受益権発行届出目論見書の訂正事項分
2026年7月
（第1回訂正分）
三井物産グループのデジタル証券
～名古屋・大規模レジデンス～
（譲渡制限付）

発行者（受託者）オルタナ信託株式会社
発行者（委託者）エスティ２５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～名古屋・大規模レジデンス～（譲渡制限付）の募集（一般募集）については、発行者であるオルタナ信託株式会社及びエスティ２５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2026年7月2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2026年7月22日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。

## １　受益権発行届出目論見書の訂正理由

2026年7月2日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、添付書類である信託契約書の締結準備過程において信託配当支払日に関する誤記が判明したため、信託配当支払日に関する事項を訂正し、添付書類である信託契約書の記載事項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。これらに伴い、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

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
５　給付の内容、時期及び場所……1

## ３　訂正箇所

訂正箇所は＿＿＿罫で示してあります。

**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**

（前略）

①　本受益者に対する配当金額、元本の一部減少としての払戻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（本信託契約にしたが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々月の応当日（ただし、当該日が営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいいます。以下同じです。）で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、受託者と締結するアセット・マネジメント業務委託契約の当事者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）が各計算期日（信託終了日を除きます。）までに決定し、受託者へ通知するものとします。かかる通知は、アセット・マネージャーが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。）の未処分利益若しくは未処理損失に対する信託配当の比率又は信託配当金額を通知することにより行います。

（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
# ～名古屋・大規模レジデンス～
# （譲渡制限付）

2026年7月

発行者（受託者） オルタナ信託株式会社

発行者（委託者） エスティ25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〜名古屋・大規模レジデンス〜（譲渡制限付）の募集（一般募集）については、発行者であるオルタナ信託株式会社及びエスティ２５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2026年7月2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2026年7月22日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力が生じていません。

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】 | 2026年7月2日 |
| 【発行者（受託者）名称】 | オルタナ信託株式会社 |
| 【代表者の役職氏名】 | 代表取締役　池田 匠作 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番6号 |
| 【事務連絡者氏名】 | オルタナ信託株式会社<br>信託事業部長　高木 賢一 |
| 【電話番号】 | 03-6820-9640（代表） |
| 【発行者（委託者）氏名又は名称】 | エスティ２５合同会社 |
| 【代表者の役職氏名】 | 代表社員　一般社団法人２５<br>職務執行者　髙山　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<br>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<br>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～名古屋・大規模レジデンス～（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　3,087,880,000円<br>（注）募集有価証券の金額は、発行価額の総額です。 |
| 【縦覧に供する場所】 | 該当事項はありません。 |

目　　次


| | | 頁 |
|---|---|---|
| 第一部 | 証券情報 | 1 |
| 第１ | 内国信託受益証券の募集（売出）要項 | 1 |
| 第２ | 内国信託社債券の募集（売出）要項 | 13 |
| 第二部 | 信託財産情報 | 14 |
| 第１ | 信託財産の状況 | 14 |
| １ | 概況 | 14 |
| ２ | 信託財産を構成する資産の概要 | 18 |
| (1) | 信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 | 18 |
| (2) | 信託財産を構成する資産の内容 | 20 |
| (3) | 信託財産を構成する資産の回収方法 | 34 |
| ３ | 信託の仕組み | 35 |
| (1) | 信託の概要 | 35 |
| (2) | 受益権 | 50 |
| (3) | 内国信託受益証券の取得者の権利 | 52 |
| ４ | 信託財産を構成する資産の状況 | 53 |
| ５ | 投資リスク | 54 |
| 第２ | 信託財産の経理状況 | 62 |
| １ | 貸借対照表 | 63 |
| ２ | 損益計算書 | 63 |
| 第３ | 証券事務の概要 | 64 |
| 第４ | その他 | 66 |
| 第三部 | 受託者、委託者及び関係法人の情報 | 67 |
| 第１ | 受託者の状況 | 67 |
| 第２ | 委託者の状況 | 91 |
| 第３ | その他関係法人の概況 | 92 |

## 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】

本書にしたがって行われる募集（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。）にしたがって設定される信託の一般受益権（以下「本受益権」又は「本商品」といいます。）（注）です。

本受益権は金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。)第1条第4項第17号に定める電子記録移転有価証券表示権利等であり、本受益権を表示する受益証券は発行されず、無記名式や記名式の別はありません。本受益権の受益者（以下「本受益者」といいます。）となる者は、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（後記「５ 給付の内容、時期及び場所 (1) 分配金 ② 配当受領権及び元本一部払戻受領権の内容並びに権利行使の手続」に定義します。以下同じです。）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２５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オルタナ信託株式会社（以下「受託者」といいます。）の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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

本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡の記録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

本受益権の募集、取得及び譲渡は、株式会社BOOSTRY（以下「BOOSTRY」といいます。）が開発を主導するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォーム（以下「デジタル証券基盤技術」といいます。）であり、ibet for Finコンソーシアムによって運営されている「ibet for Fin」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「ibet for Fin」への記録によって行われます。「ibet for Fin」の構成技術としては、「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤技術を採用し、具体的なデジタル証券基盤技術としてGoQuorum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 「コンソーシアム型」DLTの内容及び選定理由

一般に、分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

1つ目は「パブリック型」と呼ばれる誰でもノード（ネットワークに参加する者又は参加するコンピュータ等の端末のことをいいます。以下同じです。）としてのネットワーク参加が可能なDLTです。例として、BitcoinやEthereumのブロックチェーンが挙げられます。2つ目は「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、「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、「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、「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、「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 デジタル証券基盤技術「GoQuorum」の内容及び選定理由

GoQuorumは、2016年にJPMorgan Chase & Co.によってEthereumをベースとして金融分野におけるエンタープライズ用途で開発されたブロックチェーンプロトコル(ブロックチェーン上での通信やデータ管理などの基本的なルールや手順を示すものをいいます。）です。その後、2020年に米国のブロックチェーン企業ConsenSys Inc.によって買収されました。GoQuorumの有する以下の特徴から、「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術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）高い障害耐性とファイナリティ

「ibet for Fin」ではGoQuorumが対応するコンセンサス・アルゴリズム（ブロックチェーンネットワークにおける合意形成の方法をいいます。以下同じです。）のうち、ビザンチン耐性（一部のブロックチェーンノードがシステム障害等で停止したとしても、ネットワーク全体としては正常稼働の継続が可能な高い障害耐性をいいます。以下同じです。）を有する「Quorum BFT」を採用し、「Quorum BFT」は、ブロックチェーンネットワークを地理的に複数分散されたノードで運営することで、ビザンチン耐性を実現可能です。また、ブロックチェーン上での取引データはファイナリティ（決済完了性）を有しており、後から取引が覆るリスクやブロックの改ざんに対する耐性も高いものとなります。詳細については、後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　５ 投資リスク　(2) 投資リスクに対する管理体制　① 受託者及び取扱金融商品取引業者のリスク管理体制」をご参照ください。

（ロ）Ethereumとの互換性

GoQuorumは、「パブリック型」ブロックチェーンのEthereumをベースに開発されており、Ethereumとの一定の互換性を有しています。そのため、分散型金融の基盤となっているEthereumのソースコードや周辺ツール群の利用が可能で、高い拡張性を有しています。

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

本受益権の取得及び譲渡は、「ibet for Fin」を利用して行います。「ibet for Fin」は、BOOSTRY、取扱金融商品取引業者及び受託者が会員となっているibet for Finコンソーシアムによって運営され、各社は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。かかるノードを通じ、取扱金融商品取引業者及び受託者は「ibet for Fin」において、BOOSTRYが提供するソフトウェアを利用して本受益権の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等を行い、BOOSTRYは「ibet for Fin」の金融ネットワーク管理者として当該トランザクションの承認等を行います。

本受益権の募集は、本受益権の募集の取扱いを行う三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（本受益権の募集の取扱いを行う主体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、「ibet for Fin」と連携します。投資家は本受益権の取得に際して、取扱金融商品取引業者経由でのみ申込みを行います。投資家は、直接「ibet for Fin」にアクセスすることはなく、投資家の「ibet for Fin」におけるアカウント・秘密鍵はBOOSTRYが提供するソフトウェア（E-Wallet）を利用して取扱金融商品取引業者が管理し、取扱金融商品取引業者を経由して取引データが記録・更新されます。

・ プラットフォーム「ibet for Fin」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、以下のとおり、セキュリティ・トークンの適切な取扱いが可能であるという特徴から「ibet for Fin」は本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォームとして適切であると評価しています。

すなわち、「ibet for Fin」はセキュリティ・トークンを扱うためのスマートコントラクト（ブロックチェーン上のトークンの移転を一定の条件にしたがって自動的に執行するためのプログラム）やネットワーク運営が整っており、社債や証券化商品等の様々な有価証券を発行・管理できる仕組みとなっています。また、国内の金融機関等で組織されたコンソーシアムがネットワークを共同運営しており、その運営についても安定しています。受益権発行において実務上適切に権利者を管理できるITサービスが提供されており、公募型セキュリティ・トークンの取扱い実績もあることから適切なプラットフォームといえます。

## ２【発行数】

323,000口

## ３【発行価額の総額】

3,087,880,000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（以下「投資対象不動産」といいます。）に係る2026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(2026年7月2日現在における信託設定日(2026年8月13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10,331円です。）を基準とし、アセット・マネージャー（後記「５ 給付の内容、時期及び場所　(1)　分配金　①　本受益者に対する配当金額、元本の一部減少としての払戻金額及び残余財産の分配金額の計算方法等」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（後記「１２ 引受け等の概要」に記載の取扱会社をいいます。以下同じです。）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ただきます。

## ５【給付の内容、時期及び場所】

（1）分配金

①　本受益者に対する配当金額､元本の一部減少としての払戻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（本信託契約にしたが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々月末日（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、受託者と締結するアセット・マネジメント業務委託契約の当事者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）が各計算期日（信託終了日を除きます。）までに決定し、受託者へ通知するものとします。かかる通知は、アセット・マネージャーが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。）の未処分利益若しくは未処理損失に対する信託配当の比率又は信託配当金額を通知することにより行います。

「計算期日」とは、毎年2月及び8月の各末日並びに信託終了日をいいます。ただし、初回の計算期日は2027年2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未処分利益の全額を配当するものとします。なお、当期未処分利益の全額から当該配当金額の合計を控除した残余利益については翌信託計算期間に係る信託配当支払日における配当の原資とすることができます。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。）（最終配当受領権を除きます。）に係る権利確定日（以下に定義します。）現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが信託配当支払日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します。当該信託配当は、当該信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。また、各信託計算期間に係る配当受領権は、当該信託計算期間の直後に到来する信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。

「権利確定日」とは、本信託契約に定める権利が与えられる受益者を確定するための日をいい、最終配当受領権を除く配当受領権に係る権利確定日は、当該配当に係る信託計算期間に属する計算期日です。以下同じです。

加えて、本信託においては、各信託計算期間（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、各信託配当支払日において、一般社団法人信託協会が定める受益証券発行信託計算規則（以下「受益証券発行信託計算規則」といいます。）に基づき、本受益者に対し、対象となる信託計算期間における当期未処分利益としない分配（元本の一部減少としての払戻し）を行うことができます（かかる元本の一部減少としての払戻しが行われる日を、以下「元本一部払戻日」

といいます。）。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」に定義します。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。各信託計算期間（信託終了日を最終日とする信託計算期間を除きます。）における(i)任意積立金の積立て若しくは取崩し、又は利益処分項目若しくは損失処理項目については、当該信託計算期間の最終日である信託計算期日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までに、(ii)各元本一部払戻日において本受益者に対する元本の一部減少としての払戻しを行う場合、受益証券発行信託計算規則第35条の2その他の関連する条項にしたがって定められるべき各項目（当該一部減少に係る必要な情報を含みます。）については、当該信託計算期間に対応する元本一部払戻日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までに、それぞれアセット・マネージャーが決定し、当該計算期日の直後に到来する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する日までに受託者へ通知するものとします。

上記にしたがって元本の一部払戻しが行われる場合、受託者は、元本一部払戻受領権（本信託の元本額の一部減少としての分配を受領する権利をいいます。以下同じです。）に係る権利確定日である各計算期日現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが元本一部払戻日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本信託の元本の減少額を基準に、本受益権の口数に応じて元本減少額を算出し、本受益権の元本を払い戻します。かかる元本の一部払戻しの支払手続については業務規程(後記「② 配当受領権及び元本一部払戻受領権の内容並びに権利行使の手続　（イ）配当受領権の内容及び権利行使の手続」に定義します。以下同じです。）に従うものとされています。

また、本信託は、最終信託配当支払日（信託終了日の1か月後の応当日（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及び償還金額は、最終信託配当支払日までの受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益若しくは未処理損失に対する信託配当の比率又は信託配当金額を通知することにより行います。最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の本受益者に対して、アセット・マネージャーが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。）。当該最終信託配当は、当該最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。また、最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の精算受益者に対して、アセット・マネージャーが受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。かかる最終信託配当は、当該最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。

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 配当受領権及び元本一部払戻受領権の内容並びに権利行使の手続

配当及び元本一部払戻しの支払手続については業務規程に従うものとされています。なお、本書の日付現在、業務規程においては、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

配当の支払手続については、本受益権に係る受益権原簿の作成及び記録並びに本受益権の配当及び償還等に関する事務の実施に関し必要な事項を定める業務規程（以下「業務規程」といいます。）に従うものとされています。なお、本書の日付現在、業務規程においては、以下の手続が規定される予定です。受託者は、信託配当支払日までの間の業務規程で定める日に、当該日における業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿（受託者が管理する本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿をいい、当該原簿は、BOOSTRYが提供する、「ibet for Fin」に接続するソフトウェアである「E-Prime」を利用して作成されます。以下同じです。）に記録されている情報を参照の上、当該時点における受益権原簿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。

本受益権の配当金額は、信託配当支払日までの間の業務規程で定める日までに、アセット・マネージャーが決定し、受託者に通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益若しくは未処理損失に対する信託配当の比率又は信託配当金額を通知することにより行います。

受託者は、アセット・マネージャーから当該通知を受領した場合、取扱金融商品取引業者が(i)顧客口（取扱金融商品取引業者が保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（取扱金融商品取引業者が自社の固有財産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の配当金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、信託配当支払日までの業務規程で定める日までに取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した配当金明細（自己口分を除きます。）並びに自己口において管理する本受益権の配当金額及び控除した源泉徴収金額を記載した支払通知書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、上記の配当金明細及び支払通知書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、受託者から、上記の配当金明細を上記に定める期限までに受領し、かつ上記の金銭の支払を上記に定める期限までに受領した場合、信託配当支払日に、配当受領権の権利確定日時点で受益権原簿に記録されている、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である旨を通知します。

（ロ）元本一部払戻受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、各計算期日において、同日における業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿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。

アセット・マネージャーは、信託元本の一部減少としての払戻しを行う場合に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したがって定められるべき各項目（当該一部減少に係る必要な情報を含みます。）を決定し、当該計算期日の直後に到来する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する日までに受託者に通知します。

アセット・マネージャーは、元本一部払戻日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに、本信託の元本の減少額を決定し、受託者に通知します。受託者は、アセット・マネージャーから当該通知を受領した場合、取扱金融商品取引業者が顧客口及び自己口において管理する本受益権の元本一部払戻金額を算出します。

受託者は、元本一部払戻日（同日を含みます。）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一部払戻金に係る通知を取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、元本一部払戻日の午前11時までに、上記の元本一部払戻金に係る通知に記載された元本一部払戻し金額に相当する金銭を取扱金融商品取引業者に対して支払います。

取扱金融商品取引業者は、受託者から、元本一部払戻金に係る通知を上記に定める期限までに受領し、かつ上記の金銭の支払を上記に定める期限までに受領した場合、元本一部払戻日に、元本一部払戻受領権の権利確定日時点における受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座に、本受益権の元本一部払戻金に相当する金銭の記録を行い、当該各本受益者に対して本受益権に係る元本一部の支払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、貸付人である株式会社りそな銀行（以下「レンダー」といいます。）との間で、2026年8月10日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である2026年8月13日（以下「貸付実行日」といいます。）付で当該金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約（金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入関連契約」と総称します。）を締結し、ローン受益権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シニアローンとして行われる本借入れの返済時期を予定返済期日（2031年8月31日）から最終返済期日（2032年8月31日）（いずれについても、当該日が営業日ではない場合は前営業日とします。以下同じです。）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「配当停止事由」といいます。）が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しを行うことができない旨が合意される予定です。本借入れの借り換え（リファイナンス）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（後記「（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」に定義します。）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、2036年9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年となっていますが、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（注1）。）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2）。

（注1） 運用期間は、アセット・マネージャーが設定した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り、当該期間中に本信託の運用が必ず終了することを意味するものではありません。下記のとおり、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の当初の運用期間を2031年8月末日までと設定していますが、アセット・マネージャーの判断により、運用期間が延長され、当初の運用期間を超えて運用が継続されることがあり、また、運用期間後に売却のための期間が設定されることがあります。

（注2） 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、かかる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、2031年8月末日までと設定しています（以下、当該運用期間を「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、2030年8月末日頃を目途に別途アセット・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年間、本信託の当初運用期間を延長し、運用を継続することを決定するとともに、本借入れの借換え（以下「リファイナンス」ということがあります。）を行います。

(i) 当初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

(ii) 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

(iii) 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（取扱会社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）

（注） 買取手続と並行して、取扱会社は、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。

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。

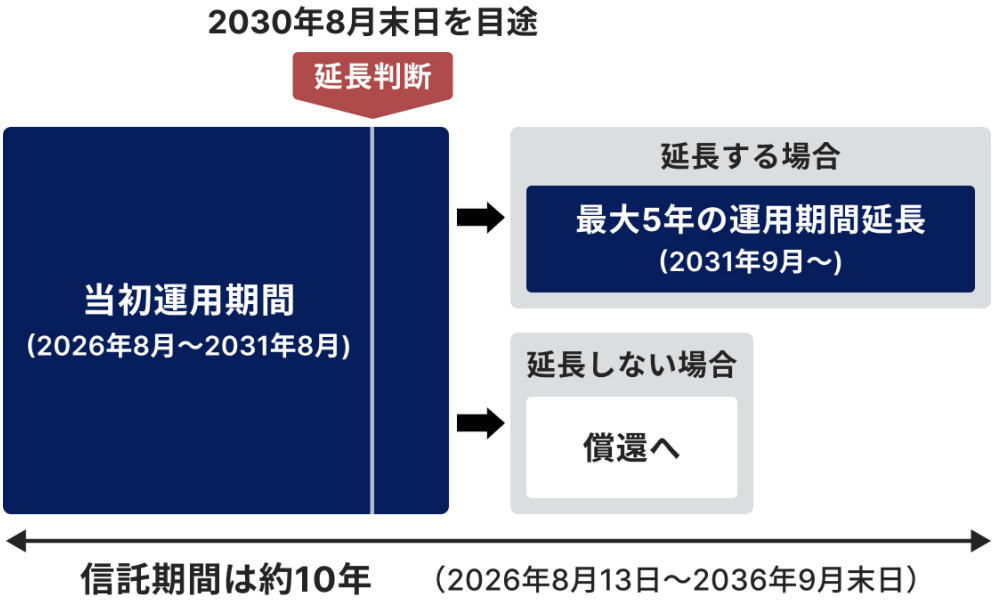
運用期間の延長が決定された場合、アセット・マネージャーは、運用期間延長決定期日までに、取扱会社へ通知し、取扱会社より本受益者に通知する方針です。上記の運用期間の延長を決定する際の要件のいずれかを満たさない場合（運用期間の延長の決定後にリファイナンスが行われないことが明らかになった

場合又は取扱会社において、本受益者の譲渡の申し出の状況と買取手続と並行して行う予定の本受益権の売出しにおける投資家の需要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（iii）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。しかし、アセット・マネージャーが本件不動産受益権の売却活動を実施したにもかかわらず、想定される本件不動産受益権の売却価格が帳簿価格を相当程度下回ると判断する場合、当初運用期間の最終日から最長1年間の売却期間（以下「延長売却期間」といいます。）を設定し、当該延長売却期間中のいずれかの時期に本件不動産受益権の売却を実施します(なお、かかる延長売却期間の設定は、当初運用期間の延長が行われない場合に限り行われ、延長売却期間の設定後は、当初運用期間の延長はできないものとします。また、延長売却期間は、信託期間満了日を超えてはならないものとします。なお、延長売却期間が設定された場合、取扱会社による本受益権の買取りは行われません。）。

ただし、アセット・マネージャーは、経済環境や不動産の運用状況等の変化により、投資対象不動産の価値を維持すること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、その時点において本件不動産受益権を売却することが投資家の利益に資すると判断した場合、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間より以前に、本件不動産受益権を売却することがあります（以下、当該時期に行われる本件不動産受益権の売却による償還を「早期償還」ということがあります。）。

なお、本件不動産受益権の売却時期にかかわらず、本受益権の償還については、本件不動産受益権の売却後に行われることになります。

＜運用期間の設定及び延長並びに延長売却期間の設定等のイメージ図＞



## 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 | |

（注）　アセット・マネージャーが本件不動産受益権の売却活動を実施したにもかかわらず、想定される本件不動産受益権の売却価格が帳簿価格を相当程度下回ると判断する場合、当初運用期間の最終日から最長1年間の売却期間（延長売却期間）を設定し、当該延長売却期間中のいずれかの時期に本件不動産受益権の売却を実施します。また、アセット・マネージャーは、経済環境や不動産の運用状況等の変化により、投資対象不動産の価値を維持すること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、その時点において本件不動産受益権を売却することが投資家の利益に資すると判断した場合、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間より以前に、本件不動産受益権を売却することがあります。

## ６【募集の方法】

本受益権については、金融商品取引法で定められる一定数（50名）以上に対する勧誘が行われるものとして、募集（金融商品取引法第2条第3項第1号）を行います。後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、委託者及び受託者は、取扱会社との間で一般受益権募集の取扱契約を締結し、募集の取扱いを取扱会社に委託します。

## 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 | 個人投資家 10口以上10口単位<br>法人投資家（注1） 1,000口以上10口単位 |

（注1）「法人投資家」とは、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）その他の法令に基づき設立された法人であって、取扱会社において法人名義の口座を開設し、自己の計算と責任で本受益権の取得、保有又は処分を行う投資家をいいます（個人事業主、任意組合、投資事業有限責任組合（LPS）その他法人格を持たない組織は含みません。）。

（注2）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 | 2026年8月4日（火）から2026年8月10日（月）まで |

（2）申込取扱場所

後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

2026年8月13日（木）

（2）払込取扱場所

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

## １２【引受け等の概要】

本募集においては引受人による引受けは行われません。以下に記載する取扱会社は、上記「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ます。なお、前記「９ 申込期間及び申込取扱場所 （1） 申込期間」に記載の申込期間中に行われる申込数が本募集の発行数に満たない場合その他当該申込数が本募集の発行数に満たないことが予想される場合には、発行者は、本募集を中止する予定です。

取扱会社は、上記「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、発行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ます。

| 取扱会社の名称 | 住所 | 取扱口数 |
|---|---|---|
| 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 | 323,000口 |

（注）　委託者及び受託者は、本信託契約締結日（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況　(1) 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。）に取扱会社との間で一般受益権募集の取扱契約を締結します。

## １３【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

## １４【その他】

(1) 申込みの方法

申込みの方法は、上記「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上記「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上記「１０ 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(2) 申込証拠金の利息、申込証拠金の振替充当、申込証拠金の返還

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相当額は、上記「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。

なお、発行者は、上記「９ 申込期間及び申込取扱場所　(1) 申込期間」に記載の申込期間中に行われる申込数が本募集の発行数に満たない場合その他当該申込数が本募集の発行数に満たないことが予想される場合には、本募集を中止する予定ですが、その場合、申込証拠金は取扱会社から返還されます。この場合にも、申込証拠金には利息をつけません。

(3) その他申込み等に関する事項

① 本受益権の申込みに当たっては、取扱金融商品取引業者と保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を取扱金融商品取引業者に委託することが必要です。

② 本募集に応じて本受益権を取得する者の受益権原簿への記録日は、払込期日の翌営業日であり、本受益権は、2027年8月31日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日より、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（2026年8月14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) 発行者は、発行者が指定する販売先として、三井物産デジタル・インベストメント株式会社（以下「指定先」ということがあります。）に対し、本募集の対象となる本受益権のうち、最大125,523口を取得させる予定です。指定先への販売口数については、申込期間の開始までに決定する予定です。なお、本受益権の需要状況等を勘案した上で、指定先への販売を行わない可能性もあります。なお、2026年5月15日に、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社の持株会社（100%株式保有）として、株式会社オルタナが設立されており、2026年7月1日付の商号変更により、三井物産デジタル・インベストメント株式会社となります。以下において、当該会社は「三井物産デジタル・インベストメント株式会社」と表記します。

(6) 売却・追加発行の制限について

① 本募集に関連して、指定先に、払込期日から2027年2月9日までの期間中、本受益権の譲渡等を行わない旨を取扱会社との間で合意するよう要請する予定です。

② 本受益権の追加発行は行われません。

(7) 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　山本勇介（以下「受益者代理人」といいます。）の間の2026年8月3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＜SF富船＞信託契約（譲渡制限付）（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、投資対象不動産である後記「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」に記載の不動産を主たる信託財産とする不動産信託の受益権（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（2026年8月13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、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。

| 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（2個） | 本件不動産受益権 | 合計6,800百万円（注3） | 100.0％ |
| 合計 | | 6,800百万円 | 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２５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：オルタナ信託株式会社
信託財産の管理及び処分並びに本受益者及び精算受益者及びローン受益者の管理を行います。また、委託者とともに、本受益権の発行者です。
受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をアセット・マネージャー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　山本勇介
受益者代理人は、全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権（本信託に定める償還金を受領する権利をいいます。以下同じです。）を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。
また、本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行うものとします。

（ニ）アセット・マネージャー：三井物産デジタル・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、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等、金銭の取得、処分及び管理等に関する業務、本信託に関する配当方針の決定その他の受託者のキャッシュマネジメントに関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関する受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、IR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成補助等（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２５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：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契約を締結し、本受益権の募集の取扱いを行います。

（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
本受益者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。また、受託者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結し、本受益権に係る配当・元本償還に関する事務を行います。

（リ）レンダー：株式会社りそな銀行
本信託に対する貸付人として、受託者に対し、ローン受益権の償還等のための資金の融資を行います。

（ヌ）不動産信託受託者：三菱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不動産等（投資対象不動産等）の管理及び処分を行います。

（ル）ibet for Finノード管理者：株式会社BOOSTRY
BOOSTRYは、本受益権の募集、取得及び譲渡を管理するプラットフォームである「ibet for Fin」の基本システム等の開発者であり、「ibet for Fin」における取引の整合性を検証し、本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションの承認を行うためのノード（承認ノード）を管理しています。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】
本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に実質的に単一の不動産（居住用不動産及び商業用不動産）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す。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。ただし、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定が、アセット・マネージャー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、受託者に対する指図は受益者代理人が行うものとします。
受託者は、アセット・マネージャーによる決定に基づき、本件不動産受益権に係る不動産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、特段の事情がない限り、信託金預託銀行に普通預金口座（決済性普通預金口座を含み、以下「信託口座」といいます。）を開設し、信託口座で信託金を預かります。なお、受託者が信託財産として新たに不動産管理処分信託の受益権を購入することはありません。
受託者は、本信託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって信託事務を処理します。

③【信託財産の管理体制】

（イ）受託者における管理体制について

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

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

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

取締役会等では、「取締役会規程」等の規程類に基づき、「信託財産運用に係る管理規程」及び「信託財産管理に係る管理規程」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

信託事業部、デジタル運用部及びデジタルカストディ部は、本信託契約、「信託財産運用に係る管理規程」及び「信託財産管理に係る管理規程」その他の規程類に基づき本信託財産を管理します。

また、信託事業部、デジタル運用部及びデジタルカストディ部は、「信託財産運用に係る管理規程」及び「信託財産管理に係る管理規程」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営企画部、コンプライアンス部その他の部署（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。信託事業部、デジタル運用部及びデジタルカストディ部は、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。

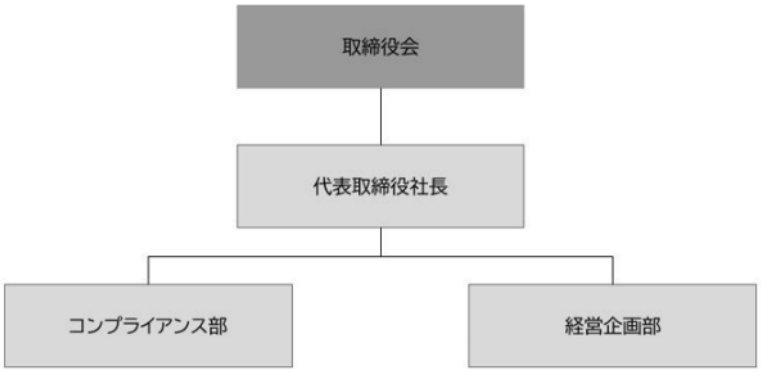
c リスクモニタリング

信託事業部、デジタル運用部、デジタルカストディ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内部監査室が、信託事業部、デジタル運用部、デジタルカストディ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、本信託契約及び規程類を遵守しながら、信託目的にしたがって最善の管理が行われているかという観点から、法令・制度変更その他の環境変化への対応状況等の監査を実施しています。また、内部監査室は、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

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。コンプライアンス部及び経営企画部において、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含めて対応します。両部における検討を踏まえて各リスクに係る管理・運営方針は、代表取締役社長に報告の上、取締役会が決定します。

＜リスク管理体制の概要図＞



## 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）不動産の区分所有に関する法制度の概要

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

区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者（議決権を有しないものを除きます。）及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が原則として必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

（ハ）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。

（ニ）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

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。

・投資対象不動産

（2026年5月末時点）

<table>
<tr><th colspan="8">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</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="2">ソーラスフロント富船（注1）</td><td colspan="2">アセットタイプ</td><td colspan="2">共同住宅、店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">不動産管理処分信託設定年月日</td><td colspan="2">2005年9月29日</td><td colspan="2">投資対象不動産に対する権利の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">鑑定評価額<br>（価格時点）</td><td colspan="2" rowspan="2">7,630百万円<br>（2026年5月31日）</td><td rowspan="2">不動産管理処分信託契約の概要</td><td>信託受託者</td><td colspan="2">三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td colspan="2">2036年8月31日（注2）</td></tr>
<tr><td colspan="2">アクセス</td><td colspan="6">名古屋市バス「八熊橋」停留所　徒歩1分 あおなみ線「荒子」駅　徒歩19分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="6">愛知県名古屋市中川区富船町三丁目1番1号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td rowspan="2">地番</td><td rowspan="2">名古屋市中川区富船町三丁目1番1、1番2</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2003年4月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">構造</td><td rowspan="2">鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>用途</td><td>共同住宅、店舗、倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td>延床面積（登記簿）</td><td>24,975.94㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>12,423.68㎡</td><td>所有形態</td><td>区分所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>総戸数・店舗数・事務所数</td><td>295戸、2店舗、1事務所</td></tr>
<tr><td colspan="3">地震PML（地震PML値調査業者）</td><td colspan="5">5.2％（SOMPOリスクマネジメント株式会社）</td></tr>
</table>

（注1）本件不動産受益権は、投資対象不動産の共同住宅部分等を主な信託財産とする信託受益権と、投資対象不動産の店舗部分等を主な信託財産とする信託受益権の2個の信託受益権から構成されていますが、受託者はかかる2個の信託受益権を取得し一体として運用するため、投資対象不動産の一棟全体が本信託の実質的な投資対象となることから、投資対象不動産については一棟全体の情報を記載しています。以下同じです。

（注2）本書の日付現在における信託期間満了日は2035年3月末日ですが、本件不動産受益権の取得予定日に締結される委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2036年8月末日まで延長する旨が合意される予定です。

| 建物状況評価概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 調査業者 | 大和不動産鑑定株式会社 | 今後1年間に必要とされる修繕費 | ― |
| 調査年月 | 2026年5月 | 今後2～10年間に必要と想定される修繕費 | 243,052千円 |

| 特記事項 |
|---|
| 名古屋市が公開しているハザードマップ等によると、投資対象不動産の災害被害想定は以下のとおりです。 |

| 水害ハザードマップの有無 | 洪水<br>（■ 有　・　□ 無） | 雨水出水（内水）<br>（■ 有　・　□ 無） | 高潮<br>（■ 有　・　□ 無） |
|---|---|---|---|
| 水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地 | ・水防法に基づく「洪水ハザードマップ（中川区）」によると、投資対象不動産の想定される浸水深は、「0.3m未満の区域」「0.3m～0.5m未満の区域」、「0.5m～1.0m未満の区域」、「1.0m～3.0m未満の区域」に該当しています。<br>・水防法に基づく「高潮ハザードマップ（中川区）」によると、投資対象不動産の想定される浸水深は、「1.0m～3.0m未満の区域」、「3.0m～5.0m未満の区域」に該当しています。<br>・水防法に基づく「内水氾濫ハザードマップ（中川区）」によると、本信託不動産の想定される浸水深は、「0.3m未満の区域」、「0.3m～0.5m未満の区域」、「0.5～1.0m未満の区域」に該当しています。 | | |

・投資対象不動産は、津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に基づく津波災害警戒区域内に所在しており、投資対象不動産の所在する地域における基準水位は0.1mから1.1mとされています。基準水位とは、津波浸水想定に定める水深に係る水位に、建築物等への衝突による津波の水位上昇を考慮して必要と認められる値を加えて定められる水位であり、地盤面からの高さで表示されるものです。アセット・マネージャーは、今後もPM会社を通じて、当該区域指定の状況及び投資対象不動産の管理状況を継続して確認していく方針です。

| 関係者 | | | |
|---|---|---|---|
| PM会社 | グローバルコミュニティ株式会社 | マスターリース会社 | グローバルコミュニティ株式会社 |
| | | マスターリース種別 | パス・スルー型 |
| | | マスターリース契約の契約満了日 | 2027年8月31日 |
| | | マスターリース契約の契約更改の方法 | 契約期間満了の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、更に同一条件で1年間継続し、以後も同様 |

| 特記事項 |
|---|
| 該当事項はありません。 |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 総賃貸可能面積 | 25,706.19㎡（注1） | 賃貸面積 | 24,075.93㎡（注2） |
| 月額賃料 | 35,312,868円（注3） | 稼働率（面積ベース） | 93.7%（注5） |
| 年間賃料 | 423,754,416円（注6） | テナント総数 | 1 |
| 敷金・保証金 | 120,023,199円（注7） | 主要テナント | グローバルコミュニティ株式会社(注8) |
| 契約満了日 | 2027年8月31日 | | |
| その他特記事項 | 該当事項はありません。 | | |

（注1）投資対象不動産全体の総賃貸可能面積です。内訳は、共同住宅部分の総賃貸可能面積は20,825.07㎡、店舗部分の総賃貸可能面積は4,812.92㎡、事務所部分の総賃貸可能面積は68.20㎡です。
（注2）投資対象不動産全体の賃貸面積です。内訳は、共同住宅部分の賃貸面積は19,194.81㎡で、店舗部分の賃貸面積は4,812.92㎡、事務所部分の賃貸面積は68.20㎡です。
（注3）マスターレッシーであるグローバルコミュニティ株式会社との間のマスターリース契約は、変動賃料となるパス・スルー型です。
（注4）投資対象不動産全体の月額賃料です。店舗部分及び事務所部分のテナントより賃料開示の同意を得られておらず、また、共同住宅部分の内訳を記載することにより店舗部分及び事務所部分の内訳が算出可能となるため、内訳の記載は省略しています
（注5）共同住宅部分の稼働率は92.2%、店舗部分の稼働率は100%、事務所部分の稼働率は100%です。
（注6）投資対象不動産全体の年間賃料です。
（注7）投資対象不動産全体の敷金・保証金です。内訳は、共同住宅部分の敷金・保証金は33,428,875円で、店舗部分の敷金・保証金は85,514,324円、事務所部分の敷金・保証金は1,080,000円です。
（注8）共同住宅部分及び店舗部分の主要テナントです。

| 稼働率推移 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2022年5月 | 2023年5月 | 2024年5月 | 2025年5月 | 2026年5月 |
| 91.3% | 86.2% | 93.6% | 94.5% | 93.6% |

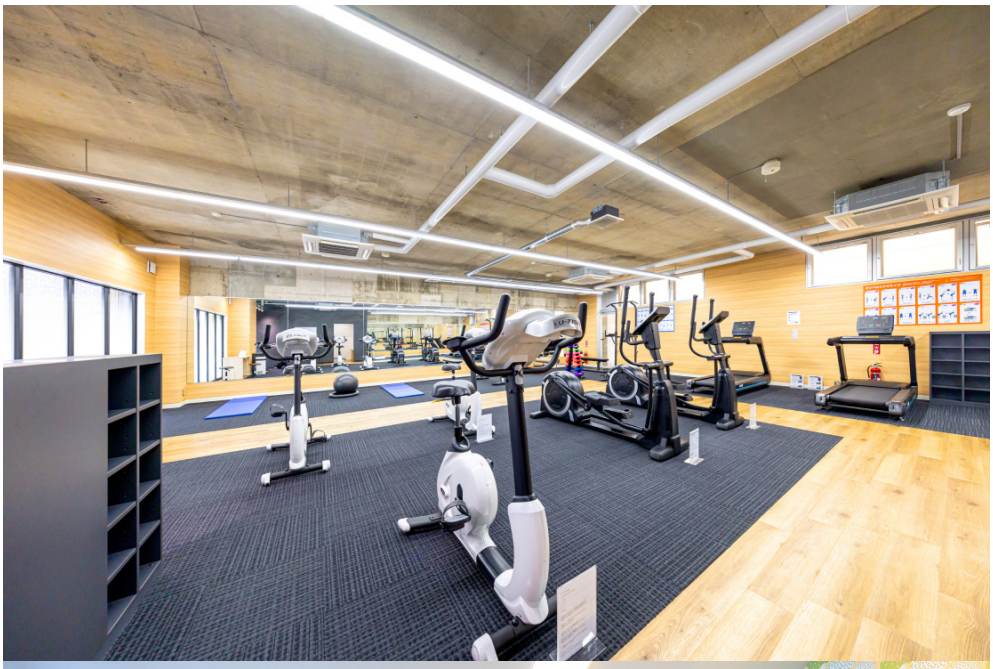
| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|---|---|
| 鑑定評価額 | 7,630百万円（注） |
| 鑑定評価機関の名称 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2026年5月31日 |

（金額：百万円）

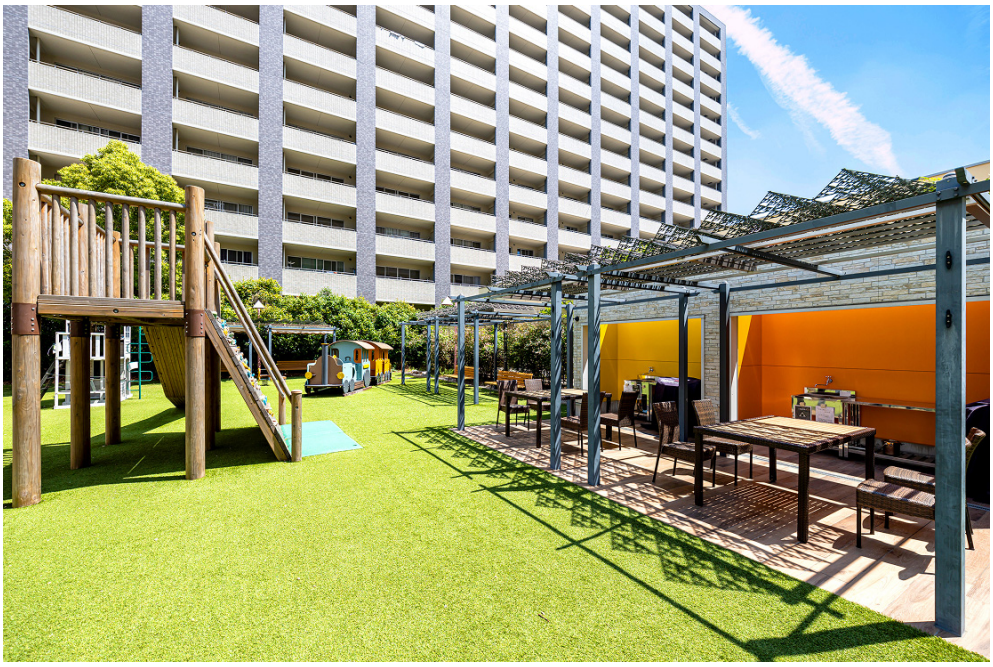
| 項目 | 内容 | 概要等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 7,630 | |
| 直接還元法による価格 | 7,690 | |
| 運営収益 | 448 | |
| 潜在総収益（a）～（d）計 | 475 | |
| （a）共益費込貸室賃料収入 | 448 | |
| （b）水道光熱費収入 | 0 | |
| （c）駐車場収入 | 24 | |
| （d）その他収入 | 3 | |
| 空室等損失等 | 27 | |
| 運営費用 | 117 | |
| 維持管理費 | 24 | |
| 水道光熱費 | 6 | |
| 修繕費 | 23 | |
| PMフィー | 8 | |
| テナント募集費用等 | 18 | |
| 公租公課 | 32 | |
| 損害保険料 | 6 | |
| その他費用 | 0 | |
| 運営純収益 | 331 | |
| 一時金の運用益 | 1 | |
| 資本的支出 | 17 | |
| 純収益 | 315 | |
| 還元利回り | 4.1% | 一般社団法人日本不動産研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、投資対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。 |
| DCF法による価格 | 7,560 | |
| 割引率 | 3.9% | 類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。 |
| 最終還元利回り | 4.2% | 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 | 7,650 | |
| 土地比率 | 64% | |
| 建物比率 | 36% | |

（注）投資対象不動産全体の鑑定評価額です。

| 物件特性 |
| --- |
| ＜本商品の特徴＞<br><br>投資対象不動産である「ソーラスフロント富船」は、名古屋市中川区に位置する295戸の大規模レジデンスです。名古屋駅へはバス1本（18分程度）でアクセスできます。<br> <br><br><br>投資対象不動産は、賃貸マンションでありながら、ワーキングスペース、トレーニングルーム、キッズルーム、バーベキュー施設を備えたコミュニティガーデン、ゲストルームなど、分譲マンションに匹敵する共用施設を備えています。<br> |

| 物件特性 |
| --- |
|  |
| |

物件特性



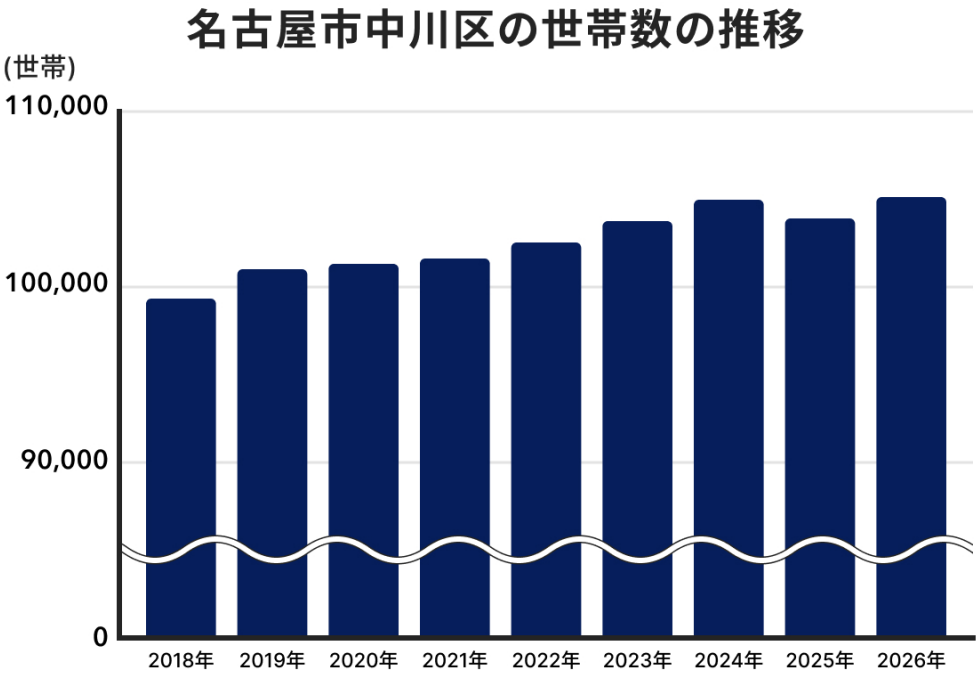
また、豪華なスイーツや充実した惣菜がテレビやSNSで話題となる食品スーパー「生鮮館やまひこ」が1階に入居しており、日々の買い物も敷地内で賄えます。
こうした生活利便性は、入居者の定着や安定した入居需要の獲得に寄与していると考えられます。
※2026年5月31日時点

部屋タイプは1LDK～4LDKで、2LDK・3LDKが全体の7割以上を占めます。ファミリー世帯を主たる入居者層とする200戸超の賃貸レジデンスは、名古屋市内でも希少*な存在です。
*名古屋市内に所在する賃貸利用を主とする総戸数200戸以上のレジデンスは数件にとどまります(2026年5月末時点、アセット・マネージャー調べ）。

| 物件特性 |
| --- |

投資対象不動産は中川運河沿いに位置し、運河沿いの開放感あふれる環境に立地しています。
徒歩圏には、バーミキュラの体験型施設「バーミキュラビレッジ」やベーカリーカフェ「カフェヨシノロースタリー」といったライフスタイル型の店舗があり、水辺の空間を活かした街づくりが進められています。

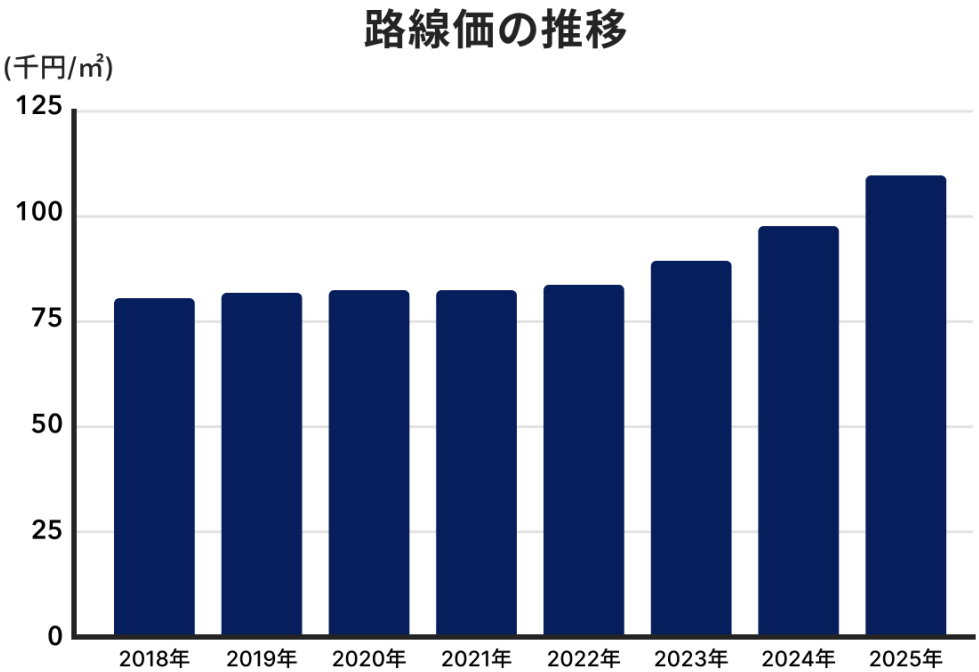
投資対象不動産が所在する名古屋市中川区の世帯数は、過去9年間において概ね増加傾向にあります。




※出所：名古屋市の公表データを基にアセット・マネージャーが作成

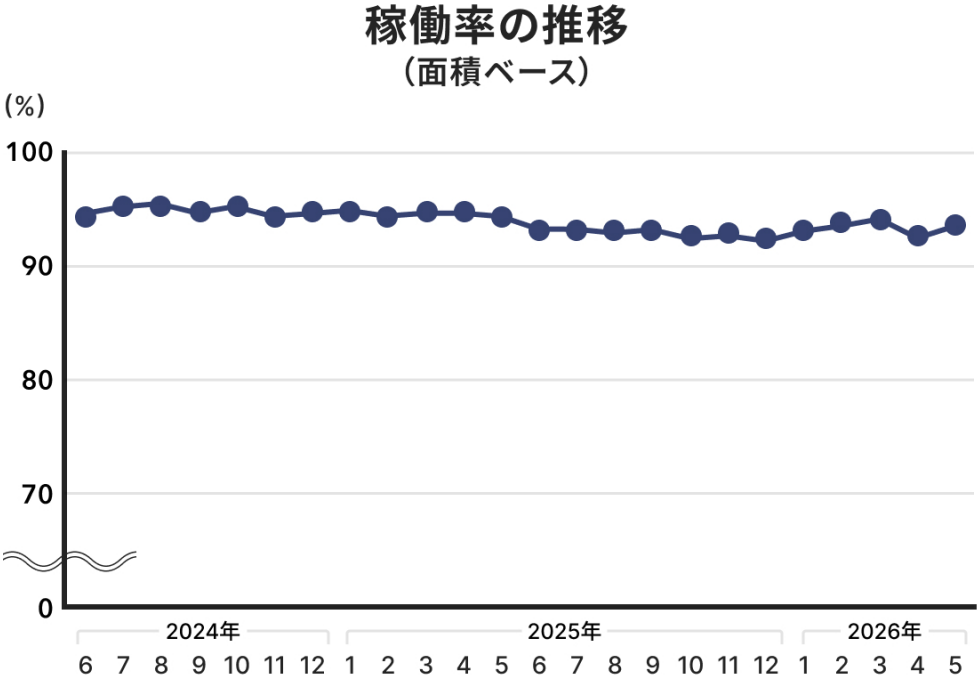
| 物件特性 |
| --- |

投資対象不動産に接する前面道路の路線価は、ここ数年上昇しています。

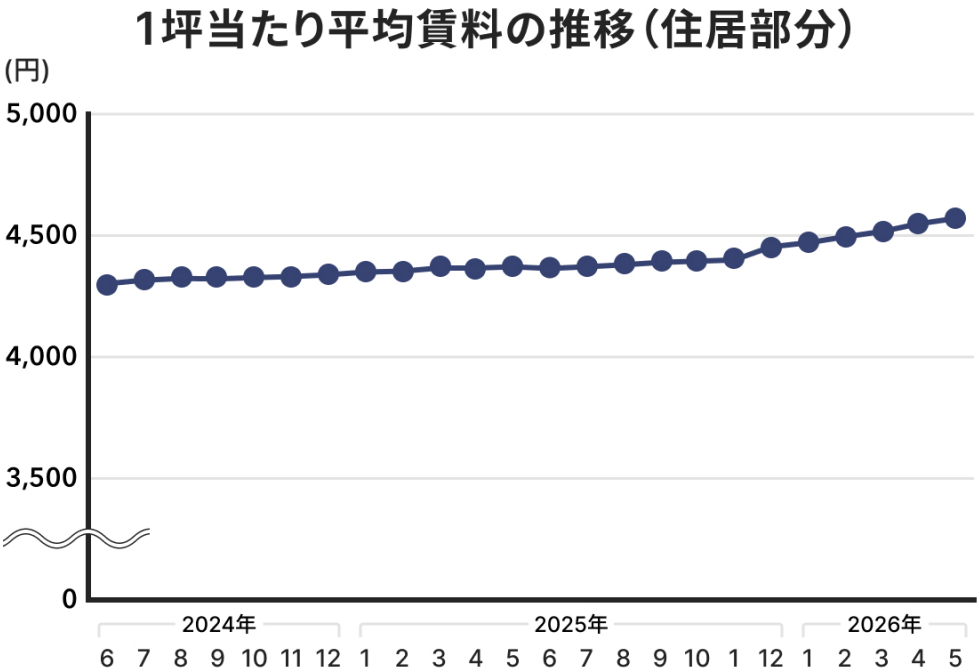



※出所：国税庁の公表データを基にアセット・マネージャーが作成

月額賃料は3LDKで7～13万円台。手頃な賃料ながら質の高い住環境が得られるため、ファミリー層を中心に底堅い需要を獲得しています。加えて、295戸という戸数の多さにより、個別の住戸の入退去が全体収益に与える影響は分散されます。稼働率は2026年5月末までの2年間の平均で94.0%です。




ファミリー層は単身者層に比べて転居の頻度が低い傾向にあり、入退去に伴う空室やリーシングコストの発生も抑えられます。入退去が生じた際には、その機会を活かしてオープンキッチン化、水回りの設備入替などのリノベーションを順次進めています。

| 物件特性 |
| --- |
| その結果、投資対象不動産における平均賃料は上昇傾向で推移しています。<br>  <br><br>※共益費除く<br><br>投資対象不動産の取得価格は68億円となっており、鑑定評価書に記載の積算価格である76.5億円（2026年5月31日時点）を下回る水準です。積算価格とは、不動産の鑑定評価において、原価法（価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法をいいます。）により算出された土地及び建物の試算価格です。※1<br>加えて、投資対象不動産が竣工した2003年と比較して、建築費は1.5倍※2に上昇しており、同じものを改めて建築しようとしても、高いコストがかかることが想定されます。<br>資産としての評価額、そして再建築に要するコストを鑑みると、この取得価格は資産価値を下支えする要素になると考えられます。<br><br>※1　積算価格は鑑定評価機関による鑑定評価上算出された試算価格に過ぎず、実際の物件の価値や売却価格と一致するとは限らず、相当程度乖離する可能性もあります。<br>※2　国土交通省「建築工事費デフレーター:住宅総合」2003年度から2025年度の変化 |

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

a 「アクセス」について

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

b 「所在地（住居表示）」について

「所在地（住居表示）」は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。

c 「土地」について

・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
・「建蔽率」及び「容積率」は原則として、建築基準法、都市計画法等の関連法令にしたがって定められた数値を記載しています。
・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
・「所有形態」は、投資対象不動産（土地）に関して不動産信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

d 「建物」について
・「建築時期」は、登記簿上の新築時点を記載しています。
・「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。
・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
・「延床面積（登記簿）」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めた投資対象不動産（建物）の建物全体の床面積の合計を記載しています。
・「所有形態」は、投資対象不動産（建物）に関して不動産信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。
・「総戸数・店舗数」は、投資対象不動産（建物）の建物全体に係る居室及び店舗の数を記載しています。

e 「地震PML（地震PML値調査業者）」について
「地震PML（地震PML値調査業者）」は、アセット・マネージャーからの委託に基づき、SOMPOリスクマネジメント株式会社が行った、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）に基づき記載しています。

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

g 「関係者」について
・「PM会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結している又は締結する予定のPM会社を記載しています。
・「マスターリース会社」は、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
・「マスターリース種別」は本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料固定型」としており、主たる契約形態を記載しています。
・「マスターリース契約の契約満了日」は、締結されている又は締結予定のマスターリース契約の契約満了日を記載しています。
・「マスターリース契約の契約更改の方法」は、締結されている又は締結予定のマスターリース契約の契約更改の方法を記載しています。

h 「特記事項」について
「特記事項」の記載については、原則として、2026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。

i 「賃貸借の概要」について
・「賃貸借の概要」は、本件不動産受益権の取得に係る売買契約における売主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、本件不動産受益権の取得予定日において有効な賃貸借契

約の内容等を記載しています。
・「総賃貸可能面積」は、2026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。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（上記「g 関係者について」をご参照ください。以下同じです。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で2026年5月末時点において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。
・「稼働率（面積ベース）」は、「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
・「月額賃料及び共益費」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で2026年5月末時点において締結されている賃貸借契約に表示された月間賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「パス・スルー型月額賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月間賃料及び共益費（以下、本項において「賃料保証型月額賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結する予定の場合には、パス・スルー型月額賃料及び共益費並びに賃料保証型月額賃料及び共益費の合計額を記載しています。
・「年間賃料及び共益費」は、主要テナントに係る月額賃料及び共益費（マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、パス・スルー型月額賃料及び共益費、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、賃料保証型月額賃料及び共益費）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
・「敷金・保証金」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で2026年5月末時点において締結されている賃貸借契約に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の残高の合計額（以下、本項において「パス・スルー型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高（以下、本項において「賃料保証型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結する予定の場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。
・「賃貸可能戸数・店舗数」は、賃貸可能な戸数・店舗数、賃料固定型物件については、賃借人が転貸可能な戸数・店舗数を記載しています。
・「賃貸戸数・店舗数」は、賃貸可能戸数・店舗数のうち賃貸が行われている戸数・店舗数を記載して

います。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で2026年5月末時点において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている戸数・店舗数を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸戸数・店舗数に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている戸数・店舗数を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸戸数及び賃料保証の対象となっている戸数・店舗数の合計を記載しています。

・「稼働率（戸数・店舗数ベース）」は、「賃貸戸数・店舗数」÷「賃貸可能戸数・店舗数」×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。

・「テナント総数」は、受託者又は不動産信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有する投資対象不動産のテナント総数（ただし、駐車場、倉庫等付帯部分のテナントは含みません。）を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合、テナント総数は1として記載しています。

・「主要テナント」は、本書の日付現在で、当該テナントへの賃貸面積が当該物件の賃貸面積の10％以上を占めているテナントを記載しています。

j 「稼働率推移」について

「稼働率推移」は、委託者が本件不動産受益権の取得に係る売買契約における売主から開示を受けた資料に基づき、2022年から2026年までの各年5月末日時点での稼働率を記載しています。稼働率については、「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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

k 「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、委託者又はアセット・マネージャーが、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に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一般財団法人日本不動産研究所と委託者及びアセット・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。

l 「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本件不動産受益権の信託設定後の投資対象不動産の運用体制に関するアセット・マネージャーの本書の日付現在の考えを示したものです。当該記載は、鑑定評価書、鑑定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、当該鑑定評価書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。「稼働率（面積ベース）」は、「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（イ）本借入れ

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。

| | |
|---|---|
| 借入れ予定先（「レンダー」） | 株式会社りそな銀行 |
| 借入予定金額 | 4,624百万円 |
| LTV | 60.6%<br>（借入予定金額÷ 投資対象不動産の2026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の合計額） |
| 利払期日 | 2月、5月、8月及び11月の各末日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）予定返済期日及び最終返済期日も利払期日に含まれます。 |
| 金利 | 日本円TIBORを基準とする変動金利 |
| 予定返済期日 | 2031年8月31日（ただし、営業日でない場合は、前営業日） |
| 最終返済期日 | 2032年8月31日（ただし、営業日でない場合は、前営業日） |
| 裏付資産 | 本件不動産受益権 |
| 担保の状況 | ・本件不動産受益権に対する質権設定契約<br>・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が移転したことを停止条件とする当該投資対象不動産に対する抵当権設定合意 |

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

② 本件不動産受益権選定の理由

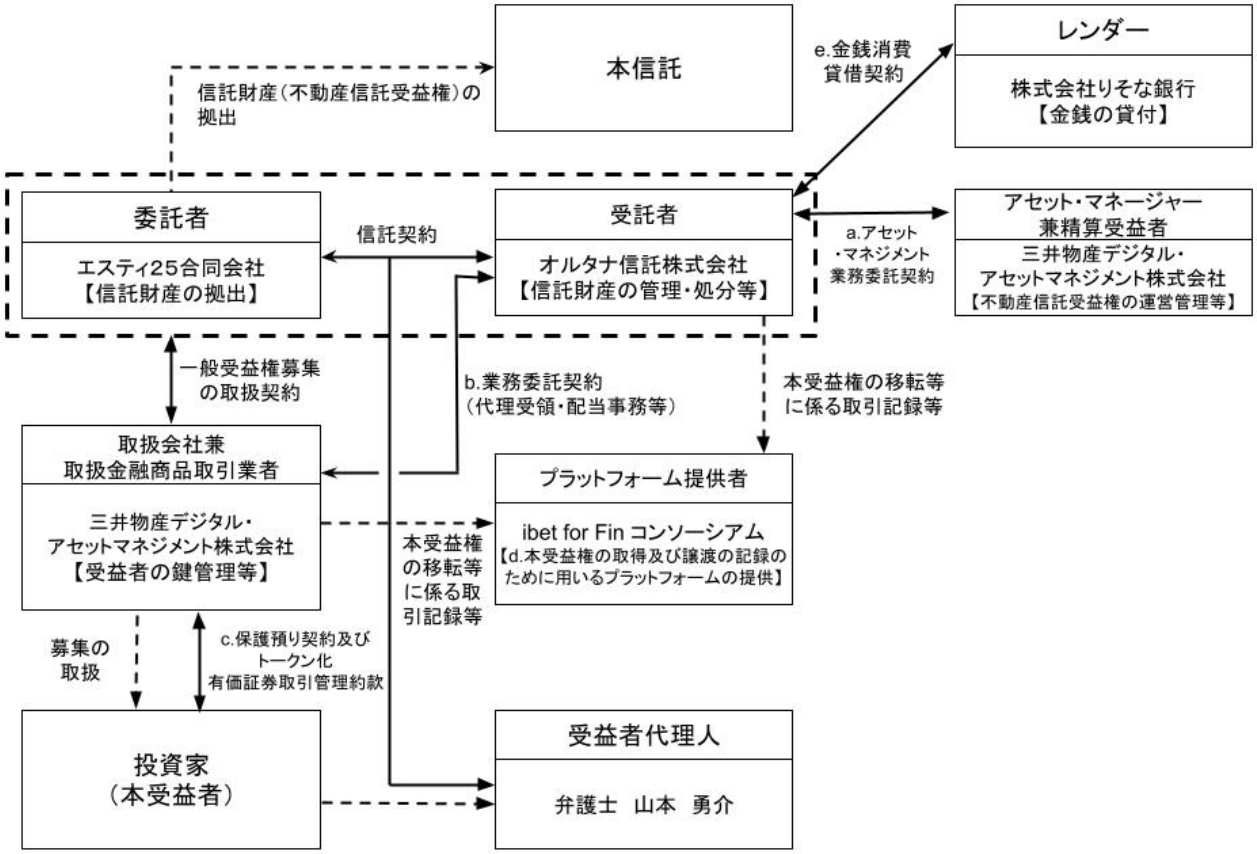
また、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権を選定するに当たり、投資対象不動産に関して、アセット・マネージャー所定の基準による収益性調査及び市場調査等の調査を実施し、投資対象不動産の資料等を精査することでその収益性に関する重大な懸念事項が存在しないことを確認するとともに、鑑定評価書を取得してその資産価値について第三者専門家による意見を取得しています。この調査には、耐震性の調査（新耐震基準（昭和56年に施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき制定された耐震基準をいいます。）に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不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拠出した本件不動産受益権及び金銭を管理及び処分します。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ます。本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォームは、BOOSTRYが開発する「ibet for Fin」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記録のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由」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（代理受領・配当事務等）

受託者は、取扱金融商品取引業者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結します。

取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当及び元本の償還に係る金銭支払に係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほかに、受託者及び取扱金融商品取引業者は、①本受益権発行時の「ibet for Fin」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、②本受益権移転に係る名義書換手続として、本受益権移転に伴い「ibet for Fin」へ記録する情報及び記録される情報の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「ibet for Fin」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

c 保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款

本受益者は、取扱金融商品取引業者との間で、保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、取扱金融商品取引業者は、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。

d 本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォームの提供

ibet for Finコンソーシアムは、本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォーム「ibet for Fin」を運営しています。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　(2) 本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由」に記載のとおり、BOOSTRY、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び受託者はibet for Finコンソーシアムの会員であり、各社は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。

e 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2026年8月10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。

| | |
|---|---|
| 運用基本方針 | 本件不動産受益権は2つの不動産管理処分信託の受益権から構成されますが、その信託財産は全体で1つの区分所有建物であることから、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権の価値を最大化するため、原則として本件不動産受益権を一体として運用します。 |
| 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。<br>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を上回った場合には、金利上昇リスクヘッジ措置（金利キャップ契約又は金利スワップ契約の締結を含みます。）を講ずる場合があります。 |
| リファイナンス方針 | アセット・マネージャーは、延長後の運用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れ期間、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、借入れ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LTV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等の状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持します。 |
| 付保方針 | 災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の特性に応じて損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。なお、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて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。<br>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。 |
| 配当方針 | 原則として、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの各信託計算期間（なお、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2027年2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。<br>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。<br>また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、各信託配当支払日において、受益証券発行信託計算規則に基づき、本受益者に対し、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を原資としない分配（元本の一部減少）を行うことができます。<br>なお、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しは行いません。本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の配当停止事由が合意される可能性があり、そういった合意がなされた場合には、同様です。 |

| | |
|---|---|
| 売却方針 | 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。<br>なお、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権の価値を最大化するため、原則として本件不動産受益権を一括して運用する方針であり、そのため、本件不動産受益権を売却する際には、原則として一体として売却する方針です。 |
| 運用期間 | 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。 |
| その他 | アセット・マネージャーは、受託者が実施する開示に関して、受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、投資家保護又はIR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成を補助します。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、提供する方針です。また、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の元本の一部減少が行われる場合の当該一部減少に係る元本減少割合については、信託配当支払日までに提供する方針です。 |

b 金銭

受託者は、金銭を信託契約その他の関連する契約の規定にしたがって、信託口座内で適切に管理します。

（ロ）受託者（固有勘定）、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信託業法施行規則（平成16年内閣府令第107号。その後の改正を含みます。）（以下「信託業法施行規則」といいます。）第41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、本信託業務に関し、本件不動産受益権の信託設定、受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託、本件不動産受益権の売買取引、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、借入れ及び本信託財産に対する担保設定、取扱会社、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契約の締結、受託者の利害関係人に対する本信託の本受益権若しくは精算受益権の配当金又は償還金の支払い、受託者が信託事務を処理するために必要な限度で、かつ、法令規則上許容されている範囲で行う本信託契約所定の行為（本件不動産受益権の売買取引に係る媒介、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）並びにその他受益者代理人が指図した取引（これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。）に係る、（i）受託者、アセット・マネージャー若しくは委託先又はこれらの利害関係人と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）、（ii）他の信託財産と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）及び（iii）第三者との間において本信託財産のためにする自己取引等であって、受託者、アセット・マネージャー又は委託先が当該第三者の代理人となって行うものを行うことができるものとします。

（ハ）運用制限等

本件不動産受益権及び金銭以外の保有はしません。

（ニ）信託計算期間

毎年2月及び8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2027年2月末日（同日を含みます。）までとします。

（ホ）収益金等の分配

本信託は、各信託配当支払日（最終信託配当支払日を除きます。）に、原則として各信託計算期間における当期未処分利益の全額を配当するものとします。詳細は、前記「第一部 証券情報　第１ 内国信託受益証券の募集（売出）要項　５ 給付の内容、時期及び場所　(1)　分配金」をご参照ください。

（へ）信託報酬等

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 | 以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意する金額とします。<br>当初信託報酬<br>＝（「信託設定時の本信託財産」の価額）×0.20%（税込0.22%）<br>ただし、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）は、上記の当初信託報酬とは別途、信託費用として本信託財産が負担します。<br>当初信託報酬の支払時期は、信託設定日又は信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。 |
| 期中信託報酬 | 各信託計算期間毎に、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、各計算過程で生じる1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意する金額とします。<br>(i)初回及び信託終了日を含む最終の信託計算期間を除く信託計算期間<br>期中信託報酬＝B ÷ 2<br>(ii)初回の信託計算期間<br>期中信託報酬＝B × D ÷ 365日<br>(iii)信託終了日を含む最終の信託計算期間<br>期中信託報酬＝B × D ÷ 365日<br><br>A 「信託設定時の本信託財産の価額」<br>＝「信託設定時の本信託財産」の合計額<br>B 年間信託基本報酬として、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。）<br>＝A ×0.20%（税込0.22%）＋ C ×0.10%（税込0.11%）<br>C 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<br>D 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。）までの期間とします。<br><br>ただし、会計監査費用＝信託報酬の支払日である計算期日（以下「期中信託報酬支払日」といいます。）に終了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。）は、上記の期中信託報酬とは別途、信託費用として本信託財産が負担します。<br>期中信託報酬の支払時期は、各計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日）です。なお、(i)各年２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９月１日（同日を含みます。）から同年２月末日（同日を含みます。）とし、(ii)各年８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３月１日（同日を含みます。）から同年８月末日（同日を含みます。）とし、(iii)信託終了日を期中信託報酬支払日とする場合の対応する信託計算期間は、信託終了日の直前に到来する３月又は９月の１日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までとなります。ただし、初回の期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2027年２月末日（同日を含みます。）です。 |
| 終了時信託報酬 | 以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意する金額とします。<br>終了時信託報酬 ＝ 「信託設定時の本信託財産」の価額×0.20%（税込0.22%）<br>+「信託終了日の属する信託計算期間に生じる信託金に係る利子相当額」<br>終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。 |

| | |
|---|---|
| 清算時信託報酬 | 以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とします。<br>清算時信託報酬＝ 信託終了日の翌日以降に生じる信託金に係る利子相当額<br>清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が結了した日です。 |

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

b アセット・マネージャーに関する報酬等

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

| 種類 | 報酬の額及び支払時期 |
|---|---|
| アップフロント報酬 | 金102,000,000円（税込金112,200,000円）を上限として別途アセット・マネージャーと受託者で合意するものとします。<br>アップフロント報酬の支払時期は、信託設定日です。 |
| 期中運用報酬 | AM報酬計算期間（毎年2月及び8月の末日（同日を含みます。）に終了する期間を意味します。なお、上記にかかわらず、(i)初回のAM報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2027年2月末日までの期間とし、(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ける当該譲渡日を含むAM報酬計算期間は、(a)直前のAM報酬計算期間の末日の翌日（同日を含みます。）から当該地位譲渡日（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2月又は8月の末日（同日を含みます。）までの期間とし、(ⅲ)最終のAM報酬計算期間は、直前のAM報酬計算期間の末日の翌日（同日を含みます。）からアセット・マネジメント業務委託契約の終了日（同日を含みます。）までの期間とします。以下本bにおいて同じです。）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。）を上限として別途アセット・マネージャーと受託者で合意する金額に消費税及び地方消費税を加えた金額とします。<br>期中運用報酬の上限＝(i)運用基本報酬<br>(i)運用基本報酬＝金17,100,000円（税込金18,810,000円）<br>ただし、初回のAM報酬計算期間及び最終のAM報酬計算期間については、以下のとおりとします（1円未満の端数は切り捨てます。）。<br>（算式）<br>運用基本報酬＝A×B÷C<br>A：金34,200,000円（税込金37,620,000円）<br>B：当該AM報酬計算期間の実日数<br>C：365<br><br>期中運用報酬の支払時期は、当該AM報酬計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該AM報酬計算期間中に本件不動産受益権若しくは投資対象不動産が売却された場合、受託者及び/若しくはアセット・マネージャーが、受託者の保有する本件不動産受益権若しくは投資対象不動産の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約を解除した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、解除日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日とします。また、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。 |

| | |
|---|---|
| 売却時報酬・インセンティブ報酬 | ・売却時報酬<br>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。）に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<br><br>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。<br><br>・インセンティブ報酬<br>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。<br><br>(i) A － B<br>(ii)A － C<br><br>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<br>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<br>C = 受託者の委託に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成した投資対象不動産に係る不動産鑑定評価書に記載された2026年5月31日時点における投資対象不動産の鑑定評価額<br><br>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。 |

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（税込金165千円）

「報酬計算期間」とは、直前の報酬支払期日（以下に定義します。）（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2月末日及び8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2月又は8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（もしあれば）、保険料（もしあれば）、鑑定評価書、エンジニアリングレポート取得費用
・本件不動産受益権に係る不動産信託受託者に対する信託報酬、その他本件不動産受益権に係る不動産信託の維持に要する費用
・本借入れに係る利息、ブレークファンディングコスト（もしあれば）、遅延損害金その他の費用
・本借入れに追加して行われる新たな借入れに係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレークファンディングコスト（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）
・本件不動産受益権の売却に係る費用
・受託者が信託事務を処理するために必要な限度で、かつ、法令規則上許容されている範囲で行うものに限られる、投資対象不動産の売却に係る費用
・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
・受託者が本件不動産受益権の取得に関して支払う媒介報酬
・委託者が本件不動産受益権の取得に関して支払う各種手数料その他の当該取得に要する費用（委託者が本件不動産受益権の買主の地位の譲渡を受ける際に負担する手数料等を含みます。）
・業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づき、受託者が取扱金融商品取引業者に対して支払う業務委託料
・その他、本信託の組成及び維持に要する費用

（ト）信託財産の交付
受託者は、信託期間満了日（2036年9月末日をいいます。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、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本信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産（なお、投資対象不動産については、やむを得ず、本件不動産受益権に係る不動産信託の終了により受託者に投資対象不動産が交付された場合であって、法令規則上許容されている範囲に限ります。）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することとし、アセット・マネージャーは、受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えに係る共同請求と同時に信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行い、受託者による当該譲渡の受益権原簿への記録の完了後、直ちに、当該精算受益権に係る受益証券を受託者に提出するものとし、精算受益権に係る受益証券は不所持とします。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

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

精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。ただし、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定が、アセット・マネージャー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、アセット・マネジメント業務委託契約に基づく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（なお、受託者は、かかる承諾を不合理に遅延、留保又は拒絶してはならないとされています。）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（後記「（へ） 本信託契約の変更等」に記載の本信託契約の変更を除きます。）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「（ニ） 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3,712,110,000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。）（以下「法人税法」といいます。）第2条第29号ハに規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合
d 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されない場合
e 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産受益権の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、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。）
i 受益者代理人、精算受益者及びアセット・マネージャーが別途合意し、当該合意する日が到来した場合

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

j 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っている全ての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されない場合

k 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合

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

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

n 受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合

o 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合（委託者が反社会的勢力等であると受託者が合理的に判断したとき又は委託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ときを含みます。）。

さらに、受託者は、信託設定日までの間に以下の事由のいずれかが発生した場合、委託者に通知することにより、本信託契約を解除することができます。

p 本信託契約における委託者又は受益者代理人による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと受託者が合理的に判断した場合

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

加えて、委託者は、信託設定日までの間に以下の事由のいずれかが発生した場合、受託者に通知することにより、本信託契約を解除することができます。

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

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

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、本信託契約は信託設定日において直ちに当然に終了するものとします。

（ニ）終了時の換金

受託者は、信託財産売却期限までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権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。

上記にかかわらず、やむを得ず、本件不動産受益権に係る不動産信託の終了により受託者に投資対象不動産が交付された場合には、受託者は、速やかに本信託の終了を決定し、法令規則上許容されている範囲に限り、信託財産売却期限である当該終了を決定した日から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。）までに、アセット・マネージャーの決定に従い、投資対象不動産を合理的な価格で売却するものとします。万が一、アセット・マネージャーが合理的な理由もなく投資対象不動産の売却を決定しない場合には、受託者は自らの判断によって、法令規則上許容されている範囲に限り、投資対象不動産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（ニ）に従った本件不動産受益権（本信託の終了により受託者に投資対象不動産が交付された場合

には投資対象不動産とします。以下、本（ニ）において同じです。）の売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）は、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。

最終の信託配当金額及び償還金額は、最終信託配当支払日までの受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益若しくは未処理損失に対する信託配当の比率又は信託配当金額を通知することにより行います。

信託終了日を最終日とする信託計算期間における任意積立金の積立て又は取崩し、利益処分項目又は損失処理項目についても、信託終了日までの受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までにアセット・マネージャーが決定し、最終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する日までに受託者へ通知します。

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の本受益者に対して、アセット・マネージャーが受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。かかる最終の信託配当は、最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。かかる配当の支払手続については業務規程に従うものとされています。最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。

また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の精算受益者に対して、アセット・マネージャーが受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。かかる最終の信託配当は、最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。精算受益権に係る最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。

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の終了時点の本受益者及び精算受益者に対して、信託終了日から1か月後を目処に、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（かかる最終償還が行われる日を、以下「最終償還金支払日」といいます。）。受託者は、信託終了日時点における信託金から公租公課留保金及び最終信託費用留保金を控除した金額から、以下の優先順位に従って本受益者及び精算受益者に対する支払いを行うものとします。

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

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

取扱金融商品取引業者は、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、最終信託配当支払日に、信託終了日の開始時点で「ibet for Fin」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、本受益権に係る償還金及び最終配当金の支払いである旨を通知します。

受託者は、信託終了日から最終償還金支払日までの間の任意の日に、信託終了日における、業務規程

に基づく受託者の事務の終了時点で「ibet for Fin」に記録されている情報を参照のうえ、信託終了日の終了における「ibet for Fin」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営業日前の日である最終償還金明細交付日（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、最終償還金支払日の午前11時までに、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、信託終了日の終了時点で「ibet for Fin」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。

（へ）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。また、前記の変更には、法人税法及び所得税法の改正による、配当金額及び最終配当金額に係るアセット・マネージャーによる通知の内容及び時期の変更並びに当該変更に伴い必要となる範囲での本信託契約のその他の規定の変更であって、信託の目的に反しないこと及び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。）がなされる場合及び信託の併合又は分割がされる場合（以下、本（へ）において「重要な信託の変更」といいます。）並びに（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（へ）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、日本経済新聞又は官報のいずれかへ掲載する方法により公告するとともに知れている本受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた本受益者の有する本受益権の口数が総本受益権口数の2分の1を超えなかったときには、本信託契約を変更することができます。なお、アセット・マネージャーの交代は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

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

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

（ト）本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2026年8月10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、本借入れのリファイナンスが行われた場合に、上記と同様の強制売却事由等が合意される可能性があり、そういった合意がなされた場合には、同様です。

（２）【受益権】

①　受益者集会に関する権利

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、元本一部払戻受領権及び償還金受領権を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を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3,712,110,000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受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権以外の全ての本受益者の一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限は受益者代理人が有し、受益者代理人が本受益者に代わって本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）を行い、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については受益者代理人を相手方として行います。

④　受益権の譲渡

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

⑤　課税上の取扱い

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

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

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

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（当期未処分利益を超える分配が行われる場合には、元本払戻し（利益超過分配）とされ、譲渡所得等として後述のとおり取り扱われます。以下、本⑤において同じです。）は、20.315％（15％の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1％（注））及び5％の地方税の合計）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。

本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、（i）申告不要とすること、又は（ii）確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。（i）申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収及び特別徴収のみで課税関係が終了します。（ii）確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失

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

（注）2027年以後当分の間、新たな付加税として所得税の額に1%の税率を乗じた防衛特別所得税の課税が導入されます。また、同年以降、復興特別所得税の税率を現行の2.1%から1.1%に引き下げるとともにその課税期間を2047年までとすることとされています。なお、復興特別所得税と防衛特別所得税の合算税率は現行の復興特別所得税と同じ2.1%となりますが、上記のとおり課税期間は異なることとなります。以下同じです。

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

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

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

本受益権の収益の分配、譲渡損益及び償還損益（償還損益は本受益権の元本額と取得価額との差額により計算されます。）については、法人税に係る所得の金額の計算上、益金の額又は損金の額に算入されます。

本受益権は、信託配当支払日の到来によってその配当受領権の効力を生じることその他一定の要件を満たす商品に該当するため、本受益者における本受益権の収益の分配に係る税務上の収益認識日は、信託配当支払日として取り扱われます。

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への投資＞

これまで個人投資家には難しかった好立地にある不動産への投資が、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、投資対象の物件が実質的に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。2026年5月末日時点で2,000億円を超える不動産運用実績を有しています。また、2026年5月15日付で株式移転により三井物産デジタル・インベストメント株式会社が設立されたことにより、三井物産デジタル・インベストメント株式会社は同日付で三井物産デジタル・アセット

マネジメント株式会社の持株会社（100％株式保有）となりました。

# 「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。**

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社の持株会社である三井物産デジタル・インベストメント株式会社には、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24件のデジタル証券＞
2026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24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。

**（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」から上記「(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、実質的に単一の不動産を信託財産とする2つの不動産信託受益権（本件不動産受益権）を保有する見込みです。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

・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託においては、信託期間が固定期間とされており、原則として、信託期間の終了時までに当該不動産管理処分信託に係る受益権を処分することとなるため、投資対象不動産又は本件不動産受益権を処分すべき時期が事実上信託期間の終了前の一定の期間に限定されます（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

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

（ハ）投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く､適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。とりわけ、本借入れに関しては、投資対象不動産に担保権が設定される場合があり、かかる担保権が設定された場合には、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、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、そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、原状回復義務等の負担が生じることで、多額の損害を被る可能性があります。

（ニ）投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

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

・投資対象不動産について締結される賃貸借契約は契約期間中であっても終了することがあり、また、賃貸借契約で定める賃料収入が常に得られる保証はありません。締結された賃貸借契約の内容が当事者間の合意や法律の規定等に従い後日変更されることもあります。

（ホ）投資対象不動産の処分に関するリスク

・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
・投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。
・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。
・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、本受益権の元本の償還の額が減少し、又は元本の償還が全く行われない場合があります。

（ヘ）マスターリースに関するリスク

・投資対象不動産のマスターリース会社の資力が悪化する等により賃料の支払が滞る場合があります。
・マスターリース会社との間でパス・スルー型マスターリース契約が締結される場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、エンドテナントの利用状況、資力、入居又は退去の状況等に大きく影響を受けることになりますが、マスターリース会社の利用状況又は資力等の影響を受ける可能性もあります。
・マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結される場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、マスターリース会社の利用状況、資力等により大きく影響を受けることになります。また、マスターリース会社との契約が期間満了その他の事由により終了し、その後に同等の契約が締結できない場合又は後継のテナントが見つからない場合、マスターリース会社との契約終了後の賃料水準が低下する場合があります。

（ト）住居への投資に関するリスク

・投資対象不動産の大半は住居ですが、住居は、周辺環境、人口・世帯数動向、交通機関との接続状況、景気動向、不動産の経年劣化の状況等により入居者となるテナントの需要が変動します。テナント需要が低下した場合、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。

（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等（権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。）が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。
・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件不動産受益権等に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また委託者が解散した場合又は無資力の場合には、当該損害賠償請求によって損害等を回復することができない可能性があります。
・また、投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象不動産の処分及び建替え等に際して事実上の困難が生じる可能性等があります。さらに、私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の

権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は投資対象不動産の価値が減殺される可能性があります。

（リ）投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク
・火災、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実質的に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。

（ル）区分所有建物に関するリスク
・投資対象不動産は区分所有建物です。
・区分所有建物については、単独所有の不動産と比べて特有のリスクがあります。
・区分所有建物は、単独所有の不動産と異なり、その管理や処分（建物の建替えを含みます。）が区分所有法や区分所有法に基づき制定される管理規約により規律されます。そのため、単独所有の不動産と異なり、自己の希望するとおりに管理や処分（建物の建替えを含みます。）ができない可能性があります。
・区分所有権は、単独所有の不動産の所有権と同様、原則として自由に処分することができます。ただし、区分所有者間で優先的購入権等の合意をしたり、管理規約において譲渡等の制限を定めることがあり、これらの場合には、自由な譲渡が制限されることとなります。
・区分所有権と敷地利用権は別個の権利とされています。これらの権利は原則として分離して処分することが制限されていますが、分離して処分できる場合があり、そのような処分がされたときは、敷地利用権を有しない区分所有者が生じ、区分所有建物の存続が困難になる可能性があります。
・上記のような単独所有の不動産との差異から、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。
・投資対象不動産は区分所有建物ですが、2個の信託受益権から構成される本件不動産受益権はいずれも受託者により保有され、かつ、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権の価値を最大化するため、原則として本件不動産受益権を一括して運用する方針であることから、受託者が本件不動産受益権の全部を保有する限りにおいて、上記のリスクが生じる可能性は低いと考えられます。ただし、本借入関連契約に基づくレンダーの強制売却手続等により、かかるアセット・マネージャーの方針にかかわらず、本件不動産受益権を構成する信託受益権のいずれか一方のみが売却をされる場合等には、上記のリスクが現実化する可能性があります。

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うると判断した場合、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、取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中、並びにその他取扱金融商品取引業者が必要と判断する場合は、取引が実施されない可能性があることから、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。また、本受益権の譲渡の機会は、それぞれ払込期日の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定の期間及び各決算発表日の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定の期間になります。したがって、本受益権を売却（又は購入）しようとする際に、希望する時期に希望する価格で売却（又は購入）することができない可能性があります。
・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。受託者の事前承諾を得るためには、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「ibet for Fin」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（3）　受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料　＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」をご参照ください。

（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一部払戻し及び元本償還に関するリスク
・本受益権について、信託配当、元本一部払戻し及び元本償還の有無、金額及びその支払は保証されません。
・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、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。本受益権の元本の最終償還の時期については一回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。
・受託者は、受託可能な信託財産に現物不動産が含まれないことから、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が何らかの理由により終了する場合、投資対象不動産を継続して保有することはできないため、速やかに本件不動産受益権の売却や再度の不動産管理処分信託の設定等を行うことが必要になります。そのため、本件不動産受益権が廉価で売却されたり、追加の費用がかかることにより、元本償還の額が減少し、又は全く行われない可能性があります。

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及び再委託先（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、本受益権の募集事務を行う取扱会社、本受益権の譲渡を取り扱う取扱金融商品取引業者、投資対象不動産の建物の賃借人（本施設運営者）等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。
・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。

（ロ）取扱会社による本受益権の買取手続に関するリスク
・運用期間の延長に当たっては、当初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が条件となりますが、買取手続と並行して、取扱会社は、買取手続で買い取った本受益権の売出しを行う予定であり、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るため、取扱会社の判断によって取扱会社による本受益権の買取手続が実施されない可能性もあります。また、運用期間の延長が行われない場合には、取扱会社による本受益権の買取手続も行われません。したがって、取扱会社による本受益権の買取手続が全く行われない可能性があります。

・本書の日付現在、取扱会社による本受益権の買取手続における本受益権の買取価格については、延長前の運用期間の最終決算期の決算内容及び投資対象不動産に係る不動産鑑定評価書に記載された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）とされ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、かかる買取価格も下落する可能性があります。また、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、取扱会社による本受益権の買取手続により本受益権が買い取られる際、その買取価格が、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）本借入れ及び本借入れの借り換え（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。また、かかる財務制限条項や禁止行為等に抵触した場合、本借入れの返済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産の売却が強制され、又は本借入れに係る借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。

・本借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権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。

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権の価値を最大化するため、原則として本件不動産受益権を一括して運用する方針であることから、本件不動産受益権はまとめて売却する可能性が高いといえます。しかし、本件不動産受益権に設定された担保権が実行されレンダーが本件不動産受益権を売却する場合等かかるアセット・マネージャーの方針に反して2つの不動産受益権である本件不動産受益権が別個に売却される場合があります。この場合、各本件不動産受益権はいずれも投資対象不動産の一部に過ぎないため、流動性が制限され、その売却価格の総額は本件不動産受益権全部を一括して売却するよりも低い価格とな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。

・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、市場動向及び本信託財産の資産価値等、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、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。

（ニ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。本受益権の売買その他の取引に当たっては、ibet for Finコンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、かつ、本受益権はブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズムを用いて、権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件である受益権原簿の記録の管理が行われるため、サイバー攻撃により不正アクセスが行われた場合等には、本受益権に係る情報が流出し、又は本受益権に係る記録が改ざんされ若しくは消滅する可能性があります。その結果、本受益権の実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じ、技術的な理由によりブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズムにおける本受益権に係る記録や受益権原簿の記録を改ざん等が発生する前の時点の記録に戻すことが困難となるおそれがあります。かかる場合には、実体法上の権利者に対する本受益権の信託配当及び元本償還が行われなくなる、実体法上の権利者が本受益権を譲渡することができなくなる、又は本受益権の譲渡に係る受益権原簿の記録ができなくなること等により、損害を被る可能性があります。
・その他上記以外の原因により本受益権の受益権原簿記録の管理に用いるブロックチェーンネットワーク若しくは受益権原簿を管理する受託者が管理するシステムや使用する通信回線に重大な障害が生じた場合又は取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報をibet for Finコンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワーク又は受託者が管理するシステムに通常どおり連携できなくなった場合（主に想定される事態として、①「ibet for Fin」において本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションを承認するノードを唯一保有するBOOSTRYのシステム障害等により、発行、移転、償還、原簿書換等が通常どおり行えなくなった場合、②取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を受託者に通常どおり連携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。
・本受益権の売買その他の取引には上記のとおりブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、本受益権の権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件の具備は受益権原簿の記録の管理を通じて行われるため、情報システム上に本受益権の保有者の情報が登録されます。当該情報は受託者並びに受託者が業務を委託する三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社によって適切に管理される予定ですが、サイバー攻撃により不正アクセスが行われ、当該情報の漏洩や不正利用等の事態が生じるおそれがあります。
・本受益権の受益権原簿の記録は、ibet for Finノード管理者から提供される受益権原簿データに基づき記録されます。したがって、「ibet for Fin」が受託者の期待どおりに利用できない場合又はibet for Finノード管理者からの提供データに何らかの事由により誤りがあった場合、本受益権の権利等の保有、移転や決済等に関して影響が生じることにより、損害を被る可能性があります。また、「ibet for Fin」は、BOOSTRYが事務局を務めるibet for Finコンソーシアムによって運営及び管理され、また、「ibet for Fin」において本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションを承認するノードは、現時点においてはBOOSTRYのみが保有します。そのため、BOOSTRYが管理するシステムや利用する通信回線に重大な障害が生じた場合又はその信用状況等が悪化し受託者の期待どおりに業務を行うことができない場合等は、本受益権の権利等の保有、移転や決済等に関して影響が生じることにより、損害を被る可能性があります。

（ホ）受託者に実績及び十分な資産がないことに関するリスク
・受託者は、2025年3月10日に設立され、2025年6月25日に信託業の免許の交付を受けました。受託者は、本書の日付現在において信託財産の管理又は処分若しくは受益者の管理等の信託業務の実績は4件です。受託者にとって、本信託財産は、現時点では十分な実績のない中で信託業務を行う信託財産であり、今後の実績を予測することは困難です。
・受託者は、本書の日付現在において、既に運用・管理する信託財産、及び今後取得する予定の本信託財産等の信託財産を除き十分な資産を有しておらず、受託者の責めに帰すべき事由により信託に損失等が生じた場合の引き当て等が不十分なおそれがあります。

（ヘ）その他の仕組みに関するリスク
・受託者であるオルタナ信託株式会社並びにアセット・マネージャー及び取扱会社である三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、親子会社の関係であるため、一方が本受益者の利益以上に他方の利益を図り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

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。

・税制改正による本受益権の分配金の取扱いの変更等に伴い、取扱金融商品取引業者においてシステムの修正等が必要になる可能性があります。当該対応が適時に行われない場合、本受益権を保有する投資家に事務手続等の負担が生じる可能性があります。

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

⑤　その他

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

①　受託者及び取扱金融商品取引業者のリスク管理体制

（イ）サイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅に関する管理体制

上記「(1) リスク要因　③ 仕組みに関するリスク　（ニ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載のサイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅の原因、これらに対する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 記録の改ざん・消滅が生じ得る原因

本受益権の記録の改ざん・消滅を生じさせるには、「デジタル証券基盤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 記録の改ざん・消滅に対する低減策

「デジタル証券基盤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、当該デジタル証券基盤が「パブリック型」か「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。本受益権の取引に当たっては、「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤を採用した上で、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、ibet for Finコンソーシアムにおいては、ノードはibet for Finコンソーシアムが予め承認した特定のノード（発行者及び取扱金融商品取引業者）に限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能なため、「パブリック型」と比べて意図しない財産的価値の移転が生じる蓋然性は限定的といえます。

「秘密鍵の保全」としては、受益者からの委託により秘密鍵の管理を行う取扱金融商品取引業者が、「ibet for Fin」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。「ibet for Fin」において、取扱金融商品取引業者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、後記「（ロ）　システム障害に対する管理体制」を整備することによって、発生時においても業務継続が可能な体制を整備しています。

c 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応

本受益権の記録の改ざん・消滅が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としてのオルタナ信託株式会社が、受益権原簿の記録内容（権利情報）を本来の正しい状態に復旧します。具体的には、各受益権の発行体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、本受益権の記録の改ざん・消滅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、「E-Prime」を通じて「ibet for Fin」等を復旧することで顧客資産の流出を防ぐことが可能と考えています。

（ロ）システム障害に対する管理体制

受託者の免責条項に該当しないシステム障害が生じた場合には、「ibet for Fin」及び「E-Prime」によらず、受託者が保有する受益権原簿の更新を実施することにより業務を継続します。システム復旧後は、受益権原簿を上記「（イ） サイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅に関する管理体制 c 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応」に記載の「強制移転機能」と同様の手法を用いてシステムに登録することで、「ibet for Fin」及び「E-Prime」の記録内容についても正しい状態に復旧します。なお、受益権原簿記載事項を記載した書面の交付並びに受益権原簿の閲覧及び謄写の交付等の一定の業務についてはシステム復旧後に対応することとしています。

（注） 上記を含む、本書に記載の取扱金融商品取引業者のリスク管理体制は、取扱金融商品取引業者である三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社に関する手法です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、リスク管理体制が異なる可能性があります。以下同じです。

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、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が、その業務に関する範囲で、リスクの管理を実施します。本書の日付現在の、アセット・マネージャーのリスク管理体制は、以下のとおりです。

（イ）リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、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、上記「1 概況 (4) 信託財産の管理体制等」をご参照ください。

## 第２【信託財産の経理状況】

本信託財産の第1期の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2027年2月末日（同日を含みます。）までです。本書の日付現在、本信託財産は、第1期の信託計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

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

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

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表についてセンクサス監査法人の監査を受けます。

１【貸借対照表】
該当事項はありません。

２【損益計算書】
該当事項はありません。

## 第３【証券事務の概要】

### １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

（１） 本受益権の取引の方法

本受益権は、取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。

（２） 本受益権の管理等

本受益権は、受託者の指定するシステムである「ibet for Fin」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及びトークン化有価証券取引管理約款を締結する必要があり、本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、当該保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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、当該保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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、受託者の承諾をもって成立するものとし、当該承諾は受託者による「ibet for Fin」への記録によって行われます。具体的な手続は、以下のとおりです。

① 本受益者から取扱金融商品取引業者への譲渡

取扱金融商品取引業者は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、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として、当該本受益権の受渡日の午後3時までに、（i）決済が完了した本受益者の情報並びに（ii）決済が完了した本受益権の数量（個数）等、受渡日及び移転区分等を記載した移転情報（本受益権の移転に係る情報を「ibet for Fin」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、「ibet for Fin」への登録を行います。当該登録がなされた場合、決済が完了した本受益権の譲渡に係る受託者による承諾が行われたものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。

② 取扱金融商品取引業者から投資家への譲渡

取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」に情報が登録されていない投資家（以下「新規投資家」といいます。）が本受益権の取得申込を行う場合、本受益権の取得申込を行う当該新規投資家の属性等の確認をした上で、取扱金融商品取引業者と当該新規投資家との間の本受益権の譲渡についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結します。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、当該約定が成立した新規投資家の投資家情報を当該新規投資家の保有する本受益権に係るST（「ibet for Fin」ネットワーク内のブロックチェーン上で管理される、本受益権に対応するセキュリティ・トークンをいいます。）を管理するための秘密鍵を生成します。取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」上で、本受益権に対して、当該新規投資家の名義登録を行います。取扱金融商品取引業者は、新規投資家に対して本受益権を譲り渡す旨の約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、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として、当該本受益権の受渡日の午後3時までに、（i）決済が完了した登録投資家の情報並びに（ii）決済が完了した本受益権の数量（個数）、受渡日及び移転区分を記載した移転情報を作成し、「ibet for Fin」への登録を行います。当該登録がなされた場合、決済が完了した本受益権の譲渡に係る受託者による承諾が行われたものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。

（３） 受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

| | |
|---|---|
| 取扱場所 | オルタナ信託株式会社<br>東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番6号 |
| 取次所 | 該当事項はありません。 |
| 代理人の名称及び住所 | オルタナ信託株式会社<br>東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番6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「ibet for Fin」の利用に伴う別途の報酬及び手数料は設定されておらず、受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。 |

＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞

本受益者は2027年8月31日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日以降各決算発表日の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定の期間、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等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、譲渡する際には取扱金融商品取引業者が手数料を収受する場合があります。

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の一定の場合、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。

＜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、2031年8月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へ通知し、取扱会社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 | アセット・マネージャーが別途通知又は公表する一定の期間 |
| 買取手続の応募方法 | 取扱会社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 | 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 | 取扱会社又は取扱会社が指定する第三者 |
| 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、取扱会社に本受益権に係る権利移転が記録され、取扱会社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リファイナンスが行われないことが明らかになった場合又は取扱会社において、本受益者の譲渡の申し出の状況と買取手続と並行して行う予定の本受益権の売出しにおける投資家の需要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、上記の要件のうち、(iii)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。

相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手続について

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

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

### ２ 本受益者に対する特典

該当事項ありません。

### 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、「ibet for Fin」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、「ibet for Fin」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

上記「１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「ibet for Fin」の利用に伴う別途の報酬及び手数料は設定されておらず、受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。

## 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

2026 年 6 月 30 日現在、資本金は 332 百万円です。また、発行可能株式総数は、1,000 株であり、2026 年 6 月 30 日現在、普通株式 1,000 株を発行済です。2025 年 3 月 10 日の設立以来、資本金の額の増減はありません。

(2) 受託者の機構

受託者は、取締役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委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、監査役が取締役の職務執行状況を監査することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っています。なお、以下の記載は、2026 年 3 月 31 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います。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 6 名（うち社外取締役 5 名）にて構成しています。

２.監査役

受託者の監査役は、取締役会等重要な会議への出席、取締役等から職務の執行状況についての報告聴取、重要書類の閲覧等により、取締役の職務執行状況を監査しています。

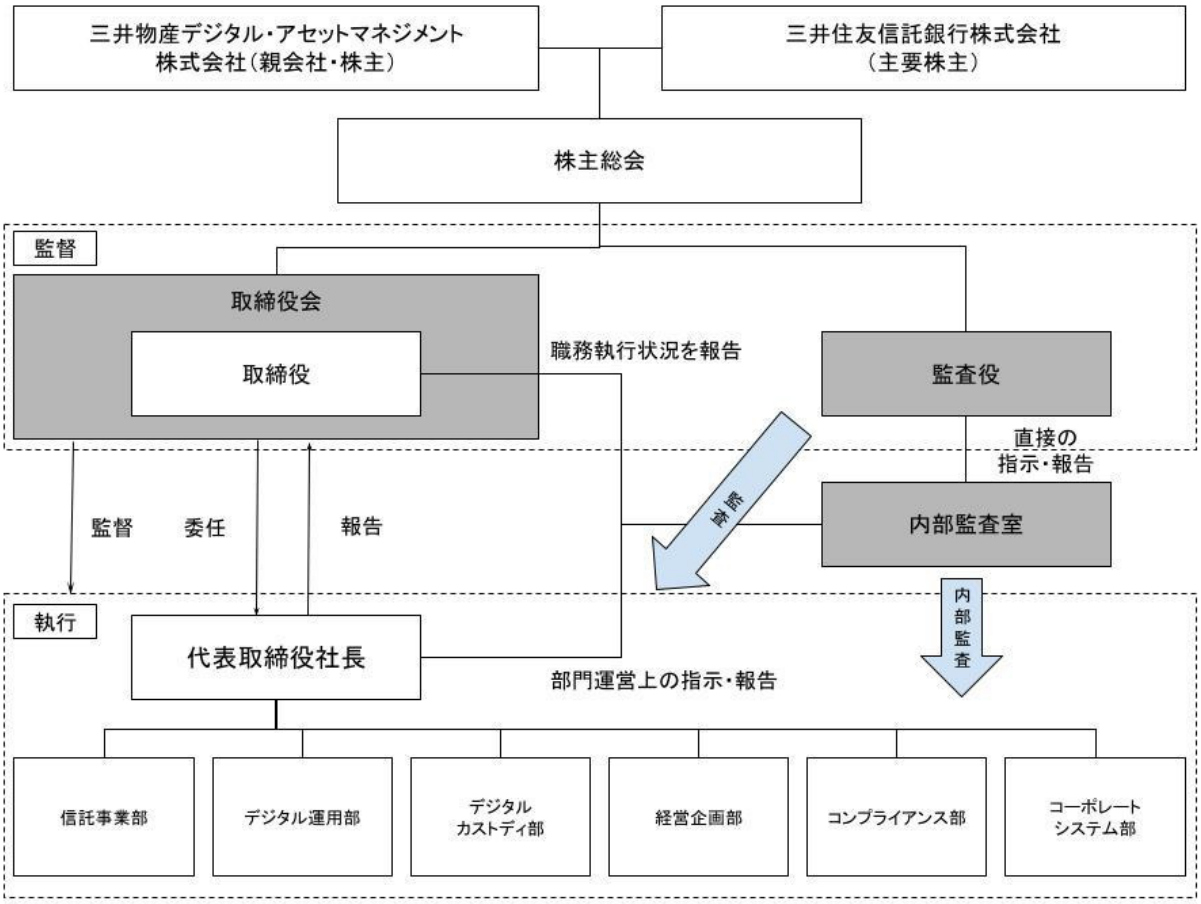
ロ．その他の機関の設置等

・該当事項はありません。

ハ．模式図

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

（2026 年 3 月 31 日現在）




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

## ２【事業の内容及び営業の概況】

### （1）事業の内容

2026 年 3 月 31 日現在、受託者は、親会社である三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社の下、信託業を行っています。

### （2）営業の概況

2026 年 3 月 31 日現在、受託者が受託する信託財産は以下のとおりです。

| 科目 | 2026年3月31日 |
|---|---|
| | 金額（百万円） |
| 有価証券の信託 | 43,357 |
| 合計 | 43,357 |

## ３【経理の状況】

(1) 受託者の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和 38 年大蔵省令第 59 号）並びに、同規則第 2 条の規定に基づき、「信託業法施行規則」（平成 16 年内閣府令第 107 号）に基づいて作成しています。

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

(3) 受託者は、金融商品取引法第 193 条の 2 第 1 項の規定に基づき、前事業年度（自　2025 年 3 月 10 日　至　2025 年 3 月 31 日）及び当事業年度（自　2025 年 4 月 1 日　至　2026 年 3 月 31 日）の財務諸表について、センクサス監査法人の監査証明を受けています。

(4) 受託者は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

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

1　財務諸表等

(1)　財務諸表

①　貸借対照表

（単位：百万円）

| | 前事業年度<br>(2025年3月31日) | 当事業年度<br>(2026年3月31日) |
|---|---|---|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 665 | 63 |
| 売掛金 | － | 24 |
| 短期貸付金 | － | 650 |
| その他 | － | 0 |
| 流動資産合計 | 665 | 738 |
| 固定資産 | | |
| 投資その他の資産 | | |
| 供託金 | － | 25 |
| 繰延税金資産 | － | 2 |
| 投資その他の資産合計 | － | 27 |
| 固定資産合計 | － | 27 |
| 繰延資産 | | |
| 創立費 | 2 | － |
| 繰延資産合計 | 2 | － |
| 資産合計 | 667 | 765 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 未払金 | 3 | 0 |
| 未払法人税等 | 0 | 29 |
| 未払消費税等 | － | 14 |
| 預り金 | 0 | 2 |
| 流動負債合計 | 3 | 46 |
| 負債合計 | 3 | 46 |

（単位：百万円）

| | 前事業年度<br>（2025年3月31日） | 当事業年度<br>（2026年3月31日） |
|---|---|---|
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 332 | 332 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | 332 | 332 |
| 資本剰余金合計 | 332 | 332 |
| 利益剰余金 | | |
| その他利益剰余金 | | |
| 繰越利益剰余金 | △1 | 53 |
| 利益剰余金合計 | △1 | 53 |
| 株主資本合計 | 663 | 718 |
| 純資産合計 | 663 | 718 |
| 負債純資産合計 | 667 | 765 |

② 損益計算書

（単位：百万円）

| | 前事業年度<br>（自 2025年3月10日<br>至 2025年3月31日） | | 当事業年度<br>（自 2025年4月 1日<br>至 2026年3月31日） | |
|---|---|---|---|---|
| 営業収益 | | | | |
| 信託報酬 | | － | | 154 |
| 営業収益合計 | | － | | 154 |
| 販売費及び一般管理費 | ※1※2 | 1 | ※1※2 | 74 |
| 営業利益又は営業損失（△） | | △1 | | 80 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | － | | 1 |
| その他 | | | | 0 |
| 営業外収益合計 | | | | 1 |
| 営業外費用 | | | | |
| 創立費償却 | | － | | 2 |
| 営業外費用合計 | | － | | 2 |
| 経常利益又は経常損失（△） | | △1 | | 79 |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△） | | △1 | | 79 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 0 | | 26 |
| 法人税等調整額 | | － | | △2 |
| 法人税等合計 | | 0 | | 24 |
| 当期純利益又は当期純損失（△は損失） | | △1 | | 55 |

③　株主資本等変動計算書

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

（単位：百万円）

| | 株主資本 | | | | | | 純資産合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | 利益剰余金 | | 株主資本合計 | |
| | | 資本準備金 | 資本剰余金合計 | その他利益剰余金<br>繰越利益剰余金 | 利益剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | － | － | － | － | － | － | － |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新株の発行 | 332 | 332 | 332 | | | 665 | 665 |
| 当期純損失（△） | | | | △1 | △1 | △1 | △1 |
| 当期変動額合計 | 332 | 332 | 332 | △1 | △1 | 663 | 663 |
| 当期末残高 | 332 | 332 | 332 | △1 | △1 | 663 | 663 |

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

（単位：百万円）

| | 株主資本 | | | | | | 純資産合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | 利益剰余金 | | 株主資本合計 | |
| | | 資本準備金 | 資本剰余金合計 | その他利益剰余金<br>繰越利益剰余金 | 利益剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 332 | 332 | 332 | △1 | △1 | 663 | 663 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 当期純利益 | | | | 55 | 55 | 55 | 55 |
| 当期変動額合計 | － | － | － | 55 | 55 | 55 | 55 |
| 当期末残高 | 332 | 332 | 332 | 53 | 53 | 718 | 718 |

④　キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

| | 前事業年度<br>（自　2025年3月10日<br>至　2025年3月31日） | | 当事業年度<br>（自　2025年4月　1日<br>至　2026年3月31日） | |
|---|---|---|---|---|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△） | | △1 | | 79 |
| 創立費償却 | | － | | 2 |
| 受取利息及び受取配当金 | | － | | △1 |
| 売上債権の増減額（△は増加） | | － | | △24 |
| 未払金の増減額（△は減少） | | － | | △2 |
| 預り金の増減額（△は減少） | | － | | 2 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少） | | － | | 14 |
| その他 | | 1 | | 4 |
| 小計 | | － | | 74 |
| 利息及び配当金の受取額 | | － | | 0 |
| 法人税等の支払額 | | － | | △2 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | － | | 73 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 供託金の拠出による支出 | | － | | △25 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | － | | △25 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 株式の発行による収入 | | 665 | | － |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 665 | | － |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | | 665 | | 48 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | | － | | 665 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 | 665 | ※1 | 713 |

注記事項

（重要な会計方針）

１.繰延資産の償却方法

（1）創立費

効果の及ぶ期間（5年以内）に償却します。

２.収益及び費用の計上基準

受託者の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。

（1）信託報酬

顧客から受託された土地・建物の管理、運用サービスを提供する義務を負い、当該履行義務は信託設定時点、又はサービスが提供される一定の期間にわたり収益を認識しています。

３.キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における現金及び現金同等物は、手許現金及び随時引き出し可能な預金を計上しています。

（未適用の会計基準等）

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）

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

１.概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

２.適用予定日

2028年３月期の期首から適用予定です。

３.当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

（損益計算書関係）

※1　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりです。

| | 前事業年度<br>（自　2025年3月10日<br>至　2025年3月31日） | 当事業年度<br>（自　2025年4月 1日<br>至　2026年3月31日） |
|---|---|---|
| 役員報酬 | － | 12百万円 |
| 給与賃金 | 1百万円 | 44百万円 |

※2　関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれています。

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

一般管理費　出向者給与負担金　1百万円

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

一般管理費　出向者給与負担金　56百万円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

発行済株式の種類及び総数に関する事項

（単位：株）

| | 当事業年度<br>期首株式数 | 当事業年度<br>増加株式数 | 当事業年度<br>減少株式数 | 当事業年度末<br>株式数 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|
| 普通株式 | － | 1,000 | － | 1,000 | ― |
| 合計 | － | 1,000 | － | 1,000 | ― |

（注）普通株式の増加は設立によるものです。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

1．発行済株式の種類及び総数に関する事項

（単位：株）

| | 当事業年度<br>期首株式数 | 当事業年度<br>増加株式数 | 当事業年度<br>減少株式数 | 当事業年度末<br>株式数 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|
| 普通株式 | 1,000 | － | － | 1,000 | ― |
| 合計 | 1,000 | － | － | 1,000 | ― |

2．剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

| 決議予定 | 株式の種類 | 配当金の総額（百万円） | 配当の原資 | 1株当たり配当額（円） | 基準日 | 効力発生日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年6月23日定時株主総会 | 普通株式 | 53 | 利益剰余金 | 53,726 | 2026年3月31日 | 2026年6月23日 |

（キャッシュ・フロー計算書関係）

※1　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりです。

| | 前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日） | 当事業年度（自　2025年4月 1日　至　2026年3月31日） |
|---|---|---|
| 現金及び預金 | 665百万円 | 63百万円 |
| 融資期間が3か月以内の短期貸付金 | −百万円 | 650百万円 |
| 現金及び現金同等物 | 665百万円 | 713百万円 |

（金融商品関係）

1．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

受託者は、必要な資金を自己資金で賄っています。一時的な余剰資金につきましては普通預金で保有しています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスクならびにリスク管理体制

営業債権である売掛金及び短期貸付金は、取引先の信用リスクに晒されています。当該リスクについては、取引先の状況を定期的に把握することにより管理しています。

2．金融商品の時価等に関する事項

「現金及び預金」、「売掛金」及び「短期貸付金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。

(注) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（2025年3月31日）

該当事項はありません

当事業年度（2026年3月31日）

| | 1年以内<br>（百万円） | 1年超5年以内<br>（百万円） | 5年超10年以内<br>（百万円） | 10年超<br>（百万円） |
|---|---|---|---|---|
| 短期貸付金 | 650 | － | － | － |

３．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

該当事項はありません。

（退職給付関係）

該当事項はありません。

（資産除去債務関係）

該当事項はありません。

（税効果会計関係）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

| | 前事業年度<br>（自　2025年3月10日<br>至　2025年3月31日） | 当事業年度<br>（自　2025年4月 1日<br>至　2026年3月31日） |
|---|---|---|
| 繰延税金資産 | －百万円 | 2百万円 |
| 　未払事業税 | －百万円 | 2百万円 |
| 繰延税金資産小計 | －百万円 | 2百万円 |
| 評価性引当額 | －百万円 | －百万円 |
| 繰延税金資産合計 | －百万円 | 2百万円 |
| 繰延税金負債 | －百万円 | －百万円 |
| 繰延税金負債合計 | －百万円 | －百万円 |
| 繰延税金資産の純額 | －百万円 | 2百万円 |

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

※法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しています。

（収益認識関係）

１.顧客との契約から生じる収益を分解した情報

受託者は、信託事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は以下のとおりです。

| | 前事業年度<br>（自　2025年3月10日<br>至　2025年3月31日） | 当事業年度<br>（自　2025年4月 1日<br>至　2026年3月31日） |
|---|---|---|
| 顧客との契約から生じる収益 | −百万円 | 154百万円 |
| うち信託報酬 | −百万円 | 154百万円 |

２.顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、財務諸表「注記事項（重要な会計方針）２．収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しています。

（セグメント情報等）

セグメント情報

受託者は、信託業務を専業で行っている信託会社であり、単一セグメントのため、記載を省略しています。

関連情報

１.製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の90%超であるため、記載を省略しています。

２.地域ごとの情報

(1) 営業収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しています。

３.主要な顧客ごとの情報

当事業年度における営業収益は、受託者としてのオルタナ信託株式会社からの信託報酬のみです。

関連当事者情報

1.関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

前事業年度(自　2025年3月10日　至　2025年3月31日)

(単位:百万円)

| 種類 | 会社等の名称 | 所在地 | 資本金又は出資金(百万円) | 事業の内容又は職業 | 議決権等の所有(被所有)割合(%) | 関連当事者との関係 | 取引の内容 | 取引金額(注1) | 科目 | 期末残高(注1) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 親会社 | 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1-9-8 | 1,700 | デジタル技術を駆使した、個人投資家向けの先進的金融プラットフォーム事業 | 被所有<br>直接<br>85.1% | 役員の兼任5名<br>出向者の受入 | 出向料及びその他費用<br>株式の引受 | 1<br>565 | 未払金<br>資本金<br>資本準備金 | 3<br>282<br>282 |
| 主要株主 | 三井住友信託銀行株式会社 | 東京都千代田区丸の内1-4-1 | 342,037 | 信託業務<br>銀行業務 | 被所有<br>直接<br>14.9% | 役員の兼任1名<br>出向者の受入 | 株式の引受 | 99 | 資本金<br>資本準備金 | 49<br>49 |

(注) 1. 取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

(注) 2. 上記の会社との取引については、一般取引条件と同様に決定しています。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

（単位：百万円）

| 種類 | 会社等の名称 | 所在地 | 資本金又は出資金（百万円） | 事業の内容又は職業 | 議決権等の所有（被所有）割合（%） | 関連当事者との関係 | 取引の内容 | 取引金額（注1） | 科目 | 期末残高（注1） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 親会社 | 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1-9-8 | 1,700 | デジタル技術を駆使した、個人投資家向けの先進的金融プラットフォーム事業 | 被所有<br>直接<br>85.1% | 役員の兼任5名<br>出向者の受入 | 出向料及びその他費用<br>地代家賃 | 56<br>4 | 前払費用 | 0 |
| 親会社 | 三井物産株式会社 | 東京都千代田区大手町一丁目2番1号 | 344,163 | 総合商社 | 被所有<br>間接<br>85.1% | 資金の貸付 | 資金の貸付<br>受取利息 | 650<br>1 | 短期貸付金<br>未収利息 | 650<br>0 |

（注）１．取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

（注）２．上記の会社との取引については、一般取引条件と同様に決定しています。

（イ）財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

該当事項はありません。

（ウ）財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

該当事項はありません。

（エ）財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

該当事項はありません。

２.親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

三井物産株式会社（東京証券取引所に上場）

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（非上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

１.1株当たり純資産額及び算定上の基礎

| | | 前事業年度<br>（2025年3月31日現在） | 当事業年度<br>（2026年3月31日現在） |
|---|---|---|---|
| 1株当たり純資産額 | 円 | 663,658 | 718,726 |
| （算定上の基礎） | | | |
| 純資産の部の合計額 | 百万円 | 663 | 718 |
| 純資産の部の合計額から控除する金額 | 百万円 | ― | ― |
| 普通株式に係る期末の純資産額 | 百万円 | 663 | 718 |
| 1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数 | 株 | 1,000 | 1,000 |

２.1株当たり当期純利益又は当期純損失及び算定上の基礎

| | | 前事業年度<br>（自　2025年3月10日<br>至　2025年3月31日） | 当事業年度<br>（自　2025年4月 1日<br>至　2026年3月31日） |
|---|---|---|---|
| 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失（△） | 円 | △1,341 | 55,068 |
| （算定上の基礎） | | | |
| 当期純利益又は当期純損失（△） | 百万円 | △1 | 55 |
| 普通株主に帰属しない金額 | 百万円 | ― | ― |
| 普通株式に係る当期純利益又は当期純損失（△） | 百万円 | △1 | 55 |
| 普通株式の期中平均株式数 | 株 | 1,000 | 1,000 |

※　潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、潜在株式が存在しないため、記載していません。

⑤　附属明細表

有形固定資産等明細表

該当事項はありません。

社債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

該当事項はありません。

引当金明細表

該当事項はありません。

資産除去債務明細表

該当事項はありません。

(2)　主な資産及び負債の内容

当事業年度末（2026年3月31日現在）の主な資産及び負債の内容は、次のとおりです。

①　附属明細表

現金及び預金は株式会社三井住友銀行の預金63百万円、売掛金は受託者としてのオルタナ信託株式会社に対する信託報酬24百万円、短期貸付金は三井物産株式会社に対する貸付金650百万円です。

②　負債の部

記載すべき重要なものはありません。

(3)　その他

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書

2025 年 7 月 18 日

オルタナ信託株式会社
取締役会　御中

センクサス監査法人
東京都港区
指定社員
業務執行社員　公認会計士　平山　友暁

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第 193 条の 2 第 1 項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているオルタナ信託株式会社の 2025 年 3 月 10 日から 2025 年 3 月 31 日までの第 1 期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、オルタナ信託株式会社の 2025 年 3 月 31 日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券届出書 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 に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

利害関係

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

以　上

---

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

# 独立監査人の監査報告書

2026年6月15日

オルタナ信託株式会社
取締役会　御中

センクサス監査法人
東京都港区

指　定　社　員
業　務　執　行　社　員　　公認会計士　　平山　友暁

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

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

その他の記載内容
その他の記載内容は、有価証券届出書 第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第１ 受託者の状況に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者の責任並びに監査役の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適

正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
監査役の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

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

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

以　上

---

（注）1. 上記の監査報告書の原本は受託者（有価証券届出書提出会社）が別途保管しています。
2. 上記の監査報告書は、「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第１ 受託者の状況 に記載される（3） 経理の状況」を対象としたものです。

## ４【利害関係人との取引制限】

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

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

① 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を固有財産に帰属させ、又は固有財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を信託財産に帰属させること

② 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を他の信託の信託財産に帰属させること

③ 第三者との間において信託財産のためにする行為であって、自己が当該第三者の代理人となって行うもの

④ 信託財産に属する財産につき固有財産に属する財産のみをもって履行する責任を負う債務に係る債権を被担保債権とする担保権を設定することその他第三者との間において信託財産のためにする行為であって受託者又はその利害関係人と受益者との利益が相反することとなるもの

(2) 信託業法により禁止される取引（信託業法に定める例外に該当する場合を除きます。）

① 自己又はその利害関係人と信託財産との間における取引

② 一の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引

③ 第三者との間において信託財産のためにする取引であって、自己が当該第三者の代理人となって行うもの。

ただし、受託者は、信託法及び信託業法に定める例外として、本信託契約において、信託業法施行規則第41条第3項の要件を充足する場合に限り、自己又はその利害関係人と本信託財産との間における取引として、以下の取引を行うことができるものとされています。

- 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第32条）
- 本件不動産受益権の信託設定（本信託契約第34条の2）
- 本件不動産受益権の売買（本信託契約第34条の2）
- 投資対象不動産の賃貸借取引（本信託契約第34条の2）
- 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34条の2）
- 投資対象不動産の工事等の発注又は受注（本信託契約第34条の2）
- 資金の振込（本信託契約第34条の2）
- 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34条の2）
- 取扱会社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、受託者及びその他の当事者の間での募集取扱契約の締結（本信託契約第34条の2）
- その他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引（本信託契約第34条の2）
- 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２５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5月1日から翌年4月末日までの年一期ですが、第1期の事業年度は、委託者の設立日である2026年5月1日から2027年4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、2026年5月1日（設立日）から2027年4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<br>（2026年7月2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として、本受益権の募集の取扱い及び販売等を行います。また、取扱金融商品取引業者として、本受益者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。さらに、受託者と業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結し、本受益権に係る信託配当及び元本の償還に関する事務を行っています。加えて、本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転は「ibet for Fin」への記録をもって行うこととされており、「ibet for Fin」における本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションの送信を行います。なお、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】

取扱会社兼取扱金融商品取引業者は、受託者の普通株式851株（発行済株式総数の85.1%）を保有しています。

#### ４【役員の兼職関係】

取扱会社兼取扱金融商品取引業者の取締役のうち以下の5名及び業務部長のうち以下の1名が、受託者の取締役及び監査役に就任しています。

| 氏名 | 受託者における役職名 | 取扱会社兼取扱金融商品取引業者における役職名 |
|---|---|---|
| 上野貴司 | 取締役 | 代表取締役 |
| 丸野宏之 | 取締役 | 取締役 |
| 北村隆幸 | 取締役 | 取締役 |
| 山本忠太則 | 取締役 | 取締役 |
| 加登勝 | 取締役 | 取締役 |
| 萩原祐介 | 監査役 | 業務部長 |

#### 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<br>（2026年7月2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、上記「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として、本受益権の募集の取扱い及び販売等に関する業務を行います。

３ 資本関係

アセット・マネージャーは、受託者の普通株式851株（発行済株式総数の85.1%）を保有しています。

４ 役員の兼職関係

アセット・マネージャーの取締役のうち以下の5名及び業務部長のうち以下の1名が、受託者の取締役及び監査役に就任しています。

| 氏名 | 受託者における役職名 | アセット・マネージャーにおける役職名 |
|---|---|---|
| 上野貴司 | 取締役 | 代表取締役 |
| 丸野宏之 | 取締役 | 取締役 |
| 北村隆幸 | 取締役 | 取締役 |
| 山本忠太則 | 取締役 | 取締役 |
| 加登勝 | 取締役 | 取締役 |
| 萩原祐介 | 監査役 | 業務部長 |

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　山本勇介 | 該当事項はありません。 | 該当事項はありません。 |

２ 関係業務の概要

全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。また、本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行います。

３ 資本関係

該当事項はありません。

４ 役員の兼職関係

該当事項はありません。

５ その他

該当事項はありません。