

受益権発行届出目論見書の訂正事項分
2024 年 12 月
(第 1 回訂正分)
三井物産グループのデジタル証券
～ホテル・イビス大阪梅田～
(譲渡制限付)

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 13 合同会社

この届出目論見書により行う三井物産グループのデジタル証券～ホテル・イビス大阪梅田～（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 13 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 2024 年 11 月 19 日に関東財務局長に提出し、また、同法第 7 条第 1 項により有価証券届出書の訂正届出書を 2024 年 12 月 2 日に関東財務局長に提出し、2024 年 12 月 6 日にその届出の効力が生じています。

1 受益権発行届出目論見書の訂正理由

2024 年 11 月 19 日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、2024 年 11 月 29 日付で受託者の経理の状況が記載された半期報告書が提出されたため、これらに関する事項を訂正するとともに、「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」の記載の一部を訂正するため、2024 年 12 月 2 日付で有価証券届出書の訂正届出書を提出しました。これに伴い、受益権発行届出目論見書の関連事項を後記のとおり訂正します。

2 訂正事項

頁

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
1 受託者の概況	1
(1) 資本金の額等	1
2 事業の内容及び営業の概況	1
(1) 事業の内容	1
3 経理の状況	1
(1) 受託者が提出した書類	1

3 【訂正箇所】

訂正箇所は____ 頁で示してあります。

第三部【受託者、委託者及び関係法人の情報】

第1【受託者の状況】

1【受託者の概況】

(1) 資本金の額等

2024 年 9 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。

（中略）

② 発行済株式

種類	中間会計期間末 現在発行数（株） (2024年9月30日)	半期報告書 提出日現在 発行数（株） (2024年11月29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【事業の内容及び営業の概況】

(1) 事業の内容

2024 年 9 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 195 社（うち連結子会社 195 社）及び関連会社 6 社（うち持分法適用関連会社 6 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、運用会社、事業会社等に対する資産運用・資産管理・年金サービスの提供
市場部門	: 国内外の有価証券投資等の市場運用業務・資金繰りの管理
その他	: 上記各部門に属さない管理業務等

3【経理の状況】

(1) 受託者が提出した書類

（前略）

② 半期報告書

事業年度 第 20 期中（自 2024 年 4 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 日） 2024 年 11 月

29 日に関東財務局長に提出。

(後略)

受益権発行届出目論見書

三井物産グループのデジタル証券
～ホテル・イビス大阪梅田～
(譲渡制限付)

2024年12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13合同会社

この届出目論見書により行う三井物産グループのデジタル証券～ホテル・イビス大阪梅田～（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 1 3 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2024年11月19日に関東財務局長に提出し、また、同法第7条第1項により有価証券届出書の訂正届出書を2024年12月2日に関東財務局長に提出し、2024年12月6日にその届出の効力が生じています。

【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】	2024年11月19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 フロンティア事業開発部 デジタルアセット事業室 室長 一口 義仁
【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13合同会社
【代表者の役職氏名】	代表社員 一般社団法人13 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一丁目4番1号 東京共同会計事務所内
【事務連絡者氏名】	三井物産デジタル・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】	三井物産グループのデジタル証券～ホテル・イビス大阪梅田～（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 2,230,348,000円
【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	9
第二部 信託財産情報	10
第 1 信託財産の状況	10
1 概況	10
2 信託財産を構成する資産の概要	16
(1) 信託財産を構成する資産に係る法制度の概要	16
(2) 信託財産を構成する資産の内容	19
(3) 信託財産を構成する資産の回収方法	34
3 信託の仕組み	35
(1) 信託の概要	35
(2) 受益権	50
(3) 内国信託受益証券の取得者の権利	55
4 信託財産を構成する資産の状況	56
5 投資リスク	57
第 2 信託財産の経理状況	69
(1) 貸借対照表	70
(2) 損益計算書	70
第 3 証券事務の概要	71
第 4 その他	73
第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報	74
第 1 受託者の状況	74
第 2 委託者の状況	79
第 3 その他関係法人の概況	80

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るとされています。本受益権に関して、発行者（エスティ13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「特定有価証券開示府令」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、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。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、株式会社Progmata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「Progmata」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、「Progmata」と連携します。

・ プラットフォーム「Progmata」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「Progmata」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、「Progmata」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

「Progmata」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「Progmata」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、「Progmata」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】

23,330口

3【発行価額の総額】

2,230,348,000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】

95,600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2024年8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（2024年11月19日現在における信託設定日（2024年12月23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95,600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、95,600円です。

(注3) 後記「7 申込手数料」に記載のとおり、金4,000円（税込金4,400円）を別途申込手数料としてお支払いいただきます。

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。）を除く各計算期日が属する月の翌月末日（ただし、当該日が営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいいます。以下同じです。）でない場合は前営業日とします。）をいいます。以下同じです。）に、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、受託者及びウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社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2025年10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、本優先匿名組合員（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優先匿名組合契約（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優先匿名組合契約所定の未処分利益の金額を超える金額について、本受益者に対して分配（利益超過分配）することはできません。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1か月後の応当日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）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8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。）及び同当事者間で本信託契約締結日（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。）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5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時までに、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優先匿名組合出資（以下「本件優先匿名組合出資」といいます。）に係る、合同会社ツクヨミ（以下「本件営業者」といいます。）を営業者とし、委託者を優先匿名組合員（以下「本優先匿名組合員」といいます。）とする2024年12月18日付で締結される予定のイビス大阪梅田・優先匿名組合契約①（以下「本件優先匿名組合契約」といいます。）の契約期間は2030年12月22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優先匿名組合契約が終了するまでに本件優先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、本件優先匿名組合契約に基づく本件営業者の事業は終了し、本件優先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優先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優先匿名組合契約終了の日から3か月以内に実施され、本件優先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2030年4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。

信託設定日から2029年10月期まで（2024年12月23日から2029年10月31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優先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。なお、本劣後匿名組合員（後記「後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 2 信託財産を構成する資産の概要 (2) 信託財産を構成する資産の内容 ① 本件優先匿名組合出資」に定義します。以下同じです。）は、本件営業者に対して、本件不動産受益権等を売却することを提案でき、当該提案に従った売却金額が、本優先匿名組合員に対する本件優先匿名組合出資の全額が償還される水準であること等の条件を満たす場合には、本件営業者は当該提案を最大限尊重するものとされています。

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 本件優先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。）について期限の利益を喪失した場合、本借入れ（タームローン）の返済時期を予定返済期日（2029年12月22日）から最終返済期日（2030年12月22日）まで延長した場合、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（後記「(2) 信託財産を構成する資産の内容 ③ 本件優先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。）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。

なお、アセット・マネージャー（営業者）は、本借入れ（タームローン）の返済時期が予定返済期日（2029年12月22日）から最終返済期日（2030年12月22日）まで延長された場合には、2030年12月22日までを限度として運用期間の延長を決定する場合があります、この場合、アセット・マネージャー（本信託）は、信託計算期間である2030年4月期が終了した後から1年間（2031年4月30日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。

また、本信託契約においては、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優先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「本件優先匿名組合契約終了期限」といいます。）までに本件優先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、本件優先匿名組合契約終了期限までに本件優先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、本件優先匿名組合契約終了期限までに本件優先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、当該発行価額と同一の価額（発行価格）で本募集を行います。

7【申込手数料】

金4,000円（税込金4,400円）とします。

8【申込単位】

引受人の名称	申込単位
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	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

引受人の名称	申込期間
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	2024年12月13日（金）から2024年12月19日（木）まで

(2) 申込取扱場所

下記の申込取扱場所で申込みの取扱いを行います。

引受人の名称	申込取扱場所
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	引受人の本店（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、発行価格及び申込手数料の合計額と同一の金額です。

11【払込期日及び払込取扱場所】

(1) 払込期日

2024年12月23日（月）

(2) 払込取扱場所

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

12【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2024年12月23日（月）に、発行価額（引受価額）にて本受益権の買取引受けを行う一般受益権引受契約を締結し、当該発行価額と同一の価額（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	23,330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、残額は、同日に申込手数料に、振替充当します。

(3) その他申込み等に関する事項

- ① 本受益権の申込みにあたっては、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、2025年10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（2024年12月24日（火））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） 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 鶴巻暁（以下「受益者代理人」といいます。）の間の2024年12月12日（以下「本信託契約締結日」といいます。）付優先匿名組合出資持分<イビス大阪梅田>信託契約（譲渡制限付）（信託契約番号 No. 280022686）（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、本件優先匿名組合出資及び金銭です。また、本件優先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（2024年12月23日）に、本件優先匿名組合出資及び金銭を委託者から取得します。本件優先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、主として本件優先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。本件優先匿名組合出資及び本件優先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（注1）	比率（注2）
優先匿名組合契約に基づく優先匿名組合出資	本件優先匿名組合出資	2,200百万円（注3）	98.6%
金銭	金銭（注4）	30百万円	1.4%
合計		2,230百万円	100.0%

（注1） 百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

（注3） 本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結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優先匿名組合出資の価格を記載しています。

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

(3)【信託財産の沿革】

本信託は、信託設定日に、本受益者及び精算受益者のために、信託財産である本件優先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13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）、サブ・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 鶴巻暁

受益者代理人は、全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権（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

受託者及びサブ・アセット・マネージャー（本信託）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、本件優先匿名組合出資の運用及び権利行使並びに義務の履行、本件優先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、サブ・アセット・マネージャー（本信託）の監督業務等（以下「本件アセット・マネジメント業務（本信託）」と総称します。）を行います。

(ホ) サブ・アセット・マネージャー（本信託）：ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社
受託者及びアセット・マネージャー（本信託）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。

サブ・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、本信託に係る会計・税務に関連する業務（以下「本件サブ・アセット・マネジメント業務（本信託）」といいます。）を行います。

(ヘ) 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

本件営業者及びサブ・アセット・マネージャー（営業者）との間で、2024年11月19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（以下「本件アセット・マネジメント業務（営業者）」と総称します。）を行います。

(ト) サブ・アセット・マネージャー（営業者）：リシェス・マネジメント株式会社

本件営業者及びアセット・マネージャー（営業者）との間で、2024年11月19日付でアセットマネジメント契約を締結しています。

サブ・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の補助（以下「本件サブ・アセット・マネジメント業務（営業者）」と総称します。）を行います。

(チ) 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。

(リ) 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。

(ヌ) 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、業務委託基本契約（保護預り・自己口分）に基づき、本信託契約締結日付で業務委託個別契約（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。

(ル) 本件営業者：合同会社ツクヨミ

本件優先匿名組合契約に基づく営業者として、委託者等から本件匿名組合出資（後記「後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 2 信託財産を構成する資産の概要 (2) 信託財産を構成する資産の内容 ① 本件優先匿名組合出資」に定義します。）を受け、本件優先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、委託者の本優先匿名組合員としての地位は受託者に承継されます。

(ヲ) 不動産信託受託者：三井住友信託銀行株式会社

本件優先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。本件優先匿名組合出資及び本件優先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 本件優先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）及びサブ・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（本信託）に、本件優先匿名組合出資の運用及び権利行使並びに義務の履行、本件優先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を本信託財産に帰属させるものとします。なお、精算受益者が金銭を追加信託することはありますが、受託者が信託財産として新たに本件優先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

フロンティア事業開発部は、本信託契約、「信託財産管理に係る管理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。）。

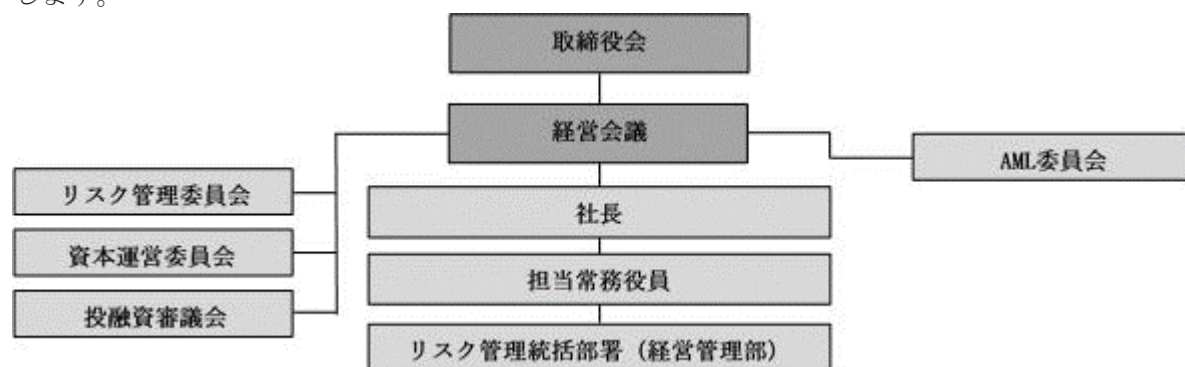
また、フロンティア事業開発部は、「信託財産管理に係る管理及び信託財産運用管理に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営管理部、コンプライアンス統括部その他の部署（これらの部署を個別に又は総称して、以下「信託財産に係る管理部署等」といいます。）へ報告します。フロンティア事業開発部は、信託財産管理に係る管理部署等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

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

d リスク管理体制

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



(ロ) 事務委任先に対する管理体制について

受託者の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優先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。

本件優先匿名組合出資は、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本優先匿名組合員に原則として出資割合に応じて帰属することになります（なお、損失は、本優先匿名組合員の出資の範囲で帰属することになり、経済的利益の帰属は優先配当CAP（後記「(2) 信託財産を構成する資産の内容 ① 本件優先匿名組合出資」に定義します。以下同じです。）に定義します。以下同じです。）を上限としています。）。したがって、当初の本優先匿名組合員である委託者、本他優先匿名組合員及び本劣後匿名組合員（後記「(2) 信託財産を構成する資産の内容 ① 本件優先匿名組合出資」に定義します。以下同じです。）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（ただし、本優先匿名組合員の経済的利益については、優先配当CAPを上限としています。）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、上記営業を行うに当たり、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、当初の本優先匿名組合員である委託者、本他優先匿名組合員及び本劣後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 本件優先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) 本件優先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、本件優先匿名組合契約においては、本件優先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、本件優先匿名組合出資については、本件優先匿名組合契約上、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ます。

(ハ) 本件優先匿名組合出資の利用及び売却に関する法制度の概要

本件優先匿名組合出資は、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優先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

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

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

(ハ) 本件不動産受益権の譲渡性

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

(ニ) 本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

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

③ 不動産に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件優先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、その後に当該建物についての所有権を取得した者に対して賃借権を対抗することができます。

(ハ) 不動産の売却に関する法制度の概要

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

(2) 【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として本件優先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、本件優先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優先匿名組合出資及び金銭の内容は、以下のとおりです。

① 本件優先匿名組合出資

資産の種類	金銭
銘柄名	イビス大阪梅田・優先匿名組合契約①
営業者名	合同会社ツクヨミ
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（以下に定義します。）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	2024年12月18日から2030年12月22日まで（注1）
(4) 価格（注2）	2, 200, 000, 000円
(5) 計算期間	毎年3月1日から同年8月末日まで、及び②毎年9月1日から翌年2月末日までの期間のそれぞれをいいます。ただし、初回の計算期間は本契約締結日から2025年2月末日までとし、最後の計算期間は、その直前の計算期間の末日の翌日から本契約の終了日までとします。
(6) 損益分配	<p>本優先匿名組合員に対する分配は、本他優先匿名組合員に対する分配と同順位です。</p> <p>本件営業者は、本件匿名組合出資（以下に定義します。）に基づく営業から生じる利益を、本件優先匿名組合契約及び本件他優先匿名組合契約の各計算期間（以下「匿名組合計算期間」といいます。）の最終日に、優先配当CAPを上限に本優先匿名組合員及び本他優先匿名組合員に対して分配します。優先配当CAPは、以下の計算式に従い算出されます(注1)。</p> <p><初回の匿名組合計算期間></p> <p>・以下の計算に従って算出される額に充つるまで、(a)及び(b)の順序で、本優先匿名組合員及び本他優先匿名組合員に対し、利益を分配します。</p> <p>優先配当CAP = (a) 本件優先匿名組合出資金額及び本件他優先匿名組合出資金額の合計額 × 4.19%（年率） × 初回の匿名組合計算期間の実日数 ÷ 365 + (b)（本優先匿名組合員のみ）初回の匿名組合計算期間における調整金15, 363, 333円（以下「本件調整金（初回計算期間）」といいます。）（注2）</p>

＜第2期以降の匿名組合計算期間＞

優先配当CAP = 当該匿名組合計算期間の初日時点での本件優先匿名組合出資金額及び本件他優先匿名組合出資金額の合計額 × 4.19%（年率） × 当該匿名組合計算期間の実日数 ÷ 365 + （本優先匿名組合員のみ）出資コスト調整額（もしあれば）

ただし、各匿名組合計算期間において、本件匿名組合出資に基づく営業から生じる利益が優先配当CAPを分配するに満たない場合には、不足額は翌匿名組合計算期間に繰り越され、本件匿名組合出資に基づく営業から生じる利益に余剰が生じた匿名組合計算期間の分配に加算されます。また、各匿名組合計算期間において、本件匿名組合出資に基づく営業から生じる利益が本優先匿名組合員及び本他優先匿名組合員に対して分配すべき金額（優先配当CAP及び前記に従い繰り越された金額をいいます。）に満たない場合には、（i）本優先匿名組合員及び本他優先匿名組合員に分配すべき金額から未分配の本件調整金（初回計算期間）を控除した金額までについては、当該分配すべき金額（ただし、本優先匿名組合員については未分配の本件調整金（初回計算期間）を控除した金額とします。）の割合に応じて按分で、（ii）未分配の本件調整金（初回計算期間）については本優先匿名組合員に、それぞれ分配されます。以降の匿名組合計算期間においても同様です。

なお、「出資コスト調整額」は、本件優先匿名組合契約に係る出資コストを勘案し、本件不動産受益権等の売却が短期（2026年10月31日まで）に実施された場合に限り、当該出資コストの返還の観点から本優先匿名組合員に対して追加的に分配される金銭であり、本件不動産受益権等の売却が実施された計算期間に応じて、以下の計算に従って算出される額をいいます。

出資コスト調整額 = 当該匿名組合計算期間の初日時点での本件優先匿名組合出資金額 × 調整料率

匿名組合計算期間	調整料率
信託設定日から 2025年10月31日まで	4.7%
2025年11月1日から 2026年4月30日まで	2.6%
2026年5月1日から 2026年10月31日まで	0.5%

	<p>(注1) 上記計算式は、本件優先匿名組合出資及び本件他優先匿名組合出資は当初時点のものであり、本件優先匿名組合契約及び本件他優先匿名組合契約の契約期間中に追加の出資が行われた場合又は出資金償還が行われた場合には、当該追加の出資又は出資金償還の内容を反映し、調整されます。</p> <p>(注2) 初回の匿名組合計算期間における調整金は、初回の匿名組合計算期間における分配の水準を第2期以降の匿名組合計算期間と同等程度とするために支払われる調整金です。初回の匿名組合計算期間において、本劣後匿名組合員が收受する配当は、本件調整金（初回計算期間）の金額分減少します。その調整のため、本件不動産受益権等が売却された場合、本件営業者は、本優先匿名組合員に対する利益の分配に先立って、本件調整金（初回計算期間）相当額を本劣後匿名組合員に優先して分配するとともに、本優先匿名組合員に配当される金額を、優先配当CAPから本件調整金（初回計算期間）相当額を控除した金額とすることとされています。また、本件優先匿名組合契約が終了した場合、営業者は、当該終了日において、本優先匿名組合員及び本他優先匿名組合員に対する優先配当CAPを上限とする利益の分配の直後に、本劣後匿名組合員に対する利益の分配に先立って、組成費用相当額である金33,813,585円を本優先匿名組合員に分配することとされています。</p> <p>各匿名組合計算期間において本件匿名組合出資に基づく営業で損失が計上された場合には、当該損失は、まずは本件劣後匿名組合出資の残高が1円となるまで本劣後匿名組合員に対して分配され、その後に残額がある場合には、本件優先匿名組合出資及び本件他優先匿名組合出資の残高が1円となるまで、本優先匿名組合員及び本他優先匿名組合員に対して、それぞれの本件優先匿名組合出資及び本件他優先匿名組合出資の割合に応じて分配されます。</p>
(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、本件営業者又は本優先匿名組合員の破産手続開始の決定、解除、本件営業者又は本優先匿名組合員の解散・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	本優先匿名組合員は、営業者の事前の書面による承諾を得ない限り、本件優先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、本優先匿名組合員は、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) 本件優先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、本件優先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優先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全ての匿名組合契約（以下「本件匿名組合契約」と総称します。）に基づく出資総額に占める、本件優先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) 本優先匿名組合員以外の他の匿名組合員は、イビス大阪梅田・優先匿名組合契約②（以下「本件他優先匿名組合契約」といいます。）に基づき優先匿名組合出資（以下「本件他優先匿名組合出資」といいます。）を行う国内事業会社の1社（以下「本他優先匿名組合員」といいます。）及びイビス大阪梅田・劣後匿名組合契約に基づき匿名組合出資（以下「本件劣後匿名組合出資」といい、本件優先匿名組合出資及び本件他優先匿名組合出資と総称して「本件匿名組合出資」といいます。）を行う国内事業会社の1社（以下「本劣後匿名組合員」といいます。）のみですが、本他優先匿名組合員及び本劣後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、本他優先匿名組合員及び本劣後匿名組合員と、委託者、受託者、アセット・マネージャー（本信託）及びサブ・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	30,358,000円

③ 本件優先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
本件不動産受益権等 (主たる信託財産：投資対象不動産) 8,884百万円 (注)	本借入れ 4,489百万円
	本件優先匿名組合出資 2,200百万円
	本件他優先匿名組合出資 1,355百万円
	本件劣後匿名組合出資 840百万円
	出資 100千円

(注) 本件営業者は、2024年12月23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、本件優先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、本件優先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：三井住友信託銀行株式会社
主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の不動産
不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおりです。

(2024年10月末時点)

物件名称	イビス大阪梅田		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	2019年2月22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)	9,030百万円 (2024年8月1日)	不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2034年1月31日（注）	
アクセス	JR「大阪」駅 御堂筋南口 徒歩約4分 Osaka Metro御堂筋線・阪急電鉄・阪神電車「梅田」駅 徒歩約4分				
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区小松原町1-5				
土地	地番	大阪府大阪市北区小松原町1番地2	建物	建築時期	2018年8月30日
	建蔽率	80%		構造	鉄骨造陸屋根地下2階付き14階建
	容積率	800%		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積（登記簿）	4,802.45㎡
	敷地面積	574.81㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		客室数	181室
地震PML（地震PML値調査業者）			10.0%（東京海上ディーアール株式会社）		

(注) 本書の日付現在における信託期間満了日は2034年1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2034年12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	東京海上ディーアール株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費	-
調査年月	2024年8月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費	174,840千円
関係者			
PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社 (注)		
特記事項			
該当事項はありません。			

(注) 2024年12月10日付で不動産管理処分信託受託者と東洋不動産プロパティマネジメント株式会社の間でプロパティマネジメント契約を締結する予定です。

賃貸借の概要（注1）			
総賃貸可能面積	4,812.35㎡	稼働率	100%
賃貸面積	4,812.35㎡	年間賃料及び共益費	非開示（注2）
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	ワールド・ブランズ・コレクション ホテルズ&リゾーツ株式会社	業種	ホテル運営業
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1） 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。）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） 賃料は固定賃料及びGOP（Gross Operating Profitの略であり、ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテルの運営に係る費用を控除した残額をいいます。以下同じです。）に連動する変動賃料で構成されます。

稼働率推移		
2022年9月	2023年9月	2024年9月
100%	100%	100%

ホテル運営委託契約の概要（注）			
ホテル運営委託者	ワールド・ブランズ・コレクション ホテルズ&リゾーツ株式会社	ホテル運営受託者	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社
契約形態	ホテル運営委託契約	ホテル運営委託対象面積	非開示
契約期間	非開示	ホテル運用委託による不動産運用収入	非開示
ホテル運営委託報酬	非開示	敷金・保証金	非開示
期間満了時の更新	非開示	ホテル運営委託報酬改定の可否	非開示

（注） ホテル運営受託者から開示の同意が得られていないため、ホテル運営委託契約の内容について非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	9,030百万円	
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	2024年8月1日	
(金額：百万円)		
項目	内容	概要等
収益価格	9,030	
直接還元法による価格	9,140	
運営収益	非開示 (注)	
潜在総収益 (a) ～ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(b) 水道光熱費収入		
(c) 駐車場収入		
(d) その他収入		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益		
一時金の運用益		
資本的支出		
純収益		
還元利回り	3.8%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による価格	8,920	
割引率	3.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	8,030	
土地比率	77.4%	
建物比率	21.0%	
建物付属設備価格	1.6%	
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。		

■ 投資対象不動産及び地域の特徴

<梅田エリアについて>

- ・投資対象不動産の位置する梅田エリアは、関西屈指の繁華街・オフィスエリアであり、ターミナル駅であるJR大阪駅等に隣接し、新幹線停車駅のJR新大阪駅からOsaka Metro御堂筋線で3駅の近さであることから、ビジネス・レジャー共に需要が旺盛なエリアです。
- ・インバウンドの関西エリアの観光拠点地として有力視され、シティホテルを中心に欧米系の利用者が多く見受けられます。
- ・鉄道アクセスが抜群で、JR西日本の各線が集積しJR大阪駅及びOsaka Metro御堂筋線梅田駅等が西日本最大のターミナル駅を構成しています。利用者は1日で約170万人（注1）にのぼり、関西圏ではトップの利用者数を誇ります。

（注1） 出典：JRについては、データで見るJR西日本2024 1日平均乗車人員より算出、阪神電車については、2024年ハンドブック阪神、Osaka Metroについては、Osaka Metro ウェブサイト路線別駅別乗降人員、阪急電鉄については、阪急電鉄ウェブサイト

<イビス大阪梅田>

- ・投資対象不動産は、世界110ヶ国、約5,700以上のホテル（2024年10月9日時点）を展開し、日本では「プルマン」「スイスホテル」「メルキュール」「ノボテル」などのブランドを運営するホテルグループ「ACCOR（アコー）」が運営しています。「イビス」ブランドとしては関西初進出で、2018年11月にオープンしました。大阪梅田地下街「ホワイティ梅田」直結でアクセスも良好です。



物件特性



- ・各客室は、様々なタイプのお客様にご利用いただくことが可能です。全室に快適なベッドを完備した現代的で居心地の良い空間となっており、遠方からご来館いただいた方々にも、長旅の疲れを癒してゆっくりとお過ごしいただくことができます。西日本最大の繁華街である梅田エリアを満喫いただける、観光、ビジネスのどちらにも最適なホテルとなっています。



物件特性

- ・レストランは天井が高く仕切りのない店内で、大きなガラス窓が特徴の開放感のある空間となっています。カジュアルで広々としたテーブル席やシックでモダンなソファ席など様々なスタイルのお席が約80席あり、異なった雰囲気です。また、ライブイベント・ウェディング2次会の会場や会議室利用としても貸し切りが可能です。



- ・アクセス性は良好で、JR大阪駅及びOsaka Metro御堂筋線梅田駅から徒歩4分の好立地に位置しています。なお「イbis大阪梅田」は大阪梅田地下街「ホワイティ梅田」直結となっているため、天候に左右されず駅からホテルへアクセスすることが可能です。
- ・遊べるホテルをテーマとしており、ユニバーサルスタジオジャパンや大阪城など、大阪の主要観光スポットに簡単にアクセスできます。
- ・電車・バスでのアクセスJR大阪駅及びOsaka Metro御堂筋線梅田駅から徒歩4分

<ホテル賃借人：ワールド・ブランズ・コレクション ホテルズ&リゾーツ株式会社>

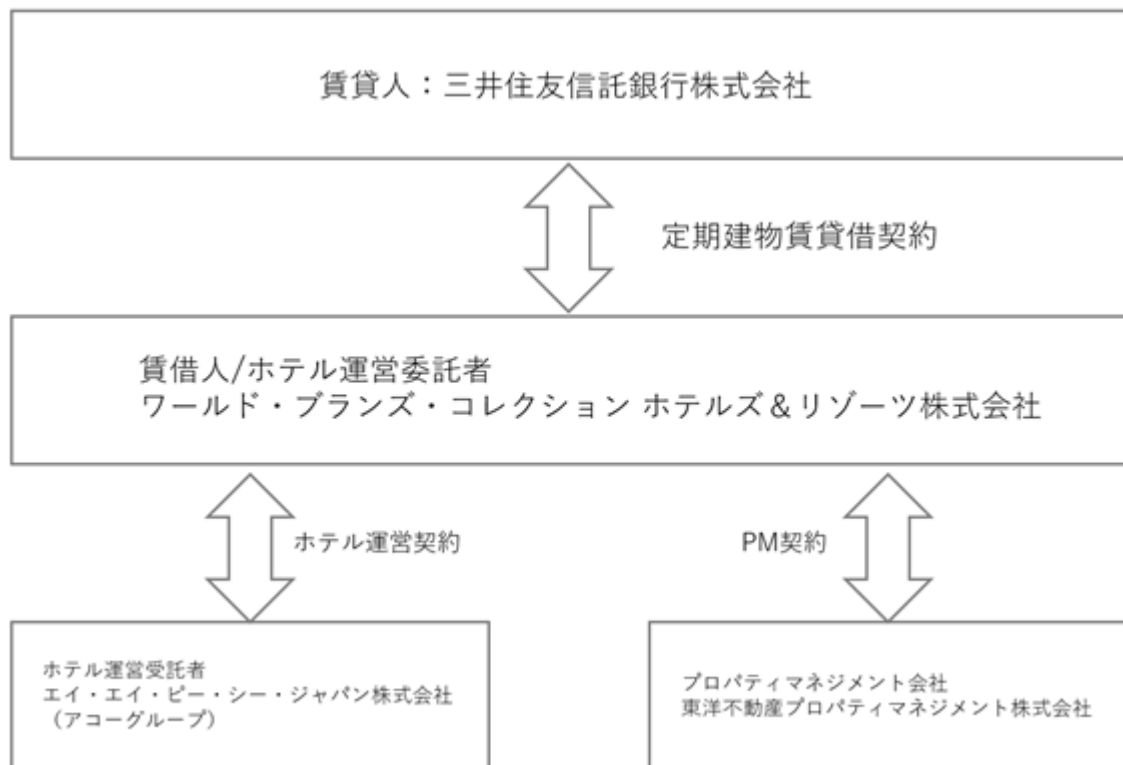
- ・ワールド・ブランズ・コレクション ホテルズ&リゾーツ株式会社は、ウェルス・マネジメントグループ傘下のホテル事業会社（ウェルス・マネジメント株式会社（東証スタンダード上場）の100%子会社）です。



- ・国際的なネットワーク網を持つホテルチェーンとタイアップし、国内外からの利用者を広く募り日本国内でホテルを運営。また、ホテルへの投資・開発コンサルティング業務から、ホテル物件の一括借上（マスターリース）も実施しており、ホテル事業を幅広く展開しています。

物件特性

- ・投資対象不動産についても、一括借上を実施しており、ホテル運営（オペレーション）は、国際ホテルチェーンであるエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（アコーグループ）へ業務委託（ホテル運営委託契約）しています。
 - ・投資対象不動産のほか「ギャリア・二条城 京都」、「フォションホテル京都」、「ダーワ・悠洛 京都 by バンヤン・グループ」、「シックスセンス 京都」及び「バンヤンツリー・東山 京都」の運営を行っています。
 - ・投資対象不動産の賃料は、固定の賃料とGOPに連動した変動の賃料（注2）で構成されており、固定の賃料及び変動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。
- （注2） ホテル賃借人より同意を得られなかったため、固定の賃料の金額及び変動の賃料の内容については記載していません。



＜ホテル運営受託者：エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（アコーグループ）＞

- ・ホテル運営受託者は、フランスを本拠地として世界110か国以上で、5,700軒以上のホテルを展開する大手ホテルチェーンであるアコーグループのエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社です。日本国内では全国49箇所に展開しています。
- ・投資対象不動産は、アコーグループのエコノミーブランド「イビス」として運営されており、かかるホテルブランドは、国内だけではなく国際的にも知名度が高いものとなっています。
- ・投資対象不動産に係るホテル運営委託契約は、本信託に基づき本件不動産受益権等の売却が予定されている信託計算期間である2030年4月期よりも早く終了します。そのため、ホテル賃借人が再度エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社とホテル運営委託契約を締結すれば、ホテル運営受託者の変更はありませんが、再度の契約の締結に至らなかった場合は、ホテル運営受託者の変更（オペレーターチェンジ）の可能性があります。
- ・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、東京海上ディーアール株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）及び東京海上ディーアール株式会社が作成した2024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、東京海上ディーアール株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。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、2024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2024年10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、2024年10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、2024年10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、2024年10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及びGOPに連動する変動賃料となっており、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、2024年10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 「ホテル運営委託契約の概要」について

- ・「ホテル運営委託契約の概要」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2024年10月末時点において有効なホテル運営委託契約の概要の内容等を記載しています。
- ・「ホテル運営委託対象面積」、「契約期間」、「ホテル運営委託による不動産運用収入」、「ホテル運営委託報酬」、「敷金・保証金」、「期間満了時の更新」及び「ホテル運営委託報酬改定の可否」は、ホテル運営受託者より開示の承諾を得られていないため、「非開示」としてしています。

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（投資対象不動産のホテル賃借人の概要を含みます。）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、本件不動産受益権等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の毀損が生じ、本件匿名組合出資が全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。）	楽天銀行株式会社
借入予定金額	4,300百万円（タームローン）（以下、タームローンとして行われる本借入れを「本借入れ（タームローン）」ということがあります。） 189百万円（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	47.6% （借入予定金額（消費税ローン除く） ÷ 投資対象不動産の2024年8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（3か月物）を基準とする変動金利
予定返済期日	本借入れ（タームローン）：2029年12月22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）：2025年12月22日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）又は本件営業者による消費税還付金受領直後に到来する利払日のいずれか早い日
最終返済期日（本借入れ（タームローン））	2030年12月22日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
裏付資産	本件不動産受益権等
担保の状況	<ul style="list-style-type: none">・ 本件不動産受益権に対する質権・ 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産に対する抵当権設定合意・ 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産に係る保険金請求権に対する質権設定合意・ 本件営業者の社員持分に対する質権
本借入れに関する分配停止	<ul style="list-style-type: none">・ 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、本借入れ（タームローン）についての上記の予定返済期日（本借入れに係る契約に従い返済期限が延長された場合には、最終返済期日）の徒過及び本書の日付現在締結されている投資対象不動産に関するホテル運営委託契約が解除され、かつ新たなホテル運営受託者又はホテル賃借人との間で投資対象不動産に関してレンダーが合理的に満足する内容のホテル運営委託契約又はホテル賃貸借契約が締結されていない場合をいいます。）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 本件優先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、本件優先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。

3 【信託の仕組み】

(1) 【信託の概要】

① 【信託の基本的仕組み】

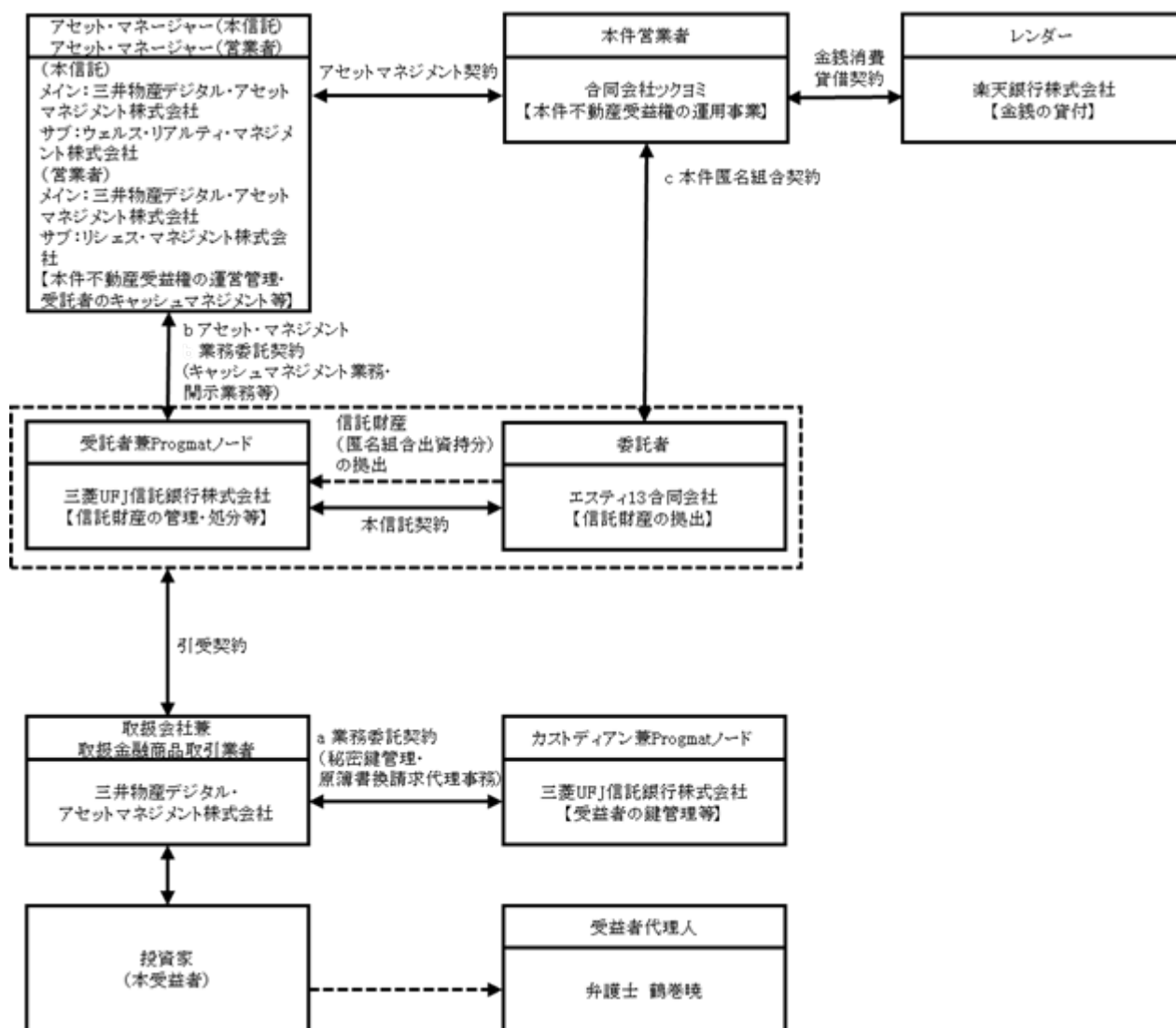
(イ) 本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた信託契約が締結され、受託者は、当該信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件優先匿名組合出資及び金銭並びに精算受益者が追加信託により拠出する金銭を管理及び処分します。詳細については、前記「1 概況 (4) 信託財産の管理体制等 ① 信託財産の関係法人」をご参照ください。

また、本信託の償還については、後記「④ その他 (二) 最終信託配当及び償還」をご参照ください。

本受益権について、信託法第185条第2項により受益証券は発行されません。本受益権については、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するものとします。本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームは、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発し、株式会社Progmattが保有する「Progmatt」です。詳細については、前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集（売出）要項 1 内国信託受益証券の形態等 (1) 本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術の名称、内容及び選定理由」及び同「(2) 本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由」をご参照ください。

＜本信託のスキーム図＞



(ロ) 本信託のスキームの概要

a 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）及びサブ・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、(i) アセット・マネージャー（本信託）は、本件アセット・マネジメント業務（本信託）を、(ii) サブ・アセット・マネージャー（本信託）は、本件サブ・アセット・マネジメント業務（本信託）を、それぞれ行います。

c 本件優先匿名組合契約

受託者は、本件優先匿名組合出資を譲り受けることにより、委託者の本優先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 本件優先匿名組合出資

受託者は、本件優先匿名組合出資を譲り受けることにより、委託者の本優先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優先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、本件優先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）及びサブ・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（本信託）に対し、本件アセット・マネジメント業務（本信託）を、サブ・アセット・マネージャー（本信託）に対し、本件サブ・アセット・マネジメント業務（本信託）を、それぞれ委託します。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、本優先匿名組合員として、本信託財産から本件優先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、本件優先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、本件アセット・マネジメント業務（営業者）を、サブ・アセット・マネージャー（営業者）に対し、本件サブ・アセット・マネジメント業務（営業者）を、それぞれ委託します。

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アセット・マネジメント業務（営業者）であ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2030年4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、信託設定日から2029年10月期まで（2024年12月23日から2029年10月31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優先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。なお、本劣後匿名組合員は、本件営業者に対して、本件不動産受益権等を売却することを提案でき、当該提案に従った売却金額が、本優先匿名組合員に対する本件優先匿名組合出資の全額が償還される水準であること等の条件を満たす場合には、本件営業者は当該提案を最大限尊重するものとされています。 ただし、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却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。 なお、アセット・マネージャー（営業者）は、本借入れ（タームローン）の返済時期が予定返済期日（2029年12月22日）から最終返済期日（2030年12月22日）まで延長された場合には、2030年12月22日までを限度として運用期間の延長を決定する場合があります。この場合、アセット・マネージャー（本信託）は、信託計算期間である2030年4月期が終了した後から1年間（2031年4月30日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。

（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2030年4月期の売却との関係の理解を容易にするため、2030年4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優先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。

2024年10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、本件アセット・マネジメント業務（本信託）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本件アセット・マネジメント業務（本信託）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2025年10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の本受益権の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、本優先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優先匿名組合契約所定の計算期日における本件優先匿名組合契約所定の未処分利益の金額を超える金額について、一般受益者に対して分配（利益超過分配）することはできません。 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、本件優先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2025年10月末日、初回の決算発表日は2025年12月末日までの日）とし、アセット・マネージャー（本信託）が2024年12月23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、本件優先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、本件優先匿名組合契約終了期限までに本件優先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、本件優先匿名組合契約終了期限までに本件優先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）、サブ・アセット・マネージャー（本信託）又は委託先をして、本件優先匿名組合出資の信託設定、本件優先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、本件優先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）、サブ・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）、サブ・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つて行うものを行うことができるものとします。

(ハ) 運用制限等

本件優先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2025年10月末日（同日を含みます。）までとします。

(ホ) 収益金等の分配

本信託は、原則として各信託計算期間における当期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優先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。「本（へ）信託報酬等」において以下同じです。） × 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 × 0.2%（税込0.22%） + B × 0.1%（税込0.11%）) × C ÷ 365（1年を365日とする日割計算） + D A = 信託報酬の支払日（以下、本「（へ）信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件優先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2025年10月31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 × 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、本件優先匿名組合契約に基づき事業を遂行する対価として、本件優先匿名組合契約に定める最初の計算期間（本件優先匿名組合契約の締結日から2025年2月末日までをいいます。なお、本件優先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50,000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、本件営業者及び本優先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、本件優先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。 なお、サブ・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、アセット・マネージャー（本信託）が収受する期中運用報酬より報酬を収受し、受託者は、サブ・アセット・マネージャー（本信託）に対して報酬を支払わないものとします。

d アセット・マネージャー（営業者）及びサブ・アセット・マネージャー（営業者）に関する報酬等
アセット・マネージャー（営業者）及びサブ・アセット・マネージャー（営業者）は、アセットマネジメント契約に基づき、本件営業者より、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、本件優先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84,000,000円（税込金92,400,000円）を本件営業者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（営業者）及びサブ・アセット・マネージャー（営業者）にそれぞれ支払うものとします。
期中マネジメント報酬	<p>報酬額 金12,600,000円（税込金13,860,000円（年額））をアセット・マネージャー（営業者）及びサブ・アセット・マネージャー（営業者）にそれぞれ支払うものとします。</p> <p>支払方法 本件営業者の各計算期間において本件営業者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、本件営業者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、本優先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。</p>
ディスポジション報酬	<p>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0.1%（税込0.11%）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。）をアセット・マネージャー（営業者）及びサブ・アセット・マネージャー（営業者）にそれぞれ支払うものとします。</p> <p>支払方法 本件営業者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者の債務を弁済した日とします。</p>

e 受益者代理人に関する報酬等

受益者代理人は、本信託財産より、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。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。

f その他の費用等

加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。なお、サブ・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、アセット・マネージャー（本信託）が収受する期中運用報酬より報酬及び費用を収受し、受託者は、サブ・アセット・マネージャー（本信託）に対して報酬及び費用を支払わないものとします。

- ・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（2031年4月30日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2030年12月31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優先匿名組合出資が残存する場合には、本件優先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、本件優先匿名組合契約を終了させるものとし、本件優先匿名組合契約終了期限までに本件優先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、当該日までに本件優先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、本件優先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。）。なお、本件優先匿名組合契約の終了又は本件優先匿名組合出資の売却後、本件優先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、本件優先匿名組合契約の終了又は本件優先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優先匿名組合出資の譲受人の間で行うものとします。

（チ）信託事務の委託

受託者は、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）、サブ・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優先匿名組合出資が残存するとき（本件優先匿名組合契約が解除され又は終了した場合においては、本件優先匿名組合契約の解除又は終了後、本件優先匿名組合契約の清算が未了であるとき）には、本件優先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。）又は本件優先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、また、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）又はサブ・アセット・マネージャー（本信託）が辞任、解任その他の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）又はサブ・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）又はサブ・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）又はサブ・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）又はサブ・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）又はサブ・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優先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優先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優先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 本件優先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優先匿名組合契約の終了」に基づく売却の場合を除きます。）
- i 本件優先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。

(ハ) 本信託終了時の本件優先匿名組合契約の終了

受託者は、信託期間満了日の120日前の日である2030年12月31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優先匿名組合出資が残存する場合には、本件優先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、本件優先匿名組合契約を終了させるものとし、本件優先匿名組合契約終了期限までに本件優先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、当該日までに本件優先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、本件優先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、（ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。）。

本件優先匿名組合契約の終了又は本件優先匿名組合出資の売却後、本件優先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、本件優先匿名組合契約の終了又は本件優先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優先匿名組合出資の譲受人の間で行うものとし、

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

(ニ) 最終信託配当及び償還

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

最終の信託配当金額は、信託終了日までにアセット・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、最終信託配当比率を通知することにより行います。

任意積立金の積立て又は取崩し、受益権調整引当額の減算等の利益処分項目又は損失処理項目についても、信託終了日までにアセット・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1か月後の応当日（ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）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、

- 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、）
- 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、）

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8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アン事務の終了時点で「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5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、業務委託基本契約（保護預り・自己口分）に基づき本信託契約締結日付で業務委託個別契約（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）及びサブ・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、本件営業者及びサブ・アセット・マネージャー（営業者）との間でアセットマネジメント契約を締結し、本件アセット・マネジメント業務（営業者）の委託を受け、また、受託者からも本件アセット・マネジメント業務（本信託）の委託を受けています。

そのため、委託者による本件優先匿名組合契約に基づく出資と、本信託契約の締結に伴い、受託者が本件優先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

委託者が本件優先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、本件優先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、本件優先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、本件優先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、本件優先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優先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優先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優先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出資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4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、2030年4月期の信託計算期間（2029年10月1日から2030年4月30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2025年10月期から2029年10月期まで（2024年12月23日から2029年10月31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優先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。なお、本劣後匿名組合員は、本件営業者に対して、本件不動産受益権等を売却することを提案でき、当該提案に従った売却金額が、本優先匿名組合員に対する本件優先匿名組合出資の全額が償還される水準であること等の条件を満たす場合には、本件営業者は当該提案を最大限尊重するものとされています。

ただし、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却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。

なお、アセット・マネージャー（営業者）は、本借入れ（タームローン）の返済時期が予定返済期日（2029年12月22日）から最終返済期日（2030年12月22日）まで延長された場合には、2030年12月22日までを限度として運用期間の延長を決定する場合があります。この場合、アセット・マネージャー（本信託）は、信託計算期間である2030年4月期が終了した後から1年間（2031年4月30日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。

（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、本件優先匿名組合出資の実質的な裏付け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2030年4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、2030年4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優先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、係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。

＜信託財産が優先匿名組合出資であること＞

投資対象不動産の売却損等による元本毀損リスクを低減するため、本信託財産は、本件匿名組合出資のうち、損失負担等において本件劣後匿名組合出資に優先する本件優先匿名組合出資となっているため、本件匿名組合出資に基づく営業の一環である投資対象不動産の売却に際して売却損等の損失が発生した場合、まずは本劣後匿名組合員が本劣後匿名組合員に先行して損失を負担するため、本件劣後匿名組合出資の残高以上の損失が出た際に、初めて本受益権の元本が毀損する仕組みとなっています。

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。2024年9月末日時点で2,300億円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、SMB C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。

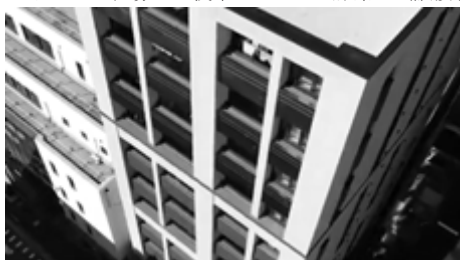
＜三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が運用する11件のデジタル証券＞

2024年9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11件運用し、そのAUM（運用資産残高）は同日時点で約543億円となっております。

11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 ～浅草・まちなか旅館～（譲渡制限付）



三井物産のデジタル証券 ～日本橋～（譲渡制限付）



三井物産のデジタル証券 ～浅草～（譲渡制限付）



三井物産のデジタル証券 ～熱海温泉～（譲渡制限付）



三井物産のデジタル証券 ～横浜～（譲渡制限付）



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 銀座・代官山～
（譲渡制限付）



不動産のデジタル証券
～那須・アウトレットモール～
（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。

⑧ サブ・アセット・マネージャー（本信託）及びサブ・アセット・マネージャー（営業者）のご紹介
＜サブ・アセット・マネージャー（本信託）及びサブ・アセット・マネージャー（営業者）が属するウェルス・マネジメントグループについて＞

サブ・アセット・マネージャー（本信託）を務めるウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社とサブ・アセット・マネージャー（営業者）を務めるリシエス・マネジメント株式会社は、ウェルス・マネジメント株式会社の100%連結子会社です。

[ウェルス・マネジメントグループについて]

ウェルス・マネジメント株式会社は、東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場し、持株会社としてグループ会社の経営管理を行うほか、グループ会社が組成するファンドスキームへの自己投資を行っています。現在は、子会社で主に不動産事業とアセットマネジメント事業を営むリシェス・マネジメント株式会社、及びウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社、さらにホテル運営事業を行うワールド・ブランズ・コレクション ホテルズ&リゾーツ株式会社を中心に、グループとして不動産の取得・開発・運用・売却までをワンストップで展開し、お客様のサポートを行っております。

[ウェルス・マネジメントグループがアセットマネジメントを受託するホテルの例]



シックスセンス 京都 ～京都・東山～



バンヤンツリー・東山京都 ～京都・東山～



フュージョンホテル京都 ～京都・河原町～



ダーウ・悠洛 京都 by バンヤン・グループ ～京都・三条～

<サブ・アセット・マネージャー（本信託）：ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社について>

ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社は、ウェルス・マネジメント株式会社のグループ企業としてお客様への魅力的な投資商品の提供、サポート体制の充実化を図るため2020年5月に設立された会社で、投資運用業を営む金融商品取引業者としての登録を受けております。

グループが運用・管理受託、運営するホテルを中心とした不動産セキュリティ・トークンの運用を軸に不動産金融事業を展開し、機関投資家様だけでなく、個人投資家様への投資商品を提供してまいります。

<サブ・アセット・マネージャー（営業者）：リシェス・マネジメント株式会社について>

リシェス・マネジメント株式会社は、2006年に設立され、投資助言・代理業を営む金融商品取引業者として登録を受けているアセットマネジメント会社です。不動産金融のノウハウを豊富に有し、投資案件の発掘からデューデリジェンス。取得、売却までのトータルアドバイスを提供しています。お客様の不動産を管理・受託し、バリューアップやリーシングの活動を行うことで新しい価値の創造に取り組んでいます。

（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優先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、本件優先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

- ・本件優先匿名組合出資は、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、本件優先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) 本件優先匿名組合出資の収益及び費用変動リスク

- ・本件優先匿名組合出資は、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) 本件優先匿名組合出資の流動性に関するリスク

- ・本件優先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) 本件優先匿名組合出資の処分に関するリスク

- ・本件優先匿名組合出資を処分する場合には、売却した本件優先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。
- ・本件優先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、本件優先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、本件優先匿名組合契約終了期限までに本件優先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、本件優先匿名組合契約終了期限までに本件優先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、本件優先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、本件優先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）本件優先匿名組合契約における本優先匿名組合員の権利に関するリスク

- ・本件優先匿名組合契約において、本優先匿名組合員は、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、本件優先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）本件優先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

- ・本件優先匿名組合契約上、本件優先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、本件優先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、受託者が本件優先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価値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、本件優先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、本件優先匿名組合出資を保有する本優先匿名組合員は、本他優先匿名組合員及び本劣後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（ただし、本優先匿名組合員の経済的利益については、優先配当CAPを上限としています。）。したがって、本件優先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には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得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

- ・本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。また、投資対象不動産に係る賃貸借契約は、固定賃料部分とGOPに連動する変動賃料部分を組み合わせた賃料構成としているため、テナントの売上減少又は利益の減少等が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。
- ・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。また、本件不動産受益権等を売却しようとする際、ホテル運営受託者等の関係者による承認が必要となる場合があります。そのような場合には、本件営業者は、当該承諾を得ることなく譲渡できないことから、本件不動産受益権等については、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。

(ヘ) 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「(ニ) 投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク」に記載のリスクが生じる可能性があります。
- ・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、権利等をホテル賃借人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ホテル賃借人が退去した場合、代替するホテル賃借人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、代替するホテル賃借人確保のために賃料を下げざるを得なくなること、代替ホテル賃借人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。ホテルの賃借人がホテル運営委託契約を締結してホテルの運営をホテル運営受託者に委託する場合も、ホテル運営委託契約と賃貸借契約の契約期間が一致しているとは限らないため、上記とほぼ同様のリスクがあります。特に、投資対象不動産に係るホテル運営委託契約が運用期間中に期間満了又は解除その他の原因で終了した場合には、ホテル運営受託者の変更が必要となる等により、上記のリスクが顕在化する可能性があります。
- ・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場合があります。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。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、この間ホテル賃借人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。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、この間ホテル賃借人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優先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（(i) 本件優先匿名組合契約の解除その他の終了原因の発生、(ii) 本件営業者の解散、倒産手続の開始決定又は倒産手続の開始原因の発生並びに(iii) 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、2025年10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得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、本受益権を譲渡しようとする際、取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。

(ハ) 本受益権の信託配当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) 本件優先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、本件優先匿名組合契約上、本件優先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、本件優先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、本件優先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）が本件優先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、本件優先匿名組合出資の売却代金が原資となるため、本件優先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。

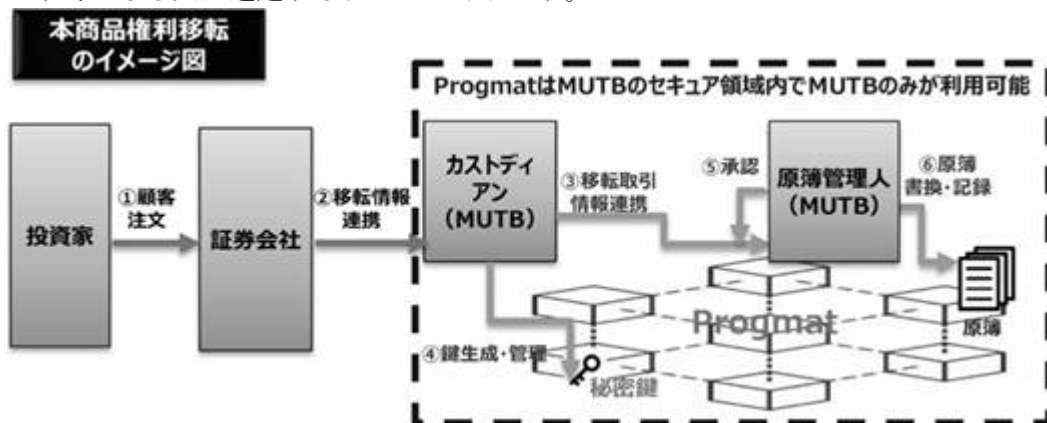
⑤ 仕組みに関するリスク

（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）及びサブ・アセット・マネージャー（本信託）を含みます。）、本件優先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）、サブ・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、ホテル賃借人及び運営受託者を含みます。）、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。特に投資対象不動産の運営については、ホテル運営受託者であるエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社の能力、経験、ブランド及びノウハウに異存するところも大きいと考えられます。しかしながら、適切な業務遂行が継続できる保証はなく、また、運用期間中に同社との契約が期間満了又は解除その他の原因で終了した場合には、代替する能力を持つホテル運営受託者が見つからない可能性や高額な費用負担が必要となる可能性があります。結果として本信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります（ホテル運営受託者の変更に係るリスクの詳細は、前記「（ト）ホテルへの投資に関するリスク」もご参照ください。）。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す。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、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す。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当たり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。
- ・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。
- ・本件営業者の業務委託先であるサブ・アセット・マネージャー（営業者）と、サブ・アセット・マネージャー（本信託）は、いずれもウェルス・マネジメント株式会社の100%連結子会社であるため、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、サブ・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、本件優先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、本件優先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、本件優先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、低減策及び万が一意図しない移転が生じた場合の対応は以下のとおりです。

a 意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因

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

b 意図しない財産的価値の移転に対する低減策

「DLTへの書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該DLTが「パブリック型」か「プライベート／コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。「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、本件アセット・マネジメント業務（本信託）を行います。その業務に関する範囲で、サブ・アセット・マネージャー（本信託）の業務も含め、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2025年10月末日（同日を含みます。）までです。本書の日付現在、本信託財産は、第1期の信託計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

本信託財産の第2期の信託計算期間以後については、各計算期日の翌日（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2025年10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得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合、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等が必要になります。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等が必要となります。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

前記「1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「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。

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

2024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） （2024年3月31日）	有価証券報告書 提出日現在発行 数（株） （2024年6月25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、2024年6月25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。

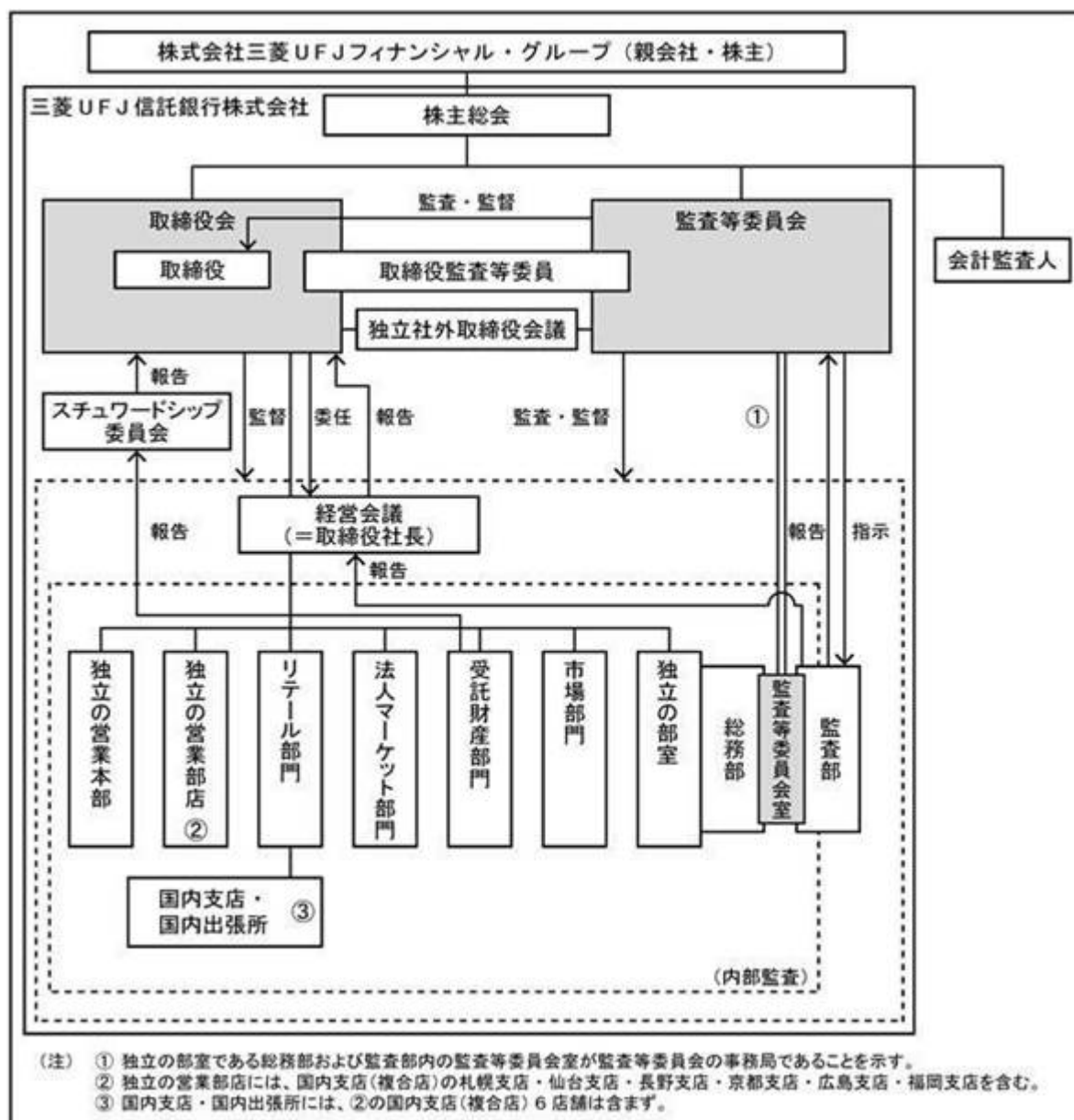
ロ. その他の機関の設置等

- ・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7名（うち取締役兼務者6名）、常務執行役員13名（うち取締役兼務者2名）及び執行役員38名が、業務執行に従事しております。

ハ. 模式図

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

(2024年6月25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

2024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109社（うち連結子会社109社）及び関連会社5社（うち持分法適用関連会社5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) 営業の概況

受託者の2024年3月末日現在の合算信託財産額は568,515,724百万円です。なお、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みます。)を合算しております。なお、連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社です。

3【経理の状況】

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

(1) 受託者が提出した書類

① 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第19期（自2023年4月1日 至2024年3月31日） 2024年6月25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つ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）。
- ・ 本件優先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、一般社団法人13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10月1日から翌年9月30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2024年10月3日から2025年9月30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、2024年10月3日（設立日）から2025年9月30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 (2024年11月19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、本件アセット・マネジメント業務（営業者）を行います。また、受託者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務（本信託）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	合同会社ツクヨミ
所在地	東京都港区西新橋一丁目2番9号 メンターキャピタル税理士法人内
設立年月日	2024年10月8日
資本金の額	金10万円
代表者	一般社団法人ST梅田
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

本件優先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、本件優先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 (2024年11月19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、本件アセット・マネジメント業務（営業者）を行います。また、受託者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務（本信託）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 サブ・アセット・マネージャー（営業者）

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
リシエス・マネジメント株式会社	6,300万円 (2024年10月31日現在)	第二種金融商品取引業、投資 助言・代理業

2 関係業務の概要

本件営業者から委託を受けて、本件サブ・アセット・マネジメント業務（営業者）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。

E サブ・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
ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社	5,000万円 (2024年10月31日現在)	投資運用業

2 関係業務の概要

受託者から委託を受けて、本件サブ・アセット・マネジメント業務（本信託）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。

F 受益者代理人

1 氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

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

2 関係業務の概要

全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権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。