【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年10月30日
【計算期間】	第1期（自　2025年12月4日　至　2026年8月1日）
【発行者（受託者）名称】	オルタナ信託株式会社
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　池田 匠作
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番6号
【事務連絡者氏名】	オルタナ信託株式会社 デジタル運用部長　口井　雄介
【連絡場所】	東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番6号
【電話番号】	03-6820-9640（代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	該当事項はありません。
【代表者の役職氏名】	該当事項はありません。
【住所又は本店の所在の場所】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第１【信託財産の状況】

１【概況】

（１）【信託財産に係る法制度の概要】

エスティ１８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オルタナ信託株式会社（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2025年11月21日（以下「本信託契約締結日」といいます。）付不動産管理処分信託受益権＜名古屋・プライムオフィス＞信託契約（譲渡制限付）（信託契約番号　No.100002a1014）（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、不動産管理処分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、2025年12月4日（以下「信託設定日」といいます。）に、本件不動産受益権を委託者から取得しました。本件不動産受益権については、本件不動産受益権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ています。

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

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

（注）　委託者は、2026年2月10日付で解散し、2026年7月17日付で清算手続が結了しており、本書の日付現在存在しません。以下同じです。

（２）【信託財産の基本的性格】

信託財産は、本書の日付現在、主として不動産管理処分信託の受益権及び金銭であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されました。

資産の種類	内容	価格（注1）	比率（注2）
不動産管理処分信託の受益権	本件不動産受益権	28,250百万円 （注3）	100.0%
合計		28,250百万円	100.0%

（注1）　百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

（注3）　本件不動産受益権の価格については、委託者が本件不動産受益権の取得に当たって締結済みの信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金に基づき作成された委託者の貸借対照表に記載された金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（本信託の一般受益権を有する者をいいます。以下同じです。）及び精算受益者（後記「（４） 信託財産の管理体制等　① 信託財産の関係法人　（ホ）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」に定義します。以下同じです。）のために、信託財産である本件不動産受益権及び金銭を管理及び処分することを目的に設定されました。

（４）【信託財産の管理体制等】

①【信託財産の関係法人】

(イ) 委託者：エスティ１８合同会社

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

委託者は、本受益権、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 ④ その他」をご参照ください。）の当初受益者でしたが、本受益権及び精算受益権の譲渡に伴い、信託設定日付で、本信託契約に規定される当初受益者の受託者に対する指図権は、全て受益者代理人及び精算受益者に承継されました。また、ローン受益権については、貸付実行日（後記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 ① 信託の基本的仕組み (ロ) 本信託のスキームの概要 d 金銭消費貸借契約」に定義します。）において、その元本全額の償還を完了しています。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、委託者は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は受益者代理人及び精算受益者が有しています。

なお、委託者は、2026年2月10日付で解散し、2026年7月17日付で清算手続が結了しており、本書の日付現在存在しません。

(ロ) 受託者：オルタナ信託株式会社

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、信託事務の一部をアセット・マネジメント業務委託契約（下記「(ニ) アセット・マネージャー：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社」に定義します。）の当事者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）及び取扱金融商品取引業者（下記「(ト) 取扱金融商品取引業者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社」に定義します。）へ委託しています。また、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務のほか、信託業務の一部を第三者に委託することができます。

(ハ) 受益者代理人：弁護士 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。）、元本一部払戻受領権（本信託の元本の一部減少としての分配を受ける権利をいいます。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、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行うものとします。

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

受託者との間で、本信託契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約（以下「アセット・マネジメント業務委託契約」といいます。）を締結しています。

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権（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、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。））の取得、処分、運営及び管理等、金銭の取得、処分及び管理等に関する業務並びに本信託の会計に関する業務（以下「本件アセット・マネジメント業務」と総称します。）を行っています。

(ホ) 精算受益者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

精算受益者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「精算受益者」といいます。）は、本信託の精算受益権を保有する受益者として、権利の行使及び義務の履行を行っています。精算受益者の有する権利及び義務その他の本信託の精算受益権の詳細は、後記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 ④ その他 (イ) 精算受益権」をご参照ください。

(ヘ) 引受人：大和証券株式会社及び三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

引受人としての大和証券株式会社及び三井物産デジタル・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、委託者及び受託者並びにアセット・マネージャー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。

(ト) 取扱金融商品取引業者：大和証券株式会社及び三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

本受益者と本受益権の管理等に関する契約（以下、総称して「保護預り契約」といいます。）並びに電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款又はトークン化有価証券の取引の管理に関する約款（以下、個別に又は総称して「トークン化有価証券取引管理約款」といいます。）をそれぞれ締結した、取扱金融商品取引業者としての大和証券株式会社及び三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下、総称して「取扱金融商品取引業者」といいます。）が「Progmat ST」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（後記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 ① 信託の基本的仕組み (イ) 本信託のスキーム」に定義します。）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）」ということがあります。

なお、取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者（CN利用）であり、「Progmat ST」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を行います。また、受託者との間で、本信託契約締結日付で受益権取扱事務委託契約を締結し、本受益権に係る配当・元本償還に関する事務を行います。

(チ) 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、本信託財産である本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託（以下「本件不動産信託」といいます。）の受託者として、不動産管理処分信託の信託財産たる不動産等（投資対象不動産等）の管理及び処分を行っています。

(リ) レンダー：SBI新生信託銀行株式会社

SBI新生信託銀行株式会社（以下「レンダー」といいます。）は、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した。

(ヌ) プラットフォーム提供者：株式会社Progmat

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

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】

本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に実質的に単一の不動産を信託財産とした本件不動産受益権への投資機会を提供することを目的としています。本件不動産受益権の詳細については、後記「2 信託財産を構成する資産の概要 （2）信託財産を構成する資産の内容 ① 本件不動産受益権」をご参照ください。

受託者は、アセット・マネージャーとの間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結しており、アセット・マネージャーに、本件アセット・マネジメント業務を委託しています。

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

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして信託業法施行規則（平成16年内閣府令第107号。その後の改正を含みます。）（以下「信託業法施行規則」といいます。）第41条第3項に定める場合に該当するときは、アセット・マネージャーによる決定に基づき、本件不動産信託の受益者として、本信託財産から本件不動産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、特段の事情がない限り、信託金預託銀行に普通預金口座（決済性普通預金口座を含み、以下「信託金預託口座」といいます。）を開設し、信託金預託口座で信託金を預かります。この場合、受託者は、信託金預託銀行の普通預金利率により生じた利子を本信託財産に帰属させるものとします。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。

③【信託財産の管理体制】

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。なお、受託者の統治に関する事項については、後記「第3 受託者、委託者及び関係法人の情報 1 受託者の状況 （1） 受託者の概況 ② 受託者の機構」をご参照ください。

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

取締役会等では、「取締役会規程」等の規程類に基づき、「信託財産運用に係る管理規程」及び「信託財産管理に係る管理規程」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

信託事業部、デジタル運用部及びデジタルカストディ部は、本信託契約、「信託財産運用に係る管理規程」及び「信託財産管理に係る管理規程」その他の規程類に基づき本信託財産を管理します。

また、信託事業部、デジタル運用部及びデジタルカストディ部は、「信託財産運用に係る管理規程」及び「信託財産管理に係る管理規程」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営企画部、コンプライアンス部その他の部署（これらの部署を個別に又は総称して、以下「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。信託事業部、デジタル運用部及びデジタルカストディ部は、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

信託事業部、デジタル運用部、デジタルカストディ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内部監査室が、信託事業部、デジタル運用部、デジタルカストディ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、本信託契約及び規程類を遵守しながら、信託目的に従って最善の管理が行われているかという観点から、法令・制度変更その他の環境変化への対応状況等の監査を実施しています。また、内部監査室は、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

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。コンプライアンス部及び経営企画部において、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含めて対応します。両部における検討を踏まえて各リスクに係る管理・運営方針は、代表取締役社長に報告のうえ、取締役会が決定します。

＜リスク管理体制の概要図＞



2【信託財産を構成する資産の概要】

（1）【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

① 信託受益権に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件不動産受益権は信託法に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

（イ）受益者の有する権利の概要

本件不動産受益権は、不動産信託受託者が本件不動産受益権を保有する受益者のためにその信託財産として主として不動産を所有し、管理及び処分するものであり、その経済的利益と損失は最終的に本件不動産受益権を保有する受益者に全て帰属することになります。したがって、本件不動産受益権を保有する受益者である受託者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を直接保有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「② 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）本件不動産受益権の譲渡性

本件不動産受益権は、信託法に定める受益権として、一般に譲渡可能な権利とされています。その譲渡の第三者対抗要件は、確定日付のある証書による譲渡人の不動産信託受託者に対する通知又は不動産信託受託者による承諾によって具備されます。なお、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約においては、本件不動産受益権を譲渡する場合に不動産信託受託者の承諾が必要とされています。

（ニ）本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

本件不動産受益権は、信託法に定める受益権であり、その利用及び売却については、上記「（ハ）本件不動産受益権の譲渡性」に記載の制限を受けます。また、民法（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。

② 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) 不動産の区分所有に関する法制度の概要

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

区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者（議決権を有しないものを除きます。）及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数（地震に対する安全性が不足している場合等一定の場合には各4分の3以上の多数）による建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

(ハ) 不動産の賃貸借に関する法制度の概要

不動産の賃貸借については、民法及び借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）等が適用され、賃借人は賃貸人に対して賃料を支払う義務を負います。

なお、賃借人は、借地借家法第31条に基づき、建物の引渡しを受けたときは賃借権の登記がなくても、その後に当該建物についての所有権を取得した者に対して賃借権を対抗することができます。

(ニ) 不動産の売却に関する法制度の概要

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

（２）【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として不動産管理処分信託の受益権及び金銭の管理及び処分を目的に設定されました。2026年8月1日（以下「当期末」といいます。）現在における本件不動産受益権及び金銭の内容は、以下のとおりです。

① 本件不動産受益権

受託者：三井住友信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の不動産

不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおりです。

（当期末現在）

（イ） 投資対象不動産

<table>
<tr><th colspan="8">投資対象不動産の概要（注1）</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="2">名古屋プライムセントラルタワー</td><td colspan="2">アセットタイプ（注2）</td><td colspan="2">1　事務所
2　駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">不動産管理処分信託設定年月日</td><td colspan="2">2014年6月6日</td><td colspan="2">投資対象不動産に対する権利の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td colspan="2" rowspan="2">29,800百万円
（2026年8月1日）</td><td rowspan="2">不動産管理処分信託契約の概要</td><td>信託受託者</td><td colspan="2">三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td colspan="2">2035年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">アクセス</td><td colspan="6">市営地下鉄東山線「名古屋」駅　徒歩約4分
JR東海道本線「名古屋」駅　徒歩約7分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="6">愛知県名古屋市西区名駅二丁目27番8号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>愛知県名古屋市西区名駅二丁目2705番1 外9筆</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td colspan="2">2009年3月</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>80%（基準）・100%（緩和）（注3）</td><td>構造（注2）</td><td colspan="2">1　業務棟：鉄骨造陸屋根23階建
2　駐車場棟：鉄骨造陸屋根8階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>500%・400%（注4）</td><td>用途（注2）</td><td colspan="2">1　事務所
2　駐車場</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">延床面積（登記簿）</td><td colspan="2" rowspan="2">1　46,955.22㎡（注6）
2　12,647.67㎡（注7）</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>7,463.11㎡（注5）</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権（共有持分）</td><td>所有形態（注2）</td><td colspan="2">1　区分所有権
2　規約共用部分及び団地共用部分の共有持分</td></tr>
<tr><td colspan="3">地震PML（地震PML値調査業者）</td><td colspan="5">1.4%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）</td></tr>
</table>

(注1) 投資対象不動産に関連する主たる建物は、名古屋プライムセントラルタワー（業務棟）（以下「業務棟」といいます。）、ブリリアタワー名古屋グランスイート（住宅棟）（以下「住宅棟」といいます。）及び名古屋プライムセントラルパーキング（駐車場棟）（以下「駐車場棟」といいます。）の3棟（以下、個別に又は総称して「本関連物件」ということがあり、また、業務棟及び駐車場棟を個別に又は総称して「本物件」ということがあります。）から構成されますが、そのうち投資対象不動産は、業務棟の3階から13階の専有部分の区分所有権全部及び1階仮眠室の専有部分5.68㎡の区分所有権の共有持分（持分割合約49.77%）、これらに付随する業務棟及び駐車場棟の共用部分の共有持分並びに業務棟の敷地の共有持分（持分割合約49.77%）です。なお、投資対象不動産には、住宅棟は含まれていません。また、駐車場棟は、本関連物件及びその敷地等を対象とする団地管理規約（以下「団地管理規約」といいます。）に基づく団地共用部分等、業務棟及びその敷地等を対象とする業務棟管理規約（以下、「業務棟管理規約」といいます。）に基づく規約共用部分となっています。

(注2) 1は、投資対象不動産のうち業務棟のアセットタイプ、構造、用途及び所有形態、2は、投資対象不動産のうち駐車場棟のアセットタイプ、構造、用途及び所有形態です。

(注3) 建蔽率80%かつ防火地域内の耐火建築物は、建蔽率制限の適用を受けません。

(注4) 東側前面道路境界線より西側に30mまでが指定容積率500%、30mを超える部分が指定容積率400%となりますが、総合設計制度により652.75%となっています。

(注5) 業務棟の建物全体の敷地面積を記載しています。

(注6) 業務棟の建物全体の延床面積を記載しています。なお、投資対象不動産である3階から13階の専有部分の不動産登記簿の記載に基づく延床面積及び1階仮眠室の専有部分の不動産登記簿の記載に基づく延床面積に持分割合（約49.77%）を乗じた延床面積の合計は、約16,857.67㎡です。

(注7) 駐車場棟の建物全体の延床面積を記載しています。

建物状況評価概要			
調査業者	大和不動産鑑定株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費	―
調査年月	2025年10月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費	834,228千円（注）

（注）(i)業務棟全体における修繕費に投資対象不動産の業務棟における専有面積割合（約49.77%）を乗じた金額及び(ii)駐車場棟全体における修繕費に団地管理規約に定める団地共用部分等の業務棟における共有持分割合（約76.81%）を乗じ、さらに投資対象不動産の業務棟における専有面積割合（約49.77%）を乗じた金額の合計を記載しています。

関係者			
PM会社	東京建物株式会社	マスターリース会社	東京建物株式会社
		マスターリース種別	パス・スルー型

特記事項
・ 本物件は、愛知県名古屋市が発表している「（名古屋市）洪水ハザードマップ　西区」及び「（名古屋市）高潮ハザードマップ　西区」において浸水深1m～3m未満、「（名古屋市）内水氾濫ハザードマップ　西区」において0m～0.3m未満の浸水想定区域内に位置しています。本物件においては、業務棟・駐車場棟のあらゆる開口部に止水板又は止水シートを設置できるように止水対策工事を実施の上、止水板等を業務棟に保管し、緊急時に備える体制が整備されています。 ・ 本物件土地の一部には、バスの回転場として利用するため、名古屋市を地上権者とする以下の区分地上権が設定されています。 区分地上権設定：2007年11月22日 目的：自動車運送事業用バス回転場工作物設置 範囲：東京湾中等潮位の上2メートル38センチから東京湾中等潮位の上7メートル28センチまで 存続期間：設定の日から50年又は合意解約の日のうち早い日まで ・ 受託者は、本物件の各区分所有権者及び本件不動産信託の前受益者の間の共同運用事業協定書上の前受益者の地位を承継しています。当該共同運用事業協定書において、本物件についての不分割特約や本物件の土地及び建物の分離処分の禁止が定められているほか、本物件のマスターリース契約（本物件の他の区分所有者とマスターリース会社が締結している他のマスターリース契約（以下「他のマスターリース契約」といいます。）を含みます。）に基づく賃貸人又は業務委託者としての決定等は、原則として本物件の区分所有者全員の合意により行われ、一定期間の協議の上で合意に至らなかった場合には本物件の持分割合の過半数を有する区分所有者（ただし、本物件のマスターリース契約及び他のマスターリース契約の対象区画のうち本物件の区分所有者がそれぞれ所有する専有部分についての賃貸又は転貸の主要な条件（賃料、共益費、フリーレント等）の決定等については当該専有部分を所有する区分所有者）により決定される旨定められています（なお、当期末現在、受託者が有する本物件の持分割合は約49.77%です。）。また、当該共同運用事業協定書において、本物件又は本件不動産受益権を譲渡する際には、一定の場合を除き他の区分所有権者（本件不動産受益権の譲渡の場合には不動産信託受託者を除きます。）に一定期間優先交渉権を与えることとされています。

マスターリース会社との賃貸借の概要（注1）			
マスターリース会社の名称	東京建物株式会社	業種	不動産業
賃貸借形態	普通賃貸借	総月額賃料及び共益費	非開示（パス・スルー型）（注2）（注3）
総賃貸可能面積（注3）	17,117.10㎡	稼働率（注4）	2026年8月1日　100%
総賃貸面積（注3）	17,117.10㎡	賃貸借期間	2024年7月1日～2029年6月30日
中途解約	6ヶ月前予告により可能	敷金・保証金（注5）	1,079,887,833円
期間満了時の更新	賃貸借期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から意思表示をしないときは、本契約は更新され賃貸借期間満了日の翌日から5年間継続するものとし、以後も同様とする。	賃料改定の可否	該当事項なし
テナント総数（注6）	54		

(注1) マスターリース会社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すが、マスターリース契約上、マスターリース会社から不動産信託受託者に支払われる賃料等は、他のマスターリース契約に基づきエンドテナントに転貸されている部分を含む本物件の建物全体の賃料等の合計額に投資対象不動産の業務棟における専有面積割合（約49.77%）を乗じた金額になっています。なお、本物件の共同運用事業協定書において、本物件のマスターリース契約及び他のマスターリース契約の対象区画のうち本物件の区分所有者がそれぞれ所有する専有部分についての賃貸又は転貸の主要な条件（賃料、共益費、フリーレント等）の決定等は、原則として本物件の区分所有者全員の合意により行われ、一定期間の協議の上で合意に至らなかった場合には当該専有部分を所有する区分所有者により決定される旨定められています。

(注3) 総賃貸可能面積及び総賃貸面積については当期末時点の業務棟の建物全体の各面積のうち投資対象不動産の業務棟における専有面積割合（約49.77%）に相当する面積を記載しています。また、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫及び駐車場の面積は含まれていません。

(注4) 業務棟の建物全体における稼働率を記載しています。

(注5) 本物件における転借人から預託を受けた敷金のうち、専有する業務棟専有部分にかかる転貸敷金の全額並びに共有する業務棟専有部分及び団地管理規約に定める業務棟2階店舗出入口の業務棟専用使用部分を除く業務棟共用部分等にかかる転貸敷金の総額に持分割合（約49.77%）を乗じた金額が敷金として預託されています。

(注6) 業務棟の建物全体の貸会議室及び店舗を除くエンドテナントの数を記載しています。

主要テナントとの賃貸借の概要（注1）（注2）			
主要テナント①との賃貸借の概要			
主要テナント①の名称	非開示	業種	情報通信業
賃貸面積	4,558.21㎡	敷金・保証金	非開示
年間賃料及び共益費	非開示	賃貸借期間	非開示
賃料改定の可否	非開示	賃貸借形態	非開示
中途解約	非開示	期間満了時の更新	非開示
賃貸面積比率（注3）	13.3%		
主要テナント②との賃貸借の概要			
主要テナント②の名称	非開示	業種	情報通信業
賃貸面積	4,135.13㎡	敷金・保証金	非開示
年間賃料及び共益費	非開示	賃貸借期間	非開示
賃料改定の可否	非開示	賃貸借形態	非開示
中途解約	非開示	期間満了時の更新	非開示
賃貸面積比率（注3）	12.0%		

(注1) 本物件のマスターリース契約上、マスターリース会社から不動産信託受託者に支払われる賃料等が他のマスターリース契約に基づきエンドテナントに転貸されている部分を含む本物件の建物全体の賃料等の合計額に投資対象不動産の業務棟における専有面積割合（約49.77%）を乗じた金額となっていることから、他のマスターリース契約に基づき転貸されている部分を含む業務棟の建物全体に係るテナントのうち、当期末現在で、当該テナントと締結している賃貸借契約に基づく当該テナントへの賃貸面積が業務棟の建物全体における全賃貸面積の10%以上を占めるテナント（以下「主要テナント」といいます。）との賃貸借契約の概要を記載しています。したがって、主要テナントが、投資対象不動産を賃借しておらず、投資対象不動産以外の本物件のみを賃借している場合があります。

(注2) 主要テナント①及び②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3) 業務棟の建物全体における全賃貸面積に対する当該テナントの賃貸面積比率を記載しています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	名古屋プライムセントラルタワー
鑑定評価額	29,800百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026年8月1日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	29,800	
直接還元法による価格	30,400	
運営収益	非開示（注）	
潜在総収益（a）～（d）計		
（a）共益費込貸室賃料収入		
（b）水道光熱費収入		
（c）駐車場収入		
（d）その他収入		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益		
一時金の運用益		
資本的支出		
純収益		
還元利回り	3.4%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引事例等を勘案の上査定
DCF法による価格	29,500	
割引率	3.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	3.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	23,800	
土地比率	82.3%	
建物比率	17.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

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

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

（イ）「アクセス」について

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

（ロ）「所在地（住居表示）」について

「所在地（住居表示）」は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。

（ハ）「土地」について

- **「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。**
- **「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。**
- **「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。**
- **「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。**
- **「所有形態」は、投資対象不動産（土地）に関して不動産信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。**

（ニ）「建物」について

- **「建築時期」は、登記簿上の新築時点を記載しています。**
- **「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。**
- **「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。**
- **「延床面積（登記簿）」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めた床面積の合計を記載しています。**
- **「所有形態」は、投資対象不動産（建物）に関して不動産信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。**

（ホ）「地震PML（地震PML値調査業者）」について

「地震PML（地震PML値調査業者）」は、アセット・マネージャーからの委託に基づき、大和不動産鑑定株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）及びSOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2025年9月付地震PML簡易評価報告書に基づき記載しています。

（ヘ）「建物状況評価概要」について

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

（ト）「関係者」について

- **「PM会社」は、当期末現在において、有効なプロパティ・マネジメント（PM）契約を締結しているPM会社を記載しています。**
- **「マスターリース会社」は、当期末現在において、有効な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。）を締結しているマスターリース会社を記載しています。**
- **「マスターリース種別」は、当期末現在締結されているマスターリース契約の内容に従った分類を記載しています。「マスターリース種別」に記載の「パス・スルー型」とは、当期末現在締結されているマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合をいいます。なお、エンドテナントがマスターリース会社に支払う賃料の金額にかかわらず、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合には、「賃料固定型」と記載されます。**

（チ）「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、当期末現在の情報をもとに、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

（リ）「マスターリース会社との賃貸借の概要」について

- **「マスターリース会社との賃貸借の概要」は、不動産信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、投資対象不動産について、特に記載のない限り当期末現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。**
- **「総賃貸可能面積」は、マスターリース契約の賃料算定方法の特性を踏まえ、当期末現在における業務棟の建物全体の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積のうち投資対象不動産の業務棟における専有面積割合（約49.77%）に相当する面積を記載しています。したがって、当該面積は、投資対象不動産のみの賃貸可能面積と必ずしも一致しません。なお、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。**
- **「総賃貸面積」は、マスターリース契約の賃料算定方法の特性を踏まえ、当期末現在における業務棟の建物全体の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が行われている面積のうち投資対象不動産の業務棟における専有面積割合（約49.77%）に相当する面積を記載しています。したがって、当該面積は、投資対象不動産のみの賃貸面積と必ずしも一致しません。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別（前記「(ヘ) 関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で当期末現在において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、マスターリース会社又は信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。**

・「稼働率」は、記載の日付時点における「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しています。したがって、当該数値は、投資対象不動産のみの稼働率と必ずしも一致しません。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
・「総月額賃料及び共益費」は、建物賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みます。）となっており、その具体的な金額は各エンドテナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。
・「テナント総数」は、マスターリース契約の賃料算定方法の特性を踏まえ、当期末現在における業務棟の建物全体の貸会議室及び店舗を除くエンドテナントの数を記載しています。したがって、当該賃借人の数は、投資対象不動産に係る建物の賃借人の数と一致しません。

（ヌ）「主要テナントとの賃貸借の概要」について
・「主要テナントとの賃貸借の概要」は、マスターリース会社又は不動産信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、当期末現在における業務棟の建物全体の賃貸借契約のうち、主要テナントとの契約に関する事項を記載しています。
・「年間賃料及び共益費」は、普通借家契約に基づく固定賃料ですが、その具体的な金額は各主要テナントより開示の承諾を得られていないため、いずれも「非開示」と記載しています。
・その他、当該主要テナントより開示の承諾を得られていない項目については、「非開示」と記載しています。

（ル）「不動産鑑定評価書の概要」について
「不動産鑑定評価書の概要」は、受託者が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社に本件不動産受益権の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社と受託者及びアセット・マネージャーとの間には、特別の利害関係はありません。
金額は、特段の記載がない限り百万円未満を切り捨てて記載しています。また、割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 金銭（当期末現在）

資産の種類	金銭
金額	900,045千円

（3）【信託財産を構成する資産の回収方法】
該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

（1）【信託の概要】

①【信託の基本的仕組み】

（イ）本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた本信託契約が締結され、受託者は、本信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件不動産受益権及び本信託契約に基づいて受託者が受領する金銭その他の財産を管理及び処分しています。詳細については、前記「１　概況　（４） 信託財産の管理体制等　① 信託財産の関係法人　（ロ） 受託者：オルタナ信託株式会社」をご参照ください。

また、本信託の最終償還については、後記「④ 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記録のために用いるプラットフォームは、株式会社Progmatが開発する「Progmat ST」です。詳細は、以下のとおりです。

本受益権の発行、移転及び償還を、株式会社Progmatが開発する分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）を用いたコンピュータシステムである「Progmat ST」にて管理し、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転が「Progmat ST」上の帳簿への記録によって行われます。株式会社Progmatは、受託者を含むノード（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「Progmat ST」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。「Progmat ST」上の帳簿は、「Progmat ST」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。「Progmat ST」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基盤技術としてAvalancheベースのSovereign Layer 1（以下「Avalanche Sovereign L1」といいます。）を採用しています。

a 「プライベート／コンソーシアム型」DLTの内容

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全て追跡することが可能です。

b DLT基盤技術「Avalanche Sovereign L1」の内容

「Avalanche Sovereign L1」は、Ava Labs（本社：米国ニューヨーク州、CEO：Emin Gün Sirer）が開発するAvalanche技術を基盤としつつ、特定の事業者が独自に構築・運用することを前提とした「独立型レイヤー1（Sovereign L1）」です。Avalancheの高性能なコンセンサスプロトコル及びEVM互換の実行環境を用いながら、ネットワークのガバナンス・バリデータ構成・セキュリティポリシーを事業者自身が完全に決定できる点に特徴があります。従来の「パブリック型」DLTが抱えていた課題（ノード制御の不十分さ、スケーラビリティ制約、金融規制への対応の困難性等）を解消するアーキテクチャとして設計されており、特に以下の特徴から、発行者は、金融商品である本受益権を扱うDLT基盤として望ましい技術として評価しています。

(a) 取引情報のプライバシー確保が容易

「Avalanche Sovereign L1」は、独立したブロックチェーンとして構築されるため、ネットワーク参加者・データアクセス権限・トランザクション可視性をコントロールすることができ、「必要な情報のみ」を「知る必要のある範囲内」で共有するガバナンス設計が可能です。

(b) スケーラビリティの確保が容易

Avalancheの特性により、Sovereign L1は数千TPSレベルの高スループットと1秒未満の確定性を基盤から享受できます。さらに、Sovereign L1は完全に独立したチェーンであるため、他チェーンの混雑の影響を受けず、発行者のトラフィック特性に応じたパフォーマンスを維持できます。必要に応じてノード数・ノード構成・ハードウェア要件を自由に設計できるため、高頻度トランザクションが求められる金融商品・原簿管理業務においても、恒常的な応答性能を確保可能です。

(c) スマートコントラクトの柔軟な実装が可能

「Avalanche Sovereign L1」はEthereumと一定の互換性を有しています。そのため、分散型金融の基盤となっているEthereumのソースコードや周辺ツール群の利用が可能で、高い拡張性を有しています。また、金融規制への適合や、特定業務に合わせた検証ロジックの追加など、エンタープライズ向けのガバナンス設計にも柔軟にカスタマイズできます。

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 ST」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 ST」と連携します。

a プラットフォーム「Progmat ST」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 ST」は本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォームとして適切であると評価しています。

(a) 法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

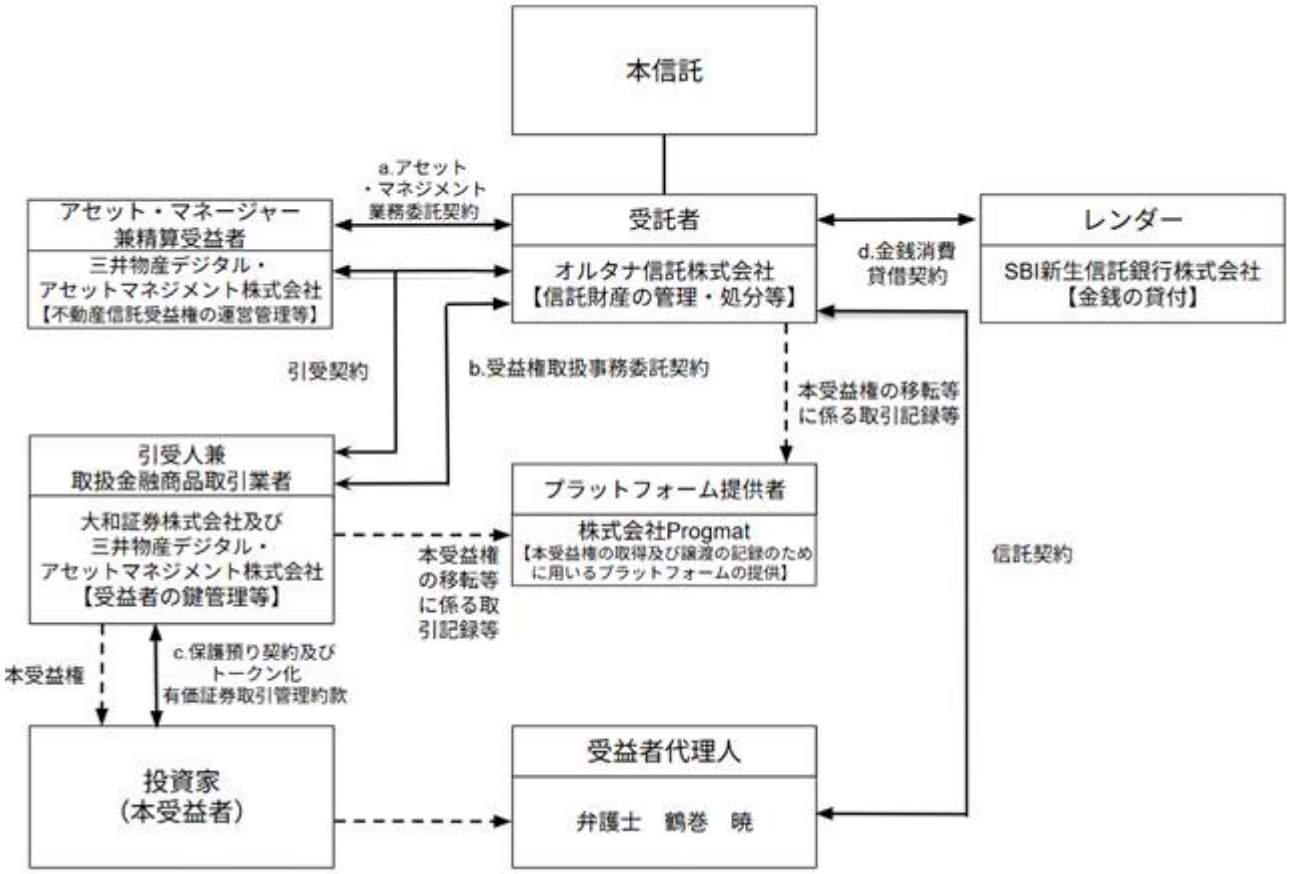
本信託契約において、プラットフォーム上で本受益権の譲渡が記録された場合には、譲渡制限（注）が付されている本受益権の譲渡に係る受託者の承諾があったとみなされることとされているため、プラットフォーム上での譲渡が法的にも有効な権利移転となり、また、かかるプラットフォーム上での譲渡記録をもって受益権原簿の名義書換が行われるため、デジタル完結で第三者への対抗要件を備えることも可能です。プラットフォーム上の譲渡が必ずしも法的な権利移転と一体ではない場合、各セキュリティ・トークンの根拠法令に応じた対抗要件を、別途手続の上で備える必要があるため、「Progmat ST」はより安定的・効率的な取引を可能とするこ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

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

(b) セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

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

アセット・マネージャーは、受託者との間で、本信託契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、本件アセット・マネジメント業務を行っています。

b 受益権取扱事務委託契約

受託者は、取扱金融商品取引業者との間で、本信託契約締結日付で受益権取扱事務委託契約を締結しました。

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

c 保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款

本受益者は、取扱金融商品取引業者との間で、保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、取扱金融商品取引業者は、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行っています。

d 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2025年12月2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2025年12月4日（以下「貸付実行日」といいます。）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（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。）を行いました。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】

（イ）管理及び処分の方法について

a 本件不動産受益権

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、本件アセット・マネジメント業務を委託しています。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アセット・マネジメント業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

取得方針	本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。
借入方針	新たな不動産受益権の購入を目的とした新規借入れは行いません。 運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前弁済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。また、基準金利が所定の基準値以上となった場合には、残存するローン元本金額を想定元金とする、金利キャップ契約を締結する場合があります。 また、予定返済期日（本借入れ（シニアローン））（後記「売却方針」に定義します。以下同じです。）までに本件不動産受益権の売却が行われないことが見込まれる場合、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を行う予定です。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、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、借入先の選定にあたっては、本借入れと同一の金融機関を前提としつつ、金利等の経済条件が有利になる場合は、複数の借入先の分散等を図る場合があります。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、投資対象不動産の収支計画を踏まえた事業計画書を策定し、計画的な資産運用を行っています。アセット・マネージャーは、事業計画書をもとに、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持しています。
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）を付保しています。なお、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて原則とし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っています。 また、地震PML値が15%未満であることを踏まえ地震保険は付保していません。
修繕及び設備投資の方針	本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行っています。
配当方針	原則として、各信託配当支払日（信託終了日（後記「(ニ) 信託計算期間」に定義します。）を除く各計算期日（後記「(ニ) 信託計算期間」に定義します。以下同じです。）の属する月の翌月末日（ただし、当該日が営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいいます。以下同じです。）でない場合は前営業日とします。）をいいます。以下同じです。）に、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの各信託計算期間（なお、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2026年8月1日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の1,000分の25を超えないものとします。 また、本信託においては、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、一般社団法人信託協会の定める受益証券発行信託計算規則（以下「受益証券発行信託計算規則」といいます。）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信託元本の一部減少として当期未処分利益を原資としない分配を行うことができます。 なお、本借入れに関して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、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払戻しは行いません。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、そういった合意がなされた場合には、同様です。

売却方針	アセット・マネージャーは、原則として、信託計算期間である2031年8月期（2031年2月2日から2031年8月1日）に本件不動産受益権の売却を行う方針です。 ただし、信託計算期間である2026年8月期から2031年8月期まで（2025年12月4日から2031年8月1日）の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合があります。 また、アセット・マネージャーは、2031年8月期が終了する2031年8月1日までの間に、本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や本件不動産受益権の運用状況等の影響により、本受益者の利益最大化のために運用の延長が必要と判断する場合、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を検討するとともに、2031年8月期が終了した後から約1.5年間、2033年2月1日までを限度として運用期間の延長を決定する場合があります。この場合、当該延長期間における本信託の償還を優先した売却活動を行います。また、シニアローンとして行われる本借入れ（以下「本借入れ（シニアローン）」といいます。）の予定返済期日（2032年12月4日）（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日とします。）（以下「予定返済期日（本借入れ（シニアローン））」といいます。）までに本件不動産受益権の売却が行われないことが見込まれる場合、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を行った上で、当該延長期間における売却活動を行います。 ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められている財務制限条項に抵触した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権が売却される場合があります。また、本借入れの借り換え（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。
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を補助しています。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。）とし、アセット・マネージャーが開設したホームページ（https://alterna-z.com/）において公表しています。

当期末現在において、投資対象不動産を含む本物件について締結されている賃貸借契約に係る賃料について延滞は発生していません。

b 金銭

受託者は、金銭を本信託契約その他の関連する契約の規定に従って、信託口座内で適切に管理します。

(ロ) 受託者（固有勘定）、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信託業法施行規則（平成16年内閣府令第107号。その後の改正を含みます。）（以下「信託業法施行規則」といいます。）第41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、本信託業務に関し、本件不動産受益権の信託設定、受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託、本件不動産受益権の売買取引、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、借入れ及び本信託財産に対する担保設定、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、受託者の利害関係人に対する本信託の本受益権若しくは精算受益権の配当金又は償還金の支払い、受託者が信託事務を処理するために必要な限度で、かつ、法令規則上許容されている範囲で行う本信託契約所定の行為（本件不動産受益権の売買取引に係る媒介、投資対象不動産の賃貸借取引、投資対象不動産の管理、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、投資対象不動産の売買取引、投資対象不動産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）並びにその他受益者代理人が指図した取引（これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。）に係る、(i)受託者、アセット・マネージャー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行うものを行うことができるものとします。

(ハ) 運用制限等

本件不動産受益権及び金銭以外の保有はしません。

(ニ) 信託計算期間

2026年8月1日を初回とする毎年2月及び8月の各1日並びに本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。）を計算期日とし、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。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8月1日（同日を含みます。）までとします。

(ホ) 収益金等の分配

本信託は、各信託配当支払日に、原則として各信託計算期間における当期未処分利益の全額を配当するものとします。

（ヘ）信託報酬等

a 受託者に関する報酬等

受託者は、本信託財産より、以下の信託報酬等を収受します。ただし、当初信託報酬は委託者により全額支払済みです。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）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 A ＝金113,000,000円（税込金124,300,000円） B ＝本信託契約締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額） 当初信託報酬の支払時期は、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。
期中信託報酬	各信託計算期間毎に、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。）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。 期中信託報酬 ＝ (i)信託基本報酬＋ (ⅱ)会計監査費用 (i)信託基本報酬＝金21,187,500円（税込金23,306,250円）（本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額（金28,250,000,000円）の0.075%相当額） ただし、初回、及び信託終了日を含む最終の信託計算期間における期中信託報酬については、以下のとおりとします（1円未満の端数は切り捨てます。）。 （算式） 信託基本報酬＝A×B÷C A：金42,375,000円（税込金46,612,500円）（本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額（金28,250,000,000円）の0.15%相当額） B：当該信託計算期間の実日数 C：365 (ⅱ)会計監査費用＝期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用（当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。） 期中信託報酬の支払時期は、各計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）とします。ただし、信託終了日を含む最終の信託計算期間における期中信託報酬については信託終了日（当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）とします。なお、(i)各年2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2日（同日を含みます。）から同年2月1日（同日を含みます。）、(ii)各年8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2日（同日を含みます。）から同年8月1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8月1日（同日を含みます。）です。また、信託終了日を含む最終の信託計算期間は、信託終了日を含む信託計算期間の始期としての2月2日又は8月2日のいずれかの日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）とします。
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。 終了時信託報酬 ＝ A ＋ B A ＝ 信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産×0.20％（税込0.22%） B ＝ 信託終了日の属する信託計算期間に生じる信託金に係る利子相当額 終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。
清算時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 清算時信託報酬＝信託終了日の翌日以降に生じる信託金に係る利子相当額 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が結了した日です。

（注） 本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「Progmat ST」の利用に関し、本信託財産から株式会社Progmat及び受託者に対する報酬及び手数料の支払いは行われていません。

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、以下の報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	金365,300,000円（税込金401,830,000円）を上限として別途アセット・マネージャーと受託者で合意するものとします。 アップフロント報酬の支払時期は、信託設定日です。
期中運用報酬	AM報酬計算期間（毎年2月及び8月の1日（同日を含みます。）に終了する期間を意味します。なお、上記にかかわらず、(i)初回のAM報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2026年8月1日までの期間とし、(ii)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における当該譲渡日を含むAM報酬計算期間は、(a)直前のAM報酬計算期間の末日の翌日（同日を含みます。）から当該地位譲渡日（同日を含みます。）までの期間及び(b)当該地位譲渡日の翌日（同日を含みます。）から直後に到来する2月又は8月の1日（同日を含みます。）までの期間とし、(iii)最終のAM報酬計算期間は、直前のAM報酬計算期間の末日の翌日（同日を含みます。）からアセット・マネジメント業務委託契約の終了日（同日を含みます。）までの期間とします。以下本bにおいて同じです。）毎に、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。）を上限として別途アセット・マネージャーと受託者で合意する金額に消費税及び地方消費税を加えた金額とします。 期中運用報酬の上限＝(i)運用基本報酬 (i)運用基本報酬＝金21,187,500円（本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額（金28,250,000,000円）の0.075%相当額） ただし、初回のAM報酬計算期間及び最終のAM報酬計算期間については、以下のとおりとします（1円未満の端数は切り捨てます。）。 （算式） 運用基本報酬＝A×B÷C A：金42,375,000円（本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額（金28,250,000,000円）の0.15%相当額） B：当該AM報酬計算期間の実日数 C：365 期中運用報酬の支払時期は、当該信託計算期間の末日が属する月の末日（ただし、当該信託計算期間中に本件不動産受益権若しくは投資対象不動産が売却された場合、受託者及び/若しくはアセット・マネージャーが、受託者の保有する本件不動産受益権若しくは投資対象不動産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を解除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、解除日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日とします。また、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。

売却時報酬・ インセンティブ報酬	**売却時報酬** **売却価格（投資対象不動産が不動産信託受託者により売却された場合には、当該売却代金を原資とする信託財産の交付金額をいいます。以下、本項において「売却価格」といいます。）（消費税及び地方消費税を含みません。）に1.0%（税込1.1%）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した金額** **売却時報酬の支払時期は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却を完了した後の日で、かつ、受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した日です。** **インセンティブ報酬** **本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合において、上記売却時報酬に加えて、次の(i)及び(ii)の計算式によって得られる金額がそれぞれ正となるときには、次の(ii)の計算式によって得られる金額に20%（税込22%）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した金額** **(i) 計算式：**A-B **(ii) 計算式：**A-C A：**本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却価格（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** B：**受託者の委託に基づき本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却日の直前に作成される投資対象不動産に係る不動産鑑定評価書に記載された投資対象不動産の鑑定評価額** C：**受託者の委託に基づき大和不動産鑑定株式会社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2025年9月30日時点における投資対象不動産の鑑定評価額** **インセンティブ報酬の支払時期は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却を完了した後の日で、かつ、受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した日です。**

c 受益者代理人に関する報酬等

受益者代理人は、本信託財産より、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。）毎に金150千円（税込金165千円）

「報酬計算期間」とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、「報酬支払期日」とは、毎年1月末日及び7月末日並びに信託終了日（いずれも当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）をいいます。

なお、6か月を超える期間については、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。報酬計算期間が6か月未満となる場合であっても、日割計算は行いません。

ただし、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、初回の信託計算期間が終了する日とします。

d 受益権取扱事務委託契約に基づく業務委託料

取扱金融商品取引業者は、受益権取扱事務委託契約に基づく業務委託料として、本信託財産より、委託料計算期間（以下に定義します。）ごとに、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。）を収受します。

業務委託料＝（A×0.1%（税込0.11%））×B÷365（1年を365日とする日割計算）
A＝各委託料計算期日（以下に定義します。）の直前の委託料計算期日時点（初回の委託料計算期間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。）
B＝該当する委託料計算期間に含まれる実日数

「委託料計算期日」とは、計算期日をいいます。ただし、本信託が有効に存続している状態で受益権取扱事務委託契約が終了又は解除された場合における当該終了又は解除後の委託料計算期日は、受託者と取扱金融商品取引業者間で協議し決定するものとします。「委託料計算期間」とは、各委託料計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その直後に到来する委託料計算期日（同日を含みます。）までの期間をいいます。ただし、初回の委託料計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）からその直後に到来する委託料計算期日（同日を含みます。）までとします。業務委託料の支払時期は、該当する委託料計算期間の業務委託料について、取扱金融商品取引業者から請求があった日の属する月の翌月末日（当該日が営業日ではない場合は前営業日とします。）です。

e その他の費用等

以下の費用等が本信託財産から支払われます。

・本信託の受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用
・有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成に関連する費用
・投資対象不動産に係る固定資産税及び都市計画税、減価償却費（もしあれば）、保険料、水道光熱費、小修繕費、鑑定評価書、エンジニアリングレポート及びマーケットレポートの取得費用
・本件不動産信託の受託者に対する信託報酬、その他不動産信託の維持に要する費用
・本借入れに係る利息、ブレークファンディングコスト（もしあれば）、遅延損害金その他の費用
・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、ブレークファンディングコスト（もしあれば）、その他の費用
・貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
・本件不動産受益権の売却に係る費用
・受託者が信託事務を処理するために必要な限度で、かつ、法令規則上許容されている範囲で行うものに限られる、本信託不動産の売却に係る費用
・税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
・委託者が負担した自らの設立費用
・委託者が本件不動産受益権の取得に関して支払う各種手数料その他の当該取得に要する費用（委託者が本件不動産受益権の買主の地位の譲渡を受ける際に負担する手数料等を含みます。）
・受益権取扱事務委託契約に基づき、受託者が取扱金融商品取引業者に対して支払う業務委託料
・その他、本信託の維持に要する費用

（ト）信託財産の交付

**受託者は、信託期間満了日（2033年2月1日をいいます。以下同じです。）の120日前の日、信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。以下同じです。）又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。以下同じです。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権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。）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（本信託の終了により受託者に投資対象不動産が交付された場合には投資対象不動産とします。以下、本（ト）において同じです。）の売却後、本件不動産受益権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（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）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・マネージャー及び取扱金融商品取引業者へ委託しています。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、本件アセット・マネジメント業務を委託しています。

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

（リ）信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

本信託は、(i)信託期間満了日の120日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産（なお、投資対象不動産については、やむを得ず、本件不動産信託の終了により受託者に投資対象不動産が交付された場合であって、法令規則上許容されている範囲その他の本信託契約所定の場合に限ります。）が残存するときには、当該本件不動産受益権若しくは投資対象不動産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。いかなる場合も信託終了日は信託期間満了日を超えないものとし、本段落第一文及び第二文に基づく信託終了日が信託期間満了日の翌日以降の日となる場合には、信託期間満了日を信託終了日とします。

③【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

（イ）精算受益権

精算受益権は、その保有者が、本件不動産受益権に係る債権及び債務のうち本信託の終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）について受託者から承継を受け、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後的な精算を行うための信託受益権です。

精算受益権については、信託法第185条第1項に規定する記名式の受益証券を発行しますが、精算受益権の受益者であった委託者は、信託設定日において、精算受益権をアセット・マネージャーに対して譲渡し、アセット・マネージャーは、当該譲渡に併せて信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行っており、精算受益権に係る受益証券は不所持としています。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

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

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

アセット・マネージャーが辞任、解任その他理由の如何を問わず不在となったときは、受益者代理人及び精算受益者（解任されるアセット・マネージャーが精算受益者若しくはその関係会社である場合又は当該アセット・マネージャーが精算受益者から投資運用業務を受託している等の理由により精算受益者と特別の利害を有すると認められる場合、受益者代理人。以下本段落について同じです。）は、双方合意の上、直ちに後任のアセット・マネージャーを指名し、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、双方合意の上、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（受託者は、かかる承諾を不合理に遅延、留保又は拒絶してはならないとされています。）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。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最終償還及び最終配当については、後記「（ニ）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

ローン受益権は、本件不動産受益権を取得するための売買代金その他の費用の一部の調達を本借入れによって実現するための信託受益権です。

委託者は、当初受益者として、信託設定日に本受益権及び精算受益権とともにローン受益権を取得しました。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16,248,262,000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した。

(ハ) 信託の終了及び解除事由

以下の事由が発生した場合、本信託は終了することとされています。

- **a 信託期間が満了した場合**
- **b 信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由が発生した場合**
- **c 法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）（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処分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産受益権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)アセット・マネージャー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 本件不動産受益権が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、下記「（ニ） 終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。）**
- **i 受益者代理人、精算受益者及びアセット・マネージャーが別途合意し、当該合意する日が到来した場合**

また、受託者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、本信託の終了を決定することができるものとされており、この場合、本信託は本信託契約に定める日に終了します。

- **j 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っている全ての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されない場合**
- **k 本件不動産信託が終了した場合**
- **l 本信託の信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断した場合**
- **m 受託者が、本信託を終了することが本受益者及び精算受益者に有利であると判断した場合**
- **n 受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合**
- **o 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合（委託者が反社会的勢力等であると受託者が合理的に判断したとき又は委託者が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明したときを含みます。）**

(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（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本(ニ)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、本件不動産受益権を合理的な価格で売却することができるものとします。

上記にかかわらず、やむを得ず、本件不動産信託の終了により受託者に投資対象不動産が交付された場合には、受託者は、速やかに本信託の終了を決定し、法令規則上許容されている範囲に限り、信託財産売却期限である当該終了を決定した日から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。）までに、アセット・マネージャーの決定に従い、投資対象不動産を合理的な価格で売却するものとします。万が一、アセット・マネージャーが合理的な理由もなく投資対象不動産の売却を決定しない場合には、受託者は自らの判断によって、法令規則上許容されている範囲に限り、投資対象不動産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（ニ）に従った本件不動産受益権（本信託の終了により受託者に投資対象不動産が交付された場合には投資対象不動産とします。以下、本（ニ）において同じです。）の売却後、本件不動産受益権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（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）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（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、本受益者及び精算受益者に対して配当を行います。

最終配当金額は、最終信託配当支払日まで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若しくは未処理損失に対する信託配当の比率又は本受益権1口あたりの信託分配単価を通知することにより行います。

信託終了日を最終日とする信託計算期間における任意積立金の積立て又は取崩し、受益権調整引当額の減算等の利益処分項目又は損失処理項目についても、最終信託配当支払日までの受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日の5営業日前の日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。

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。）である信託終了日の開始時点の本受益者に対して、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財産に残存している金額を上限とします。）。かかる最終信託配当は、当該最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。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。最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。

また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の精算受益者に対して、アセット・マネージャーが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（ただし、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。）。かかる最終信託配当は、当該最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。受託者は、最終信託配当支払日における承認に関し、異議がある場合には最終信託配当支払日までに申立を行うものとします。当該日までに異議がない場合には、承認したものとみなします。最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。

受託者は、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、信託終了日から1か月後を目処に、本受益権及び精算受益権の元本（ただし、最終償還金支払日（以下に定義します。）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（かかる最終償還が行われる日を、以下「最終償還金支払日」といいます。）。受託者は、信託終了日時点における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。）**

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、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmat ST」に記録されている情報を参照の上、当該時点における「Progmat ST」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、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最終配当金額並びに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までの別途合意する日（以下「最終配当金明細交付日」といいます。）の別途合意する期限（以下、本段落において、「最終配当金明細送付期限」といいます。）までに取扱金融商品取引業者に対する支払金額等を記載した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、最終配当金明細を最終配当金明細送付期限までに取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも最終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、上記の最終配当金明細に記載された取扱金融商品取引業者に支払うべき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、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の開始時点で「Progmat ST」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約に従い、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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）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の支払いである旨を通知します。

受託者は、最終償還金支払日までの別途合意する日（以下「最終償還金参照日」といいます。）に、最終償還金受領権の権利確定日である信託終了日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmat ST」に記録されている情報（ただし、権利確定日から最終償還金参照日までの間に事務取扱要領に従って「Progmat ST」に記録されている情報の訂正が行われているときは、当該訂正後の「Progmat ST」の情報）を参照の上、当該時点における「Progmat ST」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、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最終償還金額を算出し、最終償還金支払日までの別途合意する日（以下「最終償還金明細交付日」といいます。）の別途合意する期限（以下、本段落において、「最終償還金明細送付期限」といいます。）までに取扱金融商品取引業者に対する支払金額等を記載した最終償還金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、最終償還金明細を最終償還金明細送付期限までに取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも最終償還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、最終償還金支払日の午前11時までに、上記の最終償還金明細に記載された取扱金融商品取引業者に支払うべき最終償還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、最終償還金支払日に、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の終了時点で「Progmat ST」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約に従い、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。

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) 取扱金融商品取引業者（CN利用）による業務

取扱金融商品取引業者（CN利用）は、「Progmat ST」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。また、前記の変更には、法人税法及び所得税法（昭和40年法律第33号。その後の改正を含みます。）の改正による、配当金額及び最終配当金額に係るアセット・マネージャーによる通知の内容及び時期の変更並びに当該変更に伴い必要となる範囲での本契約のその他の規定の変更であって、信託の目的に反しないこと及び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。）がなされる場合及び信託の併合又は分割がされる場合（以下、本（ト）において「重要な信託の変更」といいます。）並びに(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a乃至j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上で、予め、変更内容及び変更について異議ある本受益者は一定の期間（ただし、1か月以上とします。）内にその異議を述べるべき旨等を、日本経済新聞又は官報のいずれかへ掲載する方法により公告するとともに知れている本受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた本受益者の有する本受益権の口数が総本受益権口数の2分の1を超えなかったときには、本信託契約を変更することができます。なお、アセット・マネージャーの交代は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

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

上記のいずれにも該当しない場合には、委託者、受託者、精算受益者及び受益者代理人の合意により本信託契約を変更することができるものとします。ただし、委託者が解散その他の事由により消滅している場合には、委託者の同意は不要とします。

(チ) 本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2025年12月2日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日において、その他金銭消費貸借契約に付随するプロジェクト契約及び担保契約等を締結し、ローン受益権の償還等のため、貸付実行日に本借入れを行いました。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、本件不動産受益権に対して質権を設定するとともに、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することを停止条件として、投資対象不動産に抵当権を、投資対象不動産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、それぞれ設定することを合意しています。

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払戻しを行うことができない旨が合意されています。

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。

さらに、強制売却事由が生じたとき、アセット・マネージャーについて、許認可の喪失等によりアセット・マネジメント業務委託契約に基づく継続的な業務遂行が不可能となったとき、倒産手続が開始されたとき等本借入関連契約に定める一定の事由が生じた場合には、レンダーはアセット・マネージャーを解任し、アセット・マネージャーに代わり受託者と投資一任契約を締結する者として一定の基準を満たす第三者を指名することができる旨が約束されています。

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、そういった合意がなされた場合には、同様です。

（2）【受益権】

① 受益者集会に関する権利

本信託においては、全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を受益者代理人が有することとされています。そのため、本信託契約において受益者集会に関する定めは設けられておらず、該当事項はありません。

② 受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第2条第7項に規定する受益債権を意味します。

本信託に係る受益権は、本受益権、精算受益権及びローン受益権の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、精算受益権及びローン受益権の発行数は、各1個とします。なお、本書の日付現在、ローン受益権については、元本全額の償還を完了しています。

- **本受益権　　総額金12,001,728,000円（1口当たり金9,600円）**
- **精算受益権　　金10,000円（1個の金額）**
- **ローン受益権　　金16,248,262,000円（1個の金額）**

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

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

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

また、本受益者全ての代理人として、信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権以外の全ての本受益者の権利に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限は受益者代理人が有し、受益者代理人が本受益者に代わって本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）を行い、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については受益者代理人を相手方として行います。

④ 受益権の譲渡

本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「Progmat ST」を介して譲渡の記録を行うことにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。なお、本受益権の譲渡について、受託者の承諾は、「Progmat ST」を介した譲渡の記録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２ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

⑤ 課税上の取扱い

本書の日付現在、本信託及び日本の居住者又は内国法人である本受益者に関する課税上の一般的取扱いは以下のとおりです。なお、税法等の改正やその解釈の変更等がされた場合は、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（当期未処分利益を超える分配は、元本の払戻しとされ、後述の譲渡所得等としての課税の取り扱いを受けます。以下、本⑤において同じです。）には、20.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%（注））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、本受益権の収益の分配を受益者が収入すべき時期（所得として認識すべき日。以下「収益認識日」といいます。）は、信託配当支払日となります。特定受益証券発行信託の収益の分配は、原則として信託の計算期日が収益認識日とされておりますが、課税実務上の事情を受け、一般社団法人信託協会が定める一定の要件を満たした特定受益証券発行信託の収益の分配については、信託配当支払日を収益認識日とすることが許容される旨、課税当局より見解を受けており、本受益権における収益の分配はこちらにあたるものとなります。

本受益権の譲渡損益及び償還損益（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⑤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。

（注）2027年以降当分の間、新たな付加税として所得税の額に1%の税率を乗じた防衛特別所得税の課税が導入されます。また、同年以降、復興特別所得税の税率を現行の2.1%から1.1%に引き下げるとともにその課税期間を2047年までとすることとされています。なお、復興特別所得税と防衛特別所得税の合算税率は現行の復興特別所得税と同じ2.1%となりますが、上記のとおり課税期間は異なることとなります。以下同じです。

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（当期未処分利益を超える分配は、元本の払戻しとされ、後述の譲渡損益としての課税の取扱いを受けます。）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。収益認識日は、個人である本受益者と同様に信託配当支払日となります。

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、当該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。）については、法人税に係る所得の計算上、益金の額又は損金の額に算入されます。

（３）【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「（２） 受益権」に記載のとおりです。

4【信託財産を構成する資産の状況】

（1）【信託財産を構成する資産の運用（管理）の概況】

（単位：千円）

		当特定期間
		2026年8月1日
	総資産額	31,676,068
	負債総額	19,673,296
	純資産総額	12,002,771

（2）【損失及び延滞の状況】

該当事項はありません。

（3）【収益状況の推移】

（単位：千円）

		第1期
		自　2025年12月4日 至　2026年8月1日
	収益合計	936,957
	費用合計	684,637
	当期純利益	252,319

（4）【買戻し等の実績】

該当事項はありません。

5【投資リスク】

（1）リスク要因

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

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

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

① 投資対象不動産に関するリスク

本信託は、信託財産を単一の不動産信託受益権である本件不動産受益権として保有しており、本件不動産受益権の信託財産は主として単体（単一）の不動産の一部の区分所有権である投資対象不動産となっています。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。
・本信託においては、信託期間が固定期間とされており、原則として、信託期間の終了時には本受益権を最終償還することとなるため、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（一定の場合、運用期間の延長ができるものとされていますが、延長期間には制限があるため、本件不動産受益権を処分すべき時期が限定されることは避けられません。）。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

・本信託の収益は、投資対象不動産の収入に依存しており、投資対象不動産の稼働率、賃料水準、賃料等の支払状況その他の運営実績、投資対象不動産の運営者の運営能力、景気動向等様々な理由により変動し、収益の保証はありません。
・本信託の費用は、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・譲渡制限等に関するリスク

・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。とりわけ、本借入れに関しては、投資対象不動産に担保権が設定される場合があり、かかる担保権が設定された場合には、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、投資対象不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。
・不動産によっては、法令や行政機関との合意等によりその譲渡が制限されたり、買戻権が設定される場合があり、そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、原状回復義務等の負担が生じることで、多額の損害を被る可能性があります。

（ニ）投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

・投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、利用状況、テナントの資力、入居又は退去の状況等により大きく影響を受けるおそれがあります。

・投資対象不動産について締結される賃貸借契約は契約期間中であっても終了することがあり、また、賃貸借契約で定める賃料収入が常に得られる保証はありません。締結された賃貸借契約の内容が当事者間の合意や法律の規定等に従い後日変更されることもあります。

（ホ）投資対象不動産の処分に関するリスク

・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。

・投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。

・投資対象不動産を処分する場合には、不動産売買に係る仲介手数料、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬・インセンティブ報酬等の費用が生じますが、信託財産が負担する当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬・インセンティブ報酬については、前記「３ 信託の仕組み （１）信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 （ヘ）信託報酬等 売却時報酬・インセンティブ報酬」をご参照ください。

・強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

・本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本の最終償還の額が減少し、又は元本の最終償還が全く行われない場合があります。

（ヘ）マスターリースに関するリスク

・投資対象不動産のマスターリース会社の資力が悪化する等により賃料の支払が滞る場合があります。

・投資対象不動産については、マスターリース会社との間でパス・スルー型マスターリース契約が締結されており、マスターリース契約の賃料等は、他のマスターリース契約に基づきエンドテナントに転貸されている部分を含む本物件の建物全体の賃料等の合計額に投資対象不動産の業務棟における専有面積割合（約49.77%）を乗じた金額となっているため、投資対象不動産の収益及び費用並びにその価値は、本物件の建物全体におけるエンドテナントの利用状況、資力、入居又は退去の状況等に大きく影響を受けることになりますが、マスターリース会社の利用状況又は資力等の影響を受ける可能性もあります。

・なお、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されることとなる場合、投資対象不動産の収益及び費用並びにその価値は、マスターリース会社の利用状況、資力等により大きく影響を受けることになります。また、マスターリース会社との契約が期間満了その他の事由により終了し、その後に同等の契約が締結できない場合又は後継のテナントが見つからない場合、マスターリース会社との契約終了後の賃料水準が低下する場合があります。

（ト）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、また委託者は2026年2月10日付で解散し、2026年7月17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。

（チ）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。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は投資対象不動産の価値が下落する可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。投資対象不動産には災害等による損害を補填する火災保険や賠償責任保険を付保する方針ですが、個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性があります。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により投資対象不動産を災害等の発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

（リ）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主として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。

（ヌ）区分所有建物に関するリスク

・投資対象不動産は区分所有建物です。
・区分所有建物については、単独所有の不動産と比べて特有のリスクがあります。
・区分所有建物は、単独所有の不動産と異なり、その管理や処分（建物の建替えを含みます。）が区分所有法や区分所有法に基づき制定される管理規約により規律されます。そのため、単独所有の不動産と異なり、自己の希望するとおりに管理や処分（建物の建替えを含みます。）ができない可能性があります。
・区分所有権は、単独所有の不動産の所有権と同様、原則として自由に処分することができます。ただし、区分所有者間で優先的購入権等の合意をしたり、管理規約において譲渡等の制限を定めることがあり、これらの場合には、自由な譲渡が制限されることとなります。
・区分所有権と敷地利用権は別個の権利とされています。これらの権利は原則として分離して処分することが制限されていますが、分離して処分できる場合があり、そのような処分がされたときは、敷地利用権を有しない区分所有者が生じ、区分所有建物の存続が困難になる可能性があります。
・上記のような単独所有の不動産との差異から、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ル）オフィスへの投資に関するリスク

・本物件の大部分はオフィス区画ですが、一般的にオフィスの賃料は、景気の動向により大きく変動するため、好況期には賃料収入は増加し、不動産価格も高騰することが見込まれる一方、不況期には賃料収入は減少し、不動産価格が下落する可能性があります。また、他のアセットと比較して、賃貸借契約の賃貸借期間が比較的短く設定される場合があり、その場合には、他のオフィスビルとの競合が生じやすくなることから、稼働率の減少、賃料の減額を余儀なくされる可能性があり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

② 本受益権に関するリスク

（イ）本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

・本受益権は、金融商品取引所等に上場されておらず、その予定もありません。取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし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には、時期的な制限もあります。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ず、その承諾は「Progmat ST」を介した譲渡の記録のみによって行われるため、「Progmat ST」を介さずに譲渡することはできません。受託者の事前承諾を得るためには、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「Progmat ST」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。また、本受益権の元本の最終償還が決定された以降は、本受益権の譲渡及び受益権原簿の名義書換請求が制約される可能性があります。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。
・本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第２ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料　＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」をご参照ください。

（ロ）本受益権の価格に関するリスク
・本受益権の譲渡価格は、投資対象不動産の鑑定評価額に基づき算出された含み損益を加味して算出された純資産額（以下「NAV」といいます。）を基準に取扱金融商品取引業者が決定することが予定されていますが、投資対象不動産の鑑定評価額は下落する可能性があることから、本受益権の譲渡価格も下落する可能性があります。また、かかる鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し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、元本一部払戻し及び元本の最終償還に関するリスク
・本受益権について、信託配当、元本一部払戻し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、本件不動産受益権の売却代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、元本の最終償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。本受益権の元本の最終償還の時期については最長約1.5年間の期間延長が可能とされていますが、かかる期間延長を行った場合であっても、本件不動産受益権の売却機会やより高値での売却が保証されるわけではなく、本件不動産受益権の売却ができない可能性や、元本の最終償還を実施するため、廉価での売却が行われる可能性があります。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。
・受託者は、受託可能な信託財産に現物不動産が含まれないことから、本件不動産信託が何らかの理由により終了する場合、投資対象不動産を継続して保有することはできないため、速やかに本件不動産受益権等の売却や再度の不動産管理処分信託の設定等を行うことが必要になります。そのため、本件不動産受益権等が廉価で売却されたり、追加の費用がかかることにより、元本の最終償還の額が減少し、又は全く行われない可能性があります。

③ 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及び再委託先（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、受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（マスターリース会社及びPM会社を含みます。）、本受益権の募集事務を行った引受人、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。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）本借入れ及び本借入れの借り換え（リファイナンス）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、配当停止事由、強制売却事由等が設けられています。したがって、本借入れにおいても、これらの条項が設けられ、受託者はこれらの条項による制約を受けることとなっており、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、配当停止事由等により、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、本受益者に対する配当及び元本の一部払戻しが制限され、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。**
- **本借入れに伴い、本信託財産である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。**
- **本借入れ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、本借入れに関する費用が増加するリスクがあります。金利の増加に伴い、金利キャップ契約を締結し、そのリスクをヘッジする場合がありますが、その場合にも、金利キャップ契約締結に伴う費用等が生じるため、本信託の収益に悪影響が生じることを完全に回避できるものではありません。**
- **前記「3 信託の仕組み （1）信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (イ)管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権」記載の借入方針で本借入れの借り換え（リファイナンス）を行う予定ですが、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れのリファイナンスを行う予定ですが、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「(1) リスク要因」に記載の本借入れに関するリスクは、リファイナンスに係る借入れにも妥当します。**

（ハ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

- **本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、後記「第２ 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権は、株式会社Progmatが開発するDLTを用いたコンピュータシステムである「Progmat ST」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。「Progmat ST」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 ST」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 ST」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。**
- **受託者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 ST」の使用に係る契約が終了して受託者又は取扱金融商品取引業者（CN利用）が「Progmat ST」を利用することができなくなった場合には、本受益権の信託配当及び元本償還、譲渡及び譲渡に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。**

・本受益権の譲渡に係る受託者に対する譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求は、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じて行いますが、後記「第２ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、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、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 ST」の分散台帳（ブロックチェーン）は「Ava Labs」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・修復がすぐにできなかった場合、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。
・受託者は、本書の日付現在において、既に運用・管理する信託財産、今後取得する予定の本信託財産等の信託財産を除き十分な資産を有しておらず、受託者の責めに帰すべき事由により信託に損失等が生じた場合の引き当て等が不十分なおそれがあります。

（ホ）その他の仕組みに関するリスク
・受託者であるオルタナ信託株式会社並びにアセット・マネージャー及び引受人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は、親子会社の関係であるため、一方が本受益者の利益以上に他方の利益を図り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

④ 税制関連リスク
・本信託及び本件不動産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信託の税負担が増大し、又は本信託及び本件不動産信託の維持が困難になる可能性があります。
・税制改正等による本受益権の分配金の取扱いの変更等に伴い、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ます。当該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。

⑤ 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。

（2）投資リスクに対する管理体制

① 受託者及び取扱金融商品取引業者のリスク管理体制

（イ）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　③ 仕組みに関するリスク　（ハ）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 ST」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 ST」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取扱金融商品取引業者（CN利用）が、「Progmat ST」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 ST」において取扱金融商品取引業者（CN利用）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、受託者としてのオルタナ信託株式会社が、受益権原簿としての「Progmat ST」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、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 ST」を復旧することで顧客資産の流出を防ぐことが可能と考えています。

（ロ）システム障害に対する管理体制

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

② アセット・マネージャーのリスク管理体制

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の運用を行っています。

（イ）リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、本件アセット・マネジメント業務の委託を受けたアセット・マネージャーとして、年度運用計画を作成し、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ています。

なお、上記①及び②に記載のリスク管理体制については、リスクが顕在化しないことを保証又は約束するものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、本受益者に損害が及ぶおそれがあります。

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

６【信託財産の経理状況】

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

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当信託計算期間（2025年12月4日から2026年8月1日まで）の財務諸表についてセンクサス監査法人の監査を受けています。

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	当特定期間 (2026年8月1日現在)
資産の部	
流動資産	
普通預金	900,045
信託現金及び信託預金	1,367,386
前払費用	28,664
未収入金	52,404
未収還付消費税等	512,063
流動資産合計	2,860,565
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	4,118,398
減価償却累計額	△57,338
信託建物（純額）	※5 4,061,060
信託建物附属設備	966,536
減価償却累計額	△64,621
信託建物附属設備（純額）	※5 901,914
信託構築物	67,718
減価償却累計額	△3,476
信託構築物（純額）	※5 64,241
信託土地	※5 23,526,954
有形固定資産合計	28,554,172
投資その他の資産	
長期前払費用	142,461
投資その他の資産合計	142,461
固定資産合計	28,696,634
繰延資産	
開業費	118,868
繰延資産合計	118,868
資産合計	31,676,068

（単位：千円）

	当特定期間 (2026年8月1日現在)
負債の部	
流動負債	
未払費用	112,445
未払収益分配金	251,286
前受収益	2,106
前受金	21,569
1年内返済予定の長期借入金	※5 503,000
流動負債合計	890,408
固定負債	
長期借入金	※5 17,703,000
信託預り敷金及び保証金	1,079,887
固定負債合計	18,782,887
負債合計	19,673,296
元本等の部	
元本	
一般受益権	※1 12,001,728
精算受益権	※1 10
元本合計	12,001,738
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	※1 1,033
留保金合計	1,033
元本等合計	12,002,771
負債元本等合計	31,676,068

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	当特定期間 （自　2025年12月4日 至　2026年8月1日）
経常収益	
賃貸事業収入	※1　936,373
銀貸利息	1
その他経常収入	582
経常収益合計	936,957
経常費用	
賃貸事業費用	※1　392,072
資産運用報酬	27,979
受託者報酬	27,979
一般事務委託手数料	1,580
会計監査人費用	1,000
融資関連費用	17,533
支払利息	189,225
開業費償却	18,287
その他経常費用	8,980
経常費用合計	684,637
経常利益	252,319
当期純利益	252,319

【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　48年 信託構築物　13年 信託建物附属設備　6～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。
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. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益の認識基準 本信託財産における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①本件不動産受益権の売却 本件不動産受益権の売却については、本件不動産受益権の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。なお、当特定期間において不動産売却損益はありません。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当特定期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として委託者に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、当特定期間において6,041千円です。
4. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金

（未適用の会計基準等）

リースに関する会計基準等

「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号2024年9月13日）

「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号2024年9月13日）等

1．概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

2．適用予定日

2028年2月1日に終了する特定期間の期首から適用します。

3．当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

（貸借対照表に関する注記）

※1.　元本及び留保金の変動

当特定期間（自　2025年12月4日　至　2026年8月1日）

（単位：千円）

	元本等					
	元本			留保金	留保金合計	元本等合計
	一般受益権	精算受益権	ローン受益権	次期繰越利益		
当特定期間期首残高	－	－	－	－	－	－
当特定期間変動額						
設定	12,001,728	10	16,248,262	－	－	28,250,000
ローン受益権の償還	－	－	△16,248,262	－	－	△16,248,262
当期純利益	－	－	－	252,319	252,319	252,319
利益処分額	－	－	－	△251,286	△251,286	△251,286
当特定期間変動額合計	12,001,728	10	－	1,033	1,033	12,002,771
当特定期間期末残高	12,001,728	10	－	1,033	1,033	12,002,771

2.　受益権の種類及び総数に関する事項

当特定期間（自　2025年12月4日　至　2026年8月1日）

受益権の種類	当特定期間期首	当特定期間増加	当特定期間減少	当特定期間末
	（口）	（口）	（口）	（口）
一般受益権	－	1,250,180	－	1,250,180
精算受益権	－	1	－	1
ローン受益権	－	1	1	－

3. 配当に関する事項

当特定期間（自　2025年12月4日　至　2026年8月1日）

受益権の種類	配当金の総額（千円）	1口当たり配当額（千円）	基準日	効力発生日
一般受益権	251,286	0	2026年8月1日	2026年9月30日
精算受益権	―	―	―	―
ローン受益権	―	―	―	―

4. 元本の減少に関する事項

当特定期間（自　2025年12月4日　至　2026年8月1日）

受益権の種類	元本減少の総額（千円）	1口当たり元本減少額（千円）	元本減少割合	基準日	効力発生日
一般受益権	80,011	0	0.007	2026年8月1日	2026年9月30日
精算受益権	―	―	-	-	-
ローン受益権	―	―	-	-	-

（注）元本の減少は、受益証券発行信託計算規則第25条の2に基づき信託元本を原資として実施され、会計処理上は信託配当支払日（効力発生日）に認識されることから、計算期日時点の当期貸借対照表の元本金額は、当該元本の減少の直前の額となります。

※5．担保資産及び担保付債務

信託財産を担保に供しており、その主な資産は次のとおりです。

（単位：千円）

	当特定期間 自　2025年12月4日 至　2026年8月1日
信託建物	4,061,060
信託建物附属設備	901,914
信託構築物	64,241
信託土地	23,526,954
計	28,554,172

担保付債務は、次のとおりです。

（単位：千円）

	当特定期間 自　2025年12月4日 至　2026年8月1日
1年内返済予定の長期借入金	503,000
長期借入金	17,703,000
計	18,206,000

（損益計算書に関する注記）

※1．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	当特定期間 自　2025年12月4日 至　2026年8月1日
Ａ．不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸収入	
賃料収入等	**936,373**
不動産賃貸事業収益合計	**936,373**
Ｂ．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
建物管理委託費	**71,422**
プロパティ・マネジメント報酬	**22,009**
信託報酬	**525**
修繕費	**21,982**
水道光熱費	**67,609**
保険料	**4,503**
減価償却費	**125,436**
公租公課	**40,380**
その他賃貸事業費用	**38,203**
不動産賃貸事業費用合計	**392,072**
Ｃ．不動産賃貸事業損益(Ａ－Ｂ)	**544,300**

2．分配金計算に関する事項

（単位：千円）

	当特定期間 （自　2025年12月4日 至　2026年8月1日）
A．利益処分に係る分配金計算	
当期純利益	252,319
前期繰越利益	-
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	252,319
受益権収益分配金	251,286
一般受益権（a）	251,286
精算受益権（b）	-
次期繰越利益	1,033
B．元本の減少に係る分配金計算（注）	
分配前元本金額	12,001,738
一般受益権	12,001,728
精算受益権	10
元本の減少額	80,011
一般受益権（c）	80,011
精算受益権（d）	-
分配後元本金額	11,921,726
一般受益権	11,921,716
精算受益権	10
C．分配金総額	
受益権収益分配金	251,286
一般受益権（a）	251,286
精算受益権（b）	-
元本の減少額	80,011
一般受益権（c）	80,011
精算受益権（d）	-
分配金総額	331,297
一般受益権（a + c）	331,297
精算受益権（b + d）	-

（注）元本の減少が会計上認識されるのは信託配当支払日となるため、貸借対照表の元本金額は減少前のものとなります。

（リース取引に関する注記）

1. オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

当特定期間（自　2025年12月4日　至　2026年8月1日）

１年内	**725,953千円**
１年超	**307,449千円**
合計	**1,033,403千円**

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本信託は、資金運用については短期的な預金等に限定し、金融機関に対する借入れにより資金を調達しております。

(2)金融商品の内容及びそのリスク

①普通預金及び信託預金

普通預金及び信託預金は、本信託財産である本件不動産信託及び金銭の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

②借入金

借入金の資金使途は、資産の取得を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の調整、手元流動性の確保等により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

(3)金融商品に係るリスク管理体制

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、普通預金、信託現金及び信託預金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。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当特定期間（自　2025年12月4日　至　2026年8月1日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
長期借入金	18,206,000	18,206,000	―

（注）長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

（注）長期借入金の決算日後の返済予定額

当特定期間（自　2025年12月4日　至　2026年8月1日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	503,000	-	-	-	-	17,703,000

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを使用して算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

該当事項はありません。

(2) 時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

当特定期間（自　2025年12月4日　至　2026年8月1日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	－	18,206,000	－	18,206,000

（注1）時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

長期借入金

変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、また、本信託の信用状態は借入実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

（賃貸等不動産に関する注記）

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本信託は、愛知県において、オフィス用建物(土地を含む)のうち、共有持分（持分割合約49.77%）を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価等に関する事項

（単位：千円）

		当特定期間 自　2025年12月4日 至　2026年8月1日
貸借対照表計上額		
	期首残高	－
	期中増減額	28,554,172
	期末残高	28,554,172
期末時価		29,800,000

（注1）当特定期間の増減額のうち、増加額はオフィス用建物の取得によるものであり、減少額は減価償却費によるものです。

（注2）当特定期間末の時価は、不動産鑑定会社の鑑定評価額によるものです。

（注3）賃貸等不動産に関する損益は、損益計算書に記載のとおりです。

（収益認識に関する注記）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当特定期間（自　2025年12月4日　至　2026年8月1日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	-	-
水道光熱費収入	42,806	42,806
その他	-	893,566
合計	42,806	936,373

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（関連当事者との取引に関する注記）

当特定期間（自　2025年12月4日　至　2026年8月1日）

（単位：千円）

種類	会社等の名称	議決権の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
受託者の親会社	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	（被所有）直接　85.1%	資産運用業務の委託	資産運用報酬	27,979	未払費用	30,777
				物件取得報酬	365,300	信託建物	51,690
						信託建物附属設備	10,983
						信託構築物	802
						信託土地	300,257

（注1）　上記金額のうち取引金額は消費税等を含んでおりません。

（注2）　取引条件については、市場の実勢等に基づいて価格交渉の上決定しています。

（セグメント情報等に関する注記）

1. セグメント情報

本信託は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 経常収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

当特定期間（自　2025年12月4日　至　2026年8月1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
東京建物株式会社	936,373	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

	当特定期間 自　2025年12月4日 至　2026年8月1日
1口当たり純資産（一般）	9,601 円
1口当たり純資産（精算）	10,000 円
1口当たり当期純利益（一般）	202 円
1口当たり当期純利益（精算）	― 円

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当特定期間 自　2025年12月4日 至　2026年8月1日
当期純利益（千円）	252,319
一般受益権に係る当期純利益（千円）	252,319
精算受益権に係る当期純利益（千円）	―
一般受益権の期中平均投資口数（口）	1,250,180
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。

第２【証券事務の概要】

１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

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

① 本受益者から取扱金融商品取引業者（CN利用）への譲渡

取扱金融商品取引業者（CN利用）は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立した場合、取扱金融商品取引業者に差し入れられたサービスレベルアグリーメントに規定される本受益権の受渡日当日の「Progmat ST」の利用可能な時限（以下「移転情報送付期限」といいます。）までに、(i)譲渡の約定が成立した本受益者の情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等の情報を記載した移転情報を作成し、受託者に対して移転実行請求を行います。取扱金融商品取引業者（CN利用）は、移転情報を移転情報送付期限までに作成できないことが判明した場合には、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報を作成し、速やかに、当該移転情報を「Progmat ST」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。

② 取扱金融商品取引業者（CN利用）から新規投資家への譲渡

新規投資家が取扱金融商品取引業者（CN利用）又は取扱金融商品取引業者（CN利用）に顧客口を開設している投資家に対して本受益権の取得申込を行う場合、取扱金融商品取引業者（CN利用）は、当該新規投資家が行う本受益権の譲渡取引についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。取扱金融商品取引業者（CN利用）は、新規投資家との間で本受益権の譲渡に関する約定が成立した場合、新規投資家を譲受人とする本受益権の譲渡取引に係る受渡日の前営業日における開局時間終了時（以下、本②において、「移転情報送付期限」といいます。）までに、かかる新規投資家の投資家情報を「Progmat ST」に記録します。

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

③ 受託者は、上記①又は②の請求を受けた場合、速やかにかかる移転実行請求を承認し、「Progmat ST」に記録します。なお、かかる「Progmat ST」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。

④ 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取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

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

取扱場所	オルタナ信託株式会社 東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番6号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	オルタナ信託株式会社 東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番6号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「Progmat ST」の利用に伴う報酬及び手数料、並びに受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。

＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞

本受益権は、各取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当該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、取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社及び三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、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取扱金融商品取引業者となる本受益者は、2026年8月1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以降、当該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等を基準に当該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。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、当該取扱金融商品取引業者は本受益権について、2026年8月1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。

・三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が定める手続

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が取扱金融商品取引業者となる本受益者は2026年8月1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を初回とする各信託計算期間に係る決算発表日の翌営業日から直後の信託計算期間の末日までの期間、当該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を基準に当該取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申し込むことができます。ただし、本受益権の元本の最終償還が決定された以降は、本受益権の譲渡及び受益権原簿の名義書換請求が制約される可能性があります。なお、当該取扱金融商品取引業者は本受益権について、2026年8月1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を初回とする各信託計算期間に係る決算発表日の翌営業日から直後の信託計算期間の末日までの期間以外の期間においても、保有する受益権を第三者に取得させることが可能です。

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取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合、取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中、並びにその他取扱金融商品取引業者が必要と判断する場合には、新規の売買を停止する場合があります。詳しくは取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手続について

① 本受益者において相続が発生した場合は、相続に係る所定の手続を完了された相続人の方による取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会は保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、相続人たる地位を証明する書類などが必要になります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

② 本受益者が、災害救助法（昭和22年法律第118号。その後の改正を含みます。）が適用された市区町村に居住されている口座名義人の場合、取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会は保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、罹災証明書、罹災届出証明書といった公的機関が証明する書類などが必要となります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

2 本受益者に対する特典

該当事項はありません。

3 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

取扱金融商品取引業者以外の本受益者は、遺贈又は贈与に基づく場合を除き、本受益権を取扱金融商品取引業者を介さずに取扱金融商品取引業者以外の者に譲渡することはできません。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、「Progmat ST」を介して譲渡の記録を行うことにより、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、「Progmat ST」を介した譲渡の記録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

前記「1　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「Progmat ST」の利用に伴う別途の報酬及び手数料は設定されておらず、受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。

第３【受託者、委託者及び関係法人の情報】

１【受託者の状況】

（１）【受託者の概況】

① 資本金の額等

2026年10月30日現在、資本金は332百万円です。また、発行可能株式総数は、1,000株であり、2026年10月30日現在普通株式1,000株を発行済です。2025年3月10日の設立以来、資本金の額の増減はありません。

② 受託者の機構

受託者は、取締役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委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、監査役が取締役の職務執行状況を監査することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っています。なお、以下の記載は、2026年3月31日現在の情報です。

（イ）法律に基づく機関の設置等

a 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います。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6名（うち社外取締役5名）にて構成しています。

b 監査役

受託者の監査役は、取締役会等重要な会議への出席、取締役等から職務の執行状況についての報告聴取、重要書類の閲覧等により、取締役の職務執行状況を監査しています。

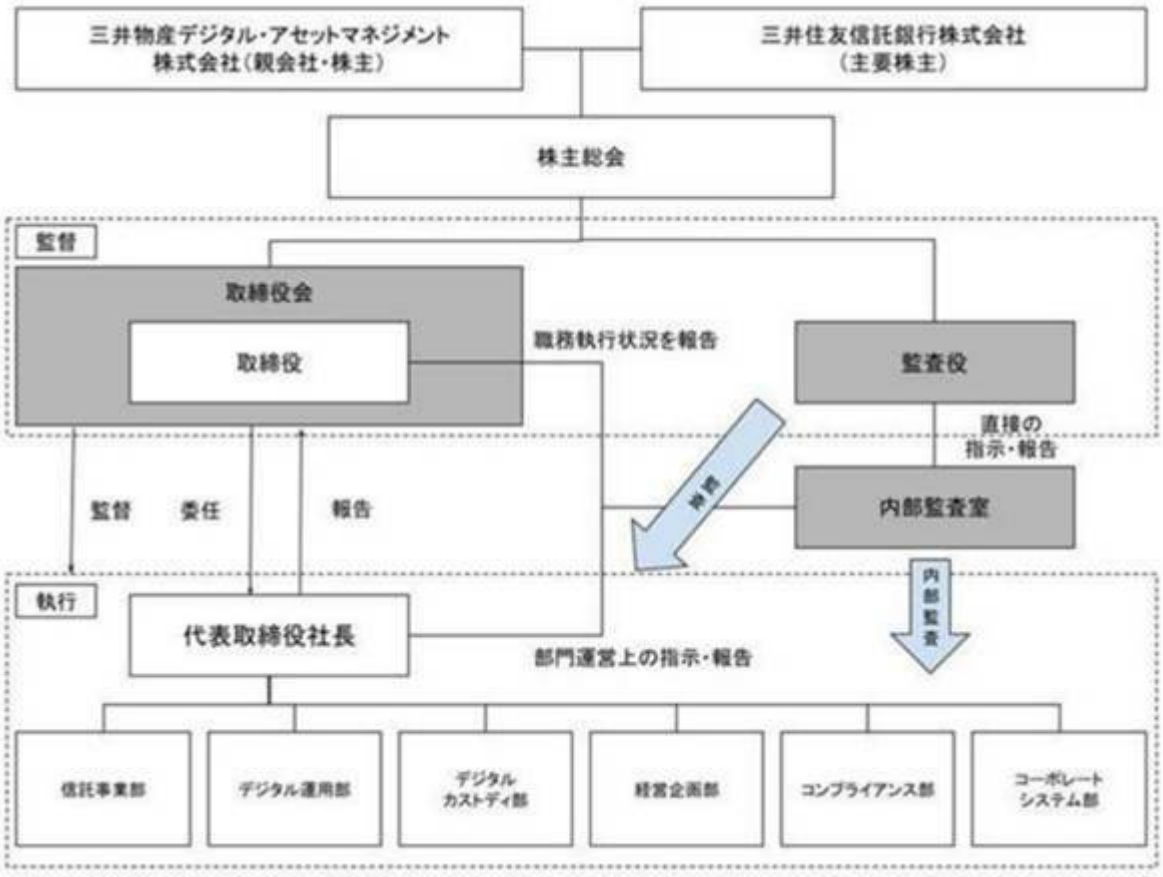
（ロ）その他の機関の設置等

・該当事項はありません。

（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。

（2026年3月31日現在）



・なお、本信託では、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

2026年3月31日現在、受託者は、親会社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の下、信託業を行っています。

② 営業の概況

2026年3月31日現在、受託者が受託する信託財産は以下のとおりです。

科目	2026年3月31日
	金額（百万円）
有価証券の信託	43,357
合計	43,357

（３）【経理の状況】

① 受託者の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）並びに、同規則第2条の規定に基づき、「信託業法施行規則」（平成16年内閣府令第107号）に基づいて作成しています。

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

③ 受託者は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）及び当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）の財務諸表について、センクサス監査法人の監査証明を受けています。

④ 受託者は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

⑤ 財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

受託者は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組として、具体的には、一般社団法人信託協会等の関係諸団体へ加入し情報収集を図るとともに、各種団体の行う研修への参加など、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更について的確に対応するための体制を整備しています。

1　財務諸表等

(1) 財務諸表

①　貸借対照表

（単位：百万円）

	前事業年度 （2025年3月31日）	当事業年度 （2026年3月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	665	63
売掛金	-	24
短期貸付金	-	650
その他	-	0
流動資産合計	665	738
固定資産		
投資その他の資産		
供託金	-	25
繰延税金資産	-	2
投資その他の資産合計	-	27
固定資産合計	-	27
繰延資産		
創立費	2	-
繰延資産合計	2	-
資産合計	667	765
負債の部		
流動負債		
未払金	3	0
未払法人税等	0	29
未払消費税等	-	14
預り金	0	2
流動負債合計	3	46
負債合計	3	46
純資産の部		
株主資本		
資本金	332	332
資本剰余金		
資本準備金	332	332
資本剰余金合計	332	332
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△1	53
利益剰余金合計	△1	53
株主資本合計	663	718
純資産合計	663	718
負債純資産合計	667	765

② 損益計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自 2025年3月10日 至 2025年3月31日）		当事業年度 （自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）	
営業収益				
信託報酬		-		154
営業収益合計		-		154
販売費及び一般管理費	※1※2	1	※1※2	74
営業利益又は営業損失（△）		△1		80
営業外収益				
受取利息		-		1
その他				0
営業外収益合計				1
営業外費用				
創立費償却		-		2
営業外費用合計		-		2
経常利益又は経常損失（△）		△1		79
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		△1		79
法人税、住民税及び事業税		0		26
法人税等調整額		-		△2
法人税等合計		0		24
当期純利益又は当期純損失（△は損失）		△1		55

③　株主資本等変動計算書

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	純資産合計
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額							
新株の発行	332	332	332			665	665
当期純損失（△）				△1	△1	△1	△1
当期変動額合計	332	332	332	△1	△1	663	663
当期末残高	332	332	332	△1	△1	663	663

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	332	332	332	△1	△1	663	663
当期変動額							
当期純利益				55	55	55	55
当期変動額合計	-	-	-	55	55	55	55
当期末残高	332	332	332	53	53	718	718

④　キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　2025年3月10日 至　2025年3月31日）		当事業年度 （自　2025年4月1日 至　2026年3月31日）	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		△1		79
創立費償却		-		2
受取利息及び受取配当金		-		△1
売上債権の増減額（△は増加）		-		△24
未払金の増減額（△は減少）		-		△2
預り金の増減額（△は減少）		-		2
未払消費税等の増減額（△は減少）		-		14
その他		1		4
小計		-		74
利息及び配当金の受取額		-		0
法人税等の支払額		-		△2
営業活動によるキャッシュ・フロー		-		73
投資活動によるキャッシュ・フロー				
供託金の拠出による支出		-		△25
投資活動によるキャッシュ・フロー		-		△25
財務活動によるキャッシュ・フロー				
株式の発行による収入		665		-
財務活動によるキャッシュ・フロー		665		-
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		665		48
現金及び現金同等物の期首残高		-		665
現金及び現金同等物の期末残高	※1	665	※1	713

注記事項

（重要な会計方針）

１．繰延資産の償却方法

（1）創立費

効果の及ぶ期間（5年以内）に償却します。

２．収益及び費用の計上基準

受託者の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。

（1）信託報酬

顧客から受託された土地・建物の管理、運用サービスを提供する義務を負い、当該履行義務は信託設定時点、又はサービスが提供される一定の期間にわたり収益を認識しています。

３．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における現金及び現金同等物は、手許現金及び随時引き出し可能な預金を計上しています。

（未適用の会計基準等）

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）

・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）等

１．概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

２．適用予定日

2028年３月期の期首から適用予定です。

３．当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

（損益計算書関係）

※1　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりです。

	前事業年度 （自　2025年3月10日 至　2025年3月31日）	当事業年度 （自　2025年4月1日 至　2026年3月31日）
役員報酬	-	12百万円
給与賃金	1百万円	44百万円

※2　関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれています。

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

一般管理費　出向者給与負担金　1百万円

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

一般管理費　出向者給与負担金　56百万円

（株主資本等変動計算書関係）

当事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

発行済株式の種類及び総数に関する事項

(単位：株)

	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
普通株式	-	1,000	-	1,000	―
合計	-	1,000	-	1,000	―

（注）普通株式の増加は設立によるものです。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

１．発行済株式の種類及び総数に関する事項

（単位：株）

	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
普通株式	1,000	-	-	1,000	―
合計	1,000	-	-	1,000	―

２．剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

（2）基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議予定	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2026年6月23日定時株主総会	普通株式	53	利益剰余金	53,726	2026年3月31日	2026年6月23日

（キャッシュ・フロー計算書関係）

※1　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりです。

	前事業年度（自　2025年3月10日 至　2025年3月31日）	当事業年度（自　2025年4月1日 至　2026年3月31日）
現金及び預金	665百万円	63百万円
融資期間が3か月以内の短期貸付金	-百万円	650百万円
現金及び現金同等物	665百万円	713百万円

（金融商品関係）

１．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

受託者は、必要な資金を自己資金で賄っています。一時的な余剰資金につきましては普通預金で保有しています。

（2）金融商品の内容及びそのリスクならびにリスク管理体制

営業債権である売掛金及び短期貸付金は、取引先の信用リスクに晒されています。当該リスクについては、取引先の状況を定期的に把握することにより管理しています。

２．金融商品の時価等に関する事項

「現金及び預金」、「売掛金」及び「短期貸付金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。

（注）金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（2025年3月31日）

該当事項はありません

当事業年度（2026年3月31日）

	1年以内（百万円）		1年超5年以内（百万円）	5年超10年以内（百万円）	10年超（百万円）
短期貸付金	650		-	-	-

３．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

記載事項はありません。

（退職給付関係）

該当事項はありません。

（資産除去債務関係）

該当事項はありません。

（税効果会計関係）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 （自　2025年3月10日 至　2025年3月31日）	当事業年度 （自　2025年4月1日 至　2026年3月31日）
繰延税金資産	-百万円	2百万円
未払事業税	-百万円	2百万円
繰延税金資産小計	-百万円	2百万円
評価性引当額	-百万円	-百万円
繰延税金資産合計	-百万円	2百万円
繰延税金負債	-百万円	-百万円
繰延税金負債合計	-百万円	-百万円
繰延税金資産の純額	-百万円	2百万円

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

※法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しています。

（収益認識関係）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

受託者は、信託事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は以下のとおりです。

	前事業年度 （自　2025年3月10日 至　2025年3月31日）	当事業年度 （自　2025年4月1日 至　2026年3月31日）
顧客との契約から生じる収益	-百万円	154百万円
うち信託報酬	-百万円	154百万円

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、財務諸表「注記事項（重要な会計方針）２．収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しています。

（セグメント情報等）

セグメント情報

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

関連情報

１.サービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の90%超であるため、記載を省略しています。

２.地域ごとの情報

(1) 営業収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

３.主要な顧客ごとの情報

当事業年度における営業収益は、受託者としてのオルタナ信託株式会社からの信託報酬のみです。

関連当事者情報

1．関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

（単位：百万円）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（注1）	科目	期末残高（注1）
親会社	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋堀留町1-9-8	1,700	デジタル技術を駆使した、個人投資家向けの先進的金融プラットフォーム事業	被所有直接85.1%	役員の兼任5名出向者の受入	出向料及びその他費用 株式の引受	1 565	未払金 資本金 資本準備金	3 282 282
主要株主	三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内1-4-1	342,037	信託業務 銀行業務	被所有直接14.9%	役員の兼任1名出向者の受入	株式の引受	99	資本金 資本準備金	49 49

（注）1．取引金額には消費税等を含めていません。期末残高には消費税等を含めています。

（注）2．上記の会社との取引については、一般取引条件と同様に決定しています。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

（単位：百万円）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(注1)	科目	期末残高(注1)
親会社	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋堀留町1-9-8	1,700	デジタル技術を駆使した、個人投資家向けの先進的金融プラットフォーム事業	被所有直接85.1%	役員の兼任5名出向者の受入	出向料及びその他の費用 地代家賃	56 4	前払費用	0
親会社	三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番1号	344,163	総合商社	被所有間接85.1%	資金の貸付	資金の貸付 受取利息	650 1	短期貸付金 未収利息	650 0

（注）１．取引金額には消費税等を含めていません。期末残高には消費税等を含めています。

（注）２．上記の会社との取引については、一般取引条件と同様に決定しています。

(イ)財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

該当事項はありません。

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

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

該当事項はありません。

(エ)財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

該当事項はありません。

2．親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

三井物産株式会社（東京証券取引所に上場）

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（非上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

1.　1株当たり純資産額及び算定上の基礎

		前事業年度 （2025年3月31日現在）	当事業年度 （2026年3月31日現在）
1株当たり純資産額	円	663,658	718,726
（算定上の基礎）			
純資産の部の合計額	百万円	663	718
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円	―	―
普通株式に係る期末の純資産額	百万円	663	718
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数	株	1,000	1,000

2.　1株当たり当期純損失及び算定上の基礎

		前事業年度 （自　2025年3月10日 至　2025年3月31日）	当事業年度 （自　2025年4月1日 至　2026年3月31日）
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失（△）	円	△1,341	55,068
（算定上の基礎）			
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	△1	55
普通株主に帰属しない金額	百万円	―	―
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	△1	55
普通株式の期中平均株式数	株	1,000	1,000

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

⑤　附属明細表

有形固定資産等明細表

該当事項はありません。

社債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

該当事項はありません。

引当金明細表

該当事項はありません。

資産除去債務明細表

該当事項はありません。

(2) 主な資産及び負債の内容

当事業年度末（2026年3月31日現在）の主な資産及び負債の内容は、次のとおりです。

1　資産の部

現金及び預金は株式会社三井住友銀行の預金63百万円、売掛金は受託者としてのオルタナ信託株式会社に対する信託報酬24百万円、短期貸付金は三井物産株式会社に対する貸付金650百万円です。

2　負債の部

記載すべき重要なものはありません。

(3) その他

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2025年7月18日

オルタナ信託株式会社
取締役会　御中

センクサス監査法人
東京都港区

指定社員
業務執行社員　公認会計士　平山友暁

監査意見
当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているオルタナ信託株式会社の2025年3月10日から2025年3月31日までの第1期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。
当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、オルタナ信託株式会社の2025年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

その他の記載内容
その他の記載内容は、有価証券届出書 第三部　受託者、委託者及び関係法人の情報　第１　受託者の状況　に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

利害関係

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

以　上

（注）１．上記の監査報告書の原本は受託者（有価証券報告書提出会社）が別途保管しています。
２．上記の監査報告書は、「第３ 受託者、委託者及び関係法人の情報　１ 受託者の状況」に記載される「（３） 経理の状況」を対象としたものです。

独立監査人の監査報告書

2026年6月15日

オルタナ信託株式会社
取締役会　御中

センクサス監査法人
東京都港区

指定社員
業務執行社員　公認会計士　平山友暁

監査意見
当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているオルタナ信託株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの第2期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。
当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、オルタナ信託株式会社の2026年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

その他の記載内容
その他の記載内容は、有価証券届出書 第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第１ 受託者の状況に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

利害関係

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

以　上

（注）１．上記の監査報告書の原本は受託者（有価証券報告書提出会社）が別途保管しています。
２．上記の監査報告書は、「第３ 受託者、委託者及び関係法人の情報　１ 受託者の状況」に記載される「（３） 経理の状況」を対象としたものです。

（４）【利害関係人との取引制限】

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

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

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

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

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

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

② 信託業法により禁止される取引（信託業法に定める例外に該当する場合を除きます。）

（イ） 自己又はその利害関係人と信託財産との間における取引

（ロ） 一の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引

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

ただし、受託者は、信託法及び信託業法に定める例外として、本信託契約において、信託業法施行規則第41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。

- **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34条の2）。**
- **本件不動産受益権の信託設定（本信託契約第34条の2）**
- **本件不動産受益権の売買取引に係る媒介（本信託契約第34条の2）**
- **本件不動産受益権の売買取引、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第34条の2）**
- **投資対象不動産の賃貸借取引（本信託契約第34条の2）。**
- **投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託（本信託契約第34条の2）。**
- **投資対象不動産の工事等の発注又は受注（本信託契約第34条の2）。**
- **投資対象不動産の売買取引（本信託契約第34条の2）。**
- **投資対象不動産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（本信託契約第34条の2）。**
- **借入れ及び本信託財産に対する担保設定（本信託契約第34条の2）。**
- **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（本信託契約第34条の2）。**
- **受託者の利害関係人に対する本信託の本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34条の2）。**
- **その他受益者代理人が指図した取引（本信託契約第34条の2）。**
- **その他本信託契約に定める場合。**

（５）【その他】

該当事項はありません。

2【委託者の状況】

2026年2月10日付で解散し、2026年7月17日付で清算手続が結了しているため、該当事項はありません。

3【その他関係法人の概況】

A-1 引受人兼取扱金融商品取引業者

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
大和証券株式会社	1,000億円 (2026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。

（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本信託契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行いました。また、受託者との間で、本信託契約締結日付で受益権取扱事務委託契約を締結しています。

取扱金融商品取引業者（CN利用)は、「Progmat ST」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を行っています。

（3）【資本関係】

該当事項はありません。

（4）【役員の兼職関係】

該当事項はありません。

（5）【その他】

該当事項はありません。

A-2 引受人兼取扱金融商品取引業者

（１） 名称、資本金の額及び事業の内容

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	17億円 （2026年8月1日現在）	金融商品取引業、投資運用業

（２）関係業務の概要

委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーとの間で本信託契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行いました。また、受託者との間で、本信託契約締結日付で受益権取扱事務委託契約を締結しています。

取扱金融商品取引業者（CN利用)は、「Progmat ST」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を行っています。加えて、後記「B アセット・マネージャー （２） 関係業務の概要」に記載のとおり、受託者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務を行っています。

（３）資本関係

引受人兼取扱金融商品取引業者は、受託者の普通株式851株（発行済株式総数の85.1%）を保有しています。

（４）役員の兼職関係

引受人兼取扱金融商品取引業者の取締役のうち以下の5名及び業務部長のうち以下の1名が、受託者の取締役及び監査役に就任しています。

氏名	受託者における役職名	引受人兼取扱金融商品取引業者における役職名
上野貴司	取締役	代表取締役
丸野宏之	取締役	取締役
北村隆幸	取締役	取締役
山本忠太則	取締役	取締役
加登勝	取締役	取締役
萩原祐介	監査役	業務部長

（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

(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 （2026年8月1日現在）	金融商品取引業、投資運用業

（２）関係業務の概要

受託者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務を行っています。また、前記「A 引受人兼取扱金融商品取引業者　（２） 関係業務の概要」に記載のとおり、本受益権の引受人として、本受益権の買取引受けを行いました。

（３）資本関係

アセット・マネージャーは、受託者の普通株式851株（発行済株式総数の85.1%）を保有しています。

（４）役員の兼職関係

アセット・マネージャーの取締役のうち以下の5名及び業務部長のうち以下の1名が、受託者の取締役及び監査役に就任しています。

氏名	受託者における役職名	アセット・マネージャーにおける役職名
上野貴司	取締役	代表取締役
丸野宏之	取締役	取締役
北村隆幸	取締役	取締役
山本忠太則	取締役	取締役
加登勝	取締役	取締役
萩原祐介	監査役	業務部長

（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　鶴巻暁	該当事項はありません。	該当事項はありません。

（2）関係業務の概要

全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻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、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行います。

（3）資本関係

該当事項はありません。

（4）役員の兼職関係

該当事項はありません。

（5）その他

該当事項はありません。

第４【参考情報】

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

2026年2月12日　臨時報告書

独立監査人の監査報告書

2026年10月29日

オルタナ信託株式会社
　取締役会　　御中

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

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「信託財産の経理状況」に掲げられている三井物産グループのデジタル証券～名古屋・プライムオフィス～（譲渡制限付）（以下、「受益証券発行信託」という。）の2025年12月4日から2026年8月1日までの特定期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、受益証券発行信託の2026年8月1日現在の信託財産の状態及び同日をもって終了する特定期間の損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者の責任

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

利害関係

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

以　上

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