

受益権発行届出目論見書の訂正事項分
2026年8月（第1回訂正分）
三井物産グループのデジタル証券～品川・オフィス&ホテル～（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 2 6 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～品川・オフィス&ホテル～（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 2 6 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24日に関東財務局長に提出し、2026年8月9日にその届出の効力が生じています。

1 受益権発行届出目論見書の訂正理由

2026年7月24日提出の有価証券届出書について、2026年8月9日にその届出の効力が生じました。これに伴い、受益権発行届出目論見書の表紙裏の記載を上記のとおり訂正します。

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
～品川・オフィス&ホテル～
(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26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～品川・オフィス&ホテル～（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 2 6 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24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 24 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】	代表取締役社長 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 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 2 6 合同会社
【代表者の役職氏名】	代表社員 一般社団法人 2 6 職務執行者 高山 知也
【住所又は本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号 東京共同会計事務所内
【事務連絡者氏名】	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 デジタル投資銀行部長 田本 英輔
【電話番号】	03-3527-2830（代表）
【届出の対象とした募集有価証券の 名称】	三井物産グループのデジタル証券～品川・オフィス&ホ テル～（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 16,704,000,000 円 (注) 募集有価証券の金額は、発行価額の総額です。ただし、今回の募集の方法 は、引受人が発行価額において買取引受けを行い、当該発行価額と異なる 価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総 額は上記の金額とは異なります。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第 1 内国信託受益証券の募集（売出）要項	1
第 2 内国信託社債券の募集（売出）要項	11
第二部 信託財産情報	12
第 1 信託財産の状況	12
1 概況	12
2 信託財産を構成する資産の概要	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	40
3 信託の仕組み	41
(1) 信託の概要	41
(2) 受益権	60
(3) 内国信託受益証券の取得者の権利	64
4 信託財産を構成する資産の状況	65
5 投資リスク	66
第 2 信託財産の経理状況	80
1 貸借対照表	81
2 損益計算書	81
第 3 証券事務の概要	82
第 4 その他	86
第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報	87
第 1 受託者の状況	87
第 2 委託者の状況	110
第 3 その他関係法人の概況	111

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、引受人（後記「12 引受け等の概要」に記載の引受人をいいます。以下同じです。）と本受益権の管理等に関する契約（以下、総称して「保護預り契約」といいます。以下同じです。）並びに電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款又はトークン化有価証券の取引の管理に関する約款（以下、個別に又は総称して「トークン化有価証券取引管理約款」といい、また、保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款の当事者としての引受人を指して、以下、総称して「取扱金融商品取引業者」といいます。）を締結する必要がある、受益権原簿（以下に定義します。）の名義書換請求を取扱金融商品取引業者に委託することとされています。本受益権に関して、発行者（エスティ26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。以下同じです。）の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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

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

本受益権の発行、移転及び償還は、株式会社Progmaticが開発する分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）を用いたコンピュータシステムである「Progmatic ST」にて管理し、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転が「Progmatic ST」上の帳簿への記録によって行われます。株式会社Progmaticは、オルタナ信託株式会社に対して「Progmatic ST」に係るソフトウェア並びに関連する特許権及び商標権等の使用許諾を与え、本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームを運営します。「Progmatic ST」上の帳簿は、「Progmatic ST」に登録される受益者等に係る情報とともに、本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿（以下「受益権原簿」といいます。）を構成します。

「Progmatic ST」の構成技術としては、「プライベート／コンソーシアム型」のDLTを採用し、具体的なDLT基盤技術としてAvalancheベースのSovereign Layer 1（以下「Avalanche Sovereign L1」といいます。）を採用しています。

各技術の選定理由は以下のとおりです。

① 「プライベート／コンソーシアム型」DLTの内容及び選定理由

一般に、DLT基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。1つ目は「パブリック型」と呼ばれる誰でもノード（DLTネットワークに参加する者又は参加するコンピ

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

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

(イ) ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

(ロ) トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

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

(ハ) トランザクション作成者の特定が可能

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

② DLT 基盤技術「Avalanche Sovereign L1」の内容及び選定理由

「Avalanche Sovereign L1」は、Ava Labs(本社：米国ニューヨーク州、CEO：Emin Gün Sirer)が開発する Avalanche 技術を基盤としつつ、特定の事業者が独自に構築・運用することを前提とした「独立型レイヤー1(Sovereign L1)」です。Avalanche の高性能なコンセンサスプロトコル及び EVM 互換の実行環境を用いながら、ネットワークのガバナンス・バリデータ構成・セキュリティポリシーを事業者自身が完全に決定できる点に特徴があります。従来の「パブリック型」DLT が抱えていた課題(ノード制御の不十分さ、スケーラビリティ制約、金融規制への対応の困難性等)を解消するアーキテクチャとして設計されており、特に以下の特徴から、発行者は、金融商品である本受益権を扱う DLT 基盤として望ましい技術として評価しています。

(イ) 取引情報のプライバシー確保が容易

「Avalanche Sovereign L1」は、独立したブロックチェーンとして構築されるため、ネットワーク参加者・データアクセス権限・トランザクション可視性をコントロールすることができ、「必要な情報のみ」を「知る必要のある範囲内」で共有するガバナンス設計が可能です。

(ロ) スケーラビリティの確保が容易

Avalanche の特性により、Sovereign L1 は数千 TPS レベルの高スループットと 1 秒未満の確定性を基盤から享受できます。さらに、Sovereign L1 は完全に独立したチェーンであるため、他チェーンの混雑の影響を受けず、発行者のトラフィック特性に応じたパフォーマンスを維持できます。必要に応じてノード数・ノード構成・ハードウェア要件を自由に設計できるため、高頻度トランザクションが求められる金融商品・原簿管理業務においても、恒常的な応答性を確保可能です。

(ハ) スマートコントラクトの柔軟な実装が可能

「Avalanche Sovereign L1」は Ethereum と一定の互換性を有しています。そのため、分散型金融の基盤となっている Ethereum のソースコードや周辺ツール群の利用が可能で、高い拡張性を有しています。また、金融規制への適合や、特定業務に合わせた検証ロジックの追加など、エンタープライズ向けのガバナンス設計にも柔軟にカスタマイズできます。

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

本受益権の取得及び譲渡は、株式会社 Progmatic が開発するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォームである「Progmatic ST」を利用して行います。本受益権の募集・発行に伴う権利取得・譲渡の記録は、本受益権の販売を担う後記「9 申込期間及び申込取扱場所 (2) 申込取扱場所」に記載の金融商品取引業者が管理する既存のコンピュータシステムを通じて行い、「Progmatic ST」と連携します。

・ プラットフォーム「Progmast ST」の内容及び選定理由

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

(イ) 法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

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

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

(ロ) セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

「Progmast ST」では、セキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する取扱金融商品取引業者（CN 利用）（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 (4) 信託財産の管理体制等 ① 信託財産の関係法人 (チ) 取扱金融商品取引業者：大和証券株式会社及び三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社」に定義します。以下同じです。）向けの機能も提供しています。当該機能では、外部インターネット接続のない取扱金融商品取引業者（CN 利用）のサーバ環境内で秘密鍵等の情報を複層的かつ自動的に暗号化して管理しており、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。そのため、取扱金融商品取引業者（CN 利用）が「Progmast ST」を利用することで、セキュリティ・トークンをセキュアに管理することができ、セキュリティ・トークンの譲渡に伴う一連のプロセスを 1 つのプラットフォームで包括的に実行することが可能です。

2【発行数】

1,740,000 口

3【発行価額の総額】

16,704,000,000 円

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

4【発行価格】

10,000 円

（注1）「発行価格」は、本件不動産受益権（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 (1) 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）及び当該不動産に係るいわゆる FF&E（Furniture（家具）、Fixture（什器）&Equipment（備品）の略称をいいます。以下「FF&E」といい、文脈に応じて当該不動産又は当該不動産及び FF&E を個別に又は総称して、以下「投資対象不動産等」といいます。）に係る 2026 年 6 月 30 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 24 日現在における信託設定日（2026 年 8 月 31 日）（以下「信託設定日」といいます。）時点の当該本受益権 1 口当たりの純資産額の試算値は 10,377 円です。）を基準とし、アセット・マネージャー（以下に定義します。）の分析等に基づき算出しています。

（注2） 発行価額（発行者が引受人より受け取る 1 口当たりの払込金額）は、9,600 円です。

（注3） 後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金（1 口当たり 400 円）となります。

5【給付の内容、時期及び場所】

(1) 分配金

① 本受益者に対する分配金額、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、原則として各信託分配金支払日（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。）である信託計算期日（以下に

定義します。)を除く各信託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、本受益者に対して分配を行います。分配金額は、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。))が各信託計算期日(信託終了日を除きます。)までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までに決定し、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分配金の比率又は信託分配金額を通知することにより行います。

「信託計算期日」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、初回の信託計算期日は2027年2月末日とします。以下同じです。

各信託分配金支払日(最終信託分配金支払日を除きます。)において、本信託は、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を分配するものとします。

なお、当期末処分利益の全額から当該分配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分配金支払日における分配金の原資とすることができます。各信託分配金支払日(最終信託分配金支払日を除きます。)において、受託者は、分配金受領権(本信託に定める信託分配金を受領する権利をいいます。以下同じです。)(最終分配金受領権を除きます。)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、信託分配金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金単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配金額を算出し、源泉所得税(地方税を含みます。)を適用される範囲で控除した残額を分配します。かかる信託分配金は、当該信託分配金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。かかる信託分配金の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。

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

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、各信託分配金支払日において、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、元本の一部減少として当期末処分利益を原資としない分配(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 本借入れに関する分配停止」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、又は受益権調整引当額の減算等の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)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(信託元本の一部減少を行う場合は、当該一部減少に係る必要な情報を含みます。)については、当該信託計算期間に対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、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金を受領する権利をいいます。以下同じです。）に係る権利確定日である各信託計算期日現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが元本一部払戻日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本信託の元本の減少額を基準に本受益権の口数に応じて元本減少額を算出し、本受益権の元本を払い戻します。かかる元本の一部払戻しの支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。

また、本信託は、最終信託分配金支払日（信託終了日の 1 か月後の応当日（ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）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。）に対して分配を行います。最終の信託分配金額及び償還金額は、最終信託分配金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、受託者へ通知するものとします。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分配金の比率又は信託分配金額を通知することにより行います。最終信託分配金支払日において、受託者は、最終分配金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・マネージャーが最終信託分配金支払日までの間に決定し、受託者に通知する本受益権 1 口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配金額を算出し、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、最終信託分配金支払日時点で本信託の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）に残存している金額を上限とします。）。かかる最終の信託分配金は、最終信託分配金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、最終信託分配金支払日において、受託者は、最終分配金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・マネージャーが最終信託分配金支払日までの間に決定し、受託者に通知する精算受益権の信託分配金額から、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、最終信託分配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。）。かかる最終の信託分配金は、最終信託分配金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、最終信託分配金の詳細については、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) 最終信託分配金及び最終償還」をご参照ください。

② 分配金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

分配金及び元本一部払戻の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定されています。

(イ) 分配金受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、信託分配金支払日までの別途、事務取扱要領に定める日までに、分配金受領権の権利確定日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmast ST」に記録されている情報（ただし、権利確定日から各信託分配金支払日までの間に事務取扱要領に従って「Progmast ST」に記録されている情報の訂正が行われているときは、当該訂正後の情報）を参照の上、当該時点における「Progmast ST」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。本受益権の分配金額は、各信託計算期日（信託終了日を除きます。）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分配金の比率又は信託分配金額を通知することにより行います。受託者は信託分配金支払日までにアセット・マネージャーからの通知を基に本受益権の分配金額を算出します。

受託者は、(i) 取扱金融商品取引業者が顧客口（取扱金融商品取引業者が保護預り契約に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（取扱金融商品取引業者が自社の固有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分配金額並びに (ii) 取扱金融商品取引業者が自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、信託分配金支払日までに、取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した分配金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、信託分配金支払日の午前 11 時までに、上記の分配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分配金額の合計額に相当する金銭を支払います。

取扱金融商品取引業者は、信託分配金支払日に、分配金受領権の権利確定日時点で「Progmast ST」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、本受益権の分配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分配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、本受益権に係る分配金の支払いである旨を通知します。

(ロ) 元本一部払戻受領権の内容及び権利行使の手続

元本一部払戻しを行う場合、受託者は、当該元本一部払戻日までの間の任意の日、元本一部払戻受領権の権利確定日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmast ST」に記録されている情報（ただし、権利確定日から当該信託分配金支払日までの間に事務取扱要領に従って「Progmast ST」に記録されている情報の訂正が行われているときは、当該訂正後の情報）を参照の上、当該時点における「Progmast ST」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、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減少としての払戻金額を算出し、取扱金融商品取引業者及び受託者が別途合意する元本一部払戻金明細交付日（以下「元本一部払戻金明細交付日」といいます。）の事務取扱要領に基づく期限（以下、本段落に

において、「元本一部払戻金明細送付期限」といいます。)までに、取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した当該元本一部払戻金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、当該元本一部払戻金明細を元本一部払戻金明細送付期限までに取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに(ただし、遅くとも当該元本一部払戻金明細交付日の午後4時まで)その旨及び送付予定時刻を取扱金融商品取引業者に通知します。

受託者は、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、元本一部払戻日に、元本一部払戻受領権の権利確定日時点で「Progmast ST」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口の本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約に従い、各本受益者の証券口座に、本受益権の元本一部払戻金に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る元本一部払戻金の支払いである旨を通知します。

③ 本借入れに関する分配停止

受託者は、貸付人である三井住友信託銀行株式会社(以下「レンダー」といいます。)(注)との間で、2026年8月27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31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、本信託契約に係る分配金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。

(注) 本書の日付現在の予定であり、貸付実行日までに他の金融機関を含む協調融資団を組成する、又は貸付実行後に本借入れに係るローンの一部を他の金融機関を含む協調融資団に譲渡する可能性があり、この場合、レンダーは三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団となります。

(2) 解約

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

(3) 運用期間及び予定償還日

後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用(管理及び処分)に関する事項 (イ) 管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権売却方針」に記載のとおり、本信託においては、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、信託計算期間である2031年8月期(2031年3月1日から2031年8月31日)に本件不動産受益権の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、当該本件

不動産受益権の売却後に行われることとなります（なお、本受益権の償還が当該本件不動産受益権の売却後に行われることは、下記の早期売却の場合及び運用期間を延長した場合における当該延長した期間中の売却の場合においても同様です。）。

ただし、信託計算期間である 2027 年 2 月期から 2031 年 2 月期まで（2026 年 8 月 31 日から 2031 年 2 月 28 日）の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合があります（当該本件不動産受益権の早期売却に伴う本受益権の償還は、当該本件不動産受益権の売却後のアセット・マネージャーが決定した日に行われます。）。

また、アセット・マネージャーは、2031 年 8 月期が終了する 2031 年 8 月 31 日までの間に、本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や本件不動産受益権の運用状況等の影響により、本受益者の利益最大化又は本件不動産受益権の円滑な売却の実現のために運用の延長が必要と判断する場合、2031 年 8 月期が終了した後から最大で約 1 年間、2032 年 8 月 31 日までを限度として運用期間の延長を決定する場合があります。この場合、当該延長期間における本信託の償還を優先した売却活動を行います。

ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権が売却される場合があります。

なお、本件不動産受益権が売却された場合、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、本受益権の元本償還の額が減少し、又は元本償還が全く行われない場合があります。

（注） 上記では、アセット・マネージャーが売却を想定している運用期間の最終期である 2031 年 8 月期の売却と、それ以前の売却並びにそれ以後の運用期間の延長及び売却の関係の理解を容易にするため、2031 年 8 月期の売却を原則とした上で、「早期売却」、「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本受益者の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。

6【募集の方法】

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

7【申込手数料】

該当事項はありません。

8【申込単位】

引受人の名称	申込単位（注 2）
大和証券株式会社	1 口以上 1 口単位
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 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、引受人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、引受人は、その単独の裁量により、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

引受人の名称	申込期間
大和証券株式会社	2026年8月20日（木）から2026年8月27日（木）まで
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21日（金）から2026年8月27日（木）まで

(2) 申込取扱場所

下記の申込取扱場所で申込みの取扱いを行います。

引受人の名称	申込取扱場所
大和証券株式会社	引受人の本店（東京都千代田区丸の内一丁目9番1号）並びに全国の支店及び営業所
三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	引受人の本店（東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番8号）

10【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

11【払込期日及び払込取扱場所】

(1) 払込期日

2026年8月31日（月）

(2) 払込取扱場所

株式会社三井住友銀行丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

12【引受け等の概要】

以下に記載する各引受人は、2026年8月19日(水)に、発行価額（引受価額）にてそれぞれ本受益権の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）でその引受口数について本募集を行います。各引受人は、払込期日に、発行価額にその引受口数を乗じた金額を委託者に払い込むものとし、本募集における発行価格と発行価額の差額にその引受口数を乗じた金額は、各引受人の手取金とします。委託者及び受託者は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	1,340,000口
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	400,000口

(注1) 委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーは、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。以下同じです。）に各引受人との間で一般受益権引受契約を締結します。

(注2) 本募集の主幹事会社は、大和証券株式会社です。

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」に記載の各引受人に係る申込期間内に前記「9 申込期間及び申込取扱場所（2）申込取扱場所」に記載の各引受人に係る申込取扱場所へ前記「10 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。なお、各引受人で申込期間等が異なりますので、ご注意ください。

(2) 申込証拠金の利息、申込証拠金の振替充当

申込証拠金には利息をつけません。申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、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振替充当します。

(3) その他申込み等に関する事項

- ① 本受益権の申込みに当たっては、各取扱金融商品取引業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各取扱金融商品取引業者に委託することが必要です。
- ② 本募集に応じて本受益権を取得する者の受益権原簿への記録日は、払込期日の翌営業日です。大和証券株式会社及び三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が取扱金融商品取引業者となる本受益権については、2027年2月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日以降(注)、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9月1日（火））です。

(注) 払込期日の翌営業日以降、取扱金融商品取引業者を直接の相手方として売却することが可能となる時期は、本書の日付現在において取扱金融商品取引業者が定めたものです。なお、当該時期については、今後変更される可能性があります。詳細につきましては、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 <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。

(4) 本邦以外の地域での発行

該当事項はありません。

(5) 売却・追加発行の制限について

本受益権の追加発行は行われません。

(6) 目論見書の電子交付について

本募集において、引受人のうち三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社による目論見書の提供は、原則として、書面ではなく、電子交付により行われます(注)。

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

第2【内国信託社債券の募集（売出）要項】

該当事項はありません。

第二部【信託財産情報】

第1【信託財産の状況】

1【概況】

(1)【信託財産に係る法制度の概要】

委託者、受託者及び弁護士 鶴巻暁（以下「受益者代理人」といいます。）の間の2026年8月19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<品川・オフィス&ホテル>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、不動産管理処分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日に、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。

資産の種類	内容	価格（注1）	比率
不動産管理処分信託の受益権	本件不動産受益権	39,700 百万円（注2）	100.0%
合計		39,700 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） 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 26 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、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 鶴巻暁

受益者代理人は、全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第 92 条に規定する権利並びに分配金受領権、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分配金受領権、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、本信託に関する分配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 26 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) 引受人：大和証券株式会社及び三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーとの間で本信託契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。

(チ) 取扱金融商品取引業者：大和証券株式会社及び三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

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

なお、取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者（CN 利用）であり、「Progmatt ST」の CN 機能を利用して本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。また、受託者との間で、本信託契約締結日付で受益権取扱事務委託契約を締結し、本受益権に係る分配・元本償還に関する事務を行います。

(リ) 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（投資対象不動産）等の管理及び処分を行います。

(ヌ) レンダー：三井住友信託銀行株式会社（注）

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

(注) 本書の日付現在の予定であり、貸付実行日までに他の金融機関を含む協調融資団を組成する、又は貸付実行後に本借入れに係るローンの一部を他の金融機関を含む協調融資団に譲渡する可能性があり、この場合、レンダーは三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団となります。

(ル) プラットフォーム提供者：株式会社 Progmatt

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

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】

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

参照ください。

受託者は、アセット・マネージャーとの間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、アセット・マネージャーに、本件アセット・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・マネージャーと受託者の利益に相反する内容の行為を行うことに對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管理処分信託の受益者として、本信託財産から本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に対する金銭の追加信託を行うことがあります。

受託者は、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。この場合、受託者は、信託金預託銀行の普通預金利率により生じた利子を本信託財産に帰属させます。

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、受益者のために忠実に信託事務の処理その他の行為を行うものとします。

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り組みを行います。

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、信託目的に従って最善の管理が行われているかという観点から、法令・制度変更その他の環境変化への対応状況等の監査を実施しています。また、内部監査室は、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等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等は、形式的には不動産信託受託者に属していますが、実質的には受益者である受託者のために所有され、管理及び処分されるものであり、不動産信託受託者に破産法（平成 16 年法律第 75 号。その後の改正を含みます。）上の破産手続、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号。その後の改正を含みます。）上の再生手続又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号。その後の改正を含みます。）上の更生手続（以下「倒産等手続」といいます。）が開始された場合においても、不動産信託受託者の破産財団又は再生債務者若しくは更生会社である不動産信託受託者の財産に属しないことになります。

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

(ハ) 本件不動産受益権の譲渡性

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

(ニ) 本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

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

用を受けます。

② 不動産に係る法制度の概要

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

(イ) 不動産の利用等に関する法制度の概要

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

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

(ロ) 不動産の賃貸借に関する法制度の概要

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

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

(ハ) 不動産の売却に関する法制度の概要

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

(2) 【信託財産を構成する資産の内容】

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

① 本件不動産受益権

受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の不動産（注）

不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおりです。

(注) 2026年8月31日付で、投資対象不動産等に係るFF&Eが本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に追加信託されます。

(2026年5月末時点)

投資対象不動産の概要					
物件名称	品川シーサイドイーストタワー		アセットタイプ		複合施設
不動産管理処分信託設定年月日	2004年8月31日		投資対象不動産に対する権利の種類		信託受益権
鑑定評価額 (価格時点)	42,400百万円 (2026年6月30日)		不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
				信託期間満了日	2036年8月31日 (注1)
アクセス	東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅 徒歩約2分 京浜急行電鉄本線「青物横丁」駅 徒歩約11分				
所在地（住居表示）		東京都品川区東品川四丁目12番8号			
土地	地番	東京都品川区東品川四丁目101番1	建物	建築時期	2004年8月
	建蔽率	60%		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付23階建
	容積率	300%（注2）		用途	事務所・ホテル・店舗・駐車場
	用途地域	準工業地域		延床面積（登記簿）	43,014.06㎡
	敷地面積	6,695.00㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
地震PML（地震PML値調査業者）			1.9%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）		

(注1) 本書の日付現在、信託期間満了日は2035年11月30日ですが、2026年8月31日付で信託受託者との合意により変更されます。

(注2) 指定容積率は300%ですが、地区計画に基づき容積率が600%に緩和されています。

建物状況評価概要			
調査業者	大和不動産鑑定株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費	—
調査年月	2026年5月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費	1,928,757千円

関係者			
PM会社（注）	シービーアールイー株式会社	マスターリース会社	シービーアールイー株式会社
施工業者	鹿島建設株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型

（注）本書の日付現在のPM会社は株式会社エム・エス・ビルサポートですが、2026年8月31日付で同社からシービーアールイー株式会社に変更となる予定です。

特記事項	
投資対象不動産は、品川区が作成した「高潮浸水ハザードマップ」において浸水深1.0m以上3.0m未満の浸水想定区域内に位置しています。	

マスターリース会社との賃貸借の概要（注）			
マスターリース会社の名称	シービーアールイー株式会社	業種	不動産業
賃貸借形態	普通賃貸借	総月額賃料及び共益費	非開示（パス・スルー型）
総賃貸可能面積	27,944.06 m ²	稼働率	99.3%
総賃貸面積	27,733.89 m ²	賃貸借期間	2026年8月31日～ 2027年8月31日
中途解約	2ヶ月前予告により可能	敷金・保証金	827,319,305 円
期間満了時の更新	契約期間満了の2か月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに同一条件で1年間継続し、以降も同様。	賃料改定の可否	該当事項なし
テナント総数	21		

（注）マスターリース会社から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

稼働率推移				
2022年5月	2023年5月	2024年5月	2025年5月	2026年5月
98.2%	98.2%	95.5%	99.3%	99.3%

主要テナントとの賃貸借の概要（注1）			
主要テナント①との賃貸借の概要			
主要テナント①の名称	ソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社	業種	ホテル・旅館業
賃貸面積	9,237.18 m ²	敷金・保証金	非開示
年間賃料及び共益費	非開示	賃貸借期間	2021年12月1日～ 2031年11月30日
賃料改定の可否	非開示	賃貸借形態	定期建物賃貸借契約
中途解約	賃借人からの解約は原則不可	期間満了時の更新	非開示
賃貸面積比率（注2）	33.1%		
主要テナント②との賃貸借の概要			
主要テナント②の名称	非開示	業種	情報通信業
賃貸面積	8,177.25 m ²	敷金・保証金	非開示
年間賃料及び共益費	非開示	賃貸借期間	非開示
賃料改定の可否	非開示	賃貸借形態	非開示
中途解約	非開示	期間満了時の更新	非開示
賃貸面積比率（注2）	29.3%		

（注1）主要テナント①及び②から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

（注2）建物全体における全賃貸可能面積に対する当該テナントの賃貸面積比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	42,400 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026 年 6 月 30 日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	42,400	
直接還元法による価格	42,900	
運営収益	非開示 (注)	
潜在総収益 (a) ～ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(b) 水道光熱費収入		
(c) 駐車場収入		
(d) その他収入		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PM フィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益		
一時金の運用益		
資本的支出		
純収益		
還元利回り	3.7%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引事例等を勘案の上査定
DCF 法による価格	41,900	
割引率	3.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	3.8%	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	41,300	
土地比率	84.4%	
建物比率	15.4%	
建物付属設備 (FF&E) 比率	0.2%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

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

物件特性

■好調なオフィスマーケットにおける、投資妙味のある東京Aグレードビルへの貴重な投資機会

- ・ オフィスは、不動産投資の中でも代表的なアセットクラスの1つ^(注1)
- ・ 足元、オフィスマーケットは都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を中心に空室率の低下と賃料上昇が進展
- ・ 投資対象不動産（以下、本項目において「本物件」ということがあります。）は、都心3区（千代田区、中央区、港区）に近接したエリアに所在しながらも、都心3区対比で投資妙味のある東京Aグレードビル^(注2)
- ・ オフィス階層部分のテナント構成は上場企業とそのグループ会社で100%^(注3)を占め、直近約5年間の平均稼働率は約98.5%^(注4)と安定稼働を維持
- ・ さらに、入居テナントにおいて、マーケット賃料^(注5)との一定のギャップが確認でき、運用開始後の賃料上昇が期待できます

(注1) J-REIT保有物件の用途別比率で最大がオフィス（2026年5月末時点）（取得価格ベース）です。

出所：ARES J-REIT Databook

(注2) 「東京Aグレードビル」とは、ジョーンズ ラング ラサール株式会社が設定した東京都内18エリアに所在するビルのうち、延床面積：30,000㎡以上、基準階面積：1,000㎡以上、築年数1990年竣工以降に該当する物件を意味します。以下同じです。

(注3) 2026年5月末時点。

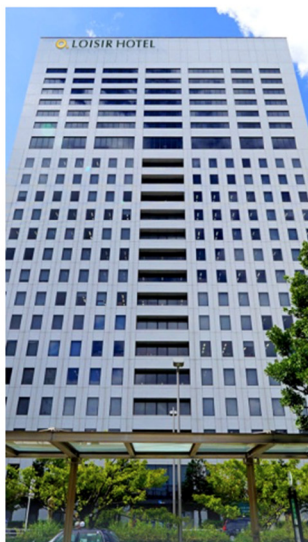
(注4) 2021年6月から2026年5月までの平均稼働率です。

(注5) 「マーケット賃料」とは、ジョーンズ ラング ラサール株式会社が作成した「オフィスマーケットレポート」に記載された、投資対象不動産に関して、周辺競合物件の想定新規賃料水準やマーケット環境等を総合的に勘案の上で査定された2026年6月時点における想定新規賃料水準（共益費を含みます。）をいいます。かかる数値は、一定のレンジをもって算出されており、かつ、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、実際の数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあり、また、将来の稼働実績を保証又は約束するものではありません。以下同じです。

大規模・複合用途の東京Aグレードビル

- 本物件は東京都心品川区に所在する大規模な複合用途の東京Aグレードビルです。
- オフィス階層部分は上場企業及びそのグループ会社からのみのテナント構成で安定的に稼働しており、ホテル階層部分は運営実績が豊富なソラレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社が展開する「ロワジールホテル 品川シーサイド」として2021年12月より営業しております。

都心・大規模・複合用途ビル
(鑑定評価額 424億円)



用途 (賃貸可能面積割合)

22F
|
16F
**ホテル
(33%)**

15F
|
2F
**オフィス
(62%)**

1F
|
B1F
**店舗等
(5%)**

各用途の概要

- ・ ロワジールホテル 品川シーサイド。総部屋数300室の宿泊主体型ホテル
- ・ 完全変動賃料（ホテル運営利益連動）
- ・ 国内51カ所のホテルを運営するソラレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社に賃貸

- ・ 東京都心品川区に所在する基準階面積約377坪を誇る東京Aグレードビル
- ・ 上場企業及びそのグループ会社である10社のテナントが入居（2026年5月末時点）

物件特性

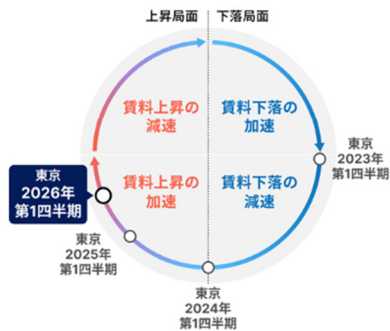
東京オフィスマーケットは“賃料上昇傾向”のフェーズ

東京オフィスの賃料フェーズ

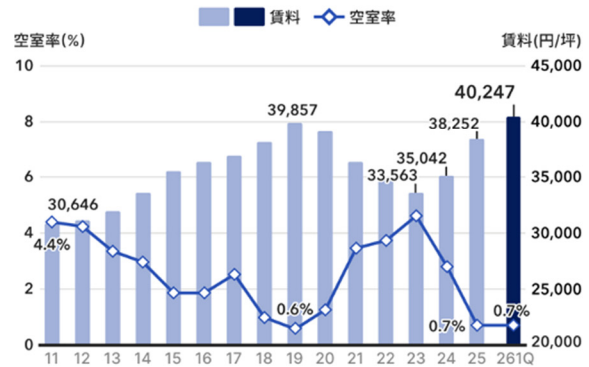
- オフィスプロバティクロックは、賃料動向を時計に見立てて「見える化」した市場分析ツールであり、現在の賃料が賃料変動サイクルのどこに位置するかを示しています。
- 事業用不動産の総合不動産サービスを提供しているジョーンズ ラング ラサール株式会社によると、オフィスマーケットについては以下のように分析されており、「賃料上昇の加速」フェーズにあります。

- 東京Aグレードビルのプロバティクロックは、“賃料上昇の加速”フェーズに位置しているとみられます。
- 2023年を底にオフィスマーケットは空室率低下、賃料上昇に転じています。優秀な人材の定着・採用のためのオフィス環境向上に積極的に投資する企業の増加などを背景にオフィス需要が創出されています。
- 賃料は、企業のオフィス床需要が堅調なことによって空室が減少していることに加え、物価上昇に伴う様々なコスト増加も相まって、2024年以降上昇基調に転じています。(注)

オフィスプロバティクロック
(東京Aグレードビル)



空室率と賃料の推移
(東京Aグレードビル)



出所:ジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の「オフィスマーケットレポート」を基にアセット・マネージャーにて作成

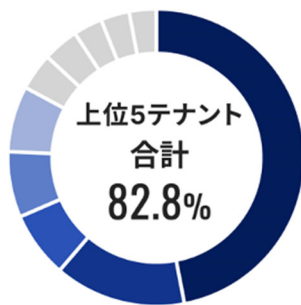
(注)上記は、「オフィスマーケットレポート」作成時のジョーンズ ラング ラサール株式会社による分析又は意見であり、今後の本物件を含む東京オフィスの賃料の上昇を保証又は約束するものではありません。

上場企業をメインとした安定したテナント構成

オフィス部分(注1)のテナント構成(2026年5月末時点)

- 入居テナントは、上場企業及びそのグループ会社(注2)のみで構成され、本社・支社機能の拠点として利用されており、安定的な賃料収入が期待できます。

テナント別賃貸面積割合



上場企業(情報通信系)	46.9%
上場企業(サービス系)	14.4%
上場企業(小売系)	7.2%
上場企業(外資サービス系)	7.2%
上場企業(建設系)	7.1%

テナント数10に対して、
上場企業及びそのグループ
会社の賃貸面積割合

100%

(注1)「オフィス部分」とは、投資対象不動産の建物のうち、ホテル部分、貸会議室及び店舗を除いた部分をいいます。

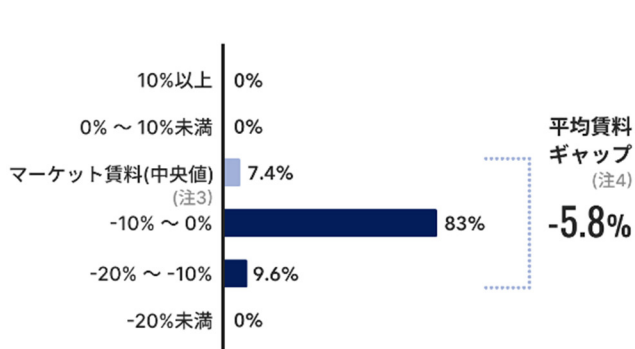
(注2)「上場企業及びそのグループ会社」とは、入居テナントが、証券取引所(国内外を問いません。)に上場している会社又はその完全子会社及び連結子会社(間接保有による子会社を含みます。)である場合をいいます。

豊富な賃料増額のポテンシャル①

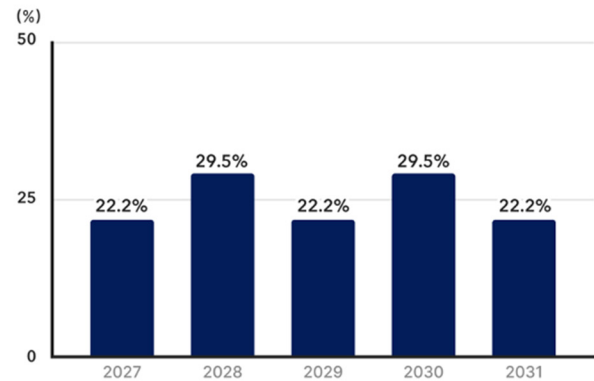
■ オフィス部分^(注1)のテナント賃料状況（2026年5月末時点）

- 入居テナントにおいてマーケット賃料との一定のギャップが確認できます。
- したがって、今後の各テナントの契約更新時やテナント入れ替え時における賃料上昇が期待できます。

賃料ギャップ別 賃貸面積割合^(注2)



年別 契約満了面積割合 オフィス部分^(注5)



(注 1) 「オフィス部分」とは、投資対象不動産の建物のうち、ホテル部分、貸会議室及び店舗を除いた部分をいいます。ただし、「賃料ギャップ別 賃貸面積割合」及び「年別 契約満了面積割合 オフィス部分」の算出においては、シェアオフィスとして利用しているエンドテナントが賃借している部分を除いています。

(注 2) 「賃料ギャップ」は、既存のオフィステナントの契約賃料に基づく賃料単価（ただし、2026 年 5 月末時点で契約締結済みかつ契約開始前の賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約に基づく賃料単価）と、マーケット賃料（中央値）（以下に定義します。）との乖離率を記載しています。なお、2026 年 5 月末契約状況に加えて、本書の日付時点で更改決定済みの賃貸借契約も含めて、賃料ギャップを算出しています。また、「賃料ギャップ別 賃貸面積割合」については、各賃料ギャップのレンジ毎に、該当する賃貸借契約における賃貸面積の合計が、投資対象不動産のオフィス部分の賃貸可能面積に占める割合を記載しています。マーケット賃料は、前述のとおり一定時点における評価者の判断と意見に留まり、実際の数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあり、また、将来の稼働実績を保証又は約束するものではありません。

(注 3) 「マーケット賃料（中央値）」とは、「マーケット賃料」の上限と下限の間の中央値をいいます。かかる数値は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、実際の数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあり、また、将来の稼働実績を保証又は約束するものではありません。以下同じです。

(注 4) 「平均賃料ギャップ」は、賃料ギャップの算出に用いた既存のオフィステナントの契約賃料に基づく賃料単価の平均とマーケット賃料（中央値）との乖離率を記載しています。以下同じです。

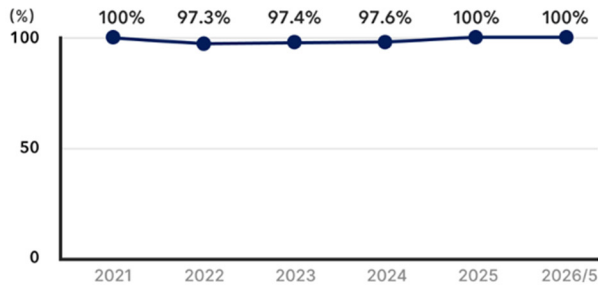
(注 5) 普通建物賃貸借契約を締結している既存エンドテナントについて、現契約の内容のまま更新を継続することを前提として算出しています。また、本書の日付時点において契約締結済みかつ契約開始前の賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約に基づき算出しています。

豊富な賃料増額のポテンシャル②

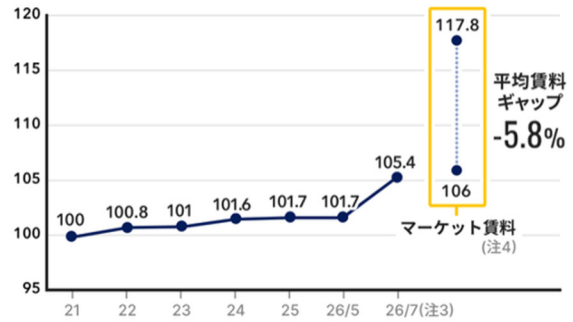
■ オフィス部分の稼働率^(注1) 及びオフィス部分の平均賃料単価^(注2) の推移

- 2021年からの直近約5年間の平均稼働率は約98.5%と、安定稼働を維持しています。
- オフィス部分の平均賃料単価については、近時の好調なオフィスマーケットや本物件の競争力を背景に上昇基調が続いており、今後もさらなる上昇が期待されます。

稼働率の推移 オフィス部分



平均賃料単価の推移
(2021年を100として指数化)



(注1) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能床面積合計で算出しています。

(注2) 「平均賃料単価」は、オフィス部分の月額賃料合計÷オフィス部分の賃貸面積合計（ただし、いずれについてもシェアオフィスとして利用しているエンドテナントが賃借している部分を除きます。）で算出した各年の年平均（2026年5月については、同年1月から5月までの平均、2026年7月については、2026年5月に算出した数値に同年6月1日から7月24日までの間で契約締結済みの賃貸借契約（契約開始前の場合も含みます。）の賃貸借契約の賃料を反映した平均を記載しています。）になります。

(注3) 普通建物賃貸借契約を締結している既存エンドテナントについて、現契約の内容のまま更新を継続することを前提として算出しています。また、本書の日付時点において契約締結済みかつ契約開始前の賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約に基づき算出しています。

(注4) 2021年のオフィス部分の平均賃料単価に基づき、マーケット賃料を指数化しています。

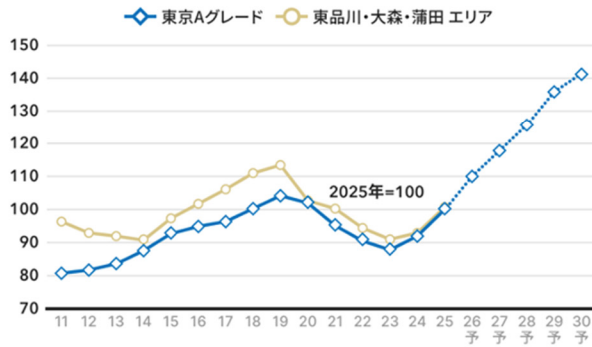
オフィスマーケット概要①

品川周辺エリアの賃料水準の高まり

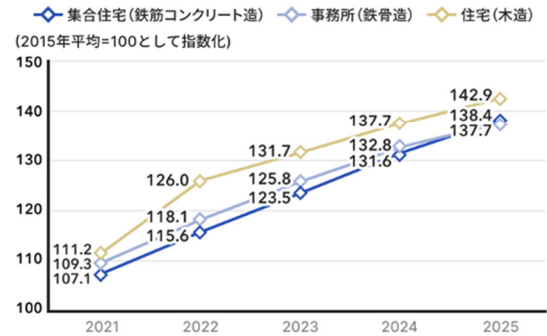
「東品川・大森・蒲田」エリアと東京Aグレードビルの賃料水準の関係性

- 「東品川・大森・蒲田」エリアの賃料は、東京Aグレードビルの賃料と連動して推移しています。賃料水準は、2023年をボトムとして上昇傾向で推移する見込みです。
- 東京都における足元の建設費指数に関しても、人件費・建築資材の影響から上昇傾向で推移しており、建設費は高騰している状況です。

賃料水準の推移 (注)



ご参考：東京都における建築費指数(工事原価)年平均の推移
(2015年平均=100として指数化)



出所:ジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の「オフィスマーケットレポート」、一般財団法人建設物価調査会「建築物価建築費指数」を基にアセット・マネージャーにて作成

- (注) 賃料水準は、四半期ごとに各エリア内にて抽出したサンプルビルに対して、1フロア程度の成約面積に対してジョーンズ ラング ラサール株式会社にて想定した成約賃料水準を調査し作成しております。フリーレント等のインセンティブは含みません。
- 予測値は、以下の手順で算出しています。
1. 今後の新規供給計画を積み上げ、新規供給面積を算出。
 2. 新規供給面積に対して創出される新規需要面積を算出。新規需要面積は、過去の実績値や GDP 予測値、新規供給計画の成約状況などに基づいて算出。
 3. 新規供給面積と新規需要面積に基づき、空室率の予測値を算出。空室率に基づき、賃料の変動率を算出し、賃料水準に落とし込み。

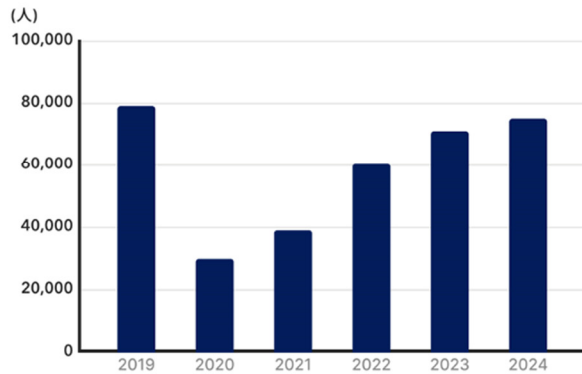
オフィスマーケット概要②

東海道新幹線品川駅・羽田空港の利用者数の増加

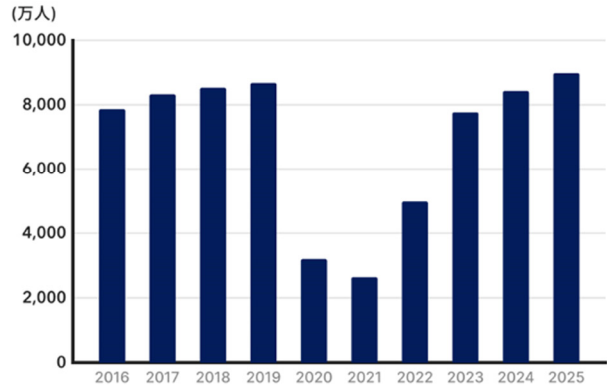
■ 全国・世界へのハブとしてのニーズが高い品川駅

- 東海道新幹線品川駅の利用者数はコロナ禍前^(注1)の2019年の水準まで回復しています。
- 羽田空港の利用者数もコロナ禍前の水準を上回って、増加傾向となっています。^(注2)

品川駅の1日当たりの利用者数



羽田空港利用者数



出所:「品川駅の利用者数」について、国土交通省「駅別乗降客数データ」に基づきアセット・マネージャーにて作成、「羽田空港利用者数」について、日本空港ビルデング「旅客ターミナル利用実績」に基づきアセット・マネージャーにて作成

(注1) 国内初の新型コロナウイルス感染者が確認された2020年1月15日以降を「コロナ禍」として定義しています。

(注2) 「利用者数」は国内線、国際線の合計から通過客を除いて算出しています。

■ 完全変動賃料の300室ホテル部分によるアップサイド期待

- ・ ホテル部分はソーラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社が総部屋数300室の「ロワジールホテル 品川シーサイド」（以下「本ホテル」ということがあります。）を展開しています
- ・ ホテル運営利益に連動した賃料（完全変動賃料）の定期建物賃貸借契約が締結されており、好調なホテルマーケットを背景に今後のパフォーマンス向上が期待できます

エリア特性を捉えたホテルコンセプトと運営パフォーマンス

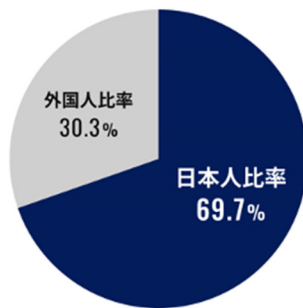
■ 本ホテルの概要

- 本ホテルは、ホテル賃借人のソーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社の主力ホテルブランドである「ロワジール」の都内初出店として2021年12月にリブランドオープンした宿泊主体型ホテルであり、ビジネスや観光の拠点として便利な立地と上質なサービスを提供するホテルとして運営されています。
- 客室は、全室シモンズ社製のベッドを使用し、落ち着いたデザインで清潔感のある空間が特徴です。特に、高層階の客室やラウンジでは東京湾の眺望を楽しめます。
- また、立地特性にあわせ、ビジネス利用やワーケーションに適した広めのデスクや会議室も備えています。

ホテル名	ロワジールホテル 品川シーサイド
賃借人	ソーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社
開業時期	2021年12月（現オペレーターによるリブランド開業）＊ ホテル賃借人の子会社である株式会社SHRホテルズにオペレーターとして本件ホテルの運営を委託しています。
客室	全300室 モテレートダブル155室、スーベリアダブル6室、シーサイドスーベリアダブル29室、シーサイドデラックスダブル2室、エ디션ダブル16室、エ디션クイーンダブル6室、ロフトベッド15室、スーベリアツイン35室、デラックスツイン18室、プレミアムツイン5室、和モダンツイン8室、ロフトフォース5室
料飲施設その他	レストラン1施設、ラウンジ、大会議室、小会議室

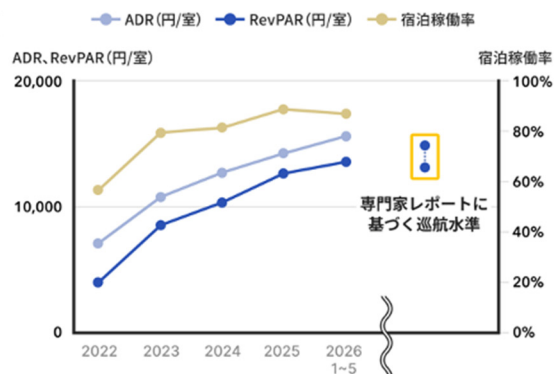
■ 本ホテルの宿泊客割合（2025年実績）（注1）

- 本ホテルは、その交通拠点としての優れた立地特性から、主に国内の底堅いビジネス需要を中心に、アップサイドも期待できるインバウンドも含めたレジャー利用客の取り込みも可能なバランスの取れた宿泊客構成となっています。



■ 本ホテルの客室稼働率とADR、RevPARの推移（注2～6）

- 本ホテルは、現オペレーターによるリブランド開業後、順調に運営パフォーマンスは向上しています。



（出所）ホテルオペレーターからの情報に基づきアセット・マネージャーにて作成

（注 1）2025 年における本ホテルの延べ宿泊者数に対する延べ外国人宿泊者数及び延べ国内宿泊者数が占める割合をそれぞれ記載しています。

（注 2）「客室稼働率」とは、一定期間の販売客室数合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値（同期間の平均値）をいいます。

（注 3）「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値（同期間の平均値）をいいます。

（注 4）「RevPAR」とは、販売可能客室数当たりの宿泊部門売上高（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除した値（同期間の平均値）をいいます。

（注 5）2026 年 1～5 月の実績については、一般的にホテルの運営には年間を通じて季節性等の変動があるため、年間の実績水準と大幅に異なる可能性があります。

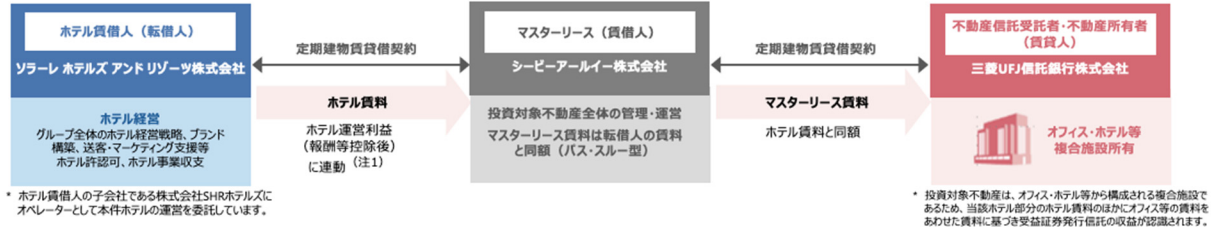
（注 6）「専門家レポートに基づく巡航水準」は、下限については、一般財団法人日本不動産研究所が作成した投資対象不動産に係る「不動産鑑定評価書」に記載された、投資対象不動産に関して不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に、過年度及び令和 8 年度の予想における収支実績・管理業務委託者へのヒアリングに基づく今後の収支見込みを踏まえ、さらに今後のホテル市場の動向や対象不動産の周辺競合ホテル内における競争力等も加味して、対象不動産のホテル部分の平年度における安定的な事業収支を設定し、当該収支に基づき査定した平年度査定値を記載しています。また、上限については、JLL 森井鑑定株式会社作成の「ロワジール品川シーサイド マーケットレポート」に記載された、投資対象不動産に関して、過年度におけるホテルの収支実績・予測を踏まえ、さらに今後のホテルマーケットの動向や投資対象不動産の競争力も加味して査定されたホテルの安定的な事業収支として評価者が算出した 2031 年の予測値を記載しています。上記の各数値は、実際の各種数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、将来の稼働実績を保証又は約束するものではありません。以下同じです。

ホテル運営利益に連動したホテル部分の賃料体系

ホテル部分の賃貸借とホテル運営の関係と賃料体系イメージ

- 本ホテルは、ソーレ ホテルズ アンド リゾート株式会社 に賃貸され、その子会社である株式会社SHRホテルズによってホテル運営されています。
- 本ホテルのホテル賃借人からのホテル賃料については、ホテル運営利益に連動して支払われる賃料体系となっており、パス・スルー型のマスターリース契約を通じて、ホテル運営パフォーマンスの向上の取り組みが期待できます。

ホテル部分の賃貸借とホテル運営の関係

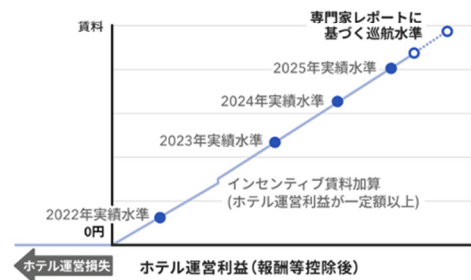


ホテル賃貸借契約の概要

賃借人	契約概要
ソーレ ホテルズ アンド リゾート 株式会社	契約形態：定期建物賃貸借契約 契約期間：2021年12月1日～2031年11月30日（10年間） 賃料：変動賃料（ホテル運営利益連動）のみ ※ 基本賃料＋インセンティブ賃料で構成 ※ ホテル運営利益がゼロ円を下回るときはゼロ円 中途解約：賃借人からの解約は不可（注2）

賃料体系のイメージ（注3、4）

- 不動産信託受益者（不動産所有者）が享受するホテル賃料は、ホテル運営利益に連動する変動賃料のみ（ホテル運営利益がマイナスの時は0円）
- 前述のとおり、2021年12月の現オペレーターによるリブランド開業後、運営パフォーマンスは順調に向上しています。



(注 1) 「ホテル運営利益 (GOP: Gross Operating Profit の略)」とは、ホテル売上高からホテル運営にかかる営業経費（売上原価、人件費、保険料、賃借人負担分の管理・更新・修繕費用等）を差し引いた金額をいいます。

(注 2) 賃借人からの中途解約については、一定の解約金を賃借人に支払うこと等の一定の条件により可能となっています。

(注 3) 右図はあくまで現行の賃貸借契約における賃料体系の仕組みを説明するためのイメージ図であるため、高さや比率・面積などが、実際の数値と合致するものではありません。また、将来のホテル運営利益（報酬等控除後）の水準や賃料水準を示唆・保証するものではありません。また、本商品の分配金を示唆・保証するものではありません。

(注 4) 各年の実績水準は、ホテルオペレーターから報告を受けたホテル事業収支に基づいたホテル運営利益（報酬等控除後）を意味します。

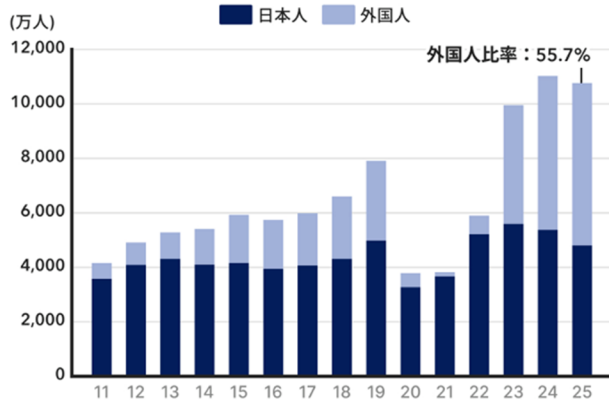
ホテルマーケット概要

東京都のホテルマーケットの概要

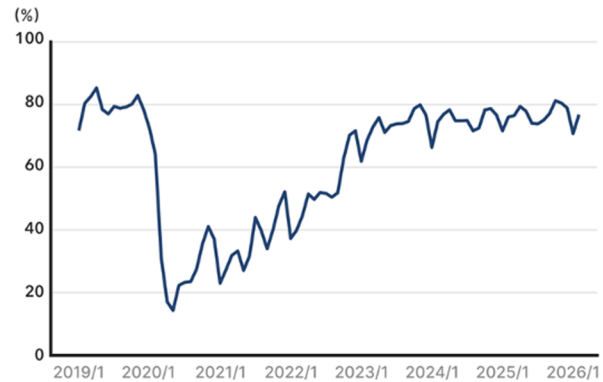
インバウンド需要の回復により、東京都の宿泊施設はタイトな需給環境が継続

- インバウンド需要により、東京都の延べ宿泊者数はコロナ前の水準を上回っています。
- 需要の回復により、客室稼働率はコロナ前並みの水準で推移しており、タイトな需給環境が継続しています。

東京都の延べ宿泊者数



東京都の宿泊施設の稼働率



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づきアセット・マネージャーにて作成

賃借人の概要

ソラーレ ホテルズ アンド リゾート株式会社のご紹介

賃借人について

- 本ホテルの賃借人であるソラーレ ホテルズ アンド リゾート株式会社及びそのグループ会社は、本ホテルを含め、シティホテル・フルサービスホテル・リゾートホテル・目的ニーズ別ホテル・ビジネスホテルなど多様なコンセプトのホテルを国内51カ所、8,628室運営しています。（2026年4月8日現在）
- 宿泊・料飲・婚礼・宴会・売店・外販及び大浴場・スパ事業等を直営・運営受託・アセットマネジメント・フランチャイズ運営し、地域や街並み・エリアのニーズに合った新しいスタイルのホテルを創造するホテルマネジメント企業です。

会社概要

会社名	ソラーレ ホテルズ アンド リゾート株式会社
本社所在地	東京都港区芝1丁目5番12号 TOP浜松町ビル
代表者	代表取締役会長 氏家 顕太郎 代表取締役社長 井上 理
設立年月日	平成元年9月1日
事業内容	国内51カ所、8,628室のホテル宿泊部門及び売店部門・料飲部門・大浴場・スパの運営、フランチャイズ運営など。

主なホテルブランド



主な運営施設例



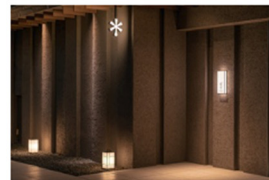
insomnia KYOTO OIKE

インソムニア
24時間ラウンジサービスなど、体験をこよなく愛する旅人を照らし続け、その旅を自由にするホテル



ザ・スクエアホテル銀座

ザ・スクエアホテル
観光で訪れた人と地域の人々がおなじ空間と時間を共有できる「街のスクエア」としての新しいホテル



暖雪 札幌

フィフスシーズンホテルズ
四季に加え、その土地ならではの気候風土を「5番目の季節」として捉え、地域独自の魅力をより深く感じられるスタイルをデザインしていくホテル



ホテル・アンドルームス大坂本町

ホテル・アンドルームス
一泊のストーリーを充実させる、ユニークな付加価値を持つホテル

投資対象不動産の概要

フォトギャラリー

外観



オフィス外観



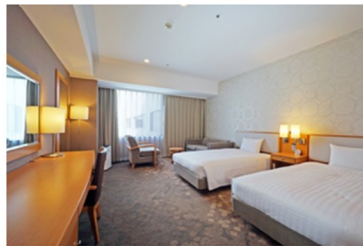
オフィスエントランス



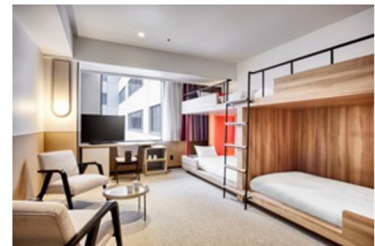
ホテルロビー



ホテル客室



ホテル客室



■都心アクセス性と広域アクセス性を兼ね備えたエリアに所在

- ・ 本物件の最寄り駅であるりんかい線「品川シーサイド」駅から「渋谷」駅までは約13分、「新宿」駅まで約18分と、主要ビジネス・商業拠点への都心アクセス性に優れています
- ・ また、新幹線停車駅である「品川」駅に加え、羽田空港へのアクセスにも優れており、広域移動にも対応しやすい立地です
- ・ さらに、南北線延伸やリニア中央新幹線開通等、各種プロジェクトが計画されており、今後更なる発展が期待できます

投資対象不動産の高い利便性①

主要都心部及びターミナル拠点への高いアクセス性を有し、ビジネス・観光双方に優位性がある東京Aグレードビル

- 本物件は東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅から徒歩約2分と駅至近に所在しており、「新宿」駅や「渋谷」駅などの主要都心部に乗換えなしでアクセス可能な交通利便性を備えています。
- また、徒歩圏内の京浜急行電鉄本線「青物横丁」駅を利用することで、「品川」駅方面へのアクセスも容易であり、新幹線利用を含む広域アクセス性にも優れています。
- さらに、本物件前のロータリーからは羽田空港行きのリムジンバスが発着しており、航空機利用時にも高い利便性を有しています。

利用可能路線

東京臨海高速鉄道

りんかい線

京浜急行電鉄

本線



出所：地理院地図（国土地理院）を基にアセット・マネージャーにて作成

投資対象不動産の高い利便性②

今後も「東京の南の玄関口」として各種プロジェクトの進展が見込まれる品川周辺エリア

品川周辺エリアの将来性

■ 品川周辺エリアでは、「東京の南の玄関口」として、各種大型プロジェクトが進捗しています。今後、南北線が延伸され、六本木・赤坂エリアの都心とタイラクトにアクセス出来るようになり(2030年代半ば)、リニア中央新幹線の開通でも、品川から地方主要都市への移動時間が大幅に短縮されます。^(注)これにより、都心部へのビジネス需要の取り込みや地方との結節機能は一段と強化される見込みです。直近では、リニアが2029年度に品川駅西口に「新東京本社」の開業を発表するなど、将来の利便性向上を見越したオフィス移転のニーズも高まっています。

■ また、本物件が近接している浜松町駅、田町駅、高輪ゲートウェイ駅、品川駅、大井町駅の沿線は、JR東日本グループが主導し、都市生活のイノベーションが生まれる先進エリア「広域品川圏」と位置づけ、先進性・エリアの価値向上に取り組んでいます。具体的には、Suicaをデジタル基盤として、「移動・消費・生活」をシームレスにふなごで、新たな都市体験と継続的な来街・回遊を促進します。「広域品川圏」の中核を担う3つの街、TAKANAWA GATEWAYCITYとOIMACHI TRACKSが2026年3月に同時開業しています。「ビジネス」「文化」「生活」を軸とした価値創造を多様なパートナーとの共創を通じて、広域品川圏の更なる発展も期待されます。そして、本物件の最寄り駅であるかいり線「品川シーサイド」駅は、「大井町」まで1駅の距離に所在することから、広域品川圏の発展に伴い、本物件が所在する周辺のエリアにも波及効果が期待できると、アセット・マネージャーは考えています。

品川周辺エリアの利便性



出所: IR 東日本「広域品川圏まちづくり」を基にアセット・マネージャーにて作成

(注) 南北線の延伸及びリニア中央新幹線の開通は、公表されている計画に基づく記載であり、確定した事項ではありません。開業時期等は今後変更される可能性があります。

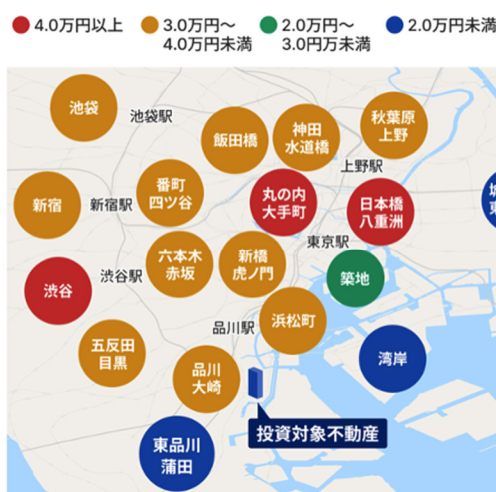
交通利便性と賃料水準のバランスに優れた立地

■ エリア別賃料分布（東京Aグレードビル）

■ 本物件が所在する品川シーサイドは、品川・大崎エリアに近接し、都心主要エリアへのアクセスに優れています。一方で、賃料水準は都心5区や品川駅周辺エリアと比較して相対的に抑えられており、交通利便性と賃料水準のバランスに優れた立地です。

■ そのため、交通利便性と賃料水準のバランスを重視する企業にとって魅力的な立地であり、一定規模のフロアを必要とするテナントニーズにも合致していることから、高い稼働率を維持しています。

エリア別賃料分布 東京・Aグレードビル

賃料レンジ^(注)の中央値により区分(坪)

出所: ジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の「マーケットレポート」、地理院地図(国土地理院)を基にアセット・マネージャーにて作成

(注) 賃料レンジは、四半期ごとに各エリア内にて抽出したサンプルビルに対して、1フロア程度の成約面積に対してジョーンズ ラング ラサール株式会社が調査の上、一定のレンジをもって想定した成約賃料水準をいいます。フリーレント等のインセンティブは含みません。

物件特性

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

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

(イ) 「アクセス」について

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

(ロ) 「所在地（住居表示）」について

「所在地（住居表示）」は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。

(ハ) 「土地」について

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

(ニ) 「建物」について

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

(ホ) 「地震 PML（地震 PML 値調査業者）」について

「地震 PML（地震 PML 値調査業者）」は、アセット・マネージャーからの委託に基づき、大和不動産鑑定株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）及び SOMP0 リスクマネジメント株式会社が作成した 2026 年 6 月付地震 PML 簡易評価報告書に基づき記載しています。

(ヘ) 「建物状況評価概要」について

「建物状況評価概要」は、アセット・マネージャー又は受託者からの委託に基づき、大和不動産鑑定株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上

記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。金額は、特段の記載がない限り千円未満を切り捨てて記載しています。

(ト) 「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、マスターリース契約の内容に従った分類を記載しています。「マスターリース種別」に記載の「パス・スルー型」とは、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合をいいます。なお、エンドテナントがマスターリース会社に支払う賃料の金額にかかわらず、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には、「賃料固定型」と記載されます。

(チ) 「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。

(リ) 「マスターリース会社との賃貸借の概要」について

- ・「マスターリース会社との賃貸借の概要」は、不動産信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、投資対象不動産について、特に記載のない限りマスターリース会社との間で締結される予定の賃貸借契約等の内容等を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、信託設定日における投資対象不動産に係る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。
- ・「総賃貸面積」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（前記「(ト) 「関係者」について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナント（投資対象不動産のうちシェアオフィス部分については、当該シェアオフィスの運営者である賃借人をいいます。以下「(2) 信託財産を構成する資産の内容」において同じです。）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」は、「総賃貸面積」÷「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。したがって、当該数値は、投資対象不動産のみの稼働率と必ずしも一致しません。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「総月額賃料及び共益費」は、建物賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みます。）となっており、その具体的な金額は各エンドテナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。
- ・「テナント総数」は、原則として、2026年5月末時点における投資対象不動産のエンドテナントの数を記載しています。

（ヌ）「稼働率推移」について

「稼働率推移」は、記載の月の末日時点における投資対象不動産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積（実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積の総計をいいます。）が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ル）「主要テナントとの賃貸借の概要」について

- ・「主要テナントとの賃貸借の概要」は、マスターリース会社又は不動産信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、2026年5月末時点における投資対象不動産に係る賃貸借契約のうち、主要テナントとの契約に関する事項を記載しています。
- ・その他、当該主要テナントより開示の承諾を得られていない項目については、「非開示」と記載しています。

（ヲ）「不動産鑑定評価書の概要」について

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

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と受託者及びアセット・マネージャーとの間には、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。

（ワ）「物件特性」について

「物件特性」は、アセット・マネージャーの本件不動産受益権の取得に際する投資対象不動産に対する分析及び着眼点並びに投資対象不動産の賃借人の概要に関するアセット・マネージャーの本書の日付現在の考えを示したものです。当該記載は、鑑定評価書、マーケットレポート、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。当該鑑定評価書及びマーケットレポート等は、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、当該鑑定評価書及

びマーケットレポート等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

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

借入予定先（レンダー）	三井住友信託銀行株式会社
借入予定金額（注2）	25,290百万円（以下「本借入れ」ということがあります。） 619百万円（消費税ローンとして行われる本借入れを、以下「消費税ローン」ということがあります。）
LTV	59.6% （借入予定金額÷投資対象不動産等の2026年6月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額）
利払期日	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、翌営業日とし、当該翌営業日が翌月となる場合は、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 （消費税ローン）	2028年8月31日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
予定返済期日 （本借入れ）	2031年8月31日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
最終返済期日 （本借入れ）	2032年8月31日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
裏付資産	本件不動産受益権
担保の状況	・本件不動産受益権に対する質権設定契約 ・本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託が終了し、不動産信託受託者から受託者へ投資対象不動産等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及びFF&Eに対する集合動産譲渡担保権設定合意 ・受託者が不動産信託受託者から投資対象不動産等に係る保険金請求権に係る保険契約上の地位を承継したことを停止条件とする当該投資対象不動産等に係る保険金請求権に対する質権設定合意

（注1）本書の日付現在の予定であり、最終的な借入先及び借入条件は借入実行の時点までに変更される可能性があります。

（注2）金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）本書の日付現在、レンダーは三井住友信託銀行株式会社を予定していますが、貸付実行日までに他の金融機関を含む協調融資団を組成する、又は貸付実行後に本借入れに係るローンの一部を他の金融機関を含む協調融資団に譲渡する可能性があり、この場合、レンダーは三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとする協調融資団となります。

（注4）本借入れは返済順位が最優先のA号貸付及び返済順位が第二位のB号貸付の2つのローンに分けた借入れとなる可能性があり、当該2つのローンの借入金額の合計が25,290百万円となります。この場合、消費税ローンの返済順位はB号貸付の返済順位と同一にな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、投資対象不動産のレントロールその他の資料等を精査することでその収益性に関する重大な懸念事項が存在しないことを確認するとともに、鑑定評価書を取得してその資産価値について第三者専門家による意見を取得しています。この調査には、耐震性の調査（新耐震基準（昭和 56 年に施行された建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき制定された耐震基準をいいます。）に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に該当するか否かの調査）及び環境・地質等調査（有害物質の使用及び管理状況について重大な問題の有無の調査）を含みます。

（３）【信託財産を構成する資産の回収方法】

該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

(1)【信託の概要】

①【信託の基本的仕組み】

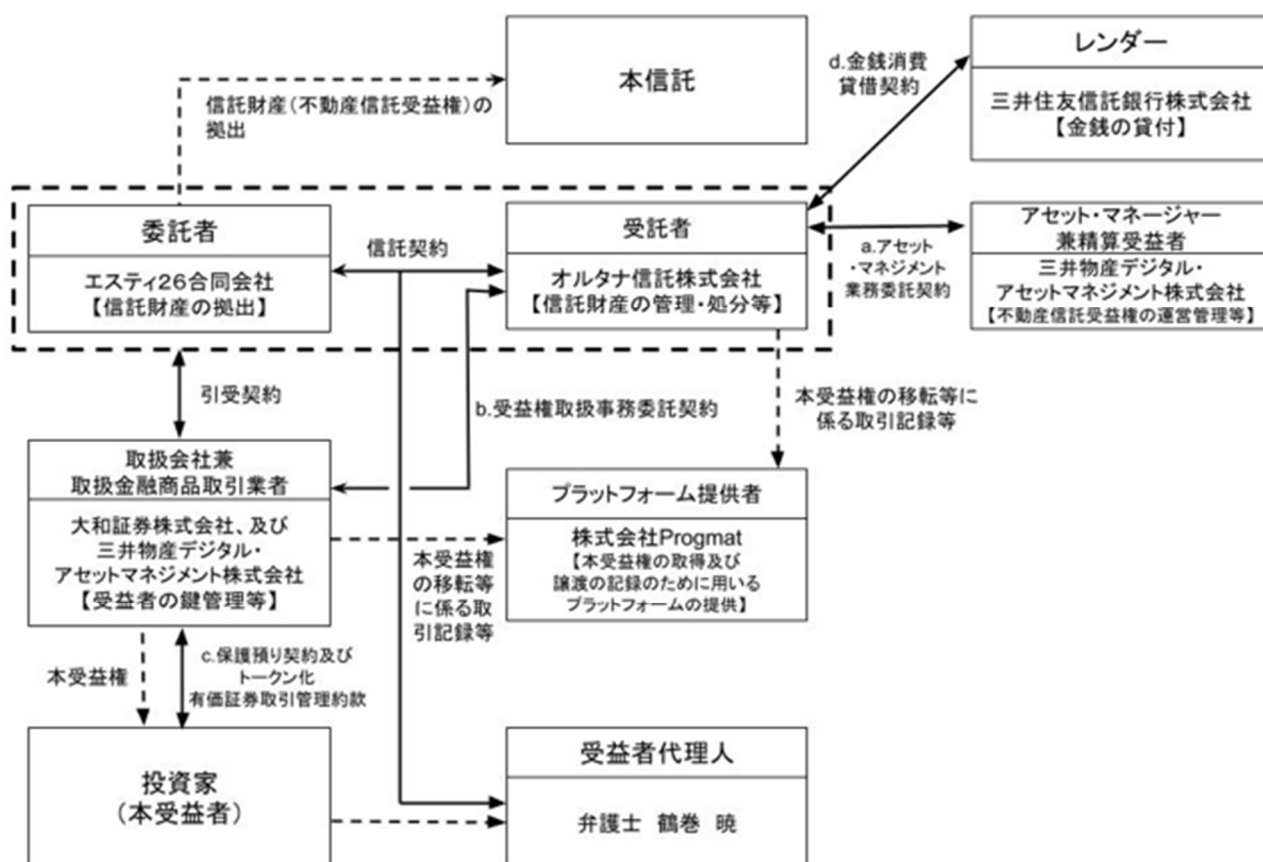
(イ) 本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた信託契約が締結され、受託者は、当該信託契約に基づき、委託者が信託設定日に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、上記「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) 最終信託分配金及び最終償還」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、株式会社Progmatが開発する「Progmat ST」です。詳細については、上記「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 受益権取扱事務委託契約

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受益権取扱事務委託契約を締結します。

取扱金融商品取引業者は、受託者から受益権取扱事務委託契約に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託分配金及び元本の償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託分配金に関する源泉徴収、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（CN 利用）は、①本受益権発行時の「Progmatt ST」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「Progmatt ST」へ記録する情報及び記録される情報（以下「移転情報」といいます。）の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「Progmatt ST」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 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2026 年 8 月 27 日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、貸付実行日（信託設定日と同日）付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行います。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】

（イ）管理及び処分の方法について

a 本件不動産受益権

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

取得方針	本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。
借入方針	新たな不動産受益権の購入を目的とした新規借入れは行いません。 運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前弁済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。また、基準金利が所定の基準値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。
運営管理方針	アセット・マネージャーは、投資対象不動産等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、投資対象不動産等の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持します。また、アセット・マネージャーは、投資対象不動産の競争力と資産価値を維持・向上させるため、建物の維持管理に加え、客室及び共用部の FF&E を計画的に修繕・更新します。老朽化や陳腐化の状況を踏まえ、備品を適時に入れ替えるほか、将来の改装や FF&E 更新に備えて FF&E リザーブを積み立てる事業計画書を策定し、計画的かつ効率的に FF&E の修繕・更新を実施します。
付保方針	災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産等の特性に応じて損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。なお、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて原則として複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の保険格付等を踏まえた適切な選定を行います。 また、地震 PML 値が 15%未満であることを踏まえ地震保険は付保しません。
修繕及び設備投資の方針	本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行います。

分配方針	原則として、各信託計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含みます。）までの各信託計算期間（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分配します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金为本受益権の 1,000 分の 25 を超えないものとします。 また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、各信託分配金支払日において、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末処分利益を超える金額の分配（元本の一部減少）を行うことができます。 なお、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、原則として本信託契約に係る分配金の支払い及び元本の一部払戻しは行いません。
売却方針	上記「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) 運用期間及び予定償還日」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、各信託計算期日が属する月の翌々月末日までの日を決算発表日（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、信託分配金支払日までに提供する方針です。

2026 年 5 月末日時点において本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産等について締結されている賃貸借契約に係る賃料について延滞は発生していません。

ｂ 金銭

受託者は、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、引受人としての大和証券株式会社及び三井物産デジタル・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一般受益権引受契約の締結、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分配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、投資対象不動産等の賃貸借取引、投資対象不動産等の管理、運用、処分業務等の委託又は受託、投資対象不動産等の工事等の発注又は受注、投資対象不動産等の売買取引、投資対象不動産等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つて行うものを行うことができるものとします。

（ハ）運用制限等

本件不動産受益権及び金銭以外の保有はしません。

（二）信託計算期間

毎年 2 月及び 8 月の各末日並びに信託終了日を信託計算期日とし、各信託計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。ただし、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から 2027 年 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、各信託分配金支払日（最終信託分配金支払日を除きます。）に、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を分配するものとします。詳細は、上記「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。 当初信託報酬 $= (\text{信託設定時の本信託財産の価額}) \times 0.40\% \text{ (税込 } 0.44\%)$ 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。 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円未満の端数は各計算の都度切り捨てます。）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。 (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 期中信託報酬 $= B \div 2$ (ii) 初回の信託計算期間 期中信託報酬 $= B \times D \div 365 \text{ 日}$ (iii) 信託終了日を含む最終の信託計算期間 期中信託報酬 $= B \times D \div 365 \text{ 日}$ A 信託設定時の本信託財産の価額 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。） $A \times 0.16\% \text{ (税込 } 0.176\%) + C \times 0.10\% \text{ (税込 } 0.11\%)$ 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 D 各信託計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含みます。）までの期間 ただし、会計監査費用＝信託報酬の支払日である信託計算期日（以下本aにおいて「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。 期中信託報酬の支払時期は、各信託計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日）とします。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。）までとします。ただし、初回の期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2027年2月末日（同日を含みます。）とします。

終了時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1 円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意する金額とします。 終了時信託報酬 = $A \times 0.20\%$（税込 0.22%） + B A = 信託設定時の本信託財産の価額 B = 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 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。 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 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が終了した日です。

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

ｂ アセット・マネージャーに関する報酬等

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

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	金 595,500,000 円（税込金 655,050,000 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。 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 28 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、以下の金額の合計額（1 円未満の端数は切り捨てます。消費税及び地方消費税を含みません。）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。 期中運用報酬の上限＝運用基本報酬 運用基本報酬＝金 35,730,000 円（税込金 39,303,000 円） 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。）。 （算式） 運用基本報酬＝$A \times B \div C$ A：金 71,460,000 円（税込金 78,606,000 円） B：当該 AM 報酬計算期間の実日数 C：365 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等が売却された場合、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等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までに支払うものとします。）です。

売却時報酬・ インセンティブ報酬	・売却時報酬 本件不動産受益権又は投資対象不動産等が売却された場合には売却価格（投資対象不動産等が不動産信託受託者により売却された場合には、当該売却代金を原資とする、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託における信託財産からの交付金額）（消費税及び地方消費税を含みません。）に1.0%（税込1.1%）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した金額 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等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です。 ・インセンティブ報酬 本件不動産受益権又は投資対象不動産等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には、次の(ii)の計算式によって得られる金額に20%（税込22%）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。 (i) 計算式：A－B (ii) 計算式：A－C A = 本件不動産受益権又は投資対象不動産等の売却価格（投資対象不動産等が不動産信託受託者により売却された場合には、当該売却代金を原資とする、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託における信託財産からの交付金額）（消費税及び地方消費税を含まない。）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 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等の売却日の直前に作成される投資対象不動産等に係る鑑定評価書に記載された投資対象不動産等の鑑定評価額 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等に係る鑑定評価書に記載された2026年6月30日時点における投資対象不動産等の鑑定評価額 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等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です。
-----------------------------	--

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。ただし、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から初回の報酬支払期日（同日を含みます。）までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の 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。

なお、報酬計算期間が 6 か月を超える場合又は 6 か月未満となる場合であっても、日割計算は行わず、報酬計算期間毎に受益者代理人報酬として金 150 千円（税込金 165 千円）が支払われます。

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
- ・ 投資対象不動産等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、水道光熱費、小修繕費、鑑定評価書、エンジニアリングレポート及びマーケットレポートの取得費用
- ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の受託者に対する信託報酬、投資対象不動産等に係る動産の更新に係る費用、その他不動産管理处分信託の維持に要する費用
- ・ 本借入れに係る利息、ブレイ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、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）、その他の費用
- ・ 貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- ・ 本件不動産受益権の売却に係る費用
- ・ 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、本信託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
- ・ 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。）
- ・ 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（2032 年 8 月 31 日をいいます。以下同じです。）の 120 日前の日、信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。）又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。）のうちいずれか早く

到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権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（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の終了により受託者に投資対象不動産等が交付された場合には投資対象不動産等。以下本項目において同じです。）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います。

（チ）信託事務の委託

受託者は、当初受益者の指図に従い、本信託契約に基づく信託事務の一部を、アセット・マネージャー並びに取扱金融商品取引業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及び大和証券株式会社へ委託します。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、本信託契約に基づく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等（なお、投資対象不動産等については、やむを得ず、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の終了により受託者に投資対象不動産等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等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（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。）終了します。ただし、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 項に基づき、精算受益権を表示する記名式の受益証券を発行します。ただし、精算受益権の受益者である委託者は、信託設定日において、精算受益権をアセット・マネージャーに対して譲渡することとし、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ないと、また、その対抗要件は、当該精算受益権の譲渡人及び譲受人による受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えに係る共同請求に基づき、受託者が当該譲渡を受益権原簿に記録することにより、具備されます。なお、精算受益権は、質入れその他の担保に用に供すること、分割すること及び信託法第 166 条第 6 項に基づく相当の担保として供託することができません。

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、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ものとされています。）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「（ト）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、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、投資対象不動産等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、最終分配金以外に分配は行いません。

精算受益権の信託終了時の最終償還及び最終分配金については、後記「（ニ）終了時の換金」及び「（ホ）最終信託分配金及び最終償還」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 22,995,990,000 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处分信託契約に基づく投資対象不動産等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等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「(二) 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处分信託が終了した場合
- l 本信託の信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断した場合
- m 受託者が、本信託を終了することが本受益者及び精算受益者に有利であると判断した場合
- n 受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合
- o 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合（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。

（二）終了時の換金

受託者は、信託財産売却期限までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権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、本不動産管理处分信託の終了により受託者に投資対象不動産等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、投資対象不動産等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等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、投資対象不動産等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（二）に従った本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の終了により受託者に投資対象不動産等が交付された場合には投資対象不動産等とします。以下、本（二）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）最終信託分配金及び最終償還

本信託は、最終信託分配金支払日に、本受益者及び精算受益者に対して分配を行います。

最終の信託分配金額及び償還金額は、最終信託分配金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、受託者へ通知するものとします。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分配金の比率又は信託分配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、最終信託分配金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アセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。最終信託分配金支払日において、受託者は、最終分配金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・マネージャーが最終信託分配金支払日までの間に決定し、受託者に通知する本受益権 1 口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配金額を算出し、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

分配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。）。かかる分配金の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。

また、最終信託分配金支払日において、受託者は、最終分配金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・マネージャーが最終信託分配金支払日までの間に決定し、受託者に通知する精算受益権の信託分配金額から、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、最終信託分配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。）。

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 か月後を目処として、本受益者及び精算受益者に対して最終償還を行う日（以下「最終償還金支払日」といいます。）に、本受益権及び精算受益権の元本（ただし、最終償還金支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）をそれぞれ償還します。受託者は、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（受託者は、受託者に善管注意義務違反がある場合を除き、以下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。）。

- 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います。）
- 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います。）
- c 本受益者への分配金交付
- d 精算受益者への分配金交付

受託者は、信託終了日から最終信託分配金支払日までの間の任意の日に、最終分配金受領権の権利確定日である信託終了日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmatt ST」に記録されている情報を参照の上、当該時点における「Progmatt ST」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、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分配金額並びに自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、最終信託分配金支払日までの別途合意する日（以下「最終分配金明細交付日」といいます。）の別途合意する期限（以下、本段落において、「最終分配金明細送付期限」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分配金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、最終分配金明細を最終分配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、遅くとも最終分配金明細交付日の午後 4 時まで）その旨及び送付予定時刻を取扱金融商品取引業者に通知します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、最終信託分配金支払日の午前 11 時まで、上記の最終分配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分配金額の合計額に相当する金銭を支払います。

取扱金融商品取引業者は、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、最終信託分配金支払日に、最終分配金受領権の権利確定日である信託終了日の開始時点で「Progmatt ST」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、本受益権の最終分配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分配金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当

する金銭の記録を行い、本受益権に係る最終分配金の支払いである旨を通知します。

受託者は、最終償還金支払日までの別途合意する日（以下「最終償還金参照日」といいます。）に、最終償還金受領権の権利確定日である信託終了日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmast ST」に記録されている情報（ただし、権利確定日から最終償還金参照日までの間に事務取扱要領に従って「Progmast ST」に記録されている情報の訂正が行われているときは、当該訂正後の「Progmast ST」の情報）を参照の上、当該時点における「Progmast ST」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、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、最終償還金支払日までの、別途事務取扱要領で定め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、最終分配金受領権の権利確定日である信託終了日の終了時点で「Progmast ST」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約に従い、各本受益者の証券口座に、本受益権の最終償還金の合計額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る最終償還金の支払いである旨を通知します。

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

（ヘ）取扱金融商品取引業者（CN 利用）による業務

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

（ト）本信託契約の変更等

受託者は、本信託の目的に反しないことが明らかであるとき又はやむを得ない事情が発生したときは、その裁量により、本信託契約を変更することができます。なお、受託者は、信託法第 149 条第 2 項に定める通知は行わないものとされています。かかる変更には、適用ある法令等の改正又は解釈の変更その他事情の変更により、受託者の責任、負担若しくは受託者が行うべき事務が加重され又は受託者の権利が制限される場合に行う変更であって、本信託の目的に反しないこと並びに本受益者及び精算受益者の利益に適合することが明らかであるときも含まれます。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、分配金額及び最終分配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いの方法及び時期に関する事項
- g 受託者の辞任及び解任並びに新たな受託者の選任に関する事項
- h 信託の元本の追加に関する事項
- i 受益権の買取請求に関する事項
- j その他本受益者及び精算受益者の利益を害するおそれのある事項

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

（チ）本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2026 年 8 月 27 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处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、投資対象不動産等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、FF&E に集合動産譲渡担保権を、それぞれ設定することができます。

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、本信託契約に係る分配金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等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。

(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分配金受領権、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、上記「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 22,995,990,000 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、本受益権の質入れその他の担保の用に供すること、分割すること及び信託法第 166 条第 6 項に基づく相当の担保としての供託することができません。

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

⑤ 課税上の取扱い

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

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

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

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（当期末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、税務上、特定受益証券発行信託の受益者が収益の分配を収入すべき時期（以下「収益認識日」といいます。）は、原則として信託の計算期日とされていますが、課税実務上の事情を受け、一般社団法人信託協会により通知された一定の要件を満たした特定受益証券発行信託の収益の分配については、信託配当支払日を収益認識日とすることが許容される旨、国税庁より見解を受けています。本受益権は当該一定の要件を満たす商品に該当するため、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。

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。本受益権の収益の分配に係る税務上の収益認識日は、個人である受益者と同様に、信託配当支払日として取り扱われます。

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。

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、投資対象不動産等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、「『眠れる金』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4月末日時点で約2,800億円の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株式会社オルタナが設立されたことにより、株式会社オルタナ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。なお、株式会社オルタナは、2026年7月1日付で三井物産デジタル・インベストメント株式会社に商号変更しました。

「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、SMB C 日興証券株式会社、三井住友信託銀行株式会社、
JA 三井リース株式会社、株式会社イデラ キャピタルマネジメントも参画しており、金融コンプライ
アンスを遵守し、投資家様の資産を安全に運用する体制を構築していると、アセット・マネージャー
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 6 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】

上記「(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 投資対象不動産等に関するリスク

本信託は、信託財産を単一の不動産信託受益権である本件不動産受益権として保有することが見込まれており、本件不動産受益権の信託財産は主として単体（単一）の不動産である投資対象不動産となることが見込まれています。そのため、本信託は、経済的には、投資対象不動産等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等に関するリスクが存在します。

(イ) 投資対象不動産等の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

- ・本信託は投資対象不動産等の価格変動の影響を受けます。
- ・本信託においては、信託期間が固定期間とされており、原則として、信託期間の終了時には本受益権を最終償還することとなるため、本件不動産受益権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、投資対象不動産等の価格変動の影響を回避することが困難です。
- ・投資対象不動産等の鑑定評価額は、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) 投資対象不動産等の収益及び費用変動リスク

- ・本信託の収益は、投資対象不動産等の収入に依存しており、投資対象不動産の稼働率、賃料水準、賃料等の支払状況その他の運営実績、投資対象不動産の運営者の運営能力、景気動向等様々な理由により変動し、収益の保証はありません。
- ・また、投資対象不動産のホテル区画のエンドテナント（オペレーター）との賃貸借契約は、本ホテルのGOPに連動する完全変動賃料によるため、本ホテルの売上又は利益の減少等が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなります。そのため、変動賃料が下落する一方で金利の利率が上昇する等の状況下では、本借入れの利払いが出来ず、強制売却事由に抵触する結果、レンダー主導での本件不動産受益権又は投資対象不動産等の売却が実施される可能性があります。本件不動産受益権又は投資対象不動産等が売却された場合、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本の最終償還の額が減少し、又は元本の最終償還が全く行われない

場合があります。

- ・本信託の費用は、投資対象不動産等の費用に依存していますが、受託者やその業務委託先に対する報酬等の投資対象不動産等以外の費用もあります。これらの費用は、投資対象不動産等の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、投資対象不動産等における事故等、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。投資対象不動産の一部はホテル区画ですが、不動産の中でも、特に、ホテル、旅館及び付帯施設は、住宅・オフィス等の他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売り手及び買い手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低い点に留意が必要です。とりわけ、本借入れに関しては、投資対象不動産に担保権が設定される場合があります、かかる担保権が設定された場合には、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、投資対象不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。
- ・不動産によっては、法令や行政機関との合意等によりその譲渡が制限されたり、買戻権が設定される場合があります、そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、原状回復義務等の負担が生じることで、多額の損害を被る可能性があります。

（ニ）投資対象不動産等の利用状況及び賃貸借に関するリスク

- ・投資対象不動産等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。
- ・投資対象不動産等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）投資対象不動産等の処分にに関するリスク

- ・投資対象不動産等を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産等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。
- ・投資対象不動産等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。
- ・投資対象不動産等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、本受益権の分配金及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬・インセンティブ報酬については、上記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 (2) 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (へ) 信託報酬等」をご参照ください。
- ・強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産等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等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等が売却された場合、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。
- ・投資対象不動産については、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ため、投資対象不動産の収益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。
- ・なお、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されることとなる場合、投資対象不動産の収益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）オフィスへの投資に関するリスク

- ・投資対象不動産の過半はオフィス区画ですが、一般的にオフィスの賃料は、景気の動向により大きく変動するため、好況期には賃料収入は増加し、不動産価格も高騰することが見込まれる一方、不況期には賃料収入は減少し、不動産価格が下落する可能性があります。また、他のアセットと比較して、賃貸借契約の賃貸借期間が比較的短く設定される場合があります、その場合には、他のオフィスビルとの競争が生じやすくなることから、稼働率の減少、賃料の減額を余儀なくされる可能性があります、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。
- ・ジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の「オフィスマーケットレポート」に記載されたマーケット賃料及び賃料水準を含む各種の数値又は分析は、「オフィスマーケットレポート」作成時のジョーンズ ラング ラサール株式会社による分析又は意見であり、今後の本物件を含む東京オフィスの賃料の上昇等を保証又は約束するものではありません。

（チ）ホテルへの投資に関するリスク

- ・投資対象不動産の一部はホテル区画であり、かつ、ホテル区画の賃料は、本ホテルの GOP に連動する完全変動賃料です。そのため、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の業績は、国内外の社会経済の状況、とりわけ観光業、ホテル・旅館業界や投資対象不動産の属する地域における競争・旅行宿泊需要の環境に関連する動向に大きく影響を受けます。これらの動向を受けて場合によっては、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。ホテル・旅館業界における業績や収益は、一般に以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。
 - ・国内外の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、新型コロナウイルス感染症などの伝染病の流行等による消費者行動の変化や制限などの影響を受けた宿泊施設利用者数の減少
 - ・政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンド旅行者数の減少
 - ・旅行代理店の倒産等による、旅行代理店との間の信用取引によって発生した債務の不履行
 - ・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下

- ・ 周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
- ・ 当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
- ・ 類似するコンセプトのホテル・旅館との競合による集客力の低下
- ・ 旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化
- ・ 機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗
- ・ 提供する飲食物による食中毒等の事故の発生
- ・ 従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
- ・ 旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号。その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許認可の取消し

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

- ・ ホテル・旅館施設は、その仕様の特殊性等から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、また、代替テナントの要望に沿って多額の費用を要する仕様変更を行うことが必要となる可能性があります。投資対象不動産のホテル区画の運営については、その賃借人兼オペレーターであるソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社の能力、経験及びノウハウへの依存するところも大きいと考えられます。しかしながら、オペレーターが必要な人的基盤等の維持や適切な業務遂行を継続できる保証はなく、また、同社との契約が終了し又は解除された場合、代替する能力を持つオペレーターが見つからない可能性や高額な費用負担が必要となる可能性があり、結果として本信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。
- ・ ホテル・旅館業界は、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料を下げざるを得なくなること、代替オペレーターへの移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。
- ・ 投資対象不動産のホテル区画においては、施設及び設備の陳腐化による競争力低下を避けるために相当程度の CAPEX（物件の競争力を維持するための資本的支出をいいます。以下同じです。）の実施が必要となることがあります。しかし、経済的・物理的な要因その他により、十分な CAPEX の実施ができない可能性があります。また、十分な CAPEX を実施したとしても、運用資産からの収入が CAPEX の実施に対応して増加するとの保証はなく、CAPEX の実施により、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、CAPEX を実施する場合、施設の全部又は一部が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができない可能性もあります。
- ・ 投資対象不動産のホテル区画は、競争力維持のための FF&E の定期的な更新投資及び単なる更新にとどまらない競争力強化のための大規模投資が必要となることがあります。不動産信託受託者が FF&E の多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげること

ができません。

- ・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」に記載された平均年度査定値及びJLL森井鑑定株式会社作成の「ロワジール品川シーサイド マーケットレポート」に記載されたホテルの安定的な事業収支として評価者が算出した2031年の予測値は、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分析又は意見を示すものであり、実際の各種数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、将来の稼働実績を保証又は約束するものではありません。

（リ）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。

（ヌ）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。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は投資対象不動産の価値が下落する可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。投資対象不動産には災害等による損害を補填する火災保険や賠償責任保険を付保する方針ですが、個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性があります。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により投資対象不動産を災害等の発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

(ル) 1 物件に依拠するリスク

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

② 本受益権に関するリスク

(イ) 本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

- ・本受益権は、金融商品取引所等に上場されておらず、その予定もありません。取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産等の滅失、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、投資対象不動産等の価値、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、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ず、その承諾は「Progmast ST」を介した譲渡のみによって行われるため、「Progmast ST」を介さずに譲渡することはできません。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、「Progmast ST」において、受託者に対する本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う必要があります。これらの手続に沿った請求が行われない場合には、受託者による本受益権の譲渡の承諾は行われず、本受益権の譲渡は成立しません。また、本受益権の元本の最終償還が決定された以降は、本受益権の譲渡及び受益権原簿の名義書換請求が制約される可能性があります。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。
- ・本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 <受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）>」をご参照ください。

(ロ) 本受益権の価格に関するリスク

- ・本受益権の譲渡価格は、投資対象不動産等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、投資対象不動産等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) 本受益権の信託分配金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、信託分配金、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。
- ・信託分配金は、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、原則として信託分配金の分配は行われません。
- ・本受益権の元本の最終償還は、最終信託分配金支払日に行われますが、その資金は、原則として、本

件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会及び売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却機会及び売却価格は保証されないため、本件不動産受益権の売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本の最終償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。本受益権の元本の最終償還の時期については最長約 1 年間の期間延長が可能とされていますが、かかる期間延長を行った場合であっても、本件不動産受益権の売却機会やより高値での売却が保証されるわけではなく、本件不動産受益権の売却ができない可能性や、元本の最終償還を実施するため、廉価での売却が行われる可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産等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、投資対象不動産等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等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、本件不動産受益権等が廉価で売却されたり、追加の費用がかかることにより、元本の最終償還の額が減少し、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（マスターリース会社及びPM 会社を含みます。）、投資対象不動産のホテル区画のオペレーター（賃借人）、本受益権の募集事務を行う引受人、本受益権の譲渡を取り扱う取扱金融商品取引業者等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。
- ・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。

(ロ) 本借入れに関するリスク

- ・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、投資対象不動産等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、本受益者に対する分配が制限され、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等の売却が強制され、又は本借入れに係る借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。
- ・本借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権等に担保権を設定することが予定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。
- ・本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産等の収益・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、金利キャップ契約又は金利スワップ契約を締結し、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、金利キャップ契約又は金利スワ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。

(ハ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

- ・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成 13 年法律第 75 号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、後記「第 3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権は、株式会社 Progmatt が開発する DLT を用いたコンピュータシステムである「Progmatt ST」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。「Progmatt ST」を構成するノード上で、本受益権の移転に必要な秘密鍵による署名がなされたトランザクションが実行された場合、当該価値データを移転する他のトランザクションが存在しなければ当該トランザクションは正常取引として処理されます。したがって、サイバー攻撃による「Progmatt ST」上のノードへの不正アクセス等により、本受益権の移転に必要な秘密鍵を不正に利用されることにより、不正なトランザクションが行われ受益権原簿に誤った記録がなされた場合又はその記録が改ざん若しくは消去された場合や、「Progmatt ST」のコンピュータシステムの想定外の作動により受益権原簿の記録が変更又は消去された場合には、意図しない財産的価値の移転が生じ、実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じる可能性があります。また、これを適時に訂正又は修正できないことにより、不正アクセス者による譲渡若しくは換金を防ぐことができない可能性、本受益者が本受益権の分配を受けられない可能性及び希望する時期に本受益権を売却できない可能性等があります。
- ・株式会社 Progmatt、受託者又は取扱金融商品取引業者（CN 利用）が管理するシステムや当該システムの利用に当たり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。
- ・受託者又は取扱金融商品取引業者（CN 利用）と株式会社 Progmatt との間の「Progmatt ST」の使用に係る契約が終了して受託者又は取扱金融商品取引業者（CN 利用）が「Progmatt ST」を利用することができなくなった場合には、本受益権の信託分配金及び元本償還、譲渡及び譲渡に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。
- ・本受益権の譲渡に係る受託者に対する譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求は、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じて行いますが、後記「第 3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、取扱金融商品取引業者（CN 利用）が移転情報を作成する時間によっては、受託者の承諾及び受益権原簿の記録が翌営業日となる場合があります。この場合には、取扱金融商品取引業者（CN 利用）による移転情報の作成日にかかわらず、受益権原簿への記録が行われた日が譲渡日と取り扱われるため、当事者が当初想定した日に本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。また、取扱金融商品取引業者においてシステム障害が生じた場合、取扱金融商品取引業者（CN 利用）に対する申請の処理に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなる可能性があります。
- ・「Progmatt ST」の分散台帳（ブロックチェーン）は「Ava Labs」が提供しているソフトウェアをベースに開発されており、株式会社 Progmatt のセキュア領域内で、株式会社 Progmatt がアクセスを許可したユーザーのみが使用可能となっています。そのため、今後、本書の日付現在想定していない脆弱性が見つかり、復旧・修復がすぐに出来なかった場合、取引が一定期間不可となる又は遅延するリスクがあります。

(ニ) 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

6 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。

（ホ）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・マネージャー及び引受人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。
- ・ 税制改正等による本受益権の分配金の取扱いの変更等に伴い、取扱金融商品取引業者においてシステムの修正等が必要になる可能性があります。当該対応が適時に行われない場合、本受益権を保有する投資家に事務手続等の負担が生じる可能性があります。
- ・ 本受益権に投資しようとする投資家は、各投資家の状況に応じて、本受益権に投資することによるリスクや本受益権に投資することが適当か否かについて各自の会計・税務顧問に相談する必要があります。

⑤ その他

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 受託者及び取扱金融商品取引業者のリスク管理体制

(イ) 意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

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

a 意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因

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

b 意図しない財産的価値の移転に対する低減策

「DLT への書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該 DLT が「パブリック型」か「プライベート／コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。「Progmatt ST」は「プライベート／コンソーシアム型」の DLT を採用した上で、ノードが特定の権限者に限定されており、それ以外の者がノードとしてアクセスすることはできません。そして、「Progmatt ST」においては、ノードは株式会社 Progmatt が予め承認した特定のノード（受託者及び取扱金融商品取引業者（CN 利用））に限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能なため、「パブリック型」と比べて意図しない財産的価値の移転が生じる蓋然性は限定的といえます。

「秘密鍵の保全」としては、秘密鍵の管理を行う取扱金融商品取引業者（CN 利用）が、「Progmatt ST」の提供するセキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する機能を用いて、外部犯による奪取や内部犯による不正利用を防止します。「Progmatt ST」において取扱金融商品取引業者（CN 利用）が使用する機能についても、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。

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

c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応

意図しない財産的価値の移転が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としてのオルタナ信託株式会社が、受益権原簿としての「Progmatt ST」の記録内容（権利情報）を本来の正しい状態に復旧します。

具体的には、各受益権の受託者のノードのみが保持する「強制移転機能」を実行します。本機能は、意図しない移転に係る情報を強制的に取り消し、過去に遡って取消時点から最新時点までの移転処理を再度実行することを可能としています。

したがって、委託者及び受託者は、意図しない財産的価値の移転が生じたとしても、「Progmatt ST」を復旧することで顧客資産の流出を防ぐことが可能と考えています。

(ロ) システム障害に対する管理体制

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

② アセット・マネージャーのリスク管理体制

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

(イ) リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、本件アセット・マネジメント業務の委託を受けたアセット・マネージャーとして、年度運用計画を作成し、投資運用に関する基本的な考え方について定め、本件不動産受益権の運用に係るリスクの管理に努めます。また、アセット・マネージャーは、リスク管理規程において、リスク管理の方針、リスク管理体制及びリスク管理の方法等を規定し、主要なリスクとして運用リスク、財務リスク、信用リスク、流動性リスク、事務リスク、システムリスク、コンプライアンス（ライセンス）リスク、及びレピュテーションリスクを定義しています。

(ロ) 組織体制

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

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

なお、信託財産の管理体制については、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28日（同日を含みます。）までです。本書の日付現在、本信託財産は、第1期の信託計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

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

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

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

1【貸借対照表】

該当事項はありません。

2【損益計算書】

該当事項はありません。

第3【証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本受益権は、受託者の指定するシステムである「Progmast ST」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るとあり、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「Progmast ST」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（CN 利用）への譲渡

取扱金融商品取引業者（CN 利用）は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立した場合、取扱金融商品取引業者に差し入れられたサービスレベルアグリーメントに規定される本受益権の受渡日当日の「Progmast ST」の利用可能な時限（以下「開局時間終了時」といい、本受益権の受渡日当日の開局時間終了時を、本①において「移転情報送付期限」といいます。）までに、(i)譲渡の約定が成立した本受益者の情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等の情報を記載した移転情報を作成し、速やかに、当該移転情報を「Progmast ST」に記録することによりトランザクションを生成し、受託者に対して移転実行請求を行います。取扱金融商品取引業者（CN 利用）は、移転情報を移転情報送付期限までに作成できないことが判明した場合には、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報を作成します。取扱金融商品取引業者（CN 利用）は、速やかに、当該移転情報を「Progmast ST」に記録することによりトランザクションを生成し、受託者に対して移転実行請求を行います。

②取扱金融商品取引業者（CN 利用）から新規投資家への譲渡

「Progmast ST」に登録されていない投資家（以下「新規投資家」といいます。）が取扱金融商品取引業者（CN 利用）又は取扱金融商品取引業者（CN 利用）に顧客口を開設している投資家に対して本受益権の取得申込を行う場合、取扱金融商品取引業者（CN 利用）は、当該新規投資家が行う本受益権の譲渡取引についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。取扱金融商品取引業者（CN 利用）は、新規投資家との間で本受益権の譲渡に関する約定が成立した場合、新規投資家を譲受人とする本受益権の譲渡取引に係る受渡日の前営業日における開局時間終了時（以下、本②において、「移転情報送付期限」といいます。）までに、かかる新規投資家の投資家情報を「Progmast ST」に記録します。

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

「Progmast ST」に記録することによりトランザクションを生成し、受託者に対して移転実行請求を行います。

③ 受託者は、上記①又は②の請求を受けた場合、速やかにかかる移転実行請求を承認し、「Progmast ST」に記録します。なお、かかる「Progmast ST」への記録をもって本受益権に係る受託者の承諾が行われたものとみなされ、本受益権の譲渡の効力が生じます。

④ アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産等の滅失、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、投資対象不動産等の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

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

取扱場所	オルタナ信託株式会社 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 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「Progmast ST」の利用に伴う報酬及び手数料、並びに受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。

<受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）>

本受益権は、各取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当該取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。当該手続の詳細は、以下のとおりです。なお、取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社及び三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、以下の手続による本受益権の譲渡価格をそれぞれ独自に決定するものであるため、各取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格は異なる可能性があります。

・大和証券株式会社が定める手続

大和証券株式会社が取扱金融商品取引業者となる本受益者は、2027 年 2 月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日以降（注）、当該取扱金融商品取引業者に対し、本受益権の裏付資産である投資対象不動産等に係る鑑定評価額に基づき算出された本受益権の 1 口当たり NAV 等を基準に当該取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申込みることができます。また、後記「<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>」に

定める場合は、臨時の譲渡手続が可能です。なお、当該取扱金融商品取引業者は本受益権について、2027年2月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日以前においても、保有する受益権を第三者に取得させることが可能です。

(注) 払込期日の翌営業日以降において、大和証券株式会社が直接の相手方となる方法によって行う取引が可能となる時期は、本書の日付現在において大和証券株式会社が定めるものです。今後、かかる時期が変更され、2027年2月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日より前に、当該取引が可能となる場合があります。

・三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が定める手続

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が取扱金融商品取引業者となる本受益者は2027年2月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日を初回とする各信託計算期間に係る決算発表日の翌営業日から直後の信託計算期間の末日までの期間、当該取扱金融商品取引業者に対し、投資対象不動産等に係る鑑定評価額に基づくNAV等を基準に当該取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申し込むことができます。なお、本受益権の譲渡の際に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。ただし、本受益権の元本の最終償還が決定された以降は、本受益権の譲渡及び受益権原簿の名義書換請求が制約される可能性があります。なお、当該取扱金融商品取引業者は本受益権について、2027年2月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日を初回とする各信託計算期間に係る決算発表日の翌営業日から直後の信託計算期間の末日までの期間以外の期間においても、保有する受益権を第三者に取得させることが可能です。

(注) 払込期日の翌営業日以降において、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が直接の相手方となる方法によって行う取引は、本書の日付現在において三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が定めるものであり、変更される可能性もあります。

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。

相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手続について

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

2 本受益者に対する特典

該当事項はありません。

3 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

取扱金融商品取引業者以外の本受益者は、遺贈又は贈与に基づく場合を除き、本受益権を取扱金融商品取引業者を介さずに取扱金融商品取引業者以外の者に譲渡することはできません。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、「Progmast ST」を介して譲渡することにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。受託者の承諾は、「Progmast ST」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「Progmast ST」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。

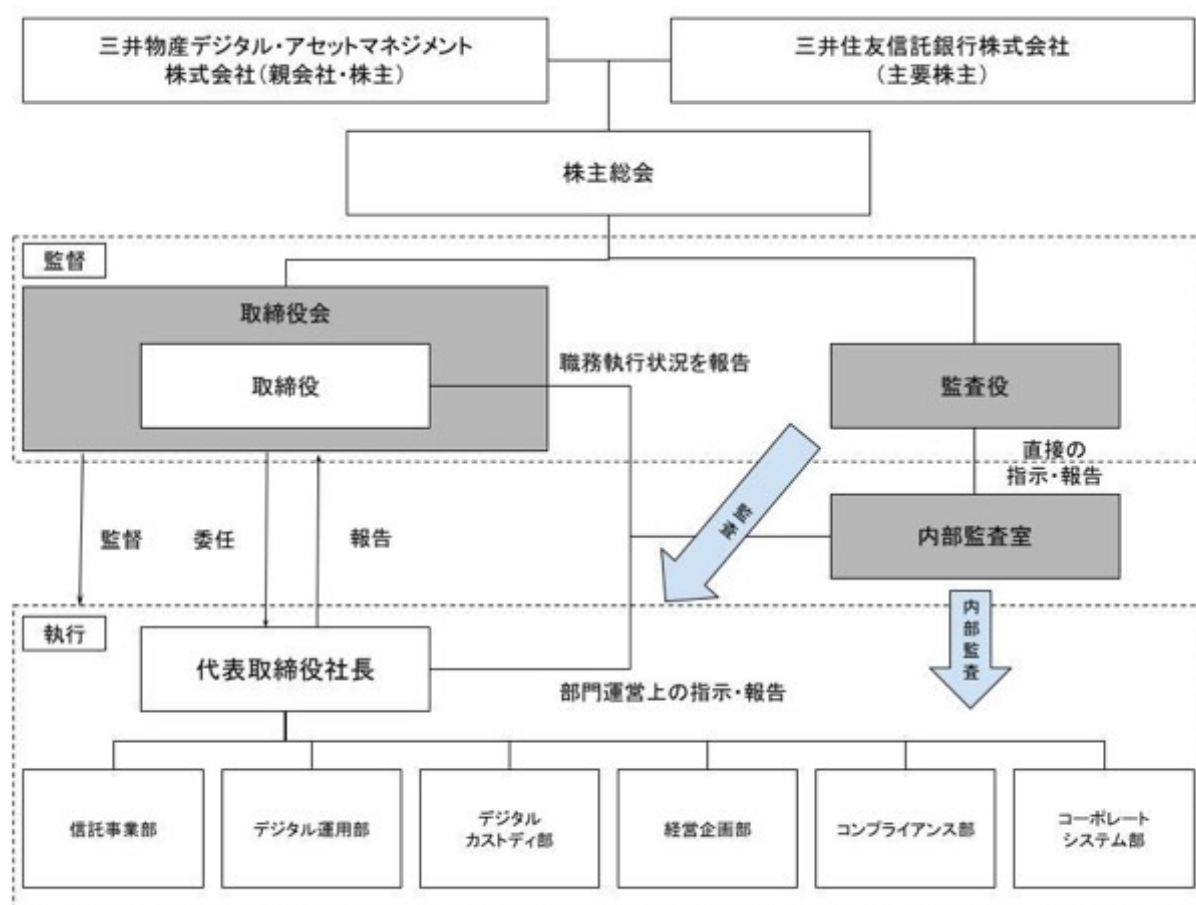
ロ. その他の機関の設置等

- ・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の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 (2025 年 3 月 31 日)	当事業年度 (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
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		

(単位：百万円)

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

当事業年度（自 2025 年 3 月 10 日 至 2025 年 3 月 31 日）

（単位：百万円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本 合計	純資産 合計
		資本 準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計		
				繰越利益 剰余金			
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	利益 剰余金 合計		
				繰越利益 剰余金			
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 (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)
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 (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)
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 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
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 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
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並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」、「未払金」及び「未払法人税等」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。

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

記載事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(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 (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)
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 (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)
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、記載を省略しております。

関連情報

1. サービスごとの情報

当期において営業収益は発生しておらず、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

受託者は海外拠点を持っておりませんので、記載を省略しております。

(1) 有形固定資産

受託者は海外拠点を持っておりませんので、記載を省略しております。

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 直接 85.1%	役員の兼任 3 名 出向者の受入	出向料及び費 用の立替等 株式の引受	3 565	未払金 資本金 資本 準備金	3 282 282
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	信託業銀行業	被所有 直接 14.9%	役員の兼任 1 名 出向者の受入	株式の引受	99	資本金 資本 準備金	49 49

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

（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 直接 85.1%	役員の 兼任 5 名 出向者 の受入	出向料 及び その他 の費用 地代 家賃	56 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 間接 85.1%	資金の 貸付	資金の 貸付 受取 利息	650 1	短期 貸付 金 未収 利息	650 0

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

（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 (2025 年 3 月 31 日現在)	当事業年度 (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 株当たり当期純損失及び算定上の基礎

		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)
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。

1 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 資産の部

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、継続企業的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。継続企業的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 公認会計士

平 山 友 暁

業務執行社員

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。

- ・ 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しまうもの
 - 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しまうもの。

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）
- ・ 投資対象不動産等の賃貸借取引（本信託契約第 34 条の 2）
- ・ 投資対象不動産等の管理、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）
- ・ 引受人としての大和証券株式会社及び三井物産デジタル・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一般受益権引受契約の締結（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26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22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22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-1 引受人兼取扱金融商品取引業者

1【名称、資本金の額及び事業の内容】

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
大和証券株式会社	1,000億円 (2026年3月31日現在)	金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。

2【関係業務の概要】

委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーとの間で本信託契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。また、受託者との間で、本信託契約締結日付で受益権取扱事務委託契約を締結します。

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

3【資本関係】

該当事項はありません。

4【役員の兼職関係】

該当事項はありません。

5【その他】

該当事項はありません。

A-2 引受人兼取扱金融商品取引業者

1 名称、資本金の額及び事業の内容

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	17 億円 (2026 年 7 月 24 日現在)	金融商品取引業、投資運用業

2 関係業務の概要

委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーとの間で本信託契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。また、受託者との間で、本信託契約締結日付で受益権取扱事務委託契約を締結します。

取扱金融商品取引業者（CN 利用）は、「Progmatt ST」の CN 機能を利用して本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。加えて、後記「B アセット・マネージャー 2 関係業務の概要」に記載のとおり、受託者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務を行います。

3 資本関係

引受人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

引受人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	引受人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 (2026 年 7 月 24 日現在)	金融商品取引業、投資運用業

2 関係業務の概要

受託者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務を行います。また、前記「A-2 引受人兼取扱金融商品取引業者 2 関係業務の概要」に記載のとおり、本受益権の引受人として、本受益権の買取引受けを行います。

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 鶴巻暁	該当事項はありません。	該当事項はありません。

2 関係業務の概要

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