【表紙】

【提出書類】	**有価証券届出書**
【提出先】	**関東財務局長**
【提出日】	**2026年10月30日**
【発行者（受託者）名称】	**三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社**
【代表者の役職氏名】	**取締役社長　窪田 博**
【本店の所在の場所】	**東京都千代田区丸の内一丁目4番5号**
【事務連絡者氏名】	**三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社** **フロンティア事業開発部　デジタルアセット事業室** **室長　松岡 晋輔**
【電話番号】	**03-3212-1211（代表）**
【発行者（委託者）氏名又は名称】	**合同会社紀尾井町ST**
【代表者の役職氏名】	**代表社員　一般社団法人紀尾井町ST** **職務執行者　本郷 雅和**
【住所又は本店の所在の場所】	**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**
【事務連絡者氏名】	**三菱ＵＦＪ不動産投資顧問株式会社** **ファンド運用第三部　鈴木 朋宏**
【電話番号】	**03-4332-9951（代表）**
【届出の対象とした募集有価証券の名称】	**ＭＵＦＧリアルティ・トークン東京ガーデンテラス紀尾井町（デジタル名義書換方式）**
【届出の対象とした募集有価証券の金額】	**一般募集　32,736,000,000円** **（注）募集有価証券の金額は、発行価額の総額です。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。**
【縦覧に供する場所】	**該当事項はありません。**

第一部【証券情報】

第１【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

１【内国信託受益証券の形態等】

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

本受益権は金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第1条第4項第17号に定める電子記録移転有価証券表示権利等（セキュリティ・トークン）であり、本受益権を表示する受益証券は発行されず、無記名式や記名式の別はありません。本受益権の受益者（以下「本受益者」といいます。）となる者は、後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり大和証券株式会社と本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といい、また、保護預り契約の当事者としての大和証券株式会社を指して、以下「当初取扱金融商品取引業者」といいます。）（注2）及びトークン化有価証券（セキュリティ・トークン）の取引の管理に関する約款（以下、総称して「トークン化有価証券取引管理約款」といいます。）を締結する必要があり、受益権原簿（以下に定義します。）の名義書換請求を当初取扱金融商品取引業者に委託することとされています。本受益権に関して、発行者（合同会社紀尾井町ST（以下「委託者」といいます。委託者の概要については、後記「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報　第２ 委託者の状況」をご参照ください。）及び本信託契約（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況　（１）信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）の信託受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）を総称していいます。以下同じです。）の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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

(注2) 本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（以下「ODX」といいます。）が運営するセキュリティ・トークンの認可私設取引システム（以下「START」といいます。）において、本受益権が取り扱われること等により、他の金融商品取引業者を介して本受益権の取引が可能となった場合においては、当該他の金融商品取引業者が、保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者（以下「取扱金融商品取引業者」といいます。）として追加される可能性があります。なお、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行ったとしても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。以下同じです。

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

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

本受益権の発行、移転及び償還は、株式会社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、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を含むノード（DLTネットワークに参加する者又は参加するコンピュータ等の端末のことをいいます。以下同じです。）の保有者に対して「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ために用いるプラットフォームを運営します。「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。各技術の選定理由は以下のとおりです。

① 「プライベート／コンソーシアム型」DLTの内容及び選定理由

一般に、DLT基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

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

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

（イ）ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

（ロ）トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

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

（ハ）トランザクション作成者の特定が可能

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

② DLT基盤技術「Avalanche Sovereign L1」の内容及び選定理由

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。

（イ）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。

（ロ）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。

（ハ）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。

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

本受益権の取得及び譲渡は、株式会社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」を利用して行います。本受益権の募集・発行に伴う権利取得・譲渡の記録は、本受益権の販売を担う当初取扱金融商品取引業者が管理する既存のコンピュータシステムを通じて行い、「Progmat ST」と連携します。

・ 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ために用いるプラットフォームとして適切であると評価しています。

（イ）法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

本信託契約において、プラットフォーム上で本受益権の譲渡が記録された場合には、譲渡制限（注）が付されている本受益権の譲渡に係る受託者の承諾があったとみなされることとされているため、プラットフォーム上での譲渡が法的にも有効な権利移転となり、また、かかるプラットフォーム上での譲渡記録をもって受益権原簿の名義書換が行われるため、デジタル完結で第三者への対抗要件を備えることも可能です。プラットフォーム上の譲渡が必ずしも法的な権利移転と一体ではない場合、各セキュリティ・トークンの根拠法令に応じた対抗要件を、別途手続の上で備える必要があるため、「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「第二部 信託財産情報　第３ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

（ロ）セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

「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）（文脈に応じて、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に関する機能をいいます。以下同じです。）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。）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、カストディ業務を提供する三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社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、カストディアンとしての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「カストディアン」といいます。）及び取扱金融商品取引業者（CN利用）が保有します。

2【発行数】

341,000口

3【発行価額の総額】

32,736,000,000円

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

4【発行価格】

100,000円

（注1）上記発行価格は、本信託（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況　（１）信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）における純資産価額から本件不動産受益権（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況　（１）信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）に係る2026年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額等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1口当たりの純資産額（以下「1口当たりNAV」ということがあります。なお、2026年10月30日現在における信託設定日（2026年12月9日）（以下「信託設定日」といいます。）時点の1口当たりNAVの試算値は128,283円です。）を基準とし、引受人の分析等に基づき算出しています。

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

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

5【給付の内容、時期及び場所】

（１）分配金

① 本受益者に対する配当金額、信託元本の一部減少金額及び残余財産の分配金額の計算方法等

本信託は、原則として各計算期日（本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。）である計算期日（以下に定義します。）を除く各計算期日をいいます。）の翌々月末日（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。）（以下「銀行法」といいます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいいます。以下同じです。）でない場合は前営業日とします。）に、本受益者に対して配当を行います（かかる信託配当が行われる日を、以下「信託配当支払日」といいます。）。配当金額は、各計算期日（信託終了日を除きます。）までの間の受託者及び三菱ＵＦＪ不動産投資顧問株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）が別途合意する日までに、アセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間（本信託の計算期間をいいます。以下同じです。）の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率を通知することにより行います。

「計算期日」とは、毎年1月及び7月の各末日並びに信託終了日をいいます。ただし、初回の計算期日は2027年7月31日とします。以下同じです。

各信託配当支払日において、本信託は、原則として各信託計算期間における当期未処分利益の全額を配当するものとします。なお、当期未処分利益の全額から当該配当金額の合計を控除した残余利益については翌信託計算期間に係る信託配当支払日における配当の原資とすることができます。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には、本信託は、ODXの規則等に定めるSTARTにおける一般受益権の取扱廃止事由に該当することのないよう配当を行うものとします（ただし、当該信託計算期間において、当期未処分利益又は配当の原資が存在しない場合を除きます。）。各信託配当支払日において、受託者は、配当受領権（本信託に定める信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）（最終配当受領権（本信託に定める最終回の信託配当を受領する権利をいい

ます。以下同じです。）を除きます。）に係る権利確定日（以下に定義します。）現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが信託配当支払日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します。かかる信託配当は、当該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。各信託計算期間に係る配当受領権は、当該信託計算期間の直後に到来する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。ただし、いずれの場合も、本借入れ（後記「③ 本借入れに関する配当停止」に定義します。以下同じです。）が完済されるまでの間に限り、配当停止事由（後記「③ 本借入れに関する配当停止」に定義します。以下同じです。）が発生している場合等、本借入関連契約（後記「③本借入れに関する配当停止」に定義します。以下同じです。）に基づき信託配当が制限される場合があります。

「権利確定日」とは、本信託契約に定める権利が与えられる受益者を確定するための日をいい、最終配当受領権を除く配当受領権及び元本一部払戻受領権（信託元本の一部減少としての分配を受領する権利をいいます。以下同じです。）に係る権利確定日は、当該配当及び元本一部払戻し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。

また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、各信託配当支払日に、一般社団法人信託協会が定める受益証券発行信託計算規則（以下「受益証券発行信託計算規則」といいます。）に基づき、本受益者に対し、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（かかる信託元本の一部減少としての払戻しが行われる日を、以下「元本一部払戻日」といいます。）。各元本一部払戻日において本受益者に対する信託元本の一部減少としての払戻しを行う場合、受益証券発行信託計算規則第35条の2その他の関連する条項に従って定められるべき各項目（信託元本の一部減少を行う場合は、当該一部減少に係る必要な情報を含みます。）について、当該信託計算期間に対応する元本一部払戻日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知するものとします。

上記に従って元本の一部払戻しが行われる場合、受託者は、元本一部払戻受領権に係る権利確定日である各計算期日現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが元本一部払戻日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本信託の元本の減少額を基準に、本受益権の口数に応じて元本減少額を算出し、本受益権の元本を払い戻します。かかる元本の一部払戻し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。ただし、本借入れが完済されるまでの間に限り、配当停止事由が発生している場合等、本借入関連契約に基づき元本の一部払戻しが制限される場合があります。

さらに、本信託は、信託終了日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）に、本受益者及び精算受益者（本信託の精算受益権（本信託の精算受益権の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第１ 信託財産の状況 ３ 信託の仕組み （１）信託の概要 ④ その他 （イ）精算受益権」をご参照ください。以下同じです。）を有する者をいいます。以下同じです。）に対して配当を行います（かかる最終信託配当が行われる日を、以下「最終信託配当支払日」といいます。）。最終の信託配当金額（以下「最終信託配当金額」といいます。）は、信託終了日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率（以下「最終信託配当比率」といいます。）又は信託配当金額を通知することにより行います。最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）に残存している金額を上限とします。）。かかる最終の信託

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アセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。かかる最終の信託配当は、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て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。ただし、本借入れが完済されるまでの間に限り、配当停止事由が発生している場合等、本借入関連契約に基づき最終信託配当が制限される場合があります。

なお、最終信託配当の詳細については、後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　（１）信託の概要　④　その他　（ホ）最終信託配当及び償還」をご参照ください。

② 配当受領権及び元本一部払戻受領権の内容及び権利行使の手続

配当及び元本一部払戻しの支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定されています。

（イ）配当受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、当初取扱金融商品取引業者及び受託者が別途合意する期中配当参照日（以下「期中配当参照日」といいます。）に、配当受領権の権利確定日における、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（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）を確認します。

受託者は、本信託契約に定める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信託配当支払日の5営業日前までに（ただし、以下の配当金明細の送付までに）申立てを行うものとします。当該日までに異議がない場合には、承認したものとみなされます。

受託者は、（i）当初取扱金融商品取引業者が顧客口（当初取扱金融商品取引業者が保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（当初取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の配当金額並びに（ii）自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、当初取扱金融商品取引業者及び受託者が別途合意する配当金明細交付日（以下「配当金明細交付日」といいます。）の事務取扱要領に基づく期限（以下、本段落において、「配当金明細送付期限」といいます。）までに、当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額等を記載した配当金明細を当初取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、当該配当金明細を配当金明細送付期限までに当初取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも当該配当金明細交付日の午前10時までに）その旨及び送付予定時刻を当初取扱金融商品取引業者に通知します。

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

当初取扱金融商品取引業者は、信託配当支払日に、配当受領権の権利確定日時点における「Progmat ST」に記録されている本受益者に対し、保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款により本受益者から付与された代理受領権に基づき、各本受益者の証券口座に、本受

益権の配当金から租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、当該各本受益者に対して本受益権に係る配当金の支払いである旨を通知します。

（ロ）元本一部払戻受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、期中配当参照日に、元本一部払戻受領権の権利確定日における、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（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）を確認します。

受託者は、当初取扱金融商品取引業者が顧客口及び自己口において管理する本受益権の元本減少金額を算出し、当初取扱金融商品取引業者及び受託者が別途合意する元本一部払戻金明細交付日（以下「元本一部払戻金明細交付日」といいます。）の事務取扱要領及び受益権取扱事務委託個別契約に基づく期限（以下、本段落において、「元本一部払戻金明細送付期限」といいます。）までに、当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した元本一部払戻金明細を当初取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、当該元本一部払戻金明細を元本一部払戻金明細送付期限までに当初取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも当該元本一部払戻金明細交付日の午前10時までに）その旨及び送付予定時刻を当初取扱金融商品取引業者に通知します。

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

当初取扱金融商品取引業者は、元本一部払戻日に元本一部払戻受領権の権利確定日時点における「Progmat ST」に記録されている本受益者に対し、保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款により本受益者から付与された代理受領権に基づき、各本受益者の証券口座に、本受益権の元本の一部払戻し（当該元本の一部払戻しに係る金額を、以下「元本一部払戻金」といいます。）に相当する金銭の記録を行い、当該各本受益者に対して本受益権に係る元本の一部払戻しである旨を通知します。

（注）上記を含む、本書に記載の本受益権の配当及び元本の一部払戻しの手続は、当初取扱金融商品取引業者に関する手法です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、STARTにおいて、本受益権が取り扱われることとなる等により、他の金融商品取引業者を介して本受益権の取引が可能となった場合において、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の配当及び元本の一部払戻しの手続が異なる可能性があります。以下同じです。

③ 本借入れに関する配当停止

受託者は、貸付人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行（以下「レンダー」といいます。）との間で、2026年12月7日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である2026年12月9日（以下「貸付実行日」といいます。）付で当該金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約（金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入関連契約」と総称します。）を締結し、ローン受益権（本信託のローン受益権の詳細については、後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　（１）信託の概要　④ その他（ロ）ローン受益権」をご参照ください。以下同じです。）の償還等のための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行う予定です。

本借入れに伴い、受託者は、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れの返済時期を予定返済期日（2031年12月9日）から最終返済期日（2033年12月9日）（いずれも、当該日が営業日でない場合は、その翌営業日とし、当該日が翌暦月となる場合はその前営業日とします。）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「配当停止事由」といいます。）が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しを行うことができない旨を合意する方針です。本借入れの借換え（以下「リファイナンス」ということがあります。）が行われる場合も、当該リファイナンスに係る借入関連契約において同様の合意がなされる可能性があります。た

だし、受託者は、本借入れについて本信託が特定受益証券発行信託の要件を満たすために利益留保割合について2.5%を超えない割合に維持する必要がある場合、これを維持するために必要最低限の金額を上限として信託配当を実施することができる旨を合意する方針です。

（２）解約

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

（３）運用期間及び予定償還日

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、信託計算期間としての2032年1月期（2032年1月31日に終了する期）中に本件不動産受益権（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（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　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、本「（３）運用期間及び予定償還日」において同じです。）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。しかし、信託計算期間としての2032年1月期（2032年1月31日に終了する期）が終了するまでの間に本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や本件不動産受益権の運営状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価格を相当程度下回り、本受益者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、必要に応じて本借入れの借換え（リファイナンス）を検討するとともに、信託計算期間としての2032年1月期（2032年1月31日に終了する期）が終了した後、2033年12月9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。

また、本信託の信託設定日から1年経過後（2027年12月10日）から、信託計算期間としての2031年7月期（2031年7月31日に終了する期）までの間に、本件不動産受益権の売却価格が、前期末時点における本件不動産受益権の帳簿価格又は鑑定評価額のいずれか高い方（以下「早期売却下限価格」といいます。）を上回るとアセット・マネージャーが判断する場合、又は経済環境や投資対象不動産の運営状況等の変化により、その時点における本件不動産受益権の売却が本受益者の利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合は、早期売却下限価格にかかわらず、アセット・マネージャーの裁量で当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合があります。なお、売却にあたっては、アセット・マネージャーは、当該売却に係る判断の根拠（早期売却下限価格を下回る価格で売却する場合においては、その理由及び売却先の決定経緯を含むが当該売却先の承諾を得られた範囲に限ります。）等を明らかにするものとします。

ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れについて期限の利益喪失事由若しくは潜在的期限の利益喪失事由が発生した場合、又は予定返済期日（2031年12月9日）が経過した場合（ただし、予定返済期日（2031年12月9日）の経過のみが発生している場合には、当該事由が発生した日から起算して1年が経過した場合）（以下「強制売却事由」といいます。）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本件不動産受益権の裏付けとなる投資対象不動産を売却し又は売却するよう受託者に指示する権限を取得するため、この場合には、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。また、本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の売却権限について合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。詳細については、後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　（１）信託の概要　② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項　（イ）管理及び処分の方法について　a 本件不動産受益権」をご参照ください。

６【募集の方法】

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

７【申込手数料】

該当事項はありません。

８【申込単位】

1口以上1口単位

９【申込期間及び申込取扱場所】

（１）申込期間

2026年12月1日（火）から2026年12月8日（火）

（２）申込取扱場所

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

１０【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

１１【払込期日及び払込取扱場所】

（１）払込期日

2026年12月9日（水）

（２）払込取扱場所

株式会社三菱ＵＦＪ銀行　本店
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

１２【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2026年11月30日（月）（以下「引受契約締結日」といいます。）に発行価額（引受価額）にて本受益権の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で本募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を委託者に払い込むものとし、本募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。委託者及び受託者は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	341,000口

（注1）委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーは、引受契約締結日に引受人との間で一般受益権引受契約を締結します。
（注2）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本募集の対象となる本受益権の販売を委託することがあります。

１３【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

１４【その他】

（１）申込みの方法

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

（２）申込証拠金の利息、申込証拠金の振替充当

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

（３）その他申込み等に関する事項

① 本受益権の申込みにあたっては、当初取扱金融商品取引業者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結する必要があり、本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、当初取扱金融商品取引業者に委託することが必要です。

② 本募集に応じて本受益権を取得する者の受益権原簿への記録日（受渡期日）は、払込期日の翌営業日（2026年12月10日(木)）であり、本受益権は、2027年7月31日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　（１）信託の概要　② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項　（イ）管理及び処分の方法について　a 本件不動産受益権」に定義します。以下同じです。）の翌営業日（以下「取引開始日」といいます。）より売却が可能となります。また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています（STARTにおける取扱いが開始される日（以下「ODXにおける取引開始日」ということがあります。）は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、アセット・マネージャーが2026年12月10日以降に開設するウェブサイト（以下「本信託のウェブサイト」といいます。）においてその旨を公表する方針です。）。本受益権は、2027年7月31日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日以降、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、これに加えて、本受益権は、ODXにおける取引開始日以降、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなる見込みです。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。本受益権の譲渡に係る制限については、後記「第二部 信託財産情報　第３ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行ったとしても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。

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

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

（４）本邦以外の地域での発行

該当事項はありません。

（５）指定先

引受人は、発行者が指定する販売先として、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（銀行勘定）（以下「指定先」ということがあります。）に対し、本募集の対象となる本受益権のうち、最大で5,000口を販売する予定です。

（６）売却・追加発行の制限について

① 本募集に関連して、指定先に、引受人に対し、引受契約締結日から2027年7月31日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日までの期間中、引受人の事前の書面による同意なしには、本受益権の譲渡等を行わない旨を約するよう要請する予定です。引受人は上記の期間内であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

② 本受益権の追加発行は行われません。

第２【内国信託社債券の募集（売出）要項】

該当事項はありません。

第二部【信託財産情報】

第１【信託財産の状況】

１【概況】

（１）【信託財産に係る法制度の概要】

委託者、受託者及び弁護士　中島　玲史（以下「受益者代理人」といいます。）の間の引受契約締結日付で締結される不動産管理処分信託受益権＜東京ガーデンテラス紀尾井町＞信託契約（デジタル名義書換方式）（信託契約番号　No.280022739）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定される信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、不動産管理処分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）です。本件不動産受益権は、みずほ信託銀行株式会社（以下「不動産信託受託者」といいます。）を受託者とする東京ガーデンテラス紀尾井町に係る既存の不動産管理処分信託契約（以下「原不動産管理処分信託契約」といいます。）について、信託法第159条以下の規定に基づく新規信託分割（以下「本件信託分割」といいます。）がなされることにより新たに設定される信託に係る受益権です。本件信託分割は、東京ガーデンテラス紀尾井町の一部の区分所有権及び敷地の共有持分を、不動産信託受託者を同一とする新たな信託の信託財産として移転させるものであり、本信託に係る信託設定日までに完了する予定です。ただし、本書の日付現在、本件信託分割に係る信託法上の異議申述の公告期間は満了しておらず、本件信託分割は完了していません。本件信託分割が完了しない場合のリスクについては、後記「5 投資リスク (1) リスク要因 ③ 本受益権に関するリスク (ニ) 本受益権の発行に関するリスク」をご参照ください。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日（2026年12月9日）に、本件不動産受益権を委託者から取得します。本件不動産受益権については、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の受託者による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されます。

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

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

（２）【信託財産の基本的性格】

信託財産は、主として不動産管理処分信託の受益権であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されます。なお、本件不動産受益権は、前記「(1)信託財産に係る法制度の概要」に記載のとおり、本件信託分割がなされた後における不動産管理処分信託契約に基づく受益権であり、本信託に係る信託設定日において委託者が受託者に信託譲渡する本件不動産受益権は、当該信託分割により新たに設定される信託に係るものです。

資産の種類	内容	価格（注）	比率
不動産管理処分信託の受益権	本件不動産受益権（東京ガーデンテラス紀尾井町）(区分所有権及び敷地の共有持分)	91,300百万円	100.0%
合計		91,300百万円	100.0%

（注）本件不動産受益権の価格については、信託受益権に係る売買契約書に記載された信託受益権の売買代金額(税別)を記載しています。

（３）【信託財産の沿革】

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

（４）【信託財産の管理体制等】

①【信託財産の関係法人】

（イ）委託者：合同会社紀尾井町ST

信託財産の信託設定を行います。また、受託者とともに、本受益権の発行者です。

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

（ロ）受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

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

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

（ハ）受益者代理人：弁護士　中島　玲史

受益者代理人は、全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権（本信託に定める償還金を受領する権利をいいます。以下同じです。）を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。

また、本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）又は本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行うものとします。

（ニ）アセット・マネージャー：三菱ＵＦＪ不動産投資顧問株式会社

受託者との間で、引受契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。当該アセット・マネジメント業務委託契約は、信託設定日に本信託が設定されることを停止条件として効力が生じるものとされています。

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権（投資対象不動産を信託財産とする不動産管理処分信託の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）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。なお、精算受益者となる三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（銀行勘定）はアセット・マネージャーの親会社です。

（ホ）精算受益者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（銀行勘定）

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

（ヘ）ローン受益者：合同会社紀尾井町ST

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

本信託のローン受益権の詳細は、後記「３ 信託の仕組み （１）信託の概要 ④ その他 （ロ）ローン受益権」をご参照ください。

（ト）引受人：大和証券株式会社

委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーとの間で引受契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。

（チ）当初取扱金融商品取引業者：大和証券株式会社

当初取扱金融商品取引業者は、受託者との間で2025年2月10日付で締結した受益権の取扱事務に関する基本契約（その後の変更も含み、以下「受益権取扱事務委託基本契約」といいます。）に基づき、受託者との間で、引受契約締結日付で受益権の取扱事務に関する個別契約（保護預り・自己口分）（以下「受益権取扱事務委託個別契約」といい、受益権取扱事務委託基本契約と併せて以下「受益権取扱事務委託契約」と総称します。）を締結します。

取扱金融商品取引業者が「Progmat ST」のCN機能を利用する場合、当該取扱金融商品取引業者を以下「取扱金融商品取引業者（CN利用）」ということがあり、「Progmat 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、当初取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者（CN利用）であり、「Progmat ST」のCN機能を利用して本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

(注) 今後、取扱金融商品取引業者（CN未利用）が新たに「Progmat ST」のCN機能を利用することとした場合等においては、取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者（CN利用）として、「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）を行う場合があります。

（リ）カストディアン：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

カストディアンは、委託者との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。今後、STARTにおいて、本受益権が取り扱われることとなる等により、他の金融商品取引業者を介して本受益権の取引が可能となった場合において、他の取扱金融商品取引業者（CN未利用）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、その場合には、当該他の金融商品取引業者とカストディアンとの間で業務委託基本契約（保護預り・自己口分）及び業務委託個別契約（保護預り・自己口分）を締結することを予定しています。

（ヌ）不動産信託受託者：みずほ信託銀行株式会社

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

（ル）レンダー：株式会社三菱ＵＦＪ銀行

本信託に対する貸付人として、受託者に対し、ローン受益権の償還等のための資金の融資を行います。本借入れについては、レンダーとの間で交渉を行っていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結されていません。したがって、実際に本借入れが行われることが保証されているものではなく、実際の借入金額等も変更されることがあります。

（ヲ）プラットフォーム提供者：株式会社Progmat

株式会社Progmatは、本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームである「Progmat 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、投資者に単一の不動産の一部の区分所有権等を信託財産とした本件不動産受益権への投資機会を提供することを目的としています。本件不動産受益権の詳細については、後記「２ 信託財産を構成する資産の概要　（２）信託財産を構成する資産の内容　① 本件不動産受益権」をご参照ください。

受託者は、引受契約締結日付でアセット・マネージャーとの間で信託設定日に本信託が設定されることを停止条件としてアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、アセット・マネージャーに、本件不動産受益権（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）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。

受益者代理人及び精算受益者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、受益者代理人及び精算受益者は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。ただし、受益者代理人と精算受益者の合意が得られない場合、当該意思決定は受益者代理人が行うものとし、精算受益者となる三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（銀行勘定）は、アセット・マネージャーの親会社であるため、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定が、アセット・マネージャーが受託者の利益に相反する内容の行為を行うことに対する同意に関するものである場合や、アセット・マネージャーの選解任等一定の事項についてアセット・マネージャーと精算受益者の間に特別の利害が存在すると認められる場合には、精算受益者の受託者に対する指図等は認められず、受託者は受益者代理人の指図等のみに従い行動するものとします。精算受益者の潜在的利益相反リスクについては、後記「５ 投資リスク　（１）リスク要因　④ 仕組みに関するリスク　（ニ）その他の仕組みに関するリスク」をご参照ください。

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

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

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

③【信託財産の管理体制】

（イ）受託者における管理体制について

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

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

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

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

b 信託財産の管理

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

本信託財産の管理の一部業務については、事務委任先である日本マスタートラスト信託銀行株式会社に委託する方法によって行い、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。）。

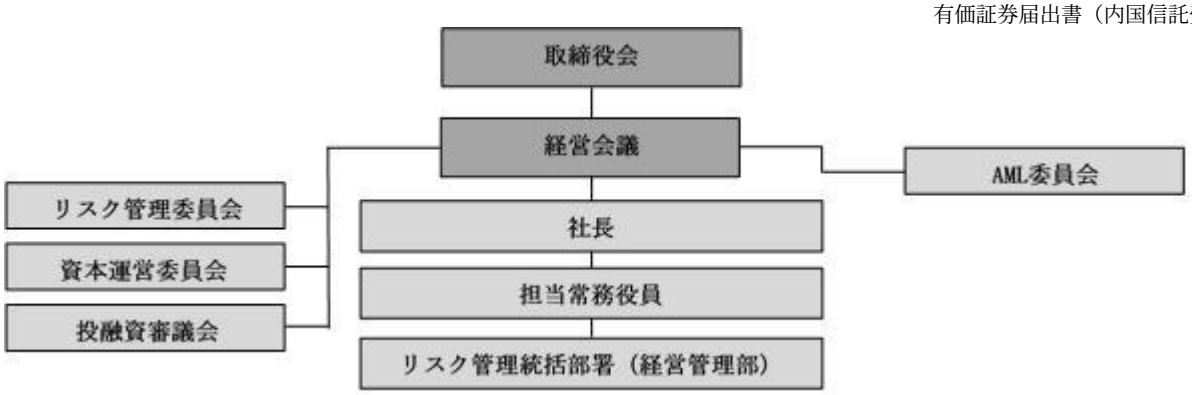
また、フロンティア事業開発部は、「信託財産管理に係る管理および信託財産運用管理に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営管理部、コンプライアンス統括部その他の部署（これらの部署を個別に又は総称して、以下「信託財産管理に係る管理部署等」といいます。）へ報告します。フロンティア事業開発部は、信託財産管理に係る管理部署等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

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 信託受益権に係る法制度の概要

信託設定日以降、信託財産を構成する本件不動産受益権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受託者のためにその信託財産として主として投資対象不動産を所有し、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託者に全て帰属することになります。したがって、本件不動産受益権を保有する受託者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を直接保有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「② 不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

（ロ）信託財産の独立性

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

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

（ハ）本件不動産受益権の譲渡性

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

（ニ）本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

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

② 不動産に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件不動産受益権の裏付けとなる資産は主として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。

（ニ）不動産の区分所有に関する法制度の概要

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

区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができます

が、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

（２）【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として不動産管理処分信託の受益権及び金銭の管理及び処分を目的に設定されます。したがって、本書の日付現在信託財産を構成する資産はありませんが、信託設定日においては、本件不動産受益権が主要な信託財産となります。信託設定日において主要な信託財産となる本件不動産受益権の内容は、以下のとおりです。

① 本件不動産受益権

受託者：みずほ信託銀行株式会社
主たる信託財産：以下に記載の不動産の一部の区分所有権及び当該不動産に係る敷地の共有持分（投資対象不動産）
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。

（2026年9月30日時点）

投資対象不動産

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">東京ガーデンテラス紀尾井町(注1)</td><td colspan="2">アセットタイプ</td><td>オフィスの区分所有権(注1)</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>2025年2月28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">105,000百万円（2026年9月30日）</td><td rowspan="2">不動産管理処分信託契約の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2036年12月31日(注2)</td></tr>
<tr><td colspan="2">アクセス</td><td colspan="4">東京メトロ南北線・有楽町線・半蔵門線「永田町」駅　徒歩1分(駅直結)
東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅　徒歩3分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都千代田区紀尾井町1番3号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>東京都千代田区紀尾井町1番2 外10筆</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2016年5月</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%（注3）</td><td>構造</td><td>鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・木造陸屋根・スレートぶき地下2階付き36階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>300%（注4）</td><td>用途</td><td>事務所、ホテル、物販店舗、飲食店舗、共同住宅、駐車場等</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第二種住居地域</td><td>延床面積</td><td>233,939.11㎡（注6）</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>31,071.56㎡（注5）</td><td>所有形態</td><td>区分所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権（共有持分）</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="3">地震PML（地震PML値調査業者）</td><td colspan="3">2.7%（株式会社ＥＲＩソリューション）</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>株式会社ＥＲＩソリューション</td><td colspan="2">今後1年間に必要とされる修繕費</td><td>45,440千円</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査年月</td><td>2026年7月</td><td colspan="2">今後2～12年間に必要と想定される修繕費</td><td>932,580千円</td></tr>
</table>

関係者			
PM会社	株式会社西武不動産プロパティマネジメント	マスターリース会社	株式会社西武不動産プロパティマネジメント
		マスターリース契約の期間満了日	2030年2月27日(注7)
		マスターリース契約の更新	該当なし
		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項			
・管理規約において、区分所有者は、専有部分とこれに対応する敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならないとされています。 ・管理規約において、区分所有者が専有部分の修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えであって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、予め管理組合より選任された管理者の承認を受けなければならないとされています。また、専有部分の用途を変更する場合には管理組合より選任された管理者の事前の承認を得なければならないとされています。 ・施設棟(注1)の区分所有者間協定において、以下の内容が合意される予定です。 各区分所有者が区分所有権（当該区分所有権を信託財産とする信託受益権である本件不動産受益権を含みます。本項目において、以下同じです。）を譲渡しようとする場合には、当該区分所有者の関係会社、当該区分所有者に係る不動産管理処分信託契約上の受益者やその関係者等の当該区分所有者と一定の関係を有する者が取得する場合を除いて、第三者に優先して、他の区分所有者全員に対して譲渡を予定する相手（具体的に決定していない場合はその旨。）及び譲渡を予定する区分所有権並びに譲渡希望価格を記載した書面により、譲渡の申出を行うことで、優先交渉権を付与しなければなりません。優先交渉権を有する複数の区分所有者が区分所有権を譲り受ける意思がある旨を通知した場合、当該通知により提示した購入希望金額及び主要な譲渡条件が譲渡の申出をした区分所有者にとって有利と合理的に判断される優先交渉権者の提案が優先されます。かかる優先交渉権に基づく交渉が合意に至らなかった場合、区分所有者は、優先交渉権者に提示した譲渡条件と比較して著しく有利にならない条件で、第三者への譲渡を行うことができます。ただし、当該区分所有者に係る不動産管理処分信託契約上の受益者及び各区分所有者の担保権者による担保権の実行及び任意売却には、当該優先交渉権は適用されません。また、当該区分所有者の関係会社、当該区分所有者に係る不動産管理処分信託契約上の受益者やその関係者等の当該区分所有者と一定の関係を有する者が区分所有権を取得する場合において、その者が、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社又は三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社の子会社が資産運用業務を受託する（予定を含みます。）ファンド又は投資法人等の場合、その売却価格は、アセット・マネージャーが利害関係のない第三者に委託し作成された鑑定評価書に記載のある鑑定評価額を基準とした額とし、事前に受益者代理人に当該取引を行う必要性・合理性を説明の上で同意を得るものとします。 ・本書の日付現在、連結送水管の耐圧試験を実施中です。当該試験の結果、仮に異常又は不具合が発見された場合には、本件不動産受益権の売主（以下「本件売主」といいます。）の費用負担において是正することを合意しています。			

（注1）投資対象不動産に関連する主たる建物は、東京ガーデンテラス紀尾井町(オフィス、商業、ホテル（クラシックハウスを含みます。）により構成される施設棟(以下「施設棟」といいます。)及び住宅棟(以下「住宅棟」といいます。)から成り、施設棟及び住宅棟を個別に又は総称して以下「本物件」といいます。)ですが、施設棟の10階から16階部分の区分所有権並びに敷地の共有持分（持分割合約18.6%）が本件不動産受益権の裏付けとなる投資対象不動産となります。当該区分所有権及び敷地の共有持分を個別に又は総称して「投資対象不動産」といいます。なお、投資対象不動産のうち施設棟の管理対象となる共用部分に対する共有持分・議決権割合はそれぞれ①施設一部共用部分約22.5%、②事務所一部共用部分約29.1%です。また、投資対象不動産には商業、ホテル、住宅の専有部分は含まれていません。

（注2）本書の日付現在における信託期間満了日は2035年2月28日ですが、信託設定時に締結される受託者と不動産信託受託者の間の不動産管理処分信託変更契約において信託期間満了日を記載期日に変更する旨が合意される予定です。

（注3）第二種風致地区弁慶橋風致地区の規制による建蔽率は40%です。

（注4）再開発等促進区内の制限の緩和による容積率は600%です。

（注5）施設棟及び住宅棟を含む東京ガーデンテラス紀尾井町全体の敷地面積を記載しています。

（注6）施設棟及び住宅棟を含む東京ガーデンテラス紀尾井町全体の延床面積を記載しています。なお、投資対象不動産である10階から16階の専有部分の不動産登記簿の記載に基づく延床面積の合計は39,239.95㎡です。

（注7）本書の日付現在におけるマスターリース契約の期間満了日を記載しています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	23,340.54㎡	月額賃料及び共益費（注）	246,737,294円
賃貸面積	23,340.54㎡	敷金・保証金	2,089,643,344円
稼働率 （面積ベース）	100%	―	―

（注）賃貸借契約書等に表示された2026年7月31日時点の月額賃料及び共益費の合計額を記載していますが、一部テナントとの間で一定の間、賃料を減額又は免除する旨の合意をしています。また、当該減額又は免除された賃料の相当額の一部について、本件不動産受益権の譲渡に係る契約書に基づき、本件不動産受益権の譲渡代金から控除する方法によって、本件売主から委託者に支払われる旨が合意される予定です。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	105,000百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026年9月30日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	105,000	
直接還元法による価格	113,000	
運営収益	3,736	
潜在総収益（a）～（d）計	3,850	
（a）共益費込貸室賃料収入	3,643	
（b）水道光熱費収入	168	
（c）駐車場収入	24	
（d）その他収入	15	
空室等損失等	114	
運営費用	986	
維持管理費	302	
水道光熱費	182	
修繕費	28	
PMフィー	56	
テナント募集費用等	87	
公租公課	242	
損害保険料	9	
その他費用	76	
運営純収益	2,750	
一時金の運用益	29	
資本的支出	66	
純収益	2,712	
還元利回り	2.4%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	102,000	
割引率	2.6%	金融資産の利回りを基にした積上法等によりオフィスベース利回りを定め、当該ベース利回りに投資対象不動産の個別リスクを加味することにより査定
最終還元利回り	2.6%	将来純収益や元本価格の変動要素を含んだ利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	109,000	
土地比率	86.0%	
建物比率	14.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし

物件特性

本商品の特徴

1 歴史と格式を有する紀尾井町エリアの「東京グレードAビル」への希少な投資機会

旧赤プリ跡地所在の大規模複合施設	• 東京ガーデンテラス紀尾井町は、「旧グランドプリンスホテル赤坂（通称：赤プリ）」の跡地を2016年に再開発したランドマーク性の高い複合施設 • 紀尾井町周辺は、大使館や広大な緑地、弁慶堀が広がる、都心でありながら極めて洗練された格式高い由緒あるエリア • オフィス部分は1フロア約1,016坪の大型フロア・高い耐震性・環境性能を有し、本社機能を求める大企業のニーズを満たす、規模において都内トップクラスのスペックを有する東京グレードAビル（注1）
複数路線利用可能な優れた交通利便性	• 東京メトロ南北線・有楽町線・半蔵門線が乗り入れる「永田町」駅まで徒歩1分(駅直結) • 東京メトロ銀座線・丸ノ内線が乗り入れる「赤坂見附」駅まで徒歩3分
大手プロ投資家との共同管理物件への投資機会	• 同一建物内の他の区分所有区画については、大手企業・機関投資家に関連する不動産ファンドが保有/保有する予定であり、これらの主体と同じ建物の異なる区画に投資できる貴重な機会（注2）

2 「好調なオフィスマーケット」を背景とする「高い賃料アップサイド」の可能性

好調なオフィスマーケット	• オフィスは、不動産投資の中でも代表的なアセットタイプ（注3） • オフィス床需要の堅調な推移により空室率が低下し、オフィス賃料は上昇傾向
高い賃料アップサイドの可能性	• 投資対象不動産の2026年7月末日時点の稼働率は100%と高位安定的な稼働を維持 • 入居テナントの現行賃料とマーケット賃料との間に一定の賃料ギャップ（▲25.6%）が確認でき、契約更改に合わせた賃料上昇が期待できる

（注1）「東京グレードAビル」は、原則として東京主要5区内（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）に所在するグレードAオフィス（原則として基準階面積500坪以上、貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築年数概ね15年未満）の賃貸オフィスビルをいいます。出所：CBREリサーチ・コンサルティング部「オフィスマーケットレポート」
（注2）本商品と他不動産ファンドは異なる区分所有区画を投資対象とし、収益、損失その他の投資成果は独立しています。
（注3）J-REIT保有物件の用途別比率（取得価格ベース）で最大がオフィス（2026年7月末日時点）です。 出所：ARES J-REIT Databook

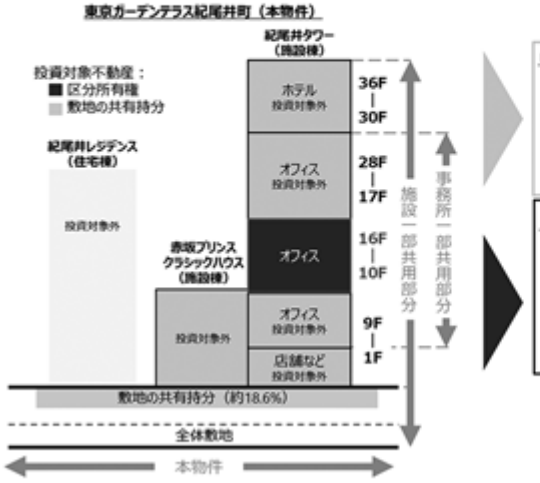
投資対象不動産の概要

大手プロ投資家が出資を行う不動産ファンドとの共同管理物件への投資

■ 本物件はグランドプリンスホテル赤坂跡地の再開発によって2016年にグランドオープンした大規模複合施設です。「赤プリ」の愛称で親しまれてきた歴史的資源を西武グループが再開発・運営し、不動産価値向上を図るとともに、2024年より外資系投資会社とのパートナーシップに基づき更なる価値向上を図ってきました。

■ 投資対象不動産は紀尾井タワーの区分所有権等で、他の区分所有区画を保有/保有予定の大手プロ投資家が出資を行う不動産ファンドとの共同管理物件に投資できる貴重な機会(注)です。

◤ 投資対象不動産と権利関係



■本物件について
- 2016年、西武グループが旧グランドプリンスホテル赤坂跡地において、オフィス・商業・住宅・ホテル等からなる大規模複合施設を一体開発
- 開発後も引き続き西武グループが運営し、2024年より外資系投資会社とのパートナーシップに基づき更なる価値向上に取り組む
- 株式会社西武不動産プロパティマネジメントがマスターリース会社としてオフィス・商業施設部分を管理

■投資対象不動産
- 紀尾井タワーの区分所有権（10～16階の専有部分）の全部
- 本物件の敷地の共有持分約18.6%（100万分の186,390）

なお、投資対象不動産のうち施設棟の管理対象となる共用部分に対する共有持分・議決権割合は、以下のとおりです。
① 施設一部共用部分約22.5%
② 事務所一部共用部分約29.1%

各共用部分における投資対象不動産割合

全体共用部分	施設一部共用部分	事務所一部共用部分
東京ガーデンテラス紀尾井町	紀尾井タワー 赤坂プリンスクラシックハウス	紀尾井タワー
本物件	施設棟	オフィスのみ
約18.6%	**約22.5%**	**約29.1%**

（注）本商品と他不動産ファンドは異なる区分所有区画を投資対象とし、収益、損失その他の投資成果は独立しています。

フォトギャラリー

紀尾井タワー外観



俯瞰図



エントランスホール



エントランスオブジェ①



エレベーターホール



エントランスオブジェ②



車寄せ



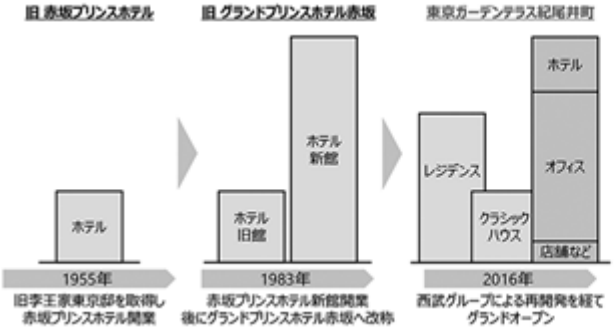
西武グループによる大規模再開発複合施設としてのランドマーク性

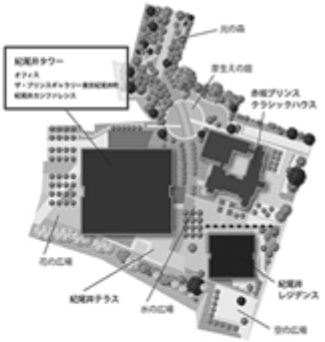


TOKYO GARDEN TERRACE 紀尾井町

- 「東京ガーデンテラス紀尾井町」は、西武グループがフラッグシップ資産として「旧グランドプリンスホテル赤坂（通称"赤プリ"）」の跡地を2016年に再開発した大規模複合施設です。
- 開発コンセプトは「みどりと歴史に抱かれた国際色豊かな複合市街地」で、高低差のある敷地の特徴を活かし、駐車場の地下化と建築物の高層化によって、地表面に広大なパブリックスペースが整備されており、周辺とつながる多様な歩行者ネットワークが設けられています。
- 東京ガーデンテラス紀尾井町は、プリンスホテルの最上位ブランドである「ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町」及びオフィス・商業施設からなる「紀尾井タワー」、総戸数135戸の「紀尾井レジデンス」、旧李王家東京邸（旧グランドプリンスホテル赤坂旧館）を移設した「赤坂プリンス クラシックハウス」によって構成されているランドマーク性（認知度・視認性）の高い大規模複合施設です。

◤ 東京ガーデンテラス紀尾井町の開発経緯





■ **本物件は2019年、日本建設業連合会から「第60回BCS賞」を受賞**

- BCS賞は建築主・設計者・施工者の三者一体を重視し、国内の優秀な建築物に贈られる賞で、1960年創設・第1回は東京タワー（日本電波塔）も受賞した権威ある表彰。
- 東京ガーデンテラス紀尾井町は、高低差の大きな敷地で複雑な諸条件を克服して都市基盤整備に貢献した点、東京都指定有形文化財「旧李王家東京邸」を保存・保存修復し、歴史資源と現代建築を高い完成度で共存させた点が評価されています。

日本の政治・経済の中枢機能が集積する徳川家ゆかりの地に所在

◤ 東京の中心エリア「千代田区」



- 本物件が所在する「千代田区」は、東京都心5区の中でも、特に日本の政治・経済の中枢機能が集約する主要な特別区の一つに位置付けられます。
- 本物件は千代田区のうち、東京駅から皇居を挟んで、「六本木・赤坂」エリア、「虎ノ門・汐留」エリアとも近接する都内有数のビジネスエリアに存します。

◤ 紀尾井町の歴史と特徴



- 本物件が所在するエリアは、江戸時代の初期から、大名屋敷が置かれており、「紀尾井町」の名前は、「紀州徳川家」、「尾張徳川家」、「彦根井伊家」よりそれぞれ一字ずつ取って名付けられたことに由来します。
- 明治以降の紀尾井町は、政府用地・北白川宮邸（のちの李王邸、現・赤坂プリンスクラシックハウス）や伏見宮邸（現・ホテルニューオータニ）、行政裁判所（現・城西大学）、尾張徳川邸（現・上智大学）などとして利用されてきています。
- 紀尾井町は、このように徳川家ゆかりの地であり、江戸時代から続く歴史的な土地柄であり、現在では、皇居・霞ヶ関官庁街・大使館等に囲まれ、日本を代表する大企業本社・政府関連団体など政治・経済の中枢機能が集積する有数のビジネスエリアとなっています。

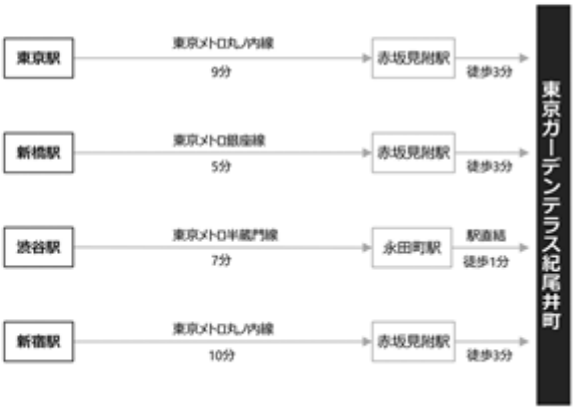
複数路線利用可能な優れた交通利便性

- 東京メトロ半蔵門線・南北線・有楽町線が乗り入れる**「永田町」駅徒歩1分(駅直結)**
- 東京メトロ銀座線・丸ノ内線が乗り入れる**「赤坂見附」駅徒歩3分**
- 都内主要ターミナル駅である**「東京」駅・「新橋」駅・「渋谷」駅・「新宿」駅まで概ね10分以内の乗車時間でアクセス可能**

◤ 東京主要路線図



◤ 主要駅から本物件へのアクセス・時間

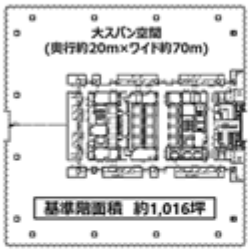


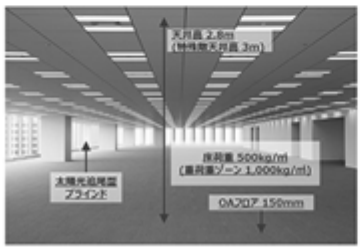
規模において都内トップクラスのスペックを有する希少性の高い東京グレードAビル

◤ 優位性を有するオフィスフロアのスペック

■ 紀尾井タワーのオフィスフロアは、基準階面積が約1,016坪と都内トップクラスの規模を誇り、制震構造や優れた環境性能・災害時の高いBCP（事業継続計画）対応能力を完備するなど周辺の中小規模ビルや築年数の経過した旧来の大型ビルと比較して、オフィススペックにおいて明確な優位性を有しています。

基準階（平面図）





◤ 大手企業のニーズを満たすBCP（事業継続計画）対応のビル

大手企業はオフィス選びでBCP（事業継続計画）を重視

■ 大企業の約8割がBCPを策定済みであり、企業規模が大きいほど“災害時に事業を止めない”ための意識が強く、高度のBCP対応ビルを拠点として望んでいます。

BCP（事業継続計画）策定率 (注1)	大企業 75.8% 中堅企業 54.8%

(注1) 内閣府「企業の事業継続及び防災の取組に関する調査」（令和7年度、2026年4月公表）

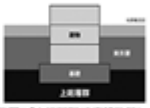
紀尾井タワーのBCP対応・災害サポート（例） (注2)

最高基準の耐震グレード



国土交通省による「官公庁の総合耐震計画基準」の最高グレード相当レベルを確保した制震構造

強固な地盤



強固な「上総層群」を支持地盤としており、地盤沈下や液状化の発生確率が極めて小さい地盤

非常用電源の確保



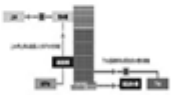
送電停止の場合、最大20VA/㎡、72時間の電力供給が可能（個別連契約）

帰宅困難者受け入れ



約2,100人の帰宅困難者の受け入れ（72時間）を前提とした千代田区と協定締結

災害時の上下水道計画



上水の供給が停止した場合、敷地内の井戸から15㎥/時間の飲料用処理を行った水の供給

マンホールトイレ



帰宅困難者の利用を想定したマンホールトイレ設置（下水管の破損がないことが利用条件）

(注2) 東京ガーデンテラス紀尾井町公式HP

紀尾井タワーのBCP対応を裏付ける外部評価・認証

取得年	評価・認証/表彰	評価・認証/表彰機関	BCPの観点での評価点
2025	DBJ Green Building認証 (注3)	日本政策投資銀行	災害時のバックアップ機能等、BCP関連の項目も評価対象に含まれた認証
2018	コージェネ大賞2018 民生用部門「理事長賞」(注4)	一般財団法人コージェネレーション・エネルギー高度利用センター	BCPと省エネを両立したエネルギーシステムが評価されている

(注3) DBJ Green Building ニュースリース
(注4) 一般財団法人 コージェネレーション・エネルギー高度利用センター「コージェネ大賞2018 優秀事例集」

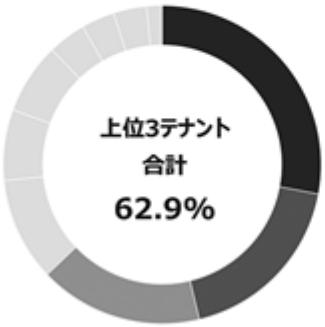
各業種を代表する大手企業からの安定的な賃料収入

◤ 投資対象不動産のテナント構成（2026年7月末日時点）

■ 投資対象不動産は、優れた交通利便性と規模において都内トップクラスのオフィススペックを有するため、先進的なオフィスワークプレイスとして、テナントから高い評価を得ており、足元の稼働率は100%となっております。

■ 投資対象不動産のテナントの上位3社は各業種を代表する上場企業及びそのグループ会社 (注) が占め、安定的な賃料収入が期待できます。

テナント構成別 賃貸借面積割合



テナント属性	賃貸借面積割合
上場企業（情報・通信）	28.0%
上場企業（金融・不動産）	18.3%
上場企業（金融・不動産）	16.6%

(注)「上場企業及びそのグループ会社」には、入居テナントが、証券取引所（国内外を問いません。）に上場している会社又はその完全子会社及び連結子会社（間接保有による子会社を含みます。）である場合をいいます。

東京オフィスマーケットは“賃料上昇の加速”のフェーズ

◤東京オフィスの賃料フェーズ

- 事業用不動産の総合不動産サービスを提供しているジョーンズ ラングラサール株式会社が提供するオフィスプロパティクロックは、賃料動向を時計に見立てて「見える化」した市場分析ツールであり、現在の賃料が賃料変動サイクルのどこに位置するかを示しています。
- これによると、現在の東京オフィスマーケットは「賃料上昇の加速」フェーズに位置していると分析されており、東京のオフィスビルは賃料の上昇が期待されます。
- シービーアールイー株式会社リサーチ・コンサルティング部（以下、「CBREリサーチ・コンサルティング部」といいます）によると、2023年を境に東京のグレードAビルのオフィスマーケットは空室率低下、賃料上昇に転じています。優秀な人材の定着・採用のためのオフィス環境向上に積極的に投資する企業の増加などを背景にオフィス需要が創出されています。
- 足元では、テナントの最先端オフィスへのグレードアップ移転需要の高まりにより、タイトな需給環境となっており賃料は上昇傾向にあります。

オフィスプロパティクロック（東京オフィスビル（注1~2））



出所：ジョーンズ ラング ラサール株式会社（以下、「JLL」といいます）「ジャパンマーケットダイナミクス 2026年第2四半期」を基に三菱ＵＦＪ不動産投資顧問株式会社が作成。
(注1) 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区で JLL が指定した1万m²のオフィス（延床面積30,000m²以上、基準階面積1,000m²以上、竣工年1990年以降）が対象です。
(注2) 上記は作成当時の JLL による分析又は意見であり、今後の投資対象不動産を含む東京オフィスの賃料の上昇を保証又は約束するものではありません。

空室率と賃料の推移（東京グレードAビル（注3~6））



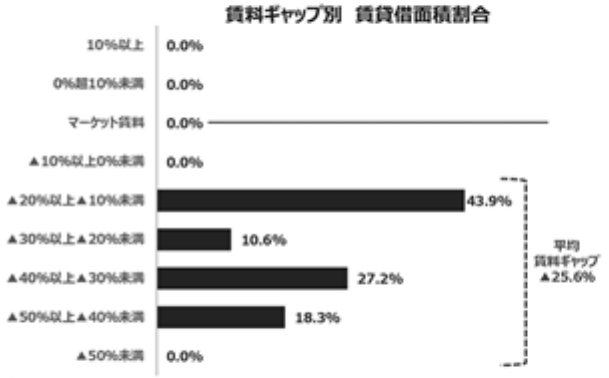
出所：CBREリサーチ・コンサルティング部のオフィスマーケットレポートを基に三菱ＵＦＪ不動産投資顧問株式会社が作成。
(注3)「東京グレードAビル」は、投資対象として東京主要5区に所在するグレードAオフィス（投資対象として基準階面積500坪以上、賃床面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築年数概ね15年未満）の賃貸オフィスビルをいいます。
(注4)「想定成約賃料指数」は、2023年の「想定成約賃料」を100として指数化して指数化しています。「想定成約賃料水準」は、2026年6月末日時点において市場精通者意見等を基にCBREにて想定した賃料水準をいいます。上記時点においてテナント誘致を実施し、一般的な成約条件で成約した場合にCBREが想定する賃料水準（フリーレントや段階賃料などの付帯条件を加味しない月額坪単価賃料（ただし、共益費は含みます。））です。
(注5)「空室率」は、各年の12月末日時点における（空室面積／賃室総面積）×100を算定したものです。2026Q1は2026年3月末日時点、2026Q2は2026年6月末日時点を指します。空室面積は同時点で即入居可能な物件の面積のことを、賃室総面積は同時点で東京グレードAビルに該当する6区主要エリアの賃室総面積の合計をいいます。
(注6) 想定成約賃料水準及び空室率は2026年6月末日時点においてCBREが把握・入手した生ゴサンプルに基づき独自の分析であり、実際のマーケットと一致していない可能性があります。また、今後の空室率や成約とされる賃料額又は賃料水準を保証するものではなく、当該情報が上記時点以降に発生した市場や経済情勢等の状況に起因して妥当でなくなる可能性もあります。

運用開始後の賃料収入の上昇期待

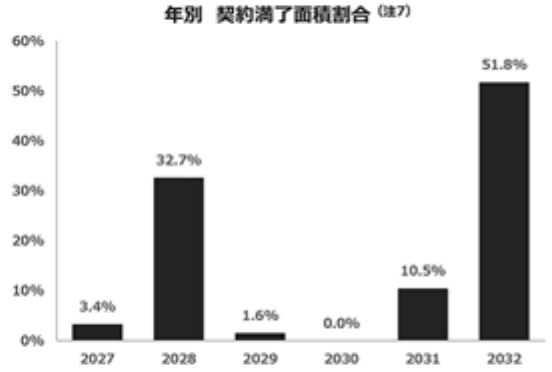
◤投資対象不動産のテナント賃料状況（2026年7月末日時点）

- 現行賃料がマーケット賃料を下回るアンダーレント（現行賃料が新規想定成約賃料に対してマイナスの乖離である状態）のテナントが100%を占めており、平均賃料ギャップは▲25.6%となっています。（注1~6）
- したがって、好調なオフィスマーケットを反映することにより、今後の各テナントの契約更改時やテナント入れ替え時における賃料上昇が期待できます。

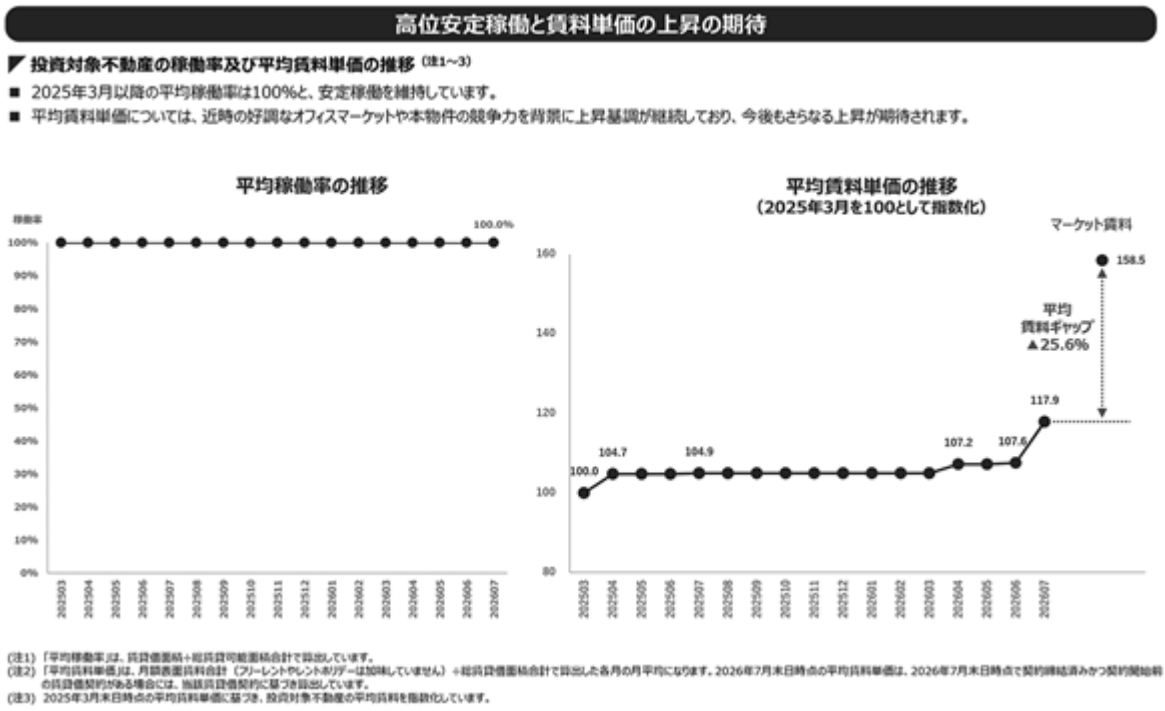
賃料ギャップ別　賃貸借面積割合



年別　契約満了面積割合（注7）



(注1)「現行賃料」は、既存のテナントの契約賃料に基づく表面賃料単価（2026年7月末日時点）をいいます。また、フリーレントやレントホリデー等の賃料の減免については考慮していません。以下同じです。
(注2)「マーケット賃料」は、CBREリサーチ・コンサルティング部が査定した投資対象不動産の2026年8月時点におけるオフィス部分の「新規想定成約賃料水準」の上限と下限の中央値を新規想定成約賃料とし、2026年7月末日時点における現行賃料と新規想定成約賃料（いずれも共益費込）の余離率を「賃料ギャップ（%）」として記載しています。「新規想定成約賃料水準」は、上記査定時点においてビルオーナー・市場精通者意見等を基にCBREリサーチ・コンサルティング部にて想定した賃料水準を示しており、上記査定時点においてテナント誘致を実施し、一般的な成約面積で成約した場合にCBREリサーチ・コンサルティング部が適正と考える賃料水準（フリーレントや段階賃料などの付帯条件を加味しない月額坪単価賃料（ただし、共益費は含みます。））です。今後実際に成約される賃料額を保証するものではなく、上記査定時点以降に発生した市場や経済情勢等の状況に起因して妥当でなくなる可能性もあります。以下同じです。なお、新規想定成約賃料を、本書において「マーケット賃料」ということがあります。
(注3) 各段出において前提とした賃料及び賃貸借面積はオフィスの賃床のみを対象としており、各テナントが賃貸借する倉庫等共用部の一部使用部分は含みません。
(注4)「賃料ギャップ別 賃貸借面積割合」については、新規想定成約賃料水準と現行賃料の余離幅毎に、該当する賃貸借契約における賃貸借面積の合計が、投資対象不動産の総賃貸可能面積に占める割合を記載しています。
(注5)「平均賃料ギャップ」は、賃料ギャップの算出に用いた既存のオフィステナントの契約賃料に基づく賃料単価の平均と、マーケット賃料（中央値）との余離率を記載しています。以下同じです。なお、2026年7月末日時点の賃料および面積は、2026年7月末日時点で契約締結済みかつ契約開始前の賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約に基づき算出しています。
(注6) 運用期間中に契約更改があるオフィステナントについて、アンダーレントである場合でも、運用期間中に新規想定成約賃料に基づく賃料を収受できる保証はなく、賃料ギャップが解消される保証もありません。
(注7) 既存のテナントについて、各年毎に賃貸借契約の満了タイミングを迎えるテナントの賃貸借面積合計を投資対象不動産の総賃貸借面積の合計で除して算出しています。なお、2026年7月末日時点で契約締結済みかつ契約開始前の賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約期間に基づき算出しています。



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。投資対象不動産も、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 ① 投資対象不動産に関するリスク（リ）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



なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

（イ）「アクセス」について

「アクセス」における徒歩による所要時間については、本物件に関し、「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。

（ロ）「所在地（住居表示）」について

所在地（住居表示）は、投資対象不動産に係る住居表示を記載しています。

（ハ）「土地」について

- **「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。**
- **「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。投資対象不動産に複数の建蔽率又は容積率が定められている土地が含まれる場合は、全ての建蔽率又は容積率を記載しています。**
- **「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、投資対象不動産に関して不動産管理処分信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。**

（ニ）「建物」について

- **「建築時期」は、検査済証記載の検査年月日を記載しています。**
- **「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。**
- **「用途」は、竣工図記載の建築基準法の主要用途を記載しています。**
- **「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。**
- **「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産管理処分信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。**

（ホ）「地震PML（地震PML値調査業者）」について

「地震PML（地震PML値調査業者）」は、株式会社ＥＲＩソリューションが作成した2026年10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。

（ヘ）「建物状況評価概要」について

「建物状況評価概要」は、受託者からの委託に基づき、株式会社ＥＲＩソリューションが作成した2026年10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調査報告書の作成年月を記載しています。金額は、特段の記載がない限り千円未満を切り捨てて記載しています。

（ト）「関係者」について

- **「PM会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結している又は締結する予定のPM会社を記載しています。**
- **「マスターリース会社」は、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。なお、マスターリース会社は、投資対象不動産**

についてマスターリース契約を締結するため、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」は本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定の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。

（チ）「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2026年9月30日時点の情報をもとに、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

（リ）「賃貸借の概要」について

・「賃貸借の概要」は、不動産管理処分信託の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2026年7月31日時点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、2026年7月31日時点における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約、PMレポート又は建物図面等に基づき委託者が賃貸が可能と考える建物の面積を記載しています。

・「賃貸面積」は、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又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)「関係者」について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で2026年7月31日時点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等に基づいています。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又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、PMレポート又は建物図面等に基づき委託者が賃貸が可能と考える建物の面積を記載しています。また、原則として、貸室のみの面積を記載し、倉庫、共用部分（駐車場等付帯部分、規約共用部を含みます。）等の面積は含みません。

・「稼働率（面積ベース）」は、「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」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又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)「関係者」について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、信託受益権に係る売買契約書の賃貸借契約目録に表示された月額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。）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又は締結予定の場合であって、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不動産若しくは信託不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の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若しくは締結予定の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。）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又は締結予定の場合には、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。原則として、貸室の月額賃料及び共益費を記載し、倉庫、共用部（駐車場等付帯部分、規約共用部を含みます。）等の月額賃料及び共益費は含みません。

・「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又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)「関係者」について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で2026年7月31日時点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について信託受益権に係る売買契約書の賃貸借契約目録に記載された金額（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又は締結予定の場合であって、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不動産若しくは信託不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の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若しくは締結予定の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（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又は締結する予定の場合には、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。また、原則として、貸室の敷金・保証金を記載し、倉庫、共用部（駐車場等付帯部分、規約共用部を含みます。）等の敷金・保証金は含みません。

（ヌ）「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、株式会社谷澤総合鑑定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株式会社谷澤総合鑑定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、鑑定評価書に記載された数値を表記しています。

（ル）「物件特性」について

「物件特性」は、アセット・マネージャーの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・マネージャーの本書の日付現在の考えを示したものです。当該記載は、鑑定評価書、鑑定評価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、当該評価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。

② 本件不動産受益権選定の理由

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、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、鑑定評価書及びエンジニアリング・レポート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（新耐震基準に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に該当するか否かの調査）及び環境・地質等調査（有害物質の使用及び管理状況について重大な問題の有無の調査）を含みます。

（３）【信託財産を構成する資産の回収方法】

該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

（１）【信託の概要】

①【信託の基本的仕組み】

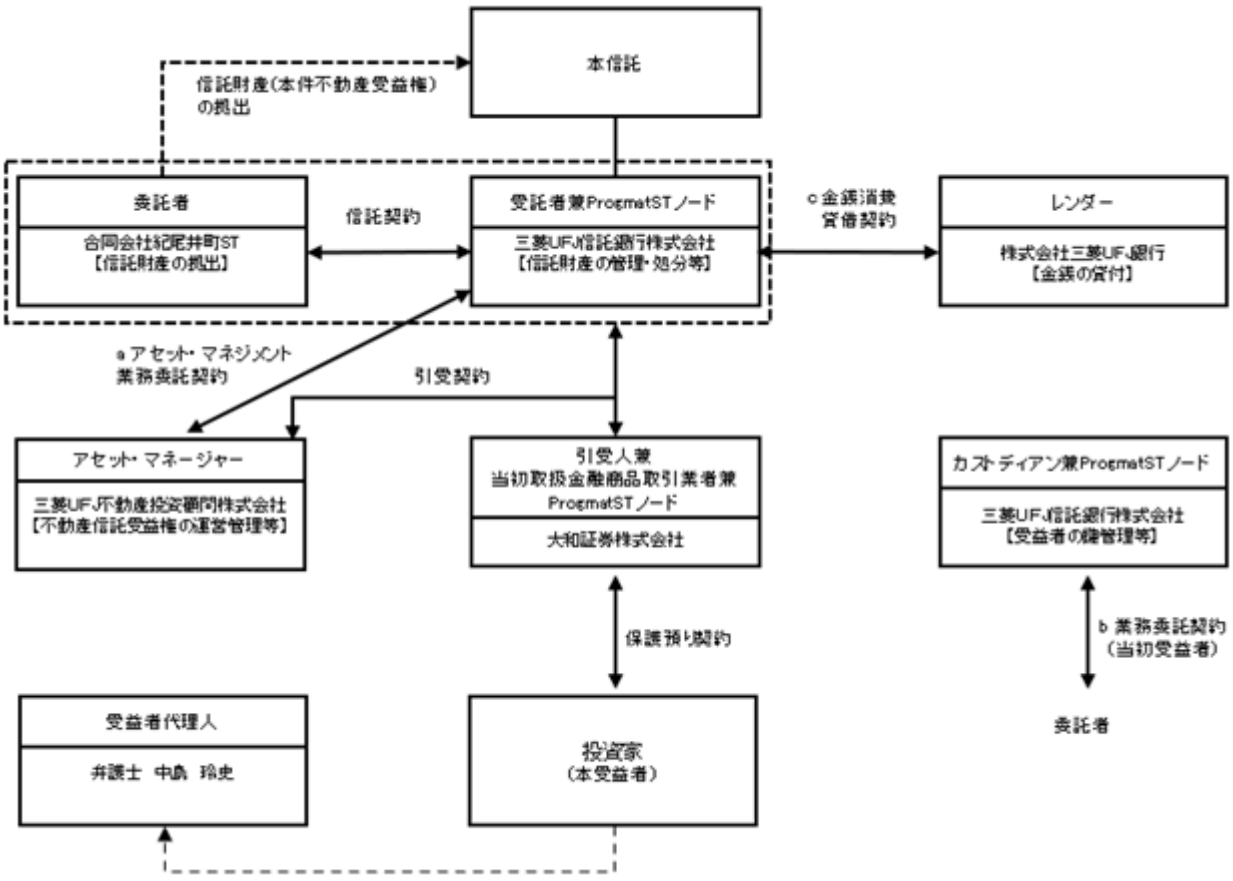
（イ）本信託のスキーム

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信託契約が締結され、受託者は、当該信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件不動産受益権及び金銭を管理及び処分します。委託者は、本書の日付現在、本件不動産受益権を保有していませんが、原不動産管理処分信託契約について、本信託に係る信託設定日までに本件信託分割が完了することにより新たに設定される信託の受益権（本件不動産受益権）を、信託受益権譲渡契約に基づき本件売主から本信託に係る信託設定日に取得し、受託者に対して信託譲渡する予定です。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」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　（ホ）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。詳細については、前記「第一部 証券情報　第１ 内国信託受益証券の募集（売出）要項　１ 内国信託受益証券の形態等　（１）本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術の名称、内容及び選定理由」及び同「（２）本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由」をご参照ください。

＜本信託のスキーム図＞



（ロ）本信託のスキームの概要

a アセット・マネジメント業務委託契約

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

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権（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）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。

b 業務委託契約（当初受益者分）

カストディアンは、委託者との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

c 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2026年12月7日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、貸付実行日（信託設定日と同日）付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行います。なお、本借入れについては、レンダーとの間で交渉を行っていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結されていません。したがって、実際に本借入れが行われることが保証されているものではなく、実際の借入金額等も変更されることがあります。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】

（イ）管理及び処分の方法について

a 本件不動産受益権

受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権（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）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。

なお、本書の日付現在におけるアセット・マネージャーの本件不動産受益権の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の方針は、以下のとおりです。なお、受託者は、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。また、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。

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	投資対象不動産のうち専有部分については、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、区分所有法に基づく共用部分については管理組合をして損害保険（火災保険・賠償責任保険）を付保します。なお、投資対象不動産のうち専有部分の引受保険会社の選定にあたっては、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につき、投資対象不動産のうち専有部分についてはアセット・マネージャーが作成し、区分所有法に基づく共用部分については管理組合より選任された管理者が作成し、管理組合決議によって、修繕及び設備投資が行われます。
配当方針	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（なお、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2027年7月31日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の1,000分の25を超えないものとします。 また、本信託においては、余剰キャッシュの状況等を踏まえアセット・マネージャーが決定した場合には、各元本一部払戻日において、受益証券発行信託計算規則に基づき、本受益者に対し、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、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しは行いません。本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の配当停止事由が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様に原則として本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しは行いません。ただし、受託者は、本借入れについて本信託が特定受益証券発行信託の要件を満たすために利益留保割合について2.5%を超えない割合に維持する必要がある場合、これを維持するために必要最低限の金額を上限として信託配当を実施することができる旨を合意する方針です。

売却方針	原則として、信託計算期間としての2032年1月期（2032年1月31日に終了する期）中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。以下、本「売却方針」において同じです。）の売却を行う方針です。 ただし、信託設定日から1年経過後（2027年12月10日）から、2031年7月期（2031年7月31日に終了する期）までの間に、本件不動産受益権の売却価格が、早期売却下限価格を上回るとアセット・マネージャーが判断する場合、又は経済環境や投資対象不動産の運営状況等の変化により、その時点における本件不動産受益権の売却が本受益者の利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合は、早期売却下限価格にかかわらず、アセット・マネージャーの裁量で当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合があります。なお、売却にあたっては、アセット・マネージャーは、当該売却に係る判断の根拠（早期売却下限価格を下回る価格で売却する場合においては、その理由及び売却先の決定経緯を含むが当該売却先の承諾を得られた範囲に限ります。）等を明らかにするものとします。 また、信託計算期間としての2032年1月期（2032年1月31日に終了する期）が終了するまでの間に本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や本件不動産受益権の運営状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価格を相当程度下回り、本受益者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、必要に応じて本借入れの借換え（リファイナンス）を検討するとともに、信託計算期間としての2032年1月期（2032年1月31日に終了する期）が終了した後、2033年12月9日までを限度として運用期間の延長を決定する場合があります。この運用期間の延長が行われた場合、当該延長期間においては、本信託の償還を実現することを優先して本件不動産受益権の売却活動を行います。ただし、強制売却事由が生じた場合には、レンダーが、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権を売却し又は売却するよう受託者に指示する権限を取得する予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず、レンダーにより本件不動産受益権が売却される場合があります。本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の強制売却事由が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。 なお、施設棟の区分所有者間協定において、以下の内容が合意される予定です。 各区分所有者が区分所有権（当該区分所有権を信託財産とする信託受益権である本件不動産受益権を含みます。本項目において、以下同じです。）を譲渡しようとする場合には、当該区分所有者の関係会社、当該区分所有者に係る不動産管理処分信託契約上の受益者やその関係者等の当該区分所有者と一定の関係を有する者が取得する場合を除いて、第三者に優先して、他の区分所有者全員に対して譲渡を予定する相手（具体的に決定していない場合はその旨。）及び譲渡を予定する区分所有権並びに譲渡希望価格を記載した書面により、譲渡の申出を行うことで、優先交渉権を付与しなければなりません。優先交渉権を有する複数の区分所有者が区分所有権を譲り受ける意思がある旨を通知した場合、当該通知により提示した購入希望金額及び主要な譲渡条件が譲渡の申出をした区分所有者にとって有利と合理的に判断される優先交渉権者の提案が優先されます。かかる優先交渉権に基づく交渉が合意に至らなかった場合、区分所有者は、優先交渉権者に提示した譲渡条件と比較して著しく有利にならない条件で、第三者への譲渡を行うことができます。ただし、当該区分所有者に係る不動産管理処分信託契約上の受益者及び各区分所有者の担保権者による担保権の実行及び任意売却には、当該優先交渉権は適用されません。また、当該区分所有者の関係会社、当該区分所有者に係る不動産管理処分信託契約上の受益者やその関係者等の当該区分所有者と一定の関係を有する者が区分所有権を取得する場合において、その者が、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社又は三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社の子会社が資産運用業務を受託する（予定を含みます。）ファンド又は投資法人等の場合、その売却価格は、アセット・マネージャーが利害関係のない第三者に委託し作成された鑑定評価書に記載のある鑑定評価額を基準とした額とし、事前に受益者代理人に当該取引を行う必要性・合理性を説明の上で同意を得るものとします。

その他	アセット・マネージャーは、受託者が実施する開示に関して、受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、投資家保護又はIR等の観点から作成すべき書面（本信託のウェブサイト等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成を補助します。なお、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の決算については、各信託計算期間終了日から2か月後以内の日を決算発表日（以下「決算発表日」といいます。）とし、本信託のウェブサイトにおいて公表する方針です。また、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の信託元本の一部減少が行われる場合の当該一部減少に係る元本減少割合については、信託配当支払日に本信託のウェブサイトにおいて公表する方針です。 また、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合には、本受益権に関する情報は、本信託のウェブサイトに加え、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じても提供される予定です。なお、アセット・マネージャーは、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合には、ODXの定める規則に基づく本受益権に係る適時の情報提供等の書面の作成又は作成補助を行います。

（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2032年1月期（2032年1月31日に終了する期）中の売却と、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、2032年1月期（2032年1月31日に終了する期）中の売却を原則とした上で、「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、本受益者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。

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

b 金銭

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

（ロ）受託者（銀行勘定）、利害関係人、他の信託財産との取引

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

また、受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、自ら、アセット・マネージャー又は委託先をして、アセット・マネージャーとの間の投資一任契約の締結、受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託、本件不動産受益権（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）の売買取引又は当該売買に係る媒介、本件不動産受益権の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務、投資対象不動産の賃貸借取引、投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託、投資対象不動産の工事等の発注又は受注、投資対象不動産の売買取引、投資対象不動産の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、借入れ及び本信託財産に対する担保設定、本信託の一般受益権又は精算受益権の配当金、元本一部払戻金又は償還金の支払い並びにその他受益者代理人が指図した取引（これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。）に係る、（i）受託者、アセット・マネージャー若しくは委託先又はこれらの利害関係人と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）、（ii）他の信託財産と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）及び（iii）

第三者との間において本信託財産のためにする自己取引等であって、受託者、アセット・マネージャー又は委託先が当該第三者の代理人となって行うものを行うことができるものとします。

（ハ）運用制限等

本件不動産受益権（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）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月の各末日並びに信託終了日を計算期日とし、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。ただし、最初の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2027年7月31日（同日を含みます。）までとします。

（ホ）収益金等の分配

本信託は、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。詳細は、前記「第一部 証券情報　第１ 内国信託受益証券の募集（売出）要項　５ 給付の内容、時期及び場所　（１）分配金」をご参照ください。

（へ）信託報酬等

受託者は、信託財産より、以下の信託報酬等を収受します。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 当初信託報酬 ＝A ＋ B A ＝ 信託設定日における本件不動産受益権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。本「（へ）信託報酬等」において以下同じです。）×0.22%（税込0.242%） B ＝ 本信託契約の締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額） 当初信託報酬の支払時期は、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。
期中信託報酬	各信託計算期間毎に、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 期中信託報酬 ＝ （A × 0.06％（税込0.066％）＋ B ×0.10%（税込0.11%））× C ÷ 365（1年を365日とする日割計算） ＋ D A ＝ 信託報酬の支払日（以下本「（へ） 信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件不動産受益権の信託譲渡直後の時点）の本信託の総資産 B ＝ 信託設定日における本件不動産受益権の信託譲渡の直後の時点の本受益権の元本金額 C ＝ 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間に含まれる実日数 D ＝ 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用（当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。） 期中信託報酬の支払時期は、各計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日）です。なお、(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。）から翌年1月31日（同日を含みます。）とし、(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31日（同日を含みます。）とします。ただし、初回の期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2027年7月31日（同日を含みます。）とします。

種類	信託報酬の額及び支払時期
終了時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 終了時信託報酬＝A ＋ B A ＝ 信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産 × 0.13%（税込0.143%） 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＝A ＋ B A ＝ 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 B ＝ (a)アセット・マネージャーによる最終の信託配当金額の受託者への通知日時点で信託終了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を考慮することなく合理的に算出される本信託に係る信託終了日の属する年度の消費税等の金額から、(b)信託終了日以降に確定する本信託に係る信託終了日の属する年度の消費税等の金額を減じて算出した金額 なお、疑義を避けるために付言すると、上記B(b)の金額が上記B(a)の金額を上回る場合には、上記Bの金額は負の値として、上記の算式により清算時信託報酬を算出します。 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が結了した日です。

（注） 本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「Progmat ST」の利用に伴う報酬及び手数料は設定されておらず、上記の信託報酬等にも含まれていません。

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き、本信託財産より、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。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	受託者は、信託設定日において、委託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。本「（へ）信託報酬等」において以下同じです。）の1.25%（税込1.375%）相当額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として支払うものとします。

種類	報酬の額及び支払時期
期中運用報酬	受託者は、(i)各期中運用報酬計算期間（毎年1月及び7月の各末日（同日を含みます。）に終了する期間を意味します。なお、上記にかかわらず、初回の期中運用報酬計算期間は、受託者による本件不動産受益権の取得日（同日を含みます。）から2027年7月31日までの期間とし、最終の期中運用報酬計算期間は、アセット・マネジメント業務委託契約の終了日の直前に終了する期中運用報酬計算期間の最終日の翌日（同日を含みます。）から、アセット・マネジメント業務委託契約の終了日までの間に受託者が本件不動産受益権又は投資対象不動産を保有した期間（本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却日の当日を含みますが、本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、それぞれ終了日又は地位の譲渡日の当日は含みません。）とします。）毎に、以下の算式により算出される金額（消費税及び地方消費税を含みません。）を上限として、信託設定日までに受託者及びアセット・マネージャーで別途合意した金額を期中運用報酬（年額）として当該年額の2分の1に相当する額（1円未満の端数は切り捨てます。）並びにこれに係る消費税及び地方消費税を当該期中運用報酬計算期間の末日が属する月の同月末日（ただし、当該期中運用報酬計算期間中に本件不動産受益権若しくは投資対象不動産が売却された場合、受託者及び/若しくはアセット・マネージャーが、受託者の保有する本件不動産受益権若しくは投資対象不動産の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約を解除した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、解除日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日とします。また、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）までに支払うものとします。 （算式） 期中運用報酬 ＝委託者による本件不動産受益権の取得価格の0.25%（税込0.275%）相当額 (ii)上記(i)にかかわらず、初回及び最終の期中運用報酬計算期間の期中運用報酬については、以下の算式により算出される金額を上限として、信託設定日までに受託者及びアセット・マネージャーで別途合意した金額（1円未満の端数は切り捨てます。）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：委託者による本件不動産受益権の取得価格の0.25%（税込0.275%）相当額 B：当該期中運用報酬計算期間の実日数

種類	報酬の額及び支払時期
売却時報酬	(i)不動産信託受益権等（本件不動産受益権又は投資対象不動産を、文脈に応じて、個別に又は総称していいます。）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0.50%（税込0.55%）相当額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として、信託設定日までに受託者及びアセット・マネージャーで別途合意した金額に、(ii)不動産信託受益権等の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）から当該売却時に本信託から支払われる仲介手数料を控除した金額（以下「みなし売却価格」といいます。）が、ローン受益権及び精算受益権の当初の元本額の合計額に、本受益権の発行価格に発行数を乗じた金額（消費税及び地方消費税を含みません。）を加えた金額（以下「当初元本金額」といいます。）を超える場合における当該超過額に10.0%（税込11.0%）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。みなし売却価格が当初元本金額を超えない場合には0円とします。）を加えた金額を当該売却の完了日以降の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日に支払うものとします。

さらに、受益者代理人は、本信託財産より、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500,000円（税込金550,000円）

報酬計算期間とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年1月31日及び7月31日（ただし、2027年1月31日を除きます。）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、初回又は最終の報酬計算期間が6か月を超える場合の当該報酬計算期間については、6か月を180日として日割りにより計算した金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とします。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、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から初回の報酬支払期日（同日を含みます。）までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の1月又は7月に到来する報酬支払期日（同日を含みません。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。なお、初回の報酬支払期日は、初回の信託計算期間が終了する日（当該日が営業日でない場合は前営業日）とします。

また、STARTにおける取扱申請にあたっては、以下の新規取扱審査料が、本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には、新規取扱開始時に新規取扱手数料が、それ以降、以下の年間取扱管理料がそれぞれ本信託財産から支払われます。

新規取扱審査料	200千円／銘柄 （2026年12月31日までに新規取扱申請を受理したものは免除）
新規取扱手数料	50千円／銘柄＋（募集総額）×0.01% （2026年12月31日までに新規取扱申請を受理したものは免除）
年間取扱管理料	時価総額 50億円未満：50千円／銘柄／年 時価総額 50億円以上300億円未満：100千円／銘柄／年 時価総額 300億円以上：200千円／銘柄／年

加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

- **本受益権の発行及び募集に関して受託者又は本信託財産の負担する一切の費用**
- **精算受益権の発行に関して受託者の負担する一切の費用**
- **有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成に関連する費用**
- **投資対象不動産に係る固定資産税及び都市計画税、減価償却費（もしあれば）、保険料、水道光熱費、修繕更新費、その他投資対象不動産に係る運営費用**
- **本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者に対する信託報酬、その他不動産管理処分信託の維持に要する費用**
- **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）に係る鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、マーケットレポート等の取得費用**
- **本借入れに係る利息、遅延損害金、ブレークファンディングコスト（注）（もしあれば）その他の費用**
- **本借入れに追加して行われる新たな借入れに係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレークファンディングコスト（注）（もしあれば）**
- **貸倒損失及び減損損失（もしあれば）**
- **本件不動産受益権又は投資対象不動産の取得及び売却に係る費用**
- **税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料**
- **本信託に係る司法書士に対する報酬**
- **委託者が負担した自らの設立費用**

・（本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には）STARTにおける、本受益権を表章するセキュリティ・トークンの取扱いに関して受託者の負担する一切の費用・手数料
・本信託のウェブサイトの作成、維持に関連する費用
・その他、本信託の維持に要する費用

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

（ト）信託財産の交付

受託者は、信託期間満了日（2034年7月31日をいいます。以下同じです。）の120日前の日、信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。）又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産が残存する場合には、当該日から60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「信託財産売却期限」といいます。）までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本「（ト）信託財産の交付」において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします（ただし、本借入関連契約において別段の定めがある場合には、本借入関連契約の定めに従います。）。その一方で、受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約において、アセット・マネージャーが信託計算期間としての2032年1月期（2032年1月31日に終了する期）が終了した後、2033年12月9日までを限度として運用期間の延長を決定することができる旨を定めるものとします。ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権を合理的な価格で売却することができるものとします。なお、本件不動産受益権の売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、本借入れが完済されているか、又は本信託財産が全て処分されレンダーに対する支払可能な全ての債務の支払いに充当されたことを条件として、受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権の譲受人の間で行うものとします。なお、本件不動産受益権の売却後、当該本件不動産受益権に関し、本件不動産受益権の売却に伴う売買代金及び精算金の支払い以外に誤入金等が生じ、その精算処理が必要となった場合には、精算受益者がその取扱いを決定できるものとし、受託者は精算受益者による指図に従うものとします。

（チ）信託事務の委託

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

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

（リ）信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

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

③【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

（イ）精算受益権

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

精算受益権については、信託法第185条第1項に規定する記名式の受益証券を発行しますが、精算受益権の当初受益者である委託者は、信託設定日において、精算受益権を精算受益者に対して譲渡し、精算受益者は、当該譲渡に併せて信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行うものとし、精算受益権に係る受益証券は不所持とします。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

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

受益者代理人及び精算受益者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、受益者代理人及び精算受益者は、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。

アセット・マネージャーが辞任、解任その他理由の如何を問わず不在となったときは、受益者代理人及び精算受益者（解任されるアセット・マネージャーが精算受益者若しくはその関係会社である場合又は当該アセット・マネージャーが精算受益者から投資運用業務を受託している等の理由により精算受益者と特別の利害を有すると認められる場合、受益者代理人のみとします。以下本段落について同じです。）は、双方合意の上、直ちに後任のアセット・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。また、アセット・マネージャーについて、業務を遂行するために必要な資格、許認可等を喪失したとき、倒産手続等の開始の申立があったとき等本信託契約に定める一定の事由が生じた場合には、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意の上、直ちに当該アセット・マネージャーに代えて、後任のアセット・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。なお、受益者代理人及び精算受益者は、後任のアセット・マネージャーの選任を行う場合、受託者の事前の書面による承諾を得なければなりません。

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

本信託契約又は信託法その他の法令等に基づく受益者の意思決定が必要な場合には、当該意思決定は、原則として、受益者代理人及び精算受益者の合意（ただし、受益者代理人が不存在の場合には精算受益者の決定とし、受益者代理人と精算受益者の合意が得られない場合、当該意思決定は受益者代理人が行うものとします。）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受益者代理人又は精算受益者が指名する第三者（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あたっては、受託者の承諾が必要となります。）
c 本借入れに係る債務を担保するための、投資対象不動産に対する担保権の設定

また、精算受益者は、信託財産状況報告書及び信託業法第29条第3項に規定する情報の提供を受けるほか、受託者から本信託契約所定の事項について通知等を受けるものとされています。

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

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

（ロ）ローン受益権

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

委託者は、当初受益者として、信託設定日に本受益権及び精算受益権とともにローン受益権を取得します。ローン受益権については、信託法第185条第2項により、ローン受益権を表示する受益証券は発行されません。また、ローン受益権は電子記録移転有価証券表示権利等に該当しません。ローン受益権の当初の元本額は金58,563,990,000円ですが、受託者は、本借入れに係る貸付実行日において、本借入れによる借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行います。委託者は、当該償還された元本金額をもって、本件不動産受益権の取得に係る売買契約上本件売主に対して負担する売買代金債務その他の費用の一部に充当します。

（ハ）信託の終了及び解除事由

以下の事由が発生した場合、本信託は終了することとされています。

a 信託期間が満了した場合
b 信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由が発生した場合
c 法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第2条第29号ハに規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合
d 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されない場合
e 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産受益権の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、投資対象不動産又は本件不動産受益権が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされた場合
f 委託者、本受益者、精算受益者又は受託者が本信託契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかった場合

ｇ (i)本受益権の募集、(ii)精算受益者に対する精算受益権の譲渡又は(iii)本借入れのいずれかが中止された場合

ｈ 本件不動産受益権（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）が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「（ニ） 終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。）

また、受託者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、（金銭消費貸借契約の締結日以降、本借入れが完済されるまでの間に限り）レンダーの事前の書面による承諾を得た上で、本信託の終了を決定することができるものとされており、この場合、本信託は本信託契約に定める日に終了します。

ｉ 本信託の重要な関係者（なお、本受益者、精算受益者及び委託者を含みません。）の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っている全ての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されない場合

ｊ 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

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

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

ｍ 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

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

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

さらに、受託者は、信託設定日までの間に以下の事由のいずれかが発生した場合、（金銭消費貸借契約の締結日以降、本借入れが完済されるまでの間に限り）レンダーの事前の書面による承諾を得た上で、委託者に通知することにより、本信託契約を解除することができます。

ｏ 本信託契約における委託者又は受益者代理人による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託目的の達成又は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

ｐ 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。ただし、これらについて、受託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りではありません。

加えて、委託者は、信託設定日までの間に以下の事由のいずれかが発生した場合、（金銭消費貸借契約の締結日以降、本借入れが完済されるまでの間に限り）レンダーの事前の書面による承諾を得た上で、受託者に通知することにより、本信託契約を解除することができます。

ｑ 本信託契約における受託者による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託目的の達成又は信託事務の遂行が不可能となったと委託者が合理的に判断した場合

ｒ 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。）が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。）その他の本信託の関係者が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。ただし、これらについて、委託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りではありません。

（ニ）終了時の換金

受託者は、信託財産売却期限までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本「（ニ）終了時の換金」において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。その一方で、受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約において、アセット・マネージャーが信託計算期間としての2032年1月期（2032年1月31日に終了する期）が終了した後、2033年12月9日までを限度として運用期間の延長を決定することができる旨を定めるものとし、かかる定めに従って運用期間が延長された場合には、信託財産売却期限も同様に延長されるものとします。この場合、当該延長期間においては、受益証券発行信託の受益権の償還を実現することを優先して本件不動産受益権の売却活動を行います。しかしながら、強制売却事由が生じた場合には、レンダーが、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し又は売却するよう受託者に指示する権限を取得する予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず、レンダーにより本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の強制売却事由が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。

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

本件不動産受益権の売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権の譲受人の間で行うものとします。なお、本件不動産受益権の売却後、当該本件不動産受益権に関し、本件不動産受益権の売却に伴う売買代金及び精算金の支払い以外に誤入金等が生じ、その精算処理が必要となった場合には、精算受益者がその取扱いを決定できるものとし、受託者は精算受益者による指図に従うものとします。

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

（ホ）最終信託配当及び償還

本信託は、最終信託配当支払日に、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の本受益者及び精算受益者に対して最終信託配当を行います。また、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。

最終信託配当金額及び償還金額は、信託終了日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、最終信託配当比率又は最終信託配当金額を通知することにより行います。

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託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。また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の精算受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、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、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て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。ただし、本借入れが完済されるまでの間に限り、本借入関連契約において別段の定めがある場合は、その定めに従うものとします。

本信託は、最終信託配当支払日に、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、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。ただし、本借入れが完済されるまでの間に限り、本借入関連契約において別段の定めがある場合は、その定めに従うものとします。受託者は、最終信託配当支払日において、信託金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。かかる本受益者に対する償還の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。

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別途合意する最終信託配当及び償還に係る受益者の情報を参照する日(以下「最終配当参照日」といいます。)に、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（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）を確認します。

受託者は、当初取扱金融商品取引業者が（i）顧客口及び自己口において管理する本受益権の最終信託配当金額及び償還金額並びに（ii）自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、当初取扱金融商品取引業者及び受託者が別途合意する最終信託配当金明細及び償還金明細の交付日までに当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額等を記載した最終信託配当金明細及び償還金明細を当初取扱金融商品取引業者に送付します。

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

また、当初取扱金融商品取引業者は、保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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」に記録されている各本受益者の証券口座に、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得る一切の損害等について責任を負いません。

（注）上記を含む、本書に記載の本受益権の最終信託配当及び最終償還の手続は、当初取扱金融商品取引業者に関する手法です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、STARTにおいて、本受益権が取り扱われることとなる等により、他の金融商品取引業者を介して本受益権の取引が可能となっ

た場合において、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の最終信託配当及び最終償還の手続が異なる可能性があります。以下同じです。

（ヘ）カストディアンによる業務及び当初取扱金融商品取引業者による業務

カストディアンは、委託者との間で引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

当初取扱金融商品取引業者は、「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。

（ト）本信託契約の変更等

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

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

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

（チ）本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2026年12月7日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日において、その他金銭消費貸借契約に付随するプロジェクト契約及び担保契約等を締結し、ローン受益権の償還等のため、貸付実行日に本借入れを行う予定です（注）。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、本借入れに係る債務を一切承継しないものとされています。

（注）本借入れについては、レンダーとの間で交渉を行っていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結されていません。したがって、実際に本借入れが行われることが保証されているものではなく、実際の借入金額等も変更されることがあります。

受託者は、本借入れに係る債務を担保するため、本件不動産受益権に対して質権を設定するとともに、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了することとなった場合には、投資対象不動産に抵当権を、投資対象不動産に関して締結された保険契約に基づき受託者が将来有することとなる保険金請求権等に質権を、それぞれ設定することを本借入関連契約において約束します。

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

本借入れにおいては、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（注））が配当停止事由として定められる予定です。

（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、本借入れにおいては、一定の期間における、受託者の本件不動産受益権又は投資対象不動産に係る収入を基礎として算出される金額が本借入れに係る元本残高の合計見込額に一定のコンスタントレートを乗じた金額の一定の倍数（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本件不動産受益権の鑑定評価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）以下であることを確認するためのテストをいいます。

本借入れに伴い、受託者は、配当停止事由が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しを行うことができない旨を合意する方針です。ただし、受託者は、本信託が特定受益証券発行信託の要件を満たすために利益留保割合について2.5%を超えない割合に維持する必要がある場合、これを維持するために必要最低限の金額を上限として信託配当を実施することができる旨を合意する方針です。

また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却し又は売却するよう受託者に指示する権限を取得する旨が合意される予定です。

さらに、強制売却事由が生じた場合（ただし、予定返済期日（2031年12月9日）の経過のみが発生している場合には、当該事由が発生した日から起算して1年が経過した場合に限ります。）、アセット・マネージャーについて、アセット・マネージャーが当事者となる本借入関連契約に定める重要な義務に違反し、かかる違反が20営業日以内に治癒されず、かつかかる違反が本借入れに係るレンダーの債権の保全に悪影響を与える場合、本信託契約に従って、アセット・マネージャーの交代が決定された場合又はアセット・マネージャーがアセット・マネジメント業務を遂行するために法令上必要な資格、許認可を喪失した場合等本借入関連契約に定める一定の事由が生じた場合には、レンダーはアセット・マネージャーを解任し、アセット・マネージャーに代わり受託者と投資一任契約を締結する者として一定の基準を満たす第三者を指名することができる旨が約束される予定です。なお、本借入れのリファイナンスが行われた場合に、上記と同様の強制売却事由等が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。

本借入れは、受託者及びアセット・マネージャーの親法人等（金融商品取引法第31条の4第3項及び金融商品取引法施行令第15条の16第1項に定める親法人等をいいます。）から、受託者が借入れを行うものです。このことに関連する潜在的利益相反に関するリスクについての詳細は、後記「５ 投資リスク（１）リスク要因 ④ 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に関するリスク」をご参照ください。

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

・本受益権　　総額金32,736,000,000円（1口当たりの金額は、前記「第一部 証券情報 第１ 内国信託受益証券の募集（売出）要項 ３ 発行価額の総額」を同「２ 発行数」で除した額と同額とし、総額は、同「３ 発行価額の総額」と同額となります。）

・精算受益権　　金10,000円（1個の金額）

・ローン受益権　　金58,563,990,000円（1個の金額）

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

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

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

また、本受益者全ての代理人として、信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権以外の全ての本受益者の一切の権利は受益者代理人が有し、受益者代理人が本受益者に代わって本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、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、2027年7月31日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日以降、当初取扱金融商品取引業者が定める方法によって取引を行うことができます。

また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しているため、本受益権は、今後、STARTにおいて取り扱われる可能性があります。STARTにおける取扱いは、上記のとおり、その申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いが開始される日（ODXにおける取引開始日）は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、ODXにより取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。本受益権は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、ODXにおける取引開始日以降、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に加えて、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなる見込みです。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、一定の場合を除き、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。

いずれの場合であっても本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「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」を介した譲渡のみによって行われます。本受益権の譲渡に係る制限並びに譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る手続の詳細については、後記「第３ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

⑤ 課税上の取扱い

本書の日付現在、本信託及び日本の居住者又は内国法人である本受益者に関する課税上の一般的取扱いは以下のとおりです。なお、税法等の改正やその解釈の変更等がされた場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の本受益者の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

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

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配に対しては、20.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%（注1））及び5%の地方税の合計）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。

本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、（i）申告不要とすること、又は（ii）確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。（i）申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収及び特別徴収のみで課税関係が終了します。（ii）確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失等と損益通算をすることができます。また、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（注2）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。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課税上の取扱い」において同じです。）は、原則として、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となりますが、特定口座（源泉徴収選択口座）において生じた本受益権の譲渡損益及び償還損益については、申告不要の取扱いを受けることが可能です。

（注1）2027年以後当分の間、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。

（注2）一定の要件とは、「一般社団法人信託協会　令和8年4月7日付　加盟会社宛　令8信業第2号」により通知された業界ルールを指します。

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配に対しては、15.315%（15%の所得税及び復興特別所得税（所得税額の2.1%）の合計）の税率で源泉徴収されます。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は、15.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%）の合計）の税率で源泉徴収され、収益の分配として課税されます。法人税申告において、本受益権の収益の分配に対して課された源泉徴収税額は本受益権の元本保有期間に応じてその全部又は一部が所得税額控除の対象になります。また、本受益権の収益の分配、譲渡損益及び償還損益（償還損益は本受益権の元本額と取得価額との差額により計算されます。）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、国内アセット・マネジメント会社であるアセット・マネージャー（三菱ＵＦＪ不動産投資顧問株式会社）による本件不動産受益権の運用による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た、電子記録移転有価証券表示権利等（いわゆる「トークン化有価証券（セキュリティ・トークン）」）です。

委託者が考える本受益権の主な特徴は以下の3点です。

＜投資対象が明確な単一物件への投資＞

これまで個人投資家には難しかった好立地にある大型不動産への投資が、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、投資対象の物件が単一であるため何に投資しているかが明確となります。



＜鑑定評価額に基づく価格変動＞

本受益権は、当初取扱金融商品取引業者が定める方法によって取引を行うことができます（注1）。運用期間中、受託者が取得する本件不動産受益権に係る不動産鑑定評価書に記載された期末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。）等を基準に、当初取扱金融商品取引業者が定める価格での売買により換金することが可能です（詳細については、後記「第３ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。）（注2）。今後STARTにおける取扱申請が行われ、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、償還までの間に換金する必要が生じたときに、STARTで形成される価格で本受益権を売却することが期待できます（注3）。また、追加投資等を希望する投資家は、STARTにおいて買い付けることも期待できます。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行ったとしても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。

（注1）本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、当初取扱金融商品取引業者が定める価格について、STARTにおける本受益権の取引価格等も考慮して決定される可能性があり、STARTでの約定価格の形成状況や取引状況等によっては、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引価格等を決定・提示できず、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことができない場合があります。また、STARTでの取扱いの有無にかかわらず、市場環境、注文状況、当初取扱金融商品取引業者の本受益権の保有状況その他の取扱方針等を踏まえ、当初取扱金融商品取引業者の判断により、取引価格を提示しない、売買の申込みを受け付けない、又は当該取引の取扱いを停止する場合があります。

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

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

＜不動産市況の変化を見極めた柔軟な本件不動産受益権の売却及び本受益権の償還＞

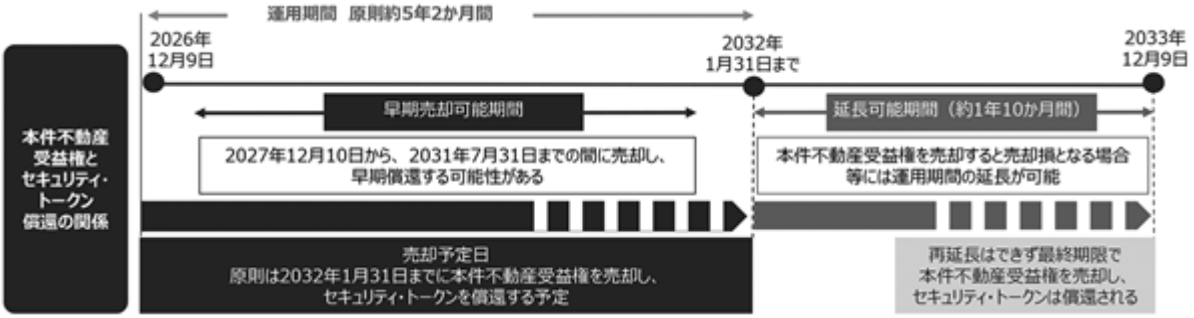
本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、信託計算期間としての2032年1月期（2031年8月1日から2032年1月31日）中に本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。本「＜不動産市況の変化を見極めた柔軟な本件不動産受益権の売

却及び本受益権の償還＞」において以下同じです。）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、信託設定日から1年経過後（2027年12月10日）から、信託計算期間としての2031年7月期（2031年7月31日に終了する期）までの間に、本件不動産受益権の売却価格が、早期売却下限価格を上回るとアセット・マネージャーが判断する場合、又は経済環境や投資対象不動産の運営状況等の変化により、その時点における本件不動産受益権の売却が本受益者の利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合は、早期売却下限価格にかかわらず、アセット・マネージャーの裁量で当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合があります。なお、売却にあたっては、アセット・マネージャーは、当該売却に係る判断の根拠（早期売却下限価格を下回る価格で売却する場合においては、その理由及び売却先の決定経緯を含むが当該売却先の承諾を得られた範囲に限ります。）等を明らかにするものとします。

また、2032年1月期の信託計算期間が終了する2032年1月31日までの間に本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や本件不動産受益権の運営状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価格を相当程度下回り、本受益者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、信託計算期間としての2032年1月期（2032年1月31日に終了する期）が終了した後、2033年12月9日までを限度として運用期間の延長を決定する場合があります。この場合、当該延長期間においては、受益証券発行信託の受益権の償還を実現することを優先して本件不動産受益権の売却活動を行います。

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し又は売却するよう受託者に指示する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。また、本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の強制売却事由が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。



（注） 本受益権の元本の償還は、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2032年1月期（2032年1月31日に終了する期）中の売却と、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、2032年1月期（2032年1月31日に終了する期）中の売却を原則とした上で（この場合の運用期間は、2026年12月9日から2032年1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、本受益者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。

⑦ 国内唯一のセキュリティ・トークンの認可私設取引システム（START）について

本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。ただし、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行ったとしても、取扱承認がなされない場合があります。かかる申請が承認された場合には、STARTにおける取引が開始される日（ODXにおける取引開始日）以降、STARTにおいて取

り扱われることとなるため、取引機会の多様化による顧客利便性の更なる向上が期待されるものと委託者は考えています。なお、STARTにおける取扱いは、上記のとおり、その申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いが開始される日（ODXにおける取引開始日）は、本書の日付現在未定ですが、ODXによる取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。

＜大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（ODX）の概要＞

会社名	大阪デジタルエクスチェンジ株式会社
事業内容	株式及びセキュリティ・トークンの私設取引システム運営
主な株主	SBI PTSホールディングス株式会社 株式会社三井住友フィナンシャルグループ 野村ホールディングス株式会社 株式会社大和証券グループ本社 Cboe Worldwide Holdings Limited
代表者	北尾 吉孝、朏 仁雄
住所	（大阪本社）大阪府大阪市北区中之島三丁目2番18号 （東京本社）東京都港区六本木一丁目6番1号
設立年月日	2021年4月1日
証券業登録 及び事業認可	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第3328号 私設取引システム運営業務
加入協会	日本証券業協会 （賛助会員）一般社団法人　日本STO協会 （賛助会員）一般社団法人　日本セキュリティトークン協会
資本金	3億75百万円（資本準備金を含みます。）

出所：大阪デジタルエクスチェンジ株式会社

組織化されたセカンダリー・マーケットを整備することにより、適正な価格形成や流動性の向上などが見込まれ、セキュリティ・トークンが投資家にとってより身近なものとなり得ます。ODXは、活発なセキュリティ・トークンのセカンダリー・マーケットを創設することで、プライマリー・マーケットの活性化を促し、より利便性の高い新たな資本市場の形成を目指しています。

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

ODXが2023年12月25日に運営を開始したSTARTは、セキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た私設取引システム（認可PTS）です。ODXが投資者保護の観点から定めた基準に基づき新規取扱審査を行い、取扱承認を行った銘柄のみが、取引対象となっています。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、前営業日の最終価格（約定がない場合の基準価格の決定方法はODXの規程に定める方法によります。）
制限値幅	設定あり
信用取引/空売り	当面の間は、現物取引のみ
清算・決済	売買約定日から2営業日後に実施
売買停止	投資者への情報周知が必要な場合や制度的に取引が行えない場合等、投資者保護等の観点からODXの判断で実施
適時の情報提供	取扱銘柄に係る重要な情報は、ODXが提供する適時情報提供システム（START-NET）を通じても公衆縦覧に供される
市場情報の提供	銘柄ごとの約定価格（セッション1及びセッション2において約定が成立した取引の価格）、売買代金等の市場情報は、日次でODXのWebサイトにて提供 この他に情報ベンダーを通じてリアルタイムの気配や価格配信も実施

STARTは、保有するセキュリティ・トークンの換金や既発行のセキュリティ・トークンの取得などのニーズを満たすことを目的として、公正な価格形成とより多くの流動性を供給できるよう、売買制度や取引対象銘柄の管理などを標準化し、公表されたルールに基づいて運営されています。もっとも、STARTでの売買取引の約定は、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、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。

⑧ アセット・マネージャーのご紹介

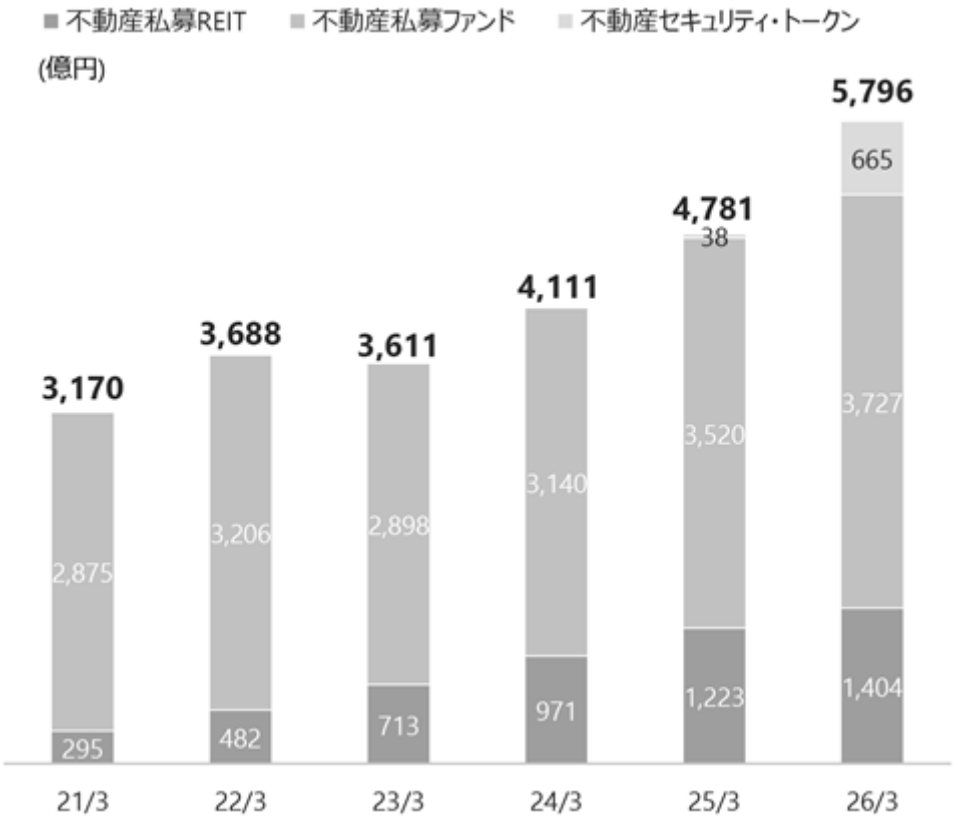
＜アセット・マネージャー：三菱ＵＦＪ不動産投資顧問株式会社について＞

- **三菱ＵＦＪ不動産投資顧問株式会社は、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社の100%子会社として主に不動産私募ファンド及び不動産私募リートの組成・運用を行っています。**
- **保険会社・年金等の機関投資家や事業会社等、数多くの顧客投資家に質の高い不動産投資運用サービスを提供しています。**
- **仲介・信託受託・融資・コンサルティングといったＭＵＦＧグループでの各種不動産関連業務の経験者を擁し、グループの顧客基盤を背景に良質かつ幅広い物件情報を収集しています。**
- **2024年度から不動産セキュリティ・トークンに参画し、これまでに3案件の組成実績を有し、受託残高は約665億円（物件取得価格ベース）です。**
- **直近の不動産セキュリティ・トークン第3号案件の大阪堂島浜タワーは、オフィス・ホテル・商業の大規模複合施設の準共有持分50%が対象。不動産セキュリティ・トークン発行総額は250億円超であり、本商品に類する取組み実績を有します。**
- **受益証券発行信託の豊富な受託実績を有する三菱ＵＦＪ信託銀行や、レンダーとしての三菱ＵＦＪ銀行等、ＭＵＦＧ各社との連携により、不動産セキュリティ・トークンにおいて総合的な強みを持ちます。**

会社名	三菱ＵＦＪ不動産投資顧問株式会社
所在地	東京都港区東新橋一丁目9番2号
登録番号	金融商品取引業　関東財務局長（金商）第313号
	宅地建物取引業　東京都知事（2）第102687号
	取引一任代理等　国土交通大臣認可第127号
加入協会	（一社）資産運用業協会 第010-00002号
	（一社）不動産証券化協会
設立年月	1993（平成5）年9月
代表者	取締役社長 内田　直克
資本金	2億円（2026年4月1日時点）
株主	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（100%）
役職員数	82名（2026年4月1日時点）

＜運用残高の推移＞

三菱ＵＦＪ不動産投資顧問株式会社の運用残高は年々増加しており、2026年3月末時点では約5,800億円です。



（注）運用残高の数値はそれぞれ1億円未満を四捨五入して記載しています。そのため、合計と内訳の計は必ずしも一致しません。また、運用残高はアセット・マネジメント業務を受託している残高及び三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社より業務委託を受けている残高の合計値です。また、不動産セキュリティ・トークンの運用残高については物件取得価格を基準にしています。

＜三菱ＵＦＪ不動産投資顧問株式会社の不動産セキュリティ・トークン実績＞

MUFGリアルティ・トークン 自由が丘 (デジタル名義書換方式)	MUFGリアルティ・トークン 渋谷神泉・両国森下 (デジタル名義書換方式)	MUFGリアルティ・トークン 大阪堂島浜タワー (譲渡制限付)
レジデンス/商業	レジデンス	オフィス/商業/ホテル
物件取得価格38.35億円	物件取得価格68.75億円	物件取得価格558億円







（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】

該当事項はありません。

（２）【損失及び延滞の状況】

該当事項はありません。

（３）【収益状況の推移】

該当事項はありません。

5【投資リスク】

（１）リスク要因

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

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

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

①　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として保有することが見込まれており、本件不動産受益権の信託財産は単一の不動産の一部の区分所有権等である投資対象不動産となることが見込まれています。そのため、本信託は、経済的には、投資対象不動産を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

（イ）投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

・本信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。

・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、本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分すべき時期が事実上信託期間の終了前の一定の期間に限定されます（一定の場合、運用期間の延長ができるものとされていますが、延長期間には制限があるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産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。

・本件不動産受益権の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

・本件不動産受益権の鑑定評価額及び実際の市場において成立し得る不動産価格は、投資対象不動産の運営状況、投資対象不動産を含む本物件が所在する地域の状況、投資対象不動産の建物又は設備の状況、投資家等による投資対象不動産の購入需要の状況等により、将来にわたって大きく変化する可能性があります。

（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がその多くを占めていますが、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、流動性がさらに制限される可能性があります。

・本物件はオフィス、商業、ホテル（クラシックハウスを含みます。）により構成される施設棟及び住宅棟から構成された複合用途施設ですが、不動産の中でも、特に、本物件のような複合用途施設は、単一用途の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売り手及び買い手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低い点にも留意が必要です。

・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。

・投資対象不動産に関しては、施設棟における区分所有者間協定において、投資対象不動産を信託財産とする本件不動産受益権を譲渡しようとする場合には他の区分所有者に優先交渉権を付与しなければならない等、その譲渡に関する制限が定められており、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。区分所有者間協定の内容については、前記「２ 信託財産を構成する資産の概要 （２）信託財産を構成する資産の内容 ① 本件不動産受益権」をご参照ください。

（ニ）投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

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

・投資対象不動産について締結される賃貸借契約は契約期間中であっても終了することがあり、かつ、新たに契約が締結される保証はありません。また、賃貸借契約で定める賃料収入が常に得られる保証もありません。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、2026年9月30日を価格時点とする鑑定評価額より相当に廉価で処分する場合があります。

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

・強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却し又は売却するよう受託者に指示する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。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。

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

（ヘ）区分所有建物に関するリスク

・投資対象不動産は区分所有建物です。区分所有建物については、単独所有の不動産と比べて特有のリスクがあります。
・区分所有建物は、単独所有の不動産と異なり、その管理や処分（建物の建替えを含みます。）が区分所有法や区分所有法に基づき制定される管理規約により規律されます。そのため、単独所有の不動産と異なり、自己の希望するとおりに管理や処分（建物の建替えを含みます。）ができない可能性があります。
・区分所有権は、単独所有の不動産の所有権と同様、原則として自由に処分することができます。ただし、区分所有者間で優先的購入権等の合意をしたり、管理規約において譲渡等の制限を定めたりすることがあり、これらの場合には、自由な譲渡が制限されることとなります。
・区分所有権と敷地利用権は別個の権利とされています。これらの権利は原則として分離して処分することが制限されていますが、分離して処分できる場合があり、そのような処分がされたときは、敷地利用権を有しない区分所有者が生じ、区分所有建物の存続が困難になる可能性があります。
・上記のような単独所有の不動産との差異から、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要し、また価格の減価要因が増す可能性があります。
・なお、本物件に適用される管理規約及び区分所有者間協定の内容については、前記「２ 信託財産を構成する資産の概要 （２）信託財産を構成する資産の内容 ① 本件不動産受益権」をご参照ください。

（ト）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。また、本件不動産受益権は、原不動産管理処分信託契約について本件信託分割がなされることにより新たに設定される、投資対象不動産を信託財産とする信託に係る受益権となりますが、エンドテナントの中には、投資対象不動産に加え、原不動産管理処分信託契約に基づき設定された信託に係る信託財産のうち、施設棟の投資対象不動産以外の部分も一括して賃借している者（以下「一括賃借テナント」という場合があります。）が存在します。このようなエンドテナントが支払う賃料が、不動産信託受託者に対して直接支払われず、施設棟のうち投資対象不動産以外の部分を保有する信託受託者（以下、本（ト）において「他の信託受託者」といいます。）に対して支払われる場合、不動産信託受託者は、エンドテナントから直接賃料を収受できず、他の信託受託者との間の合意に基づき、他の信託受託者から分配を受けることとなる可能性があります。しかしながら、何らかの理由で当該分配が行われず、又は分配の実施が遅延した場合には、不動産信託受託者において賃料を受領する時期が遅れるか又は受領できない等の状況が生じる可能性があり、これらの状況が生じた場合、本受益者が損失を被るおそれがあります。
・一括賃借テナントが賃借している区画について滞納や未払い等が生じた場合において、不動産信託受託者が当該テナントとの賃貸借契約の解除等を希望する場合に、他の信託受託者との間の合意が必要となり、不動産信託受託者が適切と判断する時期に解除等を行うことができず、本受益者が損失を被る可能性があります。
・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。

（チ）オフィスへの投資に関するリスク

・本物件はオフィス、商業、ホテル（クラシックハウスを含みます。）により構成される施設棟及び住宅棟から構成された複合用途施設ですが、投資対象不動産は施設棟のオフィス専有部分の区分所有権になります。一般的にオフィスの賃料は、景気の動向により大きく変動するため、好況期には賃料収入は増加し、不動産価格も高騰することが見込まれる一方、不況期には賃料収入は減少し、不動産価格が下落する可能性があります。また、他のアセットと比較して、賃貸借契約の賃貸借期間が比較的短く設定される場合があり、その場合には、他のオフィスビルとの競合により、稼働率が低下し、賃料の減額を余儀なくされる可能性があり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

（リ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

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

・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件不動産受益権等に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また委託者が解散した場合又は無資力の場合には、当該損害賠償請求によって損害等を回復することができない可能性があります。

・また、投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象不動産の処分及び本物件の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。

（ヌ）投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

・火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等により本物件が滅失、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。

（ル）一部のテナントに対する賃貸面積割合が相対的に大きいことに起因するリスク

・投資対象不動産は、一部のテナントに対する賃貸面積割合が相対的に大きく、これらのテナントの財政状態及び経営状態が悪化し、賃料支払が遅滞したり、中途解約その他の理由により投資対象不動産から退出した場合には、投資対象不動産の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

（ヲ）1物件に依拠するリスク

・本件不動産受益権の主たる信託財産は単一の不動産の一部の区分所有権等である投資対象不動産となるため、経済的には、投資対象不動産を直接保有している場合とほぼ同様の収益変動・資産価値変動が想定されます。その結果、本「① 投資対象不動産に関するリスク」に記載のリスクの顕在化によって本信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

② 本受益権の取引方法に関するリスク

・本受益権は、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、ODXが運営するセキュリティ・トークンの認可私設取引システムであるSTARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しており、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引開始日以後、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に加えて、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができる見込みです。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。ただし、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うことは本書の日付現在、検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後かかる申請が行われず、又は申請が承認されない可能性があり、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われる保証はありません。本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、STARTにおける需給バランスにより影響を受けます。

・本受益権は、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。また、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、本受益権の償還に際し、事務取扱要領に基づき、当初取扱金融商品取引業者が本受益者から本受益権を買取る場合の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価格又は方法で売却（又は購入）できない可能性があります。

なお、上記にかかわらず、2027年7月31日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日より前においても、当初取扱金融商品取引業者が保有する本受益権の売却が行われる可能性がありますが、かかる本受益権の売却も当初取扱金融商品取引業者の裁量によるものであり、いかなる期間においても、投資家による本受益権の購入の機会が保証されているものではありません。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

- **本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、STARTにおける需給バランスにより影響を受けます。**
- **本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。**
- **本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、本件不動産受益権の鑑定評価額に基づく本受益権の1口当たりNAVと乖離する可能性があります。**
- **当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引においては、本受益権の譲渡価格は、本件不動産受益権の鑑定評価額に基づく本受益権のNAVや本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合にはSTARTにおける本受益権の取引価格等を基準に当初取扱金融商品取引業者が決定することが予定されており、STARTでの約定価格の形成状況や取引状況等により、当初取扱金融商品取引業者において取引価格等を決定・提示できず、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行えない場合や、STARTでの取扱いの有無にかかわらず、市場環境、注文状況、当初取扱金融商品取引業者の本受益権の保有状況その他の取扱方針等を踏まえ、当初取扱金融商品取引業者の判断により、取引価格を提示しない、売買の申込みを受け付けない、又は当該取引の取扱いを停止する場合があります。そのため、本受益権の1口当たりNAVによる売買の可能性は保証又は約束されません。加えて、投資対象不動産の期末鑑定評価額の下落や、STARTにおける取引価格の下落を含む、各種の要因により、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引における本受益権の譲渡価格も下落する可能性があります。また、本受益権を譲渡しようとする際、当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の1口当たりNAV、STARTにおける取引価格又は本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。**
- **本書の日付現在、本受益権は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定める相場操縦規制及びインサイダー取引規制の対象ではありません。このため、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）等の本受益権に関する重要な事実をその立場上知り得る者が、その重要な事実の公表前に本受益権の取引を行った場合であっても、金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、かかる取引は、金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引であることから、かかる取引が行われた場合には、本受益権の取引価格の公正性や本受益権の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、前記「３ 信託の仕組み （２） 受益権 ⑦ 国内唯一のセキュリティ・トークンの認可私設取引システム（START）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。**

（ロ）STARTでの取引に関するリスク

- **本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおいて取引が開始される日以降、本受益権は、当初取扱金融商品取引業者（なお、当初取扱金融商品取引業者以外のSTART取引参加者である金融商品取引業者が取次ぎを行う可能性もあります。）による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなります。しかしながら、STARTにおける取扱いが開始されたとしても、その後にODXの定める取扱廃止基準に抵触する場合にはSTARTでの取扱いは廃止され、当該廃止**

以降はSTARTでの取引は行えません。そのため、かかる廃止後は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法以外での取引ができないこととなる可能性があります。

・STARTは、ODXが2023年12月25日に運営を開始したセキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た私設取引システム（認可PTS）ですが、セキュリティ・トークンの売買取引は市場環境や銘柄特性などに影響されることから、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになったとしても、取引機会が必ずしも多いものではない可能性があります。

・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買が停止されることがあります。売買停止期間中には、投資家は売却機会又は購入機会を得られない可能性があります。

・STARTの売買制度では、売買約定日の2営業日後に約定に関係した取引参加者間の相対にて清算決済が行われるため、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、売買約定日の2営業日後に清算決済が行われる予定です。しかし、約定から清算決済が完了するまでの間に取引参加者に事故が生じた場合等、清算決済を予定どおり実施できない場合には、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。

③　本受益権に関するリスク

（イ）本受益権の譲渡方法が限定されることに関するリスク

・本受益権は、金融商品取引所では現状では上場対象有価証券とはされていません。また、当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等の一定の場合並びに当初取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取引が実施されない可能性があることから、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。

・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができず、その承諾は「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、当初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。ただし、事務取扱要領に基づく、買取償還のための当初取扱金融商品取引業者に対する譲渡については、この限りではありません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。なお、本受益権がSTARTで取扱いが開始された場合、STARTでの約定の決済が「Progmat ST」にて記録され、上述の譲渡の効果が生じることになる予定です。

・本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第３ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

（ロ）本受益権の価格に関するリスク

・当初取扱金融商品取引業者が定める方法によって取引を行う場合、本受益権の譲渡及び購入にあたっては、本受益権の売却を希望する本受益者又は本受益権の購入を希望する投資家は、直前の決算発表日に公表される本件不動産受益権の鑑定評価額等に基づく1口当たりNAV等を基準に当初取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格又は購入価格として本受益権を売却又は購入することになります（詳細については、後記「第３ 証券事務の概

要　1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料　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　＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」をご参照ください。）が、本件不動産受益権の期末鑑定評価額は下落又は上昇する可能性があることから、本受益権の譲渡価格又は購入価格も下落又は上昇する可能性があります。また、かかる鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、本受益権を譲渡しようとする際、当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。

・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合の本受益権の価格に関するリスクについては、前記「②本受益権の取引方法に関するリスク　（イ）本受益権の市場価格の変動その他本受益権の取引価格に関するリスク」をご参照ください。

（ハ）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、配当停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。

・本受益権の全部が償還される場合の元本の償還は、最終信託配当支払日に行われます。本受益権が償還される場合、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。本件不動産受益権の売却に際しては、不動産売買に係る仲介手数料、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬等の費用が生じることがありますが、信託財産が負担する当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬については、前記「3 信託の仕組み　（1）信託の概要　② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項　（ヘ）信託報酬等」をご参照ください。本受益権の元本償還の時期については最長1年10か月程度延長が可能とされていますが、かかる期間延長を行った場合であっても、本件不動産受益権の売却機会やより高値での売却が保証されるわけではなく、本件不動産受益権の売却ができない可能性や、元本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し又は売却するよう受託者に指示する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。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、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があり、また、その結果としてトータルリターンがマイナスとなる可能性があります。

（ニ）本受益権の発行に関するリスク

・委託者は、本書の日付現在本件不動産受益権を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権を譲り受け、受託者に本件不動産受益権を信託譲渡する予定です。しかしながら、本件不動産受益権に係る売買契約において定められた前提条件が成就しない場合、当該契約において定められた当事者の義務が履行されない場合、当該契約に基づき本件不動産受益権に対して質権が設定され、かつ行使された場合等、かかる予定に反して委託者が本件不動産受益権を取得することができないこととなった場合には、本信託の設定ができず、本受益権の発行は中止されます。なお、本件不動産受益権の取得に際しては、信託法

上の新規信託分割の完了が前提条件とされており、当該手続が完了しない場合にも同様に本受益権の発行は中止されます。

・本件売主から委託者に対する本件不動産受益権の譲渡及び委託者から受託者に対する本件不動産受益権の譲渡と同時に、本件売主から、大和証券グループが関与することを予定している合同会社（以下、本（ニ）において「本件合同会社」といいます。）に対する、本件不動産受益権とは異なる区分所有権を信託財産とする不動産信託受益権の譲渡もなされる予定であり、これらの取引は一体として行われることが企図されています。したがって、本件売主から本件合同会社に対する不動産受益権の譲渡が実行されないこととなった場合には、本件売主から委託者に対する本件不動産受益権の譲渡及び委託者から受託者に対する本件不動産受益権の譲渡も実行されないこととなり、その結果、本信託の設定ができず、本受益権の発行は中止されます。

④　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に関するリスク

・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）、不動産管理処分信託の委託者、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。）、レンダー、並びに本受益権の買取引受け及び本受益権の募集事務を行う引受人及び当初取扱金融商品取引業者等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値、STARTにおける取扱いの開始及び継続並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由（スキーム関係者の交代を含みます。）による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。

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

（ロ）本借入れ及び本借入れの借換え（リファイナンス）に関するリスク

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

・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、元利金支払能力を示す指標（DSCRテスト）、有利子負債比率（LTVテスト）等、一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、準備金の維持義務、配当停止事由等が設けられます。

「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、本借入れにおいては、一定の期間における、受託者の本件不動産受益権又は投資対象不動産に係る収入を基礎として算出される金額が本借入れに係る元本残高の合計見込額に一定のコンスタントレートを乗じた金額の一定の倍数（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本件不動産受益権の鑑定評価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）以下であることを確認するためのテストをいいます。かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、当該借入れ時点の鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続

した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当及び元本の一部払戻しが制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。また、かかる禁止行為等に抵触した場合、本借入れの返済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産の売却が強制される可能性があるほか、かかる財務制限条項や禁止行為等に抵触した場合、本借入れの返済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本借入れに係る借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。

・本借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権等に担保権を設定することが予定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。

・本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動に対し、相対的により大きく反映される可能性があります。

・本借入れの借換え（リファイナンス）を行う場合がありますが、希望する時期及び条件でリファイナンスを行うことができる保証はなく、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、その条件によってはリファイナンスの金利が上昇すること又はリファイナンスに関する費用が増加することにより、本信託の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ハ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、後記「第３ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権は、株式会社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、受託者又は当初取扱金融商品取引業者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、保護預り契約を締結した取扱金融商品取引業者に対する申請を通じて行いますが、後記「第３ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、当初取扱金融商品取引業者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。また、将来的に取扱金融商品取引業者（CN未利用）が追加された場合において、当該取扱金融商品取引業者（CN未利用）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。この場合には、当初取扱金融商品取引業者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。

・三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社又は当初取扱金融商品取引業者と株式会社Progmatとの間の「Progmat ST」の使用に係る契約が終了し、受託者、カストディアン及び当初取扱金融商品取引業者が「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、譲渡及び譲受に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。

・「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。

（ニ）その他の仕組みに関するリスク

・受益者代理人及び精算受益者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとされていますが、精算受益者となる三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（銀行勘定）は、アセット・マネージャーの親会社です。このため、精算受益者の受託者に対する指図が、アセット・マネージャーの利益を優先した内容となる可能性があります。本信託契約においては、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定が、アセット・マネージャーが受託者の利益に相反する内容の行為を行うことに対する同意に関するものである場合や、アセット・マネージャーの選解任等一定の事項についてアセット・マネージャーと精算受益者の間に特別の利害が存在すると認められる場合には、精算受益者の受託者に対する指図等は認められず、受託者は受益者代理人の指図等のみに従い行動することが規定されていますが、当該規定に従った対応がとられず、受託者が精算受益者の指図等に従って行動する等の対応がとられた場合には、本受益者の利益に反する意思決定が行われる可能性があります。また、受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社、精算受益者となる三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（銀行勘定）、アセット・マネージャーである三菱ＵＦＪ不動産投資顧問株式会社及びレンダーである株式会社三菱ＵＦＪ銀行はいずれも株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループ傘下の企業です。株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループ傘下の各企業は、銀行法、兼営法、金融商品取引法等の各種法令諸規則等に基づいて投資者に対する忠実義務に即して業務を行っており、当該法令諸規則等を遵守すべく、役員及び従業員に対する法令等遵守の徹底や不正行為等の未然防止に向けた体制整備を行うとともに、利益相反管理に関するマニュアルの制定や研修の実施等により全社的なコンプライアンス意識の向上に努めておりますが、役員及び従業員が法令諸規則等を遵守しなかった場合等には利益相反の問題が生じる可能性もあります。

⑤　税制関連リスク

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

・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。

⑥　その他

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

（２）投資リスクに対する管理体制

①　受託者のリスク管理体制

（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　④ 仕組みに関するリスク　（ハ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載の意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因、低減策及び万が一意図しない移転が生じた場合の対応は以下のとおりです。

a 意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因

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

b 意図しない財産的価値の移転に対する低減策

「DLTへの書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該DLTが「パブリック型」か「プライベート／コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。「Progmat 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、各受益権の受託者のノードのみが保持する「強制移転機能」を実行します。本機能は、意図しない移転に係る情報を強制的に取り消し、過去に遡って取消時点から最新時点までの移転処理を再度実行することを可能としています。

したがって、委託者及び受託者は、意図しない財産的価値の移転が生じたとしても、「Progmat ST」を復旧することで顧客資産の流出を防ぐことが可能と考えています。

（ロ）システム障害に対する管理体制

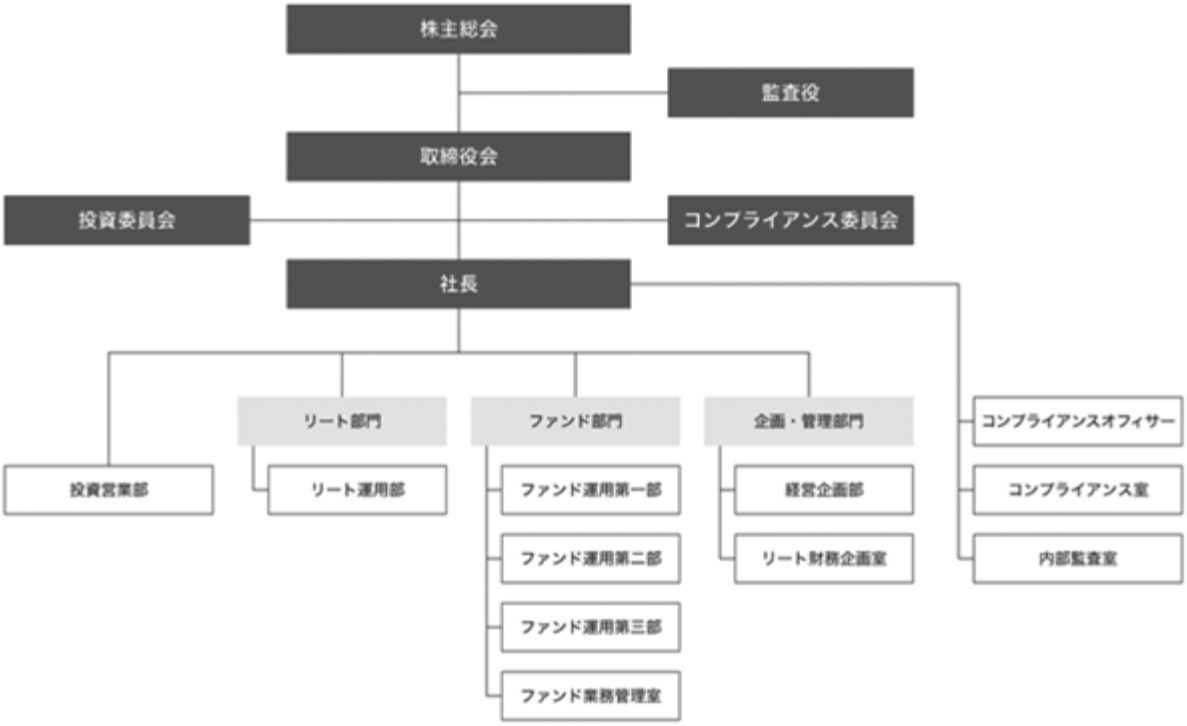
システム障害が生じた場合、株式会社Progmatは、システム復旧後、バックアップデータを活用しデータ復旧を行います。

② アセット・マネージャーのリスク管理体制

アセット・マネージャーは、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り本件不動産受益権の運用を行います。

（イ）アセット・マネージャーの組織及びコンプライアンス・リスク管理体制

◎ 組織図



不動産ファンド（本信託を含みます。以下同じです。）の運用及び管理を行う部門はファンド部門であり、本信託の運用及び投資対象不動産の運営に関する業務をファンド運用第三部が、資金管理、会計等に係る業務をファンド業務管理室が行います。不動産ファンドにおける資産の取得及び売却その他運用に係る重要事項の決定にあたっては、外部委員（アセット・マネージャーと利害関係を有しない不動産鑑定士資格を有する者として選任されております。）を含めた投資委員会の決議によります。

アセット・マネージャーは、コンプライアンス規則、リスク管理規則他の社内規程を整備し、管理体制を定めています。取締役会がコンプライアンス体制を整備し、外部委員（アセット・マネージャーと利害関係を有しない弁護士資格を有する者として選任されております。）を含めたコンプライアンス委員会においてコンプライアンスに関する重要事項を審議します。社内のコンプライアンス推進責任者としてコンプライアンスオフィサー、コンプライアンス推進部署としてコンプライアンス室を設置しており、各部にコンプライアンス責任者を任命しています。

リスク管理については取締役会が統合リスク管理を実施、取締役が各種リスクを認識した上で業務執行し、取締役会の委嘱を受けたコンプライアンス委員会がリスク管理を運営、コンプライアンス室を全てのリスク管理を統括する部署とし、コンプライアンス室担当役員をリスク管理担当役員として状況管理及び取締役会への報告を行います。

（ロ）利害関係者取引に関する社内体制

不動産ファンド関連の利害関係者取引については、アセット・マネージャーの社内規程である利害関係者取引規程（不動産運用）に基づき制限を行っています。利害関係者取引規程（不動産運用）は、利害関係者の範囲として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第201条第1項に定める利害関係人等及びアセット・マネージャーの役職員に加え、利害関係人等が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人等及び利害関係人等に投資助言契約や投資一任契約又は資産運用業務委託契約に基づきアセット・マネジメント業務を委託している法人等を追加した独自基準としています。全ての利害関係者取引についてコンプライアンスオフィサーによる審査を実施、軽微基準に合致するものを除きコンプライアンス委員会における審議・決議を実施しています。

（ハ）本件不動産受益権及び投資対象不動産における各種リスクに対するモニタリング

運用開始後は受託者責任の観点より、運用部門であるファンド部門が年度毎に定めた運用計画（予算）に対する実績の進捗や、投資対象不動産の状況及び鑑定評価額の推移等について継続的に検証を行い、不芳がある場合は運用改善策を立案します。運用部門から独立したコンプライアンス室は、検証結果に関する報告を運用部門から四半期毎に取り纏めて、コンプライアンス委員会に報告しています。

これらのモニタリングのプロセスや、当初取扱金融商品取引業者との情報連携及び本信託のウェブサイトに寄せられたご意見等を通じて、運用を委託された資産について最善の利益の実現に取り組むとともに、適切な運用体制の整備に努めています。

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も含めて、本受益者に損害が及ぶおそれがあります。

第２【信託財産の経理状況】

本信託財産の第1期の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2027年7月31日（同日を含みます。）までです。本書の日付現在、本信託財産は、第1期の信託計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

本信託財産の第2期の信託計算期間以後については、各計算期日の翌日（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。

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

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

1【貸借対照表】

該当事項はありません。

2【損益計算書】

該当事項はありません。

第３【証券事務の概要】

１ 名義書換の手続、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、当初取扱金融商品取引業者に関するものです。本書の日付現在、保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、かかる手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、原則として取引開始日より、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しているため、かかる申請が行われ、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、本受益権はODXにおける取引開始日（ODXにおける取引開始日は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）以降、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に加えて、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなる見込みです。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。

ただし、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。

② 本受益権の管理等

本受益権は、「Progmat ST」において管理されます。

そのため、本受益者となる者は、当初取扱金融商品取引業者と本受益権に係る保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結する必要があり、本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、当該保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者に委託することとされています。したがって、本受益者が本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う場合には、当初取扱金融商品取引業者に対して申請を行い、保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者が「Progmat ST」に当該申請に係るセキュリティ・トークンの移転情報を登録し、受託者に対して移転実行請求を行います（本書の日付現在、当該保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結した当初取扱金融商品取引業者以外との売買及び口座移管はできません。）。なお、本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することはできませんが、「Progmat ST」に当該移転情報の登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。具体的な手続は、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。詳しくは当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

（イ）当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる店頭取引による譲渡

a 本受益者から当初取扱金融商品取引業者への譲渡

当初取扱金融商品取引業者は、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、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、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）等及び受渡日を記載した移転情報を作成し、受託者に対して移転実行請求を行います。

当初取扱金融商品取引業者は、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。

b 当初取扱金融商品取引業者から新規投資家への譲渡

新規投資家が当初取扱金融商品取引業者又は当初取扱金融商品取引業者に顧客口を開設している投資家に対して本受益権の取得申込を行う場合、当初取扱金融商品取引業者は、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及びトークン化有価証券取引管理約款を締結します。当初取扱金融商品取引業者は、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、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、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。当初取扱金融商品取引業者は、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）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。当初取扱金融商品取引業者は、移転情報を移転情報送付期限までに作成できないことが判明した場合には、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報を作成します。当初取扱金融商品取引業者は、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。

d アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合、アセット・マネージャーの変更が決定された場合、及びアセット・マネージャーにより本件不動産受益権（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）の売却が決定された場合等一定の場合並びに当初取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、当初取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

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

新規投資家がSTARTにおいて当初取扱金融商品取引業者又は当初取扱金融商品取引業者に顧客口を開設している投資家に対して本受益権の取得申込を行う場合、当初取扱金融商品取引業者は、当該新規投資家が行う本受益権の譲渡取引についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。当初取扱金融商品取引業者は、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。当初取扱金融商品取引業者は、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）等及び受渡日を記載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作成し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、当初取扱金融商品取引業者は、移転情報を移転情報送付期限までに作成できないことが判明した場合には、移転情報のうち、受渡日を

当該翌営業日に修正した移転情報を作成します。当初取扱金融商品取引業者は、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。(注)

受託者は、上記請求を受けた場合、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。
・ODXの定めるところに従い、投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買停止となることがあります。
・STARTにおける取扱いが廃止された場合には、取扱廃止日の翌営業日以降はSTARTへの取次ぎを通じた売買取引は行えません。

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

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。

＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞

本受益権は、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には、当初取扱金融商品取引業者が定める方法によって取引を行うことができます。当該手続の詳細は、以下のとおりです。

本受益者は、原則として取引開始日以降、当初取扱金融商品取引業者に対し、本件不動産受益権又は投資対象不動産に係る鑑定評価額に基づき算出された本受益権の1口当たりNAV等を基準に当初取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申し込むことができます（ただし、当該譲渡価格は、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合のSTARTにおける取引価格とは異なる場合があるとともに、STARTでの約定価格の形成状況や取引状況等によっては、当初取扱金融商品取引業者において相対売買価格を決定・提示できず、当該取引を行えない場合があります。また、STARTでの取扱いの有無にかかわらず、市場環境、注文状況、当初取扱金融商品取引業者の本受益権の保有状況その他の取扱方針等を踏まえ、当初取扱金融商品取引業者の判断により、取引価格を提示しない、売買の申込みを受け付けない、又は当該取引の取扱いを停止する場合があります。）。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取

扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。また、後記「相続発生時及び大規模自然災害発生時等の譲渡手続について」に定める場合は、臨時の譲渡手続が可能です。なお、当初取扱金融商品取引業者は本受益権について、取引開始日が到来しない間においても、保有する受益権を第三者に取得させることが可能です。

なお、アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合、アセット・マネージャーの変更が決定された場合、及びアセット・マネージャーにより本件不動産受益権（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）の売却が決定された場合等一定の場合並びに当初取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、当初取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。また、各信託計算期間において本件不動産受益権等の売却が公表された場合等には、当初取扱金融商品取引業者は、譲渡申込可能期間であっても、当該公表時点から一定の期間、本受益者からの本受益権の売却の申込み及び本受益権の購入を希望する投資家からの買付の申込みの受付けを停止する可能性があります。詳しくは当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合には、上記に加えて、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合には、ODXの定めるところに従い、投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買取引が停止となることがあります（なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合、STARTにおける売買取引が可能な状況においては、一定の場合を除き、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。（注））。

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

相続発生時及び大規模自然災害発生時等の譲渡手続について

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

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

ただし、本受益者は、（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）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

本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合、当初取扱金融商品取引業者以外の本受益者は、遺贈又は贈与に基づく場合を除き、本受益権を当初取扱金融商品取引業者を介さずに当初取扱金融商品取引業者以外の者に譲渡することはできません。本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「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。また、当初取扱金融商品取引業者以外の本受益者は、遺贈又は贈与に基づく場合を除き、保護預り契約を締結した取扱金融商品取引業者を介さずに、購入した当初取扱金融商品取引業者以外の者に譲渡することはできません。

4 その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第４【その他】

受益権発行届出目論見書の表紙及び裏表紙に、募集有価証券の名称及び英名を記載し、発行者名、発行者が属する企業グループのロゴマーク及びパーパス、投資対象不動産の名称及び英名や写真等を掲載することがあります。

第三部【受託者、委託者及び関係法人の情報】

第１【受託者の状況】

１【受託者の概況】

（１）資本金の額等

2026年3月31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。

① 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。

② 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	同左	非上場・非登録	（注）
計	3,497,754,710	同左	－	－

（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。

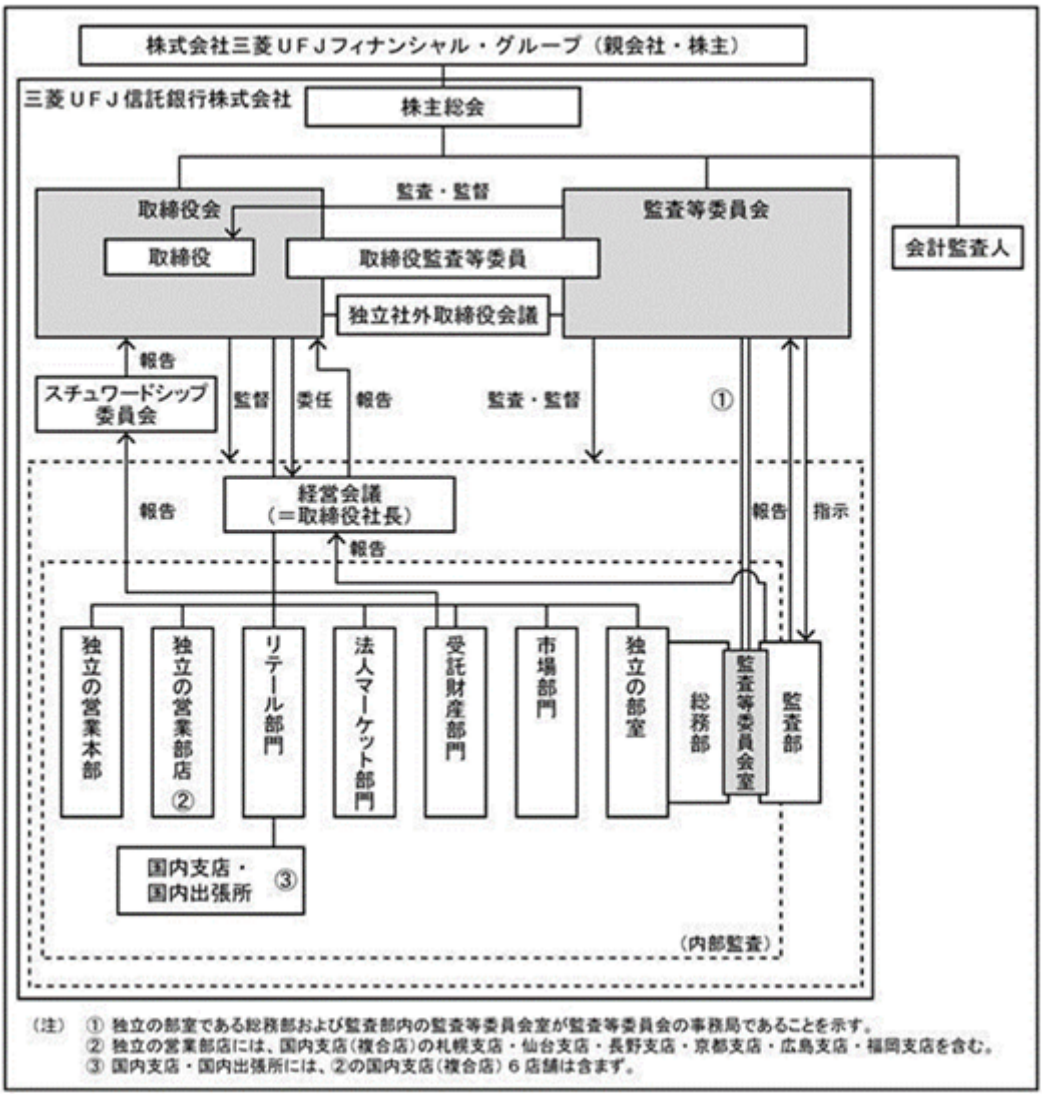
・受託者は、取締役会の傘下に、取締役社長、取締役副社長執行役員、取締役専務執行役員、部門長、コーポレートセンターの担当常務役員及び経営企画部グローバル企画室担当常務役員で構成される「経営会議」を設置し、取締役会で決定した基本方針に基づき、経営全般に関する執行方針等を協議決定しております。また、取締役会から取締役社長に委任された重要な業務執行の決定に関する事項についても協議決定しております。

・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、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき信託財産の運用を行い、受託者の裁量による信託財産の投資運用は行いません。

２【事業の内容及び営業の概況】

（１）事業の内容

2026年3月31日現在、受託者グループは、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31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、受託者が属する株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループの連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社です。

３【経理の状況】

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

（１）受託者が提出した書類

① 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。

② 半期報告書

該当事項はありません。

③ 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。）

① 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

② 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

③ 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

④ 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。）

① 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

② 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

③ 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貸付による運用（本信託契約第15条）**
- **アセット・マネージャーとの間の投資一任契約の締結（本信託契約第15条）**
- **受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第13条）**
- **本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介（本信託契約第15条）**
- **投資対象不動産の賃貸借取引（本信託契約第15条）**
- **投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託（本信託契約第15条）**
- **投資対象不動産の工事等の発注又は受注（本信託契約第15条）**
- **投資対象不動産の売買取引（本信託契約第15条）**
- **投資対象不動産の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介（本信託契約第15条）**
- **資金の振込（本信託契約第15条）**
- **残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第15条）**
- **借入れ及び本信託財産に対する担保設定（本信託契約第15条）**
- **受託者の利害関係人に対する本信託の一般受益権又は精算受益権の配当金、元本一部払戻金又は償還金の支払い（本信託契約第15条）**
- **その他受益者代理人が指図した取引（本信託契約第15条）**
- **その他本信託契約に定める場合**

5【その他】

該当事項はありません。

第２【委託者の状況】

１【会社の場合】

（１）【会社の概況】

①　資本金の額等

本書の日付現在、資本金は10万円です。

②　委託者の機構

委託者は、その社員が業務を執行し、会社を代表するものとされています（定款第8条及び第18条）。

本書の日付現在、委託者の社員は、一般社団法人紀尾井町STのみです。

（２）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

（イ）不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理

（ロ）不動産の信託受益権の取得、保有及び処分

（ハ）その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業

②　主要な経営指標等の推移

委託者の事業年度（以下「計算期間」ということがあります。）は、毎年8月1日から7月31日までの年1期ですが、第1期の事業年度は、委託者の設立日である2026年8月24日から2027年7月31日までとなります。本書の日付現在、第1期事業年度は終了しておらず、該当事項はありません。

（３）【経理の状況】

委託者の第1期の計算期間は、2026年8月24日（設立日）から2027年7月31日までです。本書の日付現在、委託者の第1期の計算期間は終了しておらず、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。委託者の第2期以後の計算期間については、毎年8月1日から7月31日までの期間を計算期間とします。

（４）【利害関係人との取引制限】

該当事項はありません。

（５）【その他】

該当事項はありません。

２【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

３【個人の場合】

該当事項はありません。

第３【その他関係法人の概況】

A 引受人兼当初取扱金融商品取引業者

１ 名称、資本金の額及び事業の内容

（a）名称	（b）資本金の額	（c）事業の内容
大和証券株式会社	100,000百万円 （2026年3月31日時点）	金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。

２ 関係業務の概要

委託者、受託者及びアセット・マネージャーとの間で引受契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。また、受託者との間で、2025年2月10日付で締結した受益権取扱事務委託基本契約に基づき、引受契約締結日付で受益権取扱事務委託個別契約を締結します。

取扱金融商品取引業者（CN利用）として、「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。

３ 資本関係

該当事項はありません。

４ 役員の兼職関係

該当事項はありません。

５ その他

該当事項はありません。

B アセット・マネージャー

1 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額	事業の内容
三菱ＵＦＪ不動産投資顧問株式会社	2億円 （2026年4月1日時点）	(1) 登録投資法人の資産の運用に係る業務、不動産等に関する投資顧問業及び投資一任契約業務並びにそれに関連する業務 (2) 宅地建物取引業(取引一任代理業に係る業務を含む。) (3) 投資法人の機関の運営に関する業務 (4) 投資法人の設立企画人としての業務 (5) 内外投資家の不動産関連投資に関する投資一任契約業務、投資助言業務及びそれに関連する業務 (6) その他前各号に付帯する一切の業務

2 関係業務の概要

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

3 資本関係

本書の日付現在、受託者及び精算受益者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社は、アセット・マネージャーの株式100%を保有しています。また、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社、アセット・マネージャー及びレンダーである株式会社三菱ＵＦＪ銀行は、いずれも株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループ傘下の企業です。

4 役員の兼職関係

本書の日付現在、以下のとおり、アセット・マネージャーの取締役1名及び監査役1名が、受託者の取締役及び執行役員に就任しています。

氏名	アセット・マネージャーにおける役職名	受託者における役職名
染谷　知	取締役（非常勤）	常務執行役員
岡田　匡雅	監査役（非常勤）	取締役常勤監査等委員

5 その他

該当事項はありません。

C 受益者代理人

１ 氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

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

２ 関係業務の概要

全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。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。