

受益権発行届出目論見書

三井物産のデジタル証券
～熱海温泉～
(譲渡制限付)

2023年9月

発行者(受託者) 三菱UFJ信託銀行株式会社

発行者(委託者) エスティファンドシックス合同会社

この届出目論見書により行う三井物産のデジタル証券～熱海温泉～（譲渡制限付）の募集（一般募集）については、発行者である三菱UFJ信託銀行株式会社及びエスティファンドシックス合同会社は、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。）第5条により有価証券届出書を2023年9月27日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。

なお、この目論見書の記載内容については訂正されることがあります。

【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】	2023 年 9 月 27 日
【発行者（受託者）名称】	三菱UFJ 信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	取締役社長 長島 巖
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号
【事務連絡者氏名】	三菱UFJ 信託銀行株式会社 インベスターサービス 事業部 受託管理サービス室 上級調査役 平島 健至
【電話番号】	03-3212-1211（大代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	エスティファンドシックス合同会社
【代表者の役職氏名】	代表社員 エスティアタミ一般社団法人 職務執行者 高山 知也
【住所又は本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内
【事務連絡者氏名】	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 デジタル投資銀行部長 田本 英輔
【電話番号】	03-3527-2830（代表）
【届出の対象とした募集有価証券の 名称】	三井物産のデジタル証券～熱海温泉～ （譲渡制限付）
【届出の対象とした募集有価証券の 金額】	一般募集 1,416,000,000 円 （注）募集有価証券の金額は、発行価額の総額です。ただし、今回の募集の 方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異 なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行 価格の総額は上記の金額とは異なります。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第 1 内国信託受益証券の募集（売出）要項	1
第 2 内国信託社債券の募集（売出）要項	10
第二部 信託財産情報	11
第 1 信託財産の状況	11
1 概況	11
2 信託財産を構成する資産の概要	15
(1) 信託財産を構成する資産に係る法制度の概要	15
(2) 信託財産を構成する資産の内容	18
(3) 信託財産を構成する資産の回収方法	36
3 信託の仕組み	37
(1) 信託の概要	37
(2) 受益権	55
(3) 内国信託受益証券の取得者の権利	60
4 信託財産を構成する資産の状況	61
5 投資リスク	62
第 2 信託財産の経理状況	75
(1) 貸借対照表	75
(2) 損益計算書	75
第 3 証券事務の概要	76
第 4 その他	79
第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報	80
第 1 受託者の状況	80
第 2 委託者の状況	89
第 3 その他関係法人の概況	90

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」といいます。）（注）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。）（以下「金商業等府令」といいます。）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、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社と本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といい、また、保護預り契約の当事者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社を指して、以下「取扱金融商品取引業者」といいます。）を締結する必要があり、受益権原簿（以下に定義します。）の名義書換請求を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（エスティファンシックス合同会社（以下「委託者」といいます。委託者の概要については、後記「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第2 委託者の状況」をご参照ください。））及び本信託契約（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 (1) 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）の信託受託者としての三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）をいいます。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） 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。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）第1条第4号イに定める内国信託受益証券です。

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

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

本受益権の発行、移転及び償還を、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発し、三菱UFJ信託銀行株式会社が（ただし、後記のとおり2023年10月2日以降は株式会社 Progmatt が）保有する分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）を用いたコンピュータシステムである「Progmatt」にて管理し、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転が「Progmatt」上の帳簿への記録によって行われます。なお、本書の日付現在、「Progmatt」に係るソフトウェア並びに関連する特許権及び商標権等は三菱UFJ信託銀行株式会社が保有していますが、三菱UFJ信託銀行株式会社は、2023年10月2日を効力発生日とする新設分割（以下「本新設分割」といいます。）により株式会社 Progmatt を設立し、本新設分割により「Progmatt」に係るソフトウェア並びに関連する特許権及び商標権等を株式会社 Progmatt に承継させます。その後、三菱UFJ信託銀行株式会社は、株式会社 Progmatt より「Progmatt」に係るソフトウェア並びに関連する特許権及び商標権等の使用許諾を受けることにより、本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームを運営します。当該帳簿は、「Progmatt」において登録される受益者等に係る情報とともに、本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿（以下「受益権原簿」といいます。）を構成します。「Progmatt」の構成技術としては、「プライベート／コンソーシアム型」のDLTを採用し、具体的なDLT基盤として「Corda」を採用しています。各技術の選定理由は以下のとおりです。

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（ネットワークに参加する者又は参加するコンピュータ等の端末のことをいいます。以下同じです。）として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うるノードの限定・選択が可能

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

(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「Corda」の内容及び選定理由

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

(イ) 取引情報のプライバシー確保が容易

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

(ロ) スケーラビリティの確保が容易

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

(ハ) スマートコントラクトの柔軟な実装が可能

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

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

本受益権の取得及び譲渡は、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発し、三菱UFJ信託銀行株式会社が（ただし、2023年10月2日以降は本新設分割により株式会社 Progmatt が）保有するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォームである「Progmatt」を利用して行います。本受益権の募集は、本受益権の販売を担う後記「9 申込期間及び申込取扱場所 (2) 申込取扱場所」に記載の金融商品取引業者（以下「引受人」といいます。）が管理する既存のコンピュータシステムを通じて行い、「Progmatt」と連携します。

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

(イ) 法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

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

（注） 本受益権の譲渡に係る制限の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

(ロ) セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

「Progmatt」では、セキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する「カストディアン」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」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、三菱UFJ信託銀行株式会社自身が「カストディアン」として「Progmatt」を利用することで、セキュリティ・トークンをセキュアに管理することができ、セキュリティ・トークンの譲渡に伴う一連のプロセスを1つのプラットフォームで包括的に実行することが可能です。なお、「Progmatt」におけるノードは、受託者及びカストディアンとしての三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「カストディアン」といいます。）が保有します。

2【発行数】

14,750 口

3【発行価額の総額】

1,416,000,000 円

(注) 後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、引受人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。）に係る 2023 年 9 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額等に基づき算出された本受益権 1 口当たりの純資産額（2023 年 9 月 27 日現在における信託設定日（2023 年 10 月 31 日）（以下「信託設定日」といいます。）時点の当該本受益権 1 口当たりの純資産額の試算値は 101,857 円です。）を基準とし、アセット・マネージャー（本信託）（以下に定義します。）の分析等に基づき算出しています。

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

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

5【給付の内容、時期及び場所】

(1) 分配金

① 本受益者に対する配当金額及び残余財産の分配金額の計算方法等

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。）は、原則として各信託配当支払日（本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。）である計算期日（以下に定義します。）を除く各計算期日の 14 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。）後の日をいいます。以下同じです。）に、本受益者に対して配当を行います。配当金額は、各計算期日（信託終了日を除きます。）において、受託者と締結するアセット・マネジメント業務委託契約の当事者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャー（本信託）」といいます。）が決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間（本信託の計算期間をいいます。以下同じです。）の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率を通知することにより行います。

「計算期日」とは、毎年 4 月及び 10 月の各末日並びに信託終了日をいいます。ただし、初回の計算期日は 2024 年 4 月末日とします。以下同じです。

各信託配当支払日において、本信託は、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を配当するものとします。なお、当期末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。また、本信託においては、アセット・マネージャー（本信託）が決定した場合には、本匿名組合員（後記「(3) 運用期間及び予定償還日」に定義します。）に対する現金分配金額のうち、当該現金分配が行われる日の直前の本件匿名組合契約（後記「(3) 運用期間及び予定償還日」に定義します。以下同じです。）所定の計算期日における本件匿名組合契約所定の未処分利益の金額を超える金額及び本信託契約の規定に基づき信託設定日に信託された金 33,113,557 円の合計額の範囲で、受益証券発行信託計算規則第 25 条第 5 項及び第 37 条に基づき、対象となる信託計算期間に属する計算期日の純資産価格から元本の額を控除した金額を上回る金額を受益権調整引当額として計上した上で、取り崩して当期末処分利益に充当し、本受益者に対して分配（利益超過分配）を行うことができます。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（本信託）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（本信託）が別途合意した日までに決定し受託者に通知する本受益権 1 口当たりの信託分配単価を基準に、本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します。

「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計算期日です。以下同じです。

また、本信託は、最終信託配当支払日（信託終了日の 14 営業日後の日をいいます。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。最終の信託配当金額は、信託終了日までにアセット・マネージャー（本信託）が決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率（以下「最終信託配当比率」といいます。）を通知することにより行います。最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャー（本信託）が最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する本受益権 1 口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託の信託財産（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。）。また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の精算受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャー（本信託）が最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、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。）。

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 (二) 最終信託配当及び償還」をご参照ください。

② 配当受領権の内容及び権利行使の手続

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

受託者は、信託配当支払日の 6 営業日前の日（以下「期中配当参照日」といいます。）に、配当受領権の権利確定日における、カストディアンが取扱金融商品取引業者との間で締結した 2023 年 6 月 14 日付業務委託基本契約（保護預り・自己口分）（以下「業務委託基本契約（保護預り・自己口分）」といいます。）及び同当事者間で 2023 年 10 月 19 日（以下「本信託契約締結日」といいます。）付で締結される業務委託個別契約（保護預り・自己口分）（以下「業務委託個別契約（保護預り・自己口分）」といい、「業務委託基本契約（保護預り・自己口分）」と併せて以下「業務委託契約（保護預り・自己口分）」と総称します。）並びに事務取扱要領に基づくカストディアンの事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報（ただし、権利確定日から期中配当参照日まで間に事務取扱要領に従って「Progmatt」に記録されている情報の訂正が行われているときは、当該訂正後の情報）を参照の上、当該時点における「Progmatt」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、（i）取扱金融商品取引業者が顧客口（取扱金融商品取引業者が保護預り契約に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の配当金額並びに（ii）取扱金融商品取引業者が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、信託配当支払日の 3 営業日前の日までに、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取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、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、上記の配当金明細に記載された取扱金融商品取引業者に支払うべき配当金額の合計額に相当する金銭を支払います。

取扱金融商品取引業者は、信託配当支払日に、配当受領権の権利確定日時点で「Progmatt」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、各本受益者の証券口座に、本受益権の配当金から租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る配当金の支払いである旨を通知します。

(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) 運用期間及び予定償還日

本信託においては、本信託の主要な信託財産である匿名組合出資（以下「本件匿名組合出資」といいます。）に係る、合同会社オルタナ 26（以下「本件営業者」といいます。）を営業者とし、委託者を匿名組合員（以下「本匿名組合員」といいます。）とする 2023 年 10 月 27 日付で締結される予定の SOKI ATAMI・匿名組合契約 A 号（以下「本件匿名組合契約」といいます。）の契約期間は 2028 年 8 月 31 日までとされます。本書の日付現在、本件営業者は、当該契約期間の満了により本件匿名組合契約が終了するまでに本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産（以下「本件不動産受益権等」といいます。）の売却の完了を実現する計画です。なお、本件営業者が本件不動産受益権等の売却を完了した際には、本件匿名組合契約に基づく本件営業者の事業は終了し、本件匿名組合契約も終了します。

本件営業者により本件不動産受益権等の売却が実施された場合等により本件匿名組合契約が終了した場合、特段の事情のない限り本信託に対する分配が本件匿名組合契約終了の日から 3 か月以内に実施され、本件匿名組合出資は償還されます。この場合、本信託の信託財産は金銭のみとなるため、本信託は終了し、本受益権は償還されます。したがって、本書の日付現在、本件営業者と締結するアセットマネジメント契約の当事者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャー（営業者）」といいます。）は、原則として、信託計算期間である 2028 年 10 月期に本件不動産受益権等の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、当該本件不動産受益権等の売却後に行われることになります。

信託計算期間である 2024 年 4 月期末以降は、アセット・マネージャー（営業者）が知る限りにおいて、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権等を早期売却する場合があります。

また、本信託契約においては、信託期間満了日の 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信託財産内に本件匿名組合出資が残存する場合には、当該日から 60 日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「本匿名組合契約終了期限」といいます。）までに本件匿名組合契約を終了させることとされていますが、アセット・マネージャー（本信託）は、本匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合契約を終了させることができないことが見込まれた場合には、本匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合出資を第三者に売却するものとされています。

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

2023 年 10 月 20 日（金）から 2023 年 10 月 27 日（金）

(2) 申込取扱場所

下記の引受人の本店で申込みの取扱いを行います。

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 東京都中央区日本橋堀留町一丁目 9 番 8 号

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

2023 年 10 月 31 日（火）

(2) 払込取扱場所

三井住友銀行 丸ノ内支店

東京都千代田区丸の内 3 丁目 4-2

12【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2023 年 10 月 31 日（火）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
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	東京都中央区日本橋堀留町一丁目 9 番 8 号	14,750 口

（注）委託者及び受託者は、本信託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。

1 3 【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

1 4 【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、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あり、本受益権は、2024 年 4 月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日（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 d その他」に定義します。）の翌営業日より売却が可能となります。また、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。
- ③ 本受益権の受渡期日は、払込期日の翌営業日（2023 年 11 月 1 日（水））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。

(6) 目論見書の電子交付について

本募集における目論見書の提供は、原則として、書面ではなく、電子交付により行われます(注)。

(注) 発行者は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法第 27 条の 30 の 9 第 1 項、特定有価開示府令第 32 条の 2 第 1 項）。

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 古賀政治（以下「受益者代理人」といいます。）の間の本信託契約締結日付匿名組合出資持分＜熱海温泉＞信託契約（譲渡制限付）（信託契約番号 No. 280022670）

（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、本件匿名組合出資及び金銭です。また、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産は不動産管理处分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日（2023年10月31日）に、本件匿名組合出資及び金銭を委託者から取得します。本件匿名組合出資については、本件営業者による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されます。

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、主として本件匿名組合出資及び金銭であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されるほか、精算受益者により金銭の追加信託がなされる場合があります。本件匿名組合出資及び本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の裏付けとなる投資対象不動産の詳細については、後記「2 信託財産を構成する資産の概要 (2)信託財産を構成する資産の内容」をご参照ください。

資産の種類	内容	価格	比率（注1）
匿名組合契約に基づく匿名組合出資	本件匿名組合出資	1,382 百万円（注2）（注3）	97.7%
金銭	金銭（注4）	33 百万円（注3）	2.3%
合計		1,416 百万円（注3）	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）本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金等に基づき作成された本件営業者の貸借対照表に記載された本件匿名組合出資の価格を記載しています。

（注3）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）本信託契約において、上記金銭は、受託者の銀行勘定に預けられるものとされています。

(3)【信託財産の沿革】

本信託は、信託設定日に、本受益者及び精算受益者のために、信託財産である本件匿名組合出資及び金銭を管理及び処分することを目的に設定されます。

(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：エスティファンシックス合同会社

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

(ロ) 受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

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

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部を日本マスタートラスト信託銀行株式会社、アセット・マネージャー（本信託）及び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 古賀政治

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（本信託）：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

受託者との間で、本信託契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。

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

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

本件営業者との間で、2023年9月22日付でアセットマネジメント契約を締結しています。

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

(ヘ) 精算受益者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

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

(ト) 引受人：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

委託者及び受託者との間で本信託契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。

(チ) カストディアン：三菱UFJ信託銀行株式会社

カストディアンは、(i) 取扱金融商品取引業者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、(ii) 委託者及び取扱金融商品取引業者との間で、本信託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を行います。

(リ) 本件営業者：合同会社オルタナ 26

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

(ヌ) 不動産信託受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者として、不動産管理処分信託の信託財産たる不動産等（投資対象不動産等）の管理及び処分を行います。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】

本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に実質的に単一の不動産を信託財産とした本件不動産受益権への投資機会を提供することを目的としています。本件匿名組合出資及び本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の詳細については、後記「2 信託財産を構成する資産の概要 (2) 信託財産を構成する資産の内容 ③ 本件匿名組合出資の裏付資産等 (ロ) 本件不動産受益権」をご参照ください。

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

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

③【信託財産の管理体制】

（イ）受託者における管理体制について

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

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

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

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

b 信託財産の管理

インベスターサービス事業部は、本信託契約、「信託財産管理に係る管理及び信託財産運用管理に関する規則」その他の社則等に基づき本信託財産を管理します。

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

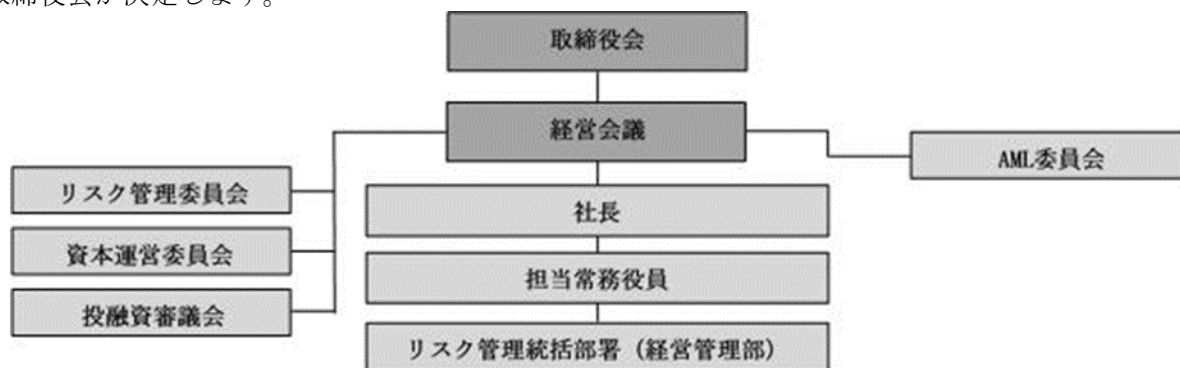
また、インベスターサービス事業部は、「信託財産管理に係る管理及び信託財産運用管理に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営管理部、コンプライアンス統括部、受託財産企画部その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「受託財産企画部等」といいます。）へ報告します。インベスターサービス事業部は、受託財産企画部等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

インベスターサービス事業部及び受託財産企画部等から独立した業務監査部署である監査部が、インベスターサービス事業部及び受託財産企画部等に対し、本信託財産について、諸法令、本信託契約及び社則等を遵守しながら、信託目的に従って最善の管理が行われているかという観点から、法令・制度変更その他の環境変化への対応状況等の監査を実施しています。また、監査部は、必要に応じて、監査対象部署に対し、対応内容等を取り纏めて報告することを求めます。

d リスク管理体制

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



(ロ) 事務委任先に対する管理体制について

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

2【信託財産を構成する資産の概要】

(1) 【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

① 匿名組合出資に係る法制度の概要

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

(イ) 匿名組合員の有する権利の概要

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

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

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

（ロ）本件匿名組合出資の譲渡性

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

（ハ）本件匿名組合出資の利用及び売却に関する法制度の概要

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

② 信託受益権に係る法制度の概要

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

（イ）受益者の有する権利の概要

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

（ロ）信託財産の独立性

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

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

（ハ）本件不動産受益権の譲渡性

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

（二）本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

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

③ 不動産に係る法制度の概要

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

（イ）不動産の利用等に関する法制度の概要

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

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

（ロ）不動産の賃貸借に関する法制度の概要

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

なお、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、その後当該建物についての所有権を取得した者に対して賃借権を対抗することができます。

（ハ）不動産の売却に関する法制度の概要

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

（２）【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として本件匿名組合出資及び金銭の管理及び処分を目的に設定されます。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、本件匿名組合出資及び金銭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匿名組合出資及び金銭の内容は、以下のとおりです。

① 本件匿名組合出資

資産の種類	金銭
銘柄名	SOKI ATAMI・匿名組合契約 A 号
営業者名	合同会社オルタナ 26
匿名組合契約の概要	
(1) 対象事業	本件不動産受益権を、本件匿名組合契約に基づく出資及び本借入れによる借入金にて購入し、不動産信託受託者を通じる等して投資対象不動産等の賃貸及び売却等によって収益を上げ、現金化することを目的とする事業
(2) 対象資産（実質的な裏付け資産）	本件不動産受益権
(3) 契約期間	2023 年 10 月 27 日から 2028 年 8 月 31 日まで（注 1）
(4) 価格（注 2）	1,382,896,443 円
(5) 計算期間	毎年 3 月及び 9 月の各 1 日から同年 8 月及び翌年 2 月の各末日まで。ただし、最初の計算期間は本件匿名組合契約の締結日から 2024 年 2 月末日まで。
(6) 損益分配	各計算期間において、当該計算期間に属する各計算期間における利益又は損失を当該計算期間末日時点の匿名組合員の出資割合に応じて分配します。
(7) 匿名組合契約の終了事由	上記契約期間の満了、本件不動産受益権等の売却の完了、法令又は税制の変更その他の事由による上記対象事業の継続の不可能又は著しく困難、本件営業者又は本匿名組合員の破産手続開始の決定、解除、本件営業者又は本匿名組合員の解散・清算、本件営業者の財産の全部又は一部の差押等。
(8) 譲渡制限	本匿名組合員は、営業者の事前の書面による承諾を得ない限り、本件匿名組合出資を譲渡し、担保設定その他の処分を行うことができません。なお、反社会的勢力又は米国居住者への譲渡の場合には、本匿名組合員は、本件営業者の承諾がある場合でも、当該譲渡、担保設定その他の処分を行うことはできないものとします。
匿名組合出資割合（注 3）（注 4）	61.9%

（注 1）本件匿名組合契約の契約期間の末日において本借入れに基づき負う債務が完済されていない場合には、本件匿名組合契約の期間は、当然にかかる債務が完済される日まで延長するものとされています。

（注 2）本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金等に基づき作成された本件営業者の貸借対照表に記載された本件匿名組合出資の価格を記載しています。

（注 3）本件営業者が締結している匿名組合契約に基づく出資総額に占める、本件匿名組合契約に基づく匿名組合出資の金額の割合を記載しています。

（注 4）本匿名組合員以外の他の匿名組合員は、SOKI ATAMI・匿名組合契約 B 号に基づき匿名組合出資を行う国内金融機関 1 社のみですが、当該他の匿名組合員の名称について開示の同意が得られていないため、非開示としています。なお、当該他の匿名組合員と委託者、受託者及びアセット・マネージャー（本信託）の間には、特別の利害関係はありません。

② 金銭

資産の種類	金銭
金額	33,113,557 円

③ 本件匿名組合出資の裏付資産等

(イ) 本件営業者の営業に係る資産及び負債の概要

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

本件営業者の資産	本件営業者の負債及び出資
本件不動産受益権	本借入れ 2,885 百万円
(主たる信託財産：投資対象不動産)	匿名組合出資 合計 2,233 百万円
5,118 百万円 (注)	出資 100 千円

(注) 本件営業者は、2023 年 10 月 31 日付で、本件不動産受益権を取得する予定です。なお、本件不動産受益権の他、本件不動産受益権 の諸経費、匿名組合組成費用等を含みます。

(ロ) 本件不動産受益権

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

本件不動産受益権及び投資対象不動産の内容は、以下のとおりです。

受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の不動産

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。

(2023 年 8 月末時点)

物件 名称	SOKI ATAMI		アセットタイプ		ホテル
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					
不動産管理処分信託設 定年月日	2021 年 12 月 10 日	投資対象不動産に対する権 利の種類		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)	4,940 百万円 (2023 年 9 月 1 日)	不 動 産 管 理 処 分 信 託 契 約 の 概 要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
			信託期間 満了日	2033 年 10 月 31 日 (注)	
アクセス		JR「熱海」駅 車約 10 分			
所在地 (住居表示)		静岡県熱海市小嵐町 4 番 36 号他			
土地	地番	静岡県熱海市小嵐 町 1574 番 4、 1574 番 8、1574 番 9、1575 番 2、 1580 番 9、1581 番 1、1581 番 3、 1581 番 4、1581 番 5、1581 番 9、 1581 番 10、1581 番 11、1581 番 13、1581 番 14、 1581 番 17、1581 番 18、1581 番 19、1581 番 26、 1581 番 27、1581 番 31、1581 番 32、1581 番 39	建物	建築時期	2020 年 8 月 28 日
				構造	鉄筋コンクリート・ 鉄骨造合金メッキ鋼 板ぶき 8 階建
				用途	ホテル
				延床面積 (登記簿)	5,440.12 m ²
				所有形態	所有権
				客室数	54 室
	敷地面積	3,391.63 m ²			
建蔽率	60%				
容積率	200%				
用途地域	第 2 種住居地域				
所有形態	所有権	地震 PML (地震 PML 値調査業者)			
		10.2%(東京海上ディール株式会社)			

(注) 本書の提出日時点における信託期間満了日は 2031 年 12 月 31 日ですが、本件営業者による本件不動産受益権の取得時に締結される不動産信託受託者との間の不動産管理処分信託契約変更契約において信託期間満了日を 2033 年 10 月 31 日まで延長する旨が合意される予定です。

建物状況評価概要			
調査業者	大和不動産鑑定株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費	-
調査年月	2023年8月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費	39,911千円
関係者			
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
特記事項 ・本物件の土地の一部は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。その後の改正を含みます。）に基づく土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難態勢を特に整備すべき土地の区域）に位置しています。 ・本物件の土地の一部は、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号。その後の改正を含みます。）に基づく津波災害警戒区域（津波があった場合に想定される浸水の区域及び水深を踏まえ、津波が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域）に位置しています。			

賃貸借の概要（注）			
総賃貸可能面積	5,716.16 m ²	稼働率	100%
賃貸面積	5,716.16 m ²	年間賃料及び共益費	非開示
敷金・保証金	非開示	賃料改定の可否	非開示
主要テナントの名称	UDS 株式会社	業種	不動産業
賃貸借期間	非開示	中途解約	非開示
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	期間満了時の更新	更新不可

（注） 主要テナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。）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。

稼働率推移		
2021年8月	2022年8月	2023年8月
100%	100%	100%

主要テナントとの賃貸借の概要（注 1）			
賃貸面積	5,716.16 m ²	業種	不動産業
主要テナントの名称	UDS 株式会社	敷金・保証金	非開示
年間賃料及び共益費	非開示（注 2）（注 4）	賃貸借期間	非開示（注 3）
賃料改定の可否	非開示	賃貸借形態	定期建物賃貸借契約
中途解約	非開示	期間満了時の更新	期間満了により終了し、更新されないものとします。

（注 1）主要テナント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）賃貸借契約期間の全期間において定期建物賃貸借契約による固定賃料です。また、ホテル運営に必要な家具・什器・備品に係る費用は主要テナントの負担とされています。

（注 3）運用期間を越える期間を契約期間とする定期建物賃貸借契約が締結されています。

（注 4）不動産信託受託者は、主要テナントとの間で、新型コロナウイルス感染症による経済情勢の著しい変化となお回復の見込みが立たないことを原因として賃料の支払が著しく困難になった場合には、主要テナントが賃料の支払延期措置を申し入れることができることを合意しています。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,940 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023 年 9 月 1 日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,940	
直接還元法による価格	4,970	
運営収益	非開示 (注)	
潜在総収益 (a) ～ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(b) 水道光熱費収入		
(c) 駐車場収入		
(d) その他収入		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PM フィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益		
一時金の運用益		
資本的支出		
純収益		
還元利回り	4.2%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF 法による価格	4,900	
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	3,610	
土地比率	26.0%	
建物比率	74.0%	

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

物件特性

■ 投資対象不動産及び地域の特徴

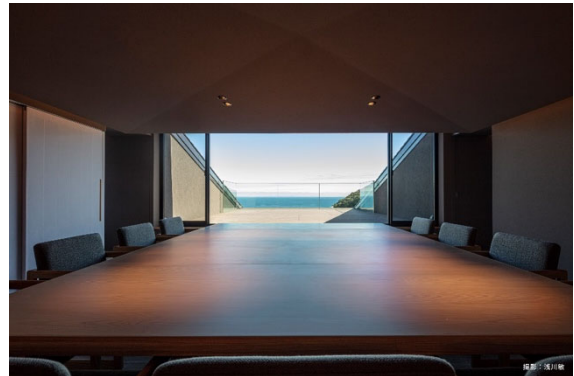
<熱海の魅力>

- ・ 1000 年以上前から温泉地として有名な熱海は、42 度以上の高温泉がその約 9 割を占め、平均温度は約 63 度と、源泉総数が 500 を超える温泉場としては、全国屈指の高温泉リゾートです。
- ・ 江戸時代には徳川家康が二人の息子連れ、湯治のため熱海を訪れた記録が残っているほどです。
- ・ JR 熱海駅は JR 東京駅から新幹線ひかり号で約 35 分（新幹線こだま号で約 45 分）と良好なアクセスを誇り、そのアクセスのしやすさから観光客の約 7 割が首都圏から訪れています。



<SOKI ATAMI>

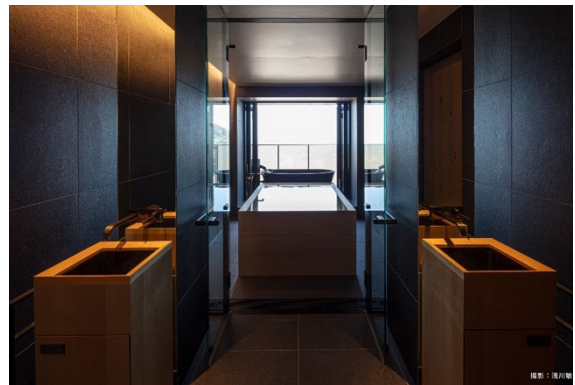
- ・ 投資対象となるホテル「SOKI ATAMI」のテーマは、大人の隠れ宿であり、都会の喧騒から離れ、海を一望できる奥座敷に位置しています。



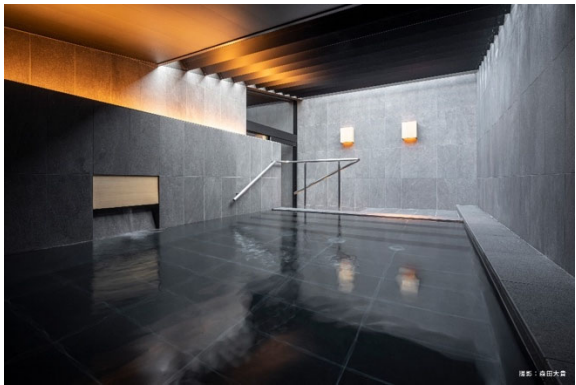
- ・ 「SOKI」という言葉は、「素の器」を由来としており、飾らずに、あるがままに過ごす時を提供したいという想いが込められています。

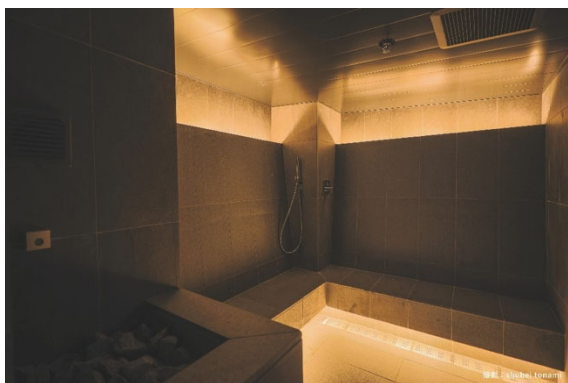


- ・温泉は全ての客室に備え付けられており、ゆったりとした時間を過ごすことができます。

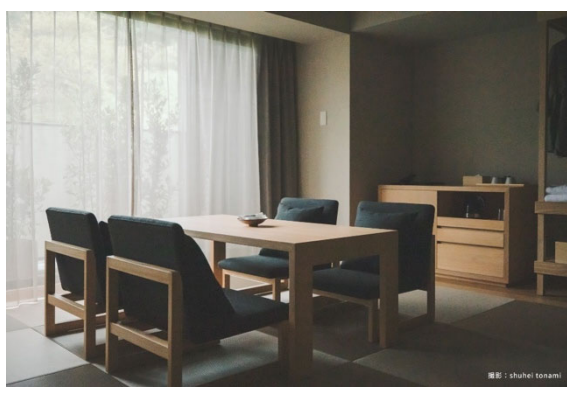
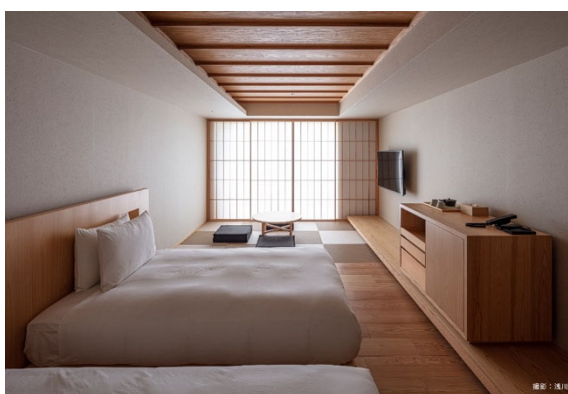
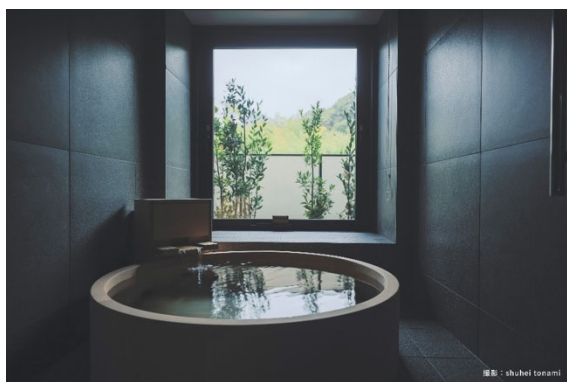
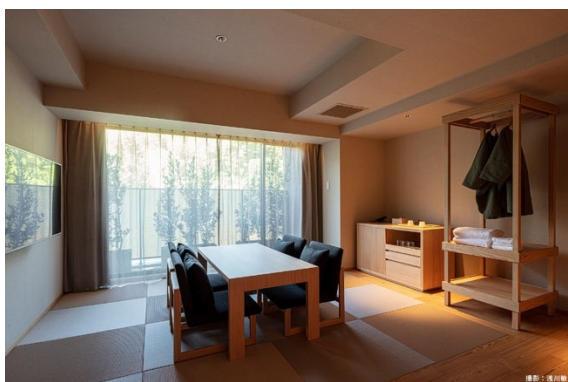
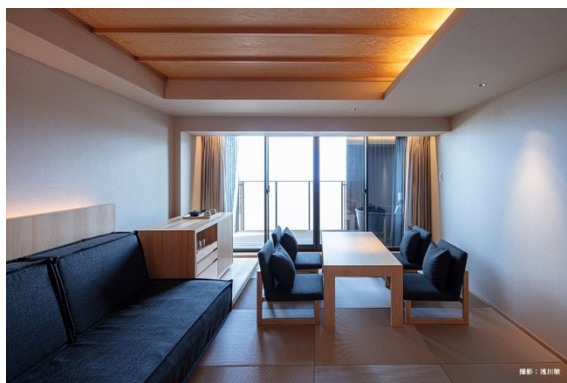


- ・大浴場では、季節湯に加え、蒸気湯から着想を得たスチームサウナも楽しみ、温泉に浸かりながら、自然治癒力を高める養生の体験が可能です。





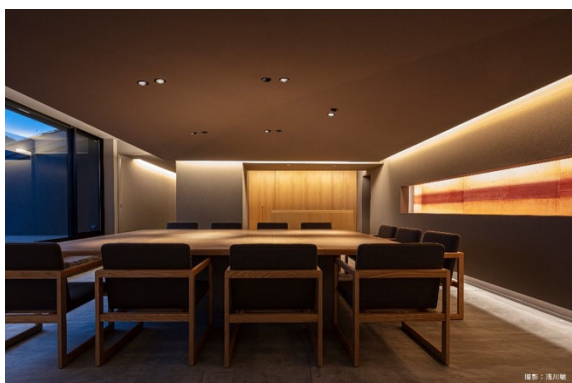
- ・海側の客室からは、熱海湾を望む景色をゆったり堪能でき、山側の客室では、緑に囲まれながら温泉を楽しむことができ、自然の落ち着きを感じさせる客室は誰もがくつろげる空間となっています。



- ・開放感あふれるオープンキッチンのダイニングでは、シェフが目の前で振る舞う出来立ての料理が堪能できます。



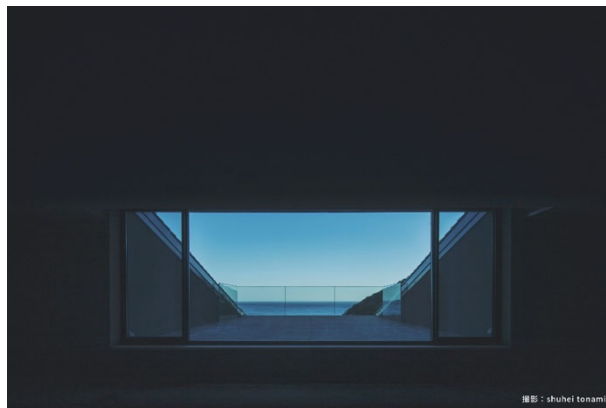
- ・最上階の茶寮では、薬草酒や季節の養生茶、果実酒など、心と体を整えるメニューを取り揃えています。



- ・風のゆらぎや川のせせらぎ、星空を感じられるテラスなど自然の素材を取り入れた温もりのある空間が魅力です。



- そんな都会の喧騒から離れた隠れ宿「SOKI ATAMI」は、熱海駅から車で約 10 分の距離に位置しています。



<運営会社>

- テナントとなるホテルオペレーターは、16 か所のホテルを運営する UDS 株式会社です。
- 同社は北海道や沖縄のリゾートホテルや東京、京都のデザインホテルも手掛けています。



- ・また、ホテルやレストラン・カフェなどまちづくりにつながる不動産業を営んでおり、2023 年 3 月 31 日現在、小田急電鉄株式会社の 100%子会社となっています。



- ・本物件は、UDS 株式会社への 1 棟貸し物件であり、ホテルの稼働状況に関わらず毎月固定の賃料を受け取る定期建物賃貸借契約を運用期間を超える期間において締結しています。
- ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります（詳細は、前記「（1）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 ③不動産に係る法制度の概要」及び後記「5 投資リスク （1）リスク要因 ③投資対象不動産に関するリスク （チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

a 「アクセス」について

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

b 「所在地（住居表示）」について

所在地（住居表示）は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。

c 「土地」について

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

d 「建物」について

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

e 「地震 PML（地震 PML 値調査業者）」について

「地震 PML（地震 PML 値調査業者）」は、アセット・マネージャー（営業者）からの委託に基づき、大和不動産鑑定株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）及び東京海上ディーアール株式会社が作成した 2023 年 8 月付地震 PML 簡易評価報告書に基づき記載しています。

f 「建物状況評価概要」について

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

g 「関係者」について

- ・「PM 会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結している又は締結する予定の PM 会社を記載しています。

h 「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2023 年 8 月末時点の情報をもとに、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

i 「賃貸借の概要」について

- ・「賃貸借の概要」は、不動産信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、投資対象不動産について、特に記載のない限り 2023 年 8 月末時点において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、2023 年 8 月末時点における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
- ・「稼働率」は、2023 年 8 月末時点における投資対象不動産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2023 年 8 月末時点における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき現に賃貸に供されている部分の面積を記載しています。
- ・「年間賃料及び共益費」は、定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料となっており、その具体的な金額はテナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。

- ・「敷金・保証金」、「賃料改定の可否」、「賃貸借期間」及び「中途解約」は、テナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。
- ・「賃貸借形態」及び「期間満了時の更新」については、2023 年 8 月末時点における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約の内容を記載しています。

j 「稼働率推移」について

「稼働率推移」は、記載の日付時点における投資対象不動産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

k 「主要テナントとの賃貸借の概要」について

- ・「主要テナントとの賃貸借の概要」は、不動産信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、2023 年 8 月末時点における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約のうち、主要テナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積の 10%以上を占めるテナントをいいます。以下同じです。）との契約に関する事項を記載しています。
- ・「年間賃料及び共益費」は、定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料ですが、その具体的な金額は主要テナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。
- ・「敷金・保証金」、「賃貸借期間」、「賃料改定の可否」及び「中途解約」は、主要テナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。
- ・「賃貸借形態」及び「期間満了時の更新」については、2023 年 8 月末時点における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約（主要テナントとの賃貸借契約）の内容を記載しています。

l 「不動産鑑定評価書の概要」について

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

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と受託者及びアセット・マネージャー（営業者）との間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り百万円未満を切り捨てて記載しています。また、割合で記載される数値は、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

m 「物件特性」について

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

(ハ) 本借入れ

本件営業者は、本件不動産受益権の取得に当たり、本件不動産受益権を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行う予定です。本借入れの内容は、以下のとおりです。なお、本借入れは、利払い及び元本の返済の順位において、本件匿名組合出資並びに SOKI ATAMI・匿名組合契約 B 号に基づき行われる匿名組合出資（以下「他匿名組合出資」といいます。）に基づく配当及び出資の返還その他の債権に優先することが予定されています。そのため、元本の返済においては、投資対象不動産の価値が下落した場合でも、最初に本件匿名組合出資及び他匿名組合出資の毀損が生じ、本件匿名組合出資及び他匿名組合出資がすべて毀損した後に初めて本借入れの元本が毀損されることになります。

借入予定先（以下「レンダー」といいます。）	株式会社 SBI 新生銀行
借入予定金額	2,543 百万円（シニアローン）（以下、シニアローンとして行われる本借入れを「本借入れ（シニアローン）」ということがあります。） 342 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。）
LTV	58.4% （借入予定金額÷投資対象不動産の 2023 年 9 月 1 日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額）
利払期日	3 月、6 月、9 月及び 12 月の各末日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）。 予定返済期日及び最終返済期日も利払期日に含まれます。
金利	日本円 TIBOR を基準とする変動金利
予定返済期日	本借入れ（シニアローン）：2028 年 8 月 31 日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日） 本借入れ（消費税ローン）：2024 年 10 月 31 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（シニアローン））	2029 年 8 月 31 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 ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産に対する抵当権設定合意 ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産に係る保険金請求権に対する質権設定合意
本借入れに関する分配停止	・本件営業者は、本借入れに関する分配停止事由（期限の利益喪失事由の発生、財務制限条項への抵触、及び本借入れ（シニアローン）についての上記の予定返済期日の徒過をいいます。）が発生し、かつ、継続している場合には、本件匿名組合出資及び他匿名組合出資に対する利益の分配は行われません。

（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。

④ 本件匿名組合出資選定の理由

本件営業者は、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、アセット・マネージャー（営業者）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。委託者は、本件匿名組合契約を締結するに当たり、かかる本件営業者が本件不動産受益権を選定する際に入手した情報及び検討結果並びに本件不動産受益権の取得に当たり本件営業者が実施する予定の借入れ（本借入れ）の内容に関する情報の提供を受けています。

（３）【信託財産を構成する資産の回収方法】

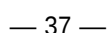
該当事項はありません。

(1) 【信託の概要】

(イ) 本信託のスキーム

また、本信託の償還については、後記「④ その他 (二) 最終信託配当及び償還」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 業務委託契約（秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務）

カストディアンは、(i) 取扱金融商品取引業者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、(ii) 委託者及び取扱金融商品取引業者との間で、本信託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を行います。

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

アセット・マネージャー（本信託）は、受託者との間で、本信託契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、本件匿名組合出資の運用及び権利行使並びに義務の履行、本件匿名組合出資の売却その他の処分、本信託に関する配当方針の決定その他の受託者のキャッシュマネジメントに関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関する受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、IR 等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャー（本信託）が別途合意するその他の書面の作成等を行います。

c 本件匿名組合契約

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

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 本件匿名組合出資

受託者は、本件匿名組合出資を譲り受けることにより、委託者の本匿名組合員としての地位を承継します。受託者は、信託財産である本件匿名組合出資及び金銭を固有財産及び他の信託財産と分別して管理します。受託者は、本信託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、受益者のために忠実に信託事務の処理その他の行為を行います。また、受託者は、本件匿名組合出資の管理、運用及び処分その他の本信託の目的の達成のために必要な一切の行為を本信託契約に従って行う権限を有します。受託者は、これらの業務を行うため、アセット・マネージャー（本信託）との間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、本件匿名組合出資の運用及び権利行使並びに義務の履行、本件匿名組合出資の売却その他の処分、本信託に関する配当方針の決定その他の受託者のキャッシュマネジメントに関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関する受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、IR 等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャー（本信託）が別途合意するその他の書面の作成等を委託します。また、受託者は、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本匿名組合員として、本信託財産から本件匿名組合契約に基づく追加出資を行う場合があります。

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

b 本件営業者及びアセット・マネージャー（営業者）の管理方針

本件営業者は、アセットマネジメント契約に基づき、アセット・マネージャー（営業者）に対し、本件不動産受益権等の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。なお、アセット・マネージャー（営業者）の本書の日付現在における本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

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

売却方針	原則として、信託計算期間である 2028 年 10 月期に本件不動産受益権等の売却を行う方針です。 ただし、信託計算期間である 2024 年 10 月期から 2028 年 4 月期まで（2024 年 5 月 1 日から 2028 年 4 月 30 日まで）の間に、アセット・マネージャー（営業者）が知る限りにおいて、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権等を早期売却する場合があります。 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（本借入れに係る金銭消費貸借契約及びこれに関連する担保権の設定契約等の関連契約をいいます。以下同じです。）において定められる財務制限条項に抵触した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権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。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。
------	--

（注）上記「売却方針」では、アセット・マネージャー（営業者）が想定している運用期間の最終期である 2028 年 10 月期の売却との関係の理解を容易にするため、2028 年 10 月期の売却を原則とした上で、「早期売却」等の用語を用いています。アセット・マネージャー（営業者）は運用に際し、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。

2023 年 8 月末日時点において本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産について締結されている賃貸借契約に係る賃料について延滞は発生していません。

c 金銭

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

d その他

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

なお、アセット・マネージャー（本信託）の本書の日付現在におけるアセット・マネジメント業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

配当方針	原則として、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの各信託計算期間（なお、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から 2024 年 4 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 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（本信託）が決定した場合には、本匿名組合員に対する現金分配金額のうち、当該現金分配が行われる日の直前の本件匿名組合契約所定の計算期日における本件匿名組合契約所定の未処分利益の金額を超える金額及び本信託契約の規定に基づき信託設定日に信託された金 33,113,557 円の合計額の範囲で、受益証券発行信託計算規則第 25 条第 5 項及び第 37 条に基づき、対象となる信託計算期間に属する計算期日の純資産価格から元本の額を控除した金額を上回る金額を受益権調整引当額として計上した上で、取り崩して当期末処分利益に充当し、本受益者に対して分配（利益超過分配）することができます。 なお、本借入れに関して期限の利益喪失事由が発生している場合等一定の場合には、本借入関連契約の定めに従い、本件匿名組合契約に基づく配当が停止又は制限されることがあり、その場合には、本信託契約に係る配当が行われない場合があります。
開示方針	アセット・マネージャー（本信託）は、本書の日付現在、本信託の決算について、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 2024 年 4 月末日、初回の決算発表日は 2024 年 6 月末日までの日）とし、アセット・マネージャー（本信託）が 2023 年 10 月 31 日以降に開設する予定のインターネット上のウェブサイトにおいて公表する方針です。
売却方針	原則として、本件匿名組合出資の売却は行いません。ただし、アセット・マネージャー（本信託）は、本信託契約の定めに従い、本匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合契約を終了させることができないことが見込まれた場合には、本匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合出資を第三者に売却します。

(ロ) 受託者（銀行勘定）、利害関係人、他の信託財産との取引

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

また、受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第 23 条第 3 項に定める場合に該当するときは、自ら、アセット・マネージャー（本信託）又は委託先をして、本件匿名組合出資の信託設定、本件匿名組合出資の売買取引又は当該売買に係る代理若しくは媒介、本件匿名組合契約に基づく出資取引、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、引受人、受託者及びその他の当事者の間での引受契約の締結並びにその他受益者代理人が指図した取引（これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。）に係る、(i) 受託者、アセット・マネージャー（本信託）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（本信託）又は委託先が当該第三者の代理人となっていくものを行うことができるものとします。

(ハ) 運用制限等

本件匿名組合出資及び金銭以外の保有はしません。

(ニ) 信託計算期間

毎年 4 月及び 10 月の各末日並びに信託終了日を計算期日とし、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。ただし、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から 2024 年 4 月 30 日（同日を含みます。）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末処分利益の全額を配当するものとします。詳細は、前記「第一部 証券情報 第 1 内国信託受益証券の募集（売出）要項 5 給付の内容、時期及び場所 (1) 分配金」をご参照ください。

(へ) 信託報酬等

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。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 当初信託報酬 = $A + B$ A = 信託設定日における本件匿名組合出資の信託譲渡の直後の時点の本信託の総資産（本信託の貸借対照表における総資産をいいます。「(へ) 信託報酬等」において以下同じです。）$\times 0.2\%$（税込 0.22%） B = 本信託契約締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額） 当初信託報酬の支払時期は、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。
期中信託報酬	各信託計算期間毎に、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。） 期中信託報酬 = $(A \times 0.2\% \text{（税込 0.22\%）} + B \times 0.1\% \text{（税込 0.11\%）}) \times C \div 365$（1年を365日とする日割計算） + D A = 信託報酬の支払日（以下「(へ) 信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件匿名組合出資の信託譲渡の直後の時点）の本信託の総資産 B = 期中信託報酬支払日の直前の計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日時点）の本受益権の元本金額（受益権調整引当額を含みません。） C = 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間に含まれる実日数 D = 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用（当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。） 期中信託報酬の支払時期は、各計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）であり、(i)各年 4 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 11 月 1 日（同日を含みます。）から同年 4 月末日（同日を含みます。）、(ii)各年 10 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 5 月 1 日（同日を含みます。）から同年 10 月末日（同日を含みます。）です。ただし、初回の期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から 2024 年 4 月 30 日（同日を含みます。）です。
終了時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 終了時信託報酬 = $A \times 0.2\%$（税込 0.22%） A = 信託終了日の直前の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。
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、本信託財産に属する金銭の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が終了した日です。

(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「Progmatt」の利用に関し、本信託財産から株式会社 Progmatt 及び三菱UFJ信託銀行株式会社に対する報酬及び手数料の支払いは行われません。

b 本件営業者に関する報酬等

本件営業者は、本件匿名組合契約に基づき事業を遂行する対価として、本件匿名組合契約に定める最初の計算期間（本件匿名組合契約の締結日から 2024 年 2 月末日までをいいます。なお、本件匿名組合契約の計算期間は、毎年 3 月及び 9 月の各 1 日から同年 8 月及び翌年 2 月の各末日までの各期間です。）の初日（同日を含みます。）から最後の本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却日（同日を含みます。）までを発生期間とする営業者報酬を、各計算期間当たり金 80,000 円(税込金 88,000 円)を収受することができ、かかる営業者報酬は当該事業に関する匿名組合の費用に含まれるものとします。ただし、計算期間が 6 か月でない場合における営業者報酬の金額は、1 年を 365 日とする日割り計算によります。なお、最終の計算期間に係る営業者報酬については、営業者及び本匿名組合員の間で協議の上、決定することができます。

当該報酬は、本件匿名組合契約に従い、受託者の出資割合に応じて実質的に本信託財産が負担することになります。

c アセット・マネージャー（本信託）に関する報酬等

アセット・マネージャー（本信託）は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、本信託財産より、以下の報酬を収受します。

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

d アセット・マネージャー（営業）に関する報酬等

アセット・マネージャー（営業）は、アセットマネジメント契約に基づき、本件営業より、以下のアキュイジション報酬、期中マネジメント報酬及びディスポジション報酬を収受します。当該報酬は、本件匿名組合契約に従い、受託者の出資割合に応じて実質的に本信託財産が負担することになります。

種類	報酬の額及び支払時期
アキュイジション報酬	金 69,330,000 円（税込金 76,263,000 円）を本件営業が本件不動産受益権を取得した日にアセット・マネージャー（営業）に支払うものとします。
期中マネジメント報酬	報酬額 金 13,866,000 円(税込金 15,252,600 円（年額）) 支払方法 本件営業の各計算期間において本件営業が本件不動産受益権等を保有した日数に応じて、上記記載の金額について 1 年間を 365 日とする日割計算により算出された金額（1 円未満の端数は切り捨てます。）を、本件営業の各計算期日が属する月の翌々月末日（ただし、営業日でない場合には、直前の営業日）に支払います。ただし、初回の期中マネジメント報酬の支払日は、分配停止事由が発生している場合には本借入れに係る金銭消費貸借契約に定める分配停止事由の解消後、本匿名組合員に初回の現金の分配が行われる現金分配期日とします。
ディスポジション報酬	報酬額 税抜売却価格（投資対象不動産が不動産信託受託者により売却された場合には、当該売却代金を原資とする信託財産の交付金額）に 1%（税込 1.1%）を乗じた金額（1 円未満の端数は切り捨てます。）を上限として本件営業とアセット・マネージャー（営業）との間で別途合意した金額 支払方法 本件営業が本件不動産受益権等を売却し、かつ、当該売却に伴いレンダーに対して支払うべき本件営業の債務を弁済した日とします。

さらに、受益者代理人は、本信託財産より、以下の受益者代理人報酬を収受します。

報酬計算期間（以下に定義します。）毎に金 150 千円（税込 165 千円）

報酬計算期間とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年 4 月末日及び 10 月末日並びに信託終了日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）をいいます。

なお、最終の報酬計算期間が 6 か月を超える場合の当該報酬計算期間については、6 か月を 180 日として日割りにより計算した金額（1 円未満の端数は切り捨てます。）とします。疑義を避けるために付言すると、報酬計算期間が 6 か月未満となる場合であっても、日割計算は行いません。ただし、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 4 月又は 10 月に到来する報酬支払期日（同日を含みません。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。なお、初回の報酬支払期日は、初回の信託計算期間が終了する日とします。

加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

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

（ト）信託財産の交付

受託者は、信託期間満了日（2030年10月31日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2030年7月3日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件匿名組合出資が残存する場合には、本匿名組合契約終了期限までに、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本件匿名組合契約を終了させるものとし、本匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合契約を終了させることができないことが見込まれた場合には、アセット・マネージャー（本信託）は、受託者をして、当該日までに本件匿名組合出資を第三者に売却しなければならないものとし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件匿名組合出資を合理的な価格で売却することができるものとし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。）。なお、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の売却後、本件匿名組合出資に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件営業者又は本件匿名組合出資の譲受人の間で行うものとし、

（チ）信託事務の委託

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部を、日本マスタートラスト信託銀行株式会社、並びにアセット・マネージャー（本信託）及び取扱金融商品取引業者へ委託します。

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、双方合意の上で、受託者に対し、受益者代理人及び精算受益者が指名する者に対して、信託事務の一部を委託することを求めることができます。

(リ) 信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

本信託は、(i) 信託期間満了日の 120 日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件匿名組合出資が残存するとき（本件匿名組合契約が解除され又は終了した場合においては、本件匿名組合契約の解除又は終了後、本件匿名組合契約の清算が未了であるとき）には、本件匿名組合契約が終了した日の 3 か月後の応当日が属する月の末日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）又は本件匿名組合出資が売却され、受託者が売却代金全額を受領した日の 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。）のうちいずれか早く到来する日を、(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（本信託）が別途合意する場合には、当該合意する日を信託終了日とします。いかなる場合も信託終了日は信託期間満了日を超えないものとし、本段落第一文及び第二文に基づく信託終了日が信託期間満了日の翌日以降の日となる場合には、信託期間満了日を信託終了日とします。

③【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

(イ) 精算受益権

精算受益権については、信託法第 185 条第 1 項に規定する記名式の受益証券を発行しますが、精算受益権の受益者は、信託設定日において、精算受益権を精算受益権の当初譲受人に対して譲渡することとし、当該当初譲受人は、受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えに係る共同請求と同時に信託法第 208 条に定める受益証券不所持の申出を行い、受託者による当該譲渡の受益権原簿への記録の完了後、直ちに、当該精算受益権に係る受益証券を受託者に提出するものとし、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ない、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えに係る共同請求に基づき、受託者が当該譲渡を受益権原簿に記録することにより、具備されます。なお、精算受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

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

アセット・マネージャー（本信託）が辞任、解任その他理由の如何を問わず不在となったときは、受益者代理人及び精算受益者（解任されるアセット・マネージャー（本信託）が精算受益者若しくはその関係会社である場合又は当該アセット・マネージャー（本信託）が精算受益者から投資運用業務を受託している等の理由により精算受益者と特別の利害を有すると認められる場合、受益者代理人。以下本段落について同じです。）は、双方合意の上、直ちに後任のアセット・マネージャー（本信託）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（本信託）について、業務を遂行するために必要な資格、許認可等を喪失したとき、倒産手続等の開始の申立があったとき等本信託契約に定める一定の事由が生じた場合には、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意の上、直ちに当該アセット・マネージャー（本信託）に代えて、後任のアセット・マネージャー（本信託）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（本信託）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。

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

- a 本信託の信託業務の一部又は信託業法第 22 条第 3 項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含みます。）に委託する場合の指図
- b 本信託財産に関し訴訟その他の法的手続等を遂行する場合の指図（なお、指図に基づく受託者による訴訟等の追行に当たっては、受託者の承諾が必要となります。）

また、精算受益者は、信託財産状況報告書及び信託業法第 29 条第 3 項に規定する書面の交付を受けるほか、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「（ハ）本信託終了時の本件匿名組合契約の終了」及び「（ニ）最終信託配当及び償還」をご参照ください。精算受益者は、本信託の信託目的を達成するため、金銭の追加信託を行う日の 10 営業日前までに受託者に対する事前の通知を行ったうえで、受託者に対して金銭の追加信託を行うことができます。金銭の追加信託は、信託口座への送金により行われます。

（ロ）信託の終了及び解除事由

以下の事由が発生した場合、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处分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件匿名組合出資の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、投資対象不動産又は本件匿名組合出資が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされた場合

- f 委託者、本受益者、精算受益者又は受託者が本信託契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30 日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかった場合
- g (i)本受益権の募集又は(ii)アセット・マネージャー（本信託）に対する精算受益権の譲渡のいずれかが中止された場合
- h 本件匿名組合出資が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「（ハ） 本信託終了時の本件匿名組合契約の終了」に基づく売却の場合を除きます。）
- i 本件匿名組合契約が解除され又は終了した場合
また、受託者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、本信託の終了を決定することができるものとされており、この場合、本信託は本信託契約に定める日に終了します。
- j 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っている全ての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されない場合
- k 本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託が終了した場合
- l 本信託の信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断した場合
- m 受託者が、本信託を終了することが本受益者及び精算受益者に有利であると判断した場合
- n 受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合
- o 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱いが困難となる事由が発生した場合
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。
- p 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
- q 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。ただし、これらについて、受託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りではありません。
加えて、委託者は、信託設定日までの間に以下の事由のいずれかが発生した場合、受託者に通知することにより、本信託契約を解除することができます。
- r 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、これにより信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと委託者が合理的に判断した場合
- s 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。）が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。）その他の本信託の関係者が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。ただし、これらについて、委託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りではありません。

受託者は、信託期間満了日の120日前の日である2030年7月3日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件匿名組合出資が残存する場合には、本匿名組合契約終了期限までに、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本件匿名組合契約を終了させるものとし、本匿名組合契約終了期限までに本匿名組合契約を終了させることができないことが見込まれた場合には、アセット・マネージャー（本信託）は、受託者をして、当該日までに本件匿名組合出資を第三者に売却しなければならないものとします。受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件匿名組合出資を合理的な価格で売却することができるものとします（ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。）。

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。

本信託は、最終信託配当支払日に、本受益者及び精算受益者に対して配当を行います。

任意積立金の積立て又は取崩し、受益権調整引当額の減算等の利益処分項目又は損失処理項目についても、信託終了日までにアセット・マネージャー（本信託）が決定し、受託者へ通知します。

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャー（本信託）が最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する本受益権 1 口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。かかる配当の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。

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

受託者は、償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の本受益者及び精算受益者に対して、償還金支払日（信託終了日の 14 営業日後の日をいいます。以下同じです。）に、本受益権及び精算受益権の元本（ただし、償還金支払日時時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）をそれぞれ償還します。受託者は、最終信託配当支払日（償還金支払日）において、本信託財産に属する金銭から最終信託費用留保金を控除した金銭から、以下の優先順位に従って本受益者及び精算受益者に対する支払いを行うものとします。

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

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

受託者は、償還金支払日の 6 営業日前の日（以下「最終配当参照日」といいます。）に、最終配当受領権及び償還金受領権の権利確定日である信託終了日における、業務委託契約（保護預り・自己口分）及び事務取扱要領に基づくカストディ안의事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報（ただし、権利確定日から最終配当参照日までの間に事務取扱要領に従って「Progmatt」に記録されている情報の訂正が行われているときは、当該訂正後の「Progmatt」の情報）を参照の上、当該時点における「Progmatt」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、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償還金額及び最終配当金額並びに自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、償還金支払日の 3 営業日前の日までに取扱金融商品取引業者に対する支払金額等を記載した償還金明細及び最終配当金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。

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

取扱金融商品取引業者は、償還金支払日に、最終配当受領権及び償還金受領権の権利確定日である信託終了日時点で「Progmatt」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、各本受益者の証券口座に、本受益権の償還金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該償還金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）及び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の合計額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る償還金及び最終配当金の支払いである旨を通知します。

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

（ヘ）カストディアンへの業務の委託

カストディアンは、（i）取扱金融商品取引業者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、（ii）委託者及び取扱金融商品取引業者との間で、本信託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を行います。

(ト) 本信託契約の変更等

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

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

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

(チ) 運用財産相互間取引に関する事項

本書の日付現在、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、本件営業者との間でアセットマネジメント契約を締結し、受託者からもアセット・マネジメント業務の委託を受けています。

そのため、委託者による本件匿名組合契約に基づく出資と、本信託契約の締結に伴い、受託者が本件匿名組合出資及び金銭を委託者から取得することを一連の取引と見た場合、金融商品取引法第 42 条の 2 第 2 号に定める「運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用」（以下「運用財産相互間取引」といいます。）に該当することになります。委託者、受託者並びにアセット・マネージャー（営業者）及びアセット・マネージャー（本信託）は、運用財産相互間取引について、金商業等府令第 129 条第 1 項に定めるところに従い、本件営業者及び受託者の同意を得た上で、同項に定める要件を満たす態様で行うことを予定しています。運用財産相互間取引の内容及び運用財産相互間取引を行う理由は以下のとおりです。

a 運用財産相互間取引の内容

委託者が本件匿名組合契約に基づいて出資をした上で、委託者及び受託者の間で本信託契約を締結し、本件匿名組合出資及び金銭を委託者から受託者に対して信託譲渡すること。

b 運用財産相互間取引を行う理由

上記取引は、本件匿名組合出資及び金銭の運用、処分の一環として、(i) 本信託契約を締結し、本件匿名組合出資を受託者に信託譲渡し、本受益権及び精算受益権の発行を受けた上で、(ii) 発行された本受益権を、一般受益権引受契約に従って引受人に買取引受けさせるために行われます。

なお、本信託契約において、本件匿名組合出資の価額は、本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金等に基づき作成される本件営業者の貸借対照表に記載された本件匿名組合出資の価格とされており、適正かつ合理的な価額であると、アセット・マネージャー（営業者）及びアセット・マネージャー（本信託）は判断しています。

また、引受人による本受益権の買取引受けに関し、本受益権の発行価格は、一般財団法人日本不動産研究所が作成した投資対象不動産に係る鑑定評価書に記載された鑑定評価額等に基づき算出された本受益権 1 口当たりの純資産額を基準として定められるものです。不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所とアセット・マネージャー（営業者）及びアセット・マネージャー（本信託）並びに引受人との間には、特別の利害関係はありません。そのため、適正かつ合理的な方法により定められる価額となるとアセット・マネージャー（営業者）及びアセット・マネージャー（本信託）は判断しています。

(2) 【受益権】

① 受益者集会に関する権利

該当事項はありません。

② 受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第2条第7項に規定する受益債権を意味します。

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

- ・本受益権 1口当たりの金額は、前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集（売出）要項 3 発行価額の総額」を同「2 発行数」で除した額と同額となります。総額は、同「3 発行価額の総額」と同額となります。
- ・精算受益権 金 10,000 円（1 個の金額）

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及び償還金受領権の行使を除きます。）を行い、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については受益者代理人を相手方として行います。

④ 受益権の譲渡

本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。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、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の本受益者の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

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

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配金（利益超過分配を含みます。また、以下のただし書により控除する金額がある場合には、当該金額を加算した金額となります。）に対して、20.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の 2.1%）及び 5%の地方税の合計）の税率で源泉徴収されます。ただし、本信託においては、受託者が受領する本件匿名組合出資に係る利益の分配に対してなされる 20.42%（所得税 20%及び復興特別所得税（所得税の 2.1%））の源泉徴収税額のうち一定の金額については、本受益者に対する本受益権の収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます。

本受益権の収益の分配金については、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と損益通算をすることができます。また、本受益権の譲渡損益及び償還損益は、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。

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（利益超過分配を含みます。また、以下のただし書により控除する金額がある場合には、当該金額を加算した金額となります。）に対しては、15.315%（15%の所得税及び復興特別所得税（所得税額の 2.1%）の合計）の税率で源泉徴収されます。ただし、本信託において、受託者が受領する本件匿名組合出資に係る利益の分配に対してなされる 20.42%（所得税 20%及び復興特別所得税（所得税の 2.1%））の源泉徴収税額のうち一定の金額については、本受益者に対する収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます。また、本受益権の収益の分配、譲渡損益及び償還損益については、法人税に係る所得の金額の計算上、益金の額又は損金の額に算入されます。

⑥ 本受益権投資の特徴

本受益権は、国内アセット・マネジメント会社であるアセット・マネージャー（営業者）（三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社）による不動産信託受益権を裏付け資産とした匿名組合契約持分の運用による特定受益証券発行信託を特別目的ビークルとして活用した、電子記録移転有価証券表示権利等（いわゆる「トークン化有価証券（セキュリティトークン）」）です。

委託者が考える本受益権の主な特徴は以下の 3 点です。

＜証券化の裏付けとなる投資対象が明確な単一物件投資＞

これまで個人投資家には難しかった好立地にある不動産への投資が、小口証券投資の形で可能になります。小口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、証券化の裏付けとなる投資対象の物件が単一であるため何に投資しているかが明確となります。

また、三井物産グループの「三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社」が本件営業者のアセット・マネージャーを務めており、同社において不動産投資業務に従事する専門家が選定した物件を投資対象物件として採用しております。本件営業者の期中の運用も運用の専門家であるアセット・マネージャーが担当します。

<鑑定評価額に基づく価格変動>

運用期間中、投資対象不動産の鑑定評価額に基づき算出された含み損益を加味して算出された純資産額（以下「NAV」といいます。）を基準に、取扱金融商品取引業者が定める価格での売買により換金することが可能です（詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。）。

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

本書の日付現在、アセット・マネージャー（営業者）は、原則として、2028 年 10 月期の信託計算期間（2028 年 5 月 1 日から 2028 年 10 月 31 日）に本件不動産受益権の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、当該本件不動産受益権の売却後に行われることになります（後述の早期売却の場合においても同様です。）。

ただし、信託計算期間である 2024 年 10 月期から 2028 年 4 月期まで（2024 年 5 月 1 日から 2028 年 4 月 30 日まで）の間に、アセット・マネージャー（営業者）が知る限りにおいて、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合があります。

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

（注） 本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却価格は保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。また、上記では、アセット・マネージャー（営業者）が想定している運用期間の最終期である 2028 年 10 月期の売却と、それ以前の売却の関係の理解を容易にするため、2028 年 10 月期の売却を原則とした上で、「早期売却」等の用語を用いています。アセット・マネージャー（営業者）は運用に際し、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。

⑦ アセット・マネージャー（営業者）及びアセット・マネージャー（本信託）のご紹介
＜アセット・マネージャー（営業者）兼アセット・マネージャー（本信託）：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社について＞

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は日本を代表する総合商社の三井物産株式会社と、開発力を武器に経済活動のデジタル化を促進する株式会社 LayerX を主要株主として、「『眠れる銭』を、Activate せよ。」の経営理念のもと資産運用の強みとデジタル化の強みとを掛け合わせることを目的として 2020 年 4 月に設立された会社です。2023 年 8 月末日時点で 2,500 億円^(注)を超える不動産運用実績を有しています。

「眠れる銭」を、Activateせよ。

創意工夫とデジタルの力をもとに、資産運用の様々な「負」を解決し、
預金のまま活かされない、膨大な「眠れる銭」を経済活動に還流する。
それは、人々に新しい選択肢をもたらし、社会のポテンシャルを解放する。
私達は、そんな未来を創るためにチャレンジし続けます。

上記 2 社に加え、SMBC日興証券株式会社、三井住友信託銀行株式会社、JA 三井リース株式会社、株式会社イデラ キャピタルマネジメントも参画しており、金融コンプライアンスを遵守し、投資家様の資産を安全に運用する体制を構築していると、アセット・マネージャー（本信託）は考えています。



（注）2023 年 8 月末日時点において、決済手続中の案件に係る不動産の取引価格も含まれます。

＜三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が運用する 6 つのデジタル証券＞

2023 年 8 月末日時点でアセット・マネージャー（営業者）兼アセット・マネージャー（本信託）は「不動産のデジタル証券」シリーズを 6 件運用し、その AUM（運用資産残高）は同日時点で約 212 億円となっております。

6 件のデジタル証券ファンドでのノウハウをもとに本件不動産受益権等の運用を行ってまいります。



三井物産のデジタル証券 ～日本橋・人形町～（譲渡制限付）



三井物産のデジタル証券 ～京都・三条～（譲渡制限付）



不動産のデジタル証券

～ALTERNA レジデンス 新宿中落合・経堂・門前仲町～
（譲渡制限付）



不動産のデジタル証券

～ALTERNA レジデンス 銀座・代官山～
（譲渡制限付）



不動産のデジタル証券

～神戸六甲アイランド DC～
（譲渡制限付）



不動産のデジタル証券

～草津温泉 湯宿季の庭・お宿木の葉～
（譲渡制限付）

（注） 上記の各物件は、投資対象不動産には含まれません。

(3) 【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「(2) 受益権 ① 受益者集会に関する権利」から前記「(2) 受益権 ⑥ 本受益権投資の特徴」までに記載のとおりです。

4【信託財産を構成する資産の状況】

(1)【信託財産を構成する資産の運用（管理）の概況】

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 匿名組合出資に関するリスク

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

(イ) 営業者の保有財産の価格変動リスク

- ・ 本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、本件匿名組合出資の価値は、本件不動産受益権の価格変動の影響を受けます。本件不動産受益権の価格変動のリスクについては、後記「③ 投資対象不動産に関するリスク (イ) 投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク」をご参照ください。

(ロ) 本件匿名組合出資の収益及び費用変動リスク

- ・ 本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、本信託の収益及び費用は、本件不動産受益権に関する営業の収益及び費用に依存することになります。本件不動産受益権に関する収益及び費用に関するリスクについては、後記「③ 投資対象不動産に関するリスク (ロ) 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク」をご参照ください。また、本件営業者は、営業に当たり借入れを行うため、本件営業者の営業の費用は、かかる借入れに伴う金利その他の費用に大きく影響を受けます。当該借入れに関するリスクについては、後記「② 本件営業者の借入れに関するリスク」をご参照ください。

(ハ) 本件匿名組合出資の流動性に関するリスク

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

(ニ) 本件匿名組合出資の処分に関するリスク

- ・ 本件匿名組合出資を処分する場合には、売却した本件匿名組合出資に関する責任として、損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
- ・ 本件匿名組合出資を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相対に廉価で処分する場合があります。
- ・ アセット・マネージャー（本信託）は、原則として、本件匿名組合出資の売却は行いませんが、本信託契約において、アセット・マネージャー（本信託）は、本信託契約の定めに従い、本匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合契約を終了させることができないことが見込まれた場合には、本匿名組合契約終了期限までに本件匿名組合出資を第三者に売却することとされており、かかる場合には、本件匿名組合出資を処分すべき時期が事実上一定の期間に限定されます。そのため、本件匿名組合出資の価格変動の影響を回避することが困難です。

(ホ) 匿名組合契約における匿名組合員の権利に関するリスク

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

② 本件営業者の借入れに関するリスク

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

(イ) 本件匿名組合出資に対する配当等が本借入れに劣後することによるリスク

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

(ロ) 金利変動リスク

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

(ハ) 本借入れによる制約に関するリスク

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

③ 投資対象不動産に関するリスク

本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託においては、信託財産の多くは単一の不動産である投資対象不動産となることが見込まれています。そのため、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託は、経済的には、投資対象不動産を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。そして、本件匿名組合出資を保有する匿名組合員は、他の匿名組合員とともに、本件営業者及び不動産信託受託者を通じて本件不動産受益権及び投資対象不動産をそれぞれの出資割合に応じて直接保有（共有）する場合に近似した経済的利益と損失を負担することとなります。したがって、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

(イ) 投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

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

(ロ) 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

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

(ハ) 投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

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

(ニ) 投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

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

(ホ) 投資対象不動産の処分に関するリスク

- ・ 投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
- ・ 投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。
- ・ 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。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

(へ) 少数テナント物件に関するリスク

- ・投資対象不動産は、一部の少数のテナントへ物件の大部分を賃貸するいわゆる少数テナント物件ですが、このような少数テナント物件においては、特定のテナントとの間で締結される賃貸借契約の賃料や賃貸面積等が投資対象不動産全体の賃料や賃貸面積等に占める割合が大きいことから、特定のテナントや特定の賃貸借契約との関係であっても、前記「(ロ) 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク」又は「(二) 投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク」に記載のリスクが生じる可能性があります。
- ・少数テナント物件の場合、賃貸借面積の大部分について同時期に代替テナントを探索することになる等の理由から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナント確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。

(ト) ホテルへの投資に関するリスク

- ・投資対象不動産はホテルであり、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の業績は、国内外の社会経済の状況、とりわけ観光業、ホテル・旅館業界や投資対象不動産の属する地域における競争・旅行宿泊需要の環境に関連する動向に大きく影響を受けます。これらの動向を受けて場合によっては、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。ホテル・旅館業界における業績や収益は、一般に以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。
 - ・国内外の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、新型コロナウイルス感染症などの伝染病の流行等による消費者行動の変化や制限などの影響を受けた宿泊施設利用者数の減少
 - ・政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンド旅行者数の減少
 - ・旅行代理店の倒産等による、旅行代理店との間の信用取引によって発生した債務の不履行
 - ・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
 - ・周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
 - ・当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
 - ・類似するコンセプトのホテル・旅館との競合による集客力の低下
 - ・旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化
 - ・機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗
 - ・提供する飲食物による食中毒等の事故の発生

- ・従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
- ・自然災害等による温泉の枯渇や温泉の利用権の喪失
- ・旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号。その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許認可の取消し

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

- ・旅館施設は、その仕様の特殊性等から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、また、代替テナントの要望に沿って多額の費用を要する仕様変更を行うことが必要となる可能性があります。
- ・ホテル・旅館業界は、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料を下げざるを得なくなること、代替オペレーターへの移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。
- ・投資対象不動産においては、施設及び設備の陳腐化による競争力低下を避けるために相当程度の CAPEX（注）の実施が必要となることがあります。しかし、経済的・物理的な要因その他により、十分な CAPEX の実施ができない可能性があります。また、十分な CAPEX を実施したとしても、運用資産からの収入が CAPEX の実施に対応して増加するとの保証はなく、CAPEX の実施により、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。投資対象不動産では、CAPEX はすべてオペレーターであるテナントの負担において行う旨を賃貸借契約に規定することで、かかるリスクを限定すべく対応しています。さらに、CAPEX を実施する場合、施設の全部又は一部が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができない可能性もあります。

（注） CAPEX とは、物件の競争力を維持するための資本的支出をいいます。

- ・投資対象不動産は、競争力維持のためのいわゆる FF&E（注）の定期的な更新投資及び単なる更新にとどまらない競争力強化のための大規模投資が必要となることがあります。不動産信託受託者が FF&E の多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。投資対象不動産においては、FF&E はそのすべてをオペレーターであるテナントが所有する旨賃貸借契約に規定することで、かかるリスクを限定すべく対応しています。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。

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

(チ) 投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

- ・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等（権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。）が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。
- ・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の委託者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、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値、収益及び費用が影響を受ける可能性があります。

(ヌ) 1 物件に依拠するリスク

- ・本件不動産受益権の信託財産は単一の不動産である投資対象不動産となるため、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。

④ 本受益権に関するリスク

(イ) 本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

- ・本受益権は、金融商品取引所等に上場されておらず、その予定もありません。取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼしうると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等の一定の場合、各計算期日（信託終了日を含みます。）の 2 営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日（同日を含みます。）までの期間、取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中、並びにその他取扱金融商品取引業者が必要と判断する場合は、取引が実施されない可能性があることから、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。また、本受益権の譲渡の機会は、2024 年 4 月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日以降になります。したがって、本受益権を売却（又は購入）しようとする際に、希望する時期に希望する価格で売却（又は購入）することができない可能性があります。

- ・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。受託者の事前承諾を得るためには、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「Progmatt」において、受託者に対する本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う必要があります。これらの手続に沿った請求が行われない場合には、受託者による本受益権の譲渡の承諾は行われず、本受益権の譲渡は成立しません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。
- ・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＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」をご参照ください。

（ロ）本受益権の価格に関するリスク

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

（ハ）本受益権の信託配当及び元本償還に関するリスク

- ・本受益権について、信託配当及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。特に、前記「② 本件営業者の借入れに関するリスク（イ）本件匿名組合出資に対する配当等が本借入れに劣後することによるリスク」に記載のとおり、本件匿名組合契約上、本件匿名組合出資に対する配当等は本借入れに劣後することとされるため、本借入れの返済が優先される結果、本件匿名組合出資に係る金銭の分配を受けられない場合及び出資金の一部又は全部について返還を受けられない場合があります。その場合には、信託配当及び元本償還に悪影響が生じるリスクがあります。また、本借入れに関して期限の利益喪失事由が発生している場合等一定の場合には、本借入関連契約の定めに従い、本件匿名組合契約に基づく配当が停止又は制限されることがあり、その場合には、本信託契約に係る配当が行われない場合があります。
- ・本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金を原資として行われる本件営業者からの配当金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会及び売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却機会及び売却価格は保証されないため、本件不動産受益権の売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。
- ・アセット・マネージャー（本信託）が本件匿名組合出資の売却を検討する場合、本受益権の元本償還に係る資金は、本件匿名組合出資の売却代金が原資となるため、本件匿名組合出資の売却機会及び売却価格による影響を受けます。

⑤ 仕組みに関するリスク

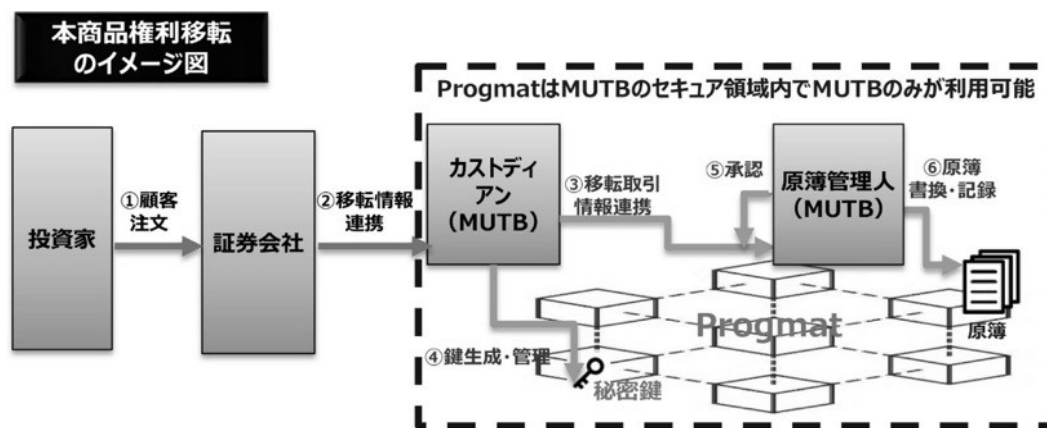
(イ) 受益証券発行信託及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

- ・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャー（本信託）を含みます。）、本件匿名組合出資の出資先である本件営業者、不動産管理処分信託の委託者、アセット・マネージャー（営業者）及び受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（プロパティ・マネージャー及びオペレーターを含みます。）、本受益権の募集事務及び買取引受けを行う引受人、本受益権の譲渡を取り扱う取扱金融商品取引業者等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。
- ・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。

(ロ) 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、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発し、三菱UFJ信託銀行株式会社が（ただし、2023 年 10 月 2 日以降は本新設分割により株式会社 Progmatt が）保有する DLT を用いたコンピュータシステムである「Progmatt」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。「Progmatt」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「Progmatt」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、「Progmatt」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。
- ・受託者が管理するシステムや当該システムの利用にあたり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。
- ・2023 年 10 月 2 日以降、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社 Progmatt との間の「Progmatt」の使用に係る契約が終了して受託者及びカストディアンが「Progmatt」を利用することができなくなった場合には、本受益権の信託配当及び元本償還、譲渡及び譲渡に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。

- ・本受益権の譲渡に係る受託者に対する譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求は、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じて行いますが、後記「第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からの各種通知を受領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。
- ・「Progmatt」の分散台帳（ブロックチェーン）は「R3 LLC」が提供しているソフトウェアをベースに開発されており、受託者であり、かつ、カストディアンでもある三菱UFJ信託銀行株式会社のセキュア領域内で三菱UFJ信託銀行株式会社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。



(ハ) その他の仕組みに関するリスク

- ・本件営業者の業務委託先であるアセット・マネージャー（営業者）は、アセット・マネージャー（本信託）と同一の法人であるため、本受益権の運用期間中利益相反関係が存在することから、アセット・マネージャー（本信託）が、本受益者の利益以上に自己又は本件営業者の利益を図り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

⑥ 税制関連リスク

- ・ 本信託、本件匿名組合出資及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや税の取扱いが変更となることで、本信託、本件匿名組合出資及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、又は本信託、本件匿名組合出資及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持が困難になる可能性があります。
- ・ 本受益権の収益の分配に係る日本の課税上の取扱いについては、法令上明確に規定されていない部分が含まれます。仮に、日本の税法上、本受益権の収益の分配の取扱いについて異なる解釈等がなされる場合には、本信託に対して投資した者に対する課税上の取扱いが異なる可能性があります。

本受益権に投資しようとする投資家は、各投資家の状況に応じて、本受益権に投資することによるリスクや本受益権に投資することが適当か否かについて各自の会計・税務顧問に相談する必要があります。

⑦ その他

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 受託者のリスク管理体制

(イ) 意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

前記「(1) リスク要因 ⑤ 仕組みに関するリスク (ロ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載の意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因、低減策及び万が一が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。

「Progmatt」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、「Progmatt」においては、ノードは三菱UFJ 信託銀行株式会社が予め承認した特定のノード（受託者及びカストディアン）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、受益者から委託を受けた取扱金融商品取引業者からの委託により秘密鍵の管理を行う「カストディアン」としての三菱UFJ 信託銀行株式会社が、「Progmatt」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。「Progmatt」においてカストディアンが使用する機能についても、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。

「システムの想定外の作動」に対しては、システムの提供元である三菱UFJ 信託銀行株式会社が、所定のルールに基づき、想定シナリオの網羅的な実行可能性を予め確認する業務サイクルテストの実施といったシステムトラブルの未然防止策を講じています。

c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応

意図しない財産的価値の移転が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としての三菱UFJ 信託銀行株式会社が、受益権原簿としての「Progmatt」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、「Progmatt」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

受託者の免責条項に該当しないシステム障害が生じた場合には、システムより日次出力する退避データを受益権原簿とみなし、受託者及びカストディアンがシステム外でデータ連携及び受益権原簿の更新を実施することにより業務を継続します。システム復旧後は、更新済み退避データを、上記「(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 c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応」に記載の「強制移転機能」と同様の手法を用いてシステムに登録することで、「Progmatt」の記録内容についても正しい状態に復旧します。なお、受益権原簿記載事項を記載した書面の交付並びに受益権原簿の閲覧及び謄写の交付等の一定の業務についてはシステム復旧後に対応することとしています。

② アセット・マネージャー（本信託）のリスク管理体制

アセット・マネージャー（本信託）は、受託者から委託を受けて、本信託に関する配当方針の決定その他の受託者のキャッシュマネジメントに関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関する受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、IR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャー（本信託）が別途合意するその他の書面の作成等を行います。その業務に関する範囲で、リスクの管理を実施します。本書の日付現在の、アセット・マネージャー（本信託）のリスク管理体制は、以下のとおりです。

(イ) リスク管理規程の策定・遵守

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

(ロ) 組織体制

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

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。

なお、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2024年4月30日（同日を含みます。）までです。本書の日付現在、本信託財産は、第1期の信託計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

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

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

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表についてセンクサス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

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

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

① 本受益者から取扱金融商品取引業者への譲渡

取扱金融商品取引業者は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、当該本受益権の受渡日の午後3時（以下、本①において「移転情報送付期限」といいます。）までに、（i）決済が完了した本受益者の情報及び自社の自己口に係る情報並びに（ii）決済が完了した本受益権の数量（個数）等及び受渡日等を記載した移転情報（本受益権の移転に係る情報を「Progmatt」に記録するために必要な情報の一式をいい、以下「移転情報」と総称します。）を作成し、カスタディアンに譲渡の指図を行います。取扱金融商品取引業者は、移転情報送付期限までに移転情報をカスタディアンに送付できないことが判明した場合には、直ちに送付予定時刻をカスタディアンに通知し、カスタディアンは、かかる取扱金融商品取引業者の通知を踏まえて本受益権の受渡日を取得日として「Progmatt」に記録することを承諾するか否かを決定し、取扱金融商品取引業者に通知します。

② 取扱金融商品取引業者から投資家への譲渡

取扱金融商品取引業者は、「Progmatt」に情報が登録されていない投資家（以下「新規投資家」といいます。）に本受益権を取得させようとする場合、取扱金融商品取引業者と当該新規投資家との間の本受益権の譲渡についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。取扱金融商品取引業者は、新規投資家に対する本受益権の譲渡に係る受渡日の前営業日の正午までに、当該新規投資家の投資家情報をカスタディアンに通知し、カスタディアンは、かかる投資家情報を速やかに受託者に通知します。受託者は、カスタディアンから受領した当該投資家情報を「Progmatt」に記録します（当該投資家情報が「Progmatt」に記録された投資家を以下、本②において「登録投資家」といいます。）。取扱金融商品取引業者は、登録投資家に対して本受益権を譲り渡す旨の約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、当該本受益権の受渡日の午後3時（以下、本②において「移転情報送付期限」といいます。）までに、（i）決済が完了した登録投資家の情報及び自社の自己口に係る情報並びに（ii）決済が完了した本受益権の数量（個数）等の情報及び受渡日等を記載した移転情報を作成し、カスタディアンに譲渡の指図を行います。取扱金融商品取引業者は、移転情報送付期限までに移転情報をカスタディアンに送付できないことが判明した場合には、直ちに送付予定時刻をカスタディアンに通知し、カスタディアンは、かかる取扱金融商品取引業者の通知を踏まえて本受益権の受渡日を取得日として「Progmatt」に記録することを承諾するか否かを決定し、取扱金融商品取引業者に通知します。

- ③ カストディアンは、上記①又は②の移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求（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いいます。以下同じです。）を行います。ただし、上記①又は②の移転情報を受領した日が営業日ではない場合又は当該受領が午後 3 時を過ぎていた場合で、カストディアンが上記①若しくは②に基づき本受益権の受渡日を取得日として「Progmatt」に記録する旨の承諾を行っていない場合又は承諾を行ったにもかかわらず取扱金融商品取引業者が通知した送付予定時刻までに移転情報を受領しなかった場合には、カストディアンは、受領した当該移転情報を「Progmatt」に記録せず、速やかにその旨を取扱金融商品取引業者に通知します。当該通知を受けた取扱金融商品取引業者は、移転情報をカストディアンに送付した日の翌営業日の午後 3 時まで、上記①又は②の移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報をカストディアンに対して送付します。カストディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。
- ④ 受託者は、上記③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、「Progmatt」に記録します。

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

取扱場所	三菱UFJ 信託銀行株式会社 本店 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三菱UFJ 信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「Progmatt」の利用に伴う報酬及び手数料、並びに受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。

< 受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について） >

本受益者は 2024 年 4 月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日以降、取扱金融商品取引業者に対し、本受益権の最終的な裏付資産である投資対象不動産の鑑定評価額に基づき算出された本受益権の NAV を基準に取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申し込むことができます。

なお、アセット・マネージャー（本信託）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うると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合、各計算期日（信託終了日を含みます。）の 2 営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日（同日を含みます。）までの期間、取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中、並びにその他取扱金融商品取引業者が必要と判断する場合には、新規の売買を停止する場合があります。詳しくは取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手続について

- ① 本受益者において相続が発生した場合は、相続に係る所定の手続を完了された相続人の方による取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会は保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、相続人たる地位を証明する書類などが必要になります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。
- ② 本受益者が、災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号。その後の改正を含みます。）が適用された市区町村に居住されている口座名義人の場合、取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会は保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、罹災証明書、罹災届出証明書といった公的機関が証明する書類などが必要となります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

2 本受益者に対する特典

該当事項はありません。

3 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

取扱金融商品取引業者以外の本受益者は、遺贈又は贈与に基づく場合を除き、本受益権を取扱金融商品取引業者を介さずに取扱金融商品取引業者以外の者に譲渡することはできません。

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

2023年3月末日現在、資本金は324,279百万円です。また、発行可能株式総数は、4,580,000,000株であり、3,497,754,710株を発行済です（詳細は、下表のとおりです。）。最近5年間における資本金の額の増減はありません。

① 株式の総数

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

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

② 発行済株式

種類	事業年度末 現在 発行数（株） （2023年3月31日）	有価証券報告書提出日現在 発行数（株） （2023年6月27日）	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	3,497,754,710	3,497,754,710	非上場・非登録	（注）
計	3,497,754,710	3,497,754,710	—	—

（注） 単元株式数は1,000株であり、議決権を有しています。

(2) 受託者の機構

受託者は、監査等委員会設置会社の機関設計を選択し、重要な業務執行の決定を取締役会から取締役社長へ大幅に委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、取締役監査等委員が取締役会決議に参加することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っております。なお、以下の記載は、2023年6月27日現在の情報です。

イ. 法律に基づく機関の設置等

1. 取締役会及び取締役

- ・取締役会は、経営の基本方針を決定するとともに、経営監督機能を担っており、法令で定められた専決事項以外の重要な業務執行の決定は、原則として取締役社長へ委任しております。ただし、特に重要な業務執行の決定については、取締役会が行います。
- ・取締役会は、受託者グループの事業に関する深い知見を備えるとともに、金融、財務会計、リスク管理及び法令遵守等に関する多様な知見・専門性を備えた、全体として適切なバランスの取れた取締役20名（うち社外取締役5名）にて構成しております。

2. 監査等委員会

- ・監査等委員会は、取締役の職務執行の監査、監督を行います。また、監査報告の作成を行うとともに、株主総会に提出する会計監査人の選解任及び会計監査人を再任しないことに関する議案の内容の決定、実査を含めた受託者又は子会社の業務・財産の状況の調査等を行います。なお、監査等委員会は、監査等委員以外の取締役の選解任等及び報酬等に関する意見を決定し、監査等委員会が選定する監査等委員は、株主総会において当該意見を述べる権限を有しております。
- ・監査等委員会は、社外の監査等委員を委員長とし、監査等委員8名（うち社外の監査等委員5名、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する監査等委員1名）にて構成しております。また、監査の実効性を確保するため、監査等委員の中から常勤の監査等委員3名を選定しております。
- ・監査等委員会は、日常的に内部統制システムを利用して監査を行います。また実効的な監査を行うため、必要に応じて、内部監査部署である監査部に対して具体的な指示を行います。また、監査等委員会と監査部は、相互の連携体制を確保するため、適切な情報共有等を行います。

ロ. その他の機関の設置等

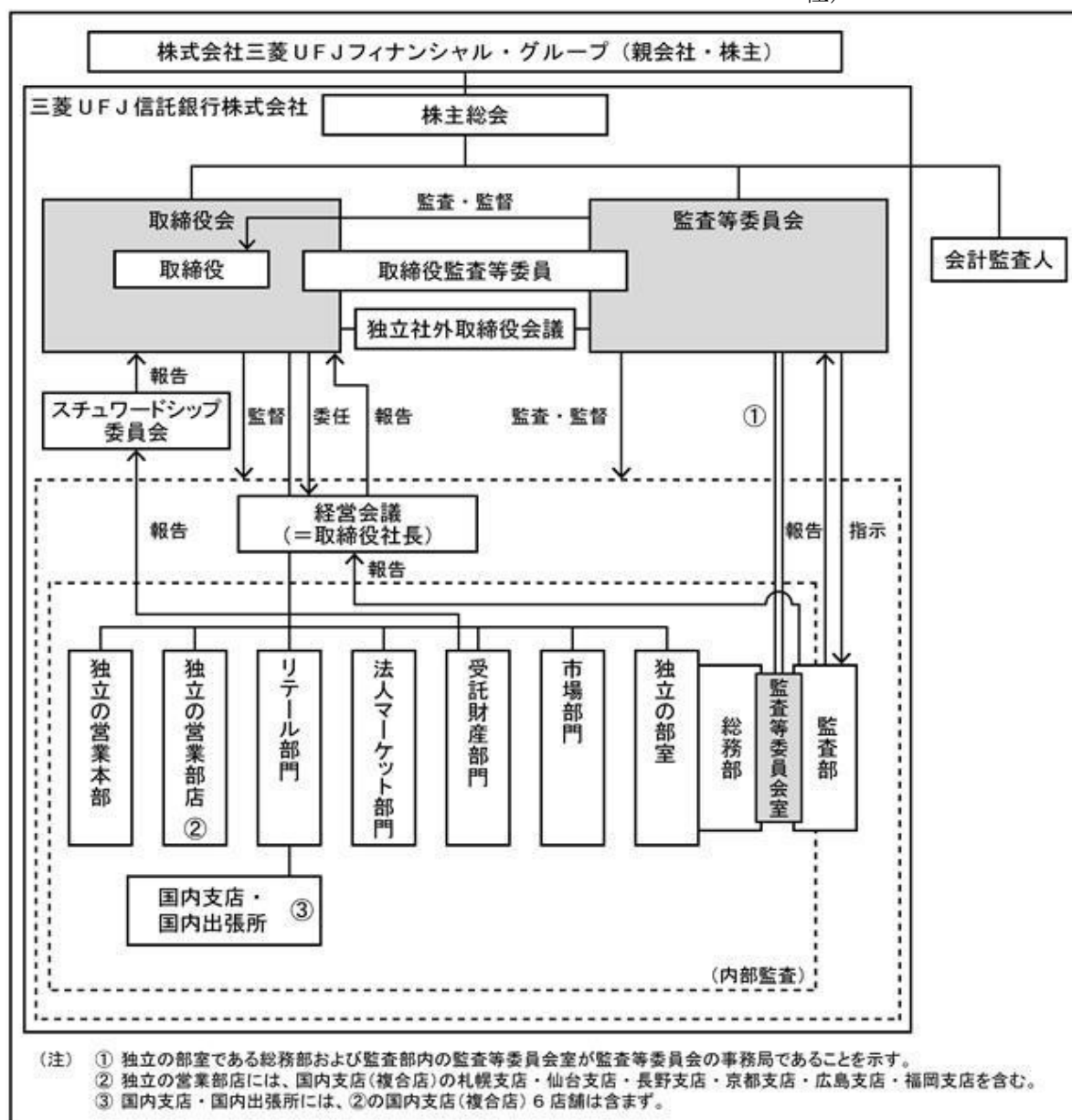
- ・受託者は、独立社外取締役による実効性の高い監督が行われる体制を構築するため、独立社外取締役のみを構成員とした「独立社外取締役会議」を設置しており、独立した客観的な立場に基づく情報共有及び意見交換を行っております。
- ・受託者は、運用機関としての一層のガバナンス強化を目的に、取締役会傘下の第三者機関として、社外役員及び社外の有識者が構成員の過半を占める「スチュワードシップ委員会」を設置しており、受託財産運用における議決権行使等が投資家の利益を確保するために十分かつ正当であるかを検証しております。
- ・受託者は、取締役会の傘下に、取締役社長、取締役副社長執行役員、取締役専務執行役員、部門長、コーポレートセンターの担当常務役員及び経営企画部グローバル企画室担当常務役員で構成される「経営会議」を設置し、取締役会で決定した基本方針に基づき、経営全般に関する執行方針等を協議決定しております。また、取締役会から取締役社長に委任された重要な業務執行の決定に関する事項についても協議決定しております。

- ・受託者は、業務執行態勢の強化の観点から、執行役員制度を導入しており、取締役社長の指揮命令の下、副社長執行役員 1 名（うち取締役兼務者 1 名）、専務執行役員 6 名（うち取締役兼務者 4 名）、常務執行役員 18 名（うち取締役兼務者 4 名）及び執行役員 36 名が、業務執行に従事しております。

ハ. 模式図

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

（2023 年 6 月 27 日現在）



- ・なお、本信託では、銀行勘定貸を除き、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき信託財産の運用を行い、受託者の裁量による信託財産の投資運用は行いません。

2【事業の内容及び営業の概況】

（１）事業の内容

2023 年 3 月末日現在、受託者グループは、親会社である株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループの下、受託者、子会社 105 社（うち連結子会社 105 社）及び関連会社 4 社（うち持分法適用関連会社 4 社）で構成され、信託銀行業を中心とした金融サービスに係る事業を行っております。

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

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

各部門の位置付けは次のとおりであります。

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

(2) 主要な経営指標等の推移

①当連結会計年度の前4連結会計年度及び当連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

		2018年度 (自2018年 4月1日 至2019年 3月31日)	2019年度 (自2019年 4月1日 至2020年 3月31日)	2020年度 (自2020年 4月1日 至2021年 3月31日)	2021年度 (自2021年 4月1日 至2022年 3月31日)	2022年度 (自2022年 4月1日 至2023年 3月31日)
連結経常収益	百万円	870,361	881,770	797,507	875,804	1,466,227
うち連結信託報酬	百万円	112,636	118,336	128,566	132,557	128,802
連結経常利益	百万円	137,528	161,926	157,394	238,541	205,242
親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	103,979	114,227	117,934	164,345	140,072
連結包括利益	百万円	48,424	△11,300	334,110	35,772	39,856
連結純資産額	百万円	2,127,323	2,072,227	2,367,613	2,349,563	2,318,032
連結総資産額	百万円	37,345,649	35,669,685	37,151,742	42,830,074	39,881,284
1株当たり純資産額	円	684.43	666.45	761.97	756.04	745.72
1株当たり当期純利益	円	31.03	36.97	38.17	53.19	45.33
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	円	—	—	—	—	—
自己資本比率	%	5.66	5.77	6.33	5.45	5.77
連結自己資本利益率	%	4.59	5.47	5.34	7.00	6.03
営業活動による キャッシュ・フロー	百万円	△1,946,337	△1,798,496	2,578,321	5,691,687	△2,598,622
投資活動による キャッシュ・フロー	百万円	1,569,631	1,053,721	△134,316	△1,972,361	1,740,217
財務活動による キャッシュ・フロー	百万円	△497,005	55,557	△23,540	△140,240	61,514
現金及び現金同等物の期末 残高	百万円	14,468,038	13,726,509	16,144,294	19,926,226	19,486,729
従業員数 [外、平均臨時従業員数]	人	12,340 [2,443]	13,425 [2,401]	13,733 [2,286]	13,848 [2,136]	14,084 [2,065]
合算信託財産額	百万円	257,762,911	271,923,551	314,506,923	439,889,942	452,904,363

- (注) 1. 受託者及び国内連結子会社の消費税及び地方消費税の会計処理は、主として税抜方式によっております。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 自己資本比率は、(期末純資産の部合計－期末非支配株主持分)を期末資産の部の合計で除して算出しております。
4. 連結株価収益率につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。
5. 合算信託財産額は、「金融機関の信託業務の兼営等に関する法律」に基づき信託業務を営む連結会社毎の信託財産額(職務分担型共同受託方式により受託している信託財産を含む)を合算しております。なお、連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社です。

②受託者の当事業年度の前4事業年度及び当事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月		2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
経常収益	百万円	732,794	704,295	568,370	607,961	1,167,912
うち信託報酬	百万円	99,258	104,361	113,809	116,631	111,924
経常利益	百万円	114,519	150,577	133,035	215,611	171,138
当期純利益	百万円	95,135	113,081	96,403	159,884	124,545
資本金	百万円	324,279	324,279	324,279	324,279	324,279
発行済株式総数	千株	普通株式 3,497,754	普通株式 3,497,754	普通株式 3,497,754	普通株式 3,497,754	普通株式 3,497,754
純資産額	百万円	2,055,140	2,041,608	2,231,913	2,168,132	2,081,353
総資産額	百万円	33,713,809	31,034,919	31,923,946	35,389,633	33,148,018
預金残高	百万円	12,999,578	11,135,484	10,873,215	10,892,403	11,076,351
貸出金残高	百万円	4,643,676	4,081,093	3,289,807	2,735,906	2,272,102
有価証券残高	百万円	13,755,938	12,369,912	13,083,825	15,295,690	14,117,360
1株当たり純資産額	円	665.18	660.80	722.39	701.75	673.66
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	円 (円)	普通株式 15.72 (普通株式 4.28)	普通株式 14.54 (普通株式 6.35)	普通株式 11.48 (普通株式 6.20)	普通株式 19.44 (普通株式 6.70)	普通株式 19.22 (普通株式 16.01)
1株当たり当期純利益	円	28.39	36.60	31.20	51.74	40.31
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	円	—	—	—	—	—
自己資本比率	%	6.09	6.57	6.99	6.12	6.27
自己資本利益率	%	4.32	5.52	4.51	7.26	5.86
配当性向	%	53.75	39.72	36.79	37.56	47.67
従業員数 [外、平均臨時従業員数]	人	6,457 [1,574]	6,397 [1,516]	6,373 [1,411]	6,190 [1,306]	6,218 [1,252]
信託財産額 (含 職務分担型共同受託財産)	百万円	121,133,005 (194,045,337)	133,666,177 (207,484,491)	152,797,583 (227,082,519)	175,525,863 (261,295,295)	179,713,118 (271,967,632)
信託勘定貸出金残高 (含 職務分担型共同受託財産)	百万円	360,708 (360,708)	359,832 (359,832)	413,435 (413,435)	1,120,418 (1,120,418)	1,277,875 (1,277,875)
信託勘定有価証券残高 (含 職務分担型共同受託財産)	百万円	515,104 (58,002,805)	678,729 (57,931,822)	588,696 (59,314,971)	591,275 (67,663,477)	481,947 (70,547,100)

- (注) 1. 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 第18期中間配当についての取締役会決議は2022年11月14日に行いました。
4. 1株当たり配当額のうち臨時配当を第14期に6.15円、第15期に1.90円、第17期に5.70円、第18期に8.13円含めております。
5. 第15期に現物配当を実施しておりますが、1株当たり配当額に含めておりません。
6. 自己資本比率は、期末純資産の部合計を期末資産の部の合計で除して算出しております。
7. 株価収益率につきましては、株式が非上場であるため記載しておりません。
8. 株主総利回りの推移につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。
9. 事業年度別最高・最低株価につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。
10. 信託財産額、信託勘定貸出金残高及び信託勘定有価証券残高には、()内に職務分担型共同受託方式により受託している信託財産(「職務分担型共同受託財産」という。)を含んだ金額を記載しております。
11. 信託財産額(含 職務分担型共同受託財産)は、自己信託に係る分を除いております。自己信託に係る信託財産額は、第14期15億円、第15期8,507億円、第16期5,024億円、第17期4,850億円、第18期2,803億円であります。
12. 2022年10月20日付の銀行法施行規則の改正に伴い、2023年3月期より「信託勘定暗号資産残高及び履行保証暗号資産残高」を表示することとなりましたが、該当金額がないため記載しておりません。

13. 2020 年 5 月 1 日付の銀行法施行規則の改正に伴い、2020 年 9 月中間期より「信託勘定有価証券残高」に含まれる「信託勘定電子記録移転有価証券表示権利等残高」を区分することとなりましたが、該当金額がないため記載しておりません。

3 【経理の状況】

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

(1) 受託者が提出した書類

① 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第 18 期 （自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日） 2023 年 6 月 27 日に関東財務局長に提出。

② 半期報告書

該当事項はありません。

③ 訂正報告書

該当事項はありません。

(2) 上記書類を縦覧に供している場所

該当事項はありません。

4 【利害関係人との取引制限】

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

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

① 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含む。）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む。）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む。）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つて行うもの

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つて、自己が当該第三者の代理人となつて行うもの。

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

- ・ 本信託財産に属する金銭の受託者の銀行勘定に対する預金による運用（本信託契約第 16 条第 1 項）。
- ・ 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第 14 条）。
- ・ 本件匿名組合出資の売買取引又は当該売買に係る代理若しくは媒介（本信託契約第 16 条）。
- ・ 資金の振込（本信託契約第 16 条）。
- ・ 残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第 16 条）。
- ・ その他受益者代理人が指図した取引（本信託契約第 16 条）。
- ・ その他本信託契約に定める場合。

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15万円です。

② 委託者の機構

委託者は、その社員が業務を執行するものとされています（定款第8条第1項）。社員が2名以上ある場合には、委託者の業務は社員の過半数をもって決定するものとされています（定款第8条第2項）。

本書の日付現在、委託者の社員は、エスティアタミ一般社団法人のみです。

(2)【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

- ・匿名組合出資持分の取得、保有及び処分
- ・不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理
- ・不動産の信託受益権の取得、保有及び処分
- ・その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業

② 主要な経営指標等の推移

委託者の事業年度は、毎年8月1日から翌年7月31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2023年8月18日から2024年7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、2023年8月18日（設立日）から2024年7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。

(4)【利害関係人との取引制限】

該当事項はありません。

(5)【その他】

該当事項はありません。

2【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

3【個人の場合】

該当事項はありません。

第3【その他関係法人の概況】

A 引受人兼取扱金融商品取引業者

1【名称、資本金の額及び事業の内容】

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	17 億円 (2023 年 9 月 27 日現在)	金融商品取引業、投資運用業

2【関係業務の概要】

本受益権の引受人として、本受益権の買取引受けを行います。また、カストディアンとの間で、それぞれ、本信託契約締結日付で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、委託者及びカストディアンとの間で本信託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を委託します。加えて、後記「C アセット・マネージャー（営業者）兼アセット・マネージャー（本信託） 2 関係業務の概要」に記載のとおり、本件営業者から委託を受けて、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。また、受託者から委託を受けて、本信託に係る開示書類等の作成に関する業務や決算の補助に関する業務等を行います。

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 本件営業者

1 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	合同会社オルタナ 26
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内
設立年月日	2023 年 8 月 18 日
資本金の額	金 10 万円
代表者	一般社団法人 ONSEN
事業の内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 その他上記事業に付帯又は関連する事業

2 関係業務の概要

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

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

C アセット・マネージャー（営業者）兼アセット・マネージャー（本信託）

1 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額	事業の内容
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	17 億円 (2023 年 9 月 27 日現在)	金融商品取引業、投資運用業

2 関係業務の概要

本件営業者から委託を受けて、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。また、受託者から委託を受けて、本信託に係る開示書類等の作成に関する業務や決算の補助に関する業務等を行います。さらに、前記「A 引受人兼取扱金融商品取引業者 2 関係業務の概要」に記載のとおり、本受益権の引受人として、本受益権の買取引受け等に関する業務を行います。

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

D 受益者代理人

1 氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

氏名	資本金の額	事業の内容
弁護士 古賀政治	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。