受益権及びローン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 その他」をご参照ください。）の当初受益者であり、本受益権及び精算受益権の譲渡によって本受益権及び精算受益権の当初受益者の地位が譲受人である本受益者及び精算受益者に承継されることにより、本信託契約に規定される本受益権及び精算受益権に係る当初受益者の受託者に対する指図権は受益者代理人及び精算受益者に承継されます。ただし、本受益権及び精算受益権の譲渡により委託者の地位は承継されません。なお、本信託においては、委託者が解散する等により消滅する場合であっても、本信託の運営に支障を生じないこととするための仕組みとして、委託者は本信託財産の管理又は処分に関する指図権を有しておらず、また、本信託契約に規定される当初受益者の受託者に対する指図権は本受益権及び精算受益権の譲渡後は受益者代理人及び精算受益者が有することとされています。

なお、本書の日付現在、ケネディクス株式会社は、委託者の発行済株式10,000株のうち9,999株（議決権保有割合99.99%）を保有しています。

（ロ）受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

信託財産の管理及び処分並びに本受益者、精算受益者及びローン受益者の管理を行います。また、委託者とともに、本受益権の発行者です。

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をアセット・マネージャー、日本マスタートラスト信託銀行株式会社、株式会社東京共同会計事務所及び当初取扱金融商品取引業者へ委託します。また、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務のほか、信託業務の一部を第三者に委託することができます。

（ハ）受益者代理人：弁護士 松尾 浩順

受益者代理人は、全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。

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

（二）アセット・マネージャー：ＫＤＸ ＳＴパートナーズ株式会社

受託者との間で、引受契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。当該アセット・マネジメント業務委託契約は、信託設定日に本信託が設定されることを停止条件として効力が生じるものとされています。なお、アセット・マネジメント業務委託契約においては、アセット・マネージャーが、本件不動産受益権準共有持分（各本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、当該本件不動産受益権との関係では、当該終了した不動産管理処分信託契約の裏付資産たる不動産の共有持分）の売却（ただし、本借入関連契約に基づきレンダーが主導する本件不動産受益権準共有持分の売却を除きます。）に際し、本準共有者間協定書（委託者、株式会社STF及び不動産信託受託者の間で2025年8月25日付で締結される予定の受益権準共有者間協定書（その後の変更を含みます。）をいいます。以下同じです。）に従った手続を経たうえで、他の準共有者以外の売却候補先から売却条件の提案を受けた場合には、速やかに受託者並びに受益者代理人及び精算受益者に対してその提案内容につき通知し（ただし、複数の提案を受けた場合には受託者に最も有利な提案内容のみを通知することで足りります。）、受益者代理人又は精算受益者がアセット・マネージャーに対して売却に関して協議を申し出た場合には当該協議に誠実に応じる旨が定められます。

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権準共有持分（各本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、当該本件不動産受益権との関係では、当該終了した不動産管理処分信託契約の裏付資産たる不動産の共有持分）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。なお、本書の日付現在、ケネディクス株式会社は、アセット・マネージャーの発行済株式の100%を保有しています。

(ホ) 精算受益者：ケネディクス株式会社

本信託の精算受益権を保有する受益者として、権利の行使及び義務の履行を行います。

精算受益者の有する権利及び義務その他の本信託の精算受益権の詳細については、後記「３ 信託の仕組み（１）信託の概要 その他」をご参照ください。

(ヘ) ローン受益者：株式会社KRTS3

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

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

(ト) 引受人：大和証券株式会社、株式会社ＳＢＩ証券、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及び東海東京証券株式会社

委託者及び受託者並びに委託者の親会社であるケネディクス株式会社との間で引受契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。

(チ) 当初取扱金融商品取引業者：大和証券株式会社、株式会社ＳＢＩ証券、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及び東海東京証券株式会社

当初取扱金融商品取引業者は、受託者との間で締結した2025年2月10日付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。）に基づき、引受契約締結日付で受益権の取扱事務に関する個別契約（保護預り・自己口分）（以下「受益権取扱事務委託個別契約」といいます。）を締結します。

当初取扱金融商品取引業者が「Progmatt」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いいます。以下同じです。）を利用する場合、当該当初取扱金融商品取引業者を以下「当初取扱金融商品取引業者（CN利用）」ということがあり、「Progmatt」のCN機能を利用しない場合、当該当初取扱金融商品取引業者を以下「当初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、大和証券株式会社は、当初取扱金融商品取引業者（CN利用）であり、「Progmatt」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。株式会社ＳＢＩ証券、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及び東海東京証券株式会社は、当初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

カストディアンは、(i)当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で締結した業務委託基本契約（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。）に基づき、引受契約締結日付で業務委託個別契約（保護預り・自己口分）（以下「業務委託個別契約（保護預り・自己口分）」といい、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。）を締結するとともに、(ii)委託者及び当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者分）（「業務委託契約（保護預り・自己口分）」と併せて以下「業務委託契約（秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務）」と総称します。）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。

(注) 今後、保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として他のCN機能を利用しない金融商品取引業者が追加された場合には、当該他の金融商品取引業者とカストディアンとの間で業務委託基本契約（保護預り・自己口分）及び業務委託個別契約（保護預り・自己口分）を締結することを予定しています。

(ヌ) レンダー：株式会社三井住友銀行

本信託に対する貸付人として、受託者に対し、ローン受益権の償還等のための資金の融資を行います。

(ル) 不動産信託受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

本信託財産である本件不動産受益権準共有持分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（裏付資産）たる不動産等（投資対象不動産等）の管理及び処分を行います。

(ヲ) プラットフォーム提供者：株式会社Progmatt

株式会社Progmattは、本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームである「Progmatt」を運営します。

【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】

本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に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準共有持分への投資機会を提供することを目的としています。本件不動産受益権準共有持分の詳細については、後記「２ 信託財産を構成する資産の概要（２） 信託財産を構成する資産の内容 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

受託者は、アセット・マネージャーとの間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、アセット・マネージャーに、本件不動産受益権準共有持分の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。

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

受託者は、アセット・マネージャーによる決定に基づき、本件不動産受益権準共有持分に係る不動産管理処分信託の受益者として、本信託財産から本件不動産受益権準共有持分に係る不動産管理処分信託に対する金銭の追加信託を行うことがあります。

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行規則（昭和57年大蔵省令第16号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法施行規則」といいます。）第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を受託者の銀行勘定で預かります。この場合、受託者は、受託者の普通預金利率により生じた利子を本信託財産に帰属させるものとします。なお、受託者が信託財産として新たに不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）を購入することはありません。

受託者は、本信託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって信託事務を処理します。

【信託財産の管理体制】

（イ）受託者における管理体制について

本信託財産は、信託法によって、受託者の固有財産や、受託者が受託する他の信託の信託財産とは分別して管理することが義務付けられています。

受託者の信託財産の管理体制及び信託財産に関するリスク管理体制は、以下のとおりです。また、定期的に外部監査を実施します。なお、受託者の統治に関する事項については、後記「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第１ 受託者の状況 １ 受託者の概況（２） 受託者の機構」をご参照ください。

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

経営会議等では、「経営会議規則」等の社則等に基づき、「信託財産管理に係る管理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。）。

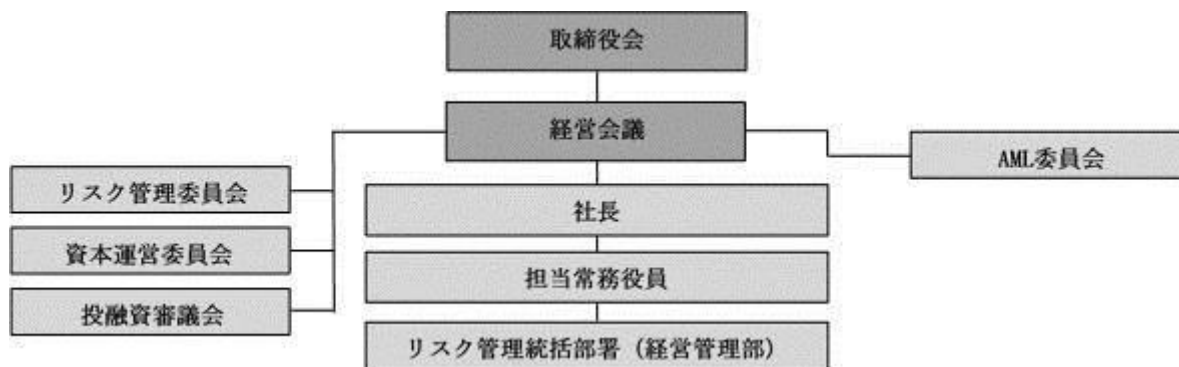
また、フロンティア事業開発部は、「信託財産管理に係る管理および信託財産運用管理に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営管理部、コンプライアンス統括部その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「信託財産管理に係る管理部署等」といいます。）へ報告します。フロンティア事業開発部は、信託財産管理に係る管理部署等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

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

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

2【信託財産を構成する資産の概要】

(1)【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

信託受益権に係る法制度の概要

信託設定日以降信託財産を構成する本件不動産受益権準共有持分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

本件不動産受益権準共有持分は、不動産信託受託者が受託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準共有持分を保有する受益者に全て帰属し、その準共有持分を保有する受託者には、原則として、その経済的利益と損失が受託者の保有する準共有持分割合（99%）に応じて帰属することになります。したがって、本件不動産受益権準共有持分を保有する受益者である受託者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を準共有持分割合に応じて直接保有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

(ロ) 信託財産の独立性

本件不動産受益権においてその信託財産を構成する投資対象不動産は、形式的には不動産信託受託者に属していますが、実質的には受益者である受託者のために所有され、管理及び処分されるものであり、不動産信託受託者に破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）上の再生手続又は会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）上の更生手続（以下「倒産等手続」といいます。）が開始された場合においても、不動産信託受託者の破産財団又は再生債務者若しくは更生会社である不動産信託受託者の財産に属しないことになります。

なお、信託法上、登記又は登録をしなければ権利の得喪及び変更を第三者に対抗することができない財産については、当該財産が信託財産に属する財産であることを第三者に対抗するためには信託の登記又は登録が必要とされています。したがって、不動産信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産について、不動産信託受託者の破産財団又は再生債務者若しくは更生会社である不動産信託受託者の財産に属しないことを破産管財人等の第三者に対抗するためには、当該投資対象不動産に信託設定登記を備えておく必要があります。

(ハ) 本件不動産受益権又はその準共有持分の譲渡性

本件不動産受益権又はその準共有持分は、信託法に定める受益権又はその準共有持分として、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、本件不動産受益権又はその準共有持分を譲渡する場合に不動産信託受託者の承諾が必要とされています。

(二) 本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

本件不動産受益権は、信託法に定める受益権であり、その利用及び売却については、前記「(ハ) 本件不動産受益権又はその準共有持分の譲渡性」に記載の制限を受けるほか、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）及び信託法といった法令の適用を受けるほか、金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされる権利として、金融商品取引法等の行政法規の適用を受けます。

(ホ) 本件不動産受益権準共有持分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、受託者及び株式会社STFの間で準共有（受託者の準共有持分割合99%）されます。

不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている権利の変更（当該権利全部の処分を含みます。）は準共有者全員の同意が必要であり、また、準共有されている権利の管理は、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされています。ただし、保存行為や準共有されている権利の使用は、各準共有者が行うことができるものとされています。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

不動産に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件不動産受益権準共有持分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、主として本件不動産受益権準共有持分及び金銭の管理及び処分を目的に設定されます。したがって、本書の日付現在、信託財産を構成する資産はありませんが、信託設定日においては、本件不動産受益権準共有持分が信託財産となります。信託設定日において信託財産となる本件不動産受益権準共有持分の内容は、以下のとおりです。

本件不動産受益権準共有持分

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。

なお、不動産管理処分信託契約は、1つのホテル（以下、「本ホテル」又は「本物件」という場合があります。）を構成する不動産の一部分ずつをそれぞれ裏付資産として締結された不動産管理処分信託契約ですが、その信託期間満了日及び信託受託者はいずれも同一です。本信託においては、当該不動産管理処分信託契約の信託受益権である本件不動産受益権の各準共有持分99%を一体運用し、当該ホテルを実質的な投資対象不動産として運用することから、以下では、当該1つのホテルを投資対象資産として記載しています。

（2025年5月1日現在）

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（注1）（注2）						
物件名称		W O S A K A				
本信託の信託設定日における 不動産価額		63,360,000,000円	鑑定評価書の概要			
			鑑定評価会社		一般財団法人 日本不動産研究所	
不動産管理 処分信託契 約の概要	信託設定日	2021年9月30日		鑑定評価額 63,360,000千円 価格時点 2025年5月1日		
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	2035年8月末日				
土地	所在地	大阪府大阪市中央区南船場四丁目 1番3号			直接還元法	
	敷地面積（登記簿）	2,726.81㎡			(1)運営収益 潜在総収益 空室等損失 (2)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 (3)運営純収益（NOI）（1）-（2） (4)資本的支出 (5)一時金の運用益 (6)純収益（NCF）（3）+（5）-（4） (7)還元利回り（NCF） (8)直接還元法による価格 DCF法による価格 割引率 最終還元利回り 原価法による積算価格 土地割合 建物割合	
	用途地域	商業地域				
	容積率／建蔽率	1,290.36%（注3）／80.0%				
	所有形態	所有権				
建物状況 評価概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社		非開示 （注5）		
調査年月	2025年4月					
今後1年間に必要と される修繕更新費	38,091千円					
今後2～12年間に 必要と想定される 修繕更新費	924,016千円					
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付き30階建				
	客室数	337室				
	建築時期	2020年10月				
	延床面積（登記簿）	33,369.54㎡				
	用途	ホテル				
	所有形態	所有権				
関係者						
PM会社		ケネディクス・プロパティ・ デザイン株式会社（予定）				
マスターリース会社		ケネディクス・プロパティ・ デザイン株式会社（予定）				
賃貸借の状況（注4）			62,800,000千円			
賃貸可能面積		35,815.81㎡	3.2%			
賃貸面積		35,815.81㎡	3.5%			
稼働率		100.0%	61,500,000千円			
テナント総数		1	78.3%			
月額賃料及び共益費		非開示（パススルー型。詳細は後 記「賃貸借の状況」（注2）をご 参照ください。）		21.7%		
敷金・保証金		なし		地震PML値 （地震PML値調査業者）		5.0%（東京海上 ディーアール株式会 社）

（注1）委託者は、本書の日付現在本件不動産受益権準共有持分を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権を取得のうえ、同日付で受託者に本件不動産受益権準共有持分（準共有持分割合99%）を信託譲渡する予定です。

（注2）本件不動産受益権は株式会社STFとの準共有であり、受託者は準共有持分99%を取得しますが、「本信託の信託設定日における不動産価額」及び「鑑定評価額」以外は投資対象不動産又はこれを信託財産とする不動産管理処分信託契約全体の情報を記載しています。な

お、本信託においては、当該不動産管理处分信託契約の信託受益権である本件不動産受益権の各準共有持分99%を一体運用し、当該ホテルを実質的な投資対象不動産として運用することから、「本信託の信託設定日における不動産価額」及び「鑑定評価額」は、いずれも当該一体運用をすることを前提として算出された価額です。

（注3）地区計画基準容積率は1,000.0%です。

（注4）賃借人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5）賃借人から開示の同意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いるため、非開示としています。

特記事項			
・本準共有者間協定書において、本件不動産受益権に基づく権利行使及び指図等その他投資対象不動産の管理及び運営に関する意思決定は、原則として、準共有者全員の合意により決するものと定められます。ただし、全準共有者が誠実に協議したにもかかわらず、相当の期間内に合意に至らない場合は、本準共有者間協定書に別段の定めがある場合を除き、準共有者の過半数の持分割合により決するものと定められます。上記にかかわらず、投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の締結、変更、解除又は終了等の一定の事項に関する意思決定は、準共有者全員の合意により行うものと定められます。 ・本準共有者間協定書において、各準共有者が第三者に対して本件不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、第三者との譲渡交渉に先立ち、他の準共有者に対し、本件不動産受益権準共有持分の取得に関して、買取りの機会を与える旨の優先交渉権が付与されると取り決められます。 ・受託者は、代表受益者となる予定です。 ・本準共有者間協定書において、委託者が株式会社STFに対して本件不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、株式会社STFに対し、譲渡希望価格その他の条件とともに、譲渡を希望する旨を書面により通知し、株式会社STFがかかる譲渡を承諾することで譲渡を行うことができますと取り決められます。			

その他			
該当事項はありません。			
賃貸借の状況（注1）			
テナントの名称	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社	業種	プロパティ・マネジメント業
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	賃貸面積	35,815.81㎡
年間賃料（注2）	非開示（ホテル運営利益に基づく賃料体系）	敷金・保証金	0円
賃料改定の可否	該当事項はありません	契約期間	2025年8月25日から2051年12月31日まで
中途解約	中途解約不可	賃貸面積比率	100.0%

（注1）賃借人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）本物件の賃貸借契約は、原則としてエンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされているいわゆるパススルー型のマスターリース契約であり、賃借人から信託受託者に支払われる賃料は、賃借人（マスターリース会社）であるケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社と転借人兼ホテル経営者である南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社との間の本件建物のサブマスターリース契約に基づき、南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社から受領する賃料額となります。なお、当該サブマスターリース契約の賃料は、投資対象不動産に係る運営管理、収益管理、ブランド提供及び人材派遣等を行うオペレーターであるStarwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte. Ltd.（以下「オペレーター」といいます。）が報告した収支、南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社がエンドテナントから受領した賃料等の合計額から南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社において計上された法人税及び地方税等の公租公課、同社の会社維持費用、ホテル運営に関して支払う専門家報酬（オペレーターに対して支払う運営委託料（注3）並びに南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社が信託設定日付でケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社との間で締結する予定の業務委託契約に基づき同社に支払う月額100万円の業務委託料を含みます。）等必要経費の合計額等を控除した金額が1,000円のいずれか高い方の金額に消費税及び地方消費税を加えた額です。南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社は、本物件の運営の事業主体としてホテル経営に係る許認可の取得等を行う会社であり、その利益及び上記のサブマスターリース契約の賃料はホテル運営利益（ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテルの運営に係る費用を控除した残額をいいます。以下同じです。）に連動します。

（注3）南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社はオペレーターとの間で締結されたホテルの運営委託契約に基づき、オペレーターに対して、ホテル業績（営業総収入、調整後営業総利益）に連動したインセンティブ体系に基づき算出される運営委託料を支払います。

稼働率推移（注4）			
2021年	2022年	2023年	2024年
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

（注4）上記の数値はホテルの客室稼働率ではなく、物件全体の稼働率（賃貸稼働率）の推移を示しています。

転賃借の状況（注5）			
テナントの名称	南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社	業種	転借人 兼 ホテル事業者
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	賃貸面積	35,815.81㎡
年間賃料（注6）	非開示	敷金・保証金	0円
賃料改定の可否	該当事項はありません	契約期間	2020年11月18日から2051年12月31日まで
中途解約	6か月前の書面予告により中途解約可	賃貸面積比率	100.0%

（注5）転借人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6）オペレーターが報告した収支、南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社がエンドテナントから受領した賃料等の合計額から南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社において計上された法人税及び地方税等の公租公課、同社の会社維持費用、ホテル運営に関して支払う専門家報酬（オペレーターに対して支払う運営委託料並びに南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社が信託設定日付でケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社との間で締結する予定の業務委託契約に基づき同社に支払う月額100万円の業務委託料を含みます。）等必要経費の合計額等を控除した金額が1,000円のいずれか高い方の金額に消費税及び地方消費税を加えた額です。

立地特性・特徴

本物件の主な特徴

- ・本ホテルは、世界最大級のホテルチェーン「マリオット・インターナショナル」が運営するホテルブランド「W」として、日本に初進出したホテルです(注)。
- ・大阪府の中心部、御堂筋沿いの繁華街であるミナミエリアの心斎橋地区に位置し、斬新でスタイリッシュなデザインが特徴的なラグジュアリー・ライフスタイルホテルへの希少な投資機会となります。

本ホテルの概要

ホテル名	W OSAKA
オペレーター	Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte.Ltd.
開業年月	2021年3月
デザイン監修	安藤 忠雄
建築設計・管理	株式会社日建設計
建築施工	株式会社竹中工務店
インテリアデザイン	Concrete Architectural Associates BV(オランダ)
1Fレストランデザイン	Linehouse Hong Kong Limited(香港)
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付き30階建
客室数	全337室 エクストリームWOWベントハウススイート(1室) WOWスイート(2室) スイートルーム(47室) スタンダードルーム(287室)
レストラン	全6施設 LIVING ROOM(ソーシャルハブ) Oh.lala...(ニューブラッセリー) TEPPANYAKI MYDO(鉄板焼) Sushi UKIYO(鮨) MIXup(アート・ペストリーバー) WET BAR(バー)
その他施設	イベント施設・チャペル・スパ・ジム・屋内プール・サウナ等



(注) 「W」ブランドでのホテル運営期限：2051年12月31日。この日以降、ホテルは「W」ブランドで運営されなくなります。



(注1) 客室稼働率とは、一定期間の販売客室数合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

(注2) ADRとは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

(注3) RevPARとは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

(注4) 本ホテルの開業は2021年3月のため2021年は10か月間となっています。

(注5) 「鑑定評価書に基づく巡航水準」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不動産鑑定評価書に記載された、投資対象不動産に関して不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に、過年度における収支実績・予測を踏まえ、さらに今後のホテルマーケットの動向や投資対象不動産の競争力も加味して査定された投資対象不動産の安定的な事業収支における安定稼働期のADR、RevPAR及び客室稼働率の想定値であり、実際の各種数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。また、上記のとおり、安定的な事業収支は鑑定評価額を算出する際に用いられる数値であり、将来の稼働実績を保証又は約束するものではありません。

(注6) グラフ上の各項目プロットは、各期間における各項目の平均値を示します。

(注7) 上図は、過去の実績及び一定の条件に基づく想定であり、将来の動向や本受益権の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

■マリオット・インターナショナルが運営し、日本初進出となるラグジュアリー・ライフスタイルホテル「W」の希少性

ホテルオペレーターについて

- 本ホテルを運営するマリオット・インターナショナルは、米国で設立された世界最大級のグローバルホテルチェーンです。
- マリオット・インターナショナルの独自の会員プログラム「マリオット・ボンヴォイ」の会員数は、2億人を超えており、強固な顧客基盤、高いブランド競争力を有しています。(2025年5月時点)

マリオット・インターナショナルが運営するホテルブランド及び「W」とは

- 「W」は、マリオット・インターナショナルが運営するホテルブランドのひとつで、ニューヨークで誕生したラグジュアリー・ライフスタイルホテルです。本ホテルは2021年3月に大阪に開業しました。
- 本ホテルは、世界的建築家 安藤忠雄氏がデザインを監修しました。ひと際目を引く黒を基調としたシンプルでスタイリッシュな外観と、海外デザイナーを多く起用した個性溢れるインテリアデザインが特徴です。



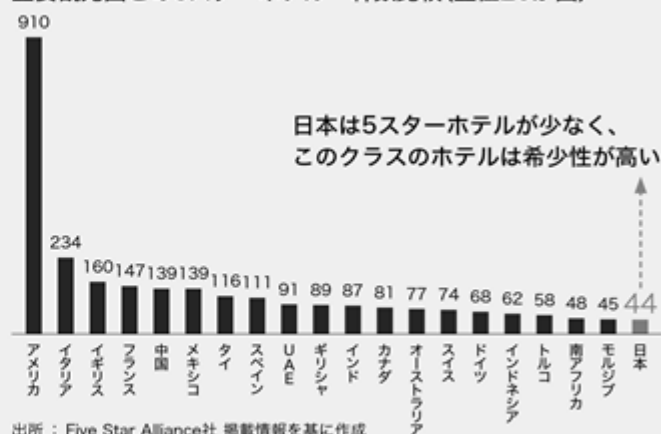
- (注1) 上記の、ホテルブランドの区分及び説明は、マリオット・インターナショナルによるものです。
- (注2) 本ホテルの運営を委託されているStarwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte. Ltd.及び本ホテルのブランドを提供するグローバル・ホテルチェーンであるマリオット・インターナショナルは、本受益権の発行及び募集その他の組成業務のいずれにも関与するものではなく、本受益権の収益、価格変動等を含め、いずれについても責任を負うものではありません。
- (注3) 本書は、マリオット・インターナショナルが作成したものではなく、マリオット・インターナショナルは、本書に記載された情報又は本受益権への投資に関連して提供された情報（財務情報及び将来の業績予測を含みます。）の正確性、十分性又は完全性について、一切の表明又は保証を行うものではありません。当該情報に依拠することはできず、潜在的投資家は、自らのリスクで投資を行わなければなりません。
- (注4) 本書には、非公開、機密又は専有の性質を有し、極秘とみなされるべき情報が記載されております。本書を受領することにより、情報の受領者における当該情報の全部又は一部の複製、転載、転用、改変、公衆送信、その他一切の二次利用が厳に禁ぜられます。
- (注5) 本書は、本ホテルについて予想される将来の業績について発行者が提供する一定の意見、見積り及び予測を含み、それらは重大なリスクと不確実性を伴うものであり、的確又は正確であることが証明されない可能性のある主観的な判断と分析の要素を含みます。したがって、かかる意見、見積り及び予測が達成されるという保証はなく、実際の業績は、本書に記載されるものと大きく異なる可能性があります。発行者は、新しい情報、将来の事象その他の結果として、意見、見積り又は予測を更新する義務を負いません。
- (注6) The Wの商標は、マリオット・インターナショナルの関連会社が独占的に所有しており、米国その他の国で登録されています。The Wの名称及び商標は、マリオット・インターナショナルの関連会社からのライセンスに基づき、本ホテルで使用されています。いずれかの本ホテルに関するマリオット・インターナショナルとのマネジメント契約が何らかの理由で終了する場合、本ホテルに関する前述の商標及びサービスマークの一切の使用は停止され、本ホテルをマリオット・インターナショナルと関連付けるそれらの商標その他標識の付いた表示や資料の一切は削除され、マリオット・インターナショナルは本ホテルに対する業務の提供を停止します。
- (注7) 本書は、日本国内における本受益権の募集のために使用され、日本国外における証券の募集を構成するものではありません。将来の売却は、米国1933年証券法に基づく登録の免除に依拠して行われます。

国内ホテル軒数(2024年12月時点)



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」(2024年12月時点)を基に作成
(旅館・簡易宿所・会社・団体の宿泊所を除く、従業者数10人以上の施設を対象としています。)

(注)Five Star Alliance社ホームページにて5スターホテルとして掲載されているホテルを指します(2025年5月時点)。

主要観光国との5スターホテル^(注)軒数比較(上位20か国)

■観光立国日本の成長を牽引するインバウンド比率の高い大阪府の中心部ミナミエリアの心斎橋地区に所在

本ホテルの立地特性

- 主要観光地へ軽快にアクセスが可能な、大阪府の中心部であるミナミエリアの心斎橋地区に位置します。
- 大型商業施設や多彩な飲食店が集積しており、観光やビジネスの拠点として、大阪の魅力を十分に堪能できるロケーションです。

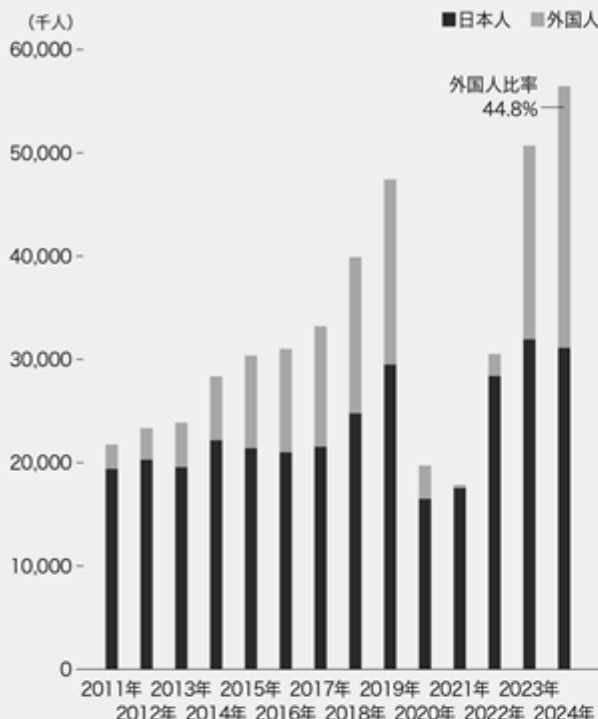


(注)図中の黒線はJR西日本大阪環状線・阪和線・神戸線・東西線・学研都市線・ゆめ咲線、大阪メトロ御堂筋線・中央線・谷町線、阪堺上町線・阪堺線を簡易的に示したものです。

大阪府のホテルマーケット状況

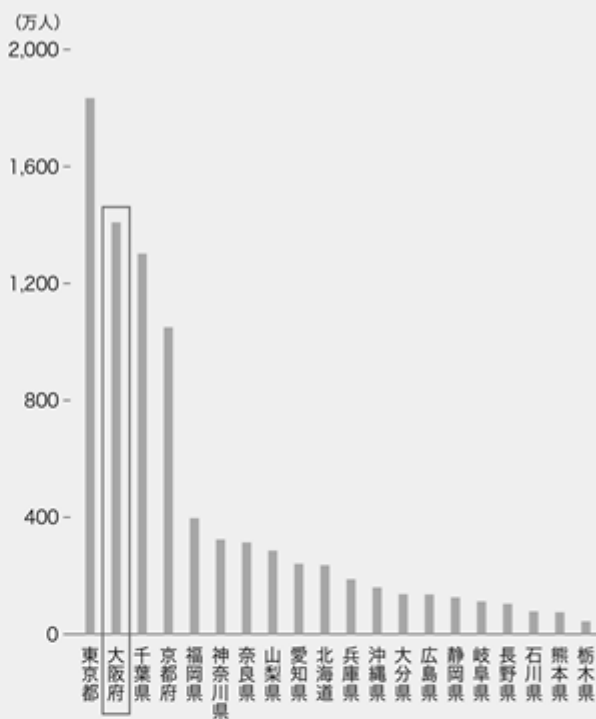
- 大阪府における2024年の延べ宿泊者数は約5,600万人、うち外国人宿泊客は約2,500万人とコロナ禍前を大きく上回りました。
- また、都道府県別年間訪日外国人数は東京都に次ぐ第2位であり、多くの外国人が訪れています。
- 大阪府の客室稼働率も改善しており、コロナ禍前に近い水準に達しています。

延べ宿泊者数推移(大阪府)



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に作成

年間訪日外国人数(上位20都道府県)(2024年)



出所：観光庁「インバウンド消費動向調査(旧 訪日外国人消費動向調査)」
(2024年12月時点)を基に作成

大阪府の客室稼働率の推移



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に作成

(注)国内初の新型コロナウイルス感染者が確認された2020年1月15日から新型コロナウイルス感染症が感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律上の5類感染症に移行された2023年5月8日までをコロナ禍と定義しています。

賃貸借とホテル運営の概要

-
- Marriott International Inc.
- ケネディクス株式会社
- 投資家
- 受益証券発行信託を通じて、本件不動産受益権準共有持分に応じた収益を分配(注2)
- マリオット・インターナショナル傘下のホテル運営エンティティ
- 一般社団法人(基金100%拠出)を通じて議決権100%保有
- 株式100%保有
- ホテルオペレーター
- Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte.Ltd.
- 運営委託契約(注3)
- サブマスターリース会社(ホテル事業者)
- 南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社
- サブマスターリース契約及び業務委託契約
- マスターリース会社(ML)
- ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
- マスターリース契約
- 不動産信託受託者・不動産所有者
- 三菱UFJ信託銀行株式会社
- ホテル運営
- ブランド提供、ホテル運営ノウハウ提供、支配人等派遣、集客ノウハウ、従業員雇用等
- ホテル経営
- ホテル許認可、ホテル事業収支等
- マスターリース業務
- ホテル営業を行わせるために必要な維持管理等
- 賃料
- MLフィー
- ホテル所有(注5)

サブマスターリース会社(ホテル事業者)	サブマスターリース契約(定期建物賃貸借契約)の主な概要
南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社	契約期間: 2051年12月31日まで(更新なし) 賃料: 変動賃料(ホテル運営利益連動)、最低賃料1,000円
マスターリース会社(ML)	マスターリース契約の主な概要
ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社	契約期間: 2051年12月31日まで(その後1年毎の自動更新条項あり) MLフィー: 変動報酬(ホテル運営利益連動)

(注5) 委託者、株式会社STF及び不動産信託受託者の間の受益権準共有者間協定書において、各準共有者が第三者に対して本件不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、第三者との譲渡交渉に先立ち、他の準共有者に対し、本件不動産受益権準共有持分の取得に関し、買取りの機会を与える旨の優先交渉権が付与されると取り決められています。

●不動産信託受託者(不動産所有者)が享受する賃料は、原則として、ホテル運営利益に連動する変動賃料のみ(最低賃料1,000円)です。

(注4)「鑑定評価書に基づく巡航水準」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不動産鑑定評価書に記載された、投資対象不動産に関して不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に、過年度における収支実績・予測を踏まえ、さらに今後のホテルマーケットの動向や投資対象不動産の競争力も加味して査定された投資対象不動産の安定的な事業収支を基に委託者が算出したホテル運営利益(報酬等控除後)の想定水準及びそれを元に現行の賃貸借契約を前提に算出した賃料水準の想定値であり、想定水準は実際の各種数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性があるほか、賃料水準の想定値も、実際の数値とは大きく異なる可能性があります。また、上記のとおり、安定的な事業収支は鑑定評価額を算出する際に用いられる数値であり、将来の稼働実績を保証又は約束するものではありません。さらに、当該ホテル運営利益(報酬等控除後)は、鑑定評価書に記載の対象不動産の安定的な事

業収支に関する査定値を基に、委託者が一定の仮定の下で算出したものであり、実際の数値と合致することが保証されているものではありません。





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。

- ・ 「本信託の信託設定日における不動産価額」は、一般財団法人日本不動産研究所作成の2025年5月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額（当初鑑定評価額）を記載しています。
- ・ 「不動産管理処分信託契約の概要」は、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の契約内容を記載しています。
- ・ 「土地」の「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
- ・ 「土地」の「敷地面積（登記簿）」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。
- ・ 「土地」の「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。
- ・ 「土地」の「容積率／建蔽率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率及び建蔽率の上限値を記載しています。
- ・ 「土地」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 「建物状況評価概要」は、委託者からの委託に基づき、東京海上ディール株式会社が行った、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。
- ・ 「建物」の「構造・階数」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「建物」の「客室数」は、主たる建物の客室数について記載しています。
- ・ 「建物」の「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月又は工事完了検査年月を記載しています。
- ・ 「建物」の「延床面積（登記簿）」は、登記簿上表示されている投資対象不動産の建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。
- ・ 「建物」の「用途」は、主たる建物の登記簿上の建物種別を記載しています。
- ・ 「建物」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結している又は締結する予定のPM会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、委託者が賃貸が可能と考える建物の面積を記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、2025年4月末日現在の賃借人に賃貸されている賃貸面積を記載しています。
- ・ 「稼働率」は、2025年4月末日現在の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「テナント総数」は、2025年4月末日現在の賃借人の数を記載しています。
- ・ 「月額賃料及び共益費」は、2025年4月末日現在における、賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する月額賃料（共益費を含みます。）を記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、2025年4月末日現在の賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する敷金・保証金の残高を記載しています。
- ・ 「賃貸借の状況」は、信託設定日付で賃借人との間で締結される予定の賃貸借契約に規定される内容を記載しています。
- ・ 「転貸借の状況」は、信託設定日付で転借人との間で締結される予定の転貸借契約に規定される内容を記載しています。
- ・ 「鑑定評価書の概要」は、委託者が、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鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。なお、本信託においては、当該不動産管理処分信託契約の信託受益権である本件不動産受益権の各準共有持分99%を一体運用し、当該ホテルを実質的な投資対象不動産として運用することから、不動産鑑定評価書においては、当該一体運用をすることを前提として鑑定評価額が算出されています。また、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

- ・ 「地震PML値（地震PML値調査業者）」は、東京海上ディーアール株式会社が作成した2025年4月付エンジニアリング・レポートに基づき記載しています。
- ・ 「特記事項」は、本書の日付現在の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、評価額、収益性及び処分性への影響等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。
- ・ 「その他」は、本件不動産受益権若しくはその準共有持分又は投資対象不動産について注記が必要な事項について、その説明を記載しています。
- ・ 「立地特性・特徴」は、不動産鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及び発行者（委託者）による分析等に基づいて、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

本件不動産受益権準共有持分選定の理由

委託者は、本件不動産受益権準共有持分を選定するに当たり、投資対象不動産に関して、委託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。

（３）【信託財産を構成する資産の回収方法】

該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

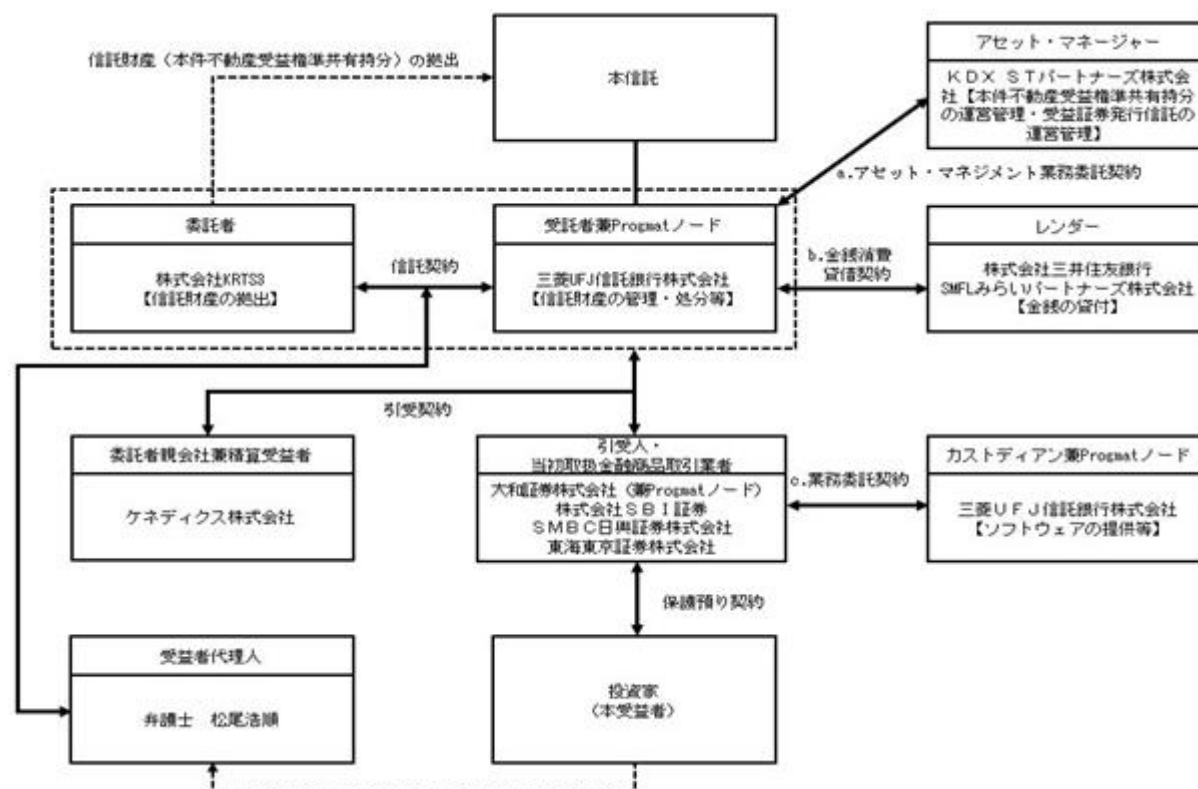
(1)【信託の概要】

【信託の基本的仕組み】

(イ) 本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた信託契約が締結され、受託者は、当該信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件不動産受益権準共有持分及び当該信託契約に基づいて受託者が受領する金銭を管理及び処分します。詳細については、前記「1 概況（4）信託財産の管理体制等」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、前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集（売出）要項 5 給付の内容、時期及び場所（1）分配金 本受益者に対する配当金額、元本の一部償還金額及び残余財産の分配金額の計算方法等」及び後記「その他（ホ）最終信託配当及び最終償還」をご参照ください。

本受益権について、信託法第185条第2項により受益証券は発行されません。本受益権については、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するものとします。本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームは、株式会社Progmaticが開発する「Progmatic」です。詳細については、前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集（売出）要項 1 内国信託受益証券の形態等（1）本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術の名称、内容及び選定理由」及び同「（2）本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由」をご参照ください。



(ロ) 本信託のスキームの概要

a アセット・マネジメント業務委託契約

受託者とアセット・マネージャーの間で、信託設定日に本信託が設定されることを停止条件として引受契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権準共有持分（各本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、当該本件不動産受益権との関係では、当該終了した不動産管理処分信託契約の裏付資産たる不動産の共有持分）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。

b 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、引受契約締結日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である貸付実行日付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の本借入関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行います。

本借入れの内容は、以下のとおりです。

借入先（レンダー）	株式会社三井住友銀行
-----------	------------

借入金額	37,000百万円（タームローン）（以下、タームローンとして行われる本借入れを、「本借入れ（タームローン）」ということがあります。） 1,370百万円（消費税ローン）（以下、消費税ローンとして行われる本借入れを、「本借入れ（消費税ローン）」ということがあります。） なお、本書の日付現在、本借入れ（タームローン）及び本借入れ（消費税ローン）に係る借入先（レンダー）は、株式会社三井住友銀行です。
利払期日	本借入れ（タームローン）：毎年1月、4月、7月及び10月の末日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）並びに予定返済期日及び（本借入れ（タームローン）に係る返済期日が最終返済期日に延長された場合には）最終返済期日 本借入れ（消費税ローン）：毎年1月、4月、7月及び10月の末日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）並びに消費税ローン返済期日
金利	本借入れ（タームローン）：円TIBORを基準とする変動金利 本借入れ（消費税ローン）：円TIBORを基準とする変動金利
消費税ローン返済期日（本借入れ（消費税ローン））	2027年6月30日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
予定返済期日（本借入れ（タームローン））	2030年7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（タームローン））	2032年7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	本件不動産受益権準共有持分
担保の状況	・本件不動産受益権準共有持分に対する質権設定 ・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、投資対象不動産の共有持分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、投資対象不動産の共有持分に係る保険金請求権に対する質権設定合意
その他	・本借入れにおいては、一定の財務制限条項が設けられる予定です。 ・強制売却事由（後記「信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項（イ）管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」に定義されます。以下同じです。）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、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を売却する権限を取得します。そのため、強制売却事由が生じた場合には、売却方針にかかわらず本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却される場合があります。

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

c 業務委託契約（秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務）

カストディアンは、(i)当初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）に基づき、引受契約締結日付で業務委託個別契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、(ii)委託者及び当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】

(イ) 管理及び処分の方法について

a 本件不動産受益権準共有持分

受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権準共有持分（各本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、当該本件不動産受益権との関係では、当該終了した不動産管理処分信託契約の裏付資産たる不動産の共有持分）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。なお、アセット・マネージャーの本書の日付現在における本件不動産受益権準共有持分の処分、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。また、受託者は、本件不動産受益権準共有持分以外の新たな不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）の購入を行いません。

本件不動産受益権準共有持分の一体運用	本件不動産受益権準共有持分は、1つのホテルを構成する不動産の一部分ずつをそれぞれ裏付資産とする3個の不動産管理処分信託の受益権の各準共有持分です。アセット・マネージャーは、当該1つのホテルを構成する不動産への実質的な投資を効率的に行うため、本件不動産受益権準共有持分を一体運用します。 なお、アセット・マネージャーは、当該3個の不動産管理処分信託を1つの信託に併合することが運用の効率化に資すると判断した場合には、当該3個の不動産管理処分信託を併合することがあります。
運用期間	アセット・マネージャーは、本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の償還を行うために信託財産である本件不動産受益権準共有持分の売却を行うまでの目安となる期間である運用期間を設定し、本信託の信託財産の処分、運営及び管理等を行います。 本書の日付現在、アセット・マネージャーは、本信託の当初運用期間を、2030年7月期の末日までと設定しています。
運用期間の延長	アセット・マネージャーは、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日までに、以下の(i)から(iii)までの全ての要件を満たすと判断した場合には、当初運用期間が満了した日から5年程度の期間、本信託の当初運用期間を延長し、運用を継続することができます。アセット・マネージャーは、当初運用期間を延長することを決定した場合には、運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されること（注）とあわせ、本信託のウェブサイトにおいて公表し、本借入れ（タームローン）のリファイナンスを行います。なお、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、当該決定を、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日に行う予定です。 (i) 本借入れ（タームローン）のリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること (ii) 当初運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社はその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること (iii) 当初運用期間を延長した際に、延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること （注）本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は、STARTにおける取引又はSTART外における相対での取引（売付け）のいずれでも可能となる見込みです。ただし、かかる見込みは、本書の日付現在のアセット・マネージャーの判断に基づくものであり、今後変更される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、本受益者が運用期間の延長を希望しない場合であっても、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に応募せず、本受益権をSTARTにおいて売却することは可能です（この場合、STARTにおける売買の価格は、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取価格とは必ずしも一致しません。）。ただし、ODXが定める規程の適用を受け、STARTにおける売買が一時的に停止される可能性があります。以下同じです。

運用期間の延長	また、アセット・マネージャーは、延長後の運用期間においても、延長後の運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日まで、以下の(i)から(iii)までの全ての要件を満たすと判断した場合には、その時点の運用期間が満了した日から5年程度の期間、本信託の運用期間を延長し、運用を継続することができます。アセット・マネージャーは、その時点の運用期間を延長することを決定した場合には、その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されることとあわせ、本信託のウェブサイトにおいて公表し、その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを行います。なお、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、当該決定を、その時点の運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日に行う予定です。 (i) その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること (ii) その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社がその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること (iii) 運用期間を延長した際に、その延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること なお、運用期間の延長は上記の要件を充足する限りにおいて、5年程度の期間ごとを1回として複数回実施可能ですが、本信託の信託期間満了日である2051年7月末日を上限とします。
借入方針	運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前返済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。 なお、受託者は、本件不動産受益権準共有持分以外の新たな不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）の購入を行わない方針です。そのため、本件不動産受益権準共有持分以外の新たな不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）の購入を目的とした新たな借入れは行いません。ただし、運用期間中に資金需要が発生した場合は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定により、追加の借入れを行う場合があります。この場合、当該追加の借入れは、本借入れに劣後するものとする場合があります。
リファイナンス方針	アセット・マネージャーは、リファイナンスを行う場合には、原則として延長する運用期間の最終日より1年程度後の日を予定返済期日、その1年程度後の日を最終返済期日とする内容でリファイナンスを実施する方針です。リファイナンスに当たっては、リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するため、延長後の運用期間を勘案した借入期間、金利、手数料等の諸条件につき慎重に検討し、総合的に考慮した上で実施する方針であり、借入先の選定に当たっては、金利等の経済条件を総合的に勘案し決定します。リファイナンス後の有利子負債比率は、リファイナンス時と同一水準の維持を目指します。

運営管理方針	アセット・マネージャーは、「事業計画書」を策定し、計画的な資産運用を行います。事業計画書は、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の収支計画を踏まえて、運用部長の決裁を経て策定されます。アセット・マネージャーは、上記の事業計画書を基に、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネージャーの運営管理活動について、賃貸借契約の状況に応じて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・維持するための協議を行います。
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、本書の日付現在、投資対象不動産に対する保険は、各準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の持分割合に応じて、個別に付保を行う方針です。また、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。加えて、地震PML値が5.0%であることを踏まえ地震保険は付保しません。
修繕及び設備投資の方針	他の本件不動産受益権の準共有者と合意のうえ、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行います。
配当方針	原則として、毎年8月1日から1月末日及び2月1日から7月末日の各信託計算期間（なお、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2026年7月末日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の元本の1,000分の25を超えないものとします。 また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、各信託配当支払日において、受益証券発行信託計算規則に基づき、本受益者に対し、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配（元本の一部償還）をすることができます。 なお、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部償還は行いません。本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の配当停止事由が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。

売却方針	原則として、当初運用期間又は延長後の運用期間の最終日までに、本件不動産受益権準共有持分（各本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託契約が終了し、当該終了した不動産管理处分信託契約の裏付資産たる不動産の共有持分が本信託の信託財産に属することとなった場合には、当該本件不動産信託受益権との関係では、当該不動産の共有持分。以下、本「売却方針」欄において同じです。）の売却を完了する方針です。また、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権準共有持分を一体運用することから、本件不動産受益権準共有持分の売却を行う場合には、原則として本件不動産受益権準共有持分を一括して売却する方針です。 しかし、アセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分の売却活動を実施したにもかかわらず、想定される本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価格を相当程度下回ると判断する場合、その時点の運用期間の最終日から最長3年間の延長売却期間を設定し、当該延長売却期間中のいずれかの時期に本件不動産受益権準共有持分の売却を実施します（なお、かかる延長売却期間の設定は、特定の運用期間の満了後、当該特定の運用期間の延長が行われない場合に限り行われ、延長売却期間の設定後は、運用期間の延長はできないものとします。また、延長売却期間が設定された場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は行われません。）。なお、延長売却期間は、信託期間満了日を超えてはならないものとします。 ただし、アセット・マネージャーは、2027年1月期末以降の信託計算期間においては、経済環境や不動産の運用状況等の変化により、投資対象不動産の価値を維持することが困難又は投資対象不動産の安定的な運用が見込まれず、その時点において本件不動産受益権準共有持分を売却することが本受益者の利益に資すると判断した場合、その時点の運用期間の最終日が属する信託計算期間より以前に、本件不動産受益権準共有持分を売却することがあります。 なお、売却に当たっては、アセット・マネージャーは、当該売却に係る判断の根拠等について、アセット・マネージャーによる開示資料において記載する方針です。 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において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れ（タームローン）の返済時期を予定返済期日（2030年7月31日）から最終返済期日（2032年7月31日）（いずれの場合も、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却される場合があります。なお、本借入れについてリファイナンスが行われる場合にも、同様の合意をリファイナンスを行う金融機関との間で行う可能性があります。 ただし、本準共有者間協定書において、各準共有者が本件不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、第三者との譲渡交渉に先立ち、他の準共有者に対し、本件不動産受益権準共有持分の取得に関して、買取りの機会を与える旨の優先交渉権が付与されると取り決められます。
------	---

その他	アセット・マネージャーは、受託者が実施する開示に関して、受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、投資家保護又はIR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成又は作成補助をします。なお、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の決算については、各信託計算期間終了日から2か月後以内の日を決算発表日（以下「決算発表日」といいます。）（初回の信託計算期間終了日は2026年7月末日、初回の決算発表日は2026年8月末日までの日）とし、本信託のウェブサイトにおいて公表する方針です。 また、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合には、本受益権に関する情報は、本信託のウェブサイトに加え、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じても提供される予定です。なお、アセット・マネージャーは、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合には、ODXの定める規則に基づく本受益権に係る適時の情報提供等の書面の作成又は作成補助をします。
-----	---

本書の日付現在、本件不動産受益権の信託財産たる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は、いずれも当該賃貸借契約に定める期日までに支払われており、当該賃料について延滞はありません。

b 金銭

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を受託者の銀行勘定で預かります。この場合、受託者は、受託者の普通預金利率により生じた利子を本信託財産に帰属させるものとします。

(ロ) 受託者（銀行勘定）、利害関係人、他の信託財産との取引

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を受託者の銀行勘定で預かります。この場合、受託者は、受託者の普通預金利率により生じた利子を本信託財産に帰属させるものとします。

また、受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、自ら、アセット・マネージャー又は委託先をして、本件不動産受益権準共有持分の信託設定、本件不動産受益権準共有持分の売買取引又は当該売買に係る媒介、投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の賃貸借取引、投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の管理、運用、処分業務等の委託又は受託、投資対象不動産の工事等の発注又は受注、投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の売買取引、投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、借入れ及び本信託財産に対する担保設定、STARTにおける本受益権の取扱いに関して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一般受益権引受契約の締結並びにその他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引（これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。）に係る、(i)受託者、アセット・マネージャー若しくは委託先又はこれらの利害関係人と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）、(ii)他の信託財産と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）及び(iii)第三者との間において本信託財産のためにする自己取引等であって、受託者、アセット・マネージャー又は委託先が当該第三者の代理人となっていくものを行うことができるものとします。

(ハ) 運用制限等

本件不動産受益権準共有持分及び金銭以外の保有はしません。

(二) 信託計算期間

毎年1月及び7月の各末日並びに信託終了日を信託計算期日とし、各信託計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。ただし、初回の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2026年7月末日までとします。

(ホ) 収益金等の分配

本信託は、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を配当するものとします。詳細については、前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集（売出）要項 5 給付の内容、時期及び場所 (1) 分配金」をご参照ください。

(ヘ) 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より受託者に対して支払われます。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 当初信託報酬 = $A + B + C + D$ A = 信託設定日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（本件不動産受益権準共有持分については、本件不動産受益権準共有持分に係る不動産信託の信託財産である投資対象不動産及び敷金等の金銭のうち99%相当額を含むものとします。）をいいます。本(ヘ)において以下同じです。）$\times 0.7\%$（税込0.77%） B = 信託設定日時点の本受益権の元本金額の総額$\times 0.75\%$（税込0.825%） C = 金608,920,000円（税込金669,812,000円）（アセット・マネジメント業務委託契約に基づき受託者がその固有財産より負担するアップフロント報酬相当額） D = 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。

種類	信託報酬の額及び支払時期
期中信託報酬	信託計算期間ごとに、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。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 $\text{期中信託報酬} = (A \times 0.1\% (\text{注1}) (\text{税込}0.11\%) + B \times 0.1\% (\text{注2}) (\text{税込}0.11\%)) \times C \div 365 (1\text{年を}365\text{日とする日割計算}) + D$ A = 信託報酬の支払日（以下、本(へ)において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の信託計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日時点）の本信託の総資産 B = 期中信託報酬支払日の直前の信託計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日時点）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、各信託計算期日（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1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8月1日（同日を含みます。）から同年1月末日（同日を含みます。）、(ii)各年7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2月1日（同日を含みます。）から同年7月末日（同日を含みます。）です。ただし、初回の期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2026年7月末日（同日を含みます。）です。 （注1）2030年7月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降の信託計算期間においては、原則0.2%（税込0.22%）を上限としますが、精算受益者、受益者代理人及び受託者が別途協議のうえ定めます。 （注2）2030年7月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降の信託計算期間においては、原則0.1%（税込0.11%）を上限としますが、精算受益者、受益者代理人及び受託者が別途協議のうえ定めます。
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。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 $\text{終了時信託報酬} = A \times 0.2\% (\text{税込}0.22\%)$ A = 信託終了日の直前の信託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。） $\text{清算時信託報酬} = \text{信託終了日の翌日以降に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額}$ 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が終了した日です。

b. アセット・マネージャーに関する報酬等

アセット・マネージャーは、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、本信託財産より、以下の期中運用報酬、インセンティブ報酬及び売却時報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
期中運用報酬	アセット・マネジメント報酬計算期間（毎年1月及び7月の末日（同日を含みます。）に終了する6か月間をいいます。なお、初回のアセット・マネジメント報酬計算期間は、2026年7月末日（同日を含みます。）までの期間をいいます。以下同じです。）ごとに以下の金額 初回：金142,637,000円（税込金156,900,700円） 第2回以降：金76,115,000円（税込金83,726,500円） ただし、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間における期中運用報酬は、金76,115,000円（税込金83,726,500円）に当該期間において受託者が本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を保有した期間の実日数（取得日及び売却日の当日も含みます。ただし、受託者及び／若しくはアセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、それぞれ終了日又は地位の譲渡日までの期間の実日数とし、当該終了日及び地位の譲渡日の当日は含みません。）を乗じ、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間の実日数にて除した金額（千円未満切捨）とします。 なお、期中運用報酬の支払時期は、アセット・マネジメント報酬計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該アセット・マネジメント報酬計算期間中に本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却された場合、受託者及び／若しくはアセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、終了日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日）（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。
インセンティブ報酬	アセット・マネジメント報酬計算期間ごとに以下の金額 投資対象不動産のGOPから、オペレーターに対して支払うべき運営管理委託料及びFF&E準備金必要額相当額（投資対象不動産であるホテルの総売上高に一定の料率を乗じた金額をいいます。）並びに一定の金額を控除した金額に一定の料率（最大30.0%）を乗じた金額 ただし、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間におけるインセンティブ報酬は、上記の金額に当該期間において受託者が本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を保有した期間の実日数（取得日及び売却日の当日も含みます。ただし、受託者及び／若しくはアセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、それぞれ終了日又は地位の譲渡日までの期間の実日数とし、当該終了日及び地位の譲渡日の当日は含みません。）を乗じ、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間の実日数にて除した金額（千円未満切捨）とします。 なお、インセンティブ報酬の支払時期は、アセット・マネジメント報酬計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該アセット・マネジメント報酬計算期間中に本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分が売却された場合、受託者及び／若しくはアセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、終了日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日）（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。

種類	報酬の額及び支払時期
----	------------

売却時報酬	(i)本件不動産受益権準共有持分（各本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了し、当該終了した不動産管理処分信託契約の裏付資産たる不動産の共有持分が本信託の信託財産に属することとなった場合には、当該本件不動産信託受益権との関係では、当該不動産の共有持分。以下、本「売却時報酬」欄において同じです。）の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）から当該売却時に本信託から支払われる仲介手数料を控除した金額、又は(ii)投資対象不動産の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）から当該売却時に支払われる仲介手数料を控除した金額のうち99%相当額（以下「みなし売却価格」といいます。）が、ローン受益権及び精算受益権の当初の元本額の合計額に、発行価格に発行数を乗じた金額を加えた金額（消費税及び地方消費税を含みません。）を超える場合における当該超過額に10%（税込11%）を乗じた金額（千円未満切捨。みなし売却価格が当該金額を超えない場合には0円とします。）に金10,000,000円（税込金11,000,000円）を加えた金額とします。 売却時報酬の支払時期は、売却代金を受領した日です。
-------	---

c. 受益者代理人に関する報酬

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。以下同じです。）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。）ごとに金500,000円（税込金550,000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1月末日及び7月末日並びに信託終了日（当該日が営業日ではない場合は営業日とします。）をいいます。

なお、初回又は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。ただし、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から初回の報酬支払期日（同日を含みます。）までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の1月又は7月に到来する報酬支払期日（同日を含みません。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。なお、初回の報酬支払期日は、初回の信託計算期日とします。

d. その他費用

上記に加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。なお、投資対象不動産及び本件不動産受益権に関して発生する費用については、本件不動産受益権準共有持分に係る受託者の準共有持分割合に応じて負担します。

- ・本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
- ・精算受益権の発行及び私募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及び監査に関連する費用
- ・投資対象不動産（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分）に係る固定資産税及び都市計画税並びに減価償却費
- ・投資対象不動産に係る保険料及び小修繕費
- ・投資対象不動産の共有持分に係る鑑定評価書の取得費用
- ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に規定された不動産信託受託者に対する信託報酬、その他本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持に要する費用
- ・本借入れに係る利息、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（注）（もしあれば）その他の費用
- ・本借入れに追加して行われる新たな借入れに係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）
- ・リファイナンスによる借入れ（もしあれば）に係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）
- ・貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- ・本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分）（該当する場合）の売却に係る費用

- ・ 税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
- ・ 受託者による本件不動産受益権準共有持分の取得に係る登記費用及び確定日付の取得に要する費用
- ・ （本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には）STARTにおける、本受益権を表章するセキュリティ・トークンの取扱いに関して受託者の負担する一切の費用・手数料
- ・ 投資対象不動産に係る運営管理委託料その他ホテル運営管理契約上の運営管理業務の委託者が負担することとされている費用（運営管理委託料及び投資対象不動産に付随してホテルの運営に用いられる、家具、什器及び備品等の更新費用を含みますが、これらに限られません。）
- ・ その他、本信託の維持に要する費用

（注） 本借入関連契約において定められる、期限前返済その他の所定の事由が生じた場合に受託者がレンダーに支払うことを要する金銭をいいます。以下同じです。

（ト）信託財産の交付

受託者は、信託期間満了日（2051年7月31日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2051年4月2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本信託財産内に本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が残存する場合には、当該日から60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「信託財産売却期限」といいます。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意する場合には、当該合意する期限を信託財産売却期限とします。）までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分。以下、本(ト)において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。

上記にかかわらず、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権準共有持分を合理的な価格で売却することができるものとします。なお、本件不動産受益権準共有持分の売却後、本件不動産受益権準共有持分に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権準共有持分の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権準共有持分の譲受人の間で行うものとします。

（チ）信託事務の委託

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をアセット・マネージャー、日本マスタートラスト信託銀行株式会社、株式会社東京共同会計事務所及び当初取扱金融商品取引業者へ委託します。なお、受託者は、当該信託事務の一部の委託として、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権準共有持分の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。

上記のほか、受託者は、精算受益者又は受益者代理人の指図に従い、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含みます。）に委託することが適当であると判断した場合には、当該業務を当該第三者に委託することができます。また、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえで、受託者に対し、受益者代理人及び精算受益者が指名する者に対して、信託事務の一部を委託することを求めることができます。

（リ）信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

本信託は、(i)信託期間満了日の120日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が残存するときには、当該本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分が売却された日又は信託財産売却期限のいずれか早い日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を、(ii)それ以外の場合には、信託期間満了日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を信託終了日として終了します。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意する場合には、当該合意する日を信託終了日とします。

【委託者の義務に関する事項】

委託者は、本信託契約に明示されたものを除き、受託者、本受益者又は精算受益者に対して義務を負いません。

【その他】

(イ) 精算受益権

精算受益権については、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、精算受益者は、信託設定日において、信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行うものとし、精算受益権に係る受益証券は不所持とします。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

精算受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。精算受益権の譲渡は、当該精算受益権に係る受益証券を交付して行わなければならないと、また、その対抗要件は、当該精算受益権の譲渡人及び譲受人による受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換に係る共同請求に基づき、受託者が当該譲渡を受益権原簿に記録することにより、具備されます。なお、精算受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

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

アセット・マネージャーが辞任、解任その他理由の如何を問わず不在となったときは、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに後任のアセット・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。また、アセット・マネージャーについて、業務を遂行するために必要な資格、許認可等を喪失したとき、倒産手続等の開始の申立があったとき等本信託契約に定める一定の事由が生じた場合には、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに当該アセット・マネージャーに代えて、後任のアセット・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。なお、受益者代理人及び精算受益者は、後任のアセット・マネージャーの選任を行う場合、受託者の事前の書面による承諾を得なければなりません。

受託者は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定に従い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れを行うことができるものとされています。

本信託契約又は信託法その他の法令等に基づく受益者の意思決定が必要な場合には、当該意思決定は、原則として、受益者代理人及び精算受益者の合意（ただし、受益者代理人が不存在の場合には精算受益者の決定）により行うものとされています。ただし、受託者が意思決定を要請したときから60日以内に受益者代理人及び精算受益者の合意が形成されない場合は、当該意思決定は精算受益者の決定により行います。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。）
 - c 本借入れに係る債務を担保するための、投資対象不動産の共有持分に対する担保権の設定
- また、精算受益者は、信託財産状況報告書及び信託業法第29条第3項に規定する情報の提供を受けるほか、受託者から本信託契約所定の事項について通知等を受けるものとされています。

本信託については、受託者は、精算受益者に対し、最終配当以外に配当は行いません。

精算受益権の信託終了時の償還及び最終配当については、後記「(二) 終了時の換金」及び「(ホ) 最終信託配当及び最終償還」をご参照ください。

(ロ) ローン受益権

ローン受益権については、信託法第185条第2項により、ローン受益権を表示する受益証券は発行されません。また、ローン受益権は電子記録移転有価証券表示権利等に該当しません。ローン受益権の当初の元本額は金31,742,151,000円ですが、受託者は、本借入れに係る貸付実行日において、本借入れ（タームローン）による借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行います。

(ハ) 信託の終了事由

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。以下「法人税法」といいます。）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处分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産受益権準共有持分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不動産受益権準共有持分が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされた場合
- f 委託者、本受益者、精算受益者又は受託者が本信託契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかった場合
- g (i)本受益権の募集、(ii)ケネディクス株式会社に対する精算受益権の譲渡又は(iii)本借入れのいずれかが中止された場合
- h 全ての本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分）が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「(二) 終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。）
- また、受託者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、本信託の終了を決定することができるものとされており、この場合、本信託は本信託契約に定める日に終了します。
- i 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っている全ての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されない場合
- j 全ての本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託が終了した場合
- k 本信託の信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断した場合
- l 受託者が、本信託を終了することが本受益者及び精算受益者に有利であると判断した場合
- m 受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合
- n 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合

さらに、信託設定日までに、本件不動産受益権に係る売買契約に基づき、いずれかの本件不動産受益権が適法に本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の前受益者から委託者に譲渡されない場合、本信託契約は、信託設定日において直ちに当然に終了します。

(ニ) 終了時の換金

受託者は、信託財産売却期限までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分。以下、本(二)において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。

ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権準共有持分を合理的な価格で売却することができるものとします。

本件不動産受益権準共有持分の売却後、本件不動産受益権準共有持分に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権準共有持分の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権準共有持分の譲受人の間で行うものとします。

受託者は、善良な管理者の注意をもって事務を遂行する限り、上記に基づく売却又は受託者による判断の結果について、一切の責任を負いません。

(ホ) 最終信託配当及び最終償還

本信託は、最終信託配当支払日に、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の本受益者及び精算受益者に対して最終信託配当を行います。また、最終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の本受益者及び精算受益者に対して、最終信託配当支払日に、本受益権及び精算受益権の元本（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。）をそれぞれ償還します。

かかる最終信託配当及び元本の最終償還の支払手続は事務取扱要領に従うものとされています。なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定されています（注）。

< 本受益者に対する最終信託配当及び元本の最終償還 >

受託者は、信託終了日から最終信託配当支払日までの間の任意の日に、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「Progmatt」に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における「Progmatt」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

アセット・マネージャーは、信託終了日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までに、本受益権の最終配当金額及び最終償還金額を決定し、受託者に通知します。かかる通知は、最終信託配当比率を通知することにより行います。

受託者は、当初取扱金融商品取引業者が(i)顧客口及び自己口において管理する本受益権の最終信託配当金額及び最終償還金額並びに(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、当初取扱金融商品取引業者及び受託者が別途合意する最終配当金明細及び最終償還金明細の交付日（以下「最終配当・償還金明細交付日」といいます。）の期限（以下、本段落において、「最終配当・償還金明細送付期限」といいます。）までに当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額等を記載した最終配当金明細及び最終償還金明細を当初取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、最終配当金明細及び最終償還金明細を最終配当・償還金明細送付期限までに当初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、遅くとも最終配当・償還金明細交付日の午後4時まで）その旨及び送付予定時刻を当初取扱金融商品取引業者に通知します。

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

当初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、最終信託配当支払日に、信託終了日の開始時点で「Progmatt」に記録されている、当初取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約に従い、各本受益者の証券口座に、本受益権の最終配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該最終配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る最終信託配当金の支払いである旨を通知します。

また、当初取扱金融商品取引業者は、最終信託配当支払日に、信託終了日の開始時点で「Progmatt」に記録されている、当初取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約に従い、各本受益者の証券口座に、本受益権の最終償還金の合計額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る最終償還金の支払いである旨を通知します。

（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最終償還の手続は、当初取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社、株式会社ＳＢＩ証券、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及び東海東京証券株式会社に關する手法です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の最終信託配当及び最終償還の手続が異なる可能性があります。以下同じです。

< 精算受益者に対する最終信託配当及び元本の最終償還 >

最終信託配当支払日において、受託者は、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の精算受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、精算受益者に対する最終信託分配額（精算受益者に対する元本交付額を除きます。）は、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。また、最終信託配当支払日において、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の終了時点の精算受益者に対して、精算受益権の元本（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。）の最終償還を行います。

< 最終信託配当及び元本の最終償還に係る支払いの優先順位 >

受託者は、最終信託配当支払日において、本信託財産に属する金銭から公租公課留保金及び最終信託費用留保金を控除した金額から、以下の優先順位に従って本受益者及び精算受益者に対する支払いを行うものとします。

- a 精算受益者への元本交付（なお、精算受益者が信託終了日までに発生した損失を負担している場合は、損失を補填するまでの金額を充当し支払うものとします。）
- b 本受益者への元本交付（なお、本受益者が信託終了日までに発生した損失を負担している場合は、損失を補填するまでの金額を充当し支払うものとします。）
- c 本受益者への配当交付
- d 精算受益者への配当交付

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

(ヘ) カストディアン及び当初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、(i)当初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）に基づき、引受契約締結日付で業務委託個別契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、(ii)委託者及び当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

当初取扱金融商品取引業者（CN利用）は、「Progmatt」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。

(ト) 本信託契約の変更等

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

上記にかかわらず、(i)本信託について信託法第103条第1項第1号から第4号までに掲げる事項に係る信託の変更（ただし、信託法第103条第1項第4号に掲げる受益債権の内容の変更については、本信託の商品としての同一性を失わせ、本受益者及び精算受益者の利益を害する変更に限ります。以下、本(ト)において「重要な信託の変更」といいます。）がなされる場合及び(ii)かかる重要な信託の変更には該当しないものの、以下のいずれかに関する変更であって本信託の商品としての同一性を失わせることとなる変更（以下、本(ト)において「非軽微な信託の変更」といいます。）がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得したうえで、あらかじめ、変更内容及び変更について異議ある本受益者は一定の期間（ただし、1か月以上とします。）内にその異議を述べるべき旨等を、日本経済新聞へ掲載する方法により公告するとともに知れている本受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた本受益者の有する本受益権の口数が総本受益権口数の2分の1を超えなかったときには、本信託契約を変更することができます。なお、(i)アセット・マネージャーの交代、受益者代理人の報酬の変更、信託配当支払日及び最終信託配当支払日の変更（関連する信託配当に係る事務手続の変更を含みます。）、(ii)本信託契約締結日以降にその適用が開始する改正後の税法及び受益証券発行信託計算規則に基づき、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配を利益の配当ではなく受益権の元本の払戻しとして取り扱うために行う本信託契約の変更、並びに(iii)本不動産信託併合（信託設定日以降に行われることのある、各本件不動産受益権に係る3個の不動産管理処分信託を、投資対象不動産を主たる信託財産とする1つの不動産管理処分信託に併合することをいいます。）が行われた場合においてこれに伴って必要となる本信託契約の変更は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

a 本受益者及び精算受益者に関する事項

b 受益権に関する事項

c 信託財産の交付に関する事項

d 信託期間、その延長及び信託期間中の解約に関する事項

e 信託計算期間に関する事項

f 受託者の受ける信託報酬その他の手数料の計算方法並びにその支払の方法及び時期に関する事項（ただし、2030年7月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降の信託計算期間において、期中信託報酬の算式における「 $A \times 0.1\%$ （税込0.11%）」のうち「0.1%（税込0.11%）」の数値を「0.2%（税込0.22%）」又はそれ以下の数値に変更する場合及び「 $B \times 0.1\%$ （税込0.11%）」のうち「0.1%（税込0.11%）」の数値を変更する場合（ただし、「0.1%（税込0.11%）」を上限とします。）を除きます。）

g 受託者の辞任及び解任並びに新たな受託者の選任に関する事項

h 信託の元本の追加に関する事項

i 受益権の買取請求に関する事項

j その他本受益者及び精算受益者の利益を害するおそれのある事項

(チ) 本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、引受契約締結日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である貸付実行日付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行います。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、本借入れに係る債務を一切承継しないものとされています。

受託者は、本借入れに係る債務を担保するため、本件不動産受益権準共有持分に対して質権を設定するとともに、各本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託契約が終了した場合には、当該本件不動産受益権との関係では、当該終了した不動産管理处分信託契約の裏付資産たる不動産の共有持分に抵当権を、当該不動産の共有持分に関して締結された保険契約に基づき受託者が将来有する保険金請求権等に質権を、それぞれ設定します。

なお、受託者は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定に従い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れを行うことができるものとされています。

本借入れに伴い、受託者は、配当停止事由が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部償還を行うことができない旨が合意される予定です。

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、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。

また、本借入れのリファイナンスが行われた場合に、上記と同様の強制売却事由等が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。

（２）【受益権】

受益者集会に関する権利

該当事項はありません。

受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第2条第7項に規定する受益債権を意味します。

本信託に係る受益権は、ローン受益権、本受益権及び精算受益権の3種類とし、本信託の設定時における各受益権の当初の元本額は以下のとおりとします。また、ローン受益権及び精算受益権の発行数は、各1個とします。

- ・ローン受益権 金31,742,151,000円（1個の金額）
- ・本受益権 総額金31,617,839,000円（1口当たり金108,466円）
- ・精算受益権 金10,000円（1個の金額）

受益権の内容及び権利行使の方法

本受益権について、信託法第185条第2項により受益証券は発行されません。本受益権については、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するものとします。

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

また、本受益者全ての代理人として、信託法第92条に規定する権利並びに配当及び償還金受領権以外の全ての本受益者の一切の権利は受益者代理人が有し、受益者代理人が本受益者に代わって本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）を行い、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については受益者代理人を相手方として行います。

受益権の譲渡

本受益権は、本受益者が口座を開設する当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。

本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります（STARTにおける扱いは上記のとおりその申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いが開始される日（STARTにおける取引開始日）は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）。本受益権は、取引開始日より、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合（ただし、S M B C 日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、ODX接続手続等の完了後）には、(i)大和証券株式会社又はS M B C 日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に加えて、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができる見込みですが、(ii)株式会社S B I 証券又は東海東京証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に代わって、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によってのみ取引を行うことができることとなる見込みです。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

いずれの場合であっても、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が、「Progmatt」を介して譲渡することにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。受託者の承諾は、「Progmatt」を介した譲渡のみによって行われます。本受益権の譲渡に係る制限並びに譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る手続の詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

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と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（本書の日付現在、収益の分配のうち当期末処分利益を超える部分の分配（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日以降に当期末処分利益を超える分配が行われる場合には、当該分配は元本の払戻しとして整理され、後述のとおり取り扱われます。以下、本 において同じです。）は、20.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%）及び5%の地方税の合計）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。

本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、(i)申告不要とすること、又は(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i)申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収及び特別徴収のみで課税関係が終了します。(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失等と損益通算をすることができます。また、本受益権の譲渡損益及び償還損益（2026年4月1日以後に元本の払戻しが行われる場合には、当該元本の払戻しによる損益が含まれます。以下、本 において同じです。）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。必要な手続は当初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。

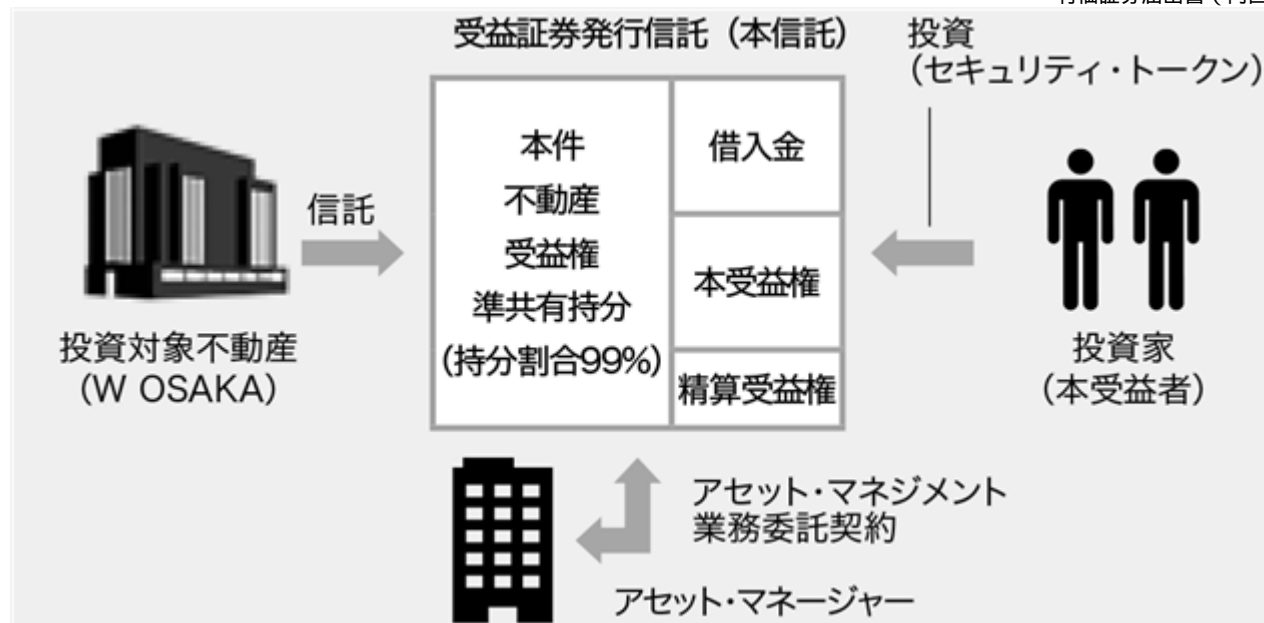
法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

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は、15.315%（15%の所得税及び復興特別所得税（所得税額の2.1%）の合計）の税率で源泉徴収されます。また、本信託の終了により法人である本受益者が受ける金銭の額が本受益権の元本額を超える金額は、15.315%（15%の所得税、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、収益の分配として課税されます。法人税申告において、本受益権の収益の分配に対して課された源泉徴収税額は本受益権の元本保有期間に応じてその全部又は一部が所得税額控除の対象になります。

また、本受益権の収益の分配、譲渡損益及び償還損益（償還損益は本受益権の元本額と取得価額との差額により計算されます。また、2026年4月1日以後に行われる元本の払戻しによる損益が含まれます。）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。

本商品の特徴

本受益権は、国内大手として不動産アセット・マネジメント事業の豊富な実績を有するケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。）による、不動産信託受益権の運用による特定受益証券発行信託（法人税法第2条第29号ハ）を活用した電子記録移転有価証券表示権利等（いわゆる「トークン化有価証券（セキュリティ・トークン）」）です。



本受益権の対象となるスキーム図は上記のとおりであり、本受益権の裏付資産は本件不動産受益権準共有持分となります。

委託者が考える本商品の主な特徴は以下の2点です。

<セキュリティ・トークンを用いた不動産投資の特徴>

セキュリティ・トークンを用いることで、個人では投資困難な用途及び大規模な物件に、小口の証券投資の形で投資することが可能となります。また、投資対象の物件が一つであるため何に投資しているかが明確です。本受益権の裏付資産は、大阪府大阪市に所在する633.6億円（2025年5月1日を価格時点とする本件不動産受益権準共有持分の鑑定評価額）のホテルです。

セキュリティ・トークンにかかる保有期間中の本受益権の収益の分配（現行実務上、当期末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日以降に当期末処分利益を超える分配が行われる場合には、当該分配は元本の払戻しとして整理されます。）に伴う保有期間中の所得税及び売却時の売却益にかかる所得税は、個人である本受益者に対する本受益権の課税の場合にはそれぞれ配当所得及び上場株式等に係る譲渡所得等の扱いとなり、また、いずれも確定申告をすることにより申告分離課税が適用されます。

セキュリティ・トークンが対象とする裏付資産の運用及び売却は専門家であるアセット・マネージャーが運用成果の極大化を目指して行います。そのため、セキュリティ・トークンに対する投資者は自ら運用管理及び売却手続を行う必要はなく、専門家による運用成果を享受できます。

本受益権は、本受益者が口座を開設する当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。この場合、本件不動産受益権準共有持分の鑑定評価額に基づく純資産額（以下「NAV」といいます。）等を基準に（注1）、当初取扱金融商品取引業者が定める価格での売買により換金することが可能です（売買の手続その他の詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。）（注2）。

また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、ODXが運営するセキュリティ・トークンの認可私設取引システムであるSTARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。かかる申請が行われ、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、償還までの間に換金する必要性が生じたときに、ODXが定めたSTARTの売買取引ルールによって形成される市場価格で本受益権を売却することが期待できます（注3）。また、追加投資等を希望する投資家は、STARTにおいて買い付けることも期待できます。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。

	現物不動産	セキュリティ・トークン	J-REIT ^(注)
裏付けとなる投資対象	単一不動産	単一不動産(本商品では633.6億円*のホテル)	複数不動産
投資単位	大口投資	小口投資(証券)	小口投資(証券)

*2025年5月1日を価格時点とする鑑定評価額ベース(進捗有持分割割合99%)

	現物不動産	セキュリティトークン	J-REIT
保有期間中の所得税	不動産所得(総合課税)	配当所得(申告分離課税等)	配当所得(申告分離課税等)
売却時の所得税	土地建物等に係る譲渡所得(申告分離課税)	上場株式等に係る譲渡所得(申告分離課税)	上場株式等に係る譲渡所得(申告分離課税)

	現物不動産	セキュリティトークン	J-REIT
運用管理	不動産保有者	専門家	専門家
運用期間	無	有	無

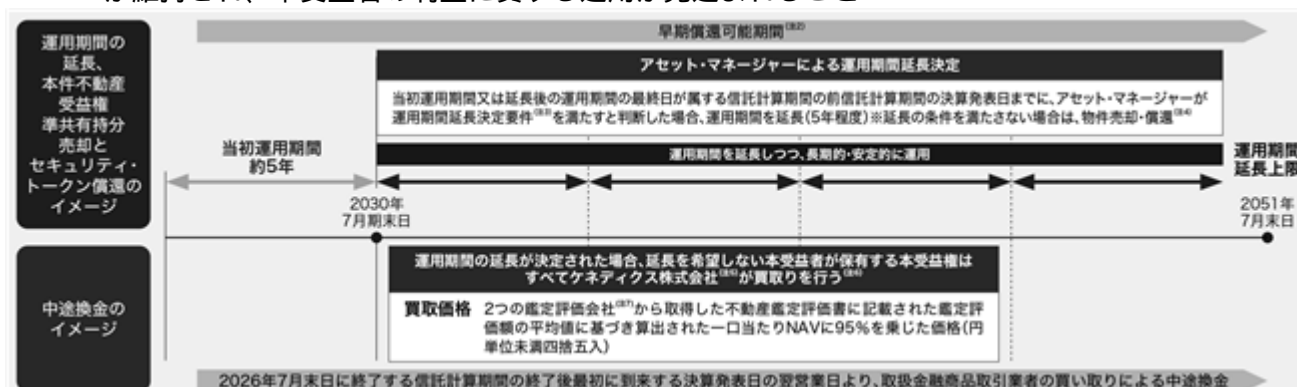
(注1) 本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、当初取扱金融商品取引業者が定める価格について、STARTにおける本受益権の取引価格等も考慮して決定される可能性があります。

(注2) 本件不動産受益権準共有持分の鑑定評価額に基づく本受益権のNAV等を基準とした価格での取引は、本書の日付現在において当初取扱金融商品取引業者が定める方法であり、上記の他の金融商品取引業者が取引の相手方となる場合の取引の方法や取引価格は、当該他の金融商品取引業者により異なる可能性があるほか、当該他の金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行わない可能性もあります。

(注3) 本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のいずれかのみであるため、注文の取次ぎを行う者は当初取扱金融商品取引業者のいずれか又は全ての当初取扱金融商品取引業者となることが見込まれますが、今後、他の金融商品取引業者が注文の取次ぎを行う者として追加される可能性があります。

アセット・マネージャーは、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日まで又は延長後の運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日までに、以下の(i)から(iii)までの全ての要件を満たすと判断した場合には、その時点の運用期間が満了した日から5年程度の期間、運用期間を延長し、運用を継続することを決定することができます。不動産運用の専門家であるKDX STパートナーズ株式会社(アセット・マネージャー)が、不動産市況の変化を見極め、柔軟に運用期間の延長・不動産受益権準共有持分の売却・受益権の償還を実施することを目指します。

- (i) その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること
- () その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社がその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること
- () 運用期間を延長した際に、その延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること



- 56/95

（ii）その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社(注5)がその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること

（iii）運用期間を延長した際に、その延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること

（注4）運用期間の延長を決定する際の要件のいずれかを満たさない場合は、アセット・マネージャーは、原則としてその時点の運用期間の最終日まで本件不動産受益権準共有持分の売却を行います。アセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分の売却活動を実施したにもかかわらず、想定される本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価格を相当程度下回ると判断する場合、その時点の運用期間の最終日から最長3年間の延長売却期間を設定することがあり、当該延長売却期間中のいずれかの時期に本件不動産受益権準共有持分の売却を実施します（なお、かかる延長売却期間の設定は、特定の運用期間の満了後、当該特定の運用期間の延長が行われない場合に限り行われ、延長売却期間の設定後は、運用期間の延長はできないものとします。また、延長売却期間が設定された場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は行われません。）。なお、延長売却期間は、信託期間満了日を超えてはならないものとします。

（注5）ケネディクス株式会社が指定する第三者も含まれます。以下、別途記載する場合を除き、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に関する記述について、同じです。

（注6）買取手続の応募方法については、(i)本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合、応募を行う本受益者は取扱金融商品取引業者に対して買取応募期間内に本受益権の譲渡を行ったのち、当該取扱金融商品取引業者がケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が指定する第三者に対して本受益権の譲渡を申込むものとし、(ii)本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、運用延長公表日に、アセット・マネージャーが買取手続の応募方法を公表するものとします。

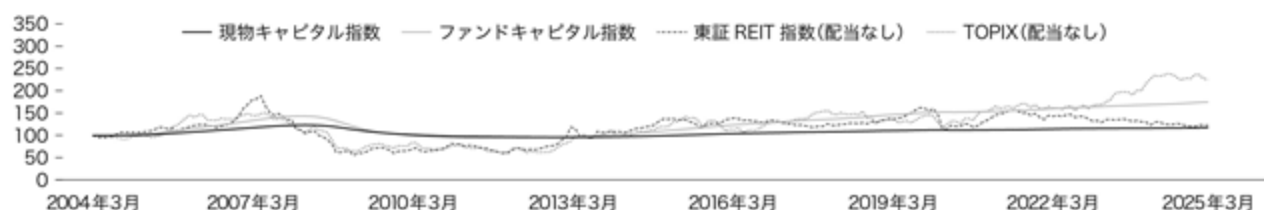
（注7）ケネディクス株式会社が委託する、受託者又はアセット・マネージャーが投資対象不動産の鑑定評価を依頼した鑑定評価会社とは異なる鑑定評価会社です。

< 不動産価格や不動産ファンドの純資産額（NAV）における過去の価格推移（注1）（注2）（注3） >

本受益権の償還については、本件不動産受益権準共有持分の売却後に行われます。

本受益権の元本償還の資金は、原則として、本件不動産受益権準共有持分の売却代金が原資となります。

なお、以下のとおり、不動産価格や不動産ファンドのNAVにおける過去の短期的な価額変動は、J-REITの投資口価格や上場株式と比較して相対的に小さくなる傾向にありました。



（注1）2004年3月末日から2025年3月末日までの期間について、一般社団法人不動産証券化協会（ARES）が公表している「Ares Japan Property Index（AJPI）」及び「Ares Japan Fund Index（AJFI）」を基に作成しています。

（注2）「現物キャピタル指数」はAJPIのキャピタル収益率を、「ファンドキャピタル指数」はAJFIのLTV（LTV40以上60未満）キャピタル収益率を、それぞれ使用し、2004年3月末日時点の指数を100として指数化しています。なお、AJPI及びAJFIともに、2024年10月から2025年3月までの数値は速報値です。

（注3）上図は、過去の実績であり、将来の動向や本受益権の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

国内唯一のセキュリティ・トークンの認可私設取引システム（START）での取扱いについて

本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、本受益権について、ODXが運営する国内唯一のセキュリティ・トークンの認可私設取引システムであるSTARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。そのため、今後かかる申請をすることを決定し、当該申請が承認された場合には、STARTにおける取引開始日（STARTにおける取扱いは上記のとおりその申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いが開始される日は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）以降、STARTにおいて取り扱われることとなるため、取引機会の多様化による顧客利便性の更なる向上が期待されるものと委託者は考えています。

<大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（ODX）の概要>

会社名	大阪デジタルエクスチェンジ株式会社
事業内容	株式及びセキュリティトークンの私設取引システム運営
主な株主	SBI PTSホールディングス株式会社 株式会社三井住友フィナンシャルグループ 野村ホールディングス株式会社 株式会社大和証券グループ本社 Cboe Worldwide Holdings Limited
代表者	北尾 吉孝、舩 仁雄
住所	（大阪本社）大阪府大阪市北区中之島三丁目2番18号 （東京本社）東京都港区六本木三丁目1番1号
設立年月日	2021年4月1日
証券業登録 及び事業認可	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第3328号 私設取引システム運営業務に関わる認可
加入協会	日本証券業協会 （賛助会員）一般社団法人 日本STO協会 （賛助会員）一般社団法人 日本セキュリティトークン協会
資本金	3億75百万円（資本準備金を含みます。）

出所：大阪デジタルエクスチェンジ株式会社

組織化されたセカンダリー・マーケットを整備することにより、適正な価格形成や流動性の向上などが見込まれ、セキュリティ・トークンが投資家にとってより身近なものとなり得ます。

ODXは、活発なセキュリティ・トークンのセカンダリー・マーケットを創設することで、プライマリー・マーケットの活性化を促し、より利便性の高い新たな資本市場の形成を目指しています。

< ODXが運営するセキュリティ・トークンの認可私設取引システム（START）の概要 >

ODXが2023年12月25日に運営を開始したSTARTは、セキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た私設取引システム（認可PTS）です。

ODXが投資者保護の観点から定めた基準に基づき新規取扱審査を行い、取扱承認を行った銘柄のみが、取引対象となります。

STARTでは、STARTの取引参加者である第一種金融商品取引業者を通じて、投資家の注文が発注され、投資家の注文同士で売買が成立する競争売買方式が採用されます。

STARTにおける主な売買取引制度は以下のとおりです。なお、STARTにおける取引開始日時点での本受益権の基準価格は、同日の前営業日までに公表されている最新のNAVを参考にODXにて定める価格となります。

項目	内容
付け合わせ方式	節立会（板寄せ方式）2回/日
注文の種類	指値注文、成行注文
取引時間	セッション1 11:30に執行（注文受付は、10:00～） セッション2 15:00に執行（注文受付は、12:00～）
売買単位	原則として、本受益権1口を1単位として設定
基準価格	原則、前営業日の最終価格（約定がない場合の基準価格の決定方法はODXの規程に定める方法による）
制限値幅	設定あり
信用取引/空売り	当面の間は、現物取引のみ
清算・決済	売買約定日から2営業日後に実施
売買停止	投資者への情報周知が必要な場合や制度的に取引が行えない場合等、投資者保護等の観点からODXの判断で実施
適時の情報提供	取扱銘柄に係る重要な情報は、ODXが提供する適時情報提供システム（START-NET）を通じても公衆縦覧に供される
市場情報の提供	銘柄ごとの約定価格（セッション1及びセッション2において約定が成立した取引の価格）、売買代金等の市場情報は、日次でODXのWebサイトにて提供 この他に情報ベンダーを通じてリアルタイムの気配や価格配信も実施

STARTは、保有するセキュリティ・トークンの換金や既発行のセキュリティ・トークンの取得などのニーズを満たすことを目的として、公正な価格形成とより多くの流動性を供給できるよう、売買制度や取引対象銘柄の管理などを標準化し、公表されたルールに基づいて運営されます。もっとも、STARTでの売買取引の約定は、銘柄特性、市場の状況や注文状況等に影響を受けますので、常に約定が成立することが保証されているわけではありません。

< ケネディクス株式会社は、DLPとしてODXから指定を受ける >

ODXは、ODXが定めるセキュリティ・トークン取引に係る業務規程等において、STARTにおける売買の円滑化を図るためにODXが指定する者（Designated Liquidity Provider（DLP）（注1））に流動性提供の協力を要請することができると定めており、本書の日付現在、ケネディクス株式会社は、本受益権以外の不動産セキュリティ・トークンについて、ODXからDLPの指定を受けています（注2）。

（注1）「Designated Liquidity Provider」とは、STARTにおける売買の円滑化を図るため、ODXが、ODXの定めるセキュリティ・トークン取引に係る業務規程等に基づき流動性提供の協力を要請する先として指定した者をいいます。

（注2）本書の日付現在、本受益権はSTARTにおいて取り扱われていないため、本受益権は、ケネディクス株式会社によるDLPとしての取扱いの対象ではありません。本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、ODXが運営するセキュリティ・トークンの認可私設取引システムであるSTARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合であっても、本受益権が、ケネディクス株式会社によるDLPとしての取扱いの対象となる保証はありません。

ケネディクス・グループの紹介

ケネディクス・グループは、4.6兆円(2024年12月末日現在)を超える受託資産残高を有する国内大手の不動産アセット・マネジメント会社グループです。日本の不動産証券化ビジネスの黎明期である1995年におけるケネディクス株式会社の設立以来、多様な不動産ファンドの運用を通じて不動産が持つ可能性を最大限に引き出し、多くの顧客投資家から支持を集めてきました。

本商品のアセット・マネージャーについて

ケネディクス株式会社の100％子会社として主に不動産セキュリティ・トークンに関連したアセット・マネジメント業務を扱う会社です。本書の日付現在、ケネディクス・グループが組成した公募型不動産セキュリティ・トークン（START取扱型不動産セキュリティ・トークンを含みます。）13件のアセット・マネジメント業務を受託しています。

本受益者に対する優待について

本受益権の募集に応じて本受益権を購入いただいた本受益者（2025年8月26日時点の受益権原簿に記載された本受益者を指します。）に対して、投資対象不動産における高品質なサービスを体験する機会を提供することにより、本受益者が投資対象不動産の魅力を感じるとともに投資対象不動産に対する理解を深め、投資対象不動産の利用促進に繋げること及び本受益権を継続的に保有していただくことを目的として、以下の「本優待の概要」欄に記載の優待（以下「本優待」といいます。）の付与を予定しています。

< 本優待の概要 >

本優待は、本募集時における本受益者ごとの購入口数に応じて3種類発行され、種類によって内容が異なります。

なお、本書の日付現在、本優待の内容は、投資対象不動産であるホテルの宿泊券又は投資対象不動産の所在地である大阪府にゆかりのある品物（以下「品物」といいます。）を予定しています。

本募集時における 購入口数	本優待の内容
10口以上99口以下	品物（3,000円相当）
100口以上199口以下	ホテル宿泊券（1泊/2名/1室）1枚
200口以上7,000口以下 （注1）	ホテル宿泊券（1泊/2名/1室）2枚（注2）

（注1）本募集時における本受益権の購入口数が7,001口以上となる本受益者及び指定先であるケネディクス株式会社には、本優待は付与されない予定です。

（注2）ホテル宿泊券2枚のうち1枚は、本募集時における購入口数の要件を満たし、かつ、継続保有要件（本募集時に本受益権を取得した者が2025年8月26日以降2026年7月期の信託計算期日が到来するまでの期間継続的に200口以上7,000口以下を保有する本受益者として受益権原簿に記載されていること）を満たした場合に、2026年7月期の信託計算期日以降に付与される予定です。本受益権の譲渡、死亡等の理由により当該継続保有要件を満たさない本受益者には、当該ホテル宿泊券1枚は付与されません。

本優待の利用にあたっては、以下の条件が付される予定です。

- ・本優待の利用は1回限りであり、未利用分について換金することはできません。
- ・本ホテルにて利用できる本優待には有効期間があり、本優待の発行後6か月以内に限り利用できます。
- ・本ホテルの運営方針等次第では、本優待が利用できない可能性があります。
- ・上記金額は目安であり、必ずしも品物の販売額と一致しない場合があります。
- ・上記ホテル宿泊券は、本ホテルの運営者の定める一定の利用条件又は制限に服するものであり、ご利用できない日があります。
- ・品物は大阪府にゆかりのある品物を予定していますが、変更される可能性があります。
- ・本優待の付与を受けるには、原則としてKDX STアプリにおいてアセット・マネージャーの定める方法によって2025年10月末日までを目途に会員登録（KDX STアプリ内の資産サマリー機能の設定を含みます。）を完了させていること及びKDX STアプリを通じたお申込みが必要となります。KDX STアプリについては、後記「 KDX STアプリについて」をご参照ください。

ただし、本優待の利用上の条件、具体的な付与方法、利用手続等の詳細については、本書の日付現在確定しておらず、確定した後、アセット・マネージャーより対象者に案内される予定です。したがって、前提条件に変更がある場合や本優待の付与のための体制が整わない場合等には、本優待の内容、利

用上の条件、付与方法、利用手続等が変更され、実施が停止され、又は本優待の付与自体が行われない場合があります。

なお、本優待付与に係る費用については、本ホテルを賃借する賃借人の100%親会社であるケネディクス株式会社が負担し、本信託財産による負担はありません。

KDX STアプリについて

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、ケネディクス・グループが組成した不動産セキュリティ・トークン（以下「KDX不動産ST」といいます。）に関連した情報提供等を目的とした「KDX STアプリ」を運営しています(注1)。アセット・マネージャーは、KDX STアプリを、KDX不動産STを保有している投資家向けに、スマートフォンやパソコン上でKDX不動産STの資産管理や情報収集等を行える機能を提供することを目的に、運営しています(注2)。



（注1）上記は、KDX STアプリの機能についての一般的な説明を目的としたものであり、本商品以外のKDX不動産STの投資の勧誘や売買の推奨を行うことを目的としたものではありません。

（注2）上記は、本書の日付現在においてKDX STアプリが提供している機能の特徴を記載したもので、実際の表示内容とは異なる場合があります。KDX STアプリの運営又はその機能の提供は、予告なく停止又は変更される可能性があります。また、発行者は、KDX STアプリの運営の継続又はその機能の提供を保証又は約束するものではありません

そのため、本信託のウェブサイトもKDX STアプリを利用して閲覧することが可能となる予定です。

また、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、本優待の申込みを、KDX STアプリから行えることができるように、新たな機能（以下「優待提供機能」といいます。）も追加することを予定しています。ただし、アセット・マネージャーは、KDX STアプリにおいて、優待提供機能を本書の日付現在提供しておらず、提供開始日は、本書の日付現在確定していません。そのため、アセット・マネージャーは、優待提供機能の提供を開始した後に本受益者のうち本優待の対象者に対して、優待提供機能の提供開始及びその詳細等を案内する方針です。なお、アセット・マネージャーは、KDX STアプリにおいて、優待提供機能の追加が整わない場合等には、KDX STアプリを通じた本優待の申込みの受付を中止する予定です。この場合、ケネディクス株式会社又はアセット・マネージャーは他のソフトウェア等を通じて本優待の付与を行う等の代替措置を取る方針ですが、本書の日付現在、代替措置の詳細は確定していません。代替措置の詳細が確定した場合、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいて公表する予定です。ただし、代替措置実施の体制が整わない場合等には、本優待の付与が遅れ、又は付与自体が行われない可能性があります。

なお、本書の日付現在、KDX STアプリについては、アセット・マネージャーのウェブサイトからの閲覧が可能であり、またスマートフォンへのアプリダウンロードをApp Store又はGoogle Playから行うことが可能です（注3）（注4）。

（注3）KDX STアプリの一部機能の利用に際しては、アセット・マネージャーの定める方法によって事前に会員登録を完了させていることが必要となります。

（注4）KDX STアプリは、各種ウェブブラウザに対応していますが、専用アプリ（iOS/Android）はスマートフォン上での利用を推奨しています。KDX STアプリの使用における推奨環境その他の詳細については、アセット・マネージャーのウェブサイトをご確認ください。

（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】**

該当事項はありません。

（２）【損失及び延滞の状況】

該当事項はありません。

（３）【収益状況の推移】

該当事項はありません。

５【投資リスク】

（１）リスク要因

以下には、本受益権への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本受益権への投資に関する全てのリスク要因を網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。これらのリスクが顕在化した場合、本受益権への投資者は、本受益権の価値の下落、本受益権より得られる収益の低下等の損失を被る可能性があります。

各投資者は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本受益権に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における委託者及び受託者の判断によるものです。

投資対象不動産に関するリスク

本信託は、信託財産の多くを一体運用する1つのホテルを構成する不動産の一部分ずつをそれぞれ裏付資産とする3個の不動産信託受益権の各準共有持分である本件不動産受益権の準共有持分として保有することが見込まれており、一体運用される本件不動産受益権の信託財産の多くは実質的に単一の不動産である投資対象不動産となることが見込まれています。そのため、本信託は、経済的には、投資対象不動産を直接共有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

（イ）投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

- ・本信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
- ・投資対象不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

- ・本信託の収益は、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、投資対象不動産のオペレーターの運営能力、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。また、投資対象不動産に係る賃貸借契約は、実質的に投資対象不動産のホテル運営利益に左右される変動賃料によるため、投資対象不動産の売上又は利益の減少等が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。
- ・本信託の費用は、投資対象不動産の費用に依存していますが、受託者やその業務委託先に対する報酬等の投資対象不動産以外の費用もあります。これらの費用は、投資対象不動産の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、投資対象不動産における事故等、受託者やその業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。

（ハ）投資対象不動産の流動性に関するリスク

- ・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いために代替性がなく流動性が低いため、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。

（二）投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

- ・投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、利用状況、テナントの資力、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。さらには、締結された賃貸借契約が期間満了その他の理由により終了した場合、代替又は後継となるべき賃貸借契約が締結されなかったり、締結されても、その条件が過去の賃貸借契約よりも賃貸人に不利なものとなることもあります。

(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。
- ・一般に、投資対象不動産を処分する場合には、不動産売買に係る仲介手数料等の各種の費用が生じますが、これらの費用は、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。

(ヘ) シングル・テナント物件に関するリスク

- ・投資対象不動産は、単一のテナントへ建物全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件です。投資対象不動産の主要テナント1件の資力が悪化する等によりほぼ全ての賃料の支払いが滞る場合があります。また、シングル・テナント物件の場合、一般に、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。賃料水準を引き下げた場合には、鑑定評価額及び市場において成立し得る不動産価格の下落に繋が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す。ホテルの業績や収益は、地域における競争・旅行宿泊需要の動向や、季節要因、賃借人等による施設の運営状況等ホテル運営に関する事象により大きく変動する傾向があります。
- ・また、ホテルの競争力の維持・強化のためにはホテルの設備等の更新投資が重要ですが、期待どおりの効果が得られない場合、ホテルの業績に影響を与える可能性があります。そのため、本信託の業績も、更新投資の効果により影響を受ける可能性があります。また、FF&Eの取得、修繕、更新等にかかる費用は本信託が負担することとなりますが、その負担能力を超えて取得、修繕、更新等を行うこととなった場合、本信託の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(チ) 投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

- ・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等（権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。）が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。
- ・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件不動産受益権準共有持分等に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また委託者が解散した場合又は無資力の場合には、当該損害賠償請求によって損害等を回復することができない可能性があります。
- ・また、投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象不動産の処分及び建替え等に際して事実上の困難が生じる可能性等があります。さらに、私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は投資対象不動産の価値が減殺される可能性があります。

(リ) 投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

- ・火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値、収益及び費用に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

- ・一体運用される本信託財産である本件不動産受益権準共有持分の信託財産は実質的に単一の不動産である投資対象不動産となるため、経済的には、投資対象不動産を直接共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。

本受益権の取引方法に関するリスク

本受益権は、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しており、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合（ただし、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、ODX接続手続等の完了後）には、STARTにおける取引開始日以後、（ｉ）大和証券株式会社又はＳＭＢＣ日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に加えて、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができる見込みですが、（ii）株式会社ＳＢＩ証券又は東海東京証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に代わって、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によってのみ取引を行うことができることとなる見込みです。ただし、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うことは本書の日付現在、検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後かかる申請が行われず、又は申請が承認されない可能性があり、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われる保証はありません。加えて、当初取扱金融商品取引業者のうちＳＭＢＣ日興証券株式会社においては、STARTにおける取引開始日までに、ODX接続手続等が完了していない可能性があり、この場合、当該当初取扱金融商品取引業者との間で保護預り契約を締結した本受益者については、STARTにおける取引開始日以後においても、ODX接続手続等が完了するまでの間、本受益権のSTARTにおける取引を行うことができないことになります。なお、今後、当初取扱金融商品取引業者以外の金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を実施する可能性、又は、STARTにおける取引参加者となり、注文の取次ぎが可能となる可能性があります。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、以下の取引方法に関するリスクが存在します。

（イ）本受益権の市場価格の変動に関するリスク

- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、STARTにおける需給バランスにより影響を受けます。
- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。
- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、本件不動産受益権準共有持分の鑑定評価額に基づく本受益権の1口当たりNAVと乖離する可能性があります。
- ・当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引においては、本受益権の譲渡価格は、本件不動産受益権準共有持分の鑑定評価額に基づく本受益権のNAVや本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合にはSTARTにおける本受益権の取引価格等を基準に当初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。そのため、本受益権の1口当たりNAVによる売買の可能性は保証又は約束されません。加えて、投資対象不動産の期末鑑定評価額の下落や、STARTにおける取引価格の下落を含む、各種の要因により、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引における本受益権の譲渡価格も下落する可能性があります。また、本受益権を譲渡しようとする際、当初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1口当たりNAV、STARTにおける取引価格又は本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。さらに、当初取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社、株式会社ＳＢＩ証券、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及び東海東京証券株式会社は、それぞれ独自に当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引における本受益権の譲渡価格を決定するものであるため、各当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が一致しない可能性もあります。

（ロ）STARTでの取引に関するリスク

- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合（ただし、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、ODX接続手続等の完了後）には、STARTにおける取引開始日以降、本受益権は、当初取扱金融商品取引業者（なお、当初取扱金融商品業者以外のSTART取引参加者である金融商品取引業者が取次ぎを行う可能性もあります。）による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなります。しかしながら、STARTにおける取扱いが開始されたとしても、その後にODXの定める取扱廃止基準に抵触する場合にはSTARTでの取扱いは廃止され、当該廃止以降はSTARTでの取引は行えません。そのため、かかる廃止後は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法以外での取引ができないこととなる可能性があります。

- ・STARTは、ODXが2023年12月25日に運営を開始したセキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た認可私設取引システム（認可PTS）ですが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになったとしても、取引機会が必ずしも多いものではない可能性があります。
- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、本信託の各信託計算期日の7営業日前の日から当該信託計算期日の2営業日前までの期間はSTARTにおける売買取引が停止されます。その他に、投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買が停止されることがあります。売買停止期間中には、投資家は売却機会又は購入機会を得られない可能性があります。
- ・STARTの売買制度では、売買約定日の2営業日後に約定に関係した取引参加者間の相対にて清算決済が行われるため、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、売買約定日の2営業日後に清算決済が行われる予定です。しかし、約定から清算決済が完了するまでの間に取引参加者に事故が生じた場合等、清算決済を予定どおり実施できない場合には、本受益権を希望する時期に希望する方法で受渡しができない可能性があります。
- ・なお、上記STARTにおける売買取引の概要は、本書の日付現在のものであり、将来的に変更される可能性があります。

本受益権に関するリスク

（イ）本受益権の譲渡方法が限定されることに関するリスク

- ・本受益権は、金融商品取引所では現状では上場対象有価証券とはされていません。また、当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等の一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取引が実施されない可能性があることから、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。
- ・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ず、その承諾は「Progmatt」を介した譲渡のみによって行われるため、「Progmatt」を介さずに譲渡することができません。また、各信託計算期日（信託終了日を含みません。）の5営業日前の日（同日を含みます。）から当該信託計算期日（同日を含みます。）までの期間及び信託終了日の5営業日前の日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。
- ・なお、上記本受益権の譲渡が制限される期間は、本書の日付現在のものであり、将来的に変更される可能性があります。
- ・本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

（ロ）本受益権の価格に関するリスク

- ・当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行う場合、本受益権の譲渡及び購入に当たっては、本受益権の売却を希望する本受益者又は本受益権の購入を希望する投資家は、直前の決算発表日に公表される投資対象不動産の鑑定評価額等に基づく1口当たりNAV等を基準に各当初取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格又は購入価格として本受益権を売却又は購入することになります（詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」を参照してください。）。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 < 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。）が、当初鑑定評価額等に基づく1口当たりNAV等を基準に各当初取扱金融商品取引業者が決定する価格は、発行価格に満たない価格となることが想定されるほか、投資対象不動産の期末鑑定評価額は下落又は上昇する可能性があることから、本受益権の譲渡価格又は購入価格も下落又は上昇する可能性があります。また、かかる鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、本受益権を譲渡しようとする際、各当初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。加えて、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、一部の当初取扱金融商品取引業者においては、当該当初

取扱金融商品取引業者が定める一定期間において、本受益権の購入を希望する投資家から本受益権の買付申込みがあった場合に限り、当該本受益権の譲渡の申込みと当該買付申込みそれぞれに係る口数の照合を行い、一致する口数についてのみ、当該当初取扱金融商品取引業者が別途定める日に売買約定を成立させる方針であり、この場合、自己の売却申込みの条件に対応する買付申込みがないために、希望する時期に本受益権を換金できない場合又は全く換金できない場合があります。

- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合の本受益権の価格に関するリスクについては、前記「本受益権の取引方法に関するリスク（イ）本受益権の市場価格の変動に関するリスク」をご参照ください。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合（ただし、S M B C日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、ODX接続手続等の完了後）には、(i)大和証券株式会社又はS M B C日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に加えて、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができる見込みですが、(ii)株式会社S B I証券又は東海東京証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に代わって、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によってのみ取引を行うことができることとなる見込みです。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合は、各当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

(ハ) 本受益権の信託配当及び元本償還に関するリスク

- ・本受益権について、信託配当及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。信託配当は、本信託の利益の金額が減少した場合には減少するほか、配当停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。
- ・本受益権の元本の最終償還は、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、本件不動産受益権準共有持分の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権準共有持分の売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権準共有持分の売却価格は保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われなかった場合があります。

(二) 本受益権の発行に関するリスク

- ・委託者は、本書の日付現在本件不動産受益権準共有持分を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権を取得のうえ、同日付で株式会社STFに本件不動産受益権の準共有持分（準共有持分割合1%）を譲渡し、受託者に本件不動産受益権準共有持分を信託譲渡する予定です。しかしながら、本件不動産受益権に係る売買契約において定められた前提条件が成就しない場合や当該契約において定められた当事者の義務が履行されない場合等、かかる予定に反して委託者が本件不動産受益権準共有持分を取得することができないこととなった場合には、本信託の設定ができず、本受益権の発行は中止されます。

仕組みに関するリスク

(イ) 受益証券発行信託及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

- ・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）、不動産管理処分信託の委託者及び受託者（不動産信託受託者）、本件不動産受益権の準共有者、同受託者からの業務委託先（プロパティ・マネージャーを含みます。）、オペレーター並びに本受益権の買取引受及び本受益権の募集事務を行う引受人等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値、STARTにおける取扱いの開始及び継続、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（スキーム関係者の交代を含みます。）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。

特に、ホテルである投資対象不動産の運営については、投資対象不動産に係るオペレーターであるStarwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte. Ltd.の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられます。しかしながら、必要な人的基盤等の維持や適切な業務遂行、市場における競争力等が継続できる保証はなく、また、同社がこれらの能力を喪失したり、同社との契約が

終了し又は解除された場合、代替する能力を持つオペレーターが見つからない可能性や高額な費用負担が必要となる可能性があります。投資対象不動産の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

- ・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。
- ・本件不動産受益権は、受託者及び株式会社STFとの間で準共有（受託者の準共有持分割合99%）されます。受託者は、本準共有者間協定書における委託者の契約上の地位を承継しますが、本準共有者間協定書においては、本件不動産受益権の受益者として行う意思決定は、原則として、準共有者全員の合意により決するものと定められますので、投資対象不動産の管理及び運営について、他の準共有者の意向に左右され、受益証券発行信託の受託者の意向を反映させることができない可能性があります。また、本準共有者間協定書においては、各準共有者が自らの保有する本件不動産受益権に係る準共有持分を譲渡しようとする場合の優先交渉権等が合意されることから、本件不動産受益権準共有持分の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。

（ロ）本信託の運用期間に関するリスク

- ・本信託契約に定める本信託の信託期間は約26年となっており、本受益者は、長期間本受益権の償還を受けられず、投資元本を回収できない可能性があります。かかる可能性に対処するため、アセット・マネージャーは、かかる本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の償還を行うために信託財産である本件不動産受益権準共有持分の売却を行うまでの目安となる期間である運用期間（本書の日付現在、当初運用期間は2030年7月期の末日まで）を設定し、運用期間中に本件不動産受益権準共有持分の売却を行うことを目指す方針です。しかしながら、本受益権の償還は、本件不動産受益権準共有持分の売却後に行われることになるため、本件不動産受益権準共有持分の売却が期待どおり実施されない場合には、かかるアセット・マネージャーの方針にかかわらず、本受益権の償還が長期間実施されない可能性があります。
- ・運用期間の延長については、延長の都度、本信託において行っている借入れのリファイナンスの実施や、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続の実施等が見込まれることが条件となりますが、これらの条件が成就するかどうかは、受託者及びアセット・マネージャーのコントロールが及ばない事象であるといえます。そのため、これらの条件が整わない等の理由により、運用期間を延長できず、本受益者にとって望ましくない時期に本件不動産受益権準共有持分の売却が必要となる可能性があります。

（ハ）ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に関するリスク

- ・運用期間の延長に当たっては、その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社がその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれることが条件となりますが、ケネディクス株式会社は、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続を実施する義務を負うものではないため、ケネディクス株式会社の判断によってケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されない可能性もあります。また、運用期間の延長が行われない場合には、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続も行われません。したがって、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が全く行われない可能性があり、また、行われたとしても回数が限定される可能性があります。
- ・ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における本受益権の買取価格については、ケネディクス株式会社が委託した2つの鑑定評価会社（受託者又はアセット・マネージャーが投資対象不動産の鑑定評価を依頼した鑑定評価会社とは異なる鑑定評価会社であることを要します。）より取得した、投資対象不動産に係る運用延長公表日が属する信託計算期間の前信託計算期間の末日時点価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の平均値に基づき算出される、運用延長公表日が属する信託計算期間の前信託計算期間の末日時点の1口当たりNAVに95%を乗じた価格（円単位未満四捨五入）とされ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、かかる買取価格も下落する可能性があります。また、鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続により本受益権が買い取られる際、その買取価格が、本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。

（二）本借入れ及び本借入れの借換え（リファイナンス）に関するリスク

- ・本借入関連契約においては、有利子負債比率及び元利金支払能力を判定する指標（DSCR）等一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等が設けられる予定です。そのため、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、鑑定評価額が本書の日付現在の鑑定評価額から一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当が制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。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、本件不動産受益権準共有持分又はその裏付けとなる投資対象不動産の共有持分の売却が強制され、又は本借入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。本信託の収入は、実質的に投資対象不動産のホテル運営利益に左右される変動賃料に連動するため、固定賃料や固定賃料と変動賃料を組み合わせている場合と比較して、ホテルの稼働率や単価の下落によりホテル運営利益が低下した場合に、本借入関連契約の財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等に該当したり、本借入の利払いができず期限の利益を喪失するおそれが高いと言えます。
- ・本借入に伴い、本信託財産である本件不動産受益権準共有持分等に担保権を設定することが予定されています。本借入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。
- ・本借入を行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映される可能性があります。
- ・リファイナンスを実施する場合の借入の可能性及び条件は、本信託の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、希望する時期及び条件でリファイナンスを行うことができる保証はありません。運用期間の延長については、延長の都度、本信託において行っている借入のリファイナンスを実施することが可能であると見込まれることが条件となるため、リファイナンスを行うことができない場合、運用期間の延長がなされず、受託者又は本受益者にとって望ましくないと考えられる時期に本受益権の償還が行われる可能性があります。
- ・前記「３ 信託の仕組み（１）信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項（イ）管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」記載の借入方針で本借入の借換え（リファイナンス）を行う可能性もありますが、希望する時期及び条件でリファイナンスを行うことができる保証はなく、その結果、希望しない時期の資産売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、前記の借入方針で本借入のリファイナンスを行う可能性もありますが、リファイナンスの金利その他の条件やこれに関する費用は、市場動向及び本信託財産の資産価値等に左右されるとともに、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。このため、その条件によってはリファイナンスの金利が上昇すること又はリファイナンスに関する費用が増加することにより、本信託の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また上記の期限の利益喪失時の担保実行のおそれ等の本「(1) リスク要因」に記載の本借入に関するリスクは、リファイナンスに係る借入にも妥当します。

（ホ）金利変動リスク

- ・本借入における金利は変動金利であり、金利情勢その他の要因により金利が増加し、本借入に関する費用が増加するリスクがあります。

（ヘ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

- ・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、後記「第３ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人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Progmataが開発するDLTを用いたコンピュータシステムである「Progmata」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。「Progmata」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「Progmata」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、「Progmata」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す。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Progmatt、受託者又は当初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当初取扱金融商品取引業者（CN利用）と株式会社Progmattとの間の「Progmatt」の使用に係る契約が終了し、受託者、カストディアン又は当初取扱金融商品取引業者（CN利用）が「Progmatt」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、譲渡及び譲受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３ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、カストディアンが当初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当初取扱金融商品取引業者（CN利用）が移転情報（後記「第３ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 本受益権の管理等 （イ）STARTにおける譲渡（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合に限り。） a. 当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）の場合」に定義します。以下同じです。）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当初取扱金融商品取引業者（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、当初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、当初取扱金融商品取引業者（CN利用）に対する申請の処理や、当初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。
- ・「Progmatt」の分散台帳（ブロックチェーン）は「R3 LLC」が提供しているソフトウェアをベースに開発されており、株式会社Progmattのセキュア領域内で、株式会社Progmatt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。

（ト）本受益権の償還のタイミングに関するリスク

- ・本受益権の償還のタイミングについては、アセット・マネージャーの判断により最長21年間の期間延長が可能とされていますが、最短で2027年1月期末以降の信託計算期間において、早期償還を行う可能性もあります。本件不動産受益権準共有持分を処分する場合には、処分価格水準の保証はなく、信託設定日の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。売却方針の詳細については、前記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 （イ）管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

（チ）本件不動産受益権が1つのホテルを構成する不動産の一部分ずつをそれぞれ裏付資産とする3個の不動産管理処分信託により構成されていることに関するリスク

- ・本件不動産受益権は、1つのホテルを構成する不動産の一部分ずつをそれぞれ裏付資産とする3個の不動産管理処分信託により構成されており、複雑な権利形態となっています。そのため、通常の不動産信託受益権以上に流動性が低い可能性があり、また、複数の不動産管理処分信託を維持する必要があることから、費用が増大する可能性があります。アセット・マネージャーは、当該1つのホテルを構成する不動産への実質的な投資を効率的に行うため、本件不動産受益権準共有持分を一体運用する方針であり、また、当該3個の不動産管理処分信託を1つの信託に併合することが運用の効率化に資すると判断した場合には、当該3個の不動産管理処分信託を併合することがありますが、それらの運用により上記のリスクを回避できるとは限りません。

（リ）その他の仕組みに関するリスク

- ・本件不動産受益権の準共有者である株式会社STFはアセット・マネージャーの親会社の子会社であるため、利益相反関係が存在することから、アセット・マネージャーが、受託者又は本受益者の利益以上にその親会社等の利益を図り、受託者又は本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

税制関連リスク

- ・本信託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末処分利益を超える部分の分配（利益超過分配）を含むと解されていますが、2026年4月1日以降に当期末処分利益を超える分配が行われる場合には、当該分配は元本の払戻しと整理され、譲渡所得等として取り扱われることにより、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。当該取扱いの変更に伴い、取扱金融商品取引業者において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。

その他

- ・本信託及び本受益権の募集は、信託法、金融商品取引法はもとより、関連する各種法令・規制・制度等（金融商品取引業協会の規則を含みます。）の規制を受けています。本信託又は本受益権の募集がこれらの法令・規制・制度等に違反するとされた場合、本信託の商品性や取引に影響が生じる可能性があります。
- ・本書の日付現在、本受益権は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定める相場操縦規制及びインサイダー取引規制の対象ではありません。このため、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）等の本受益権に関する重要な事実をその立場上知り得る者が、その重要な事実の公表前に本受益権の取引を行った場合であっても、金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、かかる取引は、金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引であることから、かかる取引が行われた場合には、STARTにおいて形成される本受益権の取引価格の公正性や本受益権の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、前記「3 信託の仕組み（2）受益権 国内唯一のセキュリティ・トークンの認可私設取引システム（START）での取扱いについて」に記載のとおり、STARTにおいてはODXが投資者保護の観点から定めた基準（申請者の情報提供体制や法令遵守体制を含みますがこれらに限られません。）に基づく審査を経て承認を受けた銘柄のみが取り扱われる上、恣意的な価格操作を抑止するための各種の売買取引制度や適時の情報提供の制度が設けられていますが、これらの施策が十分に機能することが保証されているものではありません。
- ・本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があります。その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等の手法、本受益権の保有又は取引に関して負担する費用、本受益権の最終信託配当及び最終償還の手続その他本受益権に投資をする投資家の権利又は負担等に関する事項が異なる可能性があります。
- ・本書の日付現在、発行者は、本受益者に対する特典として、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定、KDX STアプリによる本優待の付与が実施可能であること等を前提に、本募集に応募して本受益者となった者に対する優待を実施することを検討しています。したがって、これらの前提条件に変更がある場合や本優待の付与のための体制が整わない場合等、当該優待の内容等が変更され、又は当該優待の実施の停止若しくは中止等により、本優待の付与自体が行われない場合があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

受託者のリスク管理体制

(イ) 意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

前記「(1) リスク要因 仕組みに関するリスク (ヘ) 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。「Progmatt」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、「Progmatt」においては、ノードは株式会社Progmatt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当初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当初取扱金融商品取引業者（CN利用）が、「Progmatt」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。「Progmatt」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Progmatt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「Progmatt」の記録内容（権利情報）を本来の正しい状態に復旧します。

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

したがって、委託者及び受託者は、意図しない財産的価値の移転が生じたとしても、「Progmatt」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Progmatt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。

アセット・マネージャーのリスク管理体制

アセット・マネージャーは、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り本件不動産受益権準共有持分の運用を行うとともに、迅速かつ正確な情報開示に努めます。

(イ) リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、受託者から本件不動産受益権準共有持分の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の委託を受けたアセット・マネージャーとして、資金計画を作成し、投資運用に関する基本的な考え方について定め、本件不動産受益権準共有持分の運用に係るリスクの管理に努めます。また、アセット・マネージャーは、リスク管理規程におい

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資産運用リスク、システムリスク、事務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・マネージャーは、リスクの存在及び量を十分に把握します。

なお、上記 及び に記載のリスク管理体制については、リスクが顕在化しないことを保証又は約束するものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、本受益者に損害が及ぶおそれがあります。

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。

第２【信託財産の経理状況】

本信託財産の第1期の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2026年7月末日（同日を含みます。）までです。本書の日付現在、本信託財産は、第1期の信託計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

本信託財産の第2期の信託計算期間以後については、各信託計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。

本信託財産の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。）に基づいて作成されます。

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表についてPwC Japan有限責任監査法人の監査を受けます。

1【貸借対照表】

該当事項はありません。

2【損益計算書】

該当事項はありません。

第3【証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本「1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載の手續等は、当初取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社、株式会社ＳＢＩ証券、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及び東海東京証券株式会社に関するものです。本書の日付現在、保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が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、かかる手續等が異なる可能性があります。以下同じです。

本受益権の取引の方法

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

本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります（STARTにおける取扱いとは上記のとおりその申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取引が開始される日（STARTにおける取引開始日）は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）。本受益権は、取引開始日より、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合（ただし、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、ODX接続手續等の完了後）には、(i)大和証券株式会社又はＳＭＢＣ日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に加えて、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができる見込みですが、(ii)株式会社ＳＢＩ証券又は東海東京証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に代わって、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によってのみ取引を行うことができることとなる見込みです。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

本受益権の管理等

本受益権は、「Progmatt」において管理されます。

そのため、本受益者となる者は、当初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当初取扱金融商品取引業者に委託することとされています（名義書換請求については、前記「第1 信託財産の状況 5 投資リスク (1) リスク要因 本受益権に関するリスク (イ) 本受益権の譲渡方法が限定されることに関するリスク」も併せてご参照ください。）。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、当初取扱金融商品取引業者に対して申請を行い、当初取扱金融商品取引業者が「Progmatt」に当該申請に係るセキュリティ・トークンの移転情報を登録します（本書の日付現在、当該保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者以外との口座移管はできません。）。なお、本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することはできませんが、当該移転情報の登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。具体的な手續は、以下のとおりです。なお、遺贈又は贈与に基づく譲渡についてはこの限りではありません。詳しくは口座を開設されている当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

(イ) STARTにおける譲渡（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合に限りです。）

a. 当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）の場合

「Progmatt」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STARTにおいて当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）又は当初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、当初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。当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、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、カスタディアンが定める受付時間の終了時（以下「開局時間終了時」といいます。）までに、かかる新規投資家の投資家情報をカスタディアンに通知し、カスタディアンは、かかる投資家情報を「Progmatt」に記録します。

当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、STARTにおいて本受益者と第三者の間で本受益権の譲渡についての約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日における開局時間終了時（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、自社に開設された口座を異動元とする本受益権の移転につき、(i)譲渡の約定が成立した本受益権の異動元及び異動先の投資家情報並びに(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「Progmatt」に記録するために必要な情報の一式をいい、以下「移転情報」と総称します。）を作成し、カスタディアンに対して送付します。カスタディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」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タディアンに送付できなかった当初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）、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タディアンに対して送付します。カスタディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

b. 当初取扱金融商品取引業者（CN利用）の場合

新規投資家がSTARTにおいて当初取扱金融商品取引業者（CN利用）又は当初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、当初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。当初取扱金融商品取引業者（CN利用）は、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、かかる新規投資家の投資家情報を「Progmatt」に記録します。

当初取扱金融商品取引業者（CN利用）は、STARTにおいて本受益者と第三者の間で本受益権の譲渡についての約定が成立した場合、移転情報送付期限までに、自社に開設された口座を異動元とする本受益権の移転につき、(i)譲渡の約定が成立した本受益権の異動元及び異動先の投資家情報並びに(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、当該移転情報を「Progmatt」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、当初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。当初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「Progmatt」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。

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

また、本受益権のSTARTにおける売買取引に関しては次の点に留意が必要です。

- ・ 売買取引の成否は、STARTにおける売買注文の状況によりますので、約定が保証されているものではありません。
- ・ STARTの売買取引は、ODXが定める売買方法により1日2回（午前11時30分及び午後3時）の執行となります。
- ・ 各信託計算期日の7営業日前の日から当該信託計算期日の2営業日前までの期間はSTARTにおける売買取引が停止されます。その他に投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買取引が停止となることがあります。
- ・ STARTにおける取扱いが廃止された場合には、取扱廃止日の翌営業日以降はSTARTへの取次ぎを通じた売買取引は行えません。

（注） 本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のいずれかのみであるため、注文の取次ぎを行う者及び取引の相手方となる予定の者は当初取扱金融商品取引業者のみとなりますが、今後、他の金融商品取引業者が注文の取次ぎを行う者又は取引の相手方となる者として追加される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取

り扱われるようになった場合には、STARTの取引との関係で追加される他の金融商品取引業者は、STARTの取引参加者である金融商品取引業者に限られます。

(ロ) 当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる店頭取引による譲渡

a. 本受益者から当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）への譲渡

当初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、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、カスタディアンに対して送付します。カスタディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」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タディアンに送付できなかった当初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）、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タディアンに対して送付します。カスタディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

b. 本受益者から当初取扱金融商品取引業者（CN利用）への譲渡

当初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。当初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「Progmatt」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。

c. 当初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

新規投資家が当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）又は当初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、当初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。当初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、かかる新規投資家の投資家情報をカスタディアンに通知し、カスタディアンは、かかる投資家情報を「Progmatt」に記録します。

当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）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、カスタディアンに対して送付します。カスタディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」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タディアンに送付できなかった当初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）、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タディアンに対して送付します。カスタディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

d. 当初取扱金融商品取引業者（CN利用）から新規投資家への譲渡

新規投資家が当初取扱金融商品取引業者（CN利用）又は当初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、当初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。当初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、かかる投資家の投資家情報を「Progmatt」に記録します。当初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「Progmatt」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。当初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。当初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「Progmatt」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。

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

f. 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得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等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当初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

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

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

< 受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について） >

本受益権は、各当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。当該手続の詳細は、以下のとおりです。なお、当初取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社、株式会社ＳＢＩ証券、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及び東海東京証券株式会社は、以下の手続による本受益権の譲渡価格をそれぞれ独自に決定するものであるため、各当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格は異なる可能性があります。

・大和証券株式会社が定める手続

大和証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益者は、取引開始日以降、当該当初取扱金融商品取引業者に対し、本受益権の裏付資産である投資対象不動産に係る鑑定評価額に基づき算出された本受益権の1口当たりNAV等を基準に当初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込むことができます（ただし、当該譲渡価格は、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合のSTARTにおける取引価格とは異なる場合があります。）。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。また、後記「＜相続発生時及び大規模自然災害発生時等の譲渡手続について＞」に定める場合は、臨時の譲渡手続が可能です。なお、当該当初取扱金融商品取引業者は本受益権について、取引開始日以前においても、保有する受益権を第三者に取得させることが可能です。

・株式会社ＳＢＩ証券が定める手続

株式会社ＳＢＩ証券が当初取扱金融商品取引業者となる本受益者は、取引開始日以降、当該当初取扱金融商品取引業者に対し、投資対象不動産の鑑定評価額に基づくNAV等を基準に当該当初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込むことができます。ただし、各信託計算期日（信託終了日を含みます。）の7営業日前の日（同日を含みます。）から当該信

託計算期日の2営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできません。ただし、事務取扱要領に基づく、買取償還のための当該当初取扱金融商品取引業者に対する譲渡については、この限りではありません。詳しくは株式会社ＳＢＩ証券へお尋ねください。

・ＳＭＢＣ日興証券株式会社が定める手続

ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益者は、取引開始日以降、当該当初取扱金融商品取引業者に対し、本受益権の裏付資産である投資対象不動産に係る鑑定評価額に基づき算出された本受益権のNAV等を基準に当該当初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込むことができます（ただし、当該譲渡価格は、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合のSTARTにおける取引価格とは異なる場合があります。また、STARTにおいて取り扱われることとなった場合、当該当初取扱金融商品取引業者が定める一定の期間（STARTにおける取引開始日以後最長3か月間）は、当該当初取扱金融商品取引業者に対する本受益権の譲渡の申込みの受付を停止する場合があります。）。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。また、後記「＜相続発生時及び大規模自然災害発生時等の譲渡手続について＞」に定める場合は、臨時の譲渡手続が可能です。なお、当該当初取扱金融商品取引業者は本受益権について、取引開始日以前においても、保有する受益権を第三者に取得させることが可能です。

・東海東京証券株式会社が定める手続

東海東京証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益者は、取引開始日以降、当該当初取扱金融商品取引業者に対し、本受益権の裏付資産である投資対象不動産に係る鑑定評価額に基づき算出された本受益権のNAV等を基準に当該当初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込むことができます。ただし、当面の間、当該当初取扱金融商品取引業者は、本受益権の譲渡の申込みがあった場合、当該当初取扱金融商品取引業者が定める一定期間において、本受益権の購入を希望する投資家から本受益権の買付申込みがあった場合に限り、当該本受益権の譲渡の申込みと当該買付申込みそれぞれに係る口数の照合を行い、一致する口数についてのみ、当該当初取扱金融商品取引業者が別途定める日に売買約定を成立させる方針です。したがって、東海東京証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益者は、自己の売却申込みの条件に対応する買付申込みがないために、希望する時期に本受益権を換金できない場合又は全く換金できない場合があります。さらに、上記の本受益権の譲渡の方式は、本書の日付現在において東海東京証券株式会社が定めるものであり、変更される可能性もあります。なお、後記「＜相続発生時及び大規模自然災害発生時等の譲渡手続について＞」に定める場合は、取引開始日前においても臨時の譲渡手続が可能となる場合があります。詳しくは東海東京証券株式会社へお尋ねください。

なお、アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権準共有持分の売却が決定された場合等一定の場合並びに当初取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、各当初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。詳しくは各当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合には、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなりますが、本信託の各信託計算期日の7営業日前の日から当該信託計算期日の2営業日前までの期間はSTARTにおける売買取引が停止されます（なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける売買取引が可能な状況においては、一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。（注））。その他に投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買取引が停止となることがあります。

（注） STARTにおける取扱い開始後の当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による本受益権の取引の取扱いは、当初取扱金融商品取引業者の本書の日付現在の方針であり、将来的に変更される可能性があります。以下同じです。

＜相続発生時及び大規模自然災害発生時等の譲渡手続について＞（注）

・当初取扱金融商品取引業者が定める手続

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当初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

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大和証券株式会社、株式会社ＳＢＩ証券、ＳＭＢＣ日興証券株式会社又は東海東京証券株式会社へお尋ねください。

本受益者が、災害救助法（昭和22年法律第118号。その後の改正を含みます。以下同じです。）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、当初取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会には保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、罹災証明書、罹災届出証明書といった公的機関が証明する書類などが必要となります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については大和証券株式会社、株式会社ＳＢＩ証券、ＳＭＢＣ日興証券株式会社又は東海東京証券株式会社へお尋ねください。

・上記 及び に加え東海東京証券株式会社が定める手続

東海東京証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益者について倒産手続等が開始し、管理人その他の権限者より本受益権の換金の申出があった場合には、東海東京証券株式会社を通じた譲渡手続が可能となる場合があります。なお、かかる譲渡手続申込みの際には、倒産手続等の実施や権限を証明する書類などが必要になります。詳しくは東海東京証券株式会社へお尋ねください。

（注） 上記の相続発生時及び大規模自然災害発生時等の譲渡手続は、当初取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社、株式会社ＳＢＩ証券、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及び東海東京証券株式会社における手続です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、手続が異なる又は設けられない可能性があります。

<運用期間延長時のケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について>

前記「第一部 証券情報 第１ 内国信託受益証券の募集（売出）要項 ５ 給付の内容、時期及び場所（３）運用期間の設定及び延長」に記載のとおり、アセット・マネージャーは、本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の償還を行うために信託財産である本件不動産受益権準共有持分の売却を行うまでの目安となる期間として運用期間を設定し、本信託の信託財産の処分、運営及び管理等を行います。本書の日付現在、アセット・マネージャーは、当初運用期間を、2030年7月期の末日までと設定していますが、かかる運用期間については、アセット・マネージャーの決定により延長されることがあります。

運用期間を延長する場合には、アセット・マネージャーは、運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社と合意のうえ、運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続を実施する方針です。

当該ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続の概要は、以下のとおりです。なお、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施される場合には、本信託のウェブサイトにおいて公表する予定です（注）。本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は、STARTにおける取引又はSTART外における相対での取引（売付け）のいずれでも可能となる見込みです。ただし、かかる見込みは、本書の日付現在のアセット・マネージャーの判断に基づくものであり、今後変更される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、本受益者が運用期間の延長を希望しない場合であっても、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に応募せず、本受益権をSTARTにおいて売却することは可能です（この場合、STARTにおける売上の価格は、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取価格とは必ずしも一致しません。）。ただし、ODXが定める規程の適用を受け、STARTにおける売買が一時的に停止される可能性があります。

（注） 本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合には、本信託のウェブサイトに加え、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じて公表される予定です。

買取手続の応募対象者	運用期間の延長を希望しない全ての本受益者
買取応募期間	アセット・マネージャーが運用期間の延長を公表した決算発表日（以下「運用延長公表日」といいます。）から20営業日間。

買取手続の応募方法	（本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合）応募を行う本受益者は取扱金融商品取引業者に対して買取応募期間内に本受益権の譲渡を行ったのち、当該取扱金融商品取引業者がケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が指定する第三者（以下「買取主体」ということがあります。）に対して本受益権の譲渡を申込みます。 なお、本受益権の譲渡の申込み後は、取消及び撤回等はできません。 ただし、取扱金融商品取引業者ごとに手続が異なる可能性がありますので、詳細は取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。 （本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合） 運用延長公表日に、アセット・マネージャーが買取手続の応募方法を公表するものとします。
買取主体による買取手続時の1口当たりの買取価格	ケネディクス株式会社が委託した2つの鑑定評価会社（受託者又はアセット・マネージャーが投資対象不動産の鑑定評価を依頼した鑑定評価会社とは異なる鑑定評価会社であることを要します。）より取得した、投資対象不動産に係る運用延長公表日が属する信託計算期間の前信託計算期間の末日時点を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の平均値に基づき算出される、運用延長公表日が属する信託計算期間の前信託計算期間の末日時点の1口当たりNAVに95%を乗じた価格（円単位未満四捨五入）。
買取手続における買取者（買取主体）	ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が指定する第三者
権利移転日	（本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合） 買取応募期間内になされた本受益権の譲渡の申込みの対象となる本受益権の全てについて、買取主体に本受益権に係る権利移転が記録された日に、買取主体から取扱金融商品取引業者を通じて本受益者に対して本受益権の買取りに係る代金が支払われます。 ただし、取扱金融商品取引業者ごとに手続が異なる可能性がありますので、詳細は取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。 （本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合） 運用延長公表日に、アセット・マネージャーが権利移転日等の詳細を公表するものとします。
その他	（本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合） 買取応募期間中は、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に伴う売買を除き、取扱金融商品取引業者による本受益権の売買は停止されます。 （本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合） 買取応募期間中は、買取主体による本受益権の買取手続に伴う売買を除き、取扱金融商品取引業者が相手方となる本受益権の売買は停止されますが、この場合であってもSTARTへの取次はSTARTにおいて売買取引が行われている限り可能です。 ただし、ODXが定める規程の適用を受け、STARTにおける売買が一時的に停止される可能性があります。また、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続によって受益権者数が減少した結果、STARTの取扱廃止基準に抵触し、STARTを取扱廃止となる可能性があります。 なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、上記にかかわらず、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について、取扱金融商品取引業者を通じてSTARTにおける取引として実施される可能性があります。かかる場合、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトで公表するほか、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じても提供する予定です。

2 本受益者に対する特典

前記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み （2） 受益権 本受益者に対する優待について」をご参照ください。

3 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合、当初取扱金融商品取引業者以外の本受益者は、本受益権を当初取扱金融商品取引業者を介さずに当初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。

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が、「Progmatt」を介して譲渡することにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。受託者の承諾は、「Progmatt」を介した譲渡のみによって行われます。

- 4 その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項
該当事項はありません。

第４【その他】

該当事項はありません。

第三部【受託者、委託者及び関係法人の情報】

第１【受託者の状況】

１【受託者の概況】

（１）資本金の額等

2025年3月末日現在、資本金は324,279百万円です。また、発行可能株式総数は、4,580,000,000株であり、3,497,754,710株を発行済です（詳細は、下表のとおりです。）。最近5年間における資本金の額の増減はありません。

株式の総数

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

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

発行済株式

種類	事業年度末 現在発行数 （株） （2025年3月31日）	有価証券報告 書提出日 現在発行数 （株） （2025年6月25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、2025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6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6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2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。

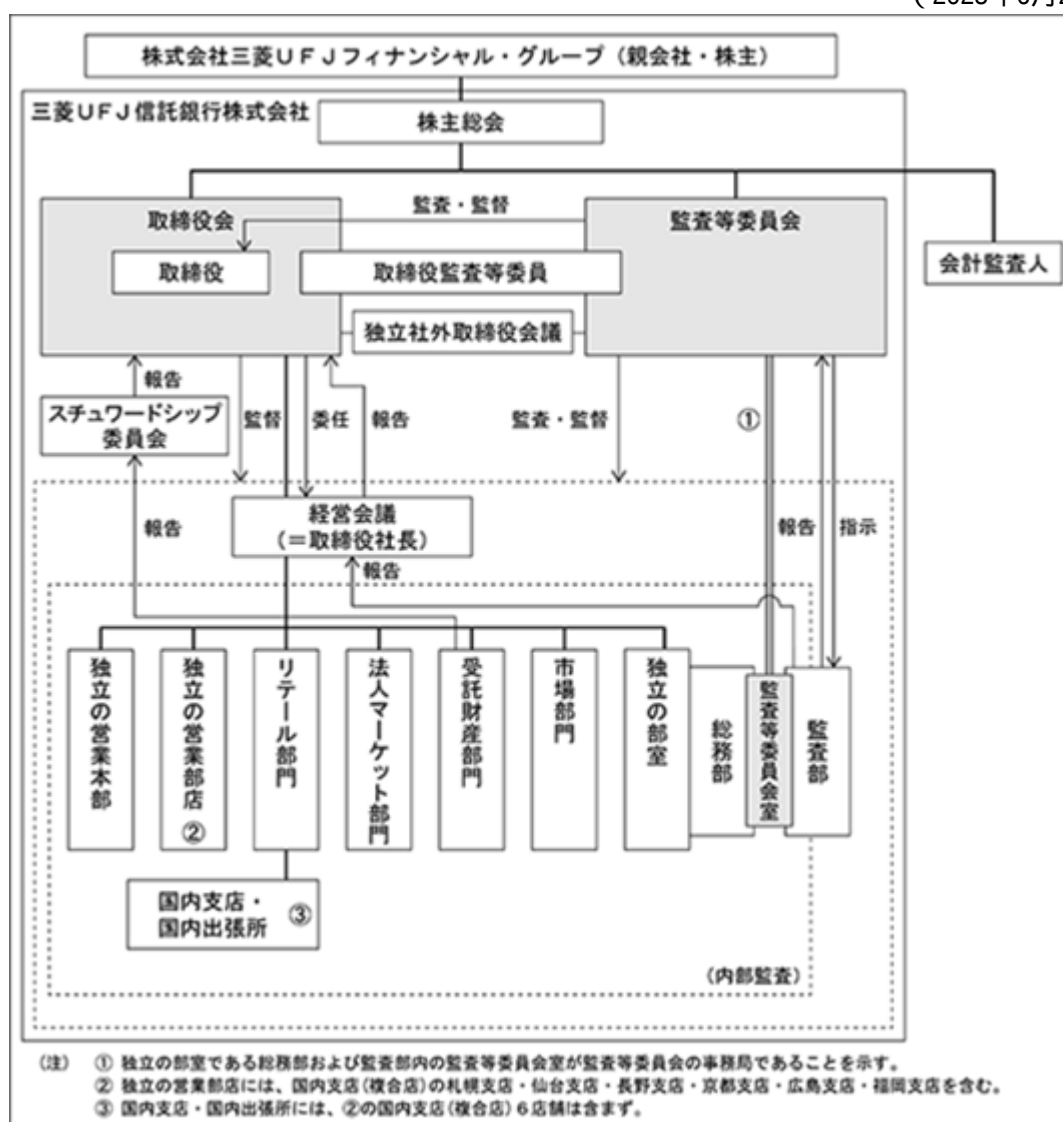
（ロ）その他の機関の設置等

- ・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2名（うち取締役兼務者2名）、常務執行役員19名（うち取締役兼務者6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。

(2025年6月25日現在)



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

２【事業の内容及び営業の概況】

（１）事業の内容

2025年3月末日現在、受託者グループは、親会社である株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループの下、受託者、子会社185社（うち連結子会社185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2025年3月末日現在の合算信託財産額は605,924,500百万円です。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ごとの信託財産額（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、受託者が属する株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループの連結会社のうち、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

有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第20期 （自2024年4月1日 至2025年3月31日） 2025年6月25日に関東財務局長に提出。

半期報告書

該当事項はありません。

訂正報告書

該当事項はありません。

(2) 上記書類を縦覧に供している場所

該当事項はありません。

4【利害関係人との取引制限】

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

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

信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）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

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

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

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

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

自己又はその利害関係人と信託財産との間における取引

一の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引

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

ただし、受託者は、信託法及び兼営法において準用する信託業法に定める例外として、本信託契約において、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貸付による運用（本信託契約第15条）。
- ・ 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第13条）。
- ・ 本件不動産受益権準共有持分の売買取引又は当該売買に係る媒介（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産又は本不動産共有持分（本信託が終了した場合における、準共有持分割合に応じた本信託不動産の共有持分をいいます。以下同じです。）の賃貸借取引（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産又は本不動産共有持分の管理、運用、処分業務等の委託又は受託（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産の工事等の発注又は受注（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産又は本不動産共有持分の売買取引（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産又は本不動産共有持分の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介（本信託契約第15条）。
- ・ 資金の振込（本信託契約第15条）。
- ・ 残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第15条）。
- ・ 借入れ及び本信託財産に対する担保設定（本信託契約第15条）。
- ・ 受託者の利害関係人に対する本信託の一般受益権又は精算受益権の配当金又は償還金の支払い（本信託契約第15条）。
- ・ その他受益者代理人が指図した取引（本信託契約第15条）。
- ・ その他本信託契約に定める場合。

5【その他】

該当事項はありません。

第2【委託者の状況】

1【会社の場合】

(1)【会社の概況】

資本金の額等

本書の日付現在、資本金は1百万円です。また、発行可能株式総数は、10,000,000株であり、本書の日付現在、10,000株を発行済であって、そのうち9,999株をケネディクス株式会社が保有しています。設立に伴うものを除き、最近5年間に於ける資本金の額及び発行済株式総数の増減はありません。

委託者の機構

委託者の取締役は、1名以上とされています（定款第10条）。取締役が2名以上ある場合は、そのうち1名を代表取締役とします。また、代表取締役を社長とし、社長が委託者の会社の業務を執行します（定款第13条）。なお、本書の日付現在、委託者の取締役は1名です。

本書の日付現在、委託者の機関は、株主により構成される株主総会に加えて、取締役1名により構成されています。

(2)【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

- ・不動産の取得、保有及び処分
- ・不動産の売買、交換、賃貸借及びその仲介並びに所有、管理及び利用
- ・不動産信託受益権の取得、保有及び処分
- ・前各号に付帯又は関連する一切の業務

主要な経営指標等の推移

委託者の事業年度（以下「計算期間」ということがあります。）は、毎年3月1日から翌年2月末日までの年一期ですが、第1期の事業年度は、委託者の設立日である2025年5月15日から2026年2月28日までとなります。したがって、本書の日付現在、第1期事業年度は終了しておらず、該当事項はありません。

(3)【経理の状況】

委託者の第1期の計算期間は、2025年5月15日（設立日）から2026年2月28日までです。本書の日付現在、委託者は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。委託者の第2期以後の計算期間については、毎年3月1日から翌年2月末日までの期間を計算期間とします。

(4)【利害関係人との取引制限】

該当事項はありません。

(5)【その他】

該当事項はありません。

2【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

3【個人の場合】

該当事項はありません。

第３【その他関係法人の概況】

Ａ 引受人及び当初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
大和証券株式会社	100,000百万円 （2025年3月31日現在）	金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。
株式会社ＳＢＩ証券	54,323百万円 （2025年3月31日現在）	
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	135,000百万円 （2025年3月31日現在）	
東海東京証券株式会社	6,000百万円 （2025年3月31日現在）	

２ 関係業務の概要

委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーとの間で引受契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。また、受託者との間で、受益権取扱事務委託基本契約に基づき引受契約締結日付で受益権取扱事務委託個別契約を締結します。

当初取扱金融商品取引業者（CN利用）は、「Progmatt」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。また、当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、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）をカストディアンに委託します。

３ 資本関係

該当事項はありません。

４ 役員の兼職関係

該当事項はありません。

５ その他

該当事項はありません。

B アセット・マネージャー

1 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	K D X S T パートナース株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号 日比谷パークフロント
設立年月日	2017年6月26日
資本金の額	100百万円
代表者	代表取締役社長 中尾 彰宏
事業の内容	投資運用業、投資助言・代理業、不動産投資顧問業、第二種金融商品取引業、 宅地建物取引業、貸金業
免許等	金融商品取引業（登録番号：関東財務局長（金商）第3098号） 総合不動産投資顧問業（登録番号：国土交通大臣 総合-第178号） 宅地建物取引業（免許証番号：東京都知事免許 第108729号） 貸金業（登録番号：東京都知事 第31913号）

2 関係業務の概要

受託者から委託を受けて、本件不動産受益権準共有持分の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。

アセット・マネージャーは、ケネディクス株式会社の100%子会社で、主にアセット・マネジメントやクラウドファンディングのサービスを提供してきました。本書の日付現在、不動産セキュリティ・トークンに関連したアセット・マネジメント業務を提供しています。

3 資本関係

本書の日付現在、精算受益者であるケネディクス株式会社が、K D X S T パートナース株式会社の発行済株式の100%を保有しています。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

C 受益者代理人

1 氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

氏名	資本金の額	事業の内容
弁護士 松尾 浩順	該当事項はありません。	該当事項はありません。

2 関係業務の概要

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

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。