【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29日
【計算期間】	第4期（自　2026年1月31日　至　2026年7月31日）
【発行者（受託者）名称】	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	取締役社長　窪田　博
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【事務連絡者氏名】	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 フロンティア事業開発部　デジタルアセット事業室 室長　松岡　晋輔
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【電話番号】	03-3212-1211（大代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	該当事項はありません。
【代表者の役職氏名】	該当事項はありません。
【住所又は本店の所在の場所】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第１【信託財産の状況】

１【概況】

（１）【信託財産に係る法制度の概要】

合同会社IRS4（以下「委託者」といいます。）(注）、本信託契約（以下に定義します。）の信託受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）及び弁護士　古谷　誠（以下「受益者代理人」といいます。）間の2024年5月15日付匿名組合出資持分＜西麻布・代々木・八丁堀・上野・門前仲町ほか＞信託契約（デジタル名義書換方式）（信託契約番号　No.280022683）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定された信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、合同会社ISTレジデンス4（以下「本件営業者」といいます。）を営業者とし、委託者を匿名組合員（以下「本匿名組合員」ということがあります。）とする2024年5月15日付で締結された匿名組合契約（以下「本件匿名組合契約」といいます。）に係る匿名組合出資（以下「本件匿名組合出資」といいます。）及び金銭です。また、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産は不動産管理処分信託の受益権（個別に又は総称して、以下「本件不動産受益権」といいます。）です。

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日（2024年5月23日）（以下「信託設定日」といいます。）に、信託財産を構成する本件匿名組合出資及び金銭を委託者から取得しました。本件匿名組合出資については、本件営業者による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されています。

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

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

（注）2024年11月8日付で解散し、2025年4月12日付で清算手続が結了しており、本書の日付現在存在しません。以下同じです。

（２）【信託財産の基本的性格】

信託財産は、本書の日付現在、主として本件匿名組合出資及び金銭であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されました。また、精算受益者（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：いちごリアルティマネジメント株式会社」に定義します。以下同じです。なお、本書の日付現在の精算受益者は、いちごリアルティマネジメント株式会社です。）により金銭の追加信託がなされる場合があります。本件匿名組合出資及び本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）の詳細については、後記「２ 信託財産を構成する資産の概要　（２） 信託財産を構成する資産の内容」をご参照ください。

資産の種類	内容	価格(注1)	比率(注2)
匿名組合契約に基づく匿名組合出資	本件匿名組合出資	3,121百万円(注3)	99.0%
金銭	金銭(注4)	30百万円	1.0%
合計		3,151百万円	100.0%

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）価格合計に対する当該資産の価格の占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金等に基づき作成された本件営業者の貸借対照表に記載された本件匿名組合出資の価格を記載しています。
（注4）本信託契約において、上記金銭は、受託者の銀行勘定に預けられるものとされています。

（３）【信託財産の沿革】

本信託は、信託設定日に、本受益者（本信託の一般受益権を有する者をいいます。以下同じです。）及び精算受益者のために、信託財産である本件匿名組合出資及び金銭を管理及び処分することを目的に設定されました。

（４）【信託財産の管理体制等】

①【信託財産の関係法人】

(イ) 委託者：合同会社IRS4

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

委託者は、本受益権及び精算受益権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、2024年5月23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、すべて受益者代理人及び精算受益者に承継されました。

本信託においては、委託者が解散により消滅した後も本信託の運営に支障を生じないこととするための仕組みとして、委託者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、2024年11月8日付で解散し、2025年4月12日付で清算手続が結了しており、本書の日付現在存在しません。

(ロ) 受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

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

受託者は、信託事務の一部を、日本マスタートラスト信託銀行株式会社、アビームコンサルティング株式会社、株式会社東京共同会計事務所、ファンド・マネージャー（下記「(ニ) ファンド・マネージャー：いちごリアルティマネジメント株式会社」に定義します。）及び当初取扱金融商品取引業者（下記「(チ) 取扱金融商品取引業者：株式会社ＳＢＩ証券及び大和証券株式会社」に定義します。以下同じです。）及び追加取扱金融商品取引業者（下記「(チ) 取扱金融商品取引業者：株式会社ＳＢＩ証券及び大和証券株式会社」に定義します。）へ委託しています。また、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務のほか、信託業務の一部を第三者に委託することができます。

(ハ) 受益者代理人：弁護士　古谷　誠

受益者代理人は、すべ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（本信託に定める信託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) ファンド・マネージャー：いちごリアルティマネジメント株式会社

当期末（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」に定義します。以下同じです。）現在、2024年5月15日付ファンド・マネジメント業務委託契約（以下「ファンド・マネジメント業務委託契約」といいます。）に基づきいちごリアルティマネジメント株式会社が受託者に対し本件ファンド・マネジメント業務（以下に定義します。）を提供しています（なお、本信託設定当初のファンド・マネージャーはいちご投資顧問株式会社でしたが、承継により2025年7月1日よりいちごリアルティマネジメント株式会社がファンド・マネージャーになっています。以下同じです。）。ファンド・マネージャーとしてのいちごリアルティマネジメント株式会社（以下「ファンド・マネージャー」といいます。）は、受託者から委託を受けて、本信託に関する配当方針の決定その他の受託者のキャッシュマネジメントに関する業務、本件匿名組合契約に関し、本信託の受益者代理人及び精算受益者に対する連絡等に関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関して、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、大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（以下「ODX」といいます。）の定める規則に基づく本受益権に係る適時の情報提供等の書面、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。）、並びに受託者及びファンド・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成又は作成補助等（以下「本件ファンド・マネジメント業務」といいます。）を行っています。

(ホ) アセット・マネージャー：いちごリアルティマネジメント株式会社

当期末現在、2024年5月15日付アセット・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。）に基づき、いちごリアルティマネジメント株式会社が本件営業者に対し本件アセット・マネジメント業務（以下に定義します。）を提供しています（なお、本信託設定当初のアセット・マネージャー

はいちご投資顧問株式会社でしたが、承継により2025年7月1日よりいちごリアルティマネジメント株式会社がアセット・マネージャーになっています。以下同じです。）。

アセット・マネージャーとしてのいちごリアルティ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。）は、本件営業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、投資対象不動産）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務（以下「本件アセット・マネジメント業務」といいます。）を行っています。

(ヘ) 精算受益者：いちごリアルティマネジメント株式会社

精算受益者としてのいちごリアルティマネジメント株式会社（以下「精算受益者」といいます。）（なお、2025年7月1日付でいちご不動産投資顧問株式会社及びいちごリアルティマネジメント株式会社の間で精算受益権売買契約書を締結しており、本信託の精算受益権及び精算受益者としての地位はいちご投資顧問株式会社からいちごリアルティマネジメント株式会社に承継されています。以下同じです。）は、本信託の精算受益権を保有する受益者として、権利の行使及び義務の履行を行っています。

精算受益者の有する権利及び義務その他の本信託の精算受益権の詳細は、後記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 ④ その他 （イ）精算受益権」をご参照ください。

(ト) 引受人：株式会社ＳＢＩ証券

引受人としての株式会社ＳＢＩ証券（以下「引受人」といいます。）は、委託者及び受託者並びにファンド・マネージャーとの間で2024年5月15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。

(チ) 取扱金融商品取引業者：株式会社ＳＢＩ証券及び大和証券株式会社

取扱金融商品取引業者としての株式会社ＳＢＩ証券（以下「当初取扱金融商品取引業者」ということがあります。）は、受託者との間で2025年2月10日付で受益権の取扱事務に関する基本契約（以下「受益権取扱事務委託基本契約（ＳＢＩ）」といいます。）を締結するとともに、受益権取扱事務委託基本契約（ＳＢＩ）に基づき、2024年5月15日付で締結した受益権の取扱事務に関する契約を受益権取扱事務委託基本契約（ＳＢＩ）における個別契約（受益権取扱事務委託基本契約（ＳＢＩ）と併せて、以下「受益権取扱事務委託契約（ＳＢＩ）」と総称します。）に含めています。

また、取扱金融商品取引業者としての大和証券株式会社（以下「追加取扱金融商品取引業者」ということがあり、当初取扱金融商品取引業者と併せて「取扱金融商品取引業者」と総称することがあります。）は、受託者との間で2025年2月10日付で受益権の取扱事務に関する基本契約（以下「受益権取扱事務委託基本契約（大和）」といいます。）を締結するとともに、受益権取扱事務委託基本契約（大和）に基づき、2024年8月20日付で締結した受益権の取扱事務に関する契約を受益権取扱事務委託基本契約（大和）における個別契約（受益権取扱事務委託基本契約（大和）と併せて、以下「受益権取扱事務委託契約（大和）」と総称します。また、受益権取扱事務委託契約（ＳＢＩ）と併せて、以下「受益権取扱事務委託契約」と総称します。）に含めています。

取扱金融商品取引業者が「Progmat 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）（文脈に応じて、取扱金融商品取引業者が「Progmat ST」のCN機能を利用する場合における、当該取扱金融商品取引業者、又は「Progmat ST」のCN機能を利用する金融商品取引業者（金融商品取引法第2条第9項に定める者をいい、取扱金融商品取引業者に限られません。）をいいます。以下同じです。）」ということがあり、「Progmat ST」のCN機能を利用しない場合、当該取扱金融商品取引業者を以下「取扱金融商品取引業者（CN未利用）」ということがあります。なお、本書の日付現在、株式会社ＳＢＩ証券及び大和証券株式会社は、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（カストディ業務）を行います。

また、本書の日付現在、本受益者は、取扱金融商品取引業者に対して事務を委託しています（以下、当該委託に関する契約を「保護預り契約」といいます。）。

(リ) カストディアン：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

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

用）は存在せず、したがって、締結されている業務委託契約（保護預り・自己口分）及び業務委託契約（当初受益者分）はありません。

(ヌ) 本件営業者：合同会社ISTレジデンス4

本件匿名組合契約に基づく営業者として、委託者から匿名組合出資を受け、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の取得、管理及び処分等の事業を行っています。なお、信託財産の信託設定に伴い、委託者の本匿名組合員としての地位は受託者に承継されています。

(ル) 不動産信託受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

不動産信託受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「不動産信託受託者」といいます。）は、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者として、不動産管理処分信託の信託財産たる不動産等（投資対象不動産等）の管理及び処分を行っています。

(ヲ) プラットフォーム提供者：株式会社Progmat

株式会社Progmatは、本受益権の取得及び譲渡の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種類の不動産（居住用不動産）を信託財産とした特定少数の本件不動産受益権への投資機会を提供することを目的としています。本件匿名組合出資及び本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の裏付けとなる投資対象不動産の詳細については、後記「２ 信託財産を構成する資産の概要　（２） 信託財産を構成する資産の内容　③ 本件匿名組合出資の裏付資産等（ロ）本件不動産受益権　① 本件不動産受益権」をご参照ください。

精算受益者及び受益者代理人は、ファンド・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ファンド・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行規則（昭和57年大蔵省令第16号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法施行規則」といいます。）第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を受託者の銀行勘定で預かります。この場合、受託者は、受託者の普通預金利率により生じた利子を本信託財産に帰属させるものとします。なお、精算受益者が金銭を追加信託することはありますが、受託者が信託財産として新たに本件匿名組合契約以外の匿名組合契約に基づく匿名組合出資を取得することはありません。

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

③【信託財産の管理体制】

（イ） 受託者における管理体制について

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

受託者の信託財産の管理体制及び信託財産に関するリスク管理体制は、以下のとおりです。また、定期的に外部監査を実施します。なお、受託者の統治に関する事項については、後記「第３ 受託者、委託者及び関係法人の情報 １ 受託者の状況 （１） 受託者の概況 ② 受託者の機構」をご参照ください。

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

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

b 信託財産の管理

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

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

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

c リスクモニタリング

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

d リスク管理体制

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



（ロ） 事務委任先に対する管理体制について

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

2【信託財産を構成する資産の概要】

（1）【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

① 匿名組合出資に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件匿名組合出資は商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）に基づき締結される匿名組合契約に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

(イ) 匿名組合員の有する権利の概要

匿名組合契約は、営業者と匿名組合員の間で締結される契約であり、匿名組合員が営業者の特定の営業のために出資をし、その特定の営業から生じた利益を分配することを約束することを内容とした契約です。匿名組合員は、金銭その他の財産のみを出資の目的とすることができ、出資された金銭その他の財産は、出資以降は営業者の財産に帰属することとなります。営業に属する行為は営業者のみが行い、匿名組合員は、営業者の業務を執行（執行に係る指図を行うことを含みます。）したり、営業者を代表したりすることはできません。したがって、匿名組合員は、営業者の営業に主体的に関与することはできませんが、営業者の行為について権利も義務も負担しません。

匿名組合員の出資が損失によって減少したときは、その損失を填補した後でなければ、匿名組合員は、利益の配当を要求することができません。

本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業のためになされるものであり、当該営業の経済的利益と損失は最終的に匿名組合員に原則としてすべて帰属することになります（なお、損失は、匿名組合員の出資の範囲で帰属することになりますが、経済的利益の帰属には制限はありません。）。したがって、当初の本匿名組合員である委託者は、本件営業者及び不動産信託受託者を通じて本件不動産受益権等を直接保有する場合に近似した経済的利益と損失を有することになり、受託者はかかる地位を譲り受けます。なお、本件営業者は、上記営業を行うにあたり、必要な資金の一部を金融機関からの借入れにより調達するため、当該借入れを行っていることによる影響（いわゆるレバレッジ効果による影響）を受けることから、当初の本匿名組合員である委託者の経済的利益と損失は、本件不動産受益権等を直接保有する場合の経済的利益と損失とは完全には一致しません（当該借入れについては、後記「（２）信託財産を構成する資産の内容　③ 本件匿名組合出資の裏付資産等　（ハ） 本借入れ」をご参照ください。）。本件不動産受益権に係る法制度の概要については、後記「② 信託受益権に係る法制度の概要」を、当該不動産に係る法制度の概要については、後記「③ 不動産に係る法制度の概要」を、それぞれご参照ください。

(ロ) 本件匿名組合出資の譲渡性

匿名組合出資は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）に定める債権として、一般に譲渡可能な権利とされています。その譲渡の第三者対抗要件は、確定日付のある証書による譲渡人の営業者に対する通知又は営業者による承諾によって具備されます。なお、本件匿名組合契約においては、本件匿名組合出資を譲渡する場合に本件営業者の承諾が必要とされています。ただし、本件匿名組合出資については、本件匿名組合契約上、譲渡に当たっては本件営業者（ただし、本借入れ（後記「（２） 信託財産を構成する資産の内容　③ 本件匿名組合出資の裏付資産等　（ハ） 本借入れ」に定義します。以下同じです。）が完済されるまでの間は、本件営業者及びレンダー（後記「（２） 信託財産を構成する資産の内容　③ 本件匿名組合出資の裏付資産等　（ハ） 本借入れ」に定義します。）とします。）の事前の承諾が必要とされています。

(ハ) 本件匿名組合出資の利用及び売却に関する法制度の概要

本件匿名組合出資は、民法及び商法といった法令の適用を受けるほか、金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされる権利として、金融商品取引法等の関連法規の適用を受けます。

② 信託受益権に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権は信託法に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

(イ) 受益者の有する権利の概要

本件不動産受益権は、不動産信託受託者が本件不動産受益権を保有する受益者である本件営業者のためにその信託財産として主として不動産を所有し、管理及び処分するものであり、その経済的利益と損失は最終的に本件不動産受益権を保有する受益者である本件営業者にすべて帰属することになります。したがって、本件不動産受益権を保有する受益者である本件営業者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を直接保有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「③ 不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

(ロ) 信託財産の独立性

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

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

(ハ) 本件不動産受益権の譲渡性

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

(ニ) 本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

本件不動産受益権は、信託法に定める受益権であり、その利用及び売却については、上記「(ハ) 本件不動産受益権の譲渡性」に記載の制限を受けるほか、民法、商法及び信託法といった法令の適用を受けるほか、金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされる権利として、金融商品取引法等の行政法規の適用を受けます。

③ 不動産に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の裏付けとなる資産は主として不動産である投資対象不動産であり、不動産に関しては以下の制限があります。

(イ) 不動産の利用等に関する法制度の概要

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の規制に服します。その他、不動産は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他の都市計画に関して必要な事項を定める都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）をはじめ、道路法（昭和27年法律第180号。その後の改正を含みます。）、航空法（昭和27年法律第231号。その後の改正を含みます。）、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）、海岸法（昭和31年法律第101号。その後の改正を含みます。）等の様々な法規制の適用を受けます。さらに、当該不動産が所在する地域における条例や行政規則等により、建築への制限が加わることがあるほか、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等の義務が課せられることがあります。

加えて、土地収用法（昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）、都市再開発法（昭和44年法律第38号。その後の改正を含みます。）と

いった私有地の収用・制限を定めた法律により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあります。

(ロ) 不動産の賃貸借に関する法制度の概要

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

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

(ハ) 不動産の売却に関する法制度の概要

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

（２）【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として本件匿名組合出資及び金銭の管理及び処分を目的に設定されました。

2026年7月31日（以下「当期末」といいます。）現在における本件匿名組合出資及び金銭の内容は、以下のとおりです。

① 本件匿名組合出資

資産の種類	**金銭**
銘柄名	**合同会社ISTレジデンス4匿名組合出資**
営業者名	**合同会社ISTレジデンス4**
匿名組合契約の概要	
(1) 対象事業	**本件不動産受益権を、本件匿名組合契約に基づく出資及び本借入れによる借入金にて購入し、不動産信託受託者を通じる等して投資対象不動産等の賃貸及び売却等によって収益を上げ、現金化することを目的とする事業**
(2) 対象資産（実質的な裏付け資産）	**本件不動産受益権（7物件）**
(3) 契約期間	**2024年5月15日から2031年7月31日まで。ただし、本借入れに係る元本残高の返済期日が2032年5月23日（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）まで延長された場合で、アセット・マネージャーが、2032年7月31日までを限度として、契約期間の延長を決定する旨を本件営業者に通知した場合には、当該延長後の契約期間の最終日まで自動的に延長されます。**
(4) 価格（注1）	**3,121百万円**
(5) 計算期間	**毎年5月及び11月の各1日から同年10月及び翌年4月の各末日まで。ただし、最初の計算期間は本件匿名組合契約の締結日から2024年10月末日まで。**
(6) 損益分配	**各計算期間において、当該計算期間に属する各計算期間における利益又は損失を分配します。**
(7) 匿名組合契約の終了事由	**対象事業が終了した場合、又は本匿名組合員の破産等若しくは本件営業者の破産等により本件匿名組合契約が解除された等の事由が発生した場合、当該事由の生じた日をもって本件匿名組合は終了します。ただし、5月1日から7月31日まで又は11月1日から1月31日までの期間に到来する日を終了日として本件匿名組合契約を終了させることはできません。**
(8) 匿名組合出資割合（注2）	**100.0%**

（注1）本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金等に基づき作成された本件営業者の貸借対照表に記載された本件匿名組合出資の価格を記載しています。

（注2）本件営業者が締結している匿名組合契約に基づく出資総額に占める、本件匿名組合契約に基づく匿名組合出資の金額の割合を記載しています。

② 金銭（当期末現在）

資産の種類	**金銭**
金額	**39,131千円**

③ 本件匿名組合出資の裏付資産等

（イ） 本件営業者の営業に係る資産及び負債の概要

本件匿名組合出資に基づく営業として、本件営業者は、本件不動産受益権を取得し、運用する営業を行います。当期末現在における当該営業に係る資産及び負債の概要は、以下のとおりです。

本件営業者の資産	本件営業者の負債及び出資
本件不動産受益権（注1）等 （主たる信託財産：投資対象不動産（7物件）） ※投資対象不動産鑑定評価額 合計11,240百万円（注2）	本借入れ 7,800百万円
	匿名組合出資 2,941百万円
	出資 0.1百万円

（注1）本件営業者は、信託設定日付で、本件不動産受益権を取得しました。なお、本件不動産受益権のほか、本件不動産受益権の取得諸経費、匿名組合組成費用等を含みます。

（注2）2026年7月31日を価格時点とする投資対象不動産鑑定評価額の内訳は、以下のとおりです。

①GRAN PASEO西麻布	2,230百万円
②GRAN PASEO代々木	1,090百万円
③GRAN PASEO八丁堀Ⅱ	1,450百万円
④GRAN PASEO上野	1,560百万円
⑤GRAN PASEO門前仲町Ⅱ	1,660百万円
⑥GRAN PASEO阿佐ヶ谷	1,350百万円
⑦GRAN PASEO金町	1,900百万円

（ロ） 本件不動産受益権

前記「（イ） 本件営業者の営業に係る資産及び負債の概要」に記載のとおり、本件営業者は、本件匿名組合出資に基づく営業として本件不動産受益権を取得するため、当期末現在、本件営業者が保有する主たる資産は本件不動産受益権のみです。そのため、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産は、本件営業者が保有する本件不動産受益権となります。また、本件不動産受益権に係る信託の主たる財産は投資対象不動産です。そのため、本件不動産受益権の実質的な裏付資産は、当該信託に係る受託者が保有する投資対象不動産となり、そのことから、本受益権の最終的な裏付資産は投資対象不動産となります。

当期末現在における本件不動産受益権及び投資対象不動産の内容は、以下のとおりです。

① 本件不動産受益権

受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の各不動産

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①

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>GRAN PASEO西麻布</td><td colspan="2">アセットタイプ</td><td>共同住宅</td></tr>
<tr><td colspan="6">投資対象不動産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">不動産管理処分信託設定年月日</td><td>2024年5月23日</td><td colspan="2">投資対象不動産に対する権利の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">鑑定評価額（価格時点）</td><td rowspan="2">2,230百万円（2026年7月31日）</td><td rowspan="2">不動産管理処分信託契約の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2034年5月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">アクセス</td><td colspan="4">東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩11分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都港区西麻布四丁目18番25号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>175番32、175番36、175番40、176番77</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2022年12月6日</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根4階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>300%</td><td>用途</td><td>共同住宅</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第一種中高層住居専用地域</td><td>延床面積</td><td>1,059.45㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積（注）</td><td>536.97㎡</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>総戸数</td><td>19戸</td></tr>
<tr><td colspan="3">地震PML（地震PML値調査業者）</td><td colspan="3">5.8%（東京海上ディーアール株式会社）</td></tr>
<tr><td colspan="6">建物状況評価概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td><td>今後1年間に必要とされる修繕費</td><td colspan="2">0千円</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査年月</td><td>2024年2月</td><td>今後2～12年間に必要と想定される修繕費</td><td colspan="2">13,525千円</td></tr>
</table>

関係者			
PM会社	株式会社メイクスプラス	マスターリース会社	株式会社メイクスプラス
		マスターリース種別	パス・スルー型
		マスターリース契約の契約満了日	2031年7月31日
		マスターリース契約の契約更改の方法	該当事項はありません。なお、不動産管理処分信託契約が同契約の条項に従い延長した場合には、同様に延長されるものとされています。
特記事項 ・　該当事項はありません。			

（注）敷地面積は、セットバックの対象となっている部分の面積（11.87㎡）を含んでいます。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	822.83㎡	賃貸可能戸数	19戸
賃貸面積	743.51㎡	賃貸戸数	17戸
稼働率 （面積ベース）	2025年1月末日 88.6% 2025年7月末日 93.5% 2026年1月末日 90.6% 2026年7月末日 90.4%	稼働率 （戸数ベース）	2025年1月末日 89.5% 2025年7月末日 94.7% 2026年1月末日 89.5% 2026年7月末日 89.5%
月額賃料及び共益費	5,476,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	65,712,000円	主要テナント（業種）	株式会社メイクスプラス （不動産賃貸管理業）
敷金・保証金	3,477,000円		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,230百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年7月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,230	
直接還元法による価格	2,260	
運営収益	76	
潜在総収益（a）～（d）計	80	
（a）共益費込貸室賃料収入	77	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	2	
空室等損失等	3	
運営費用	12	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	3	
公租公課	3	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	64	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	63	
還元利回り	2.8%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	2,190	
割引率	2.6%	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うえ査定
最終還元利回り	2.9%	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うえ査定
積算価格	2,260	
土地比率	86.3%	
建物比率	13.7%	

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

物件特性
＜物件の概要＞ ・本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩11分の場所に位置しています。 ・2022年12月に竣工し、単身者又は少人数世帯に向けた1LDK及び2LDKからなる全19戸の共同住宅です。 ・1階がエントランス・住戸等、2～4階が住戸で構成され、廊下は内廊下形式です。 ・セキュリティ面では、顔認証によるシステムが導入されています。 ・専用部分には、エアコン、ガスコンロ（3口）、食洗器、浄水器、モニター付インターホン、ユニットバス（浴室乾燥機付き）などを備えています。
＜投資対象不動産の特徴＞ ・本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北西方向に位置し、日比谷線によって、六本木・虎ノ門をはじめとした都内各所に接続されています。また本物件北方には「六本木通り」が位置しており、バス等によって、六本木や渋谷等の高度商業地域にも、容易にアクセスすることができます。 ・中層共同住宅及び戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域に位置し、住環境は良好です。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（１）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要　② 不動産に係る法制度の概要」及び後記「５ 投資リスク （１）リスク要因　② 投資対象不動産に関するリスク　（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。

地図・写真


東京ミッドタウン
青山霊園
表参道駅
国立新美術館
六本木駅
青山学院大学
渋谷駅
六本木ヒルズ
六本木通り
東京メトロ日比谷線
GRAN PASEO西麻布
日本赤十字社
医療センター
有栖川宮
記念公園
広尾駅









（ロ）投資対象不動産②

物件名称	GRAN PASEO代々木		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託設定年月日		2024年5月23日	投資対象不動産に対する権利の種類		信託受益権
鑑定評価額（価格時点）		1,090百万円（2026年7月31日）	不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
				信託期間満了日	2034年5月31日
アクセス		JR山手線ほか「代々木」駅 徒歩3分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代々木一丁目43番5号			
土地	地番	43番2、43番33、43番34	建物	建築時期	2023年3月6日
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	建蔽率	(A)80%、(B)80%			
	容積率	(A)300%、(B)400%		用途	共同住宅
	用途地域	(A)近隣商業地域、(B)近隣商業地域		延床面積	644.06㎡
	敷地面積（注）	242.45㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	18戸
地震PML（地震PML値調査業者）			5.2%（東京海上ディーアール株式会社）		
建物状況評価概要					
調査業者		東京海上ディーアール株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費		0千円
調査年月		2024年2月	今後2～12年間に必要と想定される修繕費		7,370千円
関係者					
PM会社		株式会社メイクスプラス	マスターリース会社		株式会社メイクスプラス
			マスターリース種別		パス・スルー型
			マスターリース契約の契約満了日		2031年7月31日
			マスターリース契約の契約更改の方法		該当事項はありません。なお、不動産管理処分信託契約が同契約の条項に従い延長した場合には、同様に延長されるものとされています。
特記事項 ・　該当事項はありません。					

（注）敷地面積は、セットバックの対象となっている部分の面積（2.83㎡）を含んでいます。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	542.13㎡	賃貸可能戸数	18戸
賃貸面積	438.87㎡	賃貸戸数	15戸
稼働率 （面積ベース）	2025年1月末日 91.1% 2025年7月末日 93.7% 2026年1月末日 90.6% 2026年7月末日 81.0%	稼働率 （戸数ベース）	2025年1月末日 88.9% 2025年7月末日 94.4% 2026年1月末日 88.9% 2026年7月末日 83.3%
月額賃料及び共益費	2,785,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	33,420,000円	主要テナント（業種）	株式会社メイクスプラス （不動産賃貸管理業）
敷金・保証金	0円		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,090百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年7月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,090	
直接還元法による価格	1,100	
運営収益	39	
潜在総収益（a）～（d）計	40	
（a）共益費込貸室賃料収入	39	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	1	
空室等損失等	1	
運営費用	6	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	0	
テナント募集費用等	1	
公租公課	2	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	32	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	31	
還元利回り	2.9%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,070	
割引率	2.7%	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うえ査定
最終還元利回り	3.0%	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うえ査定
積算価格	1,060	
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

物件特性
＜物件の概要＞ ・本物件は、JR山手線「代々木」駅から徒歩3分の場所に位置しています。 ・2023年3月に竣工し、1R及び1LDKからなる全18戸の共同住宅です。 ・1階がエントランス・住戸等、2～4階が住戸で構成され、廊下は内廊下形式です。
＜投資対象不動産の特徴＞ ・本物件は、JR山手線「代々木」駅を最寄り駅とする交通利便性に恵まれた地域に立地しています。 ・当該地域は駅への接近性に優れ、単身者及び少人数世帯にとっては利便性の高い地域です。 ・「代々木」駅は「新宿」駅・「渋谷」駅の間に位置し、これらの高度商業地域への行き来が容易であるほか、JR中央線を利用して、「飯田橋」駅や「御茶ノ水」駅、「東京」駅方面へのアクセスも容易です。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（１）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要　② 不動産に係る法制度の概要」及び後記「５ 投資リスク （１）リスク要因　② 投資対象不動産に関するリスク　（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。

地図・写真


新宿御苑
明治通り
JR東京総合病院
GRAN PASEO代々木
代々木駅
南新宿駅
マルマンストア
小田急線
首都高速4号新宿線
明治神宮









（ハ）投資対象不動産③

物件名称	GRAN PASEO八丁堀Ⅱ		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託設定年月日		2024年5月23日	投資対象不動産に対する権利の種類		信託受益権
鑑定評価額（価格時点）		1,450百万円（2026年7月31日）	不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
				信託期間満了日	2034年5月31日
アクセス		東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」駅 徒歩3分			
所在地（住居表示）		東京都中央区入船一丁目7番10号			
土地	地番	19番2	建物	建築時期	2023年7月27日
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	建蔽率	80%			
	容積率	500%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	866.82㎡
	敷地面積	158.61㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	24戸
地震PML（地震PML値調査業者）			7.5%（東京海上ディーアール株式会社）		
建物状況評価概要					
調査業者		東京海上ディーアール株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費		0千円
調査年月		2024年2月	今後2～12年間に必要と想定される修繕費		10,428千円
関係者					
PM会社		株式会社メイクスプラス	マスターリース会社		株式会社メイクスプラス
			マスターリース種別		パス・スルー型
			マスターリース契約の契約満了日		2031年7月31日
			マスターリース契約の契約更改の方法		該当事項はありません。なお、不動産管理処分信託契約が同契約の条項に従い延長した場合には、同様に延長されるものとされています。
特記事項 ・　該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積		758.90㎡	賃貸可能戸数		24戸
賃貸面積		683.73㎡	賃貸戸数		22戸
稼働率（面積ベース）		2025年1月末日 93.3% 2025年7月末日 96.6% 2026年1月末日 80.4% 2026年7月末日 90.1%	稼働率（戸数ベース）		2025年1月末日 91.7% 2025年7月末日 95.8% 2026年1月末日 87.5% 2026年7月末日 91.7%
月額賃料及び共益費		4,173,500円	テナント総数		1
年間賃料及び共益費		50,082,000円	主要テナント（業種）		株式会社メイクスプラス（不動産賃貸管理業）
敷金・保証金		0円			

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,450百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年7月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,450	
直接還元法による価格	1,470	
運営収益	53	
潜在総収益（a）～（d）計	55	
（a）共益費込貸室賃料収入	53	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	1	
空室等損失等	2	
運営費用	9	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	2	
公租公課	2	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	43	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	42	
還元利回り	2.9%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,430	
割引率	2.7%	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うえ査定
最終還元利回り	3.0%	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うえ査定
積算価格	1,100	
土地比率	71.6%	
建物比率	28.4%	

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

物件特性
＜物件の概要＞ ・本物件は、東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩3分の場所に位置しています。 ・2023年7月に竣工し、1DK及び2LDKからなる全24戸の共同住宅です。 ・1階がエントランス・管理室等、2～11階が住戸で構成されています。
＜投資対象不動産の特徴＞ ・本物件は、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅の南方向に位置します。「八丁堀」駅は、JR京葉線によって「東京」駅と、東京メトロ日比谷線によって「銀座」駅や「六本木」駅・「恵比寿」駅と結ばれており、都内中心部の商業地域への交通利便性に優れています。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（１）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要　② 不動産に係る法制度の概要」及び後記「５ 投資リスク　（１）リスク要因　② 投資対象不動産に関するリスク　（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。

地図・写真


宝町駅
JR京葉線
八丁堀駅
スーパーマーケット
リコス
マルエツ
昭和通り
東京メトロ日比谷線
ファミリーマート
新大橋通り
中央小
中央区役所
新富町駅
築地警察署
GRAN PASEO八丁堀Ⅱ







（ニ）投資対象不動産④

物件名称	GRAN PASEO上野		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託設定年月日	2024年5月23日		投資対象不動産に対する権利の種類		信託受益権
鑑定評価額（価格時点）	1,560百万円（2026年7月31日）		不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
				信託期間満了日	2034年5月31日
アクセス	都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅 徒歩4分、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅 徒歩6分、JR山手線ほか「御徒町」駅 徒歩7分				
所在地（住居表示）	東京都台東区東上野一丁目24番8号				
土地	地番	14番3	建物	建築時期	2023年7月11日
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	建蔽率	80%			
	容積率	500%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,053.73㎡
	敷地面積	198.57㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	32戸
地震PML（地震PML値調査業者）			5.1%（東京海上ディーアール株式会社）		
建物状況評価概要					
調査業者	東京海上ディーアール株式会社		今後1年間に必要とされる修繕費		0千円
調査年月	2024年2月		今後2～12年間に必要と想定される修繕費		13,205千円
関係者					
PM会社	株式会社クレアスレント		マスターリース会社		株式会社クレアスレント
			マスターリース種別		パス・スルー型
			マスターリース契約の契約満了日		2031年7月31日
			マスターリース契約の契約更改の方法		該当事項はありません。なお、不動産管理処分信託契約が同契約の条項に従い延長した場合には、同様に延長されるものとされています。
特記事項 ・ 該当事項はありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	942.54㎡	賃貸可能戸数	32戸
賃貸面積	942.54㎡	賃貸戸数	32戸
稼働率 （面積ベース）	2025年1月末日 100% 2025年7月末日 100% 2026年1月末日 87.3% 2026年7月末日 100.0%	稼働率 （戸数ベース）	2025年1月末日 100% 2025年7月末日 100% 2026年1月末日 90.6% 2026年7月末日 100.0%
月額賃料及び共益費	4,973,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	59,676,000円	主要テナント（業種）	株式会社クレアスレント （不動産賃貸管理業）
敷金・保証金	113,000円		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,560百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年7月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,560	
直接還元法による価格	1,580	
運営収益	58	
潜在総収益（a）～（d）計	61	
（a）共益費込貸室賃料収入	59	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	1	
空室等損失等	2	
運営費用	10	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	3	
公租公課	3	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	48	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	47	
還元利回り	3.0%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,540	
割引率	2.8%	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うえ査定
最終還元利回り	3.1%	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うえ査定
積算価格	1,480	
土地比率	78.2%	
建物比率	21.8%	

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

物件特性
＜物件の概要＞ ・本物件は、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩4分の場所に位置しています。また、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅まで徒歩6分、JR山手線ほか「御徒町」駅まで徒歩7分の距離にあります。 ・2023年7月に竣工し、1K及び1SLDKからなる全32戸の共同住宅です。 ・1階がエントランス・駐輪場等、2～12階が住戸で構成されています。
＜投資対象不動産の特徴＞ ・本物件は、駅接近性に優れ、都営地下鉄大江戸線・東京メトロ日比谷線・東京メトロ銀座線の各駅が徒歩圏内にあります。これら複数路線を経由して、都心各所にアクセスすることができ、高い交通利便性を有しています。 ・「アメ横」に代表される「上野」駅周辺の商業地域が徒歩圏内であり、生活利便性に優れています。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（１）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要　② 不動産に係る法制度の概要」及び後記「５ 投資リスク　（１）リスク要因　② 投資対象不動産に関するリスク　（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。

地図・写真


上野恩賜公園
京成上野駅
上野駅
■台東区役所
稲荷町駅
東京メトロ銀座線
上野アメ横商店街
東京メトロ日比谷線
GRAN PASEO上野
清洲橋通り
上野御徒町駅
都営大江戸線
新御徒町駅
上野広小路駅
御徒町駅
仲御徒町駅
佐竹商店街









（ホ）投資対象不動産⑤

物件名称	GRAN PASEO門前仲町Ⅱ		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託設定年月日	2024年5月23日		投資対象不動産に対する権利の種類		信託受益権
鑑定評価額（価格時点）	1,660百万円（2026年7月31日）		不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
				信託期間満了日	2034年5月31日
アクセス	東京メトロ東西線・都営大江戸線「門前仲町」駅 徒歩6分 東京メトロ東西線「木場」駅 徒歩6分				
所在地（住居表示）	東京都江東区富岡二丁目11番7号				
土地	地番	7番15	建物	建築時期	2023年1月27日
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	建蔽率	80%			
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,181.23㎡
	敷地面積	260.48㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	40戸
地震PML（地震PML値調査業者）			7.4%（東京海上ディーアール株式会社）		
建物状況評価概要					
調査業者	東京海上ディーアール株式会社		今後1年間に必要とされる修繕費		0千円
調査年月	2024年2月		今後2～12年間に必要と想定される修繕費		12,675千円
関係者					
PM会社	株式会社メイクスプラス		マスターリース会社		株式会社メイクスプラス
			マスターリース種別		パス・スルー型
			マスターリース契約の契約満了日		2031年7月31日
			マスターリース契約の契約更改の方法		該当事項はありません。なお、不動産管理処分信託契約が同契約の条項に従い延長した場合には、同様に延長されるものとされています。
特記事項 ・　該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	1,012.80㎡		賃貸可能戸数		40戸
賃貸面積	987.48㎡		賃貸戸数		39戸
稼働率（面積ベース）	2025年1月末日 97.5% 2025年7月末日 80.0% 2026年1月末日 97.5% 2026年7月末日 97.5%		稼働率（戸数ベース）		2025年1月末日 97.5% 2025年7月末日 80.0% 2026年1月末日 97.5% 2026年7月末日 97.5%
月額賃料及び共益費	5,448,500円		テナント総数		1
年間賃料及び共益費	65,382,000円		主要テナント（業種）		株式会社メイクスプラス（不動産賃貸管理業）
敷金・保証金	135,000円				

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,660百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年7月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,660	
直接還元法による価格	1,680	
運営収益	64	
潜在総収益（a）～（d）計	67	
（a）共益費込貸室賃料収入	65	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	1	
空室等損失等	3	
運営費用	11	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	3	
公租公課	3	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	52	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	52	
還元利回り	3.1%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,640	
割引率	2.9%	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うえ査定
最終還元利回り	3.2%	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うえ査定
積算価格	1,610	
土地比率	69.8%	
建物比率	30.2%	

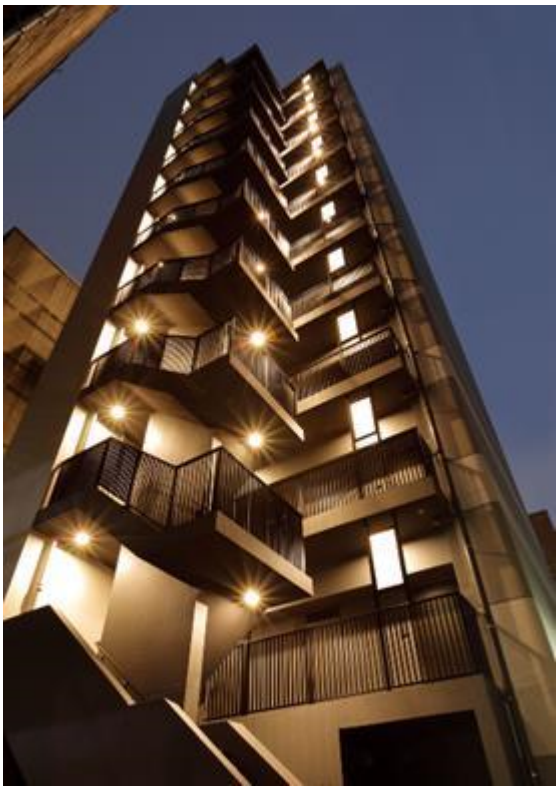
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし

物件特性
＜物件の概要＞ ・本物件は、東京メトロ東西線・都営大江戸線「門前仲町」駅から徒歩6分、東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩6分の場所に位置しています。 ・2023年1月に竣工し、1K全40戸からなる共同住宅です。 ・1階がエントランス・駐輪場等、2～11階が住戸で構成されています。
＜投資対象不動産の特徴＞ ・本物件は、東京メトロ東西線「門前仲町」駅の北東方向に位置し、東西線を経由して、大手町を中心とした高度商業地域に容易にアクセスできます。 ・「門前仲町」駅周辺は、物販・飲食等の店舗が集積する商業地域となっており、生活利便性に優れています。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（１）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要　② 不動産に係る法制度の概要」及び後記「５ 投資リスク （１）リスク要因　② 投資対象不動産に関するリスク　（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。

地図・写真


GRAN PASEO門前仲町Ⅱ
木場公園
門前仲町駅
深川不動堂
富岡八幡宮
都営大江戸線
深川仲町通り商店街
木場駅
東京メトロ東西線
越中島駅









（ヘ）投資対象不動産⑥

物件名称	GRAN PASEO阿佐ヶ谷		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託設定年月日	2024年5月23日		投資対象不動産に対する権利の種類		信託受益権
鑑定評価額（価格時点）	1,350百万円（2026年7月31日）		不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
				信託期間満了日	2034年5月31日
アクセス	東京メトロ丸ノ内線「南阿佐ヶ谷」駅 徒歩4分 JR中央・総武緩行線「阿佐ヶ谷」駅 徒歩8分				
所在地（住居表示）	東京都杉並区阿佐谷南三丁目6番6号				
土地	地番	670番9、670番18	建物	建築時期	2022年12月1日
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	建蔽率	80%			
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,126.30㎡
	敷地面積	336.00㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	32戸
地震PML（地震PML値調査業者）			8.2%（東京海上ディーアール株式会社）		
建物状況評価概要					
調査業者	東京海上ディーアール株式会社		今後1年間に必要とされる修繕費		0千円
調査年月	2024年2月		今後2～12年間に必要と想定される修繕費		12,070千円
関係者					
PM会社	株式会社エイブル		マスターリース会社		株式会社エイブル
			マスターリース種別		パス・スルー型
			マスターリース契約の契約満了日		2031年7月31日
			マスターリース契約の契約更改の方法		該当事項はありません。なお、不動産管理処分信託契約が同契約の条項に従い延長した場合には、同様に延長されるものとされています。
特記事項 ・　該当事項はありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	964.28㎡	賃貸可能戸数	32戸
賃貸面積	799.00㎡	賃貸戸数	27戸
稼働率 （面積ベース）	2025年1月末日 84.0% 2025年7月末日 89.6% 2026年1月末日 97.8% 2026年7月末日 82.9%	稼働率 （戸数ベース）	2025年1月末日 87.5% 2025年7月末日 93.8% 2026年1月末日 96.9% 2026年7月末日 84.4%
月額賃料及び共益費	3,692,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	44,304,000円	主要テナント（業種）	株式会社エイブル （不動産賃貸管理業）
敷金・保証金	0円		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,350百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年7月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,350	
直接還元法による価格	1,370	
運営収益	52	
潜在総収益（a）～（d）計	55	
（a）共益費込貸室賃料収入	53	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	1	
空室等損失等	2	
運営費用	9	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	2	
公租公課	3	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	43	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	42	
還元利回り	3.1%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,330	
割引率	2.9%	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うえ査定
最終還元利回り	3.2%	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うえ査定
積算価格	1,180	
土地比率	74.0%	
建物比率	26.0%	

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

物件特性
＜物件の概要＞ ・本物件は、東京メトロ丸ノ内線「南阿佐ヶ谷」駅から徒歩4分、JR中央・総武緩行線「阿佐ヶ谷」駅から徒歩8分の場所に位置しています。 ・2022年12月に竣工し、1R、1DK及び1LDKからなる全32戸の共同住宅です。 ・1階がエントランス・住戸等、2～5階が住戸で構成されています。
＜投資対象不動産の特徴＞ ・本物件は東京メトロ丸ノ内線「南阿佐ヶ谷」駅の北西方向に位置し、JR中央・総武緩行線「阿佐ヶ谷」駅も徒歩圏内にあり、新宿等の高度商業地域に容易にアクセスできます。 ・「阿佐ヶ谷」駅周辺には、700mにわたる「阿佐谷パールセンター」商店街が立地しており、生活利便性は良好です。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（１）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要　② 不動産に係る法制度の概要」及び後記「５ 投資リスク　（１）リスク要因　② 投資対象不動産に関するリスク　（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。

地図・写真


タウンセブン
JR中央・総武緩行線
阿佐ヶ谷駅
荻窪駅
青梅街道
東京メトロ丸ノ内線
中杉通り
阿佐谷パールセンター
まいばすけっと
スーパーマーケットリコス
大田黒公園
GRAN PASEO阿佐ヶ谷
南阿佐ヶ谷駅









（ト）投資対象不動産⑦

物件名称	GRAN PASEO金町		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託設定年月日		2024年5月23日	投資対象不動産に対する権利の種類		信託受益権
鑑定評価額（価格時点）		1,900百万円（2026年7月31日）	不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
				信託期間満了日	2034年5月31日
アクセス		JR常磐緩行線「金町」駅 徒歩6分			
所在地（住居表示）		東京都葛飾区金町六丁目13番1号			
土地	地番	1542番6、1542番7、1542番8、1543番1、1543番4	建物	建築時期	2023年5月25日
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	建蔽率	80%			
	容積率	500%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	2,077.02㎡
	敷地面積	373.71㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	82戸
地震PML（地震PML値調査業者）			3.9%（東京海上ディーアール株式会社）		
建物状況評価概要					
調査業者		東京海上ディーアール株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費		0千円
調査年月		2024年2月	今後2～12年間に必要と想定される修繕費		26,955千円
関係者					
PM会社		株式会社エイブル	マスターリース会社		株式会社エイブル
			マスターリース種別		パス・スルー型
			マスターリース契約の契約満了日		2031年7月31日
			マスターリース契約の契約更改の方法		該当事項はありません。なお、不動産管理処分信託契約が同契約の条項に従い延長した場合には、同様に延長されるものとされています。
特記事項 ・　該当事項はありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,683.98㎡	賃貸可能戸数	82戸
賃貸面積	1,683.98㎡	賃貸戸数	82戸
稼働率 （面積ベース）	2025年1月末日 98.8% 2025年7月末日 89.1% 2026年1月末日 68.1% 2026年7月末日 100.0%	稼働率 （戸数ベース）	2025年1月末日 98.8% 2025年7月末日 89.0% 2026年1月末日 68.3% 2026年7月末日 100.0%
月額賃料及び共益費	7,659,500円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	91,914,000円	主要テナント（業種）	株式会社エイブル （不動産賃貸管理業）
敷金・保証金	0円		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,900百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年7月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,900	
直接還元法による価格	1,910	
運営収益	83	
潜在総収益（a）～（d）計	88	
（a）共益費込貸室賃料収入	85	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	2	
空室等損失等	5	
運営費用	16	
維持管理費	2	
水道光熱費	1	
修繕費	1	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	3	
公租公課	5	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	66	
一時金の運用益	0	
資本的支出	1	
純収益	64	
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利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,890	
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うえ査定
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うえ査定
積算価格	1,560	
土地比率	51.0%	
建物比率	49.0%	

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

物件特性
＜物件の概要＞ ・本物件は、JR常磐緩行線「金町」駅から徒歩6分の場所に位置しています。 ・2023年5月に竣工し、1K全82戸からなる単身者向けの共同住宅です。 ・1階がエントランス・駐輪場等、2～13階が住戸で構成されています。
＜投資対象不動産の特徴＞ ・本物件は、JR常磐緩行線「金町」駅の東方向に位置しています。JR常磐緩行線は東京メトロ千代田線と直通運転されており、「金町」駅から「大手町」駅までは乗車時間26分程度とアクセスは良好です。 ・駅周辺には大型のスーパーも複数出店しており、生活利便性を備えています。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（１）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要　②不動産に係る法制度の概要」及び後記「５ 投資リスク （１）リスク要因　② 投資対象不動産に関するリスク　（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。

地図・写真


中川公園
東京理科大
東急ストア金町店
金町駅
亀有駅
JR常磐緩行線
京成金町駅
アリオ亀有
GRAN PASEO金町
金町浄水場
6
柴又帝釈天
題経寺
柴又駅









なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

a「アクセス」について

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

b「所在地（住居表示）」について

「所在地（住居表示）」は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。また住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

c「土地」について

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

d「建物」について

- **「建築時期」は、登記簿上の新築時点を記載しています。**
- **「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。**
- **「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。**
- **「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。**
- **「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。**
- **「総戸数」は、投資対象不動産（建物）に係る居室の数を記載しています。**

e「地震PML（地震PML値調査業者）」について

「地震PML（地震PML値調査業者）」は、東京海上ディーアール株式会社が作成した2024年3月付エンジニアリング・レポートに基づき記載しています。

f「建物状況評価概要」について

「建物状況評価概要」は、委託者からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社が作成した2024年3月付エンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。金額は、特段の記載がない限り千円未満を切り捨てて記載しています。

g「関係者」について

- **「PM会社」は、当期末現在において、有効なプロパティ・マネジメント（PM）契約を締結しているPM会社を記載しています。**
- **「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。なお、マスターリース会社は、いずれも物件全体についてマスターリース契約を締結しているため、各物件の主要テナント（テナントへの賃貸面積が物件全体の賃貸面積の10%以上を占めているテナント）に該当します。**
- **「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「パス・スルー型」、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を「賃料固定型」としており、主たる契約形態を記載しています。**
- **「マスターリース契約の契約満了日」は、当期末現在締結されているマスターリース契約の契約満了日を記載しています。**
- **「マスターリース契約の契約更改の方法」は、当期末現在締結されているマスターリース契約の契約更改の方法を記載しています。**

h「特記事項」について

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

i「賃貸借の概要」について

- **「賃貸借の概要」は、不動産信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、投資対象不動産について、特に記載のない限り当期末現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。**
- **「総賃貸可能面積」は、当期末現在における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。**
- **「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。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「g 「関係者」について」をご参照ください。以下同じです。）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各不動産若しくは信託不動産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各不動産若しくは各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（面積ベース）」は、記載の日付時点における「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。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。**
- **「月額賃料及び共益費」及び「年間賃料及び共益費」は、原則として、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がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で当期末現在において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「パス・スルー型月額賃料及び共益費」といいます。）並びにパス・スルー型月額賃料及び共益費を12倍することにより年換算して算出した金額の合計額（以下、本項において「パス・スルー型年額賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。また、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が賃料固定型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書等又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書等に表示された月間保証賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「賃料保証型月額賃料及び共益費」といいます。）並びに賃料保証型月額賃料及び共益費を12倍することにより年換算して算出した金額の合計額（以下、本項において「賃料保証型年額賃料及び共益費」といいます。）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、パス・スルー型月額賃料及び共益費と賃料保証型月額賃料及び共益費の合計額並びにパス・スルー型年額賃料及び共益費と賃料保証型年額賃料及び共益費の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いて記載しています。**
- **「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、賃料固定型物件については、賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。**
- **「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち賃貸が行われている戸数を記載しています。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戸数を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産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戸数に基づいています。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戸数を記載しています。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各不動産若しくは各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戸数及び賃料保証の対象となっている戸数の合計を記載しています。**
- **「稼働率（戸数ベース）」は、記載の日付時点における「賃貸戸数」÷「賃貸可能戸数」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。**
- **「テナント総数」は、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、テナント総数は1として記載しています。**
- **「主要テナント（業種）」は、当期末現在で、当該テナントへの賃貸面積が当該物件の賃貸面積の10%以上を占めているテナントを記載しています。**

・「敷金・保証金」は、原則として、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がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で当期末現在において締結されている賃貸借契約に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の残高の合計額（以下、本項において「パス・スルー型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、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が賃料固定型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高の合計額（以下、本項において「賃料保証型敷金・保証金等」といいます。）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、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。

j「不動産鑑定評価書の概要」について

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

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

k「物件特性」について

「物件特性」は、アセット・マネージャーの本件不動産受益権の取得に際する投資対象不動産に対する分析及び着眼点並びに本件不動産受益権の信託設定後の投資対象不動産の運用体制に関するアセット・マネージャーの当期末現在の考えを示したものです。当該記載は、鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及びアセット・マネージャーによる分析等に基づいて、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。当該評価書等は、これを作成した外部の専門家又はアセット・マネージャーの一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

（ハ） 本借入れ

本件営業者は、本件不動産受益権の取得に当たり、貸付人である新生信託銀行株式会社（現：SBI新生信託銀行株式会社）（以下「レンダー」といいます。）との間で、本件不動産受益権を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行いました。また、本借入れに関連する担保権の設定契約等の関連契約（本借入れに係る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。）を締結しています。本借入れの内容は、以下のとおりです。なお、本借入れは、利払い及び元本の返済の順位において、本件匿名組合出資に基づく配当及び出資の返還その他の債権に優先されています。そのため、元本の返済においては、投資対象不動産の価値が下落した場合でも、最初に本件匿名組合出資の毀損が生じ、本件匿名組合出資がすべて毀損した後に初めて本借入れの元本が毀損されることになります。

レンダー	SBI新生信託銀行株式会社
借入金額	7,800百万円
LTV	69%(注1)
金利	基準金利3か月円TIBOR＋スプレッド(注2)
利払期日	3月、6月、9月及び12月の各末日（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。）でない場合には前営業日）
予定返済期日	2031年5月23日（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）
最終返済期日（本借入れ）	2032年5月23日（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）
裏付資産	本件不動産受益権（7物件）
担保の状況	・本件不動産受益権に対する質権 ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産に対する抵当権設定合意 ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産に係る保険金請求権に対する質権設定合意 ・本件営業者の社員持分に対する質権 ・金利キャップ契約が締結された場合における、同契約に基づき本件営業者が有する債権に対する質権
本借入れに関する分配停止	・本件営業者は、本借入れに関する分配停止事由（期限の利益喪失事由の発生、財務制限条項への抵触、及び本借入れについての上記の予定返済期日の徒過をいいます。以下同じです。）が発生し、かつ、継続している場合には、本件匿名組合出資に対する利益の分配を行いません。

(注1) 「LTV」は、当期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計額に対する上記借入れ金額の割合を小数第一位を切り捨てて記載しています。

(注2) 本件営業者は、本借入れに関し、金利上昇リスクの減殺を目的として、金利キャップ契約を締結することがあります。

② 本件匿名組合出資選定の理由

アセット・マネージャーは、本件不動産受益権を選定するに当たり、投資対象不動産に関して、アセット・マネージャー所定の基準による収益性調査及び市場調査等の調査を実施し、投資対象不動産のレントロールその他の資料等を精査することでその収益性に関する重大な懸念事項が存在しないことを確認するとともに、鑑定評価書を取得してその資産価値について第三者専門家による意見を取得しています。この調査には、耐震性の調査（新耐震基準（昭和56年に施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき制定された耐震基準をいいます。）に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に該当するか否かの調査）及び環境・地質等調査（有害物質の使用及び管理状況について重大な問題の有無の調査）を含みます。委託者は、本件匿名組合契約を締結するに当たり、かかるアセット・マネージャーが本件不動産受益権を選定する際に入手した情報及び検討結果並びに本件不動産受益権の取得に当たり本件営業者が実施した本借入れの内容に関する情報の提供を受けています。

（3）【信託財産を構成する資産の回収方法】

該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

（1）【信託の概要】

①【信託の基本的仕組み】

（イ）本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた本信託契約が締結され、受託者は、本信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件匿名組合出資及び金銭並びに精算受益者が追加信託により拠出する金銭を管理及び処分しています。詳細については、前記「１ 概況 （４） 信託財産の管理体制等 ① 信託財産の関係法人 （ロ）受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社」をご参照ください。また、本信託の償還については、後記「④ その他 （ニ）最終信託配当及び償還」をご参照ください。

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

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

(c) トランザクション作成者の特定が可能

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

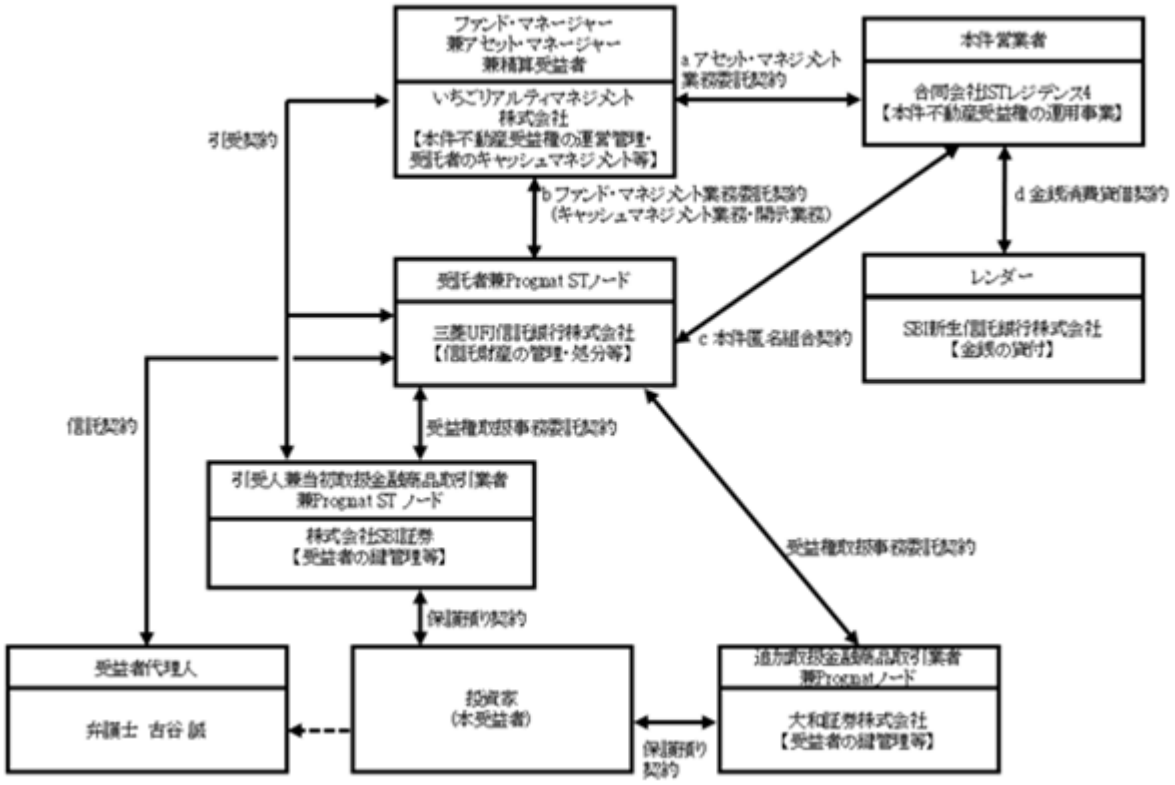
本信託契約において、プラットフォーム上で本受益権の譲渡が記録された場合には、譲渡制限（注）が付されている本受益権の譲渡に係る受託者の承諾があったとみなされることとされているため、プラットフォーム上での譲渡が法的にも有効な権利移転となり、また、かかるプラットフォーム上での譲渡記録をもって受益権原簿の名義書換が行われるため、デジタル完結で第三者への対抗要件を備えることも可能です。プラットフォーム上の譲渡が必ずしも法的な権利移転と一体ではない場合、各セキュリティ・トークンの根拠法令に応じた対抗要件を、別途手続のうえで備える必要があるため、「Progmat ST」はより安定的・効率的な取引を可能とする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



(ロ) 本信託のスキームの概要（本書の日付現在）

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、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、本件営業者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務を行っています。

b ファンド・マネジメント業務委託契約（キャッシュマネジメント業務・開示業務）

ファンド・マネージャーは、ファンド・マネジメント業務委託契約に基づき、本件ファンド・マネジメント業務を行っています。

c 本件匿名組合契約

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

d 金銭消費貸借契約

本件営業者は、レンダーとの間で、金銭消費貸借契約を締結し、また、本借入関連契約を締結し、本件不動産受益権の取得のための資金の借入れである本借入れを行いました。

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 本件匿名組合出資

受託者は、本件匿名組合出資を譲り受けることにより、委託者の本匿名組合員としての地位を承継しました。受託者は、信託財産である本件匿名組合出資及び金銭を固有財産及び他の信託財産と分別して管理しています。受託者は、本信託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、受益者のために忠実に信託事務の処理その他の行為を行っています。また、受託者は、本件匿名組合出資の管理、運用及び処分その他の本信託の目的の達成のために必要な一切の行為を本信託契約に従って行う権限を有しています。受託者は、これらの業務を行うため、ファンド・マネージャーとの間でファンド・マネジメント契約を締結し、本件ファンド・マネジメント業務を委託しています。また、受託者は、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本匿名組合員として、本信託財産から本件匿名組合契約に基づく追加出資を行う場合があります。

受託者は、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件匿名組合出資を合理的な価格で売却することができます。ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。

b 本件営業者及びアセット・マネージャーの管理方針

本件営業者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権（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、本信託財産に属することとなった投資対象不動産）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託しています。なお、アセット・マネージャーの本書の日付現在における本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

取得方針	本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。
借入方針	新たな不動産受益権の購入を目的とした新規借入れは行いません。 運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前弁済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。
運営管理方針	アセット・マネージャーは、投資対象不動産の収支計画を踏まえた事業計画書を策定し、計画的な資産運用を行います。アセット・マネージャーは、事業計画書をもとに、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持します。
付保方針	災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の特性に応じて損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。なお、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の付保格付等を踏まえた適切な選定を行います。
修繕及び設備投資の方針	本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行います。

売却方針	原則として、信託計算期間である2029年7月期に本件不動産受益権（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）の全部の売却を行う方針です。 ただし、信託計算期間である2025年1月期から2029年1月期（2024年5月23日から2029年1月31日）までの間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権の全部を早期売却する場合があります。 また、信託計算期間である2029年7月期が終了する2029年7月31日までの間に本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化のために必要とアセット・マネージャーが判断する場合、信託計算期間である2029年7月期が終了した後から2年間（2031年7月31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。 さらに、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高の返済期日が最終返済期日（2032年5月23日）（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）まで延長された場合には、2032年7月31日までを限度として、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高を返済するまでに必要と見込まれる期間につき、運用期間の延長を決定する場合があります。本件不動産受益権の投資対象不動産は複数の不動産であり、各々の不動産の売却時期が複数の信託計算期間にわたる場合、配当効率等が悪化し、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じ、又は本信託契約等その他の関連契約に抵触する等の影響が生じることにより、本受益権の収益や配当等に悪影響が生じるおそれがあります。そのため、アセット・マネージャーは、これらの売却においては、上記本受益者に関する課税上の取扱いへの影響その他の事情を勘案し、本件不動産受益権の全部を一括で、又は同一の信託計算期間内に売却する方針です。 ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められている財務制限条項に抵触した場合等の一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。その場合、本件匿名組合出資の価値が棄損する場合があります。

（注） 上記「売却方針」では、アセット・マネージャーが想定している運用期間の最終期である2029年7月期の売却と、それ以前の売却並びにそれ以後の運用期間の延長及び売却の関係の理解を容易にするため、2029年7月期の売却を原則としたうえで、「早期売却」、「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。

当期末現在における、投資対象不動産について締結されている各マスターリース契約に係る賃料については、いずれも当該マスターリース契約に定める期日までに支払われており、当該賃料について延滞はありません。

c 金銭

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

d その他

ファンド・マネージャーは、ファンド・マネジメント業務委託契約に基づき、本件ファンド・マネジメント業務を行っています。

なお、ファンド・マネージャーの本書の日付現在における本件ファンド・マネジメント業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

配当方針	原則として、各信託配当支払日（信託終了日（後記「(ニ) 信託計算期間」に定義します。以下同じです。）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。）の属する月の翌々月末日（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）をいいます。以下同じです。）に、原則として各計算期日の翌日（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にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の元本（受益権調整引当額を含みません。）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、ファンド・マネージャーが決定した場合には、(i)本匿名組合員に対する現金分配金額のうち、当該現金分配が行われる日の直前の本件匿名組合契約所定の計算期日における本件匿名組合契約所定の未処分利益の金額を超える金額及び(ii)本信託契約の規定に基づき信託設定日に信託された金30,398,951円のうち、当該計算期日における残額の合計額の範囲で、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、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、本借入れに関して期限の利益喪失事由が発生している場合等一定の場合には、本借入関連契約の定めに従い、本件匿名組合契約に基づく配当が停止又は制限されることがありますが、その場合には、本信託において配当を行う原資が存在せず、本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しも行われない可能性があります。
開示方針	ファンド・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、ODXの定める規則に基づく本受益権に係る適時の情報提供等の書面、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。）、並びに受託者及びファンド・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成又は作成補助等を行います。なお、ファンド・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とし、ファンド・マネージャーが開設したホームページ（https://www.ichigo-sto.com/fund_004/）において公表しています。

(ロ) 受託者（銀行勘定）、利害関係人、他の信託財産との取引

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

また、受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、自ら、ファンド・マネージャー又は委託先をして、本件匿名組合出資の売買取引又は当該売買に係る代理若しくは媒介取引、本件匿名組合契約に基づく出資取引、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引及び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、ファンド・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、ファンド・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

本件匿名組合出資及び金銭以外の保有はしません。

(ニ) 信託計算期間

毎年1月及び7月の各末日並びに本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。）を計算期日とし、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。

(ホ) 収益金等の分配

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

(ヘ) 信託報酬等

a 受託者に関する信託報酬等

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

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 当初信託報酬 ＝ A ＋ B A ＝ 信託設定日における本件匿名組合出資の信託譲渡の直後の時点の本信託の総資産（本信託の貸借対照表における総資産をいいます。以下、「(ヘ) 信託報酬等」において同じです。）（注）× 0.2%（税込0.22%） B ＝ 本信託契約の締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額） 当初信託報酬の支払時期は、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。
期中信託報酬	各信託計算期間ごとに、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。） 期中信託報酬 ＝ （A × 0.2%（税込0.22%）＋ B × 0.2%（税込0.22%）） × C ÷ 365（1年を365日とする日割計算） ＋ D A ＝ 信託報酬の支払日である計算期日（以下、「(ヘ) 信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の計算期日時点の本信託の総資産 B ＝ 信託設定日における本件匿名組合出資の信託譲渡の直後の時点の本受益権の元本金額（受益権調整引当額を含みません。） C ＝ 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間に含まれる実日数 D ＝ 期中信託報酬支払日に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。）であり、(i)各年1月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は前年8月1日（同日を含みます。）から同年1月末日（同日を含みます。）、(ii)各年7月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は同年2月1日（同日を含みます。）から同年7月末日（同日を含みます。）です。
終了時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 終了時信託報酬 ＝ A ＋ 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 × 0.2%（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の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額 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の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が結了した日です。

（注）信託設定日における本件匿名組合出資の信託譲渡の直後の時点の本信託の総資産の価額は3,151百万円（百万円未満を切り捨て）です。

b 本件営業者に関する報酬等

本件営業者は、本件匿名組合契約に基づき事業を遂行する対価として、本件匿名組合契約に定める最初の計算期間（本件匿名組合契約の締結日から2025年1月末日までをいいます。なお、本件匿名組合契約の計算期間は、毎年5月及び11月の各1日から同年10月及び翌年4月の各末日までの各期間です。）の初日（同日を含みます。）から最後の本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却日（同日を含みます。）までを発生期間とする営業者報酬を、各計算期間当たり金100,000円を収受することができ、かかる営業者報酬は当該事業に関する匿名組合の費用に含まれるものとします。ただし、6か月に満たない計算期間又は6か月を超える計算期間の営業者報酬については、金200,000円について1年を365日とする日割計算（1円未満切り捨て）によって算出された金額とします。

c ファンド・マネージャーに関する報酬等

ファンド・マネージャーは、ファンド・マネジメント業務委託契約に基づき、本信託財産より、以下の報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	なし
期中運用報酬	受託者は、ファンド・マネージャーに対し、ファンド・マネジメント報酬計算期間（信託計算期間と同一の期間をいいます。）毎に、固定金200,000円（税込金220,000円）を期中運用報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、計算期日（ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）までに支払うものとします。

d アセット・マネージャーに関する報酬等

また、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く運用報酬として、本件営業者より、以下のアップフロント報酬、期中運用報酬及び売却時報酬を収受します。当該報酬は、本件匿名組合契約に従い、実質的に本信託財産が負担することになります。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	本件営業者による本件不動産受益権の取得価格（消費税及び地方消費税並びに本件不動産受益権の購入に要した一切の付随費用の額を含みません。以下同じです。）の1.0%（税込1.1%）相当額（1円未満の端数は切り捨てます。）なお、アップフロント報酬は、信託設定日に本件営業者からアセット・マネージャーへの支払いを完了しています。
期中運用報酬	各AM報酬計算期間（毎年1月及び7月の末日（同日を含みます。ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）に終了する期間を意味します。）毎に、以下の算式により算出される金額の合計額（1円未満の端数は切り捨てます。消費税及び地方消費税を含みません。）（不動産信託受益権等（本件不動産受益権及び投資対象不動産を、文脈に応じて、個別に又は総称していいます。以下、「(へ) 信託報酬等」において同じです。）が複数存在する場合は、以下の算式により個別に計算されるものとします。） 期中運用報酬 ＝ A × B ÷ 365（1年を365日とする日割計算） A：本件営業者による本件不動産受益権の取得価格の0.5%（税込0.55%）相当額 B：当該AM報酬計算期間中における不動産信託受益権等の保有実日数（不動産信託受益権等の売却日の当日を含みます。ただし、本件営業者及び／又はアセット・マネージャーが、本件営業者の保有する不動産信託受益権等のすべての売却が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における当該解除日の当日及びアセット・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の当日は含みません。） 期中運用報酬の支払時期は、当該AM報酬計算期間の末日が属する月の翌々々月末日（ただし、当該AM報酬計算期間中にすべての不動産信託受益権等が売却された場合、本件営業者及び／若しくはアセット・マネージャーが、本件営業者の保有する不動産信託受益権等のすべての売却を完了しないまま本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、それぞれ、売却日、解除日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日）（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）までです。
売却時報酬	不動産信託受益権等の売却価格（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）（消費税及び地方消費税を含みません。）の0.5%（税込0.55%）相当額（1円未満の端数は切り捨てます。） 売却時報酬の支払時期は、当該売却の完了日以降の本件営業者及びアセット・マネージャーが別途合意した日です。

e その他の報酬等

さらに、受益者代理人は、本信託財産より、各報酬支払期日（以下に定義します。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350千円（税込金385千円）

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

また、ODXが運営するセキュリティ・トークン私設取引システム（以下「START」といいます。）における本受益権の取扱いに係る以下の費用が本信託財産から支払われます。

年間取扱管理料	**1年当たり金50,000円（税込金55,000円） （ただし、期末時価総額が50億円以上300億円未満となった場合には、1年当たり金100,000円（税込金110,000円））**

加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

- **本信託の受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用**
- **有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成に関連する費用**
- **貸倒損失及び減損損失（もしあれば）**
- **本件匿名組合出資の売却に係る費用**
- **税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料**
- **その他、本信託の維持に要する費用**

(ト) 信託財産の交付

受託者は、(i)信託期間満了日（2031年7月31日をいいます。ただし、本借入れにつきその返済期日が2032年5月23日（当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）まで延期されたことに伴い、アセット・マネージャーにより本件営業者における運用期間を2032年7月31日までを限度として延長する旨の通知を受領した場合には、信託期間満了日は当該日まで延長されます。以下同じです。）の120日前の日、(ii)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(iii)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匿名組合出資が残存する場合には、当該日から60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「本匿名組合契約終了期限」といいます。）までに、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本件匿名組合契約を終了させるものとします。受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件匿名組合出資を合理的な価格で売却することができるものとします。なお、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の売却後、本件匿名組合出資に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税及び地方消費税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、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件営業者又は本件匿名組合出資の譲受人の間で行うものとします。

(チ) 信託事務の委託

受託者は、信託事務の一部を日本マスタートラスト信託銀行株式会社、アビームコンサルティング株式会社、株式会社東京共同会計事務所、ファンド・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。

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

(リ) 信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

本信託は、(i)信託期間満了日の120日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件匿名組合出資が残存するとき（本件匿名組合契約が解除され又は終了した場合においては、本件匿名組合契約の解除又は終了後、本件匿名組合契約の清算が未了であるとき）には、本件匿名組合契約が終了した日の3か月後の応当日が属する月の末日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）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ファンド・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。ただし、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、信託終了日が信託期間満了日の翌日以降の日となる場合には、信託期間満了日を信託終了日とします。

③【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

(イ) 精算受益権

精算受益権については、信託法第185条第1項に規定する記名式の受益証券を発行しますが、精算受益権の受益者であった委託者は、信託設定日において、精算受益権をファンド・マネージャーに対して譲渡し、ファンド・マネージャーは、当該譲渡にあわせて信託法第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、ファンド・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ファンド・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。

ファンド・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（解任されるファンド・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ファンド・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、双方合意のうえ、直ちに後任のファンド・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、ファンド・マネージャーについて、業務を遂行するために必要な資格、許認可等を喪失したとき、倒産手続等の開始の申立があったとき等本信託契約に定める一定の事由が生じた場合には、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに当該ファンド・マネージャーに代えて、後任のファンド・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、後任のファンド・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。

本信託契約又は信託法その他の法令等に基づく受益者の意思決定が必要な場合には、当該意思決定は、原則として、受益者代理人及び精算受益者の合意（ただし、受益者代理人が不存在の場合には精算受益者の決定）により行うものとされています。その他、精算受益者は、以下の事項を含む本信託契約所定の事項について、本信託契約に定めるところに従い、受益者代理人とともに、又は単独で、受託者に指図することがあります。

a 本信託の信託業務の一部又は信託業法第22条第3項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含みます。）に委託する場合の指図

b 本信託財産に関し訴訟その他の法的手続等を遂行する場合の指図（なお、指図に基づく受託者による訴訟等の追行に当たっては、受託者の承諾が必要となります。）

また、精算受益者は、信託財産状況報告書及び信託業法第29条第3項に規定する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、最終信託配当以外に配当は行いません。

精算受益権の信託終了時の償還及び最終信託配当については、下記「(ハ) 本信託終了時の本件匿名組合契約の終了」及び「(ニ) 最終信託配当及び償還」をご参照ください。

(ロ) 信託の終了事由

以下の事由が発生した場合、本信託は終了することとされています。

a 信託期間が満了した場合

b 信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由が発生した場合

c 法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第2条第29号ハに規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合

d 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されない場合

e 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件匿名組合出資の信託譲渡のすべての真正譲渡性が否定され、投資対象不動産又は本件匿名組合出資のすべてが受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされた場合

f 委託者、本受益者、精算受益者又は受託者が本信託契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかった場合

g (i)本受益権の募集又は(ii)ファンド・マネージャーに対する精算受益権の譲渡のいずれかが中止された場合

h 本件匿名組合出資が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、下記「(ハ) 本信託終了時の本件匿名組合契約の終了」に基づく売却の場合を除きます。）

i 本件匿名組合契約が解除され又は終了した場合

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

j 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っているすべ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 すべての本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合

l 本信託の信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断した場合

m 受託者が、本信託を終了することが本受益者及び精算受益者に有利であると判断した場合

n 受託者が、本信託の継続が困難であると合理的に判断した場合

o 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合

(ハ) 本信託終了時の本件匿名組合契約の終了

受託者は、本匿名組合契約終了期限までに、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本件匿名組合契約を終了させるものとします。

受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件匿名組合出資を合理的な価格で売却することができるものとします（ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。）。

本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の売却後、本件匿名組合出資に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税及び地方消費税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、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件営業者又は本件匿名組合出資の譲受人の間で行うものとします。

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

(ニ) 最終信託配当及び償還

本信託は、最終信託配当支払日（信託終了日をいいます。以下同じです。）に、本受益者及び精算受益者に対して配当を行います。

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

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、信託終了日までの受託者及びファンド・マネージャーが別途合意する日までにファンド・マネージャーが決定し、受託者へ通知するものとします。

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、最終信託配当比率を基にファンド・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。）。かかる最終の信託配当は、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。本受益権に係る最終配当受領権は、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、最終信託配当比率を基にファンド・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、精算受益者に対する最終信託分配額（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。）。かかる最終の信託配当は、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、最終信託配当支払日をもって承認したものとみなされます。精算受益権に係る最終配当受領権は、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、償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日の終了時点の本受益者及び精算受益者に対して、最終信託配当支払日に、本受益権及び精算受益権の元本（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）をそれぞれ償還します。受託者は、最終信託配当支払日において、本信託財産に属する金銭から公租公課留保金及び最終信託費用留保金を控除した金銭から、以下の優先順位に従って本受益者及び精算受益者に対する支払いを行うものとします。

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

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

受託者は、受託者と取扱金融商品取引業者が最終配当参照について別途合意する日（以下「最終配当参照日」といいます。）に、当該最終配当参照日の前営業日における、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うえ、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、本受益者と保護預り契約を締結した取扱金融商品取引業者ごとに、(i)当該取扱金融商品取引業者が顧客口（取扱金融商品取引業者が保護預り契約に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の償還金額及び最終信託配当金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、受託者と取扱金融商品取引業者が最終配当・償還金明細の交付について別途合意する日までに当該取扱金融商品取引業者に対する支払金額等を記載した償還金明細及び最終配当金明細を各取扱金融商品取引業者に送付します。

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

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

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

（注1）上記を含む、本書に記載の本受益権の最終信託配当及び償還の手続は、当初取扱金融商品取引業者である株式会社ＳＢＩ証券及び追加取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社に関する手法です。本書の日付現在、本受益者との間で保護預り契約を締結している当事者は取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の最終信託配当及び償還の手続が異なる可能性があります。以下同じです。
（注2）税法等が改正された場合は、本受益権の最終信託配当及び償還の手続も変更される可能性があります。

(ホ) カストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）による業務

カストディアンは、取扱金融商品取引業者のうちに取扱金融商品取引業者（CN未利用）が存在する場合には、当該取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結します。また、委託者及び取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で業務委託契約（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。なお、本書の日付現在、取扱金融商品取引業者のうちに取扱金融商品取引業者（CN未利用）は存在せず、したがって、締結されている業務委託契約（保護預り・自己口分）及び業務委託契約（当初受益者分）はありません。

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（カストディ業務）を行います。

(へ) 本信託契約の変更等

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

上記にかかわらず、(i)本信託について信託法第103条第1項第1号から第4号までに掲げる事項に係る信託の変更（ただし、信託法第103条第1項第4号に掲げる受益債権の内容の変更については、本信託の商品としての同一性を失わせ、本受益者及び精算受益者の利益を害する変更に限ります。）（以下、本(へ)において「重要な信託の変更」といいます。）がなされる場合及び(ii)かかる重要な信託の変更には該当しないものの、以下の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(へ)において「非軽微な信託の変更」といいます。）がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得したうえで、あらかじめ、変更内容及び変更について異議ある本受益者は一定の期間（ただし、1か月以上とします。）内にその異議を述べるべき旨等を、日本経済新聞へ掲載する方法により公告するとともに知れている本受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた本受益者の有する本受益権の口数が総本受益権口数の2分の1を超えなかったときには、本信託契約を変更することができます。なお、ファンド・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。

（２）【受益権】

① 受益者集会に関する権利

該当事項はありません。

② 受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第2条第7項に規定する受益債権を意味します。

本信託に係る受益権は、本受益権及び精算受益権の2種類とし、本信託の設定時における各受益権の当初の元本額は以下のとおりとします。また、精算受益権の発行数は、1個とします。

・本受益権　　金3,151,388,951円（総額）。なお、1口当たりの金額は、当該総額を一般受益権の口数（33,225口）で除した金額

・精算受益権　　金10,000円（1個の金額）

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

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

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

また、本受益者すべての代理人として、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すべ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、本書の日付現在、STARTにおいて取り扱われています。本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、STARTにおける売買取引の場合も含め、「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、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の本受益者の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

本信託は、税法上、特定受益証券発行信託として取り扱われます。特定受益証券発行信託は集団投資信託に該当するため、受益者等課税信託と異なり、本受益者は信託財産に属する資産及び負債を有するものとみなされることはなく、また、信託財産に帰せられる収益及び費用が本受益者の収益及び費用とみなされることもありません。

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（当期未処分利益を超える分配は、元本の払戻しとされ、後述のとおり譲渡所得等としての課税の取扱いを受けます。また、以下のただし書により控除する金額がある場合には、当該金額を加算した金額となります。以下、本⑤において同じです。）は、20.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%（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。ただし、本信託において、受託者が受領する本件匿名組合出資に係る利益の分配に対して課される20.42%（所得税20%及び復興特別所得税（所得税の2.1%））の源泉徴収税額のうち一定の金額については、本受益者に対する本受益権の収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます。

本受益権の収益の分配については、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、税務上、特定受益証券発行信託の受益者が収益の分配を収入すべき時期（以下「収益認識日」といいます。）は、原則として信託の計算期日とされていますが、課税実務上の事情を受け、一般社団法人信託協会により通知された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、国税庁より見解を受けています。本受益権は当該一定の要件を満たす商品に該当するため、本受益権の収益の分配に係る税務上の収益認識日は信託配当支払日として取り扱われます。また、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。本書の日付現在、保護預り契約を締結している当事者は取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益者自身で確定申告する必要が生じる可能性があります。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。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。本受益権の収益の分配に係る税務上の収益認識日は、個人である本受益者と同様に信託配当支払日として取り扱われます。また、本信託の終了により法人である本受益者が受ける金銭の額が本受益権の元本額を超える金額についても、収益の分配として課税され、15.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%）の合計）の税率による源泉徴収の対象となります。ただし、本信託において、受託者が受領する本件匿名組合出資に係る利益の分配に対して課される20.42%（所得税20%及び復興特別所得税（所得税の2.1%））の源泉徴収税額のうち一定の金額については、本受益者に対する収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます。法人税申告において、本信託の収益の分配に係る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金額の計算上、益金の額又は損金の額に算入されます。

⑥ 本受益権投資の特徴

本受益権は、特定受益証券発行信託を特別目的ビークルとして活用し、匿名組合出資を通じて実質的な裏付資産である本件不動産受益権に対する投資を行うことを目的とした、電子記録移転有価証券表示権利等（セキュリティ・トークン）です。

アセット・マネージャーが考える本受益権の主な特徴は以下の5点です。

＜投資対象が明確な少数の物件への投資＞

これまで個人投資家には難しかった好立地にある不動産への投資が、小口の証券投資の形で可能になります。小口の不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITの投資ポートフォリオ（複数物件）と比べ、投資対象の物件数が少数であるため何に投資しているかが明確となります。



＜本受益権の取引＞

運用期間中、本受益権は、STARTにおいて取り扱われており、取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいて取引を行うことができるほか、取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には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も取引を行うことができます。後者の場合、STARTにおける取引価格及び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。）等を参考に、取扱金融商品取引業者が定める価格での売買により換金することが可能です（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。）。

＜不動産市況の変化を見極めた柔軟な不動産信託受益権の売却及び信託受益権の償還＞

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、2029年7月期の信託計算期間（2029年2月1日から2029年7月31日）に本件不動産受益権の全部の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、当該本件不動産受益権の売却後に行われることになります（後述の早期売却の場合及び運用期間を延長した場合における当該延長した期間中の売却の場合においても同様です。）。

ただし、信託計算期間である2025年1月期から2029年1月期（2024年5月23日から2029年1月31日）までの間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権の全部を早期売却する場合があります。

また、2029年7月期の信託計算期間が終了する2029年7月31日までの間に本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化のために必要とアセット・マネージャーが判断する場合、信託計算期間である2029年7月期が終了した後から2年間（2031年7月31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。さらに、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高の返済期日が最終返済期日（2032年5月23日）（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）まで延長された場合には、2032年7月31日までを限度として、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高を返済するまでに必要と見込まれる期間につき、運用期間の延長を決定する場合があります。

ただし、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、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

なお、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権の全部を同一の信託計算期間に売却する方針であり、異なる信託計算期間に分けての売却は行わない方針です。

（注）本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の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価格は保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。また、上記では、アセット・マネージャーが想定している運用期間の最終期である2029年7月期の売却と、それ以前の売却並びにそれ以後の運用期間の延長及び売却の関係の理解を容易にするため、2029年7月期の売却を原則としたうえで（この場合の運用期間は、2024年5月23日から2029年7月31日までの約5年2か月となります。）、「早期売却」、「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。

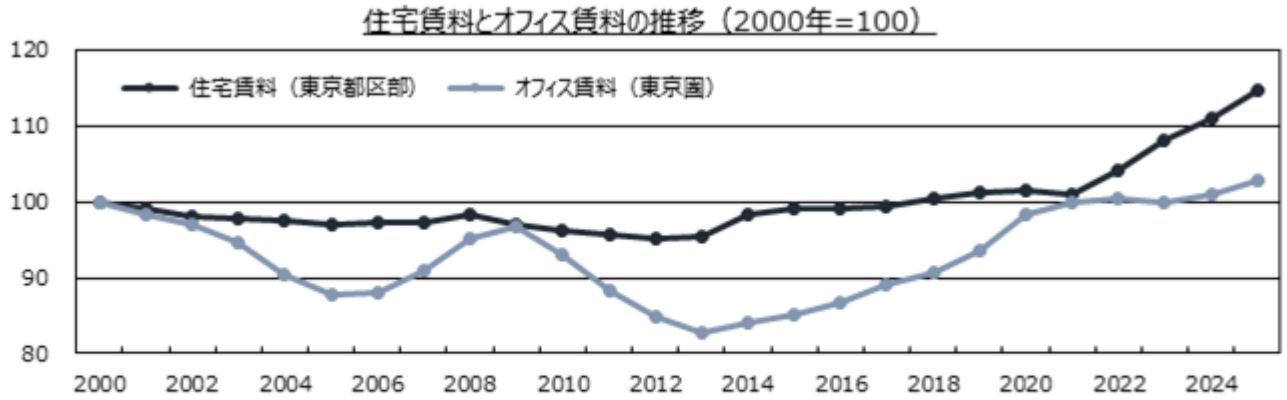
＜利便性の高い東京都区部の好立地＞

各投資対象不動産が所在するエリアは、人口の流入が進む東京の中でも、都心中心部へのアクセスが良く、落ち着いた住環境ながら、飲食店や商店等の商業施設も充実しており、仕事でもプライベートでも利便性の高い都市生活を享受できるエリアです。そのようなエリアに所在する居住者のニーズに応える良質な賃貸住宅に投資することで、安定した収益を実現し、投資家のニーズに応えることができるとアセット・マネージャーは考えています。



＜住宅のキャッシュ・フローの安定性＞

賃貸住宅の収益特性としては、収益の安定性が高いことが挙げられます。物価が下落し、世の中がデフレ傾向にある場合でも、賃貸住宅の賃料は大きく下がることなくほぼ横ばいとなる傾向があります。また、インフレの際に物価が上昇する場合には、インフレに連動して家賃は上昇する傾向があります。



出典：住宅賃料：総務省統計局　消費者物価指数（2020年基準）
　　オフィス賃料：日本銀行調査統計局　企業向けサービス価格指数（2020年基準）
(注1) 2000年を100として指数化しています。
(注2) 「東京都区部」とは、東京23区をいいます。
(注3) 「東京圏」とは、東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県の1都3県をいいます。

⑦ アセット・マネージャーのご紹介

＜アセット・マネージャー：いちごリアルティマネジメント株式会社について＞

アセット・マネージャーであるいちごリアルティマネジメント株式会社は、東京証券取引所プライム市場に上場するいちご株式会社（証券コード：2337）を中核とするいちごグループ（注1）に属しています。



いちごリアルティマネジメント株式会社は、いちごグループの総合力や不動産の価値創造を行う「心築」（注2）機能を活用し、機関投資家様向け投資法人（私募REIT）や機関投資家様向け私募ファンド等、様々な投資商品の組成、運用を行う資産運用会社です。

いちごリアルティマネジメント株式会社は、いちごグループの「心築」の強みを活かし、投資家の皆様に魅力的な投資商品の提供や資産の適切な運用を通じ、日本に豊かさを提供し、持続的な経済成長に貢献することを目指しています。また、高度なガバナンスや運用力を確立するとともに、環境に配慮した取り組みを行い、中長期的な社会的責任を果たしていきます。

（注1）「いちごグループ」は、いちご株式会社及びその連結子会社（いちごリアルティマネジメント株式会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

（注2）「心築」は、いちごグループが推進する事業を指すセグメント名として、2016年2月に従来の「不動産再生」から改称した造語であり、「心で築く、心を築く」を信条に、いちごグループの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、新しい不動産価値を創造する事業をいいます。

⑧ セキュリティ・トークンの私設取引システム（START）での取扱いについて

＜大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（ODX）の概要＞

ODXは、2021年4月に国内初のセキュリティ・トークン取引市場の運営を目指して設立されました。

ODXは、2022年4月に金融庁より株式の私設取引システム（PTS）運営の認可を得て、同年6月より株式PTSを運営しています。その経験を活かし、セキュリティ・トークン取引についても、組織化されたセカンダリー・マーケットを整備することにより、適正な価格形成や流動性の向上などが見込まれ、セキュリティ・トークンが投資家にとってより身近なものとなり得ます。

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

＜ODXが運営する電子記録移転有価証券表示権利等向け私設取引システム（START）において取扱中＞

ODXが2023年11月に金融庁より変更認可を得て運営を開始したSTARTは、セキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た私設取引システムです。

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

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

STARTにおける主な売買取引制度は以下のとおりです。

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

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

（３）【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「（２） 受益権 ① 受益者集会に関する権利」から前記「（２） 受益権 ⑥ 本受益権投資の特徴」まで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7月31日
	総資産額	2,980,649
	負債総額	-
	純資産総額	2,980,649

（2）【損失及び延滞の状況】

該当事項はありません。

（3）【収益状況の推移】

（単位：千円）

		第1期	第2期	第3期	第4期
		自　2024年5月23日 至　2025年1月31日	自　2025年2月1日 至　2025年7月31日	自　2025年8月1日 至　2026年1月30日	自　2026年1月31日 至　2026年7月31日
	収益合計	43,562	44,507	18,136	32
	費用合計	30,198	19,554	12,079	9,859
	当期純利益又は当期純損失（△）	13,364	24,952	6,057	△9,826

（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すべ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ファンド・マネージャー、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 匿名組合出資に関するリスク

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

(イ) 営業者の保有財産の価格変動リスク

・本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、本件匿名組合出資の価値は、本件不動産受益権の価格変動の影響を受けます。本件不動産受益権の価格変動のリスクについては、後記「② 投資対象不動産に関するリスク （イ）投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク」をご参照ください。

(ロ) 本件匿名組合出資の収益及び費用変動リスク

・本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、本信託の収益及び費用は、本件不動産受益権に関する営業の収益及び費用に依存することになります。本件不動産受益権に関する収益及び費用に関するリスクについては、後記「② 投資対象不動産に関するリスク （ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク」をご参照ください。また、本件営業者は、営業に当たり借入れを行うため、本件営業者の営業の費用は、かかる借入れに伴う金利その他の費用に大きく影響を受けます。当該借入れに関するリスクについては、後記「(ヘ) 本借入れに関するリスク」をご参照ください。

(ハ) 本件匿名組合出資の流動性に関するリスク

・本件匿名組合出資については、譲渡に当たっては本件営業者（ただし、本借入れが完済されるまでの間は、本件営業者及びレンダーとします。）の事前の承諾が必要とされており、また、権利の内容も複雑であることから、流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。

(ニ) 本件匿名組合出資の処分に関するリスク

・本件匿名組合出資を処分する場合には、売却した本件匿名組合出資に関する責任として、損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
・本件匿名組合出資を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。

(ホ) 匿名組合契約における匿名組合員の権利に関するリスク

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

(ヘ) 本借入れに関するリスク

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

・本借入れのような一定の資産を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れにおいては、一般に、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、分配停止事由、強制売却事由等が設けられます。

・本借入れにおいては、一定の財務制限条項（DSCR（Debt Service Coverage Ratio）テスト及びLTV（Loan to Value）テスト）が分配停止事由として定められており、分配停止事由が生じた場合には、本件営業者から受託者に対する配当を行うことができない旨が定められています。

（注）「DSCR（Debt Service Coverage Ratio）テスト」とは、債務返済能力を算出するためのテストであり、一定の期間における、受託者の本件不動産受益権に係る収入を基礎として算出される金額がレンダーへの利払見込金額の一定の倍数（DSCR基準値）以上であることを確認するためのテストをいい、DSCR基準値として1.35が定められています。また、「LTV（Loan to Value）テスト」とは、レバレッジ効果の程度を計るためのテストであり、一定の時点における投資対象不動産の鑑定評価額の合計額に対する本借入れの未返済元本残高の総額の割合が一定割合（LTV基準値）未満であることを確認するためのテストをいい、LTV基準値として80%が定められています。以下同じです。

したがって、本件営業者はこれらの条項による制約を受けることになっており、当該制約を遵守することを強いられる結果、本借入れに関して期限の利益喪失事由が発生している場合のほか、かかる財務制限条項や禁止行為、分配停止事由等により、当該借入れ時点の鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本件営業者から受託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り、その結果、受託者が本件匿名組合契約に基づいた配当の全部又は一部を受領できず、本信託財産における配当原資が不足することになることで、本受益者に対する配当が制限される可能性があります。

・本借入れに伴い、本件営業者の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。また、本借入れにおいては、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、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や強制売却事由が生じた場合にレンダーが売却する権限を行使した場合、本件営業者は、担保権が設定された資産（本件不動産受益権又は投資対象不動産）に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。

・本借入れを行ったことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本件匿名組合契約の収益・資産価値変動を通じて、本受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映され、また、金利変動の影響を相対的に強く受ける可能性があります。本件営業者においては、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の価格の合計額に対する本借入れの借入金額の割合は、約74.8%（投資対象不動産の当期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計額に対する本借入れの借入金額の割合は、約69.4%）となっており、小口の不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITにおける一般的な比率よりも高くなるものと考えられます。そのため、かかるレバレッジ効果の程度が、J-REITにおける一般的な水準よりも大きくなる可能性があります。また、レバレッジ効果の程度が高まる結果、上記の財務制限条項や禁止行為、分配停止事由等への抵触が生じやすくなったり、生じた場合の影響が大きくなる可能性もあります。

② 投資対象不動産に関するリスク

本信託は、信託財産を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少数の不動産である投資対象不動産となっています。そのため、本信託は、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、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

(イ) 投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

・本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償還することとなるため、投資対象不動産又は本件不動産受益権を処分すべき時期が事実上信託期間の終了前の一定の期間に限定されます（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、投資対象不動産又は本件不動産受益権を処分すべき時期が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うる不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

(ロ) 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

・本信託の収益は、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、不動産管理処分信託の受託者やその業務委託先に対する報酬等の投資対象不動産以外の費用もあります。これらの費用は、投資対象不動産の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、投資対象不動産における事故等、受託者やその業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。

(ハ) 投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。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、テナントの属性、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。
・投資対象不動産は複数の不動産です。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 b 本件不動産受益権 売却方針」に記載のとおり、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、配当効率等を考慮の上、投資対象不動産又は本件不動産受益権のすべてを一括で、又は同一の信託計算期間内に処分する方針ですが、アセット・マネージャーのかかる方針どおりの処分ができる保証はなく、買主の債務不履行その他の理由によりかかる方針どおりに同一の信託計算期間内に処分できない場合、配当効率等が悪化し、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じ、又は本信託契約等その他の関連契約に抵触する等の影響が生じることにより、本受益権の収益や配当等に悪影響が生じるおそれがあります。また、当該売却方針に従い、投資対象不動産又は本件不動産受益権の処分を一括で、又は同一の信託計算期間内に行う場合、すべての投資対象不動産又は本件不動産受益権の買主や売却時期が、特定の相手先、信託計算期間に限定されることとなるため、個別の投資対象不動産又は本件不動産受益権毎に最適な売却時期、売却条件等を決定できるとは限らず、売却価格に悪影響が生じる可能性があります。
・強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

(ヘ) 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。

・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る場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、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。

・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場合、投資対象不動産の収入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) 住居への投資に関するリスク

・投資対象不動産は住居ですが、住居は、周辺環境、人口・世帯数動向、交通機関との接続状況、景気動向、不動産の経年劣化の状況等により入居者となるテナントの需要が変動します。テナント需要が低下した場合、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。

(チ) 投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等（権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。）が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。

・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で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2024年11月8日付で解散し、2025年4月12日付で清算手続が結了しているため、当該損害賠償請求によって損害等を回復することは困難です。

・投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象不動産の処分及び建替え等に際して事実上の困難が生じる可能性等があります。さらに、私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は投資対象不動産の価値が減殺される可能性があります。

(リ) 投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

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

③ 本受益権の取引方法に関するリスク

本受益権は、STARTにおいて取り扱われており、取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいて取引を行うことができるほか、取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には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も取引を行うことができます。なお、今後、STARTにおける取引参加者である他の金融商品取引業者に対して本受益権の取引の取次ぎが可能となる可能性はありますが、当該他の金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を実施するとは限りません。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の取引方法に関するリスクが存在します。

(イ) 本受益権の市場価格の変動その他本受益権の取引価格に関するリスク

・STARTにおける取引価格は、STARTにおける需給バランスにより影響を受けます。

・STARTにおける取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

・STARTにおける取引価格は、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本受益権のNAVと乖離する可能性があります。

・取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引においては、本受益権の譲渡価格は、STARTにおける取引価格及び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本受益権のNAV等を参考に取扱金融商品取引業者が決定します。このため、本受益権の直近のSTARTにおける取引価格又はNAVに

よる売買の可能性は保証又は約束されません。加えて、投資対象不動産の鑑定評価額の下落や、STARTにおける取引価格の下落を含む、各種の要因により、本受益権の譲渡価格も下落する可能性があります。このように、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NAV、STARTにおける取引価格又は本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。

(ロ) STARTでの取引に関するリスク

・STARTでの取扱いは、ODXの定める取扱廃止基準に抵触する場合には廃止され、当該廃止以降はSTARTでの取引は行えません。そのため、かかる廃止後は、取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法以外での取引ができないこととなる可能性があります。
・STARTは、セキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法の規制を受け、金融庁より変更認可を得て、ODXが2023年12月25日に運営を開始した私設取引システムであり、セキュリティ・トークンの売買取引に係る取引実績も少なく、取引機会が必ずしも多いものではない可能性があります。
・ODXの判断により一時的にSTARTにおける売買が停止されることがあります。売買停止期間中には、投資家は売却機会又は購入機会を得られない可能性があります。
・STARTの売買制度では、売買約定日の2営業日後に約定に関係した取引参加者間の相対にて清算決済が行われます。しかし、約定から清算決済が完了するまでの間に取引参加者に事故が生じた場合等清算決済を予定どおり実施できない場合には、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。

④ 本受益権に関するリスク

(イ) 本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

・本受益権は、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ができません。受託者の事前承諾を得るためには、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「Progmat 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、信託終了日の9営業日前の日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、信託終了日の7営業日前の日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継並びに証券口座移管に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。ただし、事務取扱要領に基づく、買取償還のための取扱金融商品取引業者に対する譲渡に基づく受益権原簿の名義書換請求については、この限りではありません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。
・本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第２ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料　＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」をご参照ください。

(ロ) 本受益権の信託配当、元本一部払戻し及び元本償還に関するリスク

・本受益権について、信託配当、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、分配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。
・本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金を原資として行われる本件営業者からの配当金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会及び売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却機会及び売却価格は保証されないため、本件不動産受益権の全部若しくは一部の売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。本受益権の元本償還の時期については最長約2年間の期間延長が可能とされており、また、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高の返済期日が最終返済期日（2032年5月23日）（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）まで延長された場合には、2032年7月31日までを限度として、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高を返済するまでに必要と見込まれる期間につき、期間延長があり得るものとされていますが、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。

⑤ 仕組みに関するリスク

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

・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（ファンド・マネージャーを含みます。）、本件匿名組合出資の出資先である本件営業者、不動産管理処分信託の委託者、アセット・マネージャー及び受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（マスターリース会社を含みます。）、並びに本受益権の買取引受及び本受益権の募集事務を行った引受人等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値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並びにSTARTにおける取扱いの継続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。

・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。

(ロ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、後記「第２ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権は、株式会社Progmatが開発するDLTを用いたコンピュータシステムである「Progmat 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あたり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。

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

・「Progmat 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。

・ODXが運営するSTARTにおいてシステム障害が生じた場合には、これに伴って「Progmat ST」上における受益者の確定が困難になること等により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。

・三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社又は取扱金融商品取引業者（CN利用）と株式会社Progmatとの間の「Progmat ST」の使用に係る契約が終了し、受託者、カストディアン又は取扱金融商品取引業者（CN利用）が「Progmat 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、元本一部払戻し及び元本償還、譲渡及び譲渡に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。

(ハ) その他の仕組みに関するリスク

・アセット・マネージャーは、本信託の精算受益者でもあるため、アセット・マネージャーが、本受益者の利益以上に自己の利益を図り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。
・本件営業者の業務委託先であるアセット・マネージャーは、ファンド・マネージャーと同一の法人であるため、利益相反関係が存在することから、ファンド・マネージャーが、本受益者の利益以上に自己又は本件営業者の利益を図り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

⑥ 税制関連リスク

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

⑦ その他

・本信託、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託及び本受益権の募集は、信託法、金融商品取引法はもとより、関連する各種法令・規制・制度等（金融商品取引業協会の規則を含みます。）の規制を受けています。本信託、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託又は本受益権の募集がこれらの法令・規制・制度等に違反するとされた場合、本信託、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の商品性や取引に影響が生じる可能性があります。
・本書の日付現在、本受益権は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定める相場操縦規制及びインサイダー取引規制の対象ではありません。このため、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（ファンド・マネージャーを含みます。）等の本受益権に関する重要な事実をその立場上知り得る者が、その重要な事実の公表前に本受益権の取引を行った場合であっても、金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、かかる取引は、金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引であることから、かかる取引が行われた場合には、STARTにおいて形成される本受益権の取引価格の公正性や本受益権の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、前記「（２）受益権　⑧ セキュリティ・トークンの私設取引システム（START）での取扱いについて」に記載のとおり、STARTにおいてはODXが投資者保護の観点から定めた基準（申請者の情報提供体制や法令遵守体制を含みますがこれらに限られません。）に基づく審査を経て承認を受けた銘柄のみが取り扱われる上、恣意的な価格操作を抑止するための各種の売買取引制度や適時の情報提供の制度が設けられていますが、これらの施策が十分に機能することが保証されているものではありません。
・本書の日付現在、本受益者との間で保護預り契約を締結している当事者は取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が追加される可能性があります。その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等の手法、本受益権の保有又は取引に関して負担する費用、本受益権の最終信託配当及び償還の手続その他本受益権に投資をする投資家の権利又は負担等に関する事項が異なる可能性があります。

（２）投資リスクに対する管理体制

① 受託者、取扱金融商品取引業者及びカストディアンのリスク管理体制

（イ）意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

前記「（１） リスク要因 ⑤ 仕組みに関するリスク （ロ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載の意図しない財産的価値の移転が生じうる原因、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うる原因

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、カストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用））に限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能なため、「パブリック型」と比べて意図しない財産的価値の移転が生じる蓋然性は限定的といえます。

「秘密鍵の保全」としては、秘密鍵の管理を行うカストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）が、「Progmat 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」においてカストディアン及び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、受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が、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、ファンド・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。

（注） 上記を含む、本書に記載の取扱金融商品取引業者のリスク管理体制は、取扱金融商品取引業者に関する手法です。本書の日付現在、本受益者との間で保護預り契約を締結している当事者は取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、リスク管理体制が異なる可能性があります。以下同じです。

（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 ファンド・マネージャーのリスク管理体制

ファンド・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件ファンド・マネジメント業務を行いますが、その業務に関する範囲で、リスクの管理を実施します。本書の日付現在の、ファンド・マネージャーのリスク管理体制は、以下のとおりです。

(イ) リスク管理規程の策定・遵守

ファンド・マネージャーは、リスク管理規程を策定し、リスク管理に関する基本方針及び態勢を定めています。リスク管理規程では、管理すべき主要なリスクを、外的要因に関するリスク、取引先に起因するリスク、不動産に固有のリスク、業務に起因するリスク、人的・組織的な事由に起因するリスク、気候変動関連に起因するリスク、固有リスクに分類したうえで、リスクの管理方法やリスク顕在時の対応について定めています。

(ロ) 組織体制

ファンド・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、リスク・コンプライアンス部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことを確認のうえ、社外専門家を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会の審議及び全員一致での承認を得たうえで、投資運用委員会の決議を要するという厳格な手続を経ることとしています。

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、本信託計算期間（2026年1月31日から2026年7月31日まで）の財務諸表についてセンクサス監査法人の監査を受けています。

（１）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前特定期間 (2026年1月30日現在)	当特定期間 (2026年7月31日現在)
資産の部		
流動資産		
銀行勘定貸	18,475	39,131
流動資産合計	18,475	39,131
固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	2,972,000	2,941,517
投資その他の資産合計	2,972,000	2,941,517
固定資産合計	2,972,000	2,941,517
資産合計	2,990,475	2,980,649
元本等の部		
元本		
一般受益権	※1 3,151,388	※1 3,151,388
精算受益権	※1 10	※1 10
受益権調整引当額	※1 △160,941	※1 △160,941
元本合計	2,990,457	2,990,457
留保金		
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	※1 18	※1 △9,807
留保金合計	18	△9,807
元本等合計	2,990,475	2,980,649
負債元本等合計	2,990,475	2,980,649

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前特定期間 自　2025年 8月 1日 至　2026年 1月30日	当特定期間 自　2026年 1月31日 至　2026年 7月31日
経常収益		
匿名組合投資利益	18,105	-
銀貸利息	31	32
経常収益合計	18,136	32
経常費用		
匿名組合投資損失	-	482
受託者報酬	6,837	6,737
会計監査人費用	1,320	1,320
租税公課	2,656	-
その他経常費用	1,265	1,320
経常費用合計	12,079	9,859
経常利益又は経常損失（△）	6,057	△9,826
当期純利益又は当期純損失（△）	6,057	△9,826

【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1．資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

① 匿名組合出資の会計処理

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

2．その他財務諸表作成のための重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税込方式によっております。

（会計基準等の改正に伴う会計方針の変更）

受益証券発行信託計算規則の改正（2025年4月1日改正、2026年4月1日以後に終了する計算期間に係る計算書類より適用）を受け、元本の払戻しを実施する際は、受益権調整引当額の計上に代わり、当特定期間より元本を直接減少させることとしました。本信託においては、受益権調整引当額を特定期間末日に認識しておりましたが、当該改正を受けて、受益証券発行信託計算規則第25条の2に基づく元本の減少を実施する場合は、元本の払戻しの基準日が当特定期間末日であっても、当該元本の減少に係る会計上の認識日を計算期日後に迎える信託配当支払日としております（したがって、当特定期間末日における貸借対照表においては、元本の減少を認識しておりません。）。

当該改正は、経過的な取扱いとして過去の計算期間に係る計算書類に遡及適用されず（受益証券発行信託計算規則 附則第1条）、過去に計上された受益権調整引当額は当計算期日以後の計算書類においても引き続き表示され、信託終了時までに全額戻し入れることとなります（受益証券発行信託計算規則 附則第2条）。

当該改正は受益権調整引当額の計上に代えて元本金額を減少させることを要請するものであり、いずれも元本等の部に表示されることから、当期純利益に影響を与えるものではないため、1口あたり当期純利益に影響を与えるものではありません。

一方で、本信託においては会計上の認識日を特定期間期末日から信託配当支払日に変更したことを受け、改正後の受益証券発行信託計算規則に基づき計上した元本等の部の総額は、改正前の元本等の部の総額と比較して16,446千円増加しており、その結果、当特定期間における1口当たり純資産（一般受益権）は、改正前と比較して495円増加しております。

（表示方法の変更）

受益証券発行信託計算規則の改正（2025年4月1日改正、2026年4月1日以後に終了する計算期間に係る計算書類より適用）を受け、従前は損益計算書に含めて表示していた利益処分計算は、元本の減少に係る分配とあわせて分配金計算として注記することとしました（受益証券発行信託計算規則第35条第2項）。当該表示方法の変更に伴う影響については、損益計算書に関する注記 分配金計算に関する事項をご参照ください。

（貸借対照表に関する注記）

※1．元本及び留保金の変動

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

（単位：千円）

	元本等					元本等合計
	元本			留保金	留保金合計	
	一般受益権	精算受益権	受益権調整引当額	次期繰越利益		
当特定期間期首残高	3,151,388	10	△103,695	8	8	3,047,712
当特定期間変動額						
当期純利益	-	-	-	6,057	6,057	6,057
受益権調整引当益	-	-	△ 57,246	57,246	57,246	-
利益処分額	-	-	-	△ 63,293	△ 63,293	△ 63,293
当特定期間変動額合計	-	-	△ 57,246	10	10	△ 57,236
当特定期間期末残高	3,151,388	10	△160,941	18	18	2,990,475

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7月31日）

（単位：千円）

	元本等					元本等合計
	元本			留保金	留保金合計	
	一般受益権	精算受益権	受益権調整引当額	次期繰越利益又は次期繰越損失（△）		
当特定期間期首残高	3,151,388	10	△160,941	18	18	2,990,475
当特定期間変動額						
当期純損失（△）	-	-	-	△9,826	△9,826	△9,826
当特定期間変動額合計	-	-	-	△9,826	△9,826	△9,826
当特定期間期末残高	3,151,388	10	△160,941	△9,807	△9,807	2,980,649

2．受益権の種類及び総数に関する事項

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

受益権の種類	当特定期間期首（口）	当特定期間増加（口）	当特定期間減少（口）	当特定期間末（口）
一般受益権	33,225	-	-	33,225
精算受益権	1	-	-	1

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7月31日）

受益権の種類	当特定期間期首（口）	当特定期間増加（口）	当特定期間減少（口）	当特定期間末（口）
一般受益権	33,225	-	-	33,225
精算受益権	1	-	-	1

3．配当に関する事項

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

受益権の種類	配当金の総額（千円）	1口当たり配当額（千円）	基準日	効力発生日
一般受益権	63,293	1	2026年1月30日	2026年1月30日
精算受益権	-	-	-	-

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7月31日）

該当事項はありません。

4.　元本の減少に関する事項※

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7月31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	16,446	0	0.006	2026年7月31日	2026年9月30日
精算受益権	-	-	-	-	-

※　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。

（損益計算書に関する注記）

1．分配金計算に関する事項

（単位：千円）

	前特定期間 （自　2025年8月 1日 至　2026年1月30日）	当特定期間 （自　2026年1月31日 至　2026年7月31日）
A.利益処分に係る分配金計算		
当期純利益又は当期純損失（△）	6,057	△9,826
前期繰越利益	8	18
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,065	△9,807
受益権調整引当益 ※1	57,246	-
受益権収益分配金	63,293	-
一般受益権(a)	63,293	-
精算受益権(b)	-	-
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	18	△9,807
B.元本の減少に係る分配金計算※2		
分配前元本金額	3,151,398	3,151,398
一般受益権	3,151,388	3,151,388
精算受益権	10	10
元本の減少額 ※1	-	16,446
一般受益権(c)	-	16,446
精算受益権(d)	-	-
分配後元本金額	3,151,398	3,134,952
一般受益権	3,151,388	3,134,942
精算受益権	10	10
C.分配金総額		
受益権収益分配金	63,293	-
一般受益権(a)	63,293	-
精算受益権(b)	-	-
元本の減少額 ※1	-	16,446
一般受益権(c)	-	16,446
精算受益権(d)	-	-
分配金総額	63,293	16,446
一般受益権(a + c)	63,293	16,446
精算受益権(b + d)	-	-

※1前特定期間では当期未処分利益を超える金銭の分配を「受益権調整引当益」としていたところ、受益証券発行信託計算規則改正（令和7年4月1日改正、令和8年4月1日以後に終了する計算期間に係る計算書類より適用）により、当特定期間以降は「元本の減少額」としております。

※2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。

（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、一般受益権の発行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　銀行勘定貸

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

②　投資有価証券

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

（3）金融商品に係るリスク管理体制

本信託では、アセット・マネージャーの決定に基づき金融商品に係る取引を行っております。

アセット・マネージャーでは、取引相手の信用状況、本信託のキャッシュ・フロー等のモニタリングを実施しております。

2．金融商品の時価に関する事項

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

(1) 匿名組合出資金の貸借対照表計上額

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
匿名組合出資金	2,972,000

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
匿名組合出資金	2,941,517

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

（セグメント情報等に関する注記）

1．セグメント情報

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

2．関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 経常収益

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

② 有形固定資産

有形固定資産を保有していないため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

前特定期間（自 2025年8月1日 至 2026年1月30日）

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連するセグメント名
合同会社ＩＳＴレジデンス4	18,105	匿名組合出資事業

当特定期間（自 2026年1月31日 至 2026年7月31日）

外部顧客への経常収益のうち、損益計算書の経常収益の10%以上を占める相手先がいないため、記載を省略しております。

（1口当たり情報に関する注記）

	前特定期間 自 2025年8月 1日 至 2026年1月30日	当特定期間 自 2026年1月31日 至 2026年7月31日
1口当たり純資産（一般）	90,007円	89,711円
1口当たり純資産（精算）	10,000円	10,000円
1口当たり当期純利益又は当期純損失（△）（一般）	182円	△296円
1口当たり当期純利益又は当期純損失（△）（精算）	-	-

（注1）1口当たり当期純利益又は当期純損失（△）は、当期純利益又は当期純損失（△）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又は当期純損失（△）の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前特定期間 自 2025年8月 1日 至 2026年1月30日	当特定期間 自 2026年1月31日 至 2026年7月31日
当期純利益又は当期純損失（△）（千円）	6,057	△9,826
一般受益権に係る当期純利益又は当期純損失（△）（千円）	6,057	△9,826
精算受益権に係る当期純利益又は当期純損失（△）（千円）	-	-
一般受益権の期中平均投資口数（口）	33,225	33,225
精算受益権の期中平均投資口数（口）	1	1

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

第２【証券事務の概要】

１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本「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」に記載の手続等は、取扱金融商品取引業者である株式会社ＳＢＩ証券及び大和証券株式会社に関するものです。本書の日付現在、保護預り契約を締結している当事者は取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、かかる手続等が異なる可能性があります。以下同じです。

① 本受益権の取引の方法

本受益権は、STARTにおいて取り扱われており、取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができるほか、取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には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も取引を行うことができます。

② 本受益者の管理等

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。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。なお、遺贈又は贈与に基づく譲渡についてはこの限りではありません。詳しくは口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

(イ) STARTにおける売買取引による譲渡

a 取扱金融商品取引業者（CN未利用）の場合

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

取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、STARTにおいて本受益者と第三者の間で本受益権の譲渡についての約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日における開局時間終了時（本受益権の受渡日の開局時間終了時を、以下「移転情報送付期限」といいます。）までに、自社に開設された口座を異動元とする本受益権の移転につき、(i)譲渡の約定が成立した本受益権の異動元及び異動先の投資家情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）等及び受渡日を記載した移転情報（本受益権の移転に係る情報を「Progmat ST」に記録するために必要な情報の一式をいい、以下「移転情報」と総称します。）を作成し、カストディアンに対して送付します。カストディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmat ST」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、移転情報送付期限までに移転情報をカストディアンに送付できなかった取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、本受益権の受渡日の翌営業日に（ただし、当該翌営業日の開局時間終了時までに）、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報をカストディアンに対して送付します。カストディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmat ST」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

b 取扱金融商品取引業者（CN利用）の場合

新規投資家がSTARTにおいて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、新規投資家を譲受人とする本受益権の譲渡取引に係る受渡日の前営業日における開局時間終了時までに、かかる新規投資家の投資家情報を「Progmat ST」に記録します。

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

c 受託者は、上記a又はbの請求を受けた場合、速やかにかかる移転実行請求を承認し、「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。

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

・売買取引の成否は、銘柄特性、STARTにおける市場の状況や注文状況等に影響を受けますので、約定が保証されているものではありません。
・STARTの売買取引は、ODXが定める売買方法により1日2回（午前11時30分及び午後3時）の執行となります。
・STARTにおける取扱いが廃止された場合には、取扱廃止日の翌営業日以降はSTARTへの取次ぎを通じた売買取引は行えません。

(ロ) 取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる店頭取引による譲渡

a 本受益者から取扱金融商品取引業者（CN未利用）への譲渡

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

b 本受益者から取扱金融商品取引業者（CN利用）への譲渡

取扱金融商品取引業者（CN利用）は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立した場合、移転情報送付期限までに、(i)譲渡の約定が成立した本受益者の情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等の情報を記載した移転情報を作成し、受託者に対して移転実行請求を行います。取扱金融商品取引業者（CN利用）は、移転情報を移転情報送付期限までに作成できないことが判明した場合には、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報を作成し、速やかに、当該移転情報を「Progmat 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。

c 取扱金融商品取引業者（CN未利用）から新規投資家への譲渡

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

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

d 取扱金融商品取引業者（CN利用）から新規投資家への譲渡

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

e 受託者は、上記a乃至dの請求を受けた場合、速やかにかかる移転実行請求を承認し、「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。

f ファンド・マネージャーにおける開示及び通知に基づき取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼしうると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

③ 受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

取扱場所	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　本店 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「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。

＜受益権の売買（譲渡）手続（運用期間中の換金について）＞

本受益権はSTARTにおいて取り扱われており、取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができるほか、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も取引を行うことができます。ただし、本受益者は、ODXの諸規則等に定められる場合のほか、信託終了日の9営業日前の日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、信託終了日の7営業日前の日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継並びに証券口座移管に基づくものを含みますがこれに限られません。）を行うことはできません。ただし、事務取扱要領に基づく、買取償還のための取扱金融商品取引業者に対する譲渡に基づく受益権原簿の名義書換請求については、この限りではありません。

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

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」を介して譲渡することにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。受託者の承諾は、「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。

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

（イ） 株式の総数

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

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

（ロ） 発行済株式

種類	事業年度末 現在発行数（株） （2026年3月31日）	有価証券報告 書提出日現在 発行数（株） （2026年6月24日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	3,497,754,710	3,497,754,710	非上場・非登録	（注）
計	3,497,754,710	3,497,754,710	―	―

（注） 単元株式数は1,000株であり、議決権を有しています。

② 受託者の機構

受託者は、監査等委員会設置会社の機関設計を選択し、重要な業務執行の決定を取締役会から取締役社長へ大幅に委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、取締役監査等委員が取締役会決議に参加することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っております。なお、以下の記載は、2026年6月24日現在の情報です。

（イ）法律に基づく機関の設置等

１．取締役会及び取締役

・取締役会は、経営の基本方針を決定するとともに、経営監督機能を担っており、法令で定められた専決事項以外の重要な業務執行の決定は、原則として取締役社長へ委任しております。ただし、特に重要な業務執行の決定については、取締役会が行います。

・取締役会は、受託者グループの事業に関する深い知見を備えるとともに、金融、財務会計、リスク管理及び法令遵守等に関する多様な知見・専門性を備えた、全体として適切なバランスの取れた取締役18名（うち社外取締役6名）にて構成しております。

２．監査等委員会

・監査等委員会は、取締役の職務執行の監査、監督を行います。また、監査報告の作成を行うとともに、株主総会に提出する会計監査人の選解任及び会計監査人を再任しないことに関する議案の内容の決定、実査を含めた受託者又は子会社の業務・財産の状況の調査等を行います。なお、監査等委員会は、監査等委員以外の取締役の選解任等及び報酬等に関する意見を決定し、監査等委員会が選定する監査等委員は、株主総会において当該意見を述べる権限を有しております。

・監査等委員会は、社外の監査等委員を委員長とし、監査等委員9名（うち社外の監査等委員6名、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する監査等委員1名）にて構成しております。また、監査の実効性を確保するため、監査等委員の中から常勤の監査等委員3名を選定しております。

・監査等委員会は、日常的に内部統制システムを利用して監査を行います。また実効的な監査を行うため、必要に応じて、内部監査部署である監査部に対して具体的な指示を行います。また、監査等委員会と監査部は、相互の連携体制を確保するため、適切な情報共有等を行います。

（ロ）その他の機関の設置等

・受託者は、独立社外取締役による実効性の高い監督が行われる体制を構築するため、独立社外取締役のみを構成員とした「独立社外取締役会議」を設置しており、独立した客観的な立場に基づく情報共有及び意見交換を行っております。

・受託者は、運用機関としての一層のガバナンス強化を目的に、取締役会傘下の第三者機関として、社外役員及び社外の有識者が構成員の過半を占める「スチュワードシップ委員会」を設置しており、受託財産運用における議決権行使等が投資家の利益を確保するために十分かつ正当であるかを検証しております。

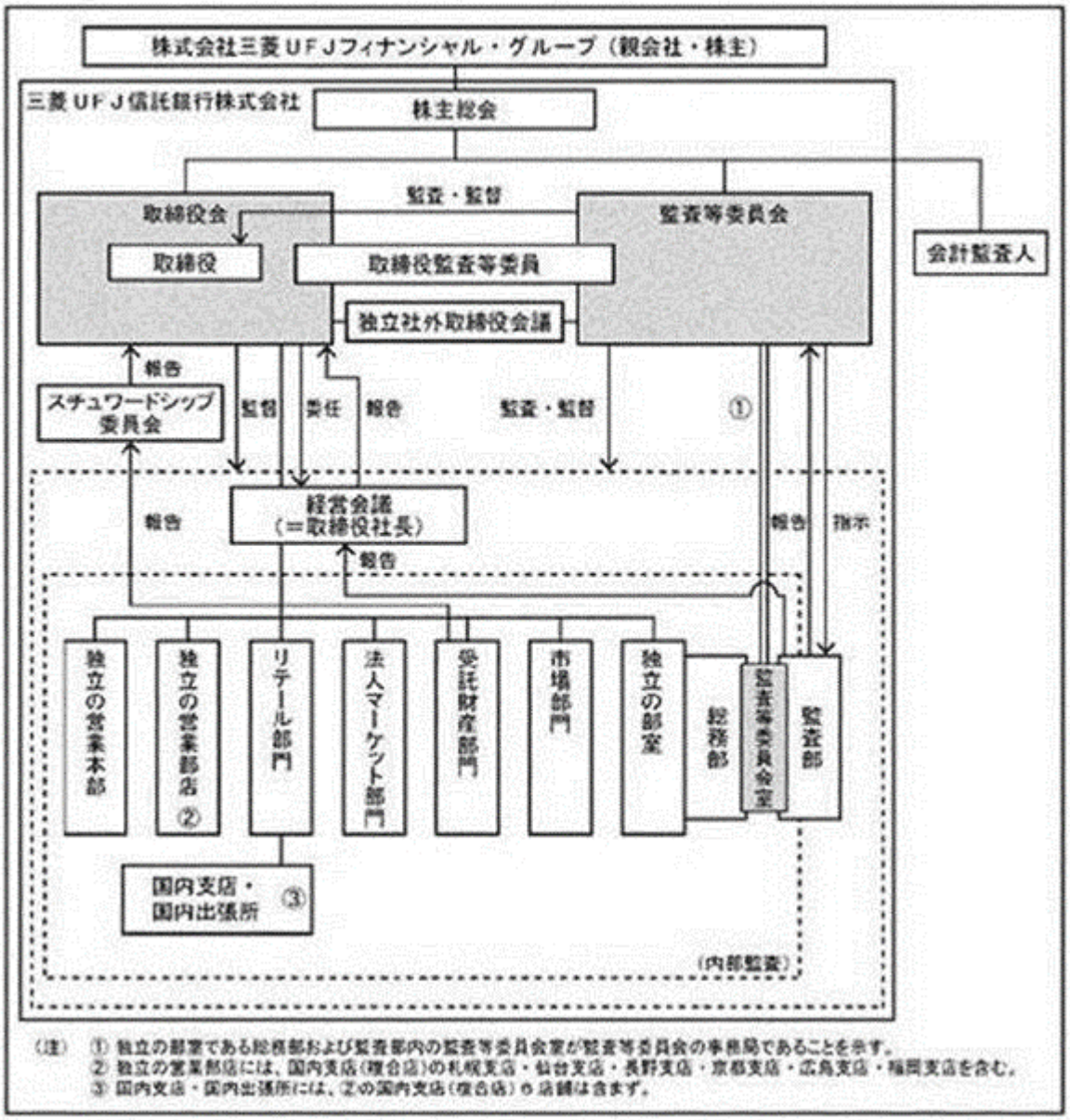
・受託者は、取締役会の傘下に、取締役社長、取締役副社長執行役員、取締役専務執行役員、部門長、コーポレートセンターの担当常務役員及び経営企画部グローバル企画室担当常務役員で構成される「経営会議」を設置し、取締役会で決定した基本方針に基づき、経営全般に関する執行方針等を協議決定しております。また、取締役会から取締役社長に委任された重要な業務執行の決定に関する事項についても協議決定しております。

・受託者は、業務執行態勢の強化の観点から、執行役員制度を導入しており、取締役社長の指揮命令の下、副社長執行役員1名（うち取締役兼務者1名）、専務執行役員4名（うち取締役兼務者0名）、常務執行役員19名（うち取締役兼務者5名）及び執行役員38名が、業務執行に従事しております。

（ハ）模式図

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

（2026年6月24日現在）



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

（２）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

2026年3月末日現在、受託者グループは、親会社である株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループの下、受託者、子会社185社（うち連結子会社185社）及び関連会社7社（うち持分法適用関連会社7社）で構成され、信託銀行業を中心とした金融サービスに係る事業を行っております。

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

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

各部門の位置付けは次のとおりであります。

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

② 営業の概況

受託者の2026年3月末日現在の合算信託財産額は688,649,727百万円です。なお、合算信託財産額は、兼営法に基づき信託業務を営む連結会社毎の信託財産額(職務分担型共同受託方式により受託している信託財産を含みます。)を合算しております。なお、連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社です。

（３）【経理の状況】

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

① 受託者が提出した書類

（イ） 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第21期 （自2025年4月1日　至2026年3月31日） 2026年6月24日に関東財務局長に提出。

（ロ） 半期報告書

該当事項はありません。

（ハ） 訂正報告書

該当事項はありません。

② 上記書類を縦覧に供している場所

該当事項はありません。

（４）【利害関係人との取引制限】

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

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

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

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

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

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

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

（イ） 自己又はその利害関係人と信託財産との間における取引

（ロ） 一の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引

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

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

- **本信託財産に属する金銭の受託者の銀行勘定に対する預金による運用（本信託契約第16条）。**
- **受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第14条）。**
- **本件匿名組合出資の売買取引又は当該売買に係る代理若しくは媒介取引（本信託契約第16条）。**
- **本件匿名組合契約に基づく出資取引（本信託契約第16条）。**
- **資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第16条）。**
- **その他受益者代理人が指図した取引（本信託契約第16条）。**
- **その他本信託契約に定める場合。**

（５）【その他】

該当事項はありません。

2【委託者の状況】

2024年11月8日付で解散し、2025年4月12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 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
株式会社ＳＢＩ証券	543億2,314万円 （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。
大和証券株式会社	1,000億円 （2026年4月1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】

当初取扱金融商品取引業者は、引受人として委託者及び受託者並びにファンド・マネージャーとの間で2024年5月15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、取扱金融商品取引業者は、受託者との間で、受益権取扱事務委託契約を締結しています。

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

（４）【役員の兼職関係】

該当事項はありません。

（５）【その他】

該当事項はありません。

B 本件営業者

（１） 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	合同会社ISTレジデンス4
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　東京共同会計事務所内
設立年月日	2024年3月14日
資本金の額	10万円
代表者	代表社員　一般社団法人ＩＳＴレジデンス４ 職務執行者　本郷　雅和
事業の内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 その他上記事業に付帯又は関連する事業

（２） 関係業務の概要

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

（３） 資本関係

該当事項はありません。

（４） 役員の兼職関係

該当事項はありません。

（５） その他

該当事項はありません。

C ファンド・マネージャー兼アセット・マネージャー

（１） 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	いちごリアルティマネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号　丸の内パークビルディング
設立年月日	2018年2月5日
資本金の額	300百万円　（2026年2月28日現在）
代表者	代表取締役社長　須藤 知明
事業の内容	不動産投資信託（私募REIT）、私募ファンド等の運用事業
免許等	金融商品取引業 関東財務局長（金商）第3480号 （投資運用業、第二種金融商品取引業） 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第130号 宅地建物取引業 東京都知事（1）第111916号

（２） 関係業務の概要

本件営業者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務を行っています。また、受託者から委託を受けて、本件ファンド・マネジメント業務を行っています。

（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。

D 受益者代理人

（１） 氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

氏名	資本金の額	事業の内容
弁護士　古谷　誠	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

すべ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】

当信託計算期間において、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2026年4月30日　第3期（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）有価証券報告書及びその添付書類

独立監査人の監査報告書

2026年10月28日

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取締役会　御中

センクサス監査法人
東京都港区
指 定 社 員
業務執行社員　公認会計士　平山　友暁

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「信託財産の経理状況」に掲げられているいちご・レジデンス・トークン－西麻布・代々木・八丁堀・上野・門前仲町・阿佐ヶ谷・金町－（デジタル名義書換方式）（以下、「受益証券発行信託」という。）の2026年1月31日から2026年7月31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7月31日現在の信託財産の状態及び同日をもって終了する特定期間の損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者の責任

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

利害関係

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

以　上

（注）１．上記の監査報告書の原本は受託者が別途保管しております。

２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。