【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11月4日**
【発行者（受託者）名称】	**農中信託銀行株式会社**
【代表者の役職氏名】	**農中信託銀行株式会社 代表取締役　若林　大介**
【本店の所在の場所】	**東京都千代田区神田錦町二丁目2番地1**
【事務連絡者氏名】	**農中信託銀行株式会社 営業開発部長　武部　桂佑**
【電話番号】	**03-5281-1311（代表）**
【発行者（委託者）氏名又は名称】	**株式会社KRTS10**
【代表者の役職氏名】	**代表取締役　武野氏　伸哉**
【住所又は本店の所在の場所】	**東京都千代田区内幸町二丁目1番6号**
【事務連絡者氏名】	**ケネディクス株式会社 デジタル・セキュリタイゼーション部長 関　敏隆**
【電話番号】	**03-5157-6266**
【届出の対象とした募集有価証券の名称】	**ケネディクス・リアルティ・トークン　ＦＬＡＴ小平（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　　2,467,200,000円** **（注）　募集有価証券の金額は、発行価額の総額です。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。**
【縦覧に供する場所】	**該当事項はありません。**

第一部【証券情報】

第１【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

１【内国信託受益証券の形態等】

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

本受益権は金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第1条第4項第17号に定める電子記録移転有価証券表示権利等であり、本受益権を表示する受益証券は発行されず、無記名式や記名式の別はありません。本受益権の受益者（以下「本受益者」といいます。）となる者は、引受人（後記「１２ 引受け等の概要」に記載の引受人をいいます。以下同じです。）と本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といい、また、保護預り契約の当事者としての引受人を指して、以下「当初取扱金融商品取引業者」といいます。）（注2）を締結する必要があり、受益権原簿（以下に定義します。）の名義書換請求を当初取扱金融商品取引業者に委託することとされています。本受益権に関して、発行者（株式会社KRTS10（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農中信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）を個別に又は総称していいます。以下同じです。）の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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

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

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

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

本受益権の発行、移転及び償還は、株式会社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、農中信託銀行株式会社を含むノード（DLTネットワークに参加する者又は参加するコンピュータ等の端末のことをいいます。以下同じです。）保有者に対して「Progmat ST」に係るソフトウェア並びに関連する特許権及び商標権等の使用許諾を与え、本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォームを運営します。「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記録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記録のために用いるプラットフォームとして適切であると評価しています。

（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（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。）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。

（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）（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農中信託銀行株式会社（カストディアンとしての農中信託銀行株式会社を、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「Progmat ST」を利用することで、セキュリティ・トークンをセキュアに管理することができ、セキュリティ・トークンの譲渡に伴う一連のプロセスを1つのプラットフォームで包括的に実行することが可能です。なお、「Progmat ST」におけるノードは、受託者、カストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）が保有します。

2【発行数】

25,700口

3【発行価額の総額】

2,467,200,000円

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

4【発行価格】

100,000円

（注1）　「発行価格」は、本件不動産受益権（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況 （１） 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。以下同じです。）に係る2026年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額（以下「当初鑑定評価額」ということがあります。）及び本信託（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況 （１） 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）に対する貸付予定金額等に基づき算出された本受益権1口当たりの純資産額（以下「1口当たりNAV」ということがあります。なお、2026年11月4日現在における信託設定日（2026年12月10日）（以下「信託設定日」といいます。）時点の金利キャップ料を200,000,000円と想定した場合の1口当たりNAVの試算値は108,900円（円単位未満切り捨て）です。）を基準とし、引受人の分析等に基づき算出しています。ただし、1口当たりNAVの試算値は、本書の日付時点の概算値であり、本借入れ（後記「５ 給付の内容、時期及び場所 (1) 分配金 ③ 本借入れに関する配当停止」に定義します。）に係る金利キャップ契約の締結時に同契約に基づく金利キャップ料が確定することにより更新されます。本借入れ及び金利キャップ契約の詳細につ

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信託の基本的仕組み （ロ）本信託のスキームの概要　b 金銭消費貸借契約」をご参照ください。

（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、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、原則として各信託計算期日（以下に定義します。）（本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。）である信託計算期日を除きます。）の翌々月応当日（ただし、当該日が営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいいます。以下同じです。）ではない場合は前営業日とします。以下同じです。）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。）。

「信託計算期日」とは、2027年1月末日を初回とする毎年1月及び7月の各末日並びに信託終了日をいいます。以下同じです。

配当金額は、各信託計算期日（信託終了日を除きます。）までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までに、アセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　（１） 信託の概要　② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項　(ニ) 信託計算期間」に定義します。以下同じです。）の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率を通知することにより行います。

各信託配当支払日において、本信託は、原則として各信託計算期間における当期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。ただし、本借入関連契約（後記「③ 本借入れに関する配当停止」で定義します。以下同じです。）において別段の定めがある場合は、本借入関連契約の定めに従います。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には、本信託は、ODXの規則等に定めるSTARTにおける一般受益権の取扱廃止事由に該当することのないよう配当を行うものとします（ただし、当該信託計算期間において、当期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、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。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。

「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に係る権利確定日は、当該配当に係る信託計算期間に属する信託計算期日です。以下同じです。

また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、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、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を原資としない金額の分配（元本の一部減少としての払戻し）を行うことができます（かかる元本の一部払戻しが行われる日を、以下「元本一部払戻日」といいます。）。ただし、本借入関連契約において別段の定めがある場合は、本借入関連契約の定めに従います。各元本一部払戻日において本受益者に対する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（本信託の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。）に係る権利確定日である各信託計算期日現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが元本一部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。

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

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

受託者は、当初取扱金融商品取引業者が(i)顧客口（当初取扱金融商品取引業者が保護預り契約に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（当初取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の配当金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、当初取扱金融商品取引業者及び受託者が別途合意する配当金明細交付日（以下「配当金明細交付日」といいます。）の事務取扱要領に定める期限（以下、本段落において、「配当金明細送付期限」といいます。）までに、当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した配当金明細を当初取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、当該配当金明細を当該配当金明細送付期限までに当初取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも当該配当金明細交付

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

（ロ）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に係る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を参照の上、当該時点における「Progmat ST」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、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一部払戻金額を算出し、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の交付日（以下「元本一部払戻金明細交付日」といいます。）の期限（以下、本段落において、「元本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等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当該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で「Progmat ST」に記録されている、当初取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約に従い、各本受益者の証券口座に、本受益権の元本一部払戻金に相当する金銭の記録を行い、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。

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三十三銀行（以下「レンダー」といいます。）との間で、引受契約締結日（後記「１２ 引受け等の概要」に定義します。）付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である2026年12月10日（以下「貸付実行日」ということがあります。）付で当該金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約（金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入関連契約」と総称します。）を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行う予定です。

本借入れに伴い、受託者は、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れ（タームローン）（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　（１） 信託の概要　① 信託の基本的仕組み　（ロ）本信託のスキームの概要　b 金銭消費貸借契約」に定義します。以下同じです。）の返済時期を予定返済期日（2032年12月10日）から最終返済期日（2033年12月10日）（いずれの場合も、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「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が合意される予定です。

本借入れの借換え（以下、借換えのことを「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。

(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) 運用期間及び償還予定日

本受益権の運用期間は、信託設定日（2026年12月10日）から2032年1月期（2031年8月1日から2032年1月31日）の末日までです。ただし、後述のとおり、2035年1月31日（2035年1月期末）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。詳細は以下をご参照ください。

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　売却方針」に記載のとおり、本信託においては、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）の間に本件不動産受益権（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。）に係る不動産管理処分信託契約が終了し、投資対象不動産が本信託財産に属することとなった場合には、投資対象不動産。以下、本(3)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、本件不動産受益権の売却後に行われることになります（なお、本受益権の償還が本件不動産受益権の売却後に行われることは、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、各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。特に、2031年7月末日までにおいては、アセット・マネージャーが、本件不動産受益権の売却価格が設定された早期売却下限価格（早期売却下限価格の詳細については、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　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。以下同じです。）を上回ると判断する場合、又は経済環境や投資対象不動産の運用状況等の変化により、残りの運用期間において売却した場合に売却価格が低下する可能性が高いと見込まれ、その時点における本件不動産受益権の売却が投資家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、本件不動産受益権を早期売却する場合があります。

なお、売却に当たっては、アセット・マネージャーは、当該売却に係る判断の根拠（早期売却下限価格を下回る価格で売却する場合におけるその理由及び売却先の決定経緯を含みますがこれらに限られません。）等について、アセット・マネージャーによる開示資料において記載する方針です。

また、アセット・マネージャーは、2032年1月期が終了する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、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、本受益者の利益最大化のために運用の延長が必要と判断する場合、信託計算期間としての2032年1月期が終了した後から3年間（2035年1月末日まで）を限度として運用期間の延長を決定するとともに、必要に応じて当該時点の借入れの借換え（リファイナンス）を行う場合があります。この場合、アセット・マネージャーは、当該延長期間における本信託の償還を優先した売却活動を行います。

2032年1月期に本件不動産受益権の売却が行われ、かつ、当該期の末日までの日に本受益権の償還が行われる（以下、当該時期に行われる償還を「予定償還」といい、予定償還が行われる2032年1月期の末日までの日を「償還予定日」といいます。）ことを原則と考えた場合、その場合の運用期間は約5年2か月となりますが、上記のとおり、本件不動産受益権を早期売却することがあるため、その結果本件不動産受益権が売却された場合には、償還予定日より早期に償還されます（以下、当該時期に行われる償還を「早期償還」といいます。）。ただし、アセット・マネージャーは、2032年1月期が終了する2032年1月31日までの間に、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、本受益者の利益最大化のために運用の延長が必要と判断する場合、信託計算期間である2032

年1月期が終了した後から3年間、2035年1月31日（2035年1月期末）までを限度として運用期間の延長を決定する場合があることから、この場合には、運用期間は延長され、当該延長後の償還は、2035年1月期の末日までに実施されることになります（以下、当該時期に行われる償還を「延長後の償還」といい、当該償還が行われる2035年1月期の末日までの日を「延長償還日」といいます。）。

ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、本借入れ（タームローン）のリファイナンスが奏功せず、レンダーの承諾を得て本借入れ（タームローン）の返済時期が予定返済期日（2032年12月10日）から最終返済期日（2033年12月10日）（いずれの場合も、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）まで延長された場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得するため、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る場合にも、同様の合意をリファイナンスを行う金融機関との間で行う可能性があります。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。

原則として当該信託計算期間内において売却を行う方針である、2032年1月期の売却と、それ以前の売却及びそれ以後の売却の関係の理解を容易にするため、上記のとおり2032年1月期の売却を原則と呼称するとともに、早期償還、予定償還、償還予定日、延長後の償還及び延長償還日との用語を定義していますが、呼称及び定義は、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。

6【募集の方法】

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

7【申込手数料】

該当事項はありません。

8【申込単位】

1口以上1口単位

9【申込期間及び申込取扱場所】

(1) 申込期間

2026年12月1日(火)から2026年12月9日(水)

(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10日(木)

(2) 払込取扱場所

株式会社三井住友銀行　丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

１２【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、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
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	25,700口

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

１３【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

１４【その他】

(1) 申込みの方法

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

(2) 申込証拠金の利息、申込証拠金の振替充当

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

(3) その他申込み等に関する事項

① 本受益権の申込みに当たっては、当初取扱金融商品取引業者と保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を当初取扱金融商品取引業者に委託することが必要です。
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は、払込期日の翌営業日です。
③ 本受益権の受渡期日は、払込期日の翌営業日（2026年12月11日(金)）です。
④ 本受益権は、2027年1月末日に終了する信託計算期間の終了後最初に到来する決算発表日の翌営業日（以下「取引開始日」といいます。）より売却が可能となります。また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています（STARTにおける取扱いは、上記のとおり、その申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いが開始される日（以下「STARTにおける取引開始日」ということがあります。）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、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）。本受益権は、取引開始日より、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、これに加えて、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（注）。なお、本受益権の譲渡に係る手続及び譲渡に係る制限については、後記「第二部 信託財産情報　第３ 証券事務の概要　１ 名義

書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。なお、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。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。

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

(4) 本邦以外の地域での発行

該当事項はありません。

(5) 追加発行の制限について

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。）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＜ＦＬＡＴ小平＞信託契約（デジタル名義書換方式）（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。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日に、信託財産を構成する本件不動産受益権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、主として投資対象不動産に係る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。

資産の種類	内容	価格	比率（注1）
不動産管理処分信託の受益権	本件不動産受益権	7,300,000,000円(注2)	100.0%
合計		7,300,000,000円	100.0%

（注1）　価格合計に対する当該資産の価格の占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注2）　大和不動産鑑定株式会社作成の2026年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

（３）【信託財産の沿革】
本信託は、信託設定日に、本受益者及び精算受益者のために、信託財産である本件不動産受益権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：株式会社KRTS10

信託財産の信託設定を行います。また、受託者とともに、本受益権の発行者です。

委託者は、本受益権、精算受益権及びローン受益権（本信託の精算受益権及びローン受益権の詳細については、後記「３ 信託の仕組み （１）信託の概要 ④ その他」をご参照ください。）の当初受益者であり、本受益権及び精算受益権の譲渡によって本受益権及び精算受益権の当初受益者の地位が譲受人である本受益者及び精算受益者に承継されることにより、本信託契約に規定される本受益権及び精算受益権に係る当初受益者の受託者に対する指図権は受益者代理人及び精算受益者に承継されます。ただし、本受益権及び精算受益権の譲渡により委託者の地位は承継されません。なお、本信託においては、委託者が解散する等により消滅する場合であっても、本信託の運営に支障を生じないこととするための仕組みとして、委託者は本信託財産の管理又は処分に関する指図権を有しておらず、また、本信託契約に規定される当初受益者の受託者に対する指図権は本受益権及び精算受益権の譲渡後は受益者代理人及び精算受益者が有することとされています。

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

(ロ) 受託者：農中信託銀行株式会社

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、本信託契約及び事務取扱要領に基づき、受益権原簿の作成及び管理を行います。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、株式会社東京共同会計事務所及び当初取扱金融商品取引業者へ委託します。また、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務のほか、信託業務の一部を第三者に委託することができます。

(ハ) 受益者代理人：弁護士　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：ＫＤＸ　ＳＴパートナーズ株式会社

受託者との間で、引受契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。当該アセット・マネジメント業務委託契約は、信託設定日に本信託が設定されることを停止条件として効力が生じるものとされています。なお、アセット・マネジメント業務委託契約においては、アセット・マネージャーが、本件不動産受益権（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）の売却に際し、（売却候補先から売却条件の提案を受けた場合には、速やかに受託者並びに受益者代理人及び精算受益者に対してその提案内容につき通知し（ただし、複数の提案を受けた場合には受託者に最も有利な提案内容のみを通知することで足ります。））、受益者代理人又は精算受益者がアセット・マネージャーに対して売却に関して協議を申し出た場合には当該協議に誠実に応じる旨が定められます。

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権（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。なお、本書の日付現在、ケネディクス株式会社は、アセット・マネージャーの発行済株式の100%を保有しています。

(ホ) 精算受益者：ケネディクス株式会社

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

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

(ヘ) ローン受益者：株式会社KRTS10

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

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

(ト) 引受人：株式会社ＳＢＩ証券

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

(チ) 当初取扱金融商品取引業者：株式会社ＳＢＩ証券

本受益者と保護預り契約を締結します。また、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基本契約書（以下「受益権取扱事務委託基本契約」といいます。）及び受益権の取扱事務に関する個別契約書（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。

今後、新たに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た取扱金融商品取引業者が、「Progmat ST」のCN機能を利用する場合や、当初は「Progmat ST」のCN機能を利用していなかったものの、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、かかる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) レンダー：株式会社三十三銀行

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。

(ヌ) 不動産信託受託者：三井住友信託銀行株式会社

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（裏付資産）たる不動産等（投資対象不動産等）の管理及び処分を行います。

(ル) カストディアン：農中信託銀行株式会社

カストディアンは、委託者及び当初取扱金融商品取引業者との間で、引受契約締結日付で業務委託契約書（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「Progmat ST」のCN機能を利用しない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（CN未利用）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（CN未利用）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。

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

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

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

受託者は、アセット・マネージャーによる決定に基づき、本件不動産受益権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、兼営法第2条第1項において準用する信託業法第29条第2項各号に定める取引に該当しないとき又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（以下「信託金」といいます。）を株式会社三十三銀行の普通預金口座その他の金融機関の口座（金利キャップ契約上の金利キャップ購入者の地位を承継後、金利キャップ契約の締結先から収受する証拠金の預入口座です。本書の日付現在、当該口座を開設する金融機関は未定です。以下同じです。）で預かります。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。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

経営会議等により「信託財産管理にかかる管理方針」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

業務部は、本信託契約、「信託財産管理規則」その他の規定等に基づき本信託財産を管理します。

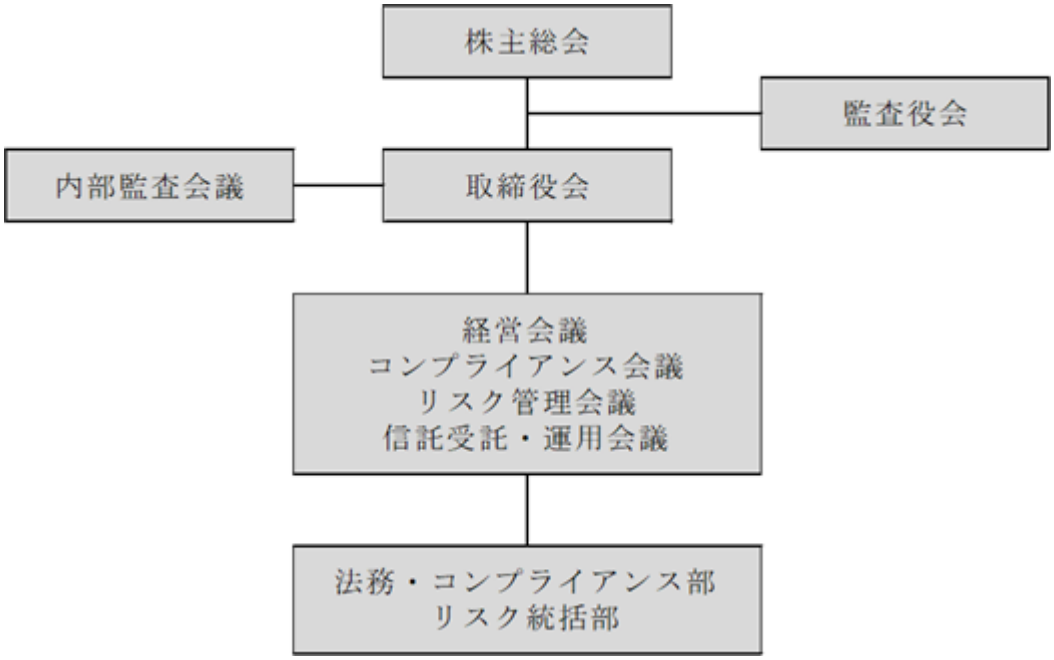
また、業務部は、「信託財産管理規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、リスク統括部及び必要に応じて法務・コンプライアンス部（以下これらの部署を個別に又は総称して「信託財産管理の管理部門」といいます。）へ報告します。業務部は、信託財産管理の管理部門から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

業務部及び信託財産管理の管理部門から独立した内部監査部署である内部監査部が、業務部及び信託財産管理の管理部門に対し、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、内部監査部は、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

リスク管理に関する統括部署としてリスク統括部を設置しております。また、「リスクマネジメント基本方針」及び年度の「リスク管理計画」は、リスク管理会議で協議し、取締役会において決定しております。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。



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不動産を所有し、管理及び処分するものであり、その経済的利益と損失は最終的に本件不動産受益権を保有する受益者である受託者にすべて帰属することになります。したがって、本件不動産受益権を保有する受益者である受託者は、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、前記「(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不動産である投資対象不動産であり、不動産に関しては以下の制限があります。

(イ) 不動産の利用等に関する法制度の概要

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の規制に服します。その他、不動産は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他の都市計画に関して必要な事項を定める都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）をはじめ、道路法（昭和27年法律第180号。その後の改正を含みます。）、航空法（昭和27年法律第231号。その後の改正を含み

ます。）、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）、海岸法（昭和31年法律第101号。その後の改正を含みます。）等の様々な法規制の適用を受けます。さらに、当該不動産が所在する地域における条例や行政規則等により、建築への制限が加わることがあるほか、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等の義務が課せられることがあります。

加えて、土地収用法（昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）、都市再開発法（昭和44年法律第38号。その後の改正を含みます。）といった私有地の収用・制限を定めた法律により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあります。

(ロ) 不動産の賃貸借に関する法制度の概要

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

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

(ハ) 不動産の売却に関する法制度の概要

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

（２）【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として本件不動産受益権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信託財産となります。信託設定日において信託財産となる本件不動産受益権の内容は、以下のとおりです。

① 本件不動産受益権

受託者：三井住友信託銀行株式会社
主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の不動産
不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおりです。

（2026年8月31日現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要（注1）					
物件名称		ＦＬＡＴ小平（注2）			
本信託の信託設定日における不動産価額		7,300,000,000円	鑑定評価書の概要		
			鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社
不動産管理処分信託契約の概要	当初信託設定日	2023年6月14日			
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額		7,300,000千円
	信託期間満了日	2036年12月末日	価格時点		2026年8月31日
土地	所在地	東京都小平市小川東町3丁目2708番24、2719番8	直接還元法		
	敷地面積（登記簿）	6,603.00㎡	(1)運営収益		377,595千円
	用途地域	工業地域		潜在総収益	384,679千円
	容積率／建蔽率	200%／60%		空室等損失	7,083千円
	所有形態	所有権	(2)運営費用		97,302千円
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社		維持管理費	31,731千円
	調査年月	2026年8月		水道光熱費	3,297千円
	今後1年間に必要とされる修繕更新費	0円		修繕費	4,473千円
				PMフィー	4,356千円
	今後2～12年間に必要と想定される修繕更新費	54,314千円		テナント募集費用等	2,255千円
				公租公課	46,088千円
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建		損害保険料	1,960千円
	駐車場台数	251台		その他費用	3,139千円
	建築時期	2026年1月			
	延床面積（登記簿）	14,501.72㎡	(3)運営純収益（NOI） (1)－(2)		280,292千円
	用途	店舗・駐車場・診療所	(4)資本的支出		8,151千円
	所有形態	所有権	(5)一時金の運用益		2,439千円
関係者			(6)純収益（NCF） (3)＋(5)－(4)		274,581千円
PM会社		株式会社プライムプレイス	(7)還元利回り（NCF）		3.7%
マスターリース会社		株式会社プライムプレイス	(8)直接還元法による価格		7,420,000千円
マスターリース種別		パス・スルー型			
賃貸借の状況			DCF法による価格		7,250,000千円
賃貸可能面積		6,056.68㎡		割引率	3.5%
賃貸面積		5,564.11㎡		最終還元利回り	3.9%
稼働率		91.9%	原価法による積算価格		5,750,000千円
テナント総数		1		土地割合	57.9%
月額賃料及び共益費		27,519千円		建物割合	42.1%
敷金・保証金		226,464千円	地震PML値（地震PML値調査業者）		4.1%（東京海上ディーアール株式会社）

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

(注2) 受託者は、本書の日付現在、「FLAT小平」の商標権（以下「本件商標権」といいます。）を保有していないため、本件商標権に係る商標権者から許諾が得られない場合には、物件名称の変更が必要となり、これに伴う費用等が生じる可能性があります。

特記事項
該当事項はありません。

その他			
該当事項はありません。			
賃貸借の状況			
テナントの名称	株式会社プライムプレイス	業種	不動産管理業
賃貸借形態	建物賃貸借契約	賃貸面積	5,564.11㎡
年間賃料（注）	330,236千円	敷金・保証金	226,464千円
賃料改定の可否	該当事項はありません	契約期間	2026年1月30日から1年間（1年ごと自動更新。更新拒絶3か月前までに予告）
中途解約	中途解約不可	賃貸面積比率	91.9%

（注）本物件の賃貸借契約は、原則としてエンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約であり、賃借人から信託受託者に支払われる賃料は、賃借人（マスターリース会社）である株式会社プライムプレイスと各転借人との間の賃貸借契約に基づき、各転借人から受領する賃料額となります。なお、主要テナント（テナントへの賃貸面積が本物件の賃貸面積の10%以上を占めている転借人であるテナントをいいます。以下同じです。）である3社の賃貸面積比率の合計は64.1%です。

稼働率推移			
2026年1月末日	2026年2月末日	2026年3月末日	2026年4月末日
43.3%	84.5%	86.9%	88.9%
2026年5月末日	2026年6月末日	2026年7月末日	2026年8月末日
88.9%	88.9%	91.3%	91.9%

（注）投資対象不動産の竣工日である2026年1月5日以降の各月の稼働率のみ記載しています。

転貸借の状況①（注1）			
主要テナントの名称	オーケー株式会社	業種	食品小売業
賃貸借形態	非開示	賃貸面積	2,416.85㎡
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定の可否	非開示	契約期間（注2）	非開示
中途解約	非開示	賃貸面積比率	39.9%

（注1）賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。
（注2）本商品の運用期間（延長期間を含みます。）を超える期間が契約期間とされています。

転貸借の状況②（注）			
主要テナントの名称	株式会社アミーゴ	業種	ペット関連小売業
賃貸借形態	定期建物賃貸借	賃貸面積	801.83㎡
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定の可否	公租公課の変動又は経済事情の変動により賃料の額が不相当となった場合は、賃貸人及び賃借人の協議の上、賃料を改定できるものとされています。	契約期間	2026年1月30日から2046年1月29日まで
中途解約	原則不可。ただし、賃借人が引渡日から10年経過後、8か月前までに書面にて解約を申し入れた場合を除きます。なお、中途解約する場合、解約日が引渡日から10年8か月以上15年未満の場合は敷金の80%相当額、15年以上17年未満の場合は敷金の50%相当額、17年以上契約期間満了日前までの場合は敷金の30%相当額を支払うものとされています。	賃貸面積比率	13.2%

（注）賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

転貸借の状況③（注）			
主要テナントの名称	株式会社サンドラッグ	業種	医薬品・化粧品小売業
賃貸借形態	定期建物賃貸借	賃貸面積	664.13㎡
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定の可否	非開示	契約期間	非開示
中途解約	非開示	賃貸面積比率	11.0%

（注）賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

立地特性・特徴

■暮らしに身近な生活密着型の商業施設「FLAT小平」

本商品の投資対象である「FLAT小平」は、2026年1月に竣工し、2026年2月に開業した地上4階建ての商業施設です。1・2階に食品スーパー「オーケー」をはじめとする物販・飲食・クリニックなどが出店し、3・4階及び屋上などに計251台の駐車場を備えています。最寄駅は、西武拝島線「萩山」駅（徒歩6分）及び西武多摩湖線「八坂」駅（徒歩7分）です。

小平市は武蔵野台地上に位置し、「小平」の名前は、初めて開拓された小川村の「小」と、平坦な地形の「平」に由来するとされています。施設名は、この小平市の名前の由来である「武蔵野台地上にある平らな土地」にちなみ、地域の方が「ふらっと」気軽に立ち寄れる施設となるよう名付けられました。

出所：小平市WEBサイト「市のプロフィール」

外観



テナントは、食品スーパー「オーケー」を核テナントに、ドラッグストア「サンドラッグ」、100円ショップ「ダイソー」、ペット専門店「ペットフォレスト」、飲食店「バーガーキング」及び「サーティワン アイスクリーム」並びにクリニックなど、暮らしに身近な業種で構成されており、日々の買い物から通院までを1ヵ所で済ませられる施設になっていると考えています。2026年8月末日時点のエンドテナント数は17、稼働率は91.9%です。暮らしを支える多様なテナントからの賃料収入が得られます。



（注1）稼働率及びテナント数は、2026年8月末日時点の数値であり、将来の稼働状況を保証するものではありません。

（注2）図中のテナントは2026年8月末日時点の主な出店テナントであり、今後変更となる可能性があります。また、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、上記テナントの入居が継続することを保証又は約束するものではありません。

（注3）投資対象不動産の賃貸借契約は、原則としてエンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約であり、賃借人から不動産信託受託者に支払われる賃料は、賃借人（マスターリース会社）である株式会社プライムプレイスと各転借人との間の賃貸借契約に基づき、各転借人から受領する賃料額となります。

業種	賃貸面積	構成比
食品スーパー	2,416.85㎡	43.4%
ペット関連	801.83㎡	14.4%
ドラッグストア・調剤薬局	787.58㎡	14.2%
100円ショップ	535.68㎡	9.6%
サービス・その他物販	354.77㎡	6.4%
クリニック	405.68㎡	7.3%
飲食	261.72㎡	4.7%
合計	5,564.11㎡	100.0%

（注）上記の表中の業種、賃貸面積及び構成比は、2026年8月末日時点のものです。構成比は、各業種に該当するエンドテナントの賃貸面積の合計が賃貸可能面積に占める比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各業種の構成比の合計が100.0%にならない場合があります。稼働率及びテナント数は、2026年8月末日時点の数値であり、将来の稼働状況を保証するものではありません。

■賃貸借の状況

投資対象不動産では、マスターリース会社である株式会社プライムプレイスが各エンドテナントに転貸し、エンドテナントが株式会社プライムプレイスに支払うべき賃料と同額の賃料を株式会社プライムプレイスが支払うこととされている、パス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。そのため、エンドテナントの退去や賃料の減額が生じた場合には、本信託の収益に影響を及ぼします（詳細は、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 （へ）マスターリースに関するリスク」をご参照ください。）。

■投資対象不動産と同じ小川東町の商業地の公示地価は4年連続で上昇

投資対象不動産と同じ小川東町に所在する商業地の標準地（小平5-8、小川駅から300m）の公示地価は、2023年以降4年連続で上昇しており、2026年は1㎡当たり279,000円（前年比+3.7%）となりました。



出所：国土交通省「地価公示」

（注1）国土交通省「地価公示」による各年1月1日時点の標準地（小平5-8）の価格及び前年度の価格に対する変動率を記載しています。公示地価は投資対象不動産の土地の価格を示すものではありません。また、過去の公示地価の推移は将来の地価及び投資対象不動産の価値を保証するものではありません。

（注2）投資対象不動産は工業地に所在しており、その地価の推移は商業地におけるものとは異なる可能性があります。

■隣接地などで計約1,200戸の分譲マンションの開発が進行中

投資対象不動産の隣接地などでは、分譲マンション「Grace Garden 小平小川東」（総戸数628戸）及び建替え事業による分譲マンション「東京リンクウィズタウンプロジェクト」（総戸数575戸）の開発が進められています。これらの開発計画が予定どおり進んだ場合、ファミリー層を中心に居住人口が増加し、投資対象不動産への来店需要が拡大することが期待できると、アセット・マネージャーは考えています。

名称	竣工状況	総戸数
Grace Garden 小平小川東	第1街区：2026年10月中旬（竣工済）、第2街区：2027年10月中旬（予定）	628戸（予定）
東京リンクウィズタウンプロジェクト	2027年10月（予定）	575戸（予定）

出所：「Grace Garden 小平小川東」公式WEBサイト（物件概要、2026年9月29日更新）、「東京リンクウィズタウンプロジェクト」公式WEBサイト

（注）上記の開発計画は2026年9月29日現在の各事業者の計画であり、竣工時期の遅延や計画の変更・中止が生じる可能性があります。また、これらの開発計画により、投資対象不動産への来店客数の増加が保証されるものではありません。



■地域の暮らしに根差した商圏

投資対象不動産は西武拝島線「萩山」駅より徒歩6分・西武多摩湖線「萩山」駅より徒歩7分の立地にあり、徒歩・自転車・自動車で日常的に来訪する周辺居住者を主な対象とした、地域密着型商業施設に適した立地であるとアセット・マネージャーは考えています。

■核テナントは食品スーパー「オーケー」

投資対象不動産の核テナントであるオーケー株式会社は、首都圏及び大阪府・兵庫県でディスカウントスーパーマーケット「オーケー」を170店舗超展開しています（2026年3月末日時点）。同社は「高品質・Everyday Low Price」を経営方針に掲げており、公益財団法人日本生産性本部 サービス産業生産性協議会が実施する「JCSI（日本版顧客満足度指数）調査」のスーパーマーケット業種において、2011年度から2026年度にかけて16年連続で顧客満足度1位となっています。

アセット・マネージャーは、日常の食料品需要を取り込む核テナントとして、オーケーが投資対象不動産への継続的な集客に寄与するものと考えています。

出所：オーケー株式会社「2026年3月期有価証券報告書」、同社WEBサイト、サービス産業生産性協議会「2026年度 JCSI第2回調査結果」

（注）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、上記エンドテナントの入居が継続することを保証又は約束するものではありません。



■日常の需要を取り込むテナント構成と、後継テナントの誘致可能性

アセット・マネージャーは、投資対象不動産の賃料収入を支える要素として、以下の2点に着目しています。

（1）生活に欠かせない業種が中心のテナント構成

賃貸可能面積のうち、食品スーパー、ドラッグストア・調剤薬局、クリニックの3業種に該当するエンドテナントの賃貸面積が59.6%（2026年8月末時点）を占めています。いずれも日々の食料品や医薬品の購入、通院など、生活に欠かせない需要を取り込む業種です。アセット・マネージャーは、これらの業種は景気動向による来店需要の変動を受けにくいと考えています。

（2）退去時にも後継テナントの誘致が見込める立地と区画

仮に既存テナントの入替えが生じた場合でも、同業態を含む地域密着型の業態で代替できるポテンシャルを有していると、アセット・マネージャーは考えています。

ただし、エンドテナントの退去や賃料の減額が生じた場合には、本信託の収益に影響を及ぼす可能性があります（詳細は、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 (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」をご参照ください。）。また、上記は、将来の賃料収入を保証するものではありません。

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

- 「本信託の信託設定日における不動産価額」は、大和不動産鑑定株式会社作成の2026年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額（当初鑑定評価額）を記載しています。
- 「不動産管理処分信託契約の概要」は、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の契約内容を記載しています。
- 「土地」の「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
- 「土地」の「敷地面積（登記簿）」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- 「土地」の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「土地」の「容積率／建蔽率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率及び建蔽率の上限値を記載しています。
- 「土地」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 「建物状況評価概要」は、委託者からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリング・レポート）の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。
- 「建物」の「構造・階数」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- 「建物」の「駐車場台数」は、2026年8月末日現在において投資対象不動産の敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。
- 「建物」の「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月又は工事完了検査年月を記載しています。
- 「建物」の「延床面積（登記簿）」は、登記簿上表示されている投資対象不動産の建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。
- 「建物」の「用途」は、主たる建物の登記簿上の建物種別を記載しています。
- 「建物」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 「PM会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結している又は締結する予定のPM会社を記載しています。
- 「マスターリース会社」は、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- 「マスターリース種別」は、マスターリース契約の内容に従った分類を記載しています。「マスターリース種別」に記載の「パス・スルー型」とは、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いいます。
- 「賃貸可能面積」は、委託者において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、2026年8月末日現在の賃借人に賃貸されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で2026年8月末日現在において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。
- 「稼働率」は、2026年8月末日現在の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「テナント総数」は、2026年8月末日現在の賃借人の数を記載しています。
- 「月額賃料及び共益費」は、2026年8月末日現在における、賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する月額賃料（共益費を含みます。）を記載しています。
- 「敷金・保証金」は、2026年8月末日現在の賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する敷金・保証金の残高を記載しています。

- 「賃貸借の状況」は、信託設定日付で賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定される内容を記載しています。なお、「賃貸面積比率」は、当該賃借人に対する賃貸面積（マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース契約に記載された賃貸面積）を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「転貸借の状況」は、信託設定日付で賃借人と主要テナントである転借人との間で締結されている転貸借契約に規定される内容を記載しています。なお、「賃貸面積比率」は、当該転借人に対する賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「鑑定評価書の概要」は、委託者が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。
- 「地震PML値（地震PML値調査業者）」は、東京海上ディーアール株式会社が作成した2026年9月付エンジニアリング・レポートに基づき記載しています。
- 「特記事項」は、本書の日付現在の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。
- 「その他」は、本件不動産受益権又は投資対象不動産について注記が必要な事項について、その説明を記載しています。
- 「年間賃料」は、月額賃料及び共益費を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- 「立地特性・特徴」は、不動産鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及び委託者による分析等に基づいて、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

② 本件不動産受益権選定の理由

委託者は、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、委託者所定の基準による収益性調査及び市場調査等の調査を実施し、その収益性に関する重大な懸念事項が存在しないことを確認するとともに、鑑定評価書を取得してその資産価値について第三者専門家による意見を取得しています。この調査には、耐震性の調査（新耐震基準（昭和56年に施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき制定された耐震基準をいいます。）に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に該当するか否かの調査）及び環境・地質等調査（有害物質の使用及び管理状況について重大な問題の有無の調査）を含みます。

（３）【信託財産を構成する資産の回収方法】

該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

（1）【信託の概要】

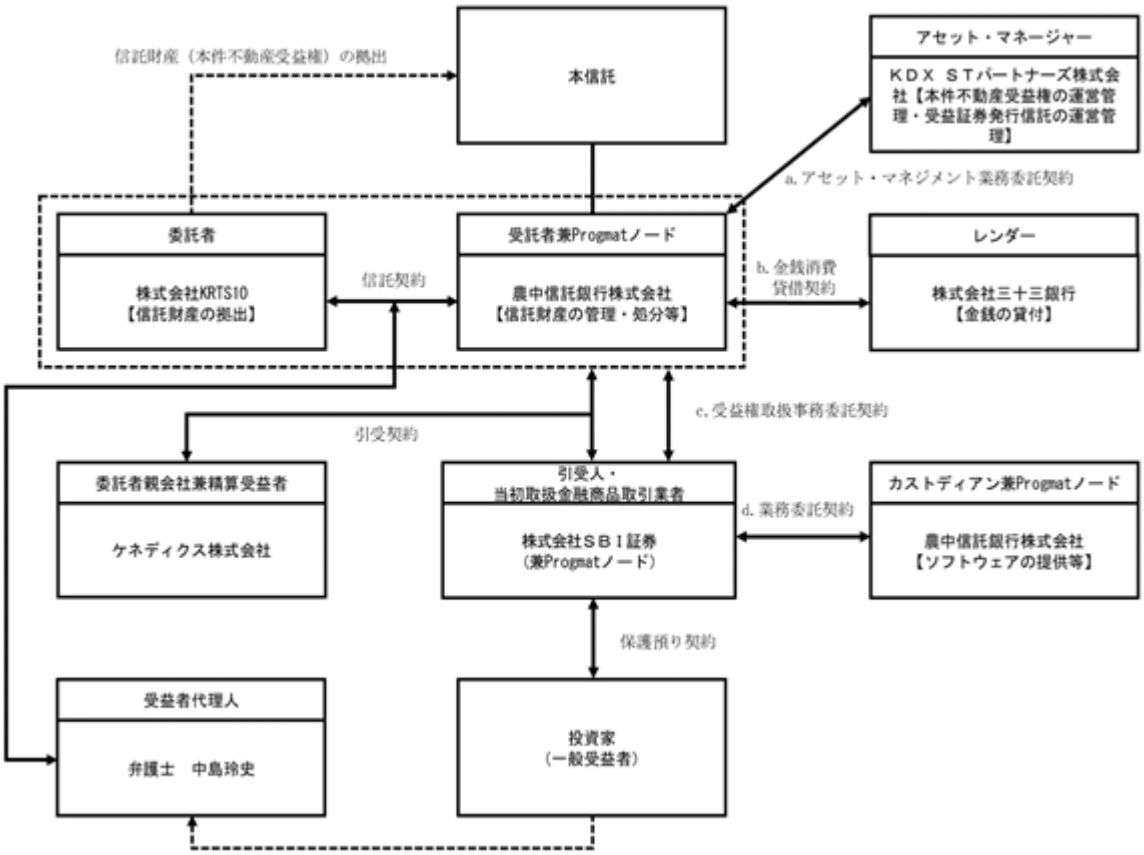
①【信託の基本的仕組み】

（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当該信託契約に基づいて受託者が受領する金銭を管理及び処分します。詳細については、前記「1 概況 （4） 信託財産の管理体制等 ① 信託財産の関係法人 （ロ）受託者：農中信託銀行株式会社」をご参照ください。また、本信託の償還については、後記「④ その他 （ホ）最終信託配当及び元本償還」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 金銭消費貸借契約

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

本借入れの内容は、以下のとおりです。なお、以下に記載の借入金額を前提とした鑑定LTV（借入金の総額を当初鑑定評価額で除した割合をいいます。）は、65.0%となります。

借入先（レンダー）	株式会社三十三銀行
借入金額	4,745百万円（タームローン）（以下、タームローンとして行われる本借入れを、「本借入れ（タームローン）」ということがあります。） 307百万円（消費税ローン）（以下、消費税ローンとして行われる本借入れを、「本借入れ（消費税ローン）」ということがあります。） なお、本書の日付現在、本借入れ（タームローン）及び本借入れ（消費税ローン）に係る借入先（レンダー）は、いずれも株式会社三十三銀行です。
利払期日	本借入れ（タームローン）：毎年1月、4月、7月及び10月の末日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）並びに予定返済期日及び（本借入れ（タームローン）に係る返済期日が最終返済期日に延長された場合には）最終返済期日 本借入れ（消費税ローン）：毎年1月、4月、7月及び10月の末日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）並びに消費税ローン返済期日
金利	本借入れ（タームローン）：円TIBORを基準とする変動金利 本借入れ（消費税ローン）：円TIBORを基準とする変動金利
消費税ローン返済期日（本借入れ（消費税ローン））	2027年6月30日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
予定返済期日（本借入れ（タームローン））	2032年12月10日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
最終返済期日（本借入れ（タームローン））	2033年12月10日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
裏付資産	本件不動産受益権
担保の状況	・本件不動産受益権に対する質権設定 ・受託者が金利キャップ契約に基づき金利キャッププロバイダーに対して有する現在及び将来の一切の債権に対する質権設定 ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産に対する抵当権設定合意 ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産に係る保険金請求権に対する質権設定合意
その他	・本借入れにおいては、一定の財務制限条項が設けられる予定です。 ・強制売却事由（後記「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」に定義されます。以下同じです。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得します。そのため、強制売却事由が生じた場合には、売却方針にかかわらず本件不動産受益権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（タームローン）については、金利上昇による支払利息の増加を一定の水準に抑えるため、受託者は、委託者が信託設定日までに金利キャッププロバイダーとの間で締結する、上記借入金額全額を想定元本とした金利キャップ契約上の金利キャップ購入者の地位を、信託設定日付で承継します。当該金利キャップ契約に基づく金利キャップ料及び承継に係る手数料その他の信託設定日までに発生する費用は当初の金利キャップ契約の当事者である委託者が負担し、受託者及び本信託財産は負担しません。なお、金利キャップの対象期間が本借入れの返済期日より早く終了する又は本信託の運用期間より短い場合、対象期間終了後は金利上昇の影響を直接受けます。また、購入先の信用力の低下などにより、受取金額が支払われない可能性があります。受託者は、金利キャップ契約に関して金利キャッププロバイダーから受け入れる証拠金を銀行その他の金融機関に開設する口座において、受託者の固有財産と分別して管理します。

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

c 受益権取扱事務委託契約

受託者は、当初取扱金融商品取引業者との間で、引受契約締結日付で受益権取扱事務委託基本契約及び受益権取扱事務委託個別契約を締結します。

当初取扱金融商品取引業者は、受託者から受益権取扱事務委託契約に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほかに、受託者及び当初取扱金融商品取引業者は、①本受益権発行時の「Progmat ST」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成・管理、②本受益権移転に係る名義書換手続として、「Progmat ST」への移転情報

（本受益権の移転に係る情報を「Progmat ST」に記録するために必要な情報の一式をいい、以下「移転情報」と総称します。）の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「Progmat ST」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

d 業務委託契約（当初受益者分）

カストディアンは、委託者及び当初取扱金融商品取引業者との間で、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。

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、アセット・マネージャーの本書の日付現在における本件不動産受益権の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。また、受託者は、本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入を行いません。

借入方針	**運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前返済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。受託者は、金利上昇リスクをヘッジするため（リスクヘッジ目的であり、投資又は投機の目的で行うものではありません。）、委託者が信託設定日までに締結する金利キャップ契約上の金利キャップ購入者の地位を信託設定日付で承継します。基準金利が所定の基準値を上回った場合には、当該金利キャップ契約に基づくヘッジが行われます。 また、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を目的とした新たな借入れは行いません。ただし、運用期間中に資金需要が発生した場合は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定により、追加の借入れを行う場合があります。この場合、当該追加の借入れは、本借入れに劣後するものとする場合があります。**
運営管理方針	**アセット・マネージャーは、「事業計画書」を策定し、計画的な資産運用を行います。事業計画書は、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の収支計画を踏まえて、運用部長の決裁を経て策定されます。アセット・マネージャーは、上記の事業計画書を基に、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネージャーの運営管理活動について、賃貸借契約の状況に応じて状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。**
付保方針	**災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の特性に応じて損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。なお、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の保険格付等を踏まえた適切な選定を行います。加えて、投資対象不動産の地震PML値が4.1%であることを踏まえ地震保険は付保しません。**
修繕及び設備投資の方針	**本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行います。**
配当方針	**原則として、毎年8月1日から1月末日及び2月1日から7月末日の各信託計算期間（なお、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2027年1月末日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の元本の1,000分の25を超えないものとします。 また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、各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、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を超える金額の分配（元本の一部減少としての払戻し）をすることができます。 なお、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部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（2031年8月1日から2032年1月31日）の間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、投資対象不動産が本信託財産に属することとなった場合には、投資対象不動産）の売却を行う方針です。 ただし、各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。特に、2031年7月末日までにおいては、アセット・マネージャーが、本件不動産受益権の売却価格が設定された早期売却下限価格を上回ると判断する場合、又は経済環境や投資対象不動産の運用状況等の変化により、残りの運用期間において売却した場合に売却価格が低下する可能性が高いと見込まれ、その時点における本件不動産受益権の売却が投資家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、本件不動産受益権を早期売却する場合があります。 なお、売却に当たっては、アセット・マネージャーは、当該売却に係る判断の根拠（早期売却下限価格を下回る価格で売却する場合におけるその理由及び売却先の決定経緯を含みますがこれらに限られません。）等について、アセット・マネージャーによる開示資料において記載する方針です。 また、アセット・マネージャーは、2032年1月期が終了する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、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、本受益者の利益最大化のために運用の延長が必要と判断する場合、信託計算期間としての2032年1月期が終了した後から3年間（2035年1月末日まで）を限度として運用期間の延長を決定するとともに、必要に応じて当該時点の借入れの借換え（リファイナンス）を行う場合があります。この場合、アセット・マネージャーは、当該延長期間における本信託の償還を優先した売却活動を行います。 ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、本借入れ（タームローン）のリファイナンスが奏功せず、レンダーの承諾を得て本借入れ（タームローン）の返済時期が予定返済期日（2032年12月10日）から最終返済期日（2033年12月10日）（いずれの場合も、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）まで延長された場合等の強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得するため、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る場合にも、同様の合意をリファイナンスを行う金融機関との間で行う可能性があります。
その他	アセット・マネージャーは、受託者が実施する開示に関して、受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、投資家保護又はIR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成又は作成補助をします。なお、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の決算については、各信託計算期間終了日から2か月後以内の日を決算発表日（以下「決算発表日」といいます。）（初回の信託計算期間終了日は2027年1月末日、初回の決算発表日は2027年3月末日までの日）とし、本信託のウェブサイトにおいて公表する方針です。 また、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合には、本受益権に関する情報は、本信託のウェブサイトに加え、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じても提供される予定です。なお、アセット・マネージャーは、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合には、ODXの定める規則に基づく本受益権に係る適時の情報提供等の書面の作成又は作成補助をします。

本書の日付現在、本件不動産受益権の信託財産たる不動産について締結されているマスターリース契約に係る賃料については、いずれも当該マスターリース契約に定める期日までに支払われており、当該賃料について延滞はありません。また、当該不動産について締結されているエンドテナントとの間の賃貸借契約に係る賃料についても、2026年8月末日時点において、延滞はありません。

b 金銭

受託者は、兼営法第2条第1項において準用する信託業法第29条第2項各号に定める取引に該当しないとき又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、信託金を株式会社三十三銀行の普通預金口座その他の金融機関の口座で預かります。

(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、自ら、アセット・マネージャー又は委託先をして、受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託、本件不動産受益権の信託設定、本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介、投資対象不動産の賃貸借取引、投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託、投資対象不動産の工事等の発注又は受注、投資対象不動産の売買取引、投資対象不動産の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、借入れ及び本信託財産に対する担保設定、受託者、委託者及び金利キャッププロバイダーの間での金利キャップ契約上の金利キャップ購入者の地位の承継に係る契約（Novation Agreement）の締結、受託者の利害関係人に対する本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精算受益者及び受益者代理人が指図した取引（これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。）に係る、(i)受託者、アセット・マネージャー若しくは委託先又はこれらの利害関係人と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）、(ii)他の信託財産と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）及び(iii)第三者との間において本信託財産のためにする自己取引等であって、受託者、アセット・マネージャー又は委託先が当該第三者の代理人となって行うものを行うことができるものとします。

(ハ) 運用制限等

本件不動産受益権及び金銭以外の保有はしません。

(ニ) 信託計算期間

毎年1月及び7月の各末日並びに信託終了日を信託計算期日とし、各信託計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。ただし、初回の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2027年1月末日（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。詳細については、前記「第一部 証券情報　第１ 内国信託受益証券の募集（売出）要項　５ 給付の内容、時期及び場所　(1) 分配金」をご参照ください。

(へ) 信託報酬等

a．受託者に関する信託報酬等

受託者は、本信託財産より、以下の信託報酬等を収受します。ただし、当初信託報酬は委託者より受託者に対して支払われます。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 当初信託報酬 ＝ A ＋ B ＋ C A ＝ 信託設定日時点の本信託の総資産（本信託の貸借対照表における総資産をいいます。以下、「本(へ) 信託報酬等」において同じです。） ×1.0%（税込1.1%） 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） C ＝ 金103,360,000円（税込金113,696,000円）（アセット・マネジメント業務委託契約に基づき受託者がその固有財産より負担するアップフロント報酬相当額） 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	信託計算期間ごとに、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 期中信託報酬 ＝ A × 0.15%（税込0.165%）（ただし、2032年1月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降の信託計算期間においては、原則0.2%（税込0.22%）を上限としますが、委託者（委託者解散後は、精算受益者、受益者代理人）及び受託者が別途協議のうえ定めます。）× B ÷ 365（1年を365日とする日割計算） ＋ C A ＝ 信託報酬の支払日（以下、本(へ)において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の信託計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日時点）の本信託の総資産 B ＝ 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間に含まれる実日数 C ＝ 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用（当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。） 期中信託報酬の支払時期は、各信託計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。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（同日を含む。）から同年1月末日（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（同日を含む。）から同年7月末日（同日を含みます。）とし、(iii)信託終了日を期中信託報酬支払日とする場合の対応する信託計算期間は、信託終了日の直前に到来する2月又は8月の1日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。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1月末日（同日を含みます。）とします。
終了時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 終了時信託報酬 ＝ A ×0.1%（税込0.11%） A ＝ 信託終了日の直前の信託計算期日時点の本信託の総資産 終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。

種類	信託報酬の額及び支払時期
清算時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 清算時信託報酬 ＝ 信託終了日の翌日以降に生じる信託金の普通預金利息相当額 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が結了した日です。

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

b．アセット・マネージャーに関する報酬等

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

種類	報酬の額及び支払時期
期中運用報酬	アセット・マネジメント報酬計算期間（毎年1月及び7月の末日（同日を含みます。）に終了する6か月間をいいます。なお、初回のアセット・マネジメント報酬計算期間は、2027年1月末日（同日を含みます。）までの期間をいいます。以下同じです。）ごとに以下の金額 初回　　：金1,974,000円（税込金2,171,400円） 第2回以降：金8,500,000円（税込金9,350,000円） ただし、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間における期中運用報酬は、金8,500,000円（税込金9,350,000円）に当該期間において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の実日数（当該期間の開始日及び売却日の当日も含みます。ただし、受託者若しくはアセット・マネージャーが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、当該期間の開始日からそれぞれ終了日又は地位の譲渡日までの期間の実日数とし、当該終了日及び地位の譲渡日の当日は含みません。）を乗じ、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間の実日数にて除した金額（千円未満切捨）とします。 なお、期中運用報酬の支払時期は、アセット・マネジメント報酬計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該アセット・マネジメント報酬計算期間中に本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、受託者若しくはアセット・マネージャーが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が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、終了日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日）（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。
売却時報酬	(i)本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）から当該売却時に本信託から支払われる仲介手数料を控除した金額、又は(ii)投資対象不動産の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）から当該売却時に支払われる仲介手数料を控除した金額（以下「みなし売却価格」といいます。）が、金7,000,029,600円を超える場合における当該超過額に20%（税込22%）を乗じた金額（千円未満切捨。みなし売却価格が当該金額を超えない場合には0円とします。）に金10,000,000円（税込金11,000,000円）を加えた金額とします。売却時報酬の支払時期は、売却代金を受領した日です。

種類	報酬の額及び支払時期
インセンティブ報酬	アセット・マネジメント報酬計算期間ごとに、以下の算式により計算される金額（計算結果が負の値となる場合は、0円とします。） ただし、初回のアセット・マネジメント報酬計算期間におけるインセンティブ報酬は0円とし、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間におけるインセンティブ報酬は、以下の算式のcにおける「当該アセット・マネジメント報酬計算期間の実日数」を、「当該アセット・マネジメント報酬計算期間において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の実日数（売却日の当日を含みます。ただし、受託者若しくはアセット・マネージャーが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が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、それぞれ終了日又は地位の譲渡日までの期間の実日数とし、当該終了日及び地位の譲渡日の当日は含みません。）」に、以下の算式における「8,500,000円」を、「金8,500,000円に当該アセット・マネジメント報酬計算期間において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の実日数（当該アセット・マネジメント報酬計算期間の開始日及び売却日の当日を含みます。ただし、受託者及び/若しくはアセット・マネージャーが本件不動産受益権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、当該アセット・マネジメント報酬計算期間の開始日からそれぞれ終了日又は地位の譲渡日までの期間の実日数とし、当該終了日及び地位の譲渡日の当日は含みません。）を乗じ、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間の実日数にて除した金額」に、それぞれ読み替えて計算される金額（計算結果が負の値となる場合は、0円とします。）（千円未満切り捨て）とします。 インセンティブ報酬＝(a－b－c)×20%－8,500,000円 a＝該当するアセット・マネジメント報酬計算期間における投資対象不動産に係る賃貸事業収入 b＝該当するアセット・マネジメント報酬計算期間における投資対象不動産に係る賃貸事業費用 c＝190百万円に当該アセット・マネジメント報酬計算期間の実日数を乗じ、365で除した金額 なお、アセット・マネージャーは、アセット・マネジメント報酬計算期間ごとに、当該アセット・マネジメント報酬計算期間に係る本件不動産に係る賃貸事業収入及び費用の確定後（ただし、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間については、当該アセット・マネジメント報酬計算期間中に本件不動産受益権若しくは投資対象不動産が売却された場合、受託者若しくはアセット・マネージャーが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においては、各々、売却日、終了日又は地位の譲渡日以降）、インセンティブ報酬を計算の上、これに係る消費税及び地方消費税とともに、受託者に請求するものとされています。 受託者は、アセット・マネージャーからインセンティブ報酬の請求を受けた場合、速やかに当該金額をこれに係る消費税及び地方消費税とともにアセット・マネージャーに支払うものとされています。

c．受益者代理人に関する報酬

受益者代理人は、本信託財産より、各報酬支払期日（以下に定義します。以下同じです。）において、以下の受益者代理人報酬を収受します。

報酬計算期間（以下に定義します。）ごとに金500,000円（税込金550,000円）

報酬計算期間とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年1月末日及び7月末日並びに信託終了日（いずれも当該日が営業日では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か月に満たない場合又は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日又は1年間を365日として日割りにより計算した金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とします。ただし、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から初回の報酬支払期日（同日を含みます。）までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の1月又は7月に到来する報酬支払期日（同日を含みません。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。なお、初回の報酬支払期日は、初回の信託計算期日とします。また、初回及び最終の報酬計算期間を除き、報酬計算期間が6か月未満又は6か月超となる場合であっても、日割計算は行いません。

d．当初取扱金融商品取引業者に関する報酬等

当初取扱金融商品取引業者は、受益権取扱事務委託契約に基づく手数料として、本信託財産より、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、受託者と当初取扱金融商品取引業者が別途合意する金額を収受します。

手数料の上限額 ＝（A×0.20%（税込0.22%））×B÷365（1年を365日とする日割計算）

A ＝ 信託設定日における本受益権の信託譲渡の直後の時点の本受益権の1口当たりの元本金額（小数点以下切捨て）に、手数料の支払日である信託計算期日（ただし、当該日が営業日ではない場合はその直前の営業日とします。以下「本手数料支払日」といいます。）の直前の信託計算期日時点（初回の支払日の場合は信託設定日時点）で当初取扱金融商品取引業者が自己口において保有する本受益権の数量及び顧客口において管理する本受益権の数量の合計を乗じた金額

B ＝ 本手数料支払日を含む信託計算期間に含まれる実日数

業務委託料の支払時期は、該当する手数料計算期間の手数料について、当初取扱金融商品取引業者から請求があった日の属する月の翌月末日（当該日が営業日ではない場合は、前営業日とします。）です。

e．その他費用

上記に加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

・投資対象不動産に係る固定資産税及び都市計画税
・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き投資対象不動産の管理を委託するプロパティ・マネージャーに対する報酬
・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に規定された不動産信託受託者に対する信託報酬
・投資対象不動産の減価償却費
・投資対象不動産に係る保険料
・投資対象不動産に係る小修繕費
・その他、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持に要する費用
・本信託契約に基づく受託者に対する信託報酬
・アセット・マネジメント業務委託契約に基づくアセット・マネージャーに対する報酬
・本信託契約に基づく受益者代理人に対する報酬
・本借入れに係る遅延損害金、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（ただし、本借入れの元本及び本借入れに係る利息を除きます。）及び本借入れに係る金利キャップ契約に係る費用（委託者が負担する金利キャップ料及び承継に係る手数料その他の信託設定日までに発生する費用相当額を除きます。）
・本借入れに係る利息

・リファイナンスによる借入れ及び本追加借入れ（受託者が、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、本借入れに加えて行う借入れをいいます。以下同じです。）に係る遅延損害金、ブレークファンディングコスト（もしあれば）その他の費用（ただし、リファイナンスによる借入れ及び本追加借入れの元本並びにリファイナンスによる借入れ及び本追加借入れに係る利息を除きます。）
・リファイナンスによる借入れ及び本追加借入れに係る利息（もしあれば）
・税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
・本件不動産受益権の、委託者から受託者に対する信託譲渡に係る（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の）受託者の負担する不動産信託受託者に対する信託報酬及び司法書士に対する報酬並びに本信託に関して発生する司法書士に対する報酬（もしあれば）
・本件不動産受益権に係る鑑定評価書、エンジニアリングレポート及びマーケットレポートの取得費用
・有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成に関連する費用
・貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
・本件不動産受益権又は投資対象不動産（該当する場合）の売却に係る費用
・本受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用
・精算受益権の発行に関して受託者の負担する一切の費用
・受託者による本件不動産受益権の取得に係る登記費用及び確定日付の取得に要する費用
・（本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には）STARTにおける、本受益権を表章するセキュリティ・トークンの取扱いに関して受託者の負担する一切の費用・手数料
・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（2035年1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。以下同じです。）又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。以下同じです。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権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。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意する場合には、当該合意する期限を信託財産売却期限とします。）までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権（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)において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。

上記にかかわらず、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権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（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税及び地方消費税の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）は、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権の譲受人の間で行うものとします。

(チ) 信託事務の委託

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

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

（リ）信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

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

③【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

（イ）精算受益権

精算受益権は、その保有者が、本件不動産受益権に係る債権及び債務のうち本信託の終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）について受託者から承継を受け、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後的な精算を行うための信託受益権です。精算受益権については、信託法第185条第1項に規定する記名式の受益証券を発行しますが、精算受益者は、信託設定日において、信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行うものとし、精算受益権に係る受益証券は不所持とします。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

精算受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。精算受益権の譲渡は、当該精算受益権に係る受益証券を交付して行わなければならず、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、本借入関連契約に基づく担保権を除き、精算受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

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

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

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

本信託契約又は信託法その他の法令等に基づく受益者の意思決定が必要な場合には、当該意思決定は、原則として、受益者代理人及び精算受益者の合意（ただし、受益者代理人が不存在の場合には精算受益者の決定）により行うものとされています。ただし、受託者が意思決定を要請したときから60日以内に受益者代理人及び精算受益者の合意が形成されない場合は、当該意思決定は精算受益者の決定により行います。その他、精算受益者は、以下の事項を含む本信託契約所定の事項について、本信託契約に定めるところに従い、受益者代理人とともに、又は単独で、受託者に指図することがあります。

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

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

c 本借入れに係る債務を担保するための、投資対象不動産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) 最終信託配当及び元本償還」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及び金利キャップの購入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。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。本書の日付時点における、ローン受益権の当初の元本額の概算額は金4,430,019,600円であり、金利キャップ契約の締結時に同契約に基づく金利キャップ料が確定することにより、その金額が確定されます。詳細については、後記「（2）受益権　② 受益権に係る受益債権の内容」をご参照ください。受託者は、本借入れに係る貸付実行日において、本借入れ（タームローン）による借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行います。

(ハ) 信託の終了及び解除事由

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)ケネディクス株式会社に対する精算受益権の譲渡又は(iii)本借入れのいずれかが中止された場合
h 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、本信託の終了を決定することができるものとされており、この場合、本信託は本信託契約に定める日に終了します。

i 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っている全ての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されない場合
j 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合
k 本信託の信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断した場合
l 受託者が、本信託を終了することが本受益者及び精算受益者に有利であると判断した場合
m 受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合
n 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合

さらに、信託設定日までに、本件不動産受益権に係る売買契約に基づき、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、（委託者が存続している場合に限り）委託者並びに（信託設定日以後に限り）受益者代理人及び精算受益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本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能又は著しく困難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、受益者代理人及び精算受益者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、受託者並びに（委託者が存続している場合に限り）委託者、（信託設定日以降に限り）受益者代理人及び精算受益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又は著しく困難となったと委託者、受益者代理人又は精算受益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)において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。

ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用（前記「② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (へ) 信託報酬等 d. その他費用」に記載の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（もしあれば）その他の費用を除きます。）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（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税及び地方消費税の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）は、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権の譲受人の間で行うものとします。

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

(ホ) 最終信託配当及び元本償還

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。

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

＜本受益者に対する最終信託配当及び元本償還＞

受託者は、信託終了日から最終信託配当支払日までの間の任意の日に、信託終了日の前営業日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmat ST」に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における「Progmat ST」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

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

受託者は、当初取扱金融商品取引業者が(i)顧客口及び自己口において管理する本受益権の最終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配当金明細及び償還金明細の交付日（以下「最終配当・償還金明細交付日」といいます。）の期限（以下、本段落において、「最終配当・償還金明細送付期限」といいます。）までに当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額等を記載した最終配当金明細及び償還金明細を当初取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、最終配当金明細及び償還金明細を最終配当・償還金明細送付期限までに当初取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも最終配当・償還金明細交付日の午前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、最終信託配当支払日の午前11時までに、上記の最終配当金明細及び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。

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

また、当初取扱金融商品取引業者は、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、最終信託配当支払日に、信託終了日の開始時点で「Progmat ST」に記録されている、当初取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約に従い、各本受益者の証券口座に、本受益権の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最終配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る償還金の支払いである旨を通知します。

上記を含む、本書に記載の本受益権の最終信託配当及び元本償還の手続は、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等により、他の金融商品取引業者を介して本受益権の取引が可能となった場合においては、当該他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、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元本償還の手続が異なる可能性があります。以下同じです。

＜精算受益者に対する最終信託配当及び元本償還＞

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

＜最終信託配当及び元本償還に係る支払いの優先順位＞

受託者は、最終信託配当支払日において、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額から、以下の優先順位に従って本受益者及び精算受益者に対する支払いを行うものとします。

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

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

(ヘ) 当初取扱金融商品取引業者への業務の委託

受託者は、当初取扱金融商品取引業者との間で、引受契約締結日付で受益権取扱事務委託基本契約及び受益権取扱事務委託個別契約を締結します。

当初取扱金融商品取引業者は、受託者から受益権取扱事務委託契約に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほかに、受託者及び当初取扱金融商品取引業者は、①本受益権発行時の「Progmat ST」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成・管理、②本受益権移転に係る名義書換手続として、「Progmat ST」への移転情報の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「Progmat ST」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

(ト) カストディアンによる業務

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書（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。

(チ) 本信託契約の変更等

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

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

a 本受益者及び精算受益者に関する事項
b 受益権に関する事項
c 信託財産の交付に関する事項
d 信託期間、その延長及び信託期間中の解約に関する事項
e 信託計算期間に関する事項

f 受託者の受ける信託報酬その他の手数料の計算方法並びにその支払の方法及び時期に関する事項
（ただし、2032年1月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降の信託計算期間において、期中信託報酬の算式における「A×0.15%（税込0.165%）」のうち「0.15%（税込0.165%）」の数値を「0.2%（税込0.22%）」又はそれ以下の数値に変更する場合を除きます。）
g 受託者の辞任及び解任並びに新たな受託者の選任に関する事項
h 信託の元本の追加に関する事項
i 受益権の買取請求に関する事項
j その他本受益者及び精算受益者の利益を害するおそれのある事項

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

（リ）本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、引受契約締結日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である貸付実行日付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行います。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、本借入れに係る債務を一切承継しないものとされています。
受託者は、本借入れに係る債務を担保するため、本件不動産受益権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した場合には、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保険金請求権等に質権を、それぞれ設定します。
なお、受託者は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定に従い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れを行うことができるものとされています。
本借入れに伴い、受託者は、配当停止事由が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払い及び元本一部減少としての払戻しを行うことができない旨が合意される予定です。
また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。
また、本借入れのリファイナンスが行われた場合に、上記と同様の強制売却事由等が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。

（２）【受益権】

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、ローン受益権、本受益権及び精算受益権の3種類とし、本信託の設定時における各受益権の当初の元本額は以下のとおりとします。ただし、ローン受益権及び本受益権の当初の元本額並びに本受益権の1口当たりの金額は、本書の日付現在における概算額であり、金利キャップ契約の締結時に同契約に基づく金利キャップ料が確定することに伴い、その金額が確定されます。金利キャップ契約の詳細については、前記「３信託の仕組み ①信託の基本的仕組み （ロ）本信託のスキームの概要 b 金銭消費貸借契約」をご参照ください。

なお、ローン受益権及び精算受益権の発行数は、各1個とします。

・ローン受益権　　金4,430,019,600円（1個の金額）
・本受益権　　総額金2,869,970,400円（1口当たり金111,672円）
・精算受益権　　金10,000円（1個の金額）

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

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

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

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

本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります（STARTにおける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（STARTにおける取引開始日）は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）。本受益権は、取引開始日より、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、これに加えて、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る見込みです。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

いずれの場合であっても、本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「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（当期未処分利益を超える分配が行われる場合には、元本の払戻しとされ、後述のとおり取り扱われます。以下、本⑤において同じです。）は、20.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%（注））及び5%の地方税の合計）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。

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。

本受益権の譲渡損益及び償還損益（元本の払戻しが行われる場合には、当該元本の払戻しによる損益が含まれます。以下、本⑤において同じです。）は、原則として、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となりますが、特定口座（源泉徴収選択口座）において生じた本受益権の譲渡損益及び償還損益については、申告不要の取扱いを受けることが可能です。必要な手続は当初取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。なお、本受益権はNISA口座の対象外となります。

（注）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。

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配は、15.315%（15%の所得税及び復興特別所得税（所得税額の2.1%）の合計）の税率で源泉徴収されます。

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

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。

なお、収益の分配及び元本の払戻し（元本一部減額）を実施する場合、決算時（信託の収益計算期間の満了の日。以下「計算期末日」といいます。）において、分配金は利益処分と元本一部減額の内訳を明確に峻別した上で支払い手続を開始することとなりますが、事務処理等の実務上の事情により、その支払いの日（信託配当支払日）は計算期末日よりも後ろ倒しとならざるを得ない状況にあります。

しかし、税務上、個人受益者、法人受益者共に、原則として、受益者がその「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、計算期末日とされており、信託配当支払日を計算期末日よりも後日とする場合、収益認識日と信託配当支払日とが異なることとなります。

また、元本一部減額に伴うみなし譲渡損益については、計算期末日ではなく、元本の払戻しの日（又は、その効力発生日）が収益認識日とされることから、当期未処分利益を超える分配を実施する場合、同一銘柄について、同一計算期の同一日に支払われる分配であるにもかかわらず、収益の分配に係る収益認識時期と元本一部減額に係る譲渡損益・譲渡所得の収益認識日が異なる事業年度又は年になるケースも考えられ、そのような場合には、投資家にとっては同一日の分配に係る納税事務を1事業年度又は1年越しに分けて行う必要が出てくるものと想定がされます。

上記のような状況を鑑み、一部商品で収益認識日を信託配当支払日とするための要件につき、一般社団法人信託協会が国税庁と協議を行い、信託配当支払日に配当に関連する権利が確定することが明確であること、かつ、信託配当支払日を信託契約上で後ろ倒しすることにより恣意的に課税時期を遅らせるような商品の組成を防ぐべく、以下の要件（業界ルール）を遵守する商品に限定して収益認識日を信託配当支払日とすることを許容することとされました（※）。
（※）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号通知より

＜要件＞
1. 計算期末日を起点に、その計算期間に対応する配当の支払のために通常要する期間内（計算期末日の2か月後の応当日まで）に信託配当支払日を置き、信託契約においてこの日に効力が生じる旨を明記すること。
2. 会計監査を通じて利益額の妥当性に関する監査人の高い心証を得ることを前提に、受益者代理人または受託者により、信託配当支払日当日において配当支払実施の承認を行うこと。
3. 受益者（投資家）への商品勧誘の際、有価証券届出書・目論見書や商品販売説明資料等の投資家向け書面において、各書面作成者により課税の取扱い（配当所得の収益認識日は信託配当支払日となること）を明記すること。

上記の要件に従い、本信託契約上、本信託は、原則として各信託配当支払日における受託者の配当支払実施の承認に基づき、本受益者に対して配当を行うこととされています。また、本受益者の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されています。これらを含め本受益権は上記の要件のすべてを満たすものであることから、本受益権の収益の分配に係る収益認識日は信託配当支払日となります。

⑥ 本商品の特徴
本受益権は、国内大手として不動産アセット・マネジメント事業の豊富な実績を有すると考えられるケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。）による、不動産信託受益権の運用による特定受益証券発行信託（法人税法第2条第29号ハ）を活用した電子記録移転有価証券表示権利等（いわゆる「トークン化有価証券（セキュリティ・トークン）」）です。

委託者が考える本商品の主な特徴は以下の2点です。

＜セキュリティ・トークンを用いた不動産投資の特徴＞
セキュリティ・トークンを用いることで、個人では投資困難な用途及び大規模な物件に、小口の証券投資の形で投資することが可能となります。本受益権は、人口増加が見込まれる（注）東京都小平市に所在する73億円（2026年8月31日を価格時点とする本件不動産受益権の鑑定評価額）の築浅商業施設への新たな投資機会を、小口の証券投資の形で提供するものです。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、投資対象の物件が一つであるため何に投資しているかが明確です。
（注）国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和５年推計）」（令和5年推計）によると、総人口は2020年の198,739人から2035年には202,385人まで増加すると推計されており、2020年比では約1.8%の増加となっています。
セキュリティ・トークンにかかる保有期間中の本受益権の収益の分配に伴う保有期間中の所得税及び売却時の売却益にかかる所得税は、個人である本受益者に対する本受益権の課税の場合はそれぞれ配当所得及び上場株式等に係る譲渡所得等の扱いとなり、また、いずれも確定申告をすることにより申告分離課税が適用されます。
セキュリティ・トークンが対象とする裏付資産の運用及び売却は専門家であるアセット・マネージャーが運用成果の極大化を目指して行います。そのため、セキュリティ・トークンに対する投資者は自ら運用管理及び売却手続を行う必要はなく、専門家による運用成果を享受できます。
本受益権は、本受益者が口座を開設する当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。この場合、本件不動産受益権の鑑定評価額に基づく純資産額（以下「NAV」といいます。）等を基準に（注1）、当初取扱金融商品取引業者が定める価格での売買により換金することが可能です（売買の手続その他の詳細については、後記「第３ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。）（注2）。
また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、ODXが運営するセキュリティ・トークンの認可私設取引システムであるSTARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請

することを検討しています。かかる申請が行われ、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、償還までの間に換金する必要が生じたときに、ODXが定めたSTARTの売買取引ルールによって形成される市場価格で本受益権を売却することが期待できます（注3）。また、追加投資等を希望する投資家は、STARTにおいて買い付けることも期待できます。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。

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

（注2） 本件不動産受益権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。

[セキュリティ・トークンを用いた投資の特徴の図]



＜不動産市況の変化を見極め、柔軟な不動産受益権の売却・受益権の償還を実施＞

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、信託計算期間である2032年1月期（2031年8月1日から2032年1月31日）の間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、投資対象不動産が本信託の信託財産に属することとなった場合には、投資対象不動産。以下、本「＜市況の変化を見極め、柔軟な不動産受益権の売却・受益権の償還を実施＞」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、本件不動産受益権の売却後に行われることになります。

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用状況等の変化により、残りの運用期間において売却した場合に売却価格が低下する可能性が高いと見込まれ、その時点における本件不動産受益権の売却が投資家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、本件不動産受益権を早期売却する場合があります。

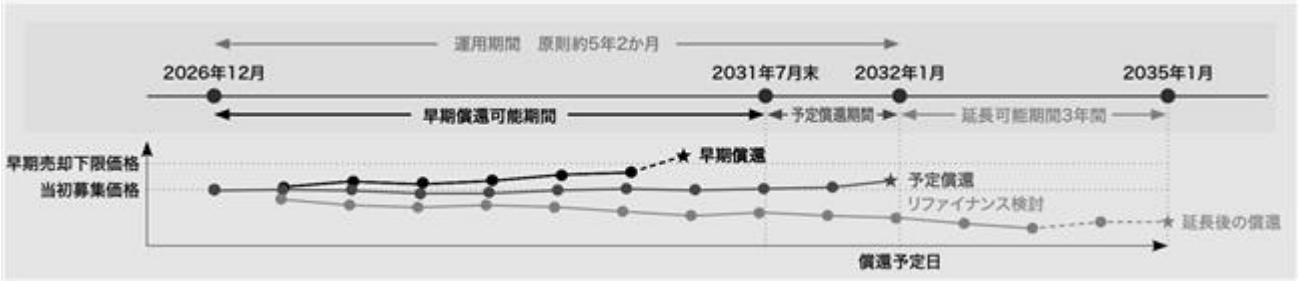
ただし、アセット・マネージャーは、2032年1月期が終了する2032年1月31日までの間に本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、本受益者の利益最大化のために運用の延長が必要と判断する場合、信託計算期間としての2032年1月期が終了した後から3年間（2035年1月末日まで）を限度として運用期間の延長を決定するとともに、必要に応じて当該時点の借入れの借換え（リファイナンス）を行う場合があります。売却方針の詳細については、前記「(1) 信託の概要　② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項　(イ)管理及び処分の方法について　a 本件不動産受益権」をご参照ください。

かかる売却方針に基づき、2032年1月期に本件不動産受益権の売却が行われ、かつ、当該期の末日までの日に本受益権の償還が行われることを原則と考えた場合（予定償還）、予定償還がなされる場合の運用期間は約5年2か月となりますが、上記のとおり、経済環境や投資対象不動産の運用状況等の変化により、残りの運用期間において売却した場合に売却価格が低下する可能性が高いと見込まれ、その時点における本件不動産受益権の売却が投資家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、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ことがあるため、その結果本件不動産受益権が売却された場合には、本受益権は償還予定日より早期に償還されます。また、アセット・マネージャーは、2032年1月期が終了する2032年1月31日までの間に、経済環境の変化や不動産の運用状況等の影響により、本受益者の利益最大化のために運用の延長が必要と判断する場合、信託計算期間である

2032年1月期が終了した後から3年間、2035年1月31日（2035年1月期末）までを限度として運用期間の延長を決定する場合があることから、この場合には、運用期間は延長され、当該延長後の償還は、2035年1月期の末日までに実施されることになります。

これによって、不動産運用の専門家であるアセット・マネージャーによる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による受益権の償還が期待できます。

＜予定償還、早期償還及び延長後の償還のイメージ図＞



（注1） 運用期間中の換金及び償還に係る制限及びリスクの詳細については、前記「(1) 信託の概要　④ その他　(ニ) 終了時の換金」及び「(1) 信託の概要　④ その他　(ホ) 最終信託配当及び償還」並びに後記「5 投資リスク　(1) リスク要因」をご参照ください。

（注2） 上記は、売却の自由度の高い2032年1月期の売却と、それ以前の売却及びそれ以後の売却の関係の理解を容易にするため、上記のとおり2032年1月期の売却を原則と呼称するとともに、運用期間、早期償還、早期償還可能期間、運用期間の延長及び延長可能期間との用語を用いて整理したイメージ図であり、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借入金利の上昇に備える金利キャップ

本借入れは円TIBORを基準とする変動金利による借入れであり、基準金利の上昇に伴い支払利息が増加する可能性があります。本信託では、本借入れのうちタームローンについて、金利上昇による支払利息の増加を一定の水準に抑えるため、金利キャップ（あらかじめ定めた上限金利を基準金利が上回った場合に、その差額に相当する金額を受け取ることができる取引）を設定しますが、これは投資又は投機の目的とするものではありません。

基準金利が上限金利を上回った場合、本信託は上限金利を超える部分に相当する金額を金利キャップの取引相手から受け取るため、本信託が実質的に負担する基準金利は上限金利の水準までに抑えられます。一方、基準金利が上限金利を下回る範囲では、基準金利の変動に応じて支払利息が増減し、信託配当の額に影響を及ぼします。

項目	内容
対象となる借入れ	本借入れ（タームローン）4,745百万円
基準金利	円TIBOR（3か月）
想定元本	4,745百万円

（注）金利キャップの対象期間が本借入れの返済期日より早く終了する又は本商品の運用期間より短い場合、対象期間終了後は金利上昇の影響を直接受けます。また、取引相手の信用力の低下などにより、受取金額が支払われない可能性があります。

⑧国内唯一のセキュリティ・トークンの認可私設取引システム（START）での取扱いについて

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

＜大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（ODX）の概要＞

会社名	大阪デジタルエクスチェンジ株式会社
事業内容	株式及びセキュリティトークンの私設取引システム運営
主な株主	SBI PTSホールディングス株式会社 株式会社三井住友フィナンシャルグループ 野村ホールディングス株式会社 株式会社大和証券グループ本社 Cboe Worldwide Holdings Limited
代表者	北尾 吉孝、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に関わる認可
加入協会	日本証券業協会 （賛助会員）一般社団法人　日本STO協会 （賛助会員）一般社団法人　日本セキュリティトークン協会
資本金	3億75百万円（資本準備金を含みます。）

出所：大阪デジタルエクスチェンジ株式会社

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⑨ ケネディクス・グループの紹介

ケネディクス・グループは、約5.5兆円(2026年6月末日現在)の受託資産残高を有する国内大手（「月刊プロパティマネジメント」2026年4月号における、不動産アセット・マネジメント会社へのアンケートに基づく2026年の運用資産残高ランキングにおいて1位）の不動産アセット・マネジメント会社グループです。日本の不動産証券化ビジネスの黎明期である1995年におけるケネディクス株式会社の設立以来、多様な不動産ファンドの運用を通じて不動産が持つ可能性を最大限に引き出し、多くの顧客投資家から支持を集めてきたと考えています。

AA	AA
株式会社日本格付研究所（JCR）	株式会社格付投資情報センター（R&I）

※ケネディクス株式会社の2026年10月27日時点における格付けであり、株式会社日本格付研究所（JCR）は長期発行体格付、株式会社格付投資情報センター（R&I）は発行体格付を格付対象としています。本格付けは本受益権の格付けではなく、本受益権の信用力や債務の履行能力を表すものではありません。また、当該格付けは、ケネディクス株式会社の格付けであり、本信託のアセット・マネージャーの格付けではありません。

本商品のアセット・マネージャーについて

■ 本商品のアセット・マネージャーであるKDX STパートナーズ株式会社（以下「KST」といいます。）はケネディクス株式会社の100%子会社として主に不動産に係るアセットマネジメント事業・投資型クラウドファンディング・プラットフォームの運営を行う会社です。

■ ケネディクス・グループが組成した公募型不動産セキュリティ・トークン（START取扱型不動産セキュリティ・トークンを含みます。）としては、2026年10月27日現在、以下の15案件のアセット・マネジメント業務を受託しています。

銘柄名	運用開始日	経過年数	1口当たり発行価格（円）	直近1口当たり基準価額（円）※2※3	1口当たり累積分配金（円）※1※2
❶ ケネディクス・リアルティ・トークン 赤羽志茂	2022/3/30	4.6	1,000,000	1,010,782	197,400
❷ ケネディクス・リアルティ・トークン ロンコプロフィットマート厚木I	2022/8/18	4.2	1,000,000	1,000,764	168,000
❸ ケネディクス・リアルティ・トークン 湯けむりの宿　雪の花	2022/12/28	3.8	1,000,000	1,109,393	149,000
❹ ケネディクス・リアルティ・トークン ONSEN RYOKAN 由縁 札幌	2023/4/28	3.5	1,000,000	1,149,896	133,500
❺ ケネディクス・リアルティ・トークン グランドニッコー東京ベイ 舞浜	2023/6/16	3.4	1,000,000	1,159,738	159,790
❻ ケネディクス・リアルティ・トークン ST所沢配送センター	2023/8/4	3.2	1,000,000	1,078,115	98,000
❼ ケネディクス・リアルティ・トークン 月島-リバーシティ21イーストタワーズII	2023/8/30	3.2	1,000,000	1,110,048	87,500
❽ ケネディクス・リアルティ・トークン ドーミーイン神戸元町	2023/12/22	2.9	100,000	145,867	8,850
❾ ケネディクス・リアルティ・トークン グランドニッコー東京ベイ 舞浜-2	2024/2/26	2.7	1,000,000	1,143,931	128,000
❿ ケネディクス・リアルティ・トークン KDX名古屋栄ビル	2024/3/18	2.6	100,000	119,304	8,000
⓫ ケネディクス・リアルティ・トークン Kolet-1	2024/7/9	2.3	1,000,000	1,047,986	109,692
⓬ ケネディクス・リアルティ・トークン 物流センター －厚木・八千代・野田－	2025/6/3	1.4	1,000,000	1,074,220	36,400
⓭ ケネディクス・リアルティ・トークン 住宅ポートフォリオ －バリューアッド戦略－	2025/6/18	1.4	100,000	108,452	2,577
⓮ ケネディクス・リアルティ・トークン W OSAKA	2025/8/25	1.2	100,000	106,801	2,280
⓯ ケネディクス・リアルティ・トークン 大阪レジデンス －東西都市開発エリア－	2025/12/25	0.8	100,000	-	-

※1経過年数は運用開始日から2026年10月27日までの期間を、1口当たり累積分配金は2026年10月27日現在における支払い済みの分配金の合計（税引き前）の合計をいいます。
※2直近1口当たり基準価額及び1口当たり累積分配金については、KSTがアセット・マネージャーを務める公募型不動産セキュリティ・トークンの直近までの実績であり、本商品の運用成績を示唆又は保証するものではありません。また、受託中の銘柄については2026年10月27日以降、随時更新されます。
※3直近1口当たり基準価額は2026年10月27日現在における直近の各銘柄の期末時点（銘柄によって期末時点は異なります。）について公表されている基準価額（NAV）を指します。基準価額の算定方法については下記をご覧ください。

商品番号	算定式	（注）
❶	（総資産額＋不動産の含み益[注]－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷一般受益権口数	直近鑑定評価額から調整後信託設定時鑑定評価額を控除して算出しています。なお、調整後信託設定時鑑定評価額とは、信託設定時鑑定評価額から本ファンドの会計期間に決算期末を迎える本匿名組合出資決算に係る減価償却費累計額を控除した金額をいいます。
❷❸	（総資産額＋不動産の含み益[注]－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷一般受益権口数	直近鑑定評価額から当期末時点の不動産信託受益権帳簿価額を控除して算出しています。
❹～❿	（総資産額－無形固定資産等＋不動産の含み益[注]－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷一般受益権口数	直近鑑定評価額から当期末時点の不動産信託受益権帳簿価額を控除して算出しています。
⓫～⓯	（総資産額－無形固定資産等＋不動産の含み益[注]－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷一般受益権口数	直近調査価格から当期末時点の不動産信託受益権帳簿価額を控除して算出しています。

償還済みの公募型不動産セキュリティ・トークン

■下記の公募型不動産セキュリティ・トークンの運用が終了し、償還されています。

銘柄名	運用開始日	償還日	1口当たり発行価格(円)	1口当たり償還金(円)	累積分配金(円)
ケネディクス・リアルティ・トークン渋谷神南	2021/8/11	2024/11/29	1,000,000	1,833,508	131,090

⑩ 本商品のアセット・マネージャーについて

ケネディクス株式会社の100%子会社として主に不動産に係るアセット・マネジメント事業・投資型クラウドファンディング・プラットフォームの運営を扱う会社です。本書の日付現在、ケネディクス・グループが組成した公募型不動産セキュリティ・トークン（START取扱型不動産セキュリティ・トークンを含みます。）15件のアセット・マネジメント業務を受託しています。

⑩ KDX ST アプリについて

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、ケネディクス・グループが組成した不動産セキュリティ・トークン（以下「KDX不動産ST」といいます。）に関連した情報提供等を目的とした「KDX STアプリ」を運営しています。アセット・マネージャーは、KDX STアプリを、KDX不動産STを保有している投資家向けに、スマートフォンやパソコン上でKDX不動産STの資産管理や情報収集等を行える機能を提供することを目的に、運営しています。そのため、本信託のウェブサイトもKDX STアプリを利用して閲覧することが可能となる予定です。

下記の画像は、KDX STアプリの機能についての一般的な説明を目的としたものであり、本商品以外のKDX不動産STの投資の勧誘や売買の推奨を行うことを目的としたものではありません。また、下記の画像は、本書の日付現在においてKDX STアプリが提供している機能の特徴を記載したものであり、実際の表示内容とは異なる場合があります。また、KDX STアプリの運営又はその機能の提供は、予告なく停止又は変更される可能性があります。発行者は、KDX STアプリの運営の継続又はその機能の提供を保証又は約束するものではありません。



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

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

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

（３）【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「（２） 受益権 ① 受益者集会に関する権利」から同「⑥ 本商品の特徴」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、信託財産の多くを単一の不動産信託受益権である本件不動産受益権として保有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。
- 投資対象不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- 投資対象不動産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、投資対象不動産のテナントの運営能力、景気動向等様々な理由により変動し、収益の保証はありません。
- 本信託の費用は、投資対象不動産の費用に依存していますが、受託者やその業務委託先に対する報酬等の投資対象不動産以外の費用もあります。これらの費用は、投資対象不動産の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、投資対象不動産における事故、投資対象不動産に関して行われる賃貸借若しくは売買その他の取引等、受託者やその業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。

(ハ) 投資対象不動産の流動性に関するリスク

- 不動産は、一般的にそれぞれの物件の個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。さらに、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。

(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、周辺環境、人口・世帯数動向、交通機関との接続状況、景気動向、不動産の経年劣化の状況、エンドテナントの利用状況、テナントの資力、属性、入居又は退去の状況、投資対象不動産の他の不動産との競合状況その他の需要状況並びにこれらに伴い変動する賃料水準並びに修繕費用及び資本的支出の状況等により大きく影響を受けるおそれがあります。また、投資対象不動産は商業施設であるため、消費者の消費傾向、小売産業の動向、周辺地域に所在する商業施設との競合等による影響も受けるおそれもあります。
- 投資対象不動産について締結される賃貸借契約は契約期間中であっても終了することがあり、また、賃貸借契約で定める賃料収入が常に得られる保証はありません。締結された賃貸借契約の内容が当事者間の合意や法律の規定等に従い後日変更されることもあります。さらには、締結された賃

貸借契約が期間満了その他の理由により終了した場合、代替又は後継となるべき賃貸借契約が締結されなかったり、締結されても、その条件が過去の賃貸借契約よりも賃貸人に不利なものとなったりすることもあります。加えて、締結された賃貸借契約の内容がテナントの売上げに連動する変動賃料（売上歩合賃料等）のように一定の数値又は指標に応じて変動するものである場合には、当該数値又は指標の変動により影響を受けるおそれがあります。

・投資対象不動産は、2026年1月竣工であり、商業施設としての運営開始からの期間が比較的短期間に留まることから、投資対象不動産の稼働率、賃料水準その他の運営の状況を正確に予想することが困難な場合があります。

(ホ) 投資対象不動産の処分に関するリスク

・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
・投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。
・一般に、投資対象不動産を処分する場合には、不動産売買に係る仲介手数料等の各種の費用が生じますが、これらの費用は、受託者やその業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。

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

(ト) 少数テナント物件に関するリスク

・投資対象不動産は、一部の少数の主要テナントへ物件の相当部分を賃貸するいわゆる少数テナント物件ですが、このような少数テナント物件においては、テナントごとに締結される賃貸借契約の賃料や賃貸面積等が本物件全体の賃料や賃貸面積等に占める割合が大きいことから、特定のテナントや特定の賃貸借契約との関係であっても、前記「（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク」又は「（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」に記載のリスクが生じる可能性があります。

(チ) 投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等（権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。）が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。
・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件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建替え等に際して事実上の困難が生じる可能性等があります。さらに、私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は投資対象不動産の価値が減殺される可能性があります。

(リ) 投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

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

(ヌ) 1物件に依拠するリスク

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

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、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、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなる見込みです。ただし、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うことは本書の日付現在、検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後かかる申請が行われず、又は申請が承認されない可能性があり、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われる保証はありません。なお、今後、当初取扱金融商品取引業者以外の金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を実施する可能性、又は、STARTにおける取引参加者となり、注文の取次ぎが可能となる可能性があります。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の取引方法に関するリスクが存在します。

(イ) 本受益権の市場価格の変動に関するリスク

・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、STARTにおける需給バランスにより影響を受けます。

・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、本件不動産受益権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います。そのため、本受益権の1口当たりNAV又は直近のSTARTにおける本受益権の取引価格（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（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）又は本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。

(ロ) STARTでの取引に関するリスク

・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認可私

設取引システム（認可PTS）ですが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになったとしても、取引機会が必ずしも多いものではない可能性があります。
・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買が停止されることがあります。売買停止期間中には、投資家は売却機会又は購入機会を得られない可能性があります。
・STARTの売買制度では、売買約定日の2営業日後に約定に関係した取引参加者間の相対にて清算決済が行われるため、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、売買約定日の2営業日後に清算決済が行われる予定です。しかし、約定から清算決済が完了するまでの間に取引参加者に事故が生じた場合等、清算決済を予定どおり実施できない場合には、本受益権を希望する時期に希望する方法で受渡しができない可能性があります。
・なお、上記STARTにおける売買取引の概要は、本書の日付現在のものであり、将来的に変更される可能性があります。

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、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。）から信託終了日の2営業日前（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5営業日前の日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。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、上記本受益権の譲渡が制限される期間は、本書の日付現在のものであり、将来的に変更される可能性があります。また、STARTでの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、上述の譲渡の効果を生じる予定です。
・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直接の相手方となる方法によって取引を行う場合、本受益権の譲渡及び購入に当たっては、本受益権の売却を希望する本受益者又は本受益権の購入を希望する投資家は、直前の決算発表日に公表される投資対象不動産の鑑定評価額等に基づく1口当たりNAV等を基準に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、当初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は、発行価格に満たない価格となることが想定されるほか、投資対象不動産の期末鑑定評価額は下落又は上昇する可能性があることから、本受益権の譲渡価格又は購入価格も下落又は上昇する可能性があります。また、かかる鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、本受益権を譲渡しようとする際、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に関するリスク」をご参照ください。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、

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（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のみ取引を行うことができることとなる見込みです。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

(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。

(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取得のうえ、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や当該契約において定められた当事者の義務が履行されない場合等、かかる予定に反して委託者が本件不動産受益権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。

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リスク

・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）、不動産管理処分信託の委託者及び受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（プロパティ・マネージャーを含みます。）、並びに本受益権の買取引受及び本受益権の募集事務を行う引受人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

・本借入関連契約においては、有利子負債比率及び元利金支払能力を判定する指標（DSCR）等一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等が設けられる予定です。そのため、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、鑑定評価額が本書の日付現在の鑑定評価額から一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当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、かかる財務制限条項や禁止行為等に抵触した場合、本借入れの返済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産の売却が強制され、又は本借入れに係る借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。
・本借入れに伴い、本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・価格変動により相対的に大きく反映される可能性があります。
・本借入れのリファイナンスを行う可能性もありますが、リファイナンスの金利その他の条件やこれに関する費用は、市場動向及び本信託財産の資産価値等に左右されるとともに、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。このため、その条件によってはリファイナンスの金利が上昇すること又はリファイナンスに関する費用が増加することにより、本信託の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また上記の期限の利益喪失時の担保実行のおそれ等の本「(1) リスク要因」に記載の本借入れに関するリスクは、リファイナンスに係る借入れにも妥当します。

(ハ) 金利変動リスク
・本借入れにおける金利は変動金利であり、金利情勢その他の要因により金利が増加し、本借入れに関する費用が増加するリスクがあります。受託者は、金利上昇リスクをヘッジするため、委託者が信託設定日までに締結する金利キャップ契約上の金利キャップ購入者の地位を信託設定日付で承継しますが、金利キャップの対象期間が本借入れの返済期日より早く終了する又は本件不動産受益権の運用期間より短い場合、対象期間終了後は金利上昇の影響を直接受け得ること、また、取引相手の信用力の低下などにより、受取金額が支払われない可能性があること等、本信託の収益に悪影響が生じることを完全に回避できるものではありません。

(ニ) 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、受託者又は取扱金融商品取引業者（CN利用）が管理するシステムや当該システムの利用にあたり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。
・農中信託銀行株式会社又は取扱金融商品取引業者（CN利用）と株式会社Progmatとの間の「Progmat ST」の使用に係る契約が終了し、受託者、カストディアン又は取扱金融商品取引業者（CN利用）が「Progmat ST」を利用することができなくなった場合には、本受益権の信託配当、元本一部払戻し及び元本償還、譲渡及び譲受に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。
・本受益権の譲渡に係る受託者に対する譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求は、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じて行いますが、後記「第３ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、カストディアンが取扱金融商品取引業者（CN未利用）からの各種通知を受領する時間又は取扱金融商品取引業者（CN利用）が移転情報を作成する時間によっては、受託者の承諾及び受益権原簿の記録が翌営業日となる場合があります。この場合には、カストディアンに対する通知に記載された情報又は取扱金融商品取引業者（CN利用）による移転情報の作成日にかかわらず、受益権原簿への記録が行われた日が譲渡日と取り扱われるため、当事者が当初想定した日に本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。また、取扱金融商品取引業者（CN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利用）に対する申請の処理や、取扱金融商品取引業者（CN未利用）からカストディアンに対する通知等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなる可能性があります。
・「Progmat ST」の分散台帳（ブロックチェーン）は「Ava Labs」が提供しているソフトウェアをベースに開発されており、株式会社Progmatのセキュア領域内で、株式会社Progmatがアクセスを許

可したユーザーのみが使用可能となっています。そのため、今後、本書の日付現在想定していない脆弱性が見つかり、復旧・修復がすぐに出来なかった場合、取引が一定期間不可となる又は遅延するリスクがあります。

(ホ) 本受益権の償還のタイミングに関するリスク

・本受益権の元本償還のタイミングについては、アセット・マネージャーの判断により早期売却、又は最長3年間の期間延長が可能とされていますが、最短で2027年1月期末以降の信託計算期間において、早期償還を行う可能性もあります。本件不動産受益権を処分する場合には、処分価格水準の保証はなく、信託設定日の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。売却方針の詳細については、前記「3 信託の仕組み （1） 信託の概要 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。

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。
・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、かかる取引が行われた場合には、STARTにおいて形成される本受益権の取引価格の公正性や本受益権の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があることから、2025年11月1日付で、ODXにおいてセキュリティ・トークンに係るインサイダー取引類似行為規制制度が施行されています。さらに前記「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）での取扱いについて」に記載のとおり、STARTにおいてはODXが投資者保護の観点から定めた基準（申請者の情報提供体制や法令遵守体制を含みますがこれらに限られません。）に基づく審査を経て承認を受けた銘柄のみが取り扱われる上、恣意的な価格操作を抑止するための各種の売買取引制度や適時の情報提供の制度が設けられていますが、これらの施策が十分に機能することが保証されているものではありません。
・本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があります。その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等の手法、本受益権の保有又は取引に関して負担する費用、本受益権の最終信託配当及び元本償還の手続その他本受益権に投資をする投資家の権利又は負担等に関する事項が異なる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 受託者及び当初取扱金融商品取引業者のリスク管理体制

(イ) 意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

前記「(1) リスク要因 ④ 仕組みに関するリスク (ニ) 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及び取扱金融商品取引業者（CN利用）が使用する機能についても、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。

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

c．意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応

意図しない財産的価値の移転が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としての農中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うとともに、迅速かつ正確な情報開示に努めます。

(イ) リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、受託者から本件不動産受益権の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の委託を受けたアセット・マネージャーとして、資金計画を作成し、投資運用に関する基本的な考え方について定め、本件不動産受益権の運用に係るリスクの管理に努めます。また、アセット・マネージャーは、リスク管理規程において、リスク管理の方針、リスク管理体制及びリスク管理の方法等を規定し、主要なリスクとして資産運用リスク、システムリスク、事務リスクを定義しています。

(ロ) 組織体制

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

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

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

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

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

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

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

1【貸借対照表】

該当事項はありません。

2【損益計算書】

該当事項はありません。

第３【証券事務の概要】

１ 名義書換の手続、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である株式会社ＳＢＩ証券に関するものです。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、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、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。

本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります（STARTにおける取扱いは上記のとおりその申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取引が開始される日（STARTにおける取引開始日）は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）。本受益権は、取引開始日より、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、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（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になった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者としての株式会社ＳＢＩ証券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、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

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を締結する必要があり、本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、当該保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者に委託することとされています（名義書換請求については、前記「第１　信託財産の状況　５　投資リスク　(1) リスク要因　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」も併せてご参照ください。）。したがって、本受益者が本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う場合には、当初取扱金融商品取引業者に対して申請を行い、当初取扱金融商品取引業者が「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ます（本書の日付現在、当該保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者以外との口座移管はできません。）。なお、本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することはできませんが、当該移転情報の登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。具体的な手続は、以下のとおりです。なお、遺贈又は贈与に基づく譲渡についてはこの限りではありません。詳しくは口座を開設されている当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

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

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）、受渡日等を記載した移転情報を作成し、速やかに、当該移転情報を「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。

受託者は、上記の請求を受けた場合、速やかにかかる移転実行請求を承認し、「Progmat ST」に記録します。なお、かかる「Progmat ST」への記録をもって本受益権に係る受託者の承諾が行われたものとみなされ、本受益権の譲渡の効力が生じます。

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

- 売買取引の成否は、STARTにおける売買注文の状況によりますので、約定が保証されているものではありません。
- STARTの売買取引は、ODXが定める売買方法により1日2回（午前11時30分及び午後3時）の執行となります。
- 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。

(ロ) 当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる店頭取引による譲渡

a. 本受益者から当初取扱金融商品取引業者への譲渡

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た場合、移転情報送付期限までに、(i)譲渡の約定が成立した本受益者の情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等の情報を記載した移転情報を作成し、受託者に対して移転実行請求を行います。当初取扱金融商品取引業者は、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た場合、新規投資家を譲受人とする本受益権の譲渡取引に係る受渡日の前営業日における開局時間終了時までに、かかる新規投資家の投資家情報を「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）、受渡日等を記載した移転情報を作成し、速やかに、移転情報を「Progmat ST」に記録することによりトランザクションを作成し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、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取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは口座を開設されている当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

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	農中信託銀行株式会社　本店 東京都千代田区神田錦町二丁目2番地1　KANDA SQUARE 5階
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	農中信託銀行株式会社 東京都千代田区神田錦町二丁目2番地1 KANDA SQUARE 5階
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は設定されておらず、受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。

＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞

本受益権は、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。当該手続の詳細は、以下のとおりです。

本受益者は、取引開始日以降、当初取扱金融商品取引業者に対し、本受益権の裏付資産である投資対象不動産に係る鑑定評価額に基づき算出された本受益権の1口当たりNAV等を基準に当初取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申込むことができます（ただし、当該譲渡価格は、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合のSTARTにおける取引価格とは異なる場合があります。また、STARTにおいて取り扱われることとなった場合、当初取扱金融商品取引業者が定める一定の期間（STARTにおける取引開始日以後最長3か月間）は、当初取扱金融商品取引業者に対する本受益権の譲渡の申込みの受付を停止する場合があります。）。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。また、後記「＜相続発生時及び大規模自然災害発生時等の譲渡手続について＞」に定める場合は、臨時の譲渡手続が可能です。なお、当初取扱金融商品取引業者は本受益権について、取引開始日以前においても、保有する受益権を第三者に取得させることが可能です。

なお、アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権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。

また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合、上記に加えて、STARTにおける取引開始日より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ます。ただし、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、本書の日付現在、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることは決定しておらず、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。

＜相続発生時及び大規模自然災害発生時等の譲渡手続について＞（注）

・当初取扱金融商品取引業者が定める手続

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。以下同じです。）が適用された市区町村に居住されている口座名義人の場合、当初取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会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。

（注） 上記①の相続発生時及び②の大規模自然災害発生時等の譲渡手続は、当初取扱金融商品取引業者における手続です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、手続が異なる又は同種の手続が設けられない可能性があります。

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、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」を介した譲渡のみによって行われます。

4 その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第４【その他】

該当事項はありません。

第三部【受託者、委託者及び関係法人の情報】
第１【受託者の状況】
１【受託者の概況】
（１）資本金の額等

① 株式の総数及び資本金の額（2026年3月31日現在）

資本金 20,000百万円
発行する株式の総数
普通株式 1,600,000株

発行済株式の総数
普通株式 400,000株

② 過去5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

（２）受託者の機構

受託者は、「内部統制システム構築の基本方針」を定め、農林中央金庫グループの一員として、経営活動全般にわたって実効性ある不断の内部統制強化に取り組んでいます。受託者は、監査役会設置会社として、以下の体制を敷いています。

１．取締役会及び取締役

・取締役会は、法令、定款、株主総会決議、取締役会規則等に基づき、経営に関する重要な事項を決議するとともに、取締役の職務の執行を監督します。
・取締役会は、受託者の事業に関する深い知見を備えるとともに、金融、財務会計、リスク管理及び法令遵守等に関する多様な知見・専門性を備えた、全体として適切なバランスの取れた取締役7名にて構成しております。

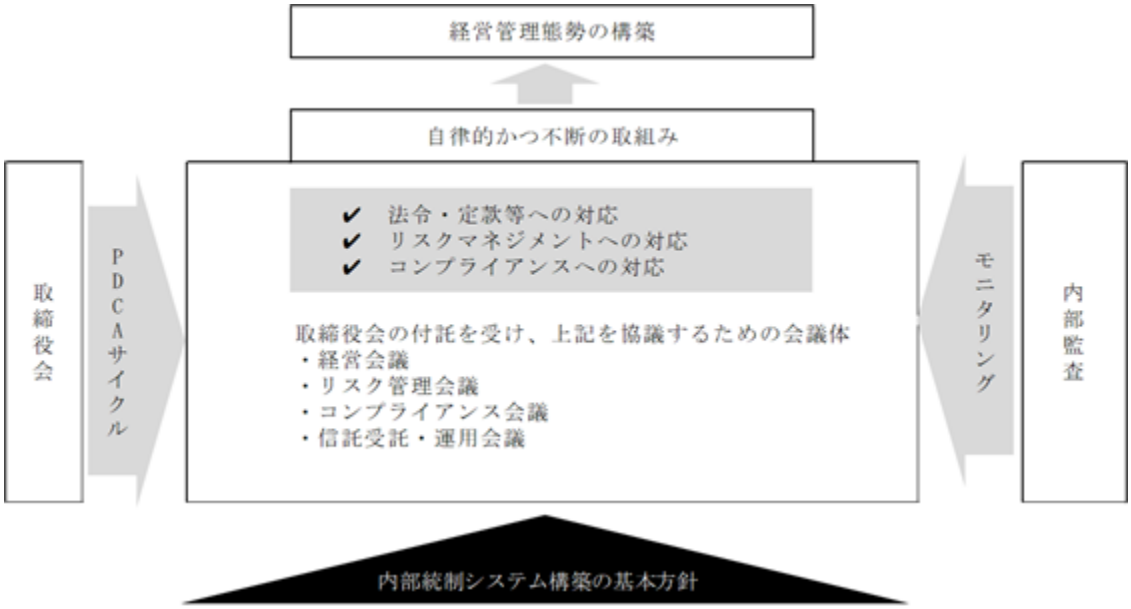
２．監査役及び監査役会

・受託者の監査役会は、監査役3名で構成され、うち1名が社外監査役です。社外監査役は、弁護士資格を有しており、また、他社での社外監査役を複数経験している有識者です。監査役会は原則として月次で開催し、内部監査部署である内部監査部と緊密に連携して、組織的かつ効率的な監査の実施体制を確保します。

経営管理体制

・受託者の経営管理の仕組みは次のとおりです。

（2026年3月31日現在）



経営会議	経営の基本計画・予算・その他重要な業務執行について、全社的な立場から協議を行っています。
リスク管理会議	リスク管理統括部門担当役員を長とするリスク管理会議を設置し、業務運営上の諸リスクへの対応方針等について、協議・検討を行っています。
コンプライアンス会議	コンプライアンス統括部門担当役員を長とするコンプライアンス会議を設置し、コンプライアンス態勢全般にかかる企画・推進・進捗管理に関する協議・検討を行っています。
信託受託・運用会議	顧客保護の観点から、また自己責任原則に基づく業務の健全かつ適切な運営を確保していくために必要な管理態勢等について協議を行います。

内部監査	業務ラインから独立した部門の内部監査部が当社業務全般について業務の特性やリスクの状況を評価のうえ（リスクアセスメント）、オンサイト・オフサイトの監査を実施、内部管理態勢の適切性と有効性について客観的かつ合理的な検証・評価を行い、その結果認識された問題等に関する被監査部署等による対応措置の策定とその改善状況を適切にフォロー・アップすること等を通じて、適正な業務運営の維持・改善に努めています。

・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月末日現在、受託者グループは、親会社である農林中央金庫グループの下、信託業務を中心に、銀行業務、投資運用・助言業務、不動産信託受益権の売買の媒介等のその他併営業務等を行っています。

2026年3月末日現在、受託者が受託する信託財産は、以下のとおりです。

科目	金額（百万円）
指定金銭信託	494
特定金銭信託	463,619
年金信託	3,784
投資信託	924,293
金銭信託以外の金銭の信託	4,378,249
有価証券の信託	6,376,179
金銭債権の信託	4,044,983
土地及びその定着物の信託	13,603
合計	16,205,208

３【経理の状況】

(1) 受託者の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しておりますが、資産及び負債の分類並びに収益及び費用の分類は、「銀行法施行規則」（昭和57年大蔵省令第10号）に準拠しております。

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

(3) 受託者は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度（自　2024年4月1日　至　2025年3月31日）及び当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査証明を受けております。

(4) 受託者は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

(5) 受託者は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みとして、具体的には、一般社団法人全国銀行協会及び一般社団法人信託協会等の関係諸団体へ加入し情報収集を図るとともに、各種団体の行う研修に参加するなど、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更について的確に対応するための体制を整備しております。

1 財務諸表等

(1) 財務諸表

① 貸借対照表

（単位：百万円）

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
資産の部		
現金預け金	25,874	16,073
預け金	※3 25,874	※3 16,073
金銭の信託	1	1
有価証券	※1 8,508	20,767
国債	6,767	17,120
地方債	―	912
株式	1,662	1,662
その他の証券	77	1,072
その他資産	3,292	4,194
未収金	―	951
未収収益	※3 2,762	※3 2,874
前払費用	※3 93	※3 95
その他の資産	※1 437	※1 273
有形固定資産	※2 253	※2 312
建物	167	163
リース資産	4	40
建設仮勘定	0	1
その他の有形固定資産	80	106
無形固定資産	1,031	1,368
ソフトウエア	923	1,289
ソフトウェア仮勘定	103	74
その他の無形固定資産	3	3
繰延税金資産	1,002	479
資産の部合計	39,963	43,196
負債の部		
信託勘定借	5,933	10,385
その他負債	1,881	2,720
未払金	457	50
未払費用	※4 599	※4 2,521
未払法人税等	695	42
リース債務	5	45
その他の負債	123	60
賞与引当金	222	205
退職給付引当金	438	397
役員退職慰労引当金	62	61
負債の部合計	8,538	13,770
純資産の部		
資本金	20,000	20,000
利益剰余金	11,521	9,589
利益準備金	4,050	4,712
その他利益剰余金	7,471	4,877
繰越利益剰余金	7,471	4,877
株主資本合計	31,521	29,589
その他有価証券評価差額金	△96	△163
評価・換算差額等合計	△96	△163
純資産の部合計	31,425	29,426
負債及び純資産の部合計	39,963	43,196

② 損益計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日）	当事業年度 （自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日）
経常収益	8,591	9,141
信託報酬	※1 6,485	※1 6,511
資金運用収益	347	390
有価証券利息配当金	287	286
預け金利息	59	104
役務取引等収益	※1 1,758	※1 2,239
その他の役務収益	1,758	2,239
その他経常収益	0	0
金銭の信託運用益	0	0
その他の経常収益	0	0
経常費用	4,641	7,056
資金調達費用	7	15
借用金利息	0	0
その他の支払利息	7	15
役務取引等費用	※2 481	※2 2,513
支払為替手数料	3	3
その他の役務費用	477	2,509
その他業務費用	―	113
国債等債券売却損	―	113
営業経費	※2、※3 4,151	※2、※3 4,413
その他経常費用	0	0
その他の経常費用	0	0
経常利益	3,950	2,085
特別損失	2,005	149
固定資産処分損	2	2
減損損失	※5 2,003	―
その他の特別損失	―	※4 147
税引前当期純利益	1,944	1,935
法人税、住民税及び事業税	1,151	3
法人税等調整額	△634	554
法人税等合計	517	558
当期純利益	1,427	1,377

③　株主資本等変動計算書

前事業年度　（自　2024年4月1日　　至　2025年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	利益剰余金			株主資本合計
		利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	20,000	4,050	6,043	10,094	30,094
当期変動額					
剰余金の配当					
当期純利益			1,427	1,427	1,427
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	1,427	1,427	1,427
当期末残高	20,000	4,050	7,471	11,521	31,521

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△26	△26	30,067
当期変動額			
剰余金の配当			
当期純利益			1,427
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△69	△69	△69
当期変動額合計	△69	△69	1,358
当期末残高	△96	△96	31,425

当事業年度 （自　2025年4月1日　 至　2026年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	利益剰余金			株主資本合計
		利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	20,000	4,050	7,471	11,521	31,521
当期変動額					
剰余金の配当		661	△3,971	△3,309	△3,309
当期純利益			1,377	1,377	1,377
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	―	661	△2,594	△1,932	△1,932
当期末残高	20,000	4,712	4,877	9,589	29,589

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△96	△96	31,425
当期変動額			
剰余金の配当			△3,309
当期純利益			1,377
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△66	△66	△66
当期変動額合計	△66	△66	△1,999
当期末残高	△163	△163	29,426

注記事項

（重要な会計方針）

１．有価証券の評価基準および評価方法

有価証券の評価は、子会社・子法人等株式および関連法人等株式については移動平均法による原価法、その他有価証券については時価法（売却原価は主として移動平均法により算定）、ただし市場価格のない株式等については移動平均法による原価法により行っております。

なお、その他有価証券の評価差額については、全部純資産直入法により処理しております。

２．固定資産の減価償却の方法

（１）有形固定資産（リース資産を除く）

有形固定資産のうち、建物および建物附属設備については定額法、その他は定率法を採用しております。また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建　物　8年～50年

その他　5年～15年

（２）無形固定資産（リース資産を除く）

無形固定資産は、定額法により償却しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（主として5年）に基づいて償却しております。

（３）リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引にかかる「有形固定資産」中のリース資産は、リース期間を耐用年数とした定額法により償却しております。

３．引当金の計上基準

（１）賞与引当金

賞与引当金は、従業員への賞与の支払いに備えるため、従業員に対する賞与の支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

（２）退職給付引当金

退職給付引当金は、従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における要支給額に相当する額を計上しております。

（３）役員退職慰労引当金

役員退職慰労引当金は、役員（執行役員を含む。以下同じ）への退職慰労金の支払いに備えるため、役員に対する退職慰労金の支給見積額のうち、当事業年度末までに発生していると認められる額を計上しております。

４．収益の計上基準

受託者は顧客より受託した信託財産を管理・運用する義務があります。信託報酬は、一定の期間にわたり履行義務を充足し、収益を認識しています。

５．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲は、貸借対照表上の「現金預け金」であります。

６．消費税等の会計処理

消費税および地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、資産にかかる控除対象外消費税等は当事業年度の費用に計上しております。

（未適用の会計基準等）

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日）

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

ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告および移管指針の改正

（１）概要

国際的な会計基準と同様に、借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する等の取扱いを定めるもの。

（２）適用予定日

2028年3月期の期首より適用予定であります。

（３）当該会計基準等の適用による影響

当該会計基準等の適用による影響は、現在評価中であります。

（貸借対照表関係）

※１．日本銀行当座預金決済にかかる当座借越取引の担保として、次のものを差し入れております。

	前事業年度 （2025年3月31日）	当事業年度 （2026年3月31日）
有価証券	6,767百万円	－百万円

また、その他の資産には保証金が含まれておりますが、その金額は次のとおりであります。

	前事業年度 （2025年3月31日）	当事業年度 （2026年3月31日）
保証金	225百万円	256百万円

※２．有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。

	前事業年度 （2025年3月31日）	当事業年度 （2026年3月31日）
減価償却累計額	377百万円	352百万円

※３．関係会社に対する金銭債権は次のとおりであります。

	前事業年度 （2025年3月31日）	当事業年度 （2026年3月31日）
	3,894百万円	249百万円

※４．関係会社に対する金銭債務は次のとおりであります。

	前事業年度 （2025年3月31日）	当事業年度 （2026年3月31日）
	0百万円	0百万円

（損益計算書関係）

※１．関係会社との取引による収益

	前事業年度 （自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日）	当事業年度 （自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日）
信託報酬	1,566百万円	1,365百万円
その他の取引にかかる収益総額	73百万円	75百万円

※２．関係会社との取引による費用

	前事業年度 （自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日）	当事業年度 （自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日）
役務取引等にかかる費用総額	38百万円	30百万円
その他の取引にかかる費用総額	21百万円	22百万円

※３．営業経費には、次のものを含んでおります。なお、研究開発費は発生しておりません。

	前事業年度 （自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日）	当事業年度 （自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日）
給料・手当	1,773百万円	1,783百万円
減価償却費	425百万円	454百万円

※４．当事業年度の「その他の特別損失」には、前事業年度に中止したシステム開発に関連して発生した損失を計上しております。

※５．減損損失

前事業年度（自 2024年4月1日　至 2025年3月31日）

（１）減損損失を認識した資産

用　途	場　所	種　類	減損損失の金額
業務系ソフトウェア	東京都 千代田区	ソフトウェア ソフトウェア仮勘定	5百万円 1,997百万円
計			2,003百万円

（２）減損損失を認識するに至った経緯

ソフトウェアおよびソフトウェア仮勘定については、一部システムの開発中止により投資額の回収が見込めなくなったため、減損損失を認識するものであります。

（３）資産のグルーピングの方法

資産のグルーピングは、当社各業務の相互補完性を勘案し、全社をひとつのキャッシュ・フロー生成単位としております。また、遊休資産は各資産を単位としてグルーピングを行っております。

（４）回収可能価額の算定方法

回収可能価額は、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローが見込めないため、零として評価をしております。

当事業年度（自 2025年4月1日　至 2026年3月31日）

該当事項はありません。

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 2024年4月1日　至 2025年3月31日）

１．発行済株式の種類および総数に関する事項

（単位：千株）

	当事業年度期首株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末株式数	摘要
発行済株式					
普通株式	400	―	―	400	
合 計	400	―	―	400	

２．配当に関する事項

（１）当事業年度中の配当金支払額

該当事項はありません。

（２）基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が当事業年度の末日後になるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額	１株当たり配当額	基準日	効力発生日
2025年6月25日定時株主総会	普通株式	3,309百万円	8,274円00銭	2025年3月31日	2025年6月26日

当事業年度（自 2025年4月1日　至 2026年3月31日）

１．発行済株式の種類および総数に関する事項

（単位：千株）

	当事業年度期首株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末株式数	摘要
発行済株式					
普通株式	400	―	―	400	
合 計	400	―	―	400	

２．配当に関する事項

（１）当事業年度中の配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額	１株当たり配当額	基準日	効力発生日
2025年6月25日定時株主総会	普通株式	3,309百万円	8,274円00銭	2025年3月31日	2025年6月26日

（２）基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が当事業年度の末日後になるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額	１株当たり配当額	基準日	効力発生日
2026年6月25日定時株主総会	普通株式	1,147百万円	2,869円00銭	2026年3月31日	2026年6月26日

（キャッシュ・フロー計算書関係）

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 （自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日）	当事業年度 （自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日）
現金預け金勘定	25,874百万円	16,073百万円
現金及び現金同等物	25,874百万円	16,073百万円

（リース取引関係）

ファイナンス・リース取引

（借手側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

①リース資産の内容

有形固定資産

パソコンおよび周辺機器であります。

②リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「２．固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

（金融商品関係）

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

受託者は信託主業の金融機関であり、貸出業務ならびに資金調達を実施しておりません。運用面については自己資本勘定ならびに信託勘定借のみであり、保有する有価証券は国債・地方債が中心となっております。その他は日本銀行への預け金が主たるものとなっており、デリバティブ取引や外貨建ての取引は行っておりません。

（２）金融商品の内容およびそのリスク

受託者の金融資産は、資本金運用としての国債・地方債等の有価証券および預け金が中心となっており、有価証券については、主として「その他有価証券」として保有しております。これらには、発行体の信用リスク、金利の変動リスク、市場価格の変動リスクや流動性リスクがあります。また、金融負債として信託勘定の余資運用を行っている信託勘定借があります。

（３）金融商品にかかるリスク管理体制

①信用リスクの管理

受託者は「リスクマネジメント基本方針」のもと、信用リスクにかかる管理諸規定に従い、リスク統括部が、信用リスクの特性を考慮し評価およびモニタリングを行い、リスク管理会議でその結果を報告しております。具体的には、(a)与信先の信用格付、(b)シーリングの設定・管理、(c)リスクキャピタルの使用状況のモニタリング等を実施しております。

②市場リスクの管理

（ｉ）市場リスクの管理

受託者は「リスクマネジメント基本方針」のもと、市場リスクにかかる管理諸規定に従い、リスク統括部がポートフォリオの状況等に関する分析・モニタリング・報告を行っております。市場ポートフォリオのリスクテイクの上限は、エコノミックキャピタル管理および規制資本管理によって規制されており、エコノミックキャピタル配賦枠超過時や規制資本管理上のチェックポイント到達時においては、リスク管理会議における対応方針の協議を経て、その対応策が取締役会で決定されることとなっております。

（ⅱ）市場リスクにかかる定量的情報

受託者において主要なリスク変数である金利リスクの影響を受ける主たる金融商品は、国債・地方債です。これらの金融資産に関するVaRの算定にあたっては、ヒストリカル・シミュレーション法（保有期間240日、信頼区間99.5%、観測期間750営業日）を採用しております。2026年3月31日現在、受託者が保有する国債および地方債の市場リスク量（損失額の推定値）は、全体で1,145百万円（前事業年度末は197百万円）でありま

す。なお、VaRは過去の相場変動をベースに統計的に算出した一定の発生確率での市場リスク量を計測しており、市場環境が非常に大きく変化する状況下（いわゆるテールリスク）を想定して、ストレステストによる安全性分析を行っております。

③資金調達にかかる流動性リスクの管理

受託者は資金調達をおこなっておらず、流動性リスクは限定的でありますが、リスク統括部が流動性リスクのコントロール部署として、担保余力の把握等の日常的な資金繰り管理を主体としつつ、「流動性逼迫区分」の切り替えや、流動性限度額規制の導入等を実施しております。

（４）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額は、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません（（注１）参照）。

また、現金預け金、金銭の信託および信託勘定借は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

（単位：百万円）

	前事業年度 （2025年3月31日）			当事業年度 （2026年3月31日）		
	貸借対照表計上額	時　価	差　額	貸借対照表計上額	時　価	差　額
有価証券	6,845	6,845	－	19,105	19,105	－
その他有価証券	6,845	6,845	－	19,105	19,105	－
資 産 計	6,845	6,845	－	19,105	19,105	－

（注１）市場価格のない株式等の貸借対照表計上額は次のとおりであり、金融商品の時価情報の「有価証券」には含まれておりません。

（単位：百万円）

区　分	前事業年度 （2025年3月31日）	当事業年度 （2026年3月31日）
関連法人等株式 非上場株式(＊)	240	240
その他有価証券 非上場株式(＊)	1,422	1,422
合　計	1,662	1,662

（＊）非上場株式については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

（注２）満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度（2025年3月31日現在）

（単位：百万円）

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 7年以内	7年超 10年以内	10年超
有価証券 （＊）	―	4,900	2,077	―	―	―
その他有価証券のうち満期があるもの	―	4,900	2,077	―	―	―
うち国債	―	4,900	2,000	―	―	―
地方債	―	―	―	―	―	―
投資信託	―	―	77	―	―	―
合　計	―	4,900	2,077	―	―	―

（＊）「有価証券」のうち債券については元本金額、その他は帳簿価額を償還予定額として開示しております。

当事業年度（2026年3月31日現在）

（単位：百万円）

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 7年以内	7年超 10年以内	10年超
有価証券 （＊）	―	4,000	9,582	5,500	―	―
その他有価証券のうち満期があるもの	―	4,000	9,582	5,500	―	―
うち国債	―	4,000	9,000	5,000	―	―
地方債	―	―	500	500	―	―
投資信託	―	―	82	―	―	―
合　計	―	4,000	9,582	5,500	―	―

（＊）「有価証券」のうち債券については元本金額、その他は帳簿価額を償還予定額として開示しております。

３．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

レベル１の時価：観察可能な時価の算定にかかるインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産または負債に関する相場価格により算定した時価

レベル２の時価：観察可能な時価にかかるインプットのうち、レベル１のインプット以外の時価の算定にかかるインプットを用いて算定した時価

レベル３の時価：観察できない時価の算定にかかるインプットを使用して算定した時価

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

時価で貸借対照表に計上している金融商品
前事業年度（2025年3月31日現在）

（単位：百万円）

区分	時価			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
有価証券				
その他有価証券				
債券				
国債	6,767	―	―	6,767
地方債	―	―	―	―
その他				
投資信託	―	77	―	77
資産計	6,767	77	―	6,845

当事業年度（2026年3月31日現在）

（単位：百万円）

区分	時価			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
有価証券				
その他有価証券				
債券				
国債	17,120	―	―	17,120
地方債	―	912	―	912
その他				
投資信託	989	82	―	1,072
資産計	18,109	995	―	19,105

（注）時価の算定に用いた評価技法および時価の算定にかかるインプットの説明

資 産

有価証券

有価証券については、活発な市場における無調整の相場価格を利用できるものはレベル１の時価に分類しており、国債が含まれます。

地方債は相場価格を用いて評価しております。受託者が保有している地方債は市場での取引頻度が低く、活発な市場における相場価格と認められないため、その時価をレベル２の時価に分類しております。

また、投資信託については基準価額での解約・売却などの取引可能性を踏まえてレベル分類を行っております。

（有価証券関係）

１．その他有価証券

前事業年度（2025年3月31日現在）

（単位：百万円）

	種 類	貸借対照表計上額	取得原価または償却原価	差 額
貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えるもの	その他	―	―	―
	その他	―	―	―
	小 計	―	―	―
貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えないもの	債券	6,767	6,897	△129
	国債	6,767	6,897	△129
	地方債	―	―	―
	その他	77	89	△11
	その他	77	89	△11
	小 計	6,845	6,986	△140
合 計		6,845	6,986	△140

当事業年度（2026年3月31日現在）

（単位：百万円）

	種 類	貸借対照表計上額	取得原価または償却原価	差 額
貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えるもの	その他	504	495	8
	その他	504	495	8
	小 計	504	495	8
貸借対照表計上額が取得原価または償却原価を超えないもの	債券	18,032	18,261	△228
	国債	17,120	17,331	△211
	地方債	912	930	△17
	その他	567	586	△18
	その他	567	586	△18
	小 計	18,600	18,847	△247
合 計		19,105	19,343	△238

２．事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

	売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
債券	6,784	―	113
国債	6,784	―	113
合 計	6,784	―	113

（金銭の信託関係）

その他の金銭の信託（運用目的および満期保有以外）

前事業年度（2025年3月31日現在）

	貸借対照表計上額（百万円）	取得原価（百万円）	差 額（百万円）	うち貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの（百万円）	うち貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの（百万円）
その他の金銭の信託(＊)	1	1	－	－	－
合 計	1	1	－	－	－

(＊)「うち貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの」「うち貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの」はそれぞれ「差額」の内訳であります。

当事業年度（2026年3月31日現在）

	貸借対照表計上額（百万円）	取得原価（百万円）	差 額（百万円）	うち貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの（百万円）	うち貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの（百万円）
その他の金銭の信託(＊)	1	1	－	－	－
合 計	1	1	－	－	－

(＊)「うち貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの」「うち貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの」はそれぞれ「差額」の内訳であります。

（税効果会計関係）

1．繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度（2025年3月31日）	当事業年度（2026年3月31日）
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金（注）	－百万円	124百万円
賞与引当金	68	64
退職給付引当金	138	125
未払事業税	49	11
減価償却損金算入限度超過額	49	46
役員退職慰労引当金	19	19
減損損失	613	－
その他有価証券評価差額金	44	75
その他	19	40
繰延税金資産小計	1,002	507
将来減算一時差異等の合計にかかる評価性引当額	－	△6
評価性引当額小計	－	△6
繰延税金資産合計	1,002	500
繰延税金負債		
未収還付事業税	－	21
繰延税金負債合計	－	21
繰延税金資産の純額	1,002百万円	479百万円

（注）税務上の繰越欠損金およびその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前事業年度（2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（2026年3月31日）

	1年以内（百万円）	1年超2年以内（百万円）	2年超3年以内（百万円）	3年超4年以内（百万円）	4年超5年以内（百万円）	5年超（百万円）	合計（百万円）
税務上の繰越欠損金(＊1)	―	―	―	―	―	124	124
評価性引当額	―	―	―	―	―	―	―
繰延税金資産	―	―	―	―	―	124	(＊2) 124

(＊1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(＊2) 税務上の繰越欠損金にかかる繰延税金資産については、将来課税所得の見込により、全額回収可能と判断しております。

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

	前事業年度（2025年3月31日）	当事業年度（2026年3月31日）
法定実効税率	30.6%	30.6%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△4.1	△2.4
住民税均等割等	0.2	0.2
その他	△0.3	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.6%	28.8%

（収益認識関係）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：百万円）

区　分	前事業年度（自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日）	当事業年度（自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日）
経常収益	8,591	9,141
うち信託報酬	6,485	6,511
うち役務取引等収益	1,758	2,239
投資顧問業務	768	702
信託関連業務	205	201
証券関連業務	42	28
その他の役務収益	742	1,306
うち資金運用収益(＊)	347	390
うちその他経常収益	0	0

(＊) 企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」の対象外の収益です。

（セグメント情報等）

セグメント情報

受託者は、信託銀行業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

関連情報

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

１．サービスごとの情報

受託者は、信託銀行業務の区分の外部顧客に対する経常収益が損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

（１）経常収益

受託者は、本邦の外部顧客に対する経常収益に区分した金額が損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

（２）有形固定資産

受託者は、本邦以外の国または地域に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：百万円）

顧客の名称または名	経常収益（※）	関連するセグメント名
農林中央金庫	1,640	－
神奈川県信用農業協同組合連合会	998	－

（※）一般企業の売上高に代えて、経常収益を記載しております。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

１．サービスごとの情報

受託者は、信託銀行業務の区分の外部顧客に対する経常収益が損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

（１）経常収益

受託者は、本邦の外部顧客に対する経常収益に区分した金額が損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

（２）有形固定資産

受託者は、本邦以外の国または地域に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：百万円）

顧客の名称または名	経常収益（※）	関連するセグメント名
農林中央金庫	1,440	－
神奈川県信用農業協同組合連合会	1,053	－

（※）一般企業の売上高に代えて、経常収益を記載しております。

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報
前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）
受託者は、信託銀行業の単一セグメントとなるため、記載を省略しております。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）
該当事項はありません。

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報
前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）および当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）
該当事項はありません。

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報
前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）および当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）
該当事項はありません。

（関連当事者情報）
１．関連当事者との取引
（１）財務諸表提出会社と関連当事者との取引
（ア）財務諸表提出会社の親会社および主要株主（会社等の場合に限る。）等
前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

種類	会社等の名称	所在地	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容（注１）	取引金額（注２）	科目	期末残高（注２）
親会社	農林中央金庫	東京都千代田区	4,817,427	金融業	被所有直接100%	信託取引の受託等	信託報酬受領	1,566	未収収益	92

（注１）取引条件および取引条件の決定方針等
関連当事者との価格その他の取引条件については、一般取引条件を勘案し決定しております。
（注２）取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

（単位：百万円）

種類	会社等の名称	所在地	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容（注１）	取引金額（注２）	科目	期末残高（注２）
親会社	農林中央金庫	東京都千代田区	4,817,427	金融業	被所有直接100%	信託取引の受託等	信託報酬受領	1,440	未収収益	147

（注１）取引条件および取引条件の決定方針等
関連当事者との価格その他の取引条件については、一般取引条件を勘案し決定しております。
（注２）取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

（イ）財務諸表提出会社の非連結子会社および関連会社等

前事業年度（自 2024年4月1日　至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2025年4月1日　至 2026年3月31日）

該当事項はありません。

（ウ）財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等および財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前事業年度（自 2024年4月1日　至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

種類	会社等の名称	所在地	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容（注１）	取引金額（注２）	科目	期末残高（注２）
同一の親会社を持つ会社	農林中金全共連アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区	1,466	金融業	―	投資助言取引の委任等	投資助言報酬支払	167	未払費用	183

（注１）取引条件および取引条件の決定方針等
関連当事者との価格その他の取引条件については、一般取引条件を勘案し決定しております。
（注２）取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

当事業年度（自 2025年4月1日　至 2026年3月31日）

（単位：百万円）

種類	会社等の名称	所在地	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容（注１）	取引金額（注２）	科目	期末残高（注２）
同一の親会社を持つ会社	農林中金全共連アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区	1,466	金融業	―	信託業務等の運用委託先	運用委託報酬支払	2,094	未払費用	2,072

（注１）取引条件および取引条件の決定方針等
関連当事者との価格その他の取引条件については、一般取引条件を勘案し決定しております。
（注２）取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

（エ）財務諸表提出会社の役員および主要株主（個人の場合に限る。）等

前事業年度（自 2024年4月1日　至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2025年4月1日　至 2026年3月31日）

該当事項はありません。

２．　親会社または重要な関連会社に関する注記

（１）親会社情報

農林中央金庫（非上場）

（２）重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

（持分法損益等）

前事業年度（自　2024年4月1日　至　2025年3月31日）

関連会社に対する投資の金額	240百万円
持分法を適用した場合の投資の金額	683百万円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	134百万円

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

関連会社に対する投資の金額	240百万円
持分法を適用した場合の投資の金額	650百万円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	102百万円

（１株当たり情報）

	前事業年度 （自　2024年4月　1日 至　2025年3月31日）	当事業年度 （自　2025年4月　1日 至　2026年3月31日）
１株当たり純資産額	78,564円08銭	73,566円26銭
１株当たり当期純利益	3,569円14銭	3,443円63銭

注１．１株当たり純資産額および算定上の基礎

		前事業年度 （自　2024年4月　1日 至　2025年3月31日）	当事業年度 （自　2025年4月　1日 至　2026年3月31日）
１株当たり純資産額			
純資産の部の合計額	百万円	31,425	29,426
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円	－	－
普通株式にかかる期末の純資産額	百万円	31,425	29,426
１株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数	千株	400	400

２．１株当たり当期純利益および算定上の基礎

		前事業年度 （自　2024年4月　1日 至　2025年3月31日）	当事業年度 （自　2025年4月　1日 至　2026年3月31日）
１株当たり当期純利益			
当期純利益	百万円	1,427	1,377
普通株主に帰属しない金額	百万円	－	－
普通株式にかかる当期純利益	百万円	1,427	1,377
期中平均株式数	千株	400	400

潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式がないので記載しておりません。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

⑤附属明細表

（有形固定資産等明細表）

資産の種類	当期首残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（百万円）	当期末残高（百万円）	当期末減価償却累計額または償却累計額（百万円）	当期償却額（百万円）	差引当期末残高（百万円）
有形固定資産							
建物	190	―	―	190	27	4	163
リース資産	68	46	63	51	10	10	40
建設仮勘定	0	15	14	1	―	―	1
その他の有形固定資産	371	75	26	420	314	48	106
有形固定資産計	631	123	89	664	352	63	312
無形固定資産							
ソフトウェア	5,171	759	234	5,697	4,407	387	1,289
ソフトウェア仮勘定	103	211	240	74	―	―	74
その他の無形固定資産	3	―	―	3	―	―	3
無形固定資産計	5,279	971	474	5,776	4,407	387	1,368

（社債明細表）

該当事項はありません。

（借入金等明細表）

区分	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限
借用金	―	―	―	―
リース債務	5	45	3.0	2030年3月

（注）１．「平均利率」は期末日現在の「利率」および「当期末残高」により算出（加重平均）しております。

２．リース債務の決算日後5年以内における返済予定額は以下のとおりであります。

区分	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
リース債務（百万円）	11	11	11	11	―

銀行業は、資金の調達・運用等を営業活動として行っているため、借入金等明細表については、貸借対照表中「その他負債」に含まれるリース債務について記載しております。

（資産除去債務明細表）

該当事項はありません。

（引当金明細表）

区分	当期首残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（目的使用）（百万円）	当期減少額（その他）（百万円）	当期末残高（百万円）
賞与引当金	222	205	222	－	205
役員退職慰労引当金	62	23	24	－	61

○未払法人税等

区分	当期首残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（目的使用）（百万円）	当期減少額（その他）（百万円）	当期末残高（百万円）
未払法人税等					
未払法人税等	526	－	526	－	－
未払事業税等（※）	168	42	168	－	42

（※）未払事業税等には未払事業所税を含めております。

（２）主な資産および負債の内容

当事業年度末（2026年3月31日現在）の主な資産および負債の内容は、次のとおりであります。

①資産の部

預け金　日本銀行への預け金15,187百万円、他の銀行への預け金885百万円であります。

国債　その他有価証券に区分される国債17,120百万円であります。

未収金　未収還付法人税等578百万円、未収還付消費税等372百万円であります。

未収収益　信託報酬2,679百万円、役務取引等収益181百万円その他であります。

前払費用　営業経費95百万円であります。

その他の資産　保証金256百万円その他であります。

②負債の部

未払費用　役務取引等費用2,349百万円、営業経費171百万円であります。

（その他）

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

２０２６年１０月９日

農中信託銀行株式会社

取締役会　御中

ＥＹ新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　佐久間　啓

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　堀　敦哉

監査意見
当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている農中信託銀行株式会社の２０２４年４月１日から２０２５年３月３１日までの第３０期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針及びその他の注記について監査を行った。
当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、農中信託銀行株式会社の２０２５年３月３１日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

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

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以　上

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

独立監査人の監査報告書

２０２６年１０月９日

農中信託銀行株式会社

取締役会　御中

ＥＹ新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　佐久間　啓

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　堀　敦哉

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

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

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

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以　上

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

4【利害関係人との取引制限】

受託者は、信託法及び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。

- 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信託設定（本信託契約第15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、委託者及び金利キャッププロバイダーの間での金利キャップ契約上の金利キャップ購入者の地位の承継に係る契約（Novation Agreement）の締結（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）。
- その他精算受益者及び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1百万円です。また、発行可能株式総数は、10,000,000株であり、本書の日付現在、10,000株を発行済であって、そのうち9,999株をケネディクス株式会社が保有しています。設立に伴うものを除き、最近5年間における資本金の額及び発行済株式総数の増減はありません。

②　委託者の機構

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

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

（２）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

・不動産信託受益権の取得、保有及び処分
・不動産の売買、交換、賃貸借及びその仲介並びに所有、管理及び利用
・不動産信託受益権を信託財産とする信託の受益権の取得、保有及び処分
・その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の業務

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9月1日から翌年10月末日までの年一期ですが、第1期の事業年度は、委託者の設立日である2026年9月9日から2027年8月31日までとなります。したがって、本書の日付現在、第1期事業年度は終了しておらず、該当事項はありません。

（３）【経理の状況】

委託者の第1期の計算期間は、2026年9月9日（設立日）から2027年8月31日までです。本書の日付現在、委託者は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。委託者の第2期以後の計算期間については、毎年9月1日から翌年8月末日までの期間を計算期間とします。

（４）【利害関係人との取引制限】

該当事項はありません。

（５）【その他】

該当事項はありません。

２【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

３【個人の場合】

該当事項はありません。

第３【その他関係法人の概況】

A 引受人及び当初取扱金融商品取引業者

１ 名称、資本金の額及び事業の内容

（a）名称	（b）資本金の額	（c）事業の内容
株式会社ＳＢＩ証券	69,323,153,051円 （2026年7月24日現在）	金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。

２ 関係業務の概要

委託者及び受託者並びに委託者の親会社であるケネディクス株式会社との間で引受契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。また、本受益者と保護預り契約を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。さらに、受託者と受益権取扱事務委託基本契約及び受益権取扱事務委託個別契約を締結し、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び償還に関する事務を行っています。加えて、本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転は「Progmat ST」への記録をもって行うこととされており、当初取扱金融商品取引業者は、「Progmat ST」における本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションの送信を行います。

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

2 関係業務の概要

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

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

3 資本関係

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

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

C 受益者代理人

1 氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

氏名	資本金の額	事業の内容
弁護士　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。