

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年9月17日
【計算期間】	第1期中(自 2024年12月23日 至 2025年6月22日)
【発行者(受託者)名称】	三菱UFJ信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	取締役社長 窪田 博
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【事務連絡者氏名】	三菱UFJ信託銀行株式会社 フロンティア事業開発部 デジタルアセット事業室 室長 一口 義仁
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【電話番号】	03-3212-1211(大代表)
【発行者(委託者)氏名又は名称】	該当事項はありません。
【代表者の役職氏名】	該当事項はありません。
【住所又は本店の所在の場所】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

1【信託財産を構成する資産の状況】

（1）【信託の仕組み】

（イ）本信託のスキーム

仕組みの概要

エスティ13合同会社（以下「委託者」といいます。）（注）、本信託契約（以下に定義します。）の信託受託者としての三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）及び弁護士 鶴巻暁（以下「受益者代理人」といいます。）の間の2024年12月12日（以下「本信託契約締結日」といいます。）付優先匿名組合出資持分<イビス大阪梅田>信託契約（譲渡制限付）（信託契約番号 No. 280022686）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定された信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、本信託の主要な信託財産である優先匿名組合出資（以下「本件優先匿名組合出資」といいます。）及び金銭です。また、本件優先匿名組合出資の実質的な裏付資産は不動産管理处分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日（2024年12月23日）（以下「信託設定日」といいます。）に、本件優先匿名組合出資及び金銭を委託者から取得し、管理及び処分しています。本件優先匿名組合出資については、合同会社ツクヨミ（以下「本件営業者」といいます。）による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されています。

（注）委託者は、2025年1月31日付で解散し、2025年7月8日付で清算手続が終了しており、本書の日付現在存在しません。以下同じです。

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

また、本信託における一般受益権（以下「本受益権」といい、本受益権の受益者を以下「本受益者」といいます。）は、信託法に規定する受益証券発行信託の受益権（一般受益権）であり、有価証券として金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）の適用を受けます。金融商品取引法第2条第5項及び金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第14条第2項第2号八に基づき、本受益権の発行時においては、委託者及び受託者が本受益権の共同の発行者でした。

信託財産の関係法人

a 委託者：エスティ13合同会社

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

委託者は、本受益権及び精算受益権の当初受益者でしたが、本受益権及び精算受益権の譲渡に伴い、信託設定日付で、本信託契約に規定される当該当初受益者の受託者に対する指図権は、全て受益者代理人及び精算受益者に承継されました。本信託においては、委託者が解散により消滅した後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、委託者が本信託契約に係る信託財産（以下「本信託財産」といいます。）の管理又は処分に関する指図権を有しておらず、また、本信託契約に規定される当初受益者の受託者に対する指図権は本受益権及び精算受益権の譲渡後、受益者代理人及び精算受益者が有しています。

なお、委託者は、2025年1月31日付で解散し、2025年7月8日付で清算手続が終了しており、本書の日付現在存在しません。

b 受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

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

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部を日本マスタートラスト信託銀行株式会社、アセット・マネージャー（本信託）（下記「d アセット・マネージャー（本信託）：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社」に定義します。）、サブ・アセット・マネージャー（本信託）（下記「e サブ・アセット・マネージャー（本信託）：ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社」に定義します。以下同じです。）及び取扱金融商品取引業者（下記「j 取扱金融商品取引業者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社」に定義します。）へ委託しています。また、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務のほか、信託業務の一部を第三者に委託することができます。

c 受益者代理人：弁護士 鶴巻暁

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

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

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

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、受託者及びサブ・アセット・マネージャー（本信託）との間で、本信託契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結しています。当該アセット・マネジメント業務委託契約の当事者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社を、以下「アセット・マネージャー（本信託）」といたします。

アセット・マネージャー（本信託）は、受託者から委託を受けて、本件優先匿名組合出資の運用及び権利行使並びに義務の履行、本件優先匿名組合出資の売却その他の処分、本信託に関する配当方針の決定その他の受託者のキャッシュマネジメントに関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関する受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、IR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャー（本信託）が別途合意するその他の書面の作成補助、サブ・アセット・マネージャー（本信託）の監督業務等（以下「本件アセット・マネジメント業務（本信託）」と総称します。）を行っています。

e サブ・アセット・マネージャー（本信託）：ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社

ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社（以下「サブ・アセット・マネージャー（本信託）」といたします。）は、受託者及びアセット・マネージャー（本信託）との間で、本信託契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結しています。

サブ・アセット・マネージャー（本信託）は、受託者から委託を受けて、本信託に係る会計・税務に関連する業務（以下「本件サブ・アセット・マネジメント業務（本信託）」といたします。）を行っています。

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

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、本件営業者及びサブ・アセット・マネージャー（営業者）（下記「g サブ・アセット・マネージャー（営業者）：リセス・マネジメント株式会社」に定義します。）との間で、2024年11月19日付でアセットマネジメント契約を締結しています。当該アセットマネジメント契約の当事者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社を、以下「アセット・マネージャー（営業者）」といたします。

アセット・マネージャー（営業者）は、本件営業者から委託を受けて、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務（以下「本件アセット・マネジメント業務（営業者）」と総称します。）を行っています。

g サブ・アセット・マネージャー（営業者）：リセス・マネジメント株式会社

リセス・マネジメント株式会社（以下「サブ・アセット・マネージャー（営業者）」といたします。）は、本件営業者及びアセット・マネージャー（営業者）との間で、2024年11月19日付でアセットマネジメント契約を締結しています。

サブ・アセット・マネージャー（営業者）は、本件営業者から委託を受けて、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の補助（以下「本件サブ・アセット・マネジメント業務（営業者）」と総称します。）を行っています。

h 精算受益者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

精算受益者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「精算受益者」といたします。）は、本信託の精算受益権を保有する受益者として、権利の行使及び義務の履行を行っています。

i 引受人：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

引受人としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「引受人」といいます。）は、委託者及び受託者との間で、本信託契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行いました。

j 取扱金融商品取引業者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

取扱金融商品取引業者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「取扱金融商品取引業者」といいます。）は、受託者との間で2025年2月10日付で受益権の取扱事務に関する基本契約（以下「受益権取扱事務委託基本契約」といいます。）を締結するとともに、受益権取扱事務委託基本契約に基づき、本信託契約締結日付で締結した受益権の取扱事務に関する契約を受益権取扱事務委託基本契約における個別契約（受益権取扱事務委託基本契約と併せて、以下「受益権取扱事務委託契約」と総称します。）に含めています。

取扱金融商品取引業者が「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）を利用する場合、当該取扱金融商品取引業者を以下「取扱金融商品取引業者（CN利用）」ということがあり、「Progmatt」のCN機能を利用しない場合、当該取扱金融商品取引業者を以下「取扱金融商品取引業者（CN未利用）」ということがあります。なお、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、取扱金融商品取引業者（CN未利用）です。

k カストディアン：三菱UFJ信託銀行株式会社

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

l 本件営業者：合同会社ツクヨミ

2024年12月18日付で締結されたイビス大阪梅田・優先匿名組合契約（以下「本件優先匿名組合契約」といいます。）に基づく営業者として、委託者等から本件匿名組合出資（本件優先匿名組合出資及びイビス大阪梅田・優先匿名組合契約に基づく優先匿名組合出資（以下「本件他優先匿名組合出資」といいます。）並びにイビス大阪梅田・劣後匿名組合契約に基づく匿名組合出資（以下「本件劣後匿名組合出資」といいます。）を総称していいます。以下同じです。）を受け、本件優先匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の取得、管理及び処分等の事業を行っています。なお、信託財産の信託設定に伴い、本件優先匿名組合契約において優先匿名組合員（以下「本優先匿名組合員」といいます。）とされた委託者の地位は受託者に承継されています。

m 不動産信託受託者：三井住友信託銀行株式会社

三井住友信託銀行株式会社（以下「不動産信託受託者」といいます。）は、本件優先匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者として、不動産管理処分信託の信託財産たる不動産等（本件不動産受益権の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）等）の管理及び処分を行っています。

n 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。

最終信託配当及び償還

本信託の償還については、以下のとおりです。

本信託は、最終信託配当支払日（本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。）の1か月後の応当日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）以下同じです。）に、本受益者及び精算受益者に対して配当を行います。

最終の信託配当金額は、信託終了日までにアセット・マネージャー（本信託）が決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率（以下「最終信託配当比率」といいます。）を通知することにより行います。

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権（本信託に定める最終回の信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）に係る権利確定日（本信託契約に定める権利が与えられる受益者を確定するための日をいい、最終配当受領権を除く配当受領権に係る権利確定日は、当該配当に係る信託計算期間に属する計算期日です。以下同じです。）である信託終了日現在の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャー（本信託）が最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。かかる配当の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。

また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の精算受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャー（本信託）が最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、精算受益者に対する最終信託分配額は、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。

受託者は、償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の本受益者及び精算受益者に対して、償還金支払日（信託終了日の1か月後の応当日（ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）をいいます。以下同じです。）に、本受益権及び精算受益権の元本（ただし、償還金支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）をそれぞれ償還します。受託者は、最終信託配当支払日（償還金支払日）において、本信託財産に属する金銭から最終信託費用留保金を控除した金銭から、以下の優先順位に従って本受益者及び精算受益者に対する支払いを行うものとします。

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

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

c 本受益者への配当交付

d 精算受益者への配当交付

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

受託者は、最終信託配当支払日の8営業日前の日に、最終配当受領権及び償還金受領権の権利確定日である信託終了日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報（ただし、権利確定日から最終配当参照日までの間に事務取扱要領に従って「Progmatt」に記録されている情報の訂正が行われているときは、当該訂正後の「Progmatt」の情報）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、本受益者と保護預り契約を締結した取扱金融商品取引業者ごとに、(i)当該取扱金融商品取引業者が顧客口（取扱金融商品取引業者が保護預り契約に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の償還金額及び最終配当金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、最終信託配当支払日の5営業日前の日の午後6時までに当該取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した償還金明細及び最終配当金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、償還金明細及び最終配当金明細を最終信託配当支払日の5営業日前の日の午後6時までに取扱金融商品取引業者に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、遅くとも最終信託配当支払日の5営業日前の日の午後4時までに）その旨及び送付予定時刻を取扱金融商品取引業者に通知します。

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

取扱金融商品取引業者は、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、最終信託配当支払日に、(i)最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の開始時点で「Progmatt」に記録されている、当該取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、各本受益者の証券口座に、本受益権の最終配当金から租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)その他適用ある法令に基づく当該最終配当金に係る源泉所得税(地方税を含みます。)を控除した後の金額の合計額に相当する金銭の記録を行うとともに、(ii)償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日の終了時点で「Progmatt」に記録されている、当該取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、本受益権の償還金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該償還金に係る源泉所得税(地方税を含みます。)を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る最終配当金及び償還金の支払いである旨を通知します。

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

(注) 上記を含む、本書に記載の本受益権の最終信託配当及び償還の手続は、取扱金融商品取引業者である三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社に関する手法です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結している当事者は取扱金融商品取引業者ですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の最終信託配当及び償還の手続が異なる可能性があります。以下同じです。

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

本受益権について、信託法第185条第2項により受益証券は発行されません。本受益権については、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するものとします。本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォームは、株式会社Progmattが開発する「Progmatt」です。詳細は、以下のとおりです。

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

a 「プライベート/コンソーシアム型」DLTの内容及び選定理由

一般に、DLT基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

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

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

(a) ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

(b) トランザクションを作成し得るノードの限定・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。

(c) トランザクション作成者の特定が可能

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

b DLT基盤「Corda」の内容及び選定理由

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

(a) 取引情報のプライバシー確保が容易

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

(b) スケーラビリティの確保が容易

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

(c) スマートコントラクトの柔軟な実装が可能

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

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

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

a プラットフォーム「Progmat」の内容及び選定理由

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

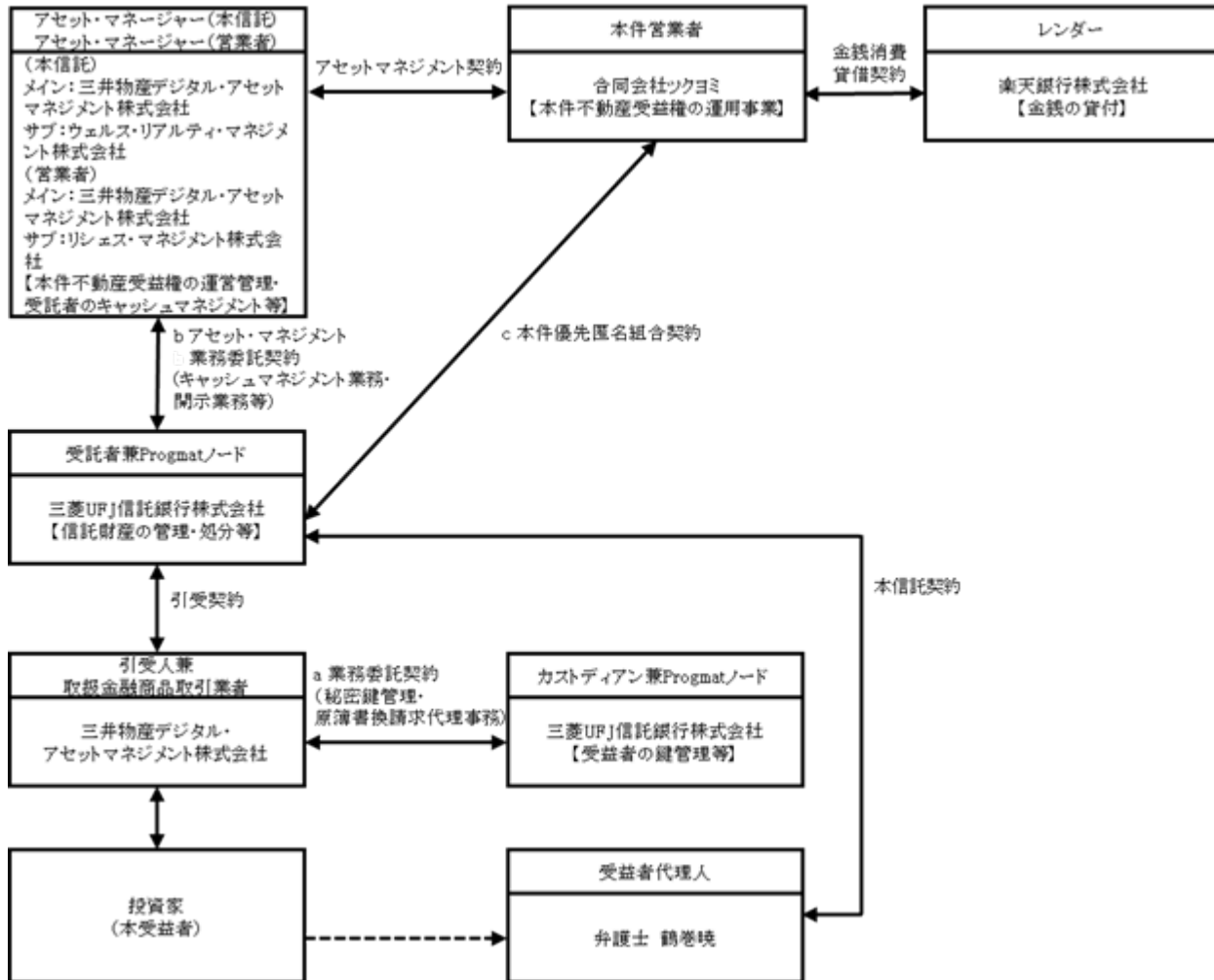
(a) 法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

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

(b) セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

「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取扱金融商品取引業者（CN利用）向けの機能も提供しています。当該機能では、外部インターネット接続のないカストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）のサーバ環境内で秘密鍵等の情報を複層的かつ自動的に暗号化して管理しており、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。そのため、カストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）が「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、カストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）が保有します。

<本信託のスキーム図>



(ロ) 本信託のスキームの概要

a 業務委託契約（秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務）

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

b アセット・マネジメント業務委託契約（キャッシュマネジメント業務・開示業務等）

アセット・マネージャー（本信託）及びサブ・アセット・マネージャー（本信託）は、受託者との間で、本信託契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、(i)アセット・マネージャー（本信託）は、本件アセット・マネジメント業務（本信託）を、(ii)サブ・アセット・マネージャー（本信託）は、本件サブ・アセット・マネジメント業務（本信託）を、それぞれ行っています。

c 本件優先匿名組合契約

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

(2) 【信託財産を構成する資産の運用(管理)の概況】

(単位:千円)

		当中間特定期間
		2025年6月22日
	総資産額	2,246,750
	負債総額	4,883
	元本等総額	2,241,866

(3) 【損失及び延滞の状況】

該当事項はありません。

(4) 【収益状況の推移】

(単位:千円)

		当中間特定期間
		自 2024年12月23日 至 2025年6月22日
	収益合計	20,660
	費用合計	9,151
	中間純利益又は中間純損失()	11,508

(5) 【買戻し等の実績】

該当事項はありません。

2【投資リスク】

(1) リスク要因

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

各投資者は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本受益権に関する投資判断を行う必要があります。なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在におけるアセット・マネージャー（本信託）及び受託者の判断によるものです。

匿名組合出資に関するリスク

本信託は、信託財産の多くを単一の匿名組合出資に係る出資である本件優先匿名組合出資として保有しています。そのため、本信託は、経済的には、本件優先匿名組合出資を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれています。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の匿名組合出資に関するリスクが存在します。

(イ) 営業者の保有財産の価格変動リスク

・本件優先匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、本件優先匿名組合出資の価値は、本件不動産受益権の価格変動の影響を受けます。本件不動産受益権の価格変動のリスクについては、後記「投資対象不動産に関するリスク（イ）投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク」をご参照ください。

(ロ) 本件優先匿名組合出資の収益及び費用変動リスク

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

(ハ) 本件優先匿名組合出資の流動性に関するリスク

・本件優先匿名組合出資については、譲渡に当たっては本件営業者（ただし、本件不動産受益権等を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れ（以下「本借入れ」といいます。）が完済されるまでの間は、本件営業者及び楽天銀行株式会社（以下「レンダー」といいます。）とします。）の事前の承諾が必要とされており、また、権利の内容も複雑であることから、流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。

(ニ) 本件優先匿名組合出資の処分に関するリスク

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

・本件優先匿名組合出資を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。

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

(ホ) 本件優先匿名組合契約における本優先匿名組合員の権利に関するリスク

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

本件営業者の借入れに関するリスク

本件営業者は、本件優先匿名組合出資に基づく出資金に加え、銀行からの借入れである本借入れにより資金を調達した上で、本件不動産受益権を取得し、これを運用する営業を行います。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の本件営業者の借入れに関するリスクが存在します。

(イ) 本件優先匿名組合出資に対する配当等が本借入れに劣後することによるリスク

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

(ロ) 金利変動リスク

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

(ハ) 本借入れによる制約に関するリスク

- ・本借入れのような一定の資産を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れにおいては、一般に、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、分配停止事由、強制売却事由等が設けられます。本借入れにおいても、これらの条項が設けられ、本件営業者はこれらの条項による制約を受けることになっており、当該制約を遵守することを強いられる結果、かかる財務制限条項や禁止行為、分配停止事由等により、当該借入れ時点の鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本件営業者による配当が制限され、又は停止される可能性があります。その結果、受託者が本件優先匿名組合契約に基づいた配当の全部又は一部を受領できず、本信託財産における配当原資が不足することとなることで、本受益者に対する配当が制限される可能性があります。また、かかる財務制限条項や禁止行為等に抵触した場合、本借入れの返済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産の売却が強制され、又は本借入れに係る借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。

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

投資対象不動産に関するリスク

本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託においては、信託財産の多くは単一の不動産である投資対象不動産となっています。そのため、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託は、経済的には、投資対象不動産を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。そして、本件優先匿名組合出資を保有する本優先匿名組合員は、本他優先匿名組合員(本件他優先匿名組合出資を行っている国内事業会社の1社をいいます。)及び本劣後匿名組合員(本件劣後匿名組合出資を行っている国内事業会社の1社をいいます。)とともに、本件営業者及び不動産信託受託者を通じて本件不動産受益権及び投資対象不動産をそれぞれの出資割合に応じて直接保有(共有)する場合に近似した経済的利益と損失を負担することとなります(ただし、本優先匿名組合員の経済的利益については、優先配当CAPを上限としています。)。したがって、本件優先匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

(イ) 投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

- ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
- ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託においては、信託期間が固定期間とされており、原則として、信託期間の終了時まで当該不動産管理処分信託に係る受益権を処分することとなるため、投資対象不動産又は本件不動産受益権を処分すべき時期が事実上信託期間の終了前の一定の期間に限定されます。そのため、投資対象不動産の価格変動の影響を回避することが困難です。
- ・投資対象不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

(ロ) 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

- ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の収益は、投資対象不動産の収入に依存しており、投資対象不動産の稼働率、賃料水準、賃料等の支払状況その他の運営実績、投資対象不動産の運営者の運営能力、景気動向等様々な理由により変動し、収益の保証はありません。また、投資対象不動産に係る賃貸借契約は、固定賃料部分とGOPに連動する変動賃料部分を組み合わせた賃料構成としているため、テナントの売上減少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。
- ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の費用は、投資対象不動産の費用に依存していますが、不動産管理処分信託の受託者やその業務委託先に対する報酬等の投資対象不動産以外の費用もあります。これらの費用は、投資対象不動産の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、投資対象不動産における事故等、受託者やその業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。

（ハ）投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

- ・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。不動産の中でも、特に、ホテル、旅館及び付帯施設は、住宅・オフィス等の他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売り手及び買い手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低い点に留意が必要です。とりわけ、本借入れに関しては、本件営業者の資産である本件不動産受益権の裏付けとなる投資対象不動産に担保権が設定される場合があります。かかる担保権が設定された場合には、本件営業者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、投資対象不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。また、本件不動産受益権等を売却しようとする際、ホテル運営受託者等の関係者による承認が必要となる場合があります。そのような場合には、本件営業者は、当該承諾を得ることなく譲渡できないことから、本件不動産受益権等については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。
- ・不動産によっては、法令や行政機関との合意等によりその譲渡が制限されたり、買戻権が設定される場合があります。そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、原状回復義務等の負担が生じることで、多額の損害を被る可能性があります。

（ニ）投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

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

（ホ）投資対象不動産の処分に関するリスク

- ・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
- ・投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。
- ・本借入れに伴い本借入関連契約（本借入れに係る金銭消費貸借契約及びこれに関連する担保権の設定契約等の関連契約をいいます。以下同じです。）において定められた財務制限条項に抵触した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

（ヘ）少数テナント物件に関するリスク

- ・投資対象不動産は、一部の少数のテナントへ物件の大部分を賃貸するいわゆる少数テナント物件ですが、このような少数テナント物件においては、特定のテナントとの間で締結される賃貸借契約の賃料や賃貸面積等が投資対象不動産全体の賃料や賃貸面積等に占める割合が大きいことから、特定のテナントや特定の賃貸借契約との関係であっても、前記「（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク」又は「（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」に記載のリスクが生じる可能性があります。
- ・少数テナント物件の場合、賃貸借面積の大部分について同時期に代替テナントを探索することになる等の理由から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナント確保のため賃料水準を引き上げることが必要となる可能性があります。

（ト）ホテルへの投資に関するリスク

・投資対象不動産はホテルであり、本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の業績は、国内外の社会経済の状況、とりわけ観光業、ホテル・旅館業界や投資対象不動産の属する地域における競争・旅行宿泊需要の環境に関連する動向に大きく影響を受けます。これらの動向を受けて場合によっては、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。ホテル・旅館業界における業績や収益は、一般に以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。

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

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

- ・旅館施設は、その仕様の特殊性等から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、また、代替テナントの要望に沿って多額の費用を要する仕様変更を行うことが必要となる可能性があります。
- ・ホテル・旅館業界は、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をホテル賃借人が有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存ホテル賃借人が退去した場合、代替するホテル賃借人となり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するホテル賃借人確保のために賃料を下げざるを得なくなること、代替ホテル賃借人への移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。ホテルの賃借人がホテル運営委託契約を締結してホテルの運営をホテル運営受託者に委託する場合も、ホテル運営委託契約と賃貸借契約の契約期間が一致しているとは限らないため、上記とほぼ同様のリスクがあります。特に、投資対象不動産に係るホテル運営委託契約が運用期間中に期間満了又は解除その他の原因で終了した場合には、ホテル運営受託者の変更が必要となる等により、上記のリスクが顕在化する可能性があります。
- ・投資対象不動産においては、施設及び設備の陳腐化による競争力低下を避けるために相当程度のCAPEX（注）の実施が必要となる場合があります。しかし、経済的・物理的な要因その他により、十分なCAPEXの実施ができない可能性があります。また、十分なCAPEXを実施したとしても、運用資産からの収入がCAPEXの実施に対応して増加するとの保証はなく、CAPEXの実施により、本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、CAPEXを実施する場合、施設の全部又は一部が相当期間閉鎖される場合もあり、この間ホテル賃借人は収益をあげることができない可能性もあります。

（注）CAPEXとは、物件の競争力を維持するための資本的支出をいいます。

- ・投資対象不動産は、競争力維持のためのいわゆるFF&E(注)の定期的な更新投資及び単なる更新にとどまらない競争力強化のための大規模投資が必要となることがあります。不動産信託受託者がFF&Eの多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間ホテル賃借人は収益をあげることができません。

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

(チ)投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

- ・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等(権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。)が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。
- ・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件優先匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の委託者は2025年1月31日付で解散し、2025年7月8日付で清算手続が結了しているため、当該損害賠償請求によって損害等を回復することは困難です。
- ・投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象不動産の処分及び建替え等に際して事実上の困難が生じる可能性等があります。さらに、私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は投資対象不動産の価値が減殺される可能性があります。

(リ)投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

- ・火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値、収益及び費用が影響を受ける可能性があります。

(ヌ)1物件に依拠するリスク

- ・本件不動産受益権の信託財産は単一の不動産である投資対象不動産となっているため、経済的には、投資対象不動産を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれることとなり、不動産所有に見合った収益変動・資産価値変動が想定されます。

本受益権に関するリスク

(イ) 本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

- ・本受益権は、金融商品取引所等に上場されておらず、その予定もありません。取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（(i)本件優先匿名組合契約の解除その他の終了原因の発生、(ii)本件営業者の解散、倒産手続の開始決定又は倒産手続の開始原因の発生並びに(iii)火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼしうると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等の一定の場合、各計算期日（信託終了日を含みます。）の2営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日（同日を含みます。）までの期間、取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中、並びにその他取扱金融商品取引業者が必要と判断する場合は、取引が実施されない可能性があることから、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。また、本受益権の譲渡の機会は、2025年10月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日以降になります。したがって、本受益権を売却（又は購入）しようとする際に、希望する時期に希望する価格で売却（又は購入）することができない可能性があります。
- ・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。受託者の事前承諾を得るためには、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「Progmatt」において、受託者に対する本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う必要があります。これらの手続に沿った請求が行われない場合には、受託者による本受益権の譲渡の承諾は行われず、本受益権の譲渡は成立しません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。

(ロ) 本受益権の価格に関するリスク

- ・本受益権の譲渡価格は、投資対象不動産の鑑定評価額に基づき算出された含み損益を加味して算出された純資産額（以下「NAV」といいます。）を基準に取扱金融商品取引業者が決定することが予定されていますが、投資対象不動産の鑑定評価額は下落する可能性があることから、本受益権の譲渡価格も下落する可能性があります。また、かかる鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、本受益権を譲渡しようとする際、取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。

(ハ) 本受益権の信託配当及び元本償還に関するリスク

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

- ・本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金を原資として行われる本件営業者からの配当金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会及び売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却機会及び売却価格は保証されないため、本件不動産受益権の売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われぬ場合があります。また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意されています。
- ・アセット・マネージャー（本信託）が本件優先匿名組合出資の売却を検討する場合、本受益権の元本償還に係る資金は、本件優先匿名組合出資の売却代金が原資となるため、本件優先匿名組合出資の売却機会及び売却価格による影響を受けます。

仕組みに関するリスク

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

- ・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャー（本信託）及びサブ・アセット・マネージャー（本信託）を含みます。）、本件優先匿名組合出資の出資先である本件営業者、不動産管理処分信託の委託者、アセット・マネージャー（営業者）、サブ・アセット・マネージャー（営業者）及び受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（プロパティ・マネージャー、ホテル賃借人及び運営受託者を含みます。）、本受益権の募集事務及び買取引受けを行った引受人、本受益権の譲渡を取り扱う取扱金融商品取引業者等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。特に投資対象不動産の運営については、ホテル運営受託者であるエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社の能力、経験、ブランド及びノウハウに異存するところも大きいと考えられます。しかしながら、適切な業務遂行が継続できる保証はなく、また、運用期間中に同社との契約が期間満了又は解除その他の原因で終了した場合には、代替する能力を持つホテル運営受託者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、結果として本信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります（ホテル運営受託者の変更に係るリスクの詳細は、前記「(ト) ホテルへの投資に関するリスク」もご参照ください。）。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。
- ・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。

(ロ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

- ・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。)に定める振替機関において取り扱われません。加えて、本受益権の募集に関する2024年11月19日提出の有価証券届出書に記載のとおり、本受益権は、株式会社Progmatが開発するDLTを用いたコンピュータシステムである「Progmat」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。「Progmat」を構成するノード上で、本受益権の移転に必要な秘密鍵による署名がなされたトランザクションが実行された場合、当該価値データを移転する他のトランザクションが存在しなければ当該トランザクションは正常取引として処理されます。したがって、サイバー攻撃による「Progmat」上のノードへの不正アクセス等により、本受益権の移転に必要な秘密鍵を不正に利用されることにより、不正なトランザクションが行われ受益権原簿に誤った記録がなされた場合又はその記録が改ざん若しくは消去された場合や、「Progmat」のコンピュータシステムの想定外の作動により受益権原簿の記録が変更又は消去された場合には、意図しない財産的価値の移転が生じ、実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じる可能性があり、また、これを適時に訂正又は修正できないことにより、不正アクセス者による譲渡若しくは換金を防ぐことができない可能性、本受益者が本受益権の配当を受けられない可能性及び希望する時期に本受益権を売却できない可能性等があります。
- ・株式会社Progmat、受託者又は取扱金融商品取引業者(CN利用)が管理するシステムや当該システムの利用に当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。
- ・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、本受益権の募集に関する2024年11月19日提出の有価証券届出書に記載のとおり、カストディアンが取扱金融商品取引業者(CN未利用)からの各種通知を受領する時間又は取扱金融商品取引業者(CN利用)が移転情報を作成する時間によっては、受託者の承諾及び受益権原簿の記録が翌営業日となる場合があります。この場合には、カストディアンに対する通知に記載された情報又は取扱金融商品取引業者(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、取扱金融商品取引業者においてシステム障害が生じた場合、取扱金融商品取引業者(CN利用)に対する申請の処理や、取扱金融商品取引業者(CN利用)からカストディアンに対する通知等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなる可能性があります。
- ・「Progmat」の分散台帳(ブロックチェーン)は「R3 LLC」が提供しているソフトウェアをベースに開発されており、株式会社Progmatのセキュア領域内で、株式会社Progmatがアクセスを許可したユーザーのみが使用可能となっています。そのため、今後、本書の日付現在想定していない脆弱性が見つかり、復旧・修復がすぐに出来なかった場合、取引が一定期間不可となる又は遅延するリスクがあります。
- ・三菱UFJ信託銀行株式会社又は取扱金融商品取引業者(CN利用)と株式会社Progmatとの間の「Progmat」の使用に係る契約が終了し、受託者、カストディアン又は取扱金融商品取引業者(CN利用)が「Progmat」を利用することができなくなった場合には、本受益権の信託配当及び元本償還、譲渡及び譲渡に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。

(ハ) その他の仕組みに関するリスク

- ・本件営業者の業務委託先であるアセット・マネージャー(営業者)は、アセット・マネージャー(本信託)と同一の法人であるため、本受益権の運用期間中利益相反関係が存在することから、アセット・マネージャー(本信託)が、本受益者の利益以上に自己又は本件営業者の利益を図り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。
- ・本件営業者の業務委託先であるサブ・アセット・マネージャー(営業者)と、サブ・アセット・マネージャー(本信託)は、いずれもウェルス・マネジメント株式会社の100%連結子会社であるため、本受益権の運用期間中利益相反関係が存在することから、サブ・アセット・マネージャー(本信託)が、本受益者の利益以上に自己又は本件営業者の利益を図り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

税制関連リスク

- ・本信託、本件優先匿名組合出資及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや税の取扱いが変更となることで、本信託、本件優先匿名組合出資及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、又は本信託、本件優先匿名組合出資及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持が困難になる可能性があります。

- ・本書の日付現在、収益の分配には当期末処分利益を超える部分(利益超過分配)を含むと解されていますが、2026年4月1日以降に特定受益証券発行信託の元本の払戻しが行われた場合には、当該元本の払戻しは、譲渡所得等として取り扱われ、本受益権を保有する投資家への課税方法及び課税額が変更されます。なお、当該取り扱いの変更に伴い、取扱金融商品取引業者において当該改正に対応したシステムの修正等が必要になる可能性があり、対応が適時に行われない場合、本受益権を保有する投資家に事務手続等の負担が生じる可能性があります。本受益権に投資しようとする投資家は、各投資家の状況に応じて、本受益権に投資することによるリスクや本受益権に投資することが適当か否かについて各自の会計・税務顧問に相談する必要があります。

その他

- ・本信託、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託及び本受益権の募集は、信託法、金融商品取引法はもとより、関連する各種法令・規制・制度等(金融商品取引業協会の規則を含みます。)の規制を受けています。本信託、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託又は本受益権の募集がこれらの法令・規制・制度等に違反するとされた場合、本信託又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の商品性や取引に影響が生じる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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 (ロ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載の意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因、低減策及び万が一意図しない移転が生じた場合の対応は以下のとおりです。

a 意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因

意図しない財産的価値の移転を生じさせるには、「DLTへの書き込みが可能なノードからのアクセス」及び「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、内部犯による悪意又はなりすましによる不正利用の可能性があります。また、「システムの想定外の作動」による移転も考えられます。

b 意図しない財産的価値の移転に対する低減策

「DLTへの書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該DLTが「パブリック型」か「プライベート/コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。「Progmat」は「プライベート/コンソーシアム型」のDLTを採用した上で、ノードが特定の権限者に限定されており、それ以外の者がノードとしてアクセスすることはできません。そして、「Progmat」においては、ノードは株式会社Progmatが予め承認した特定のノード(受託者、カストディアン及び取扱金融商品取引業者(CN利用))に限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能なため、「パブリック型」と比べて意図しない財産的価値の移転が生じる蓋然性は限定的といえます。

「秘密鍵の保全」としては、秘密鍵の管理を行うカストディアン及び取扱金融商品取引業者(CN利用)が、「Progmat」の提供するセキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する機能を用いて、外部犯による奪取や内部犯による不正利用を防止します。「Progmat」においてカストディアンが使用する機能についても、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。

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

c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応

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

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

したがって、アセット・マネージャー(本信託)及び受託者は、意図しない財産的価値の移転が生じたとしても、「Progmat」を復旧することで顧客資産の流出を防ぐことが可能と考えています。

(ロ) システム障害に対する管理体制

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

アセット・マネージャー(本信託)のリスク管理体制

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

(イ) リスク管理規程の策定・遵守

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

(ロ)組織体制

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

なお、上記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。

3【信託財産の経理状況】

本信託財産の中間財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)及び一般社団法人信託協会の定める受益証券発行信託計算規則に基づいて作成されています。

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当中間特定期間(2024年12月23日から2025年6月22日まで)の中間財務諸表についてセンクス監査法人の監査を受けています。

(1)【中間貸借対照表】

(単位：千円)

当中間特定期間
(2025年6月22日現在)

資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	13,585
流動資産合計	13,585
固定資産	
投資その他の資産	
投資有価証券	2,211,530
投資その他の資産合計	2,211,530
固定資産合計	2,211,530
繰延資産	
開業費	21,634
繰延資産合計	21,634
資産合計	2,246,750
負債の部	
流動負債	
未払費用	4,883
流動負債合計	4,883
負債合計	4,883
元本等の部	
元本	
一般受益権	1 2,230,348
精算受益権	1 10
元本合計	2,230,358
留保金	
中間未処分利益又は中間未処理損失()	1 11,508
留保金合計	11,508
元本等合計	2,241,866
負債元本等合計	2,246,750

(2)【中間損益計算書】

(単位：千円)

当中間特定期間
(自 2024年12月23日
至 2025年6月22日)

経常収益	
匿名組合投資利益	20,656
銀貸利息	4
経常収益合計	20,660
経常費用	
受託者報酬	3,670
資産運用報酬	127
会計監査人費用	660
租税公課	1,864
開業費償却	2,403
その他経常費用	425
経常費用合計	9,151
経常利益	11,508
中間純利益	11,508
前期繰越利益	-
中間未処分利益又は中間未処理損失()	11,508

【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

匿名組合出資の会計処理

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

2. 繰延資産の処理方法

(1) 開業費

5年以内の効果の及ぶ期間にわたり均等償却しております。

3. その他中間財務諸表作成のための重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税込方式によっております。

（中間貸借対照表に関する注記）

1. 元本及び留保金の変動

当中間特定期間（自 2024年12月23日 至 2025年6月22日）

（単位：千円）

	元本等				元本等合計
	元本		留保金		
	一般受益権	精算受益権	中間未処分利益	留保金合計	
当中間特定期間 期首残高	-	-	-	-	-
当中間特定期間 変動額					
設定	2,230,348	10	-	-	2,230,358
中間純利益	-	-	11,508	11,508	11,508
当中間特定期間 変動額合計	2,230,348	10	11,508	11,508	2,241,866
当中間特定期間 期末残高	2,230,348	10	11,508	11,508	2,241,866

2. 受益権の種類及び総数に関する事項

当中間特定期間（自 2024年12月23日 至 2025年6月22日）

受益権の種類	当中間特定 期間期首	当中間特定 期間増加	当中間特定 期間減少	当中間特定 期間末
	(口)	(口)	(口)	(口)
一般受益権	-	23,330	-	23,330
精算受益権	-	1	-	1

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の時価等に関する事項

中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、銀行勘定貸は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(1) 匿名組合出資金の中間貸借対照表計上額

当中間特定期間(自 2024年12月23日 至 2025年6月22日)

(単位:千円)

	中間貸借対照表計上額
匿名組合出資金	2,211,530

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

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

経常収益

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

有形固定資産

有形固定資産を保有していないため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

当中間特定期間(自 2024年12月23日 至 2025年6月22日)

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連するセグメント名
合同会社ツクヨミ	20,656	匿名組合出資事業

(1口当たり情報に関する注記)

	当中間特定期間 自 2024年12月23日 至 2025年6月22日
1口当たり純資産(一般)	96,093 円
1口当たり純資産(精算)	10,000 円
1口当たり中間純利益(一般)	493 円
1口当たり中間純利益(精算)	- 円

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

(注2) 1口当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間特定期間 自 2024年12月23日 至 2025年6月22日
中間純利益(千円)	11,508
一般受益権に係る中間純利益(千円)	11,508
精算受益権に係る中間純利益(千円)	-
一般受益権の期中平均投資口数(口)	23,330
精算受益権の期中平均投資口数(口)	1

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

4【受託者、委託者及び関係法人の情報】

(1)【受託者の状況】

【資本金の額】

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。

(イ) 株式の総数

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

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

(ロ) 発行済株式

種類	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、監査等委員以外の取締役の選解任等及び報酬等に関する意見を決定し、監査等委員会が選定する監査等委員は、株主総会において当該意見を述べる権限を有しております。
- ・監査等委員会は、社外の監査等委員を委員長とし、監査等委員8名(うち社外の監査等委員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。

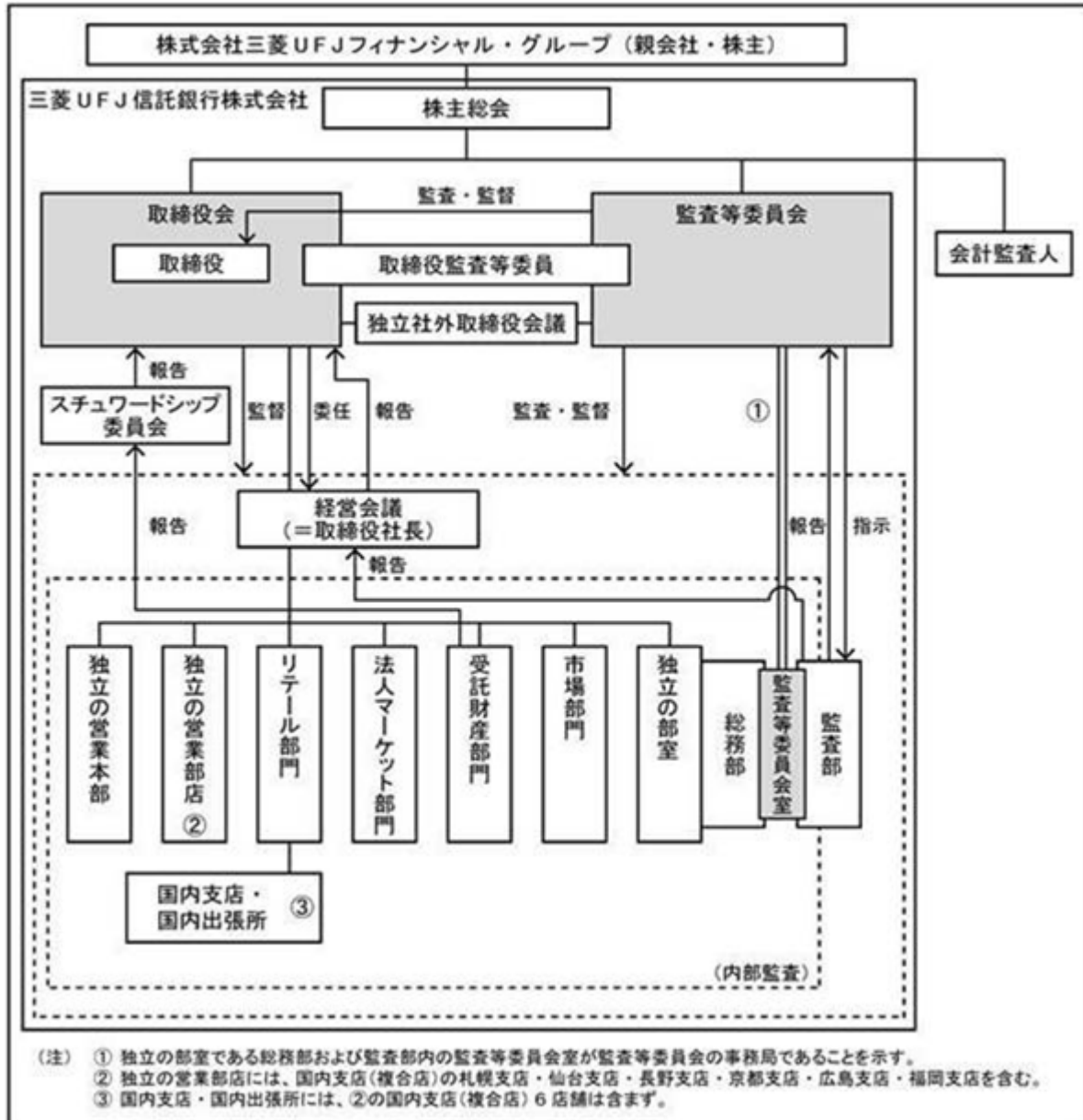
(ロ) その他の機関の設置等

- ・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。

(八) 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、アセット・マネージャー（本信託）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。

【事業の内容及び営業の状況】**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毎の信託財産額(職務分担型共同受託方式により受託している信託財産を含みます。)を合算しております。なお、連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社です。

営業の概況**【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。

(イ) 受託者が提出した書類**a 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。

b 半期報告書

該当事項はありません。

c 訂正報告書

該当事項はありません。

(ロ) 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。

【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。

- (イ) 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。)
- a 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
 - b 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
 - c 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
 - d 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つ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

- (ロ) 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。)

- a 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
- b 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
- c 第三者との間において信託財産のためにする取引であつて、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、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。)第23条第3項の要件を充足する場合に限り、自己又はその利害関係人と本信託財産との間における取引として、以下の取引を行うことができるものとされています。
 - ・ 本信託財産に属する金銭の受託者の銀行勘定に対する預金による運用(本信託契約第16条第1項)。
 - ・ 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託(本信託契約第14条)。
 - ・ 本件優先匿名組合出資の売買取引又は当該売買に係る代理若しくは媒介(本信託契約第16条)。
 - ・ 資金の振込(本信託契約第16条)。
 - ・ 残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引(本信託契約第16条)。
 - ・ その他受益者代理人が指図した取引(本信託契約第16条)。
 - ・ その他本信託契約に定める場合。

【その他】

該当事項はありません。

(2) 【委託者の状況】

2025年1月31日付で解散し、2025年7月8日付で清算手続が終了しているため、該当事項はありません。

(3) 【その他関係法人の概況】

A 引受人兼取扱金融商品取引業者

【名称、資本金の額及び事業の内容】

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	17億円 (2025年9月17日現在)	金融商品取引業、投資運用業

【関係業務の概要】

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

【資本関係】

該当事項はありません。

【役員の兼職関係】

該当事項はありません。

【その他】

該当事項はありません。

B 本件営業者

名称、資本金の額及び事業の内容

名称	合同会社ツクヨミ
所在地	東京都港区西新橋一丁目2番9号 メンターキャピタル税理士法人内
設立年月日	2024年10月8日
資本金の額	金10万円
代表者	一般社団法人ST梅田
事業の内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 その他上記事業に付帯又は関連する事業

関係業務の概要

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

資本関係

該当事項はありません。

役員の兼職関係

該当事項はありません。

その他

該当事項はありません。

C アセット・マネージャー(営業者)兼アセット・マネージャー(本信託)

名称、資本金の額及び事業の内容

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	17億円 (2025年9月17日現在)	金融商品取引業、投資運用業

関係業務の概要

本件営業者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務(営業者)を行っています。また、受託者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務(本信託)を行っています。さらに、前記「A 引受人兼取扱金融商品取引業者 関係業務の概要」に記載のとおり、本受益権の引受人として、本受益権の買取引受け等に関する業務を行いました。

資本関係

該当事項はありません。

役員の兼職関係

該当事項はありません。

その他

該当事項はありません。

D サブ・アセット・マネージャー(営業者)

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
リシエス・マネジメント株式会社	6,300万円 (2025年3月31日現在)	第二種金融商品取引業、投資助言・代理業

関係業務の概要

本件営業者から委託を受けて、本件サブ・アセット・マネジメント業務(営業者)を行っています。

資本関係

該当事項はありません。

役員の兼職関係

該当事項はありません。

その他

該当事項はありません。

E サブ・アセット・マネージャー(本信託)

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
ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社	5,000万円 (2025年3月31日現在)	投資運用業

関係業務の概要

受託者から委託を受けて、本件サブ・アセット・マネジメント業務(本信託)を行います。

資本関係

該当事項はありません。

役員の兼職関係

該当事項はありません。

その他

該当事項はありません。

F 受益者代理人

氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

(a) 氏名	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
弁護士 鶴巻暁	該当事項はありません。	該当事項はありません。

関係業務の概要

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

資本関係

該当事項はありません。

役員の兼職関係

該当事項はありません。

その他

該当事項はありません。

5【参考情報】

当中間特定計算期間において、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2025年2月3日 臨時報告書

独立監査人の中間監査報告書

2025年9月16日

三菱UFJ信託銀行株式会社

取締役会 御中

センクサス監査法人

東京都港区

指定社員

公認会計士 平山 友暁

業務執行社員

中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「信託財産の経理状況」に掲げられている三井物産グループのデジタル証券～ホテル・イビス大阪梅田～（譲渡制限付）（以下、「受益証券発行信託」という。）の2024年12月23日から2025年6月22日までの中間特定期間の中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び注記表について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、受益証券発行信託の2025年6月22日現在の信託財産の状態及び同日をもって終了する中間特定期間（2024年12月23日から2025年6月22日まで）の損益の状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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

中間財務諸表に対する経営者の責任

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

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

中間財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

- ・ 中間財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。

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

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記の中間監査報告書の原本は受託者が別途保管しています。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。