

受益権発行届出目論見書の訂正事項分

2025年7月

(第1回訂正分)

三井物産グループのデジタル証券

～銀座～

(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16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～銀座～(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16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2025年6月12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2025年6月27日に関東財務局長にし、2025年7月13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

2025年6月12日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、2025年6月25日付で受託者の経理の状況が記載された有価証券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、本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係事項を後記のとおり訂正します。

2 訂正事項

頁

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
1.4 その他	1

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

3 訂正箇所

訂正箇所は____ 罫で示してあります。

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

2025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。

(中略)

② 発行済株式

種類	事業年度末 現在 発行数 (株) (2025年3月31日)	有価証券報告書 提出日現在発行 数 (株) (2025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、2025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

(中略)

- ・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6名）にて構成しております。

2. 監査等委員会

(中略)

- ・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6名、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する監査等委員1名）にて構成しております。また、監査の実効性を確保するため、監査等委員の中から常勤の監査等委員2名を選定しております。

(中略)

ロ. その他の機関の設置等

(中略)

- ・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2名（うち取締役兼務者2名）、常務執行役員19名（うち取締役兼務者6名）及び執行役員38名が、業務執行に従事しております。

2【事業の内容及び営業の概況】

(1) 事業の内容

2025年3月末日現在、受託者グループは、親会社である株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループの下、受託者、子会社185社（うち連結子会社185社）及び関連会社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。

(後略)

(2) 営業の概況

受託者の2025年3月末日現在の合算信託財産額は605,924,500百万円です。なお、合算信託財産額は、兼営法に基づき信託業務を営む連結会社毎の信託財産額(職務分担型共同受託方式により受託している信託財産を含みます。)を合算しております。なお、受託者が属する株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループの連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社です。

3【経理の状況】

(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20期（自2024年4月1日 至2025年3月31日） 2025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。

(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～銀座～
(譲渡制限付)

2025年7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16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～銀座～（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16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2025年6月12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2025年6月27日に関東財務局長に提出し2025年7月13日にその届出の効力が生じています。

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

【表紙】	
【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年6月12日
【発行者（受託者）名称】	三菱UFJ信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	取締役社長 窪田 博
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【事務連絡者氏名】	三菱UFJ信託銀行株式会社 フロンティア事業開発部 デジタルアセット事業室 室長 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16合同会社
【代表者の役職氏名】	代表社員 一般社団法人16 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～銀座～（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 4,760,880,000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	11
第二部	信託財産情報	12
第1	信託財産の状況	12
1	概況	12
2	信託財産を構成する資産の概要	17
(1)	信託財産を構成する資産に係る法制度の概要	17
(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	33
3	信託の仕組み	34
(1)	信託の概要	34
(2)	受益権	51
(3)	内国信託受益証券の取得者の権利	56
4	信託財産を構成する資産の状況	57
5	投資リスク	58
第2	信託財産の経理状況	67
1	貸借対照表	67
2	損益計算書	67
第3	証券事務の概要	68
第4	その他	72
第三部	受託者、委託者及び関係法人の情報	73
第1	受託者の状況	73
第2	委託者の状況	80
第3	その他関係法人の概況	83

第一部【証券情報】

第1【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

1【内国信託受益証券の形態等】

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

本受益権は金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「金商業等府令」といいます。）第1条第4項第17号に定める電子記録移転有価証券表示権利等であり、本受益権を表示する受益証券は発行されず、無記名式や記名式の別はありません。本受益権の受益者（以下「本受益者」といいます。）となる者は、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社と本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といい、また、保護預り契約の当事者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社を指して、以下「取扱金融商品取引業者」といいます。）を締結する必要があり、受益権原簿（以下に定義します。）の名義書換請求を取扱金融商品取引業者に委託することとされています。本受益権に関して、発行者（エスティ16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、株式会社Progmatが開発する分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）を用いたコンピュータシステムである「Progmat」にて管理し、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転が「Progmat」上の帳簿への記録によって行われます。株式会社Progmatは、三菱UFJ信託銀行株式会社を含むノード保有者に対して「Progmat」に係るソフトウェア並びに関連する特許権及び商標権等の使用許諾を与え、本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームを運営します。「Progmat」上の帳簿は、「Progmat」に登録される受益者等に係る情報とともに、本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿（以下「受益権原簿」といいます。）を構成します。

「Progmat」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（DLTネットワークに参加する者又は参加するコンピュータ等の端末のことをいいます。以下同じです。）としてのネットワーク参加が可能なDLTです。例として、BitcoinやEthereumのブロックチェーンが挙げられます。2つ目は「プライベート／コンソーシアム型」と呼ばれる、単独又は許可された特定の参加者のみがノードとしてネットワーク運用を行うDLTです。

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

(イ) ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

(ロ) トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

「パブリック型」では誰でもブロックチェーンに取り込まれるデータを作成することができるため、

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

（ハ）トランザクション作成者の特定が可能

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

② DLT 基盤「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、株式会社 Progmat が開発するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォームである「Progmat」を利用して行います。本受益権の募集・発行に伴う権利取得・譲渡の記録は、本受益権の販売を担う後記「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「取扱会社」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、「Progmat」と連携します。

・ プラットフォーム「Progmat」の内容及び選定理由

セキュリティ・トークンの取引を支える仕組みとして、投資家の権利が保全され、譲渡に際しても安定的に権利を移転でき、かつそれらの処理を効率的に実現できるプラットフォームを選択することが重要です。発行者は、以下の特徴から「Progmat」は本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームとして適切であると評価しています。

（イ）法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

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

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

(ロ) セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

「Progmatt」では、セキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する「カストディアン」及び取扱金融商品取引業者（CN 利用）（後記「第二部 信託財産情報 第 1 信託財産の状況 1 概況 (4) 信託財産の管理体制等 ① 信託財産の関係法人 (チ) 取扱金融商品取引業者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社」に定義します。）向けの機能も提供しています。当該機能では、外部インターネット接続のない「カストディアン」及び取扱金融商品取引業者（CN 利用）のサーバ環境内で秘密鍵等の情報を複層的かつ自動的に暗号化して管理しており、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。そのため、カストディ業務を提供する三菱UFJ 信託銀行株式会社及び取扱金融商品取引業者（CN 利用）が「Progmatt」を利用することで、セキュリティ・トークンをセキュアに管理することができ、セキュリティ・トークンの譲渡に伴う一連のプロセスを 1 つのプラットフォームで包括的に実行することが可能です。なお、「Progmatt」におけるノードは、受託者、カストディアンとしての三菱UFJ 信託銀行株式会社（以下「カストディアン」といいます。）及び取扱金融商品取引業者（CN 利用）が保有します。

2【発行数】

498,000 口

3【発行価額の総額】

4,760,880,000 円

4【発行価格】

9,560 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及び当該不動産に係るいわゆる FF&E (Furniture (家具)、Fixture (什器)&Equipment (備品) の略称をいいます。以下「FF&E」といい、文脈に応じて当該不動産又は当該不動産及び FF&E を併せて、以下「投資対象不動産」といいます。)に係る 2025 年 5 月 31 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額等に基づき算出された本受益権 1 口当たりの純資産額 (2025 年 6 月 12 日現在における信託設定日 (2025 年 7 月 24 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 10,173 円です。) を基準とし、アセット・マネージャー (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 (発行者が取扱会社 (引受人) より受け取る 1 口当たりの払込金額) は、9,560 円です。

(注 3) 後記「7 申込手数料」に記載のとおり、1 口当たり金 400 円 (税込金 440 円) を上限として別途取扱会社が定める金額を別途申込手数料としてお支払いいただきます。ただし、後記「12 引受け等の概要」記載の残額引受けの対象となる本受益権を除きます。

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、元本の一部償還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。）までに、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」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 1 月及び 7 月の各末日並びに信託終了日をいいます。ただし、初回の計算期日は 2026 年 1 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。ただし、本借入関連契約（後記「③ 本借入れに関する配当停止」で定義します。以下同じです。）において別段の定めがある場合は、本借入関連契約の定めに従います。また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、減価償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費

累計額の合計額の範囲で、初回の信託計算期間における当期未処分利益を超える金額の分配（利益超過分配）を行うことができます。各信託配当支払日において、受託者は、配当受領権（本信託に定める信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）（最終配当受領権（本信託に定める最終回の信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）を除きます。）に係る権利確定日（以下に定義します。）現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが信託配当支払日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本受益権 1 口当たりの信託分配単価を基準に、本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します。かかる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。

「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。

加えて、本信託においては、2026 年 7 月末日（同日を含みます。）以降に終了する信託計算期間（ただし、最終の信託計算期間を除きます。）において、アセット・マネージャーが決定した場合には、各元本一部償還日（信託終了日である計算期日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、一般社団法人信託協会が定める受益証券発行信託計算規則（以下「受益証券発行信託計算規則」といいます。）に基づき、本受益者に対し、減価償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額から既にされた当期未処分利益を超える金額の分配を控除した金額の範囲で、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を超える金額の分配（元本の一部償還）を行うことができます。各元本一部償還日において本受益者に対する元本の一部償還を行う場合、受益証券発行信託計算規則第 35 条の 2 その他の関連する条項に従って定められるべき各項目（当該一部償還に係る必要な情報を含みます。）について、当該信託計算期間の最終日である計算期日までに、アセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知するものとします。

上記に従って元本の一部償還が行われる場合、受託者は、償還金受領権（本信託の償還金を受領する権利をいいます。以下同じです。）（最終償還金受領権（本信託に定める最終回の償還金を受領する権利をいいます。以下同じです。）を除きます。）に係る権利確定日である各計算期日現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが元本一部償還日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本信託の元本の減少額を基準に、本受益権の口数に応じて元本償還額を算出し、本受益権の元本を償還します。かかる元本償還の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。

さらに、本信託は、最終信託配当支払日（信託終了日の 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。）をいいます。以下同じです。）に、本受益者及び精算受益者（本信託の精算受益権を有する者をいいます。以下同じです。）に対して配当を行います。最終の信託配当金額（以下「最終配当金額」といいます。）は、信託終了日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率（以下「最終信託配当比率」といいます。）を通知することにより行います。最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日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 (ホ) 最終信託配当及び最終償還」をご参照ください。

② 配当受領権及び償還金受領権の内容及び権利行使の手続
配当及び元本償還の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定されています。

(イ) 配当受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、各信託配当支払日の5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、事務取扱要領に基づく受託者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3営業日前の日（以下「配当金明細交付日」といいます。）の午後6時（以下、本段落において、「配当金明細送付期限」といいます。）までに、取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した配当金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、信託配当支払日の午前11時までに、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。

(ロ) 償還金受領権の内容及び権利行使の手続

元本一部償還を行う場合、受託者は、当該元本一部償還日の5営業日前の日（以下「期中償還参照日」といいます。）に、償還金受領権の権利確定日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報（ただし、権利確定日から期中償還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、取扱金融商品取引業者が顧客口及び自己口において管理する本受益権の元本償還金額を算出し、元本一部償還日の3営業日前の日（以下「元本償還金明細交付日」といいます。）の午後6時（以下、本段落において、「元本償還金明細送付期限」といいます。）までに、取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した元本償還金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、当該元本償還金明細を元本償還金明細送付期限までに取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも当該元本償還金明細交付日の午後4時までに）その旨及び送付予定時刻を取扱金融商品取引業者に通知します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、元本一部償還日の午前11時までに、上記の元本償還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元本償還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、元本一部償還日に、償還金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、保護預り契約に従い、各本受益者の証券口座に、本受益権の配当金に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る償還金の支払いである旨を通知します。

③ 本借入れに関する配当停止

受託者は、貸付人である三井住友信託銀行株式会社（以下「レンダー」といいます。）との間で、2025年7月22日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である2025年7月24日

（以下「貸付実行日」といいます。）付で当該金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約（金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入れ関連契約」と総称します。）を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行う予定です（ローン受益権の詳細は、後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ④ その他 (ロ) ローン受益権」をご参照ください）。

本借入れに伴い、受託者は、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入

関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れ（シニアローン）の返済時期を予定返済期日（2030年7月31日）（以下「予定返済期日」といいます。）から最終返済期日（2031年7月31日）（以下「最終返済期日」といいます。）（いずれについても、営業日でない場合は、直前の営業日とします。）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「配当停止事由」といいます。）が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部償還を行うことができない旨が合意される予定です。

本借入れ（シニアローン）（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」に定義します。以下同じです。）の借り換え（以下「リファイナンス」といいます。）が行われる場合も、当該リファイナンスに係る借入関連契約において同様の合意がなされる可能性があります。

（2）解約

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

（3）運用期間の設定及び延長並びに延長売却期間の設定等

本信託契約に定める信託期間満了日は、2035年7月末日であり、本信託契約に定める本信託の信託期間は約10年となっておりますが、アセット・マネージャーは、かかる本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の最終償還を行うために信託財産である本件不動産受益権の売却を行うまでの目安となる期間（以下「運用期間」といいます。）を設定し、本信託の信託財産の処分、運営及び管理等を行います（注）。

（注） 本受益権の最終償還については、本件不動産受益権の売却後に行われることになるため、運用期間の最終日までに本受益権の最終償還が行われることが保証又は約束されているものではありません。

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、本信託の当初の運用期間を、2030年7月末日までと設定しています（当該運用期間を、以下「当初運用期間」といいます。）。

ただし、アセット・マネージャーは、2029年10月末日又は別途アセット・マネージャーが決定した日（以下「運用期間延長決定期日」といいます。）までに、以下の(i)から(iii)までの全ての要件を満たすと判断した場合には、当初運用期間が満了した日から最大5年の期間、本信託の運用期間を延長し、運用を継続することを決定するとともに、リファイナンスを行います（以下、当該延長がされた運用期間のことを、「オプションな運用期間」といいます。）。

- (i) リファイナンスを実施することが可能であると見込まれること
- (ii) 運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、取扱会社（引受人）（取扱会社（引受人）が指定する第三者も含みます。別途記載する場合を除き、取扱会社（引受人）による本受益権の買取手続に関する記述について、以下同じです。）がその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること（注1）
- (iii) 運用期間を延長した際に、延長後の運用期間において、本件不動産受益権の価値が維持され、安定的な運用が見込まれ、本受益者が当該延長前に得ていた経済的な利益を当該延長後も引き続き享受できると見込まれること

運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について行われる本受益権の買取手続の詳細については、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。

運用期間の延長が決定された場合、アセット・マネージャーは、運用期間延長決定期日までに、取扱会社（引受人）へ通知し、取扱会社（引受人）より本受益者に通知する方針です。上記の運用期間の延長を決定する際の要件のいずれかを満たさない場合（運用期間の延長の決定後に取扱会社（引受人）において、本受益者の譲渡の申し出の状況等に照らして買取手続に応募した本受益権の全てを買い取ることが困難であると判断し、上記(ii)の要件を満たさないことになった場合を含みます。）アセット・マネージャーは、運用期間の延長を中止するとともに、既に行取手続を始めている場合には買取手続を全て中止し、原則として当初運用期間の最終日までに、本件不動産受益権の売却を完了する方針です。ただし、当初運用期間の最終日までの間において、投資対象不動産の価値維持が困難又は投資対象不動産の安定的な運用が見込まれず、本件不動産受益権を売却することが投資家の利益

に資さないと判断した場合、アセット・マネージャーは、必要に応じてリファイナンスを検討の上、2030年7月末日から約1年間、2031年7月末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（以下、当該延長がされた運用期間のことを、「運用延長猶予期間」ということがあります。）この場合、運用延長猶予期間における本信託の最終償還を優先した売却活動を行うものとし、信託期間の残期間にかかわらず、更なる運用期間の延長はできないものとし、また上記買取手続を開始している場合は買取手続を全て中止するものとし、

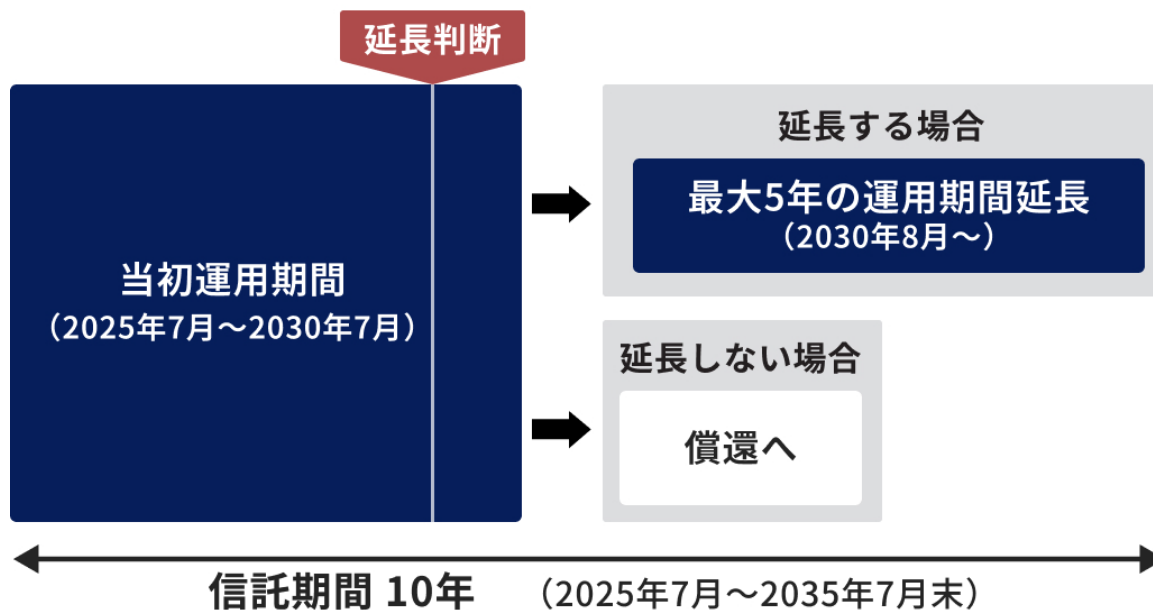
本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、リファイナンスが奏功せず、レンダーの承諾を得て本借入れ（シニアローン）の返済時期を予定返済期日から最終返済期日まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

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

また、当初運用期間及びオプションな運用期間を問わず、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者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運用期間の満了前に早期売却する場合があります（当該本件不動産受益権の早期売却に伴う本受益権の償還は、当該本件不動産受益権の売却後のアセット・マネージャーが決定した日に行われます。）。

- (注 1) 買取手続と並行して、取扱会社（引受人）は、買取手続で買い取った本受益権の売出しを行う予定です。当該売出しにおいて投資家の十分な需要が見込まれることが、買取手続に基づく本受益権の買取り実行の条件となります。当該需要が見込まれない場合は、買取手続は全て中止され、本受益権の買取りは行われません。
- (注 2) アセット・マネージャーは運用に際し、本受益者の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。
- (注 3) 下記図表は、当初運用期間、運用期間延長決定期日、オプションな運用期間、本受益権の買取手続及びその中止、取扱会社（引受人）が行う予定の本受益権の売出し及びその中止、運用延長猶予期間並びに早期償還等の関係について整理したイメージ図であり、上記図表の時期に運用期間が必ず延長されることや、本受益権の買取手続及び本受益権の売出しが実施されること、売却・早期償還が行われること等を保証又は約束するものではありません。

**2029年10月末まで
（またはアセット・マネージャーが決定した日）**



買取手続に関する取扱い

	買取希望の有無	
	希望した	希望しなかった
ファンドが延長した	売却 (基準価額の95~97%)	運用継続 (最大5年延長)
ファンドが延長しなかった	償還	

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、取扱会社（引受人）との間で一般受益権募集の取扱兼引受け契約を締結し、取扱会社（引受人）は発行価額（引受け額）にて本受益権の残額引受けを行います。

7【申込手数料】

1口当たり金400円（税込金440円）を上限として別途取扱会社が定める金額とします。

8【申込単位】

取扱会社の名称	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	10口以上10口単位

(注) ただし、取扱会社は、その単独の裁量により、上記記載の申込単位を放棄又は変更することができます。

9【申込期間及び申込取扱場所】

(1) 申込期間

取扱会社の名称	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	2025年7月17日（木）から2025年7月22日（火）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。

取扱会社の名称	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	取扱会社の本店（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
2025年7月24日(木)

(2) 払込取扱場所
株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

1.2 【引受け等の概要】

以下に記載する取扱会社(引受人)は、前記「4 発行価格」に記載の発行価格で本受益権の募集の取扱いを行い、その募集の結果、前記「9 申込期間及び申込取扱場所 (1) 申込期間」に記載の申込期間の終了時点において本受益権の取得の申込口数の総数が前記「2 発行数」に記載の発行数に達しない場合、その残部を発行価額で残額引受けします。

取扱会社(引受人)は、前記「4 発行価格」に記載の発行価格で本受益権の募集の取扱いを行い、その募集の結果、払込期日に、前記「9 申込期間及び申込取扱場所 (1) 申込期間」に記載の申込期間の終了時点において本受益権の取得の申込口数の総数(ただし、発行口数を上限とします。)及び本「1.2 引受け等の概要」に従い取扱会社(引受人)が残額引受けを行った口数(もしあれば)の合計口数に発行価額を乗じた金額と同額を委託者に払い込むものとしします。

取扱会社(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	498,000口 (注2)

(注1) 委託者及び受託者は、本信託契約締結日(2025年7月16日)に取扱会社(引受人)との間で一般受益権募集の取扱兼引受契約書を締結します。

(注2) 引受口数は、残額引受けの最大の口数(前記「2 発行数」に記載の発行数)を示したものであり、取扱会社(引受人)は、発行数から前記「9 申込期間及び申込取扱場所 (1) 申込期間」に記載の申込期間の終了時点における本受益権の取得の申込口数の総数を控除した口数(0口を下限とします。)を引き受けます。

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るため、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、払込期日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(2025年7月25日(金))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) 売却・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2025年7月16日（以下「本信託契約締結日」といいます。）付不動産管理処分信託受益権<クインテッサホテル東京銀座>信託契約（譲渡制限付）（信託契約番号 No. 280022696）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定される信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、不動産管理処分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日（2025年7月24日）に、本件不動産受益権を委託者から取得します。本件不動産受益権については、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の受託者による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されます。

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

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

(2)【信託財産の基本的性格】

信託財産は、主として不動産管理処分信託の受益権であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されます。

資産の種類	内容	価格（注1）	比率（注2）
不動産管理処分信託の受益権	本件不動産受益権	10,550百万円 （注3）	100.0%
合計		10,550百万円	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）本件不動産受益権の価格については、委託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に基づき作成される委託者の貸借対照表に記載された金額を記載しています。

(3)【信託財産の沿革】

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

(4) 【信託財産の管理体制等】

① 【信託財産の関係法人】

(イ) 委託者：エスティ16 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、精算受益権及びローン受益権の当初受益者であり、本受益権及び精算受益権の譲渡によって本受益権及び精算受益権の当初受益者の地位が譲受人である本受益者及び精算受益者に承継されることにより、本信託契約に規定される当該当初受益者の受託者に対する指図権は受益者代理人及び精算受益者に承継されます。ただし、本受益権及び精算受益権の譲渡により委託者の地位は承継されません。なお、本信託においては、委託者が解散する等により消滅する場合であっても、本信託の運営に支障を生じないこととするための仕組みとして、委託者は本信託財産の管理又は処分に関する指図権を有しておらず、また、本信託契約に規定される当初受益者の受託者に対する指図権は本受益権及び精算受益権の譲渡後は受益者代理人及び精算受益者が有することとされています。

(ロ) 受託者：三菱UFJ 信託銀行株式会社

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

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部を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：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

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

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務（以下「本件アセット・マネジメント業務」と総称します。）を行います。

(ホ) 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。

(ヘ) ローン受益者：エスティ16 合同会社

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

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

(ト) 取扱会社（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募集の取扱兼引受契約を締結し、本受益権の募集の取扱い及び残額引受けを行います。

(チ) 取扱金融商品取引業者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

取扱金融商品取引業者は、受託者との間で締結した2025年2月10日付受益権の取扱事務に関する

基本契約（以下「受益権取扱事務委託基本契約」といいます。）に基づき、本信託契約締結日付で受益権の取扱事務に関する個別契約（保護預り・自己口分）（以下「受益権取扱事務委託個別契約」といいます。）を締結します。

取扱金融商品取引業者が「Progmatt」の CN 機能（セキュリティ・トークンの移転実行、権利者情報及び秘密鍵の管理を行うノードに関する機能をいいます。以下同じです。）を利用する場合、当該取扱金融商品取引業者を以下「取扱金融商品取引業者（CN 利用）」ということがあり、「Progmatt」の CN 機能を利用しない場合、当該取扱金融商品取引業者を以下「取扱金融商品取引業者（CN 未利用）」ということがあります。

なお、取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者（CN 利用）であり、「Progmatt」の CN 機能を利用して本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

（リ）カストディアン：三菱UFJ信託銀行株式会社

カストディアンは、委託者との間で、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（カストディ業務）を行います。

（ヌ）不動産信託受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

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

（ル）レンダー：三井住友信託銀行株式会社

本信託に対する貸付人として、受託者に対し、ローン受益権の償還等のための資金の融資を行います（注）。

（注）リファイナンスが実施される場合、レンダーは、リファイナンス時に貸付を行う金融機関に変更されます。

（ヲ）プラットフォーム提供者：株式会社 Progmatt

株式会社 Progmatt は、本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームである「Progmatt」を運営します。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】

本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に単一の不動産を信託財産とした本件不動産受益権への投資機会を提供することを目的としています。本件不動産受益権の詳細については、後記「2 信託財産を構成する資産の概要 (2) 信託財産を構成する資産の内容 ① 本件不動産受益権」をご参照ください。

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

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、

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

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

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

③【信託財産の管理体制】

(イ) 受託者における管理体制について

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

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

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

経営会議等では、「経営会議規則」等の社則等に基づき、「信託財産管理に係る管理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。).

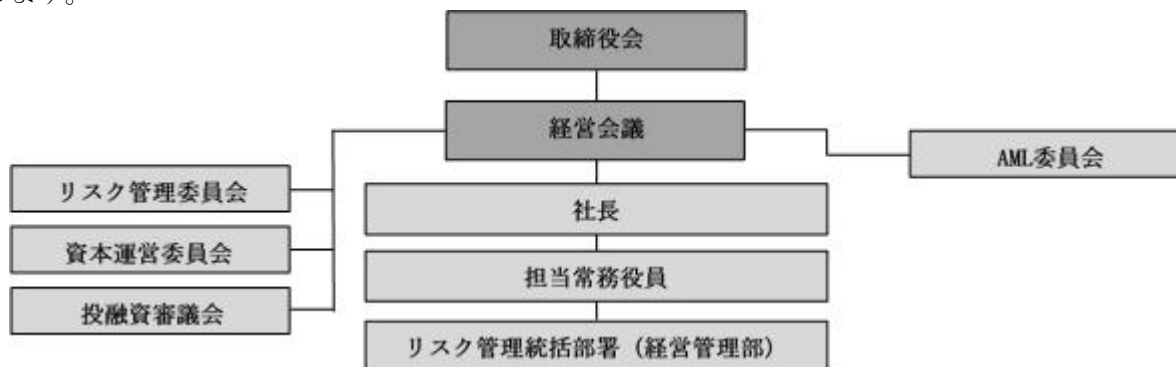
また、フロンティア事業開発部は、「信託財産管理に係る管理及び信託財産運用管理に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営管理部、コンプライアンス統括部その他の部署（これらの部署を個別に又は総称して、以下「信託財産管理に係る管理部署等」といいます。）へ報告します。フロンティア事業開発部は、信託財産管理に係る管理部署等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

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

d リスク管理体制

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



(ロ) 事務委任先に対する管理体制について

受託者の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 信託受益権に係る法制度の概要

信託設定日以降信託財産を構成する本件不動産受益権は信託法に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

(イ) 受益者の有する権利の概要

本件不動産受益権は、不動産信託受託者が本受益者及び精算受益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受託者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を直接保有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「② 不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

(ロ) 信託財産の独立性

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

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

(ハ) 本件不動産受益権の譲渡性

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

(ニ) 本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

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

② 不動産に係る法制度の概要

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

(イ) 不動産の利用等に関する法制度の概要

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

を含みます。)、航空法(昭和27年法律第231号。その後の改正を含みます。)、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)、海岸法(昭和31年法律第101号。その後の改正を含みます。)等の様々な法規制の適用を受けます。さらに、当該不動産が所在する地域における条例や行政規則等により、建築への制限が加わることがあるほか、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等の義務が課せられることがあります。

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

(ロ) 不動産の賃貸借に関する法制度の概要

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

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

(ハ) 不動産の売却に関する法制度の概要

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

(2) 【信託財産を構成する資産の内容】

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

① 本件不動産受益権

受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の不動産（注）

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。

(注) 投資対象不動産に係る FF&E が本件不動産受益権に係る不動産信託に追加信託されています。

(2025 年 5 月末時点)

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					
物件名称	クインテッサホテル東京銀座		アセットタイプ	ホテル	
不動産管理処分信託設定年月日	2019 年 12 月 20 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)	11,100 百万円 (2025 年 5 月 31 日)		不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
				信託期間満了日	2035 年 7 月 31 日 (注 1)
アクセス	地下鉄日比谷線・都営地下鉄浅草線 「東銀座」駅 徒歩約 2 分				
所在地 (住居表示)	東京都中央区銀座 4 丁目 11 番 4 号				
土地	地番	東京都中央区銀座 4 丁目 201 番 11、201 番 31		建築時期	2019 年 10 月 18 日
	建蔽率	100% (注 2)		構造	鉄骨造
	容積率	800% (注 3)		用途	ホテル・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積 (登記簿)	2,943.05 m ²
	敷地面積	352.13 m ²		客室数 (ホテル)	134 室
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
地震 PML (地震 PML 値調査業者)	5.8% (SOMPO リスクマネジメント株式会社)				

(注 1) 本書の日付現在における信託期間満了日は 2033 年 8 月 31 日ですが、信託設定時に締結される受託者と不動産信託受託者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延長する旨が合意される予定です。

(注 2) 建蔽率 80%かつ防火地域内の耐火建築物は、建蔽率制限の適用を受けません。

(注 3) 投資対象不動産の所在地は高度利用地区（銀座地区）に指定されており、前面道路に応じた容積率緩和の適用を受けているため、最高限度が 800%まで許容されています。

建物状況評価概要			
調査業者	大和不動産鑑定株式会社	今後 1 年間に必要とされる修繕費	—
調査年月	2025 年 4 月	今後 2~10 年間に必要と想定される修繕費	56,335 千円

特記事項	
該当事項はありません。	

賃貸借の概要 (注1)			
総賃貸可能面積 (注2)	2,943.05 m ²	稼働率	100.0%
賃貸面積 (注2)	2,943.05 m ²	月額賃料及び共益費	非開示 (注3)
		年間賃料及び共益費	非開示 (注3)
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	コアグローバルマネジメ ント株式会社	業種	ホテル運営業
賃貸借期間	2019年12月20日～2039 年12月20日 (注4)	中途解約	原則、不可 (注5)
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	期間満了時の更新	協議の上、合意した 場合には、契約期間 満了日の翌日を始期 とする新たな賃貸借 契約を締結可

(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) 総賃貸可能面積及び賃貸面積には、駐車場の面積は含まれていません。

(注3) 賃料は (i) 固定賃料、(ii) 変動賃料及び (iii) 投資対象不動産1階の店舗部分に係る転貸借契約に基づき賃貸人又は賃借人が受領する店舗賃料で構成されます。変動賃料は、ホテルの売上高から賃貸借契約所定の基準売上高を控除した金額に賃貸借契約所定の一定の料率を乗じて算出することとされています。そのため、ホテルの売上高が基準売上高を下回る場合は変動賃料は発生しません。また、固定賃料については、賃貸借契約上、不可抗力事由 (天変地異・国際紛争・疫病など、賃借人の責に因らない経済環境に多大な悪影響を及ぼし、かつ、ホテル事業の遂行を著しく困難とする事項をいいます。以下同じです。) が生じ、賃借人が固定賃料の免除を請求して賃貸人が承諾した場合は、当該不可抗力事由が収束した月まで固定賃料部分がなくなり、変動賃料のみとなる旨の定めが設けられています。なお、ホテル運営に必要なFF&Eについては本件不動産受益権の信託財産であり、改修・更新工事にかかる費用は不動産管理処分信託の負担とされています。

(注4) 本書の日付現在、不動産信託受託者と賃借人との間の賃貸借契約期間の終期の延長合意書において賃貸借契約期間の終期を延長する合意がなされているため、当該合意による変更後の期日を記載しています。

(注5) ホテル事業を遂行することが物理的に困難となる等真にやむを得ない事由が生じた場合は、賃借人は、賃貸借期間満了までの期間に応じた一定の違約金を支払うことで中途解約可能とされています。

稼働率推移				
2021年5月	2022年5月	2023年5月	2024年5月	2025年5月
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	11,100 百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025 年 5 月 31 日

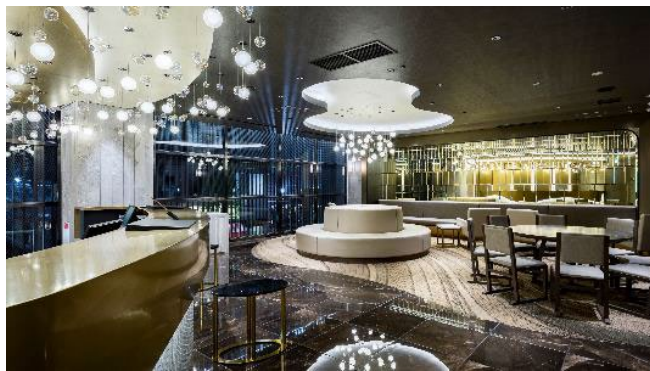
(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	11,100	
直接還元法による価格	11,200	
運営収益		
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	3.4%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引事例等を勘案の上査定
DCF 法による価格	11,000	
割引率	3.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	3.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	8,520	
土地比率	88.3%	
建物比率	11.6%	
FF&E	0.1%	
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おり、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に本受益者の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

物件特性

- 投資対象不動産「クインテッサホテル東京銀座」



本商品の投資対象不動産は「クインテッサホテル東京銀座」で、2019年10月竣工、同年12月に開業した宿泊特化型ホテルです。12階建て、全室2名宿泊想定（平均14.4㎡）の134室で、宿泊者の構成（2025年3月実績）は、海外旅行者約83%、国内旅行者約17%とインバウンド比率が高くなっています。1階にカフェ・ド・クリエを併設しており、朝食の提供も行っていきます。



物件特性

銀座地域は、日本随一の高級リテール街であり、週末に歩行者天国となる中央通りでは、好天の日には延べ30万人が行き交います。また、世界のラグジュアリーブランドが軒を連ね、出店区画の確保は困難を極めています。

銀座所在の物件に個人で投資できる機会は少なく、全J-REITの保有物件4,782物件（取得価格合計約23兆円）のうち、銀座所在のものは僅か25物件（全保有物件数の約0.52%）で、銀座四丁目に限ると3物件のみと希少です。



J-REIT全体に占める銀座四丁目所在物件の割合

銀座四丁目所在

3物件

= 0.06%

J-REITの全物件 4,782物件

※各J-REITの公表データを元にアセット・マネージャー調べ（2025年4月末時点）

投資対象不動産に最も近い土地（中央区銀座5丁目201番地4）の公示地価（令和7年）は約1,050万円/㎡であり、9年前と比べて約45%上昇しました。

物件最寄りの地価公示価格推移

（単位：万円/㎡）

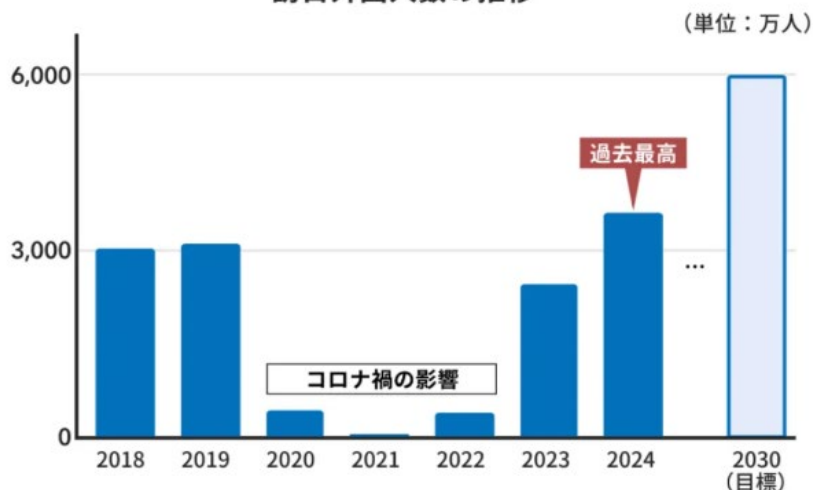


※出所：国土交通省 不動産情報ライブラリよりアセット・マネージャー作成

物件特性

日本のインバウンド需要は拡大しており、2024年の訪日外国人は約3,687万人で過去最高となり、2019年（約3,188万人）を超過しました。政府は2030年に訪日外国人数6,000万人を目標としており、今後の成長も期待できます。

訪日外国人数の推移



※2024年の数値は速報値

※出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数」、国土交通省観光庁「観光立国推進基本計画（第4次）について」よりアセット・マネージャー作成

国土交通省観光庁の宿泊旅行統計調査によると、東京都では2024年の延べ宿泊者数が約1.1億人と2019年比で、約40.5%増加しています。そのうち、約5,700万人分が外国人によるもので、こちらは2019年比で約95%増加しており、インバウンドの宿泊需要の増加も顕著となっています。

東京都 延べ宿泊者数の推移

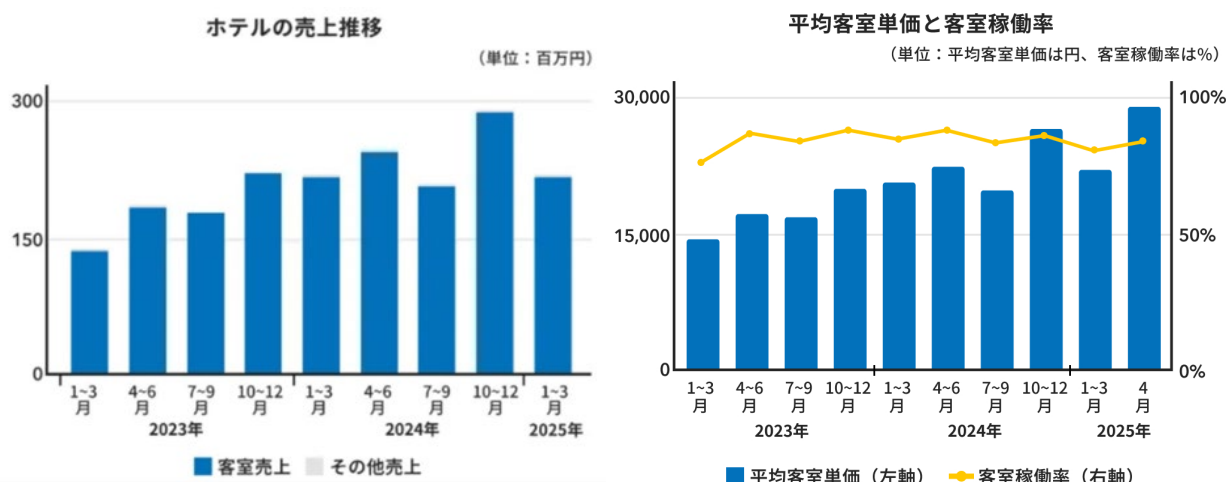


※出所：国土交通省観光庁 宿泊旅行統計調査よりアセット・マネージャー作成

銀座は成田・羽田の両空港から乗り換えなしでアクセス可能な立地の利便性から外国人旅行者にとって定番の滞在エリアとなっており、投資対象不動産の宿泊者の構成（2025年3月実績）も、海外旅行者 約83%、国内旅行者約17%とインバウンド比率が高く、国策の追い風を受けられるとアセット・マネージャーは考えています。

物件特性

投資対象不動産は、2024年には過去最高の売上を記録しました。



また、銀座の南、投資対象不動産の徒歩圏内の築地では2030年代前半以降の本格開業を目的に東京でも最大級（総事業費約9,000億円）の再開発プロジェクトが始動しています。三井不動産株式会社が約5万人を収容できるスタジアムを含む大規模複合都市を開発する計画で、新たな人流を呼び込み、将来的にも銀座エリアの地価上昇が期待できるとアセット・マネージャーは考えています。

本商品は、固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料モデルの契約方式を採用しています。変動賃料はホテルの客室売上に連動しており、当月の売上がオペレーターと合意している基準売上額を超えた場合、超えた部分の一定割合が賃料として支払われることになっています。つまり、ホテルの客室売上が上がれば、ホテルオーナーの受け取る賃料も増えるという契約です。固定賃料で毎月一定の賃料が支払われることに加えて、売上連動で、賃料が増えることも期待できる契約となっており、観光需要の増加による恩恵を享受することができます。その一方、新型コロナウイルスなどの感染症などによって観光需要が減少した際は、変動賃料の金額ひいては賃料そのものの金額が減少するリスクもあります。

固定賃料と変動賃料の割合

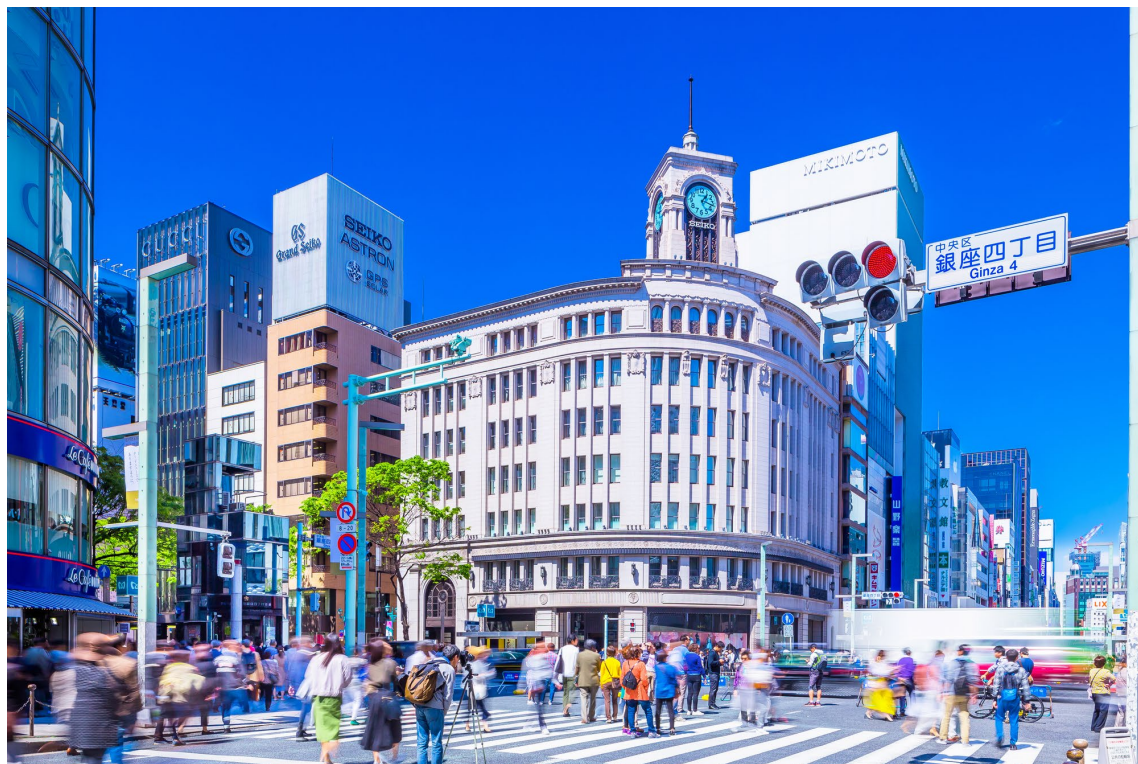
	2023	2024	2025*
変動賃料	61%	46%	47%
固定賃料	39%	54%	53%

*2025年については4月までの実績値で集計

物件特性

・ロケーション・周辺環境

東京メトロ銀座線「銀座」駅徒歩約4分、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅徒歩約2分と優れた利便性に加え、羽田、成田の両空港から乗り換えをせずアクセス可能で、国内外の移動にも便利なロケーションとなっています。東京で最も有名なショッピングエリアである「銀座」エリアまで徒歩圏、「歌舞伎座」に隣接、築地場外市場、豊洲市場もタクシー利用、地下鉄利用ですぐに行ける場所であり、交通利便性のよい地域に所在しています。築地の再開発エリアへ徒歩圏であり、将来にわたって発展が見込まれます。



物件特性

・ホテル賃借人

賃借人はコアグローバルマネジメント株式会社です。同社は、賃貸人との間で固定賃料及び変動賃料を受け取る定期建物賃貸借契約を2039年12月20日までの期間において締結しています。2007年設立のホテル運営会社で、シティホテル、リゾートホテル、ビジネスホテル、旅館など宿泊施設の運営・管理を主な事業としています。2024年11月時点で、全国で約26物件・計3,600室以上のホテルを運営(2025年3月時点)。北海道(札幌・函館)から関東(東京・千葉)・関西(大阪・兵庫)・九州沖縄(福岡・長崎・鹿児島・沖縄)まで、主要都市や観光地に幅広く展開。グループ独自の4ブランド(ヒューイットリゾート、ホテルヒューイット、クインテッサ、ザ・エディスター)を展開し、それぞれ明確なコンセプトを持っています。

ヒューイットリゾート: 地域のストーリーや魅力をおもてなしに昇華し、美食や観光体験を通じて「旅の目的となる滞在」を提供する高品質リゾートホテルブランド。

那須温泉 森甸の籠



物件特性

ホテルヒューイット：エリアを代表するシグネチャーホテルとして位置付けられ、記念日や宴会・婚礼など人々が集うシーンに対応するフルサービス型ホテルブランド。

ホテルヒューイット甲子園



物件特性

クインテッサホテル： 個々のニーズに応える新しい価値を探求する都市型ホテルブランド。全国に10以上の多彩なホテルを展開し、一部施設では8,000～10,000冊の漫画ライブラリーを備えた「Comic&Books」シリーズなど独自コンセプトを導入。

クインテッサホテル東京銀座



物件特性

ザ エディスターホテル：宿泊特化型ブランド。和モダンを基調とした空間とスマートな価格設定で、ビジネス・観光客に感動と安らぎを与える快適な滞在を提供することをコンセプトとしている。

ザ エディスターホテル成田



同社は、徹底した市場調査に基づく企画開発力により、地域特性を活かした差別化ホテルを次々とプロデュースしており、著しい成長を見せています。自社で複数のオリジナルブランドを立ち上げるブランド構築力を持ち、どの系列にも属さない柔軟な発想でホテルの新たな価値を創造しております。また、国内外の旅行会社と連携した独自の営業ネットワークによって団体旅行・インバウンド集客に強みを発揮し、クリーニングや設備管理など関連子会社を活用した効率的運営でコスト削減と品質維持を両立し、短期間で営業総利益（GOP）を向上させる運営力を備えています。独自ブランドによる全国各地への積極出店とリブランド展開を推進しており、高原リゾートホテルや古民家再生旅館など新業態にも進出予定です。実際に 2024 年には長野の老舗旅館「緑翠亭 景水」を買収しグループ初の所有ホテル化（地域旅館の M&A）を実施し、運営ノウハウによる価値向上で地域創生に貢献しました。さらに宿泊業界の DX 推進の一環としてホテルベンチャー企業と業務提携を結び（Tabist 社との提携）、デジタル技術と営業チャネルの相互活用によるシナジー創出を図っています。上記の成長著しい運営会社と、訪日需要の厚いロケーションを背景に、2024 年以降、安定的な稼働を実現しています。

- なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります（詳細は、前記「(1) 信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 ②不動産に係る法制度の概要」及び後記「5 投資リスク (1) リスク要因 ①投資対象不動産に関するリスク (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。

(イ)「アクセス」について

「アクセス」における徒歩による所要時間については、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。

(ロ)「所在地（住居表示）」について

「所在地（住居表示）」は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。

(ハ)「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「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。

(ニ)「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。
- ・「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。
- ・「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。

(ホ)「地震PML（地震PML値調査業者）」について

「地震PML（地震PML値調査業者）」は、アセット・マネージャーからの委託に基づき、大和不動産鑑定株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）及びSOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2025年5月付地震PML評価報告書（レベル1）に基づき記載しています。

(ヘ)「建物状況評価概要」について

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

(ト)「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、2025年5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。

(チ)「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 2025 年 5 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、2025 年 5 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。
- ・「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。
- ・「稼働率」は、「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100 の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- ・「月額賃料及び共益費」は、定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料及び変動の共益費となっており、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。
- ・「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変動の共益費となっており、その具体的な金額は主要テナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。
- ・「敷金・保証金」及び「賃料改定の可否」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。
- ・「賃貸借期間」、「中途解約」、「賃貸借形態」及び「期間満了時の更新」については、2025 年 5 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。

(リ)「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（実際にテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積の総計をいいます。）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。

(ヌ)「不動産鑑定評価書の概要」について

「不動産鑑定評価書の概要」は、受託者が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社に投資対象不動産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大和不動産鑑定株式会社と受託者及びアセット・マネージャーとの間には、特別の利害関係はありません。

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

(ル)「物件特性」について

「物件特性」は、アセット・マネージャーの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投資対象不動産の賃借人の概要に関するアセット・マネージャーの本書の日付現在の考えを示したものです。当該記載は、鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及びアセット・マネージャーによる分析等に基づいて、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。当該鑑定評価書等は、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。

なお、受託者は、ローン受益権の償還等のための資金の借入れとして、貸付実行日に、本件不動産受益権を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れ（本借入れ）を以下の内容にて行う予定です。

借入予定先（レンダー）	三井住友信託銀行株式会社
借入予定金額（注 2）	6,330 百万円（以下「本借入れ（シニアローン）」ということがあります。） 消費税ローン：123 百万円（消費税ローンとして行われる本借入れを、以下「本借入れ（消費税ローン）」ということがあります。）
LTV	57.0%

	(本借入れ(シニアローン)の借入予定金額 ÷ 投資対象不動産等の2025年5月31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	本借入れ(消費税ローン) 2027年7月末日までの毎年1月及び7月の末日(ただし、営業日でない場合は、直前の営業日) 本借入れ(シニアローン) 2030年7月末日までの毎年1月及び7月の末日(ただし、営業日でない場合は、直前の営業日) 2031年1月31日及び2031年7月31日(ただし、営業日でない場合は、直前の営業日)(本借入れの返済時期が最終返済期日(本借入れ(シニアローン))まで延長された場合)
金利	日本円TIBORを基準とする変動金利
消費税貸付返済期日(本借入れ(消費税ローン))	2027年7月31日(ただし、営業日でない場合は、直前の営業日)
予定返済期日(本借入れ(シニアローン))	2030年7月31日(ただし、営業日でない場合は、直前の営業日)
最終返済期日(本借入れ(シニアローン))	2031年7月31日(ただし、営業日でない場合は、直前の営業日)
裏付資産	本件不動産受益権
担保の状況	<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、不動産信託受託者から受託者へ投資対象不動産(FF&Eを除きます。)が移転したことを停止条件とする当該投資対象不動産(FF&Eを除きます。)に対する抵当権設定合意及びFF&Eに対する譲渡担保権設定合意 ・受託者が不動産信託受託者から投資対象不動産に係る保険金請求権に係る保険契約上の地位を承継したことを停止条件とする当該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

(注1) 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。

(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 本件不動産受益権選定の理由

投資対象不動産のようなホテルについては、コロナ禍後においては安定的な収益を生む投資対象とアセット・マネージャーは考えています。また、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権を選定するに当たり、投資対象不動産に関して、アセット・マネージャー所定の基準による収益性調査及び市場調査等の調査を実施し、投資対象不動産のレントロールその他の資料等を精査することでその収益性に関する重大な懸念事項が存在しないことを確認するとともに、鑑定評価書を取得してその資産価値について第三者専門家による意見を取得しています。この調査には、耐震性の調査(新耐震基準(昭和56年に施行された建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。))の改正に基づき制定された耐震基準をいいます。)に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に該当するか否かの調査)及び環境・地質等調査(有害物質の使用及び管理状況について重大な問題の有無の調査)を含みます。

(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】

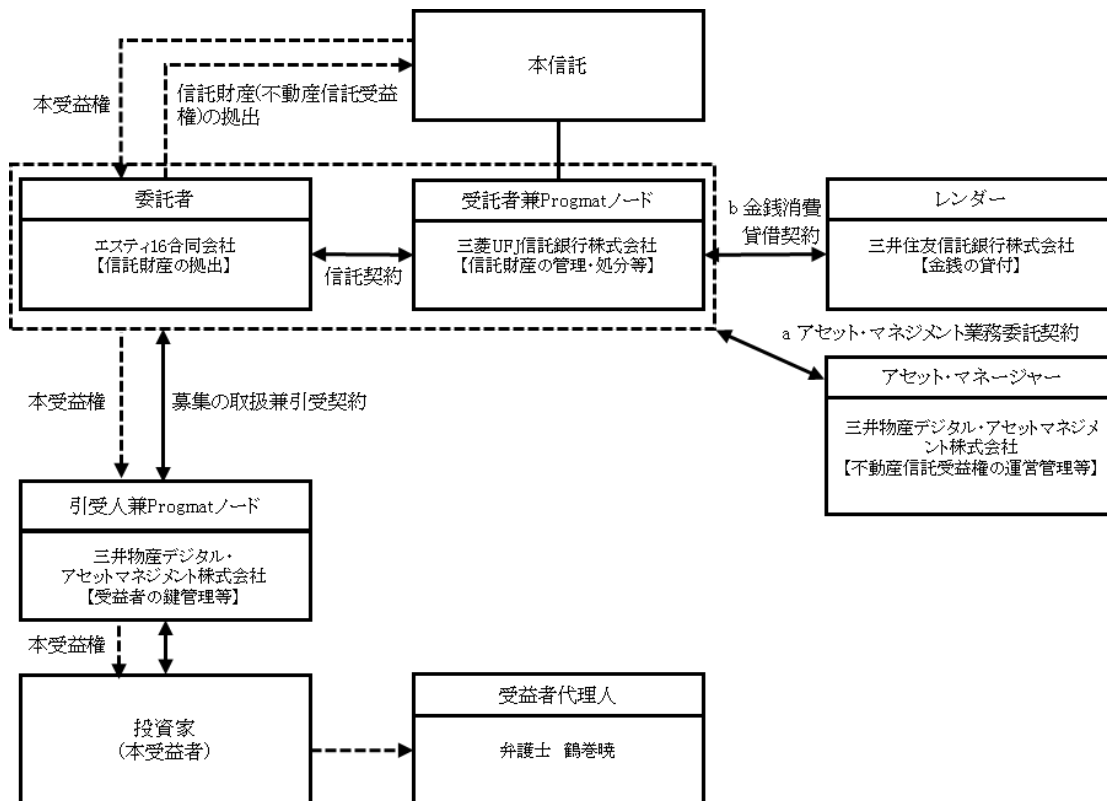
(イ) 本信託のスキーム

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抛出した本件不動産受益権、及び金銭を管理及び処分します。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、本信託の最終償還については、後記「④ その他 (ホ) 最終信託配当及び最終償還」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、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームは、株式会社Progmaticが開発する「Progmatic」です。詳細については、前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集(売出)要項 1 内国信託受益証券の形態等 (1) 本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術の名称、内容及び選定理由」及び同「(2) 本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由」をご参照ください。

<本信託のスキーム図>



(ロ) 本信託のスキームの概要

a アセット・マネジメント業務委託契約

受託者とアセット・マネージャーの間で、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・マネジメント業務を行います。

b 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、委託者との間で、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（カストディ業務）を行います。

c 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2025年7月22日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、貸付実行日（信託設定日と同日）付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行います。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】

(イ) 管理及び処分の方法について

a 本件不動産受益権

受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件アセット・マネジメント業務を委託します。なお、アセット・マネージャーの本書の日付現在における本件アセット・マネジメント業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

取得方針	本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。
借入方針	新たな不動産受益権の購入を目的とした新規借入れは行いません。 運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前弁済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。また、基準金利が所定の基準値以上となった場合には、残存するローン元本金額を想定元金とする、金利キャップ契約を締結する場合があります。
リファイナンス方針	アセット・マネージャーは、信託期間満了日を最終返済期日とする内容でリファイナンスを実施する方針です。リファイナンスに当たっては、リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するため、延長後の運用期間を勘案した借入期間、金利、手数料等の諸条件につき慎重に検討し、総合的に考慮した上で実施する方針であり、借入先の選定に当たっては、金利等の経済条件を総合的に勘案し決定します。リファイナンス後の有利子負債比率は、リファイナンス時と同一水準の維持を目指します。
運営管理方針	アセット・マネージャーは、投資対象不動産の収支計画を踏まえた事業計画書を策定し、計画的な資産運用を行います。アセット・マネージャーは、事業計画書をもとに、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持します。また、アセット・マネージャーは、投資対象不動産の競争力と資産価値を維持・向上させるため、建物の維持管理に加え、客室及び共用部の FF&E を計画的に修繕・更新します。老朽化や陳腐化の状況を踏まえ、備品を適時に入れ替えるほか、将来の改装や FF&E 更新に備えて FF&E リザーブを積み立てる事業計画書を策定し、計画的かつ効率的に FF&E の修繕・更新を実施します。
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原則とし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。 また、地震 PML 値が 15%未満であることを踏まえ地震保険は付保しません。
修繕及び設備投資の方針	本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行います。
配当方針	原則として、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 2026 年 1 月末日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の 1,000 分の 25 を超えないものとします。 また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、減価償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額の範囲で、初回の信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配（利益超過分配）を行うことができます。加えて、2026 年 7 月末日（同日を含みます。）以降に終了する信託計算期間において、アセット・マネージャーが決定した場合には、減価

	<p>償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額から既にされた当期末処分利益を超える金額の分配を控除した金額の範囲で、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配（元本の一部償還）を行うことができます。</p> <p>なお、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払いは行いません。</p>
売却方針	<p>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 (3) 運用期間の設定及び延長並びに延長売却期間の設定等」をご参照ください。</p>
運用期間	<p>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 (3) 運用期間の設定及び延長並びに延長売却期間の設定等」をご参照ください。</p>
その他	<p>アセット・マネージャーは、受託者が実施する開示に関して、受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、投資家保護又は IR 等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成を補助します。なお、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の決算については、各信託計算期間終了日から2か月後以内の日を決算発表日（以下「決算発表日」といいます。）とし、アセット・マネージャーが開設するホームページにおいて公表する方針です。</p>

2025年5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。

b 金銭

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

(ロ) 受託者（銀行勘定）、利害関係人、他の信託財産との取引

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

また、受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、自ら、アセット・マネージャー又は委託先をして、本件不動産受益権の信託設定、本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介、投資対象不動産の賃貸借取引、投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託、投資対象不動産の工事等の発注又は受注、投資対象不動産の売買取引、投資対象不動産の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、借入れ及び本信託財産に対する担保設定、取扱会社（引受人）、受託者及びその他の当事者の間での一般受益権募集の取扱兼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・マネージャー若しくは委託先又はこれらの利害関係人と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）、(ii) 他の信託財産と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）及び (iii) 第三者との間において本信託財産のためにする自己取引等であって、受託者、アセット・マネージャー又は委託先が当該第三者の代理人となっていくものを行うことができるものとします。

(ハ) 運用制限等

本件不動産受益権及び金銭以外の保有はしません。

(二) 信託計算期間

2026年1月末日を初回とする毎年1月及び7月の各末日並びに信託終了日を計算期日とし、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2026年1月31日（同日を含みます。）までとします。

(ホ) 収益金等の分配

本信託は、原則として各信託計算期間における当期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	<p>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。）</p> $\text{当初信託報酬} = A + B$ <p>A = 信託設定日における本件不動産受益権の信託譲渡の直後の時点の本信託の総資産（本信託の貸借対照表における総資産をいいます。本「(へ) 信託報酬等」において以下同じです。） × 0.2%（税込0.22%）</p> <p>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）</p> <p>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。</p>
期中信託報酬	<p>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。）</p> $\text{期中信託報酬} = (A \times 0.2\% (\text{税込} 0.22\%) + B \times 0.1\% (\text{税込} 0.11\%)) \times C \div 365 (1 \text{年を} 365 \text{日とする日割計算}) + D$ <p>A = 信託報酬の支払日（以下、本「(へ) 信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件不動産受益権の信託譲渡の直後の時点）の本信託の総資産</p> <p>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における本件不動産受益権の信託譲渡の直後の時点）の本受益権の元本金額（受益権調整引当額を含みません。）</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>期中信託報酬の支払時期は、各計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）であり、(i)各年1月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は前年8月1日（同日を含みます。）から同年1末日（同日を含みます。）、(ii)各年7月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は同年2月1日（同日を含みます。）から同年7月末日（同日を含みます。）です。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2026年1月末日（同日を含みます。）までです。</p>
終了時信託報酬	<p>終了時信託報酬 = 信託終了日の直前の信託計算期日時点の本信託の総資産 × 0.2%（税込0.22%）</p> <p>終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。</p>
清算時信託報酬	<p>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。）</p> $\text{清算時信託報酬} = \text{信託終了日の翌日以降に生じる、本信託財産に属する金銭の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額}$ <p>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。</p>

b. アセット・マネージャーに関する報酬等

アセット・マネージャーは、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、本信託財産より、以

下の報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	<p>金 105,500,000 円 (税込金 116,050,000 円)</p> <p>アップフロント報酬の支払時期は、信託設定日です。</p>
期中運用報酬	<p>・ 初回の信託計算期間に係る期中運用報酬 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。) (算式) 期中運用報酬 = A × B ÷ C A = 金 21,100,000 円 (本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額 (金 10,550,000,000 円) の 0.2% (税込 0.22%) 相当額) B = 当該信託計算期間の実日数 C = 365</p> <p>・ 第 2 期以降の信託計算期間に係る期中運用報酬 金 10,550,000 円 (本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額 (金 10,550,000,000 円) の 0.1% (税込 0.11%) 相当額)</p> <p>期中運用報酬の支払時期は、当該信託計算期間の末日が属する月の翌月末日 (ただし、当該信託計算期間中に本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、受託者及び/若しくはアセット・マネージャーが、受託者の保有する本件不動産受益権若しくは投資対象不動産の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約を解除した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、解除日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日とします。また、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。) です。</p>
期中運用報酬 (インセンティブ)	<p>AM 報酬計算期間 (インセンティブ) 毎に、以下の算式により算出される金額 (1 円未満の端数は切り捨てます。) を上限として受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した金額 (算式) 期中運用報酬 (インセンティブ) の上限 = 当該 AM 報酬計算期間 (インセンティブ) に対応する本賃貸借契約に基づく変動賃料 (以下「年間変動賃料」といいます。) 相当額 - 基準変動賃料 (以下の定めに従って算出される金額をいいます。) × 50% ただし、上記に従って算出される金額が負の値となる場合には、0 円とします。</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p style="font-size: 2em; margin: 0;"> 年間変動賃料 基準変動賃料 差額 × $\frac{1}{2}$ = AM 報酬 (インセンティブ) </p> </div>

	<p>「AM 報酬計算期間（インセンティブ）」とは、毎年6月の末日（同日を含みません。）から翌年6月の末日（同日を含みます。）に終了する期間をいいます。ただし、(i)初回のAM 報酬計算期間（インセンティブ）は、信託設定日から2026年6月30日までの期間とし、(ii)アセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合においては、(a)当該地位譲渡日（同日を含みます。）までの期間及び(b)当該地位譲渡日の翌日（同日を含みます。）から直後に到来する6月の末日（同日を含みます。）までの期間とし、(iii)最終のAM 報酬計算期間（インセンティブ）はアセット・マネジメント業務委託契約の終了日（同日を含みます。）までの期間とします。</p> <p>基準変動賃料 = 242,100,000 円（注） × 当該AM 報酬計算期間（インセンティブ）の実日数 ÷ 365（1円未満の端数は切り捨てます。）</p> <p>期中運用報酬（インセンティブ）の支払時期は、AM 報酬計算期間（インセンティブ）の末日が属する月の翌々月の末日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）（ただし、当該AM 報酬計算期間（インセンティブ）に対応する年間変動賃料の全額を不動産信託受託者が受領した時点の直後）とします。ただし、AM 報酬計算期間（インセンティブ）中に本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、受託者及び/若しくはアセット・マネージャーが、受託者の保有する本件不動産受益権若しくは投資対象不動産の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約を解除した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までに、当該AM 報酬計算期間（インセンティブ）に対応する期中運用報酬（インセンティブ）を支払うものとします。</p>
<p>売却時報酬・インセンティブ報酬</p>	<p>・売却時報酬</p> <p>売却価格（投資対象不動産等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、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託における信託財産からの交付金額）（消費税及び地方消費税を含みません。）の1%を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した金額</p> <p>売却時報酬の支払時期は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却を完了した後の日で、かつ、受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した日です。</p> <p>・インセンティブ報酬</p> <p>本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合において、売却時報酬に加えて、次の(i)及び(ii)の計算式によって得られる金額がそれぞれ正となるとき、次の(ii)の計算式によって得られる金額に20%を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として、受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した金額。</p> <p>(i) $A - B$ (ii) $A - C$</p> <p>A = 本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却価格（投資対象不動産が不動産信託受託者により売却された場合には、当該売却代金を原資とする、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託にお</p>

	<p>る信託財産からの交付金額) (消費税及び地方消費税を含まない。) から当該売却時に支払われる仲介手数料を控除した金額</p> <p>B = 受託者の委託に基づき本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却日の直前に作成される投資対象不動産に係る不動産鑑定評価書に記載された投資対象不動産の鑑定評価額</p> <p>C = 受託者の委託に基づき大和不動産鑑定株式会社が作成した投資対象不動産に係る不動産鑑定評価書に記載された 2025 年 5 月 31 日時点における投資対象不動産の鑑定評価額</p> <p>インセンティブ報酬の支払時期は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却の完了日以降の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日とします。</p>
--	---

(注) 基準変動賃料の算定の基礎となる 242,100,000 円は、閏年であった 2024 年の変動賃料実績値について、365 日 (平年) 換算に補正した金額となります。

c 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 1 月末日及び 7 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 1 月又は 7 月に到来する報酬支払期日（同日を含みません。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。なお、初回の報酬支払期日は、初回の信託計算期間が終了する日とします。

d その他の費用等

以下の費用等が本信託財産から支払われます。

- ・ 本信託の受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用
- ・ 有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成に関連する費用
- ・ 投資対象不動産に係る固定資産税及び都市計画税、減価償却費、保険料、小修繕費、鑑定評価書、エンジニアリングレポート及びマーケットレポートの取得費用
- ・ 本件不動産受益権に係る不動産信託の受託者に対する信託報酬、投資対象不動産に属する動産の更新に係る費用、その他不動産信託の維持に要する費用
- ・ 本借入れに係る利息、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）その他の費用
- ・ リファイナンス及び本借入れに追加して行われる新たな借入れに係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）その他の費用
- ・ 貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- ・ 本件不動産受益権又は投資対象不動産（該当する場合）の売却に係る費用
- ・ 税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
- ・ 委託者が負担した自らの設立費用
- ・ 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（2035 年 7 月 31 日をいいます。以下同じです。）の 120 日前の日、信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。）又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産が残存する場合には、当該日から 60 日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「信託財産売却期限」といいます。）までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本（ト）において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権を合理的な価格で売却することができるものとします。なお、本件不動産受益権の売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権の譲受人の間で行うものとします。

(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・マネージャー及び取扱金融商品取引業者へ委託します。なお、受託者は、当該信託事務の一部の委託として、アセット・マネージャーに対し、本件アセット・マネジメント業務を委託します。

上記のほか、受託者は、精算受益者又は受益者代理人の指図に従い、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含みます。）に委託することが適当であると判断した場合には、当該業務を当該第三者に委託することができます。また、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意の上で、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信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産が残存するときには、当該本件不動産受益権若しくは投資対象不動産が売却された日又は信託財産売却期限のいずれか早い日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を、(ii) それ以外の場合には、信託期間満了日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を信託終了日として終了します。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意する場合には、当該合意する日を信託終了日とします。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

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

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

精算受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。精算受益権の譲渡は、当該精算受益権に係る受益証券を交付して行わなければならないと、また、その対抗要件は、当該精算受益権の譲渡人及び譲受人による受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換に係る共同請求に基づき、受託者が当該譲渡を受益権原簿に記録することにより、具備されます。なお、精算受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

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

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

本信託契約又は信託法その他の法令等に基づく受益者の意思決定が必要な場合には、当該意思決定は、原則として、受益者代理人及び精算受益者の合意（ただし、受益者代理人が不存在の場合には精算受益者の決定）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。）
- c 本借入れに係る債務を担保するための、投資対象不動産に対する担保権の設定

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

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

精算受益権の信託終了時の最終償還及び最終配当については、後記「(二) 終了時の換金」及び「(ホ) 最終信託配当及び最終償還」をご参照ください。

(ロ) ローン受益権

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

委託者は、当初受益者として、信託設定日に本受益権及び精算受益権とともにローン受益権を取得します。ローン受益権については、信託法第 185 条第 2 項により、ローン受益権を表示する受益証券は発行されません。また、ローン受益権は電子記録移転有価証券表示権利等に該当しません。ローン受益権の当初の元本額は金 5,789,110,000 円ですが、受託者は、本借入れに係る貸付実行日において、本借入れによる借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行います。委託者は、当該償還された元本金額をもって、本件不動産受益権の取得に係る売買契約上売主に対して負担する売買代金債務その他の費用の一部に充当します。

(ハ) 信託の終了及び解除事由

以下の事由が発生した場合、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不動産受益権の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、本件不動産受益権又は投資対象不動産が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされた場合
- f 委託者、本受益者、精算受益者又は受託者が本信託契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30 日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかった場合
- g (i) 本受益権の募集、(ii) アセット・マネージャーに対する精算受益権の譲渡又は (iii) 本借入れのいずれかが中止された場合
- h 本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産）が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「(ニ) 終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。）

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

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

さらに、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。

- o 本信託契約における委託者又は受益者代理人による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと受託者が合理的に判断した場合
- p 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。ただし、これらについて、受託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りではありません。

加えて、委託者は、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。

- q 本信託契約における受託者による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託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
- r 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。）が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。）その他の本信託の関係者が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。ただし、これらについて、委託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りではありません。

さらに、信託設定日までに本件不動産受益権の取得に係る売買契約に基づき本件不動産受益権が適法に前不動産信託受益者から委託者に譲渡されない場合、本契約は信託設定日において直ちに当然に終了します。

（二）終了時の換金

受託者は、信託財産売却期限までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本(二)において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。

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

本件不動産受益権の売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権の譲受人の間で行うものとします。

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

(ホ) 最終信託配当及び最終償還

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。

最終配当金額は、信託終了日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、最終信託配当比率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・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、精算受益者に対する最終信託分配額（ただし、精算受益者に対する元本交付額を除きます。）は、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。

受託者は、最終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、最終償還金支払日（信託終了日の 1 か月後の応当日（ただし、当該日が営業日では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、本受益権及び精算受益権の元本（ただし、最終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、最終償還金支払日において、信託終了日時点で本信託財産に属する金銭から公租公課留保金及び最終信託費用留保金を控除した金銭から、以下の優先順位に従って本受益者及び精算受益者に対する支払いを行うものとします。

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

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

受託者は、最終信託配当支払日の 5 営業日前の日（以下「最終配当参照日」といいます。）に、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「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、最終信託配当支払日の 3 営業日前の日（以下「最終配当金明細交付日」といいます。）の午後 6 時（以下、本段落において、「最終配当金明細送付期限」といいます。）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最終配当金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、最終配当金明細を最終配当金明細送付期限までに取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも最終配当金明細交付日の午後 4 時まで）その旨及び送付予定時刻を取扱金融商品取引業者に通知します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、最終信託配当支払日の午前 11 時まで、上記の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、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、最終信託配当支払日に、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の開始時点で「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、保護預り契約に従い、各本受益者の証券口座に、本受益権の最終配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該最終配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る最終配当金の支払いである旨を通知します。

受託者は、最終償還金支払日の5営業日前の日（以下「最終償還金参照日」といいます。）に、最終償還金受領権の権利確定日である信託終了日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報（ただし、権利確定日から最終償還金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最終償還金額を算出し、最終償還金支払日の3営業日前の日（以下「最終償還金明細交付日」といいます。）の午後6時（以下、本段落において、「最終償還金明細送付期限」といいます。）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最終償還金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、最終償還金明細を最終償還金明細送付期限までに取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも最終償還金明細交付日の午後4時まで）その旨及び送付予定時刻を取扱金融商品取引業者に通知します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、最終償還金支払日の午前11時まで、上記の最終償還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最終償還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、最終償還金支払日に、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の終了時点で「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、保護預り契約に従い、各本受益者の証券口座に、本受益権の最終償還金の合計額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る最終償還金の支払いである旨を通知します。

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

（ヘ） カストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）による業務

カストディアンは、委託者との間で、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（カストディ業務）を行います。

取扱金融商品取引業者（CN利用）は、「Progmatt」のCN機能を利用して本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

（ト） 本信託契約の変更等

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

上記にかかわらず、(i) 本信託について信託法第103条第1項第1号から第4号までに掲げる事項に係る信託の変更（ただし、信託法第103条第1項第4号に掲げる受益債権の内容の変更については、本信託の商品としての同一性を失わせ、本受益者及び精算受益者の利益を害する変更に限ります。以下、本（ト）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、(i)アセット・マネージャーの交代並びに(ii)本信託契約の締結日以降にその適用が開始する改正後の税法及び受益証券発行信託計算規則に基づき、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配を利益の配当ではなく受益権の元本の払戻しとして取り扱うために行う本信託契約の変更は、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) 本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2025年7月22日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日において、その他金銭消費貸借契約に付随するプロジェクト契約及び担保契約等を締結し、ローン受益権の償還等のため、貸付実行日に本借入れを行います。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、本借入れに係る債務を一切承継しないものとされています。

受託者は、本借入れに係る債務を担保するため、本件不動産受益権に対して質権を設定するとともに、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了することを停止条件として、投資対象不動産に抵当権を、投資対象不動産に関して締結された保険契約に基づき受託者が将来有する保険金請求権等に質権を、それぞれ設定します。

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

本借入れに伴い、受託者は、配当停止事由が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払いを行うことができない旨が合意される予定です。

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

さらに、強制売却事由が生じたとき、アセット・マネージャーについて、許認可の喪失等によりアセット・マネジメント業務委託契約に基づく継続的な業務遂行が不可能となったとき、倒産手続が開始されたとき等本借入関連契約に定める一定の事由が生じた場合には、レンダーはアセット・マネージャーを解任し、アセット・マネージャーに代わり受託者と投資一任契約を締結する者として一定の基準を満たす第三者を指名することができる旨が約束される予定です。

また、リファイナンスが行われた場合に、上記と同様の強制売却事由等が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、リファイナンスに関しても上記と同様の条件となることがあります。

(リ) 運用財産相互間取引に関する事項

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、委託者に対し本件不動産受益権を譲渡することを予定する合同会社オルタナ24（以下「オルタナ24」といいます。）との間で投資一任契約を締結し、オルタナ24からもアセット・マネジメント業務の委託を受けています。

オルタナ24から委託者への本件不動産受益権の譲渡に係る契約と本信託契約の経済条件は実質的に同一であるため、本信託契約の締結に伴い、受託者が本件不動産受益権を委託者から取得することは、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。）に類似した取引になります。オルタナ24、受託者及びアセット・マネージャーは、運用財産相互間取引に類似した取引について、金商業等府令第129条第1項に定めるところに準じて、受託者及びオルタナ24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に類似した取引の内容及び運用財産相互間取引に類似した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に類似した取引の内容

委託者及び受託者の間で本信託契約を締結し、本件不動産受益権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に類似した取引を行う理由

上記取引は、本件不動産受益権及び金銭の運用、処分の一環として、(i) 本信託契約を締結し、本件不動産受益権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、一般受益権募集の取扱兼引受契約に従って投資家に取得させるとともに取扱会社に残額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、本件不動産受益権の価額は、委託者の直近の貸借対照表上の帳簿価額とされており、適正かつ合理的な価額であると、アセット・マネージャーは判断しています。

また、取扱会社による本受益権の募集の取扱い及び残額引受けに関し、本受益権の発行価格は、大和不動産鑑定株式会社が作成した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大和不動産鑑定株式会社とアセット・マネージャーの間には、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・マネージャーは判断しています。

(2) 【受益権】

① 受益者集会に関する権利

本信託においては、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受益者代理人が有することとされています。そのため、本信託契約において受益者集会に関する定めは設けられておらず、該当事項はありません。

② 受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第 2 条第 7 項に規定する受益債権を意味します。

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

- ・ 本受益権 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）
- ・ ローン受益権 金 5,789,110,000 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が、「Progmatt」を介して譲渡を行うことにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。なお、本受益権の譲渡について、受託者の承諾は、「Progmatt」を介した譲渡の記録のみによって行われます。本受益権の譲渡に係る制限並びに譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る手続の詳細については、後記「第 3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

⑤ 課税上の取扱い

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

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

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

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（本書の日付現在、収益の分配のうち当期末処分利益を超える部分（利益超過分配）を含むものとされています。ただし、2026年4月1日以降に行われる当期末処分利益を超える分配は元本の払戻しとして整理され、譲渡所得等として後述のとおり取り扱われます。）は、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）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。

本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、(i) 申告不要とすること、又は (ii) 確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i) 申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収及び特別徴収のみで課税関係が終了します。(ii) 確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失等と損益通算をすることができます。また、本受益権の譲渡損益及び償還損益（2026年4月1日以降に元本の払戻しが行われる場合には、当該元本の払戻しによる損益が含まれます。以下同じです。）は、原則として、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となりますが、特定口座（源泉徴収選択口座）において生じた本受益権の譲渡損益及び償還損益については、申告不要の取扱いを受けることが可能です。必要な手続は取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。なお、本受益権はNISA口座の対象外となります。

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（本書の日付現在、収益の分配のうち当期末処分利益を超える部分（利益超過分配）を含むものとされています。ただし、2026年4月1日以後に行われる当期末処分利益を超える分配は元本の払戻しとして整理され、その損益は後述のとおり取り扱われます。）は、15.315%（15%の所得税及び復興特別所得税（所得税額の2.1%）の合計）の税率で源泉徴収されます。また、本信託の終了により法人である本受益者が受ける金銭の額が本受益権の元本額を超える金額は、15.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%）の合計）の税率で源泉徴収され、収益の分配として課税されます。法人税申告において、本受益権の収益の分配に対して課された源泉徴収税額は本受益権の元本保有期間に応じてその全部又は一部が所得税額控除の対象となります。

また、本受益権の収益の分配、譲渡損益及び償還損益（2026年4月1日以後に行われる元本の払戻しによる損益が含まれます。）については、法人税に係る所得の金額の計算上、益金の額又は損金の額に算入されます。

⑥ 本受益権投資の特徴

本受益権は、国内アセット・マネジメント会社であるアセット・マネージャー（三井物産デジタル・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2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、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。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。）。

⑦ アセット・マネージャーのご紹介

＜アセット・マネージャー：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。2025年5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、SMBC日興証券株式会社、三井住友信託銀行株式会社、JA三井リース株式会社、株式会社イデラ キャピタルマネジメントも参画しており、金融コンプライアンスを遵守し、投資家様の資産を安全に運用する体制を構築していると、アセット・マネージャーは考えています。

＜三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が取り扱った 16 件のデジタル証券＞
 2025 年 5 月末日時点でアセット・マネージャーは「不動産のデジタル証券」シリーズとして 16 件の公募を実施してきました。そのうち、一部については既に対象不動産を外部に売却し、運用を完了しています。

これら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。

	
<p>三井物産グループのデジタル証券 ～学芸大学・中野・浅草橋・大塚～ (譲渡制限付)</p>	<p>三井物産グループのデジタル証券 ～ザ ロイヤルパークホテル 東京汐留～ (譲渡制限付)</p>
	
<p>三井物産グループのデジタル証券 ～三重・イオンタウン鈴鹿～ (デジタル名義書換方式)</p>	<p>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)</p>
	
<p>三井物産のデジタル証券 ～浅草～ (譲渡制限付)</p>	<p>三井物産グループのデジタル証券 ～浅草・まちなか旅館～ (譲渡制限付)</p>
	
<p>三井物産のデジタル証券 ～日本橋～ (譲渡制限付)</p>	<p>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)</p>



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 新宿中落合・経堂・門前仲町～
(譲渡制限付)



不動産のデジタル証券
～ALTERNA レジデンス 銀座・代官山～
(譲渡制限付)



不動産のデジタル証券
～神戸六甲アイランド DC～
(譲渡制限付)



不動産のデジタル証券
～草津温泉 湯宿季の庭・お宿木の葉～
(譲渡制限付)

(注) 上記の各物件は、投資対象不動産には含まれません。

(3) 【内国信託受益証券の取得者の権利】

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

4【信託財産を構成する資産の状況】

(1)【信託財産を構成する資産の運用（管理）の概況】

該当事項はありません。

(2)【損失及び延滞の状況】

該当事項はありません。

(3)【収益状況の推移】

該当事項はありません。

5【投資リスク】

(1) リスク要因

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

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

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

① 投資対象不動産に関するリスク

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

(イ) 投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

- ・本信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
- ・本信託においては、信託期間が固定期間とされており、原則として、信託期間の終了時には本受益権を最終償還することとなるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分すべき時期が事実上信託期間の終了前の一定の期間に限定されます（一定の場合、運用期間の延長ができるものとされていますが、延長期間には制限があるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分すべき時期が限定されることは避けられません。）。そのため、投資対象不動産の価格変動の影響を回避することが困難です。
- ・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、投資対象不動産の収入は、変動賃料を含んでいます。そのため、変動賃料が下落する一方で金利の利率が上昇する等の状況下では、本借入れの利払いが出来ず、強制売却事由に抵触する結果、レンダー主導での本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却が実施される可能性があります。本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本の最終償還の額が減少し、又は元本の最終償還が全く行われない場合があります。
- ・本信託の費用は、投資対象不動産の費用に依存していますが、受託者やその業務委託先に対する報酬等の投資対象不動産以外の費用もあります。これらの費用は、投資対象不動産の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、投資対象不動産における事故等、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、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、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、投資対象不動産については、かかる流動性のリ

スクは、特に高くなるといえます。

- ・不動産によっては、法令や行政機関との合意等によりその譲渡が制限されたり、買戻権が設定される場合があります、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。

(二) 投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

- ・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。
- ・投資対象不動産を処分する場合には、不動産売買に係る仲介手数料、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬・インセンティブ報酬等の費用が生じますが、信託財産が負担する当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬・インセンティブ報酬については、前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用 (管理及び処分) に関する事項 (へ) 信託報酬等 売却時報酬・インセンティブ報酬」をご参照ください。
- ・強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却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。
- ・なお、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本の最終償還の額が減少し、又は元本の最終償還が全く行われない場合があります。

(へ) シングル・テナント物件に関するリスク

- ・投資対象不動産は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件です。投資対象不動産のテナントの資力が悪化する等により賃料の支払いが滞る場合があります。
- ・シングル・テナント物件の場合、賃貸借面積の全て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。投資対象不動産では、不動産信託受託者が現在のテナントとの間で2039年12月20日までの定期建物賃貸借契約を締結し、当該期間中の中途解約は、ホテル事業を遂行することが物理的に困難となる等真にやむを得ない事由が生じ、賃借人が賃貸借期間満了までの期間に応じた一定の違約金を支払う場合に限り可能とされており、かかるリスクを限定すべく対応しています。しかしながら、賃借人からの中途解約を完全に制限することはできず、またかかる違約金が十分でない可能性があり、当該リスクを必ずしも回避又は低減できるとは限りません。

(ト) ホテルへの投資に関するリスク

- ・投資対象不動産はホテルであり、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の業績は、国内外の社会経済の状況、とりわけ観光業、ホテル・旅館業界や投資対象不動産の属する地域における競争・旅行宿泊需要の環境に関連する動向に大きく影響を受けます。これらの動向を受けて場合によっては、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。ホテル・旅館業界における業績や収益は、一般に以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。
 - ・国内外の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、新型コロナウイルス感染症などの伝染病の流行等による消費者行動の変化や制限などの影響を受けた宿泊施設利用者数の減少

- ・政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンド旅行者数の減少
- ・旅行代理店の倒産等による、旅行代理店との間の信用取引によって発生した債務の不履行
- ・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
- ・周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
- ・当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
- ・類似するコンセプトのホテル・旅館との競合による集客力の低下
- ・旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化
- ・機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗
- ・提供する飲食物による食中毒等の事故の発生
- ・従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
- ・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。

- ・ホテル・旅館施設は、その仕様の特殊性等から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、また、代替テナントの要望に沿って多額の費用を要する仕様変更を行うことが必要となる可能性があります。
- ・ホテル・旅館業界は、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料を下げざるを得なくなること、代替オペレーターへの移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。
- ・投資対象不動産においては、施設及び設備の陳腐化による競争力低下を避けるために相当程度の CAPEX（物件の競争力を維持するための資本的支出をいいます。以下同じです。）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、この間オペレーターは収益をあげることができない可能性もあります。
- ・投資対象不動産は、競争力維持のためのいわゆる FF&E 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場合があります。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、この間オペレーターは収益をあげることができません。

（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ます。欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。
- ・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件不動産受益権等に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また委託者が解散した場合又は無資力の場合には、当該損害賠償請求によって損害等を回復することができない可能性があります。
- ・また、投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改

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

(リ) 投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

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

② 本受益権に関するリスク

(イ) 本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

- ・本受益権は、金融商品取引所等に上場されておらず、その予定もありません。取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等の一定の場合、並びに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、払込期日後になります。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ず、その承諾は「Progmatt」を介した譲渡のみによって行われるため、「Progmatt」を介さずに譲渡することができません。受託者の事前承諾を得るためには、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「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。また、本受益権の元本の最終償還が決定された以降は、本受益権の譲渡及び受益権原簿の名義書換請求が制約される可能性があります。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の最終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。信託配当は、本信託の利益の金額が減少した場合には減少するほか、配当停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。
- ・本受益権の元本の最終償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件

不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却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、元本の最終償還の額が減少し、又は全く行われないうちがあります。本受益権の元本の最終償還の時期については最長約1年間の期間延長が可能とされていますが、かかる期間延長を行った場合であっても、本件不動産受益権の売却機会やより高値での売却が保証されるわけではなく、本件不動産受益権の売却ができない可能性や、元本の最終償還を実施するため、廉価での売却が行われる可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。

③ 仕組みに関するリスク

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

- ・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）、不動産管理処分信託の委託者、受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（PM会社、ビルマネジメント会社及びオペレーターを含みます。）、本受益権の募集事務及び残額引受けを行う取扱会社（引受人）、本受益権の譲渡を取り扱う取扱金融商品取引業者等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があります。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) 本借入れ及びリファイナンスに関するリスク

- ・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、配当停止事由、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、受託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、配当停止事由等により、当該借入れ時点の鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当が制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。
- ・本借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権等に担保権を設定することが予定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。
- ・本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映される可能性があります。
- ・本借入れにおける金利は変動金利であり、金利情勢その他の要因により金利が増加し、本借入れに関する費用が増加するリスクがあります。金利の増加に伴い、金利キャップ契約を締結し、そのリスクをヘッジする場合がありますが、その場合にも、金利キャップ契約締結に伴う費用等が生じるため、本信託の収益に悪影響が生じることを完全に回避できるものではありません。
- ・前記「① 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」に記載のとおり、投資対象不動産からの収入は、変動賃料を含んでいます。そのため、本借入れの変動金利が当初の想定を超えて増加した場合、投資対象不動産からの固定賃料収入が本借入れ（シニアローン）の各予定返済期日（本借入れ（シニアローン））における返済額を下回る可能性があり、変動賃料の収益状況によっては配当停止事由や強制売却事由等に該当し、本受益者に対する配当が制限され、又は停止される場合や、本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却が実施される可能性があります。
- ・リファイナンスを実施する場合の借入れの可能性及び条件は、本信託の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、希望する時期及び条件でリファイナンスを行うことができる保証はありません。運用期間の延長については、延長の都度、リファイナンスを実施することが可能であ

ると見込まれることが条件となるため、リファイナンスを行うことができない場合、運用期間の延長がなされず、受託者又は本受益者にとって望ましくないと考えられる時期に本受益権の最終償還が行われる可能性があります。

(ハ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

- 本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成 13 年法律第 75 号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、後記「第 3 証券事務の概要 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権は、株式会社 Progmatt が開発する 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。
- 株式会社 Progmatt、受託者又は取扱金融商品取引業者（CN 利用）が管理するシステムや当該システムの利用に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。
- 三菱UFJ 信託銀行株式会社又は取扱金融商品取引業者（CN 利用）と株式会社 Progmatt との間の「Progmatt」の使用に係る契約が終了して受託者、カスタディアン又は取扱金融商品取引業者（CN 利用）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 名義書換の手續、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、カスタディアンが取扱金融商品取引業者（CN 未利用）からの各種通知を受領する時間又は取扱金融商品取引業者（CN 利用）が移転情報を作成する時間によっては、受託者の承諾及び受益権原簿の記録が翌営業日となる場合があります。この場合には、カスタディアンに対する通知に記載された情報又は取扱金融商品取引業者（CN 利用）による移転情報の作成日にかかわらず、受益権原簿への記録が行われた日が譲渡日と取り扱われるため、当事者が当初想定した日に本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。また、取扱金融商品取引業者においてシステム障害が生じた場合、取扱金融商品取引業者（CN 利用）に対する申請の処理や、取扱金融商品取引業者（CN 利用）からカスタディアンに対する通知等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなる可能性があります。
- 「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、株式会社 Progmatt のセキュア領域内で、株式会社 Progmatt がアクセスを許可したユーザーのみが使用可能となっています。そのため、今後、本書の日付現在想定していない脆弱性が見つかり、復旧・修復がすぐに出来なかった場合、取引が一定期間不可となる又は遅延するリスクがあります。

(ニ) 本信託の運用期間に関するリスク

- 本信託契約に定める本信託の信託期間は約 10 年となっており、本受益者は、長期間本受益権の償還を受けられず、投資元本を回収できない可能性があります。かかる可能性に対処するため、アセット・マネージャーは、かかる本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の償還を行うために信託財産である本件不動産受益権の売却を行うまでの目安となる期間である運用期間（本書の日付現在、当初運用期間は 2030 年 7 月末日まで）を設定し、運用期間中に本件不動産受益権の売却を行うことを目指す方針です。しかしながら、本受益権の償還は、本件不動産受益権の売却後に行われることになるため、本件不動産受益権の売却が期待どおり実施されない場合には、かかるアセット・マネージャーの方針にかかわらず、本受益権の償還が長期間実施されない可能性があります。

- ・本信託において、本受益者に本受益権の償還を行うために信託財産である本件不動産受益権の売却を行うまでの目安となる期間である運用期間（本書の日付現在、当初運用期間は2030年7月末日まで）の延長については、本信託において行っている借入れのリファイナンスの実施や、取扱会社（引受人）による本受益権の買取手続の実施等が見込まれることが条件となりますが、これらの条件が成就するかどうかは、受託者及びアセット・マネージャーのコントロールが及ばない事象であるといえます。特に取扱会社（引受人）による本受益権の買取手続と並行して、取扱会社（引受人）は、買取手続で買い取った本受益権の売出しを行う予定です。当該売出しにおいて投資家の十分な需要が見込まれることが、買取手続に基づく本受益権の買取り実行の条件となり、当該需要が見込まれない場合は、買取手続は行われず若しくは中止され、本受益権の買取りは行われません。そのため、これらの条件が整わない等の理由により、運用期間を延長できず、又は本受益権の買取りが実施されず、本受益者にとって望ましくない時期又は価格での本件不動産受益権の売却が必要となる可能性があります。

④ 税制関連リスク

- ・本信託及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや税の取扱いが変更となることで、本信託及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、又は本信託の維持が困難になる可能性があります。
- ・本書の日付現在、収益の分配には当期末処分利益を超える部分（利益超過分配）を含むものとされていますが、2026年4月1日以降に行われる当期末処分利益を超える分配は特定受益証券発行信託の元本の払戻しとして整理され、譲渡所得等として取り扱われることにより、本受益権を保有する投資家への課税方法及び課税額が変更されます。なお、当該取り扱いの変更に伴い、取扱金融商品取引業者において当該改正に対応したシステムの修正等が必要になる可能性があります、対応が適時に行われない場合、本受益権を保有する投資家に事務手続等の負担が生じる可能性があります。
- ・本受益権に投資しようとする投資家は、各投資家の状況に応じて、本受益権に投資することによるリスクや本受益権に投資することが適当か否かについて各自の会計・税務顧問に相談する必要があります。

⑤ その他

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 受託者のリスク管理体制

(イ) 意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

前記「(1) リスク要因 ③ 仕組みに関するリスク (ハ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載の意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因、低減策及び万が一意図しない移転が生じた場合の対応は以下のとおりです。

a 意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因

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

b 意図しない財産的価値の移転に対する低減策

「DLT への書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該 DLT が「パブリック型」か「プライベート/コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。「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、ノードは株式会社 Progmatt が予め承認した特定のノード（受託者、カストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN 利用））に限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能なため、「パブリック型」と比べて意図しない財産的価値の移転が生じる蓋然性は限定的といえます。

「秘密鍵の保全」としては、秘密鍵の管理を行うカストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN 利用）が、「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株式会社 Progmatt 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

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

② アセット・マネージャーのリスク管理体制

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

(イ) リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、本件アセット・マネジメント業務の委託を受けたアセット・マネージャーとして、年度運用計画を作成し、投資運用に関する基本的な考え方について定め、本件不動産受益権の運用に係るリスクの管理に努めます。また、アセット・マネージャーは、リスク管理規程において、リスク管理の方針、リスク管理体制及びリスク管理の方法等を規定し、主要なリスクとして運用リスク、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・マネージャーは、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス部長が審査した上、コンプライアンス委員会の審議・決議を経るという厳格な手続を経ることを要求しています。このような会議体による様々な観点からの検討により、アセット・マネージャーは、リスクの存在及び量を十分に把握します。

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

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2026年1月31日（同日を含みます。）までです。本書の日付現在、本信託財産は、第1期の信託計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

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

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

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表について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 名義書換の手續、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、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。具体的な手續は、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（CN未利用）への譲渡

取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日における、カスタディアンが定める受付時間の終了時（以下「開局時間終了時」といい、本受益権の受渡日の開局時間終了時を、以下「移転情報送付期限」といいます。）までに、(i)譲渡の約定が成立した本受益者の情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等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、カスタディアンに対して送付します。カスタディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、移転情報送付期限までに移転情報をカスタディアンに送付できなかった取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、本受益権の受渡日の翌営業日に（ただし、当該翌営業日の開局時間終了時まで）、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タディアンに対して送付します。カスタディアンは、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。

② 本受益者から取扱金融商品取引業者（CN利用）への譲渡

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

③ 取扱金融商品取引業者（CN未利用）から新規投資家への譲渡

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

取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、当該登録がなされた場合、移転情報送付期限までに、(i)譲渡の約定が成立した登録投資家の情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等を記載した移転情報を作成し、カスタディアンに対して送付します。カスタディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、移転情報送付期限までに移転情報をカスタディアンに送付できなかった取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、本受益権の受渡日の翌営業日に（ただし、当該翌営業日の開局時間終了時まで）、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タディアンに対して送付します。カスタディアンは、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 取扱金融商品取引業者（CN 利用）から新規投資家への譲渡

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

取扱金融商品取引業者（CN 利用）は、移転情報送付期限までに、(i)譲渡の約定が成立した登録投資家の情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等を記載した移転情報を作成し、速やかに、移転情報を「Progmatt」に記録することによりトランザクションを作成し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、取扱金融商品取引業者（CN 利用）は、移転情報を移転情報送付期限までに作成できないことが判明した場合には、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報を作成します。取扱金融商品取引業者（CN 利用）は、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録することによりトランザクションを生成し、受託者に対して移転実行請求を行います。

⑤ 受託者は、上記①乃至④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。なお、かかる「Progmatt」への記録をもって本受益権に係る受託者の承諾が行われたものとみなされ、本受益権の譲渡の効力が生じます。

⑥ アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼしうると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

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）>

本受益者は払込期日の翌営業日以降、取扱金融商品取引業者に対し、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価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申し込むことができます。ただし、本受益権の元本の最終償還が決定された以降は、本受益権の譲渡及び受益権原簿の名義書換請求が制約される可能性があります。

なお、アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき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、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的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に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的譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時的譲渡手続申込みの際には、相続人たる地位を証明する書類などが必要となります。臨時的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的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に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的譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時的譲渡手続申込みの際には、罹災証明書、罹災届出証明書といった公的機関が証明する書類などが必要となります。臨時的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。

<運用期間延長時の買取手続について>

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 (3) 運用期間の設定及び延長並びに延長売却期間の設定等」に記載のとおり、アセット・マネージャーは、本受益者に本受益権の最終償還を行うために信託財産である本件不動産受益権の売却を行うまでの目安となる期間として運用期間を設定し、本信託の信託財産の処分、運営及び管理等を行います。本書の日付現在、アセット・マネージャーは、当初の運用期間を、2030 年 7 月期の末日までと設定していますが、かかる運用期間については、アセット・マネージャーの決定により延長されることがあります。

運用期間を延長する場合には、運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、取扱会社（引受人）による本受益権の買取手続を実施する方針です。

取扱会社（引受人）による本受益権の買取手続の概要は、以下のとおりです。なお、本受益権の買取手続が実施される場合には、運用期間延長決定期日までに、アセット・マネージャーが取扱会社（引受人）へ通知し、取扱会社（引受人）より本受益者に通知する方針です。

買取手続の応募対象者	運用期間の延長を希望しない本受益者
買取手続の応募予定期間	2029 年 7 月期の決算発表日から 2029 年 10 月までの間の約 1 か月間
買取手続の応募方法	取扱会社（引受人）に対して本受益権の譲渡の申込みを実施
買取手続時の買取価格	2029 年 7 月期の決算内容及び投資対象不動産の鑑定評価額に基づく基準価額時点の 1 口当たり NAV に 95%から 97%を乗じた価格（円単位未満四捨五入）
買取手続における買取者	取扱会社（引受人）又は取扱会社（引受人）が指定する第三者
買取りに係る代金の支払い及び権利移転	買取応募期間内になされた本受益権の譲渡の申込みの対象となる本受益権の全てについて、取扱会社（引受人）に本受益権に係る権利移転が記録され、取扱会社（引受人）から本受益者に対して本受益権の買取りに係る代金が支払われ、権利移転が行われます。
買取り実行の条件	買取手続と並行して、取扱会社（引受人）は、買取手続で買い取った本受益権の売出しを行う予定です。当該売出しにおいて投資家の十分な需要が見込まれることが、買取手続に基づく本受益権の買取り実行の条件となります。当該需要が見込まれない場合は、買取手続は全て中止され、本受益権の買取りは行われません。

なお、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 (3) 運用期間の設定及び延長並びに延長売却期間の設定等」に記載の運用期間の延長を決定する際の要件のいずれかを満たさない場合（運用期間延長の決定後に取扱会社（引受人）において、本受益者の譲渡の申し出の状況等に照らして買取手続に応募した本受益権の全てを買い取ることが困難であると判断し、上記（ii）の要件を満たさないことになった場合を含みます。）、アセット・マネージャーは、運用期間の延長を中止するとともに、既にも買取手続を始めている場合には買取手続を全て中止します。

2 本受益者に対する特典

該当事項はありません。

3 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

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。本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「Progmatt」を介して譲渡することにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。受託者の承諾は、「Progmatt」を介した譲渡の記録のみによって行われます。

4 その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。なお、受託者が信託財産より収受する報酬、アセット・マネージャーが収受する報酬その他本信託から支払われる報酬及び手数料については、前記「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 (へ) 信託報酬等」をご参照ください。

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。

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	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) 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。ただし、以下の記載のうち執行役員の人数に関する記載は、2024年11月29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。

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営業等を行っておりますが、顧客特性・業務特性に応じて事業部門を設置しており、各事業部門は対象の顧客・業務について、包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

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

各部門の位置付けは次のとおりであります。

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

(2) 営業の概況

受託者の2024年9月末日現在の合算信託財産額は553,138,710百万円です。なお、合算信託財産額は、兼営法に基づき信託業務を営む連結会社毎の信託財産額(職務分担型共同受託方式により受託している信託財産を含みます。)を合算しております。なお、受託者が属する株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループの連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社です。

3【経理の状況】

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

(1) 受託者が提出した書類

① 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第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

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。

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ものを除きます。）
 - ① 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を固有財産に帰属させ、又は固有財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を信託財産に帰属させること
 - ② 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を他の信託の信託財産に帰属させること
 - ③ 第三者との間において信託財産のためにする行為であって、自己が当該第三者の代理人となつて行うもの
 - 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ものを除きます。）
 - 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、兼営法施行規則第 23 条第 3 項の要件を充足する場合に限り、自己又はその利害関係人と本信託財産との間における取引として、以下の取引を行うことができるとされています。

- ・ 本信託財産に属する金銭の受託者の銀行勘定に対する貸付による運用（本信託契約第 15 条）。
- ・ 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第 13 条）。
- ・ 本件不動産受益権の信託設定（本信託契約第 15 条）。
- ・ 本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介（本信託契約第 15 条）。
- ・ 投資対象不動産の賃貸借取引（本信託契約第 15 条）。
- ・ 投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託（本信託契約第 15 条）。
- ・ 投資対象不動産の工事等の発注又は受注（本信託契約第 15 条）。
- ・ 投資対象不動産の売買取引（本信託契約第 15 条）。
- ・ 投資対象不動産の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介（本信託契約第 15 条）。
- ・ 資金の振込（本信託契約第 15 条）。
- ・ 残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第 15 条）。
- ・ 借入れ及び本信託財産に対する担保設定（本信託契約第 15 条）。
- ・ 取扱会社（引受人）、受託者及びその他の当事者間での一般受益権募集の取扱兼引受契約の締結（本信託契約第 15 条）。
- ・ 受託者の利害関係人に対する本信託の一般受益権又は精算受益権の配当金又は償還金の支払い（本信託契約第 15 条）。
- ・ その他受益者代理人が指図した取引（本信託契約第 15 条）。
- ・ その他本信託契約に定める場合。

5 【その他】

該当事項はありません。

第2【委託者の状況】

1【会社の場合】

(1)【会社の概況】

① 資本金の額等

本書の日付現在、資本金は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16のみです。

(2)【事業の内容及び営業の概況】

① 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4月1日から翌年3月末日までの年一期ですが、第1期の事業年度は、委託者の設立日である2025年4月23日から2026年3月末日までとなります。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、2025年4月23日（設立日）から2026年3月末日までです。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 取扱会社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 (2025年6月12日現在)	金融商品取引業、投資運用業

2【関係業務の概要】

本受益権の取扱会社（引受人）として、本受益権の募集の取扱い、残額引受け及び販売等を行います。また、受託者との間で、受益権取扱事務委託基本契約に基づき本信託契約締結日付で受益権取扱事務委託個別契約を締結します。加えて、後記「B アセット・マネージャー 2 関係業務の概要」に記載のとおり、受託者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務を行います。

3【資本関係】

該当事項はありません。

4【役員の兼職関係】

該当事項はありません。

5【その他】

該当事項はありません。

B アセット・マネージャー

1 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額	事業の内容
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	17 億円 (2025 年 6 月 12 日現在)	金融商品取引業、投資運用業

2 関係業務の概要

受託者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務を行います。また、前記「A 取扱会社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、本受益権の取扱会社（引受人）として、本受益権の募集の取扱い、残額引受け及び販売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。

C 受益者代理人

1 氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

氏名	資本金の額	事業の内容
弁護士 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。