【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年7月30日
【計算期間】	第1期（自　2025年9月29日　至　2026年5月1日）
【発行者（受託者）名称】	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	取締役社長　窪田　博
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【事務連絡者氏名】	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 フロンティア事業開発部　デジタルアセット事業室 室長　松岡　晋輔
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【電話番号】	03-3212-1211（大代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	該当事項はありません。
【代表者の役職氏名】	該当事項はありません。
【住所又は本店の所在の場所】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

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】

合同会社SCCトークン（以下「委託者」といいます。）（注1）、本信託契約（以下に定義します。）の信託受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）及び弁護士弦巻充樹（以下「受益者代理人」といいます。）間で2025年9月22日付で締結された不動産管理処分信託受益権＜汐留シティセンター＞信託契約（デジタル名義書換方式）（信託契約番号　No. 280022695）（その後の変更を含み、以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定された信託（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。）の準共有持分（受託者、合同会社ViaNex及び本件不動産受益権準共有持分（以下に定義します。）の売主（以下「本件売主」といいます。）の間の準共有となっています（注2）（注3）。受託者の準共有持分割合731,500分の229,325。以下「本件不動産受益権準共有持分」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日（2025年9月29日）（以下「信託設定日」といいます。）に、本件不動産受益権準共有持分を委託者から取得しました（注4）。本件不動産受益権準共有持分については、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ています。

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

（注1）委託者は、2025年10月30日付で解散し、2026年3月9日付で清算手続が結了しており、本書の日付現在存在しません。以下同じです。

（注2）所有権以外の財産権を複数人で保有することを「準共有」といい、準共有関係において各準共有者が有している権利又は各準共有者が有する権利の割合のことを「準共有持分」といいます。以下同じです。

（注3）本書の日付現在、株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズは受託者のアセット・マネージャーであると同時に、合同会社ViaNexに対しても投資一任業務を提供し、その保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与しています。そのため、受託者及び受託者のアセット・マネージャーの立場としての株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズと本件不動産受益権の準共有持分を保有する合同会社ViaNex及び合同会社ViaNexが保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する立場としての株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズとの間で利益相反が生じる可能性があることから、本信託においては、かかる利益相反により本信託及び本受益者（後記「（３）信託財産の沿革」に定義します。）に不利益が生じることを防止するための対策を実施しています。かかる利益相反による不利益が生じることを防止するための対策につきましては、後記「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 （イ）管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。なお、受託者以外の他の準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する立場としての株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズにおいても、適切な利益相反対策を講じています。

（注4）本件不動産受益権準共有持分の裏付けとなる不動産の共有持分（以下「投資対象不動産」といいます。）に係る建物（建物名称：汐留シティセンター。当該建物及びその敷地権を併せて、以下「本物件」又は単に「汐留シティセンター」ということがあります。）は区分所有建物ですが、本物件（汐留シティセンター）に係る建物とは別の区分所有建物（建物名称：パナソニック東京汐留ビル。当該建物及びその敷地権（敷地権割合10,000分の2,014）を併せて、以下、単に「パナソニック東京汐留ビル」ということがあります。）と併せて一棟の建物として登記されています。本物件（汐留シティセンター）については、これに係る建物の専有部分のうち共有持分（7,986分の7,315）及び当該建物の敷地権（敷地権割合10,000分の7,986）のうち上記共有持分割合に対応する部分（7,986分の7,315）を主たる信託財産とする信託受益権（本件不動産受益権）が設定されていますが、受託者は本件不動産受益権の準共有持分のうち731,500分の229,325を保有しており、パナソニック東京汐留ビルは投資対象不動産には含まれません。なお、本物件（汐留シティセンター）及びパナソニック東京汐留ビルに係る建物の共用部分の管理及び運営の方法は区分所有者間で定められる管理規約に服し、投資対象不動産を含む本物件の管理及び処分については、本物件に係る共有者間協定に基づく規律に服します。また、受託者による本件不動産受益権準共有持分の取得に際して、受託者は他の準共有者との間で本件不動産受益権に係る準共有者間協定書を締結しています。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 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

また、本信託の一般受益権（以下「本受益権」といいます。）（注）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、本受益権の発行時においては、委託者及び受託者が本受益権の共同の発行者でした。

（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。）第1条第4号イに定める内国信託受益証券です。

（２）【信託財産の基本的性格】

信託財産は、本書の日付現在、主として不動産管理処分信託の受益権の準共有持分であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されました。

資産の種類	内容	価格（注1）	比率（注2）
不動産管理処分信託の受益権の準共有持分	本件不動産受益権準共有持分（準共有持分割合731,500分の229,325）	92,482百万円（注3）	100.0%
合計		92,482百万円	100.0%

（注1）百万円未満を四捨五入して記載しています。

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

（注3）本件不動産受益権準共有持分の価格については、委託者が本件不動産受益権準共有持分の取得に当たって締結済みの信託受益権準共有持分譲渡契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金に基づき作成された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（本信託の一般受益権を有する者をいいます。以下同じです。）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。）のために、信託財産である本件不動産受益権準共有持分及び金銭を管理及び処分することを目的に設定されました。

（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：合同会社SCCトークン

信託財産の信託設定を行いました。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（本信託の精算受益権及びローン受益権の詳細については、後記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 ④ その他」をご参照ください。）の当初受益者でしたが、本受益権及び精算受益権の譲渡に伴い、信託設定日付けで本信託契約に規定される本受益権及び精算受益権に係る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それぞれ承継されました。また、本書の日付現在、ローン受益権については、貸付実行日（後記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 ① 信託の基本的仕組み （ロ）本信託のスキームの概要 c 金銭消費貸借契約」に定義します。）において、元本金額の償還を完了しています。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、委託者は本信託の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）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しています。

なお、委託者は、2025年10月30日付で解散し、2026年3月9日付で清算手続が結了しており、本書の日付現在存在しません。

（ロ）受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

信託財産の管理及び処分並びに本受益者及び精算受益者の管理を行っています。また、本受益権の発行者です。

受託者は、信託事務の一部を株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズ（以下「アセット・マネージャー」といいます。）、日本マスタートラスト信託銀行株式会社、アビームコンサルティング株式会社、本受益者が締結する、大和証券株式会社又はＳＭＢＣ日興証券株式会社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。）の当事者としての大和証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社（以下、総称して、「当初取扱金融商品取引業者」といいます。）及び株式会社東京共同会計事務所へ委託しています。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 弦巻充樹

受益者代理人は、全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権（本信託に定める信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）、元本一部払戻受領権（本信託の元本の一部減少としての分配を受ける権利をいいます。以下同じです。）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ています。

また、本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為につ

いては、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行うものとします。

(ニ) アセット・マネージャー：株式会社ＫＪＲMプライベートソリューションズ

株式会社ＫＪＲマネジメントが受託者との間で、2025年9月22日付で締結したアセット・マネジメント業務委託契約の契約上の地位を、本吸収分割（株式会社ＫＪＲマネジメントを吸収分割会社とし、株式会社ＫＪＲMプライベートソリューションズを吸収分割承継会社とする吸収分割をいいます。以下同じです。）により承継することにより、受託者のアセット・マネージャーとなりました。

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産のうち、受託者が保有する本件不動産受益権準共有持分割合に相当する共有持分（以下「本不動産共有持分」といいます。））の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行っています。

(ホ) 精算受益者：株式会社ＫＪＲMプライベートソリューションズ

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っています。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」をご参照ください。

（注） 精算受益権の当初受益者である発行者（委託者）が、信託設定日において、精算受益権を株式会社ＫＪＲマネジメントに対して譲渡しました。その後、本吸収分割に伴い、2025年10月4日付で、精算受益権は株式会社ＫＪＲマネジメントから株式会社ＫＪＲMプライベートソリューションズに承継され、精算受益者としての地位も株式会社ＫＪＲマネジメントから株式会社ＫＪＲMプライベートソリューションズに承継されています。以下同じです。

(ヘ) 引受人：大和証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社

引受人としての大和証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社（以下、総称して「引受人」といいます。）は、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2025年9月22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した。

(ト) 当初取扱金融商品取引業者：大和証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社

当初取扱金融商品取引業者は、受託者との間でそれぞれ締結した2025年2月10日付受益権の取扱事務に関する基本契約（以下「受益権取扱事務委託基本契約」といいます。）に基づき、2025年9月22日付で受益権の取扱事務に関する個別契約（保護預り・自己口分）（受益権取扱事務委託基本契約と併せて、以下「受益権取扱事務委託契約」と総称します。）をそれぞれ締結しています。

当初取扱金融商品取引業者が「Progmat 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、当該当初取扱金融商品取引業者を以下「当初取扱金融商品取引業者（CN利用）」ということがあり、「Progmat ST」のCN機能を利用しない場合、当該当初取扱金融商品取引業者を以下「当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）」ということがあります。

なお、大和証券株式会社は、当初取扱金融商品取引業者（CN利用）であり、「Progmat 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（カストディ業務）を行いますが、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）です。

(チ) カストディアン：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

カストディアンとしての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「カストディアン」といいます。）は、(i)当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で締結した2025年2月10日付業務委託基本契約（保護預り・自己口分）（以下「業務委託基本契約（保護預り・自己口分）」といいます。）に基づき、2025年9月22日付で業務委託個別契約（保護預り・自己口分）（以下「業務委託個別契約（保護預り・自己口分）」といい、業務委託基本契約（保護預り・自己口分）と併せて以下「業務委託契約（保護預り・自己口分）」と総称します。）を締結するとともに、(ii)委託者又は委託者及び当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で、2025年9月22日付で業務委託契約（当初受益者分）（業務委託契約（保護預り・自己口分）と併せて以下「業務委託契約（秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務）」と総称します。）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行っています。

（注） 本受益権は、原則として2026年10月1日より売却が可能となります（かかる本受益権の売却が可能となる日を以下「取引開始日」といいます。）。本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（以下「ODX」といいます。）が運営するセキュリティ・トークン私設取引システム（以下「START」といいます。）において本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。STARTにおける取扱いは、上記のとおり、その申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いが開始される日（以下「STARTにおける取引開始日」といいます。）は、本書の日付現在未定ですが、今後、STARTにおいて、本受益権が取り扱われることとなる等により、他の金融商品

取引業者を介して本受益権の取引が可能となった場合において、他の「Progmat ST」のCN機能を利用しない金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合には、当該他の金融商品取引業者とカストディアンとの間で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結することを予定しています。

（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準共有持分に係る不動産管理処分信託の受託者として、不動産管理処分信託の信託財産たる不動産等（投資対象不動産等）の管理及び処分を行っています。

（ヌ）レンダー：株式会社三井住友銀行

貸付人である株式会社三井住友銀行（以下「レンダー」といいます。）は、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した（注）。

（注）　本借入れの借り換え（以下「リファイナンス」といいます。）が実施され株式会社三井住友銀行以外の金融機関が貸付けを行う場合、レンダーは、リファイナンス時に貸付けを行う当該金融機関に変更されます。

（ル）プラットフォーム提供者：株式会社Progmat

株式会社Progmat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「Progmat ST」を運営しています。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】

本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に単一の不動産の共有持分を信託財産とした本件不動産受益権準共有持分への投資機会を提供することを目的としています。本件不動産受益権準共有持分の詳細については、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　本件不動産受益権準共有持分」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、本件不動産受益権準共有持分の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託しています。

精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。ただし、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定が、アセット・マネージャーが受託者の利益に相反する内容の行為を行うことに対する同意に関するものであり、かつ、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には、受益者代理人のみがこれらの指図を行うものとします。

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

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

③【信託財産の管理体制】

（イ）受託者における管理体制について

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

受託者の信託財産の管理体制及び信託財産に関するリスク管理体制は、以下のとおりです。また、定期的に外部監査を実施します。なお、受託者の統治に関する事項については、後記「第３ 受託者、委託者及び関係法人の情報　１ 受託者の状況　（１） 受託者の概況　② 受託者の機構」をご参照ください。

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

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

b 信託財産の管理

フロンティア事業開発部は、本信託契約、「信託財産管理に係る管理および信託財産運用管理に関する規則」その他の社則等に基づき本信託財産を管理します。

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

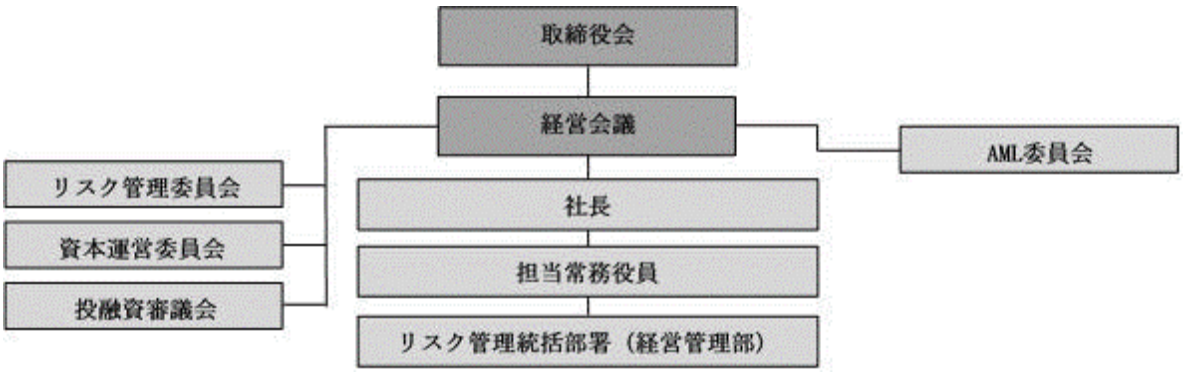
また、フロンティア事業開発部は、「信託財産管理に係る管理および信託財産運用管理に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営管理部、コンプライアンス統括部その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「信託財産管理に係る管理部署等」といいます。）へ報告します。フロンティア事業開発部は、信託財産管理に係る管理部署等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

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

d リスク管理体制

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



（ロ）事務委任先に対する管理体制について

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

2【信託財産を構成する資産の概要】

（1）【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

① 信託受益権に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件不動産受益権準共有持分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

本件不動産受益権準共有持分は、不動産信託受託者が受託者のためにその信託財産として主として不動産の共有持分を所有し、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準共有持分を保有する受益者である受託者に全て帰属し、その準共有持分を保有する受託者には、原則として、その経済的利益と損失が受託者の保有する準共有持分割合（731,500分の229,325）に応じて帰属することになります。したがって、本件不動産受益権準共有持分を保有する受益者である受託者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を準共有持分割合に応じて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「④ 不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

（ロ）信託財産の独立性

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

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

（ハ）本件不動産受益権又はその準共有持分の譲渡性

本件不動産受益権又はその準共有持分は、信託法に定める受益権又はその準共有持分として、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、本件不動産受益権又はその準共有持分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、前記「（ハ）本件不動産受益権又はその準共有持分の譲渡性」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。

（ホ）本件不動産受益権準共有持分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、受託者、合同会社ViaNex及び本件売主の間で準共有（受託者の準共有持分割合731,500分の229,325）されています。

不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている権利の変更（当該権利全部の処分を含みます。）は準共有者全員の同意が必要であり、また、準共有されている権利の管理は、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされています。ただし、保存行為や準共有されている権利の使用は、各準共有者が行うことができるものとされています。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

② 共有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準共有持分の裏付けとなる資産は主として不動産の共有持分である投資対象不動産であり、共有物については以下の制限があります。

（イ）共有物の管理に関する法制度の概要

共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされています（民法第252条第1項）。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができます（民法第249条第1項）。なお、共有物の保存行為については、各共有者が単独で実施できます（民法第252条第5項）。

（ロ）共有物の分割に関する法制度の概要

共有物について、各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができます（民法第256条第1項本文）。また、共有物の分割について共有者間に協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、その分割を裁判所に請求することができます（民法第258条第1項）。

この分割請求権を行使しないという特約がなされた場合、かかる共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条第1項但書）。

（ハ）共有物の処分に関する法制度の概要

共有者は、共有物について有する持分の処分は、単独所有物と同様に自由に行えますが、共有物の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除き、共有物全体の売却その他の処分を含みます。）は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、他の共有者の同意が必要です（民法第251条第1項）。

（ニ）共有物に係る債務に関する法制度の概要

共有物が賃借人に賃貸されている場合、賃借人から預かった敷金・保証金の返還義務は、共有者全員の義務であり、不可分とみなされます。

③ 区分所有に係る法制度の概要

区分所有建物は、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替えをする場合には、原則として、集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数での建替え決議が必要とされる等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

④ 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準共有持分の裏付けとなる資産は主として不動産の共有持分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、主として本件不動産受益権の準共有持分及び金銭の管理及び処分を目的に設定されました。2026年5月1日（以下「当期末」といいます。）現在における主要な信託財産となる本件不動産受益権準共有持分の内容は、以下のとおりです。

本件不動産受益権準共有持分

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の共有持分

不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおり

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要

物件名称		汐留シティセンター			
本信託の信託設定日における不動産価額(注2)		92,482百万円	**鑑定評価書の概要**		
			鑑定評価会社		一般財団法人 日本不動産研究所
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2004年3月1日			
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	鑑定評価額		142,642百万円
	信託期間満了日	2034年2月末日	価格時点		2026年5月1日
土地(注3)	所在地（住居表示）	東京都港区東新橋一丁目5番2号	直接還元法		
	敷地面積（登記簿）	19,708.36㎡		(1)運営収益	16,338,808千円
	用途地域	商業地域		潜在総収益	16,856,160千円
	容積率／建蔽率	800％／80％		空室等損失	517,352千円
	所有形態	所有権の共有		(2)運営費用	4,992,729千円
建物状況評価概要	調査業者	株式会社Ｊ建築検査センター		維持管理費	1,350,000千円
	調査年月	2024年11月		水道光熱費	1,057,198千円
	今後1年間に必要とされる修繕費	0円		修繕費	178,128千円
				PMフィー	164,181千円
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費	1,182,486千円		テナント募集費用等	112,490千円
				公租公課	2,061,177千円
建物（注4）	構造・階数	鉄骨造地下4階付43階建		損害保険料	69,555千円
	建築時期	2003年1月9日		その他費用	－千円
	延床面積（登記簿）	181,580.99㎡		(3)運営純収益（NOI）(1)－(2)	11,346,079千円
	用途	事務所・店舗		(4)資本的支出	421,209千円
	所有形態	区分所有権の共有		(5)一時金の運用益	133,444千円
関係者				(6)純収益（NCF）(3)＋(5)－(4)	11,058,314千円
PM会社		株式会社東急コミュニティー		(7)還元利回り（NCF）	2.4％
マスターリース会社（注5）		アルダニー・インベストメンツ・ピーティーイー・リミテッド東京支店		(8)直接還元法による価格	461,000,000千円
賃貸借の状況（注6）			DCF法による価格		449,000,000千円
賃貸可能面積		108,776.43㎡		割引率	2.1％
賃貸面積		88,343.85㎡		最終還元利回り	2.4％
稼働率		81.2％	原価法による積算価格		431,000,000千円
テナント総数		88		土地割合	95.0％
マスターリース種別		パス・スルー型マスターリース		建物割合	5.0％
月額賃料及び共益費		841,259,794円	地震PML値（地震PML値調査業者）		7.1％（株式会社Ｊ建築検査センター）
敷金保証金		8,750,445,488円			

特記事項
・本物件に係る土地の一部について、公益財団法人東日本鉄道文化財団を地上権者とする「旧新橋停車場跡（平成8年12月10日付文部省（現：文部科学省）告示第205号で指定された史跡）」の保存、復元、運営等を目的とした区分地上権が設定されています。 ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の不動産信託受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（共有持分割合7,986分の7,315）と本物件の他の共有者（共有持分割合7,986分の671）との間の共有者間協定（以下「本共有者間協定」といいます。）において、本物件の管理運用は、その内容に応じて、共有者の全員の同意又は共有持分の過半数の同意に基づき行われることとされています。不動産信託受託者は、受託者（準共有持分割合731,500分の229,325）、合同会社ViaNex（準共有持分割合731,500分の93,230）及び本件売主（準共有持分割合731,500分の408,945）との間で締結された準共有者間協定（以下「本準共有者間協定」といいます。）に従って本共有者間協定に基づく権限を行使することとなりますが、準共有者間の意思形成に関して、準共有者間で共同して作成される事業計画に従い、一定の重要事項については全ての準共有者の間の合意に基づき、これら以外の事項については、原則として代表準共有者の単独の裁量により決定するものとされています。なお、本件売主が代表準共有者として指定され、不動産信託受託者に対する指図権等の行使を行うものとされています。 ・本共有者間協定において、他方当事者による本共有者間協定の債務不履行等が生じた場合について、以下の事項が定められています。 ① 当事者は、他方当事者の清算若しくは終了（組織再編によるものを除きます。）の発生を知った後、又は当該他方当事者において30日以内に本共有者間協定の債務不履行を治癒しない場合、6か月以内に当該他方当事者の本物件の共有持分について、不動産鑑定業者の鑑定に従い決定される時価の80％相当額で買い取ることができる、又は当該6か月満了後30日以内に当該他方当事者の本物件の共有持分を第三者に売却し、時価の20％相当額を違約金として売却代金から収受することができるものとされています。 ② 当事者は、他方当事者において30日以内に本共有者間協定の債務不履行を治癒しない場合、本物件全体を第三者に売却した上で不動産鑑定業者の鑑定に従い決定される時価の20％相当額を違約金として売却代金から収受できるものとされています。 ・本準共有者間協定において、各準共有者がその保有する本件不動産受益権の準共有持分を第三者に譲渡しようとする際には、他の準共有者に対して当該準共有持分に係る優先交渉権を付与しなければならないものとされています。 ・本物件に係る建物は区分所有建物であり、管理規約において、管理上必要と認められた場合又は災害その他緊急時を除き、専有部分の増築を行えない旨が定められています。

（注1） 本物件（汐留シティセンター）については、建物の専有部分のうち共有持分（7,986分の7,315）及びその敷地権（敷地権割合10,000分の7,986）のうち上記共有持分割合に対応する部分（7,986分の7,315）を主たる信託財産とする信託受益権（本件不動産受益権）が設定されていますが、受託者は本件不動産受益権の準共有持分のうち731,500分の229,325を取得しており、本物件（汐留シティセンター）に係る建物と併せて一棟の建物として登記されている他の区分所有建物及びその敷地権（敷地権割合10,000分の2,014）（パナソニック東京汐留ビル）は投資対象不動産には含まれません。別途記載する場合を除き、「鑑定評価書の概要」は本不動産共有持分の情報を記載しており、「賃貸借の状況」は投資対象不動産の情報を記載しており、その他の情報については、別途記載する場合を除き、本物件全体の情報を記載しています。

（注2） 「本信託の信託設定日における不動産価額」は、委託者が本件不動産受益権準共有持分の取得に当たって締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金に基づき作成された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。

（注3） 「所有形態」を除き、パナソニック東京汐留ビルに係る敷地権に係る土地を含めた敷地全体の情報を記載しています。

（注4） 「所有形態」を除き、本物件に係る情報（「延床面積（登記簿）」は本物件の専有部分の床面積）を記載しています。

（注5） 不動産信託受託者は投資対象不動産をマスターリース会社に賃貸していますが、同マスターリース会社は本物件の他の共有者を共同賃貸人として、本物件をエンドテナントに賃貸しています。

（注6） 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「月額賃料及び共益費」及び「敷金保証金」については、投資対象不動産に係る共有持分割合（7,986分の7,315）を踏まえて調整した数値を記載しています。

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。

- 「本信託の信託設定日における不動産価額」は、委託者が本件不動産受益権準共有持分の取得に当たって締結した信託受益権準共有持分譲渡契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金に基づき作成された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。
- 「不動産管理処分信託契約の概要」は、本件不動産受益権に係る投資対象不動産を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約の契約内容を記載しています。
- 「土地」の「所在地（住居表示）」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
- 「土地」の「敷地面積（登記簿）」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。
- 「土地」の「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。
- 「土地」の「容積率／建蔽率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率及び建蔽率の上限値を記載しています。
- 「土地」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 「建物状況評価概要」は、委託者からの委託に基づき、株式会社Ｊ建築検査センターが行った、本物件に係る建物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。
- 「建物」の「構造・階数」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- 「建物」の「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日又は工事完了検査年月日を記載しています。
- 「建物」の「延床面積（登記簿）」は、登記簿上表示されている本物件に係る建物（ただし、附属建物等を除きます。）の専有部分の床面積の合計を記載しています。
- 「建物」の「用途」は、主たる建物の登記簿上の建物種別を記載しています。
- 「建物」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 「PM会社」は、本物件に関してプロパティ・マネジメント（PM）契約を締結しているPM会社を記載しています。
- 「マスターリース会社」は、投資対象不動産に関して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。）を締結しているマスターリース会社を記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、委託者が賃貸が可能と考える本物件に係る建物の面積（ただし、投資対象不動産に係る共有持分割合（7,986分の7,315）を踏まえて調整した数値）を記載しています。
- 「賃貸面積」は、本物件に関して、当期末日現在において賃貸されている賃貸面積（ただし、投資対象不動産に係る共有持分割合（7,986分の7,315）を踏まえて調整した数値）を記載しています。
- 「稼働率」は、当期末日現在の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「テナント総数」は、本物件に関して、当期末日現在において賃貸借契約期間が開始しているエンドテナントの数を記載しています。
- 「マスターリース種別」は、本物件に関して、当期末現在を基準として、締結されているマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料固定」としており、主たる契約形態を記載しています。
- 「月額賃料及び共益費」は、本物件に関して、当期末日現在において賃貸借契約期間が開始しているエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）（ただし、投資対象不動産に係る共有持分割合（7,986分の7,315）を踏まえて調整した数値）を記載しています。なお、フリーレント及びレントホリデー（契約期間内の特定期間の賃料支払を免除する取決めをいいます。）については考慮していません。
- 「敷金保証金」は、本物件に関して、当期末日現在において賃貸借契約期間が開始しているエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定する敷金・保証金の残高（ただし、投資対象不動産に係る共有持分割合（7,986分の7,315）を踏まえて調整した数値）を記載しています。

・ 「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鑑定評価を委託し作成された本不動産共有持分に係る不動産鑑定評価書の概要を記載しています。なお、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
・ 「地震PML値（地震PML値調査業者）」は、株式会社J建築検査センターが作成した2024年11月付建物状況調査報告書に基づき記載しています。
・ 「特記事項」は、当期末現在の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、評価額、収益性及び処分性への影響等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。
・ 「主要なテナントとの間の賃貸借の状況」については、主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が本物件の賃貸可能面積の10%以上を占めているテナント（パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント）から開示についての承諾が得られていないため、記載を省略しています。

（３）【信託財産を構成する資産の回収方法】
該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

（1）【信託の概要】

①【信託の基本的仕組み】

（イ）本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた信託契約が締結され、受託者は、当該信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件不動産受益権準共有持分及び当該信託契約に基づいて受託者が受領する金銭を管理及び処分します。詳細については、前記「１　概況　（４） 信託財産の管理体制等　① 信託財産の関係法人　（ロ）受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社」をご参照ください。

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

本受益権について、信託法第185条第2項により受益証券は発行されません。本受益権については、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するものとします。本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォームは、株式会社Progmatが開発する「Progmat ST」です。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Progmatが開発する分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）を用いたコンピュータシステムである「Progmat 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「Progmat ST」上の帳簿への記録によって行われます。株式会社Progmatは、受託者を含むノード（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。）の保有者に対して「Progmat 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記録のために用いるプラットフォームを運営します。「Progmat ST」上の帳簿は、「Progmat 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。「Progmat 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としてのネットワーク参加が可能なDLTです。例として、BitcoinやEthereumのブロックチェーンが挙げられます。2つ目は「プライベート／コンソーシアム型」と呼ばれる、単独又は許可された特定の参加者のみがノードとしてネットワーク運用を行うDLTです。

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

（イ）ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

（ロ）トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

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

（ハ）トランザクション作成者の特定が可能

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

② DLT基盤「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、恒常的な応答性能を確保可能です。

（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Progmatが開発するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォームである「Progmat ST」を利用してその記録を行います。本受益権の募集は、本受益権の販売を担う当初取扱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、「Progmat ST」と連携します。

・プラットフォーム「Progmat 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「Progmat 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

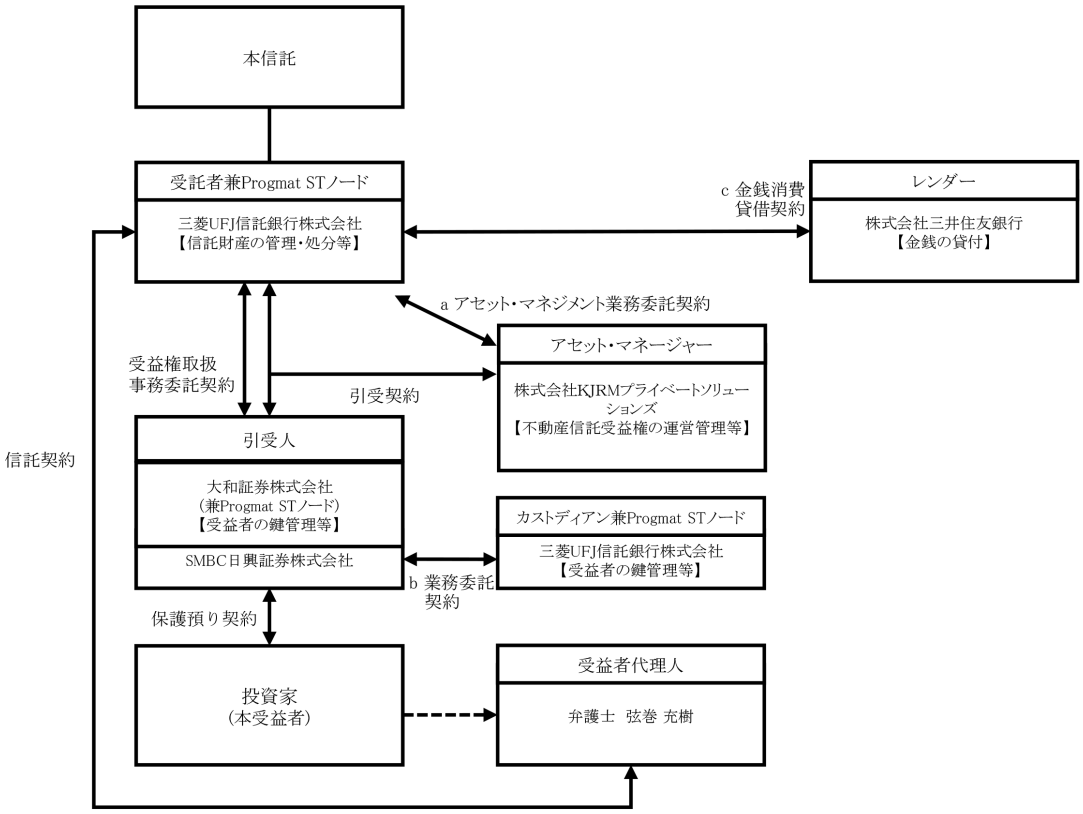
本信託契約において、プラットフォーム上で本受益権の譲渡が記録された場合には、譲渡制限（注）が付されている本受益権の譲渡に係る受託者の承諾があったとみなされることとされているため、プラットフォーム上での譲渡が法的にも有効な権利移転となり、また、かかるプラットフォーム上での譲渡記録をもって受益権原簿の名義書換が行われるため、デジタル完結で第三者への対抗要件を備えることも可能です。プラットフォーム上の譲渡が必ずしも法的な権利移転と一体ではない場合、各セキュリティ・トークンの根拠法令に応じた対抗要件を、別途手続のうえで備える必要があるため、「Progmat ST」はより安定的・効率的な取引を可能とする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２ 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

「Progmat 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カストディアン及び当初取扱金融商品取引業者（CN利用）向けの機能も提供しています。当該機能では、外部インターネット接続のないカストディアン及び当初取扱金融商品取引業者（CN利用）のサーバ環境内で秘密鍵等の情報を複層的かつ自動的に暗号化して管理しており、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。そのため、カストディアン及び当初取扱金融商品取引業者（CN利用）が「Progmat 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。なお、「Progmat ST」におけるノードは、受託者、カストディアン及び当初取扱金融商品取引業者（CN利用）が保有します。

＜本信託のスキーム図＞


本信託
受託者兼Progmat STノード
三菱UFJ信託銀行株式会社
【信託財産の管理・処分等】
c 金銭消費貸借契約
レンダー
株式会社三井住友銀行
【金銭の貸付】
a アセット・マネジメント業務委託契約
アセット・マネージャー
株式会社KJRMプライベートソリューションズ
【不動産信託受益権の運営管理等】
受益権取扱事務委託契約
引受契約
信託契約
引受人
大和証券株式会社
(兼Progmat STノード)
【受益者の鍵管理等】
SMBC日興証券株式会社
カストディアン兼Progmat STノード
三菱UFJ信託銀行株式会社
【受益者の鍵管理等】
b 業務委託契約
保護預り契約
投資家
(本受益者)
受益者代理人
弁護士 弦巻 充樹

（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

受託者と株式会社ＫＪＲマネジメントの間で2025年9月22日付で締結したアセット・マネジメント業務委託契約の契約上の地位を、アセット・マネージャーが株式会社ＫＪＲマネジメントから本吸収分割により承継しました。

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、本不動産共有持分）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行っています。

b 業務委託契約（秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務）

カストディアンは、（i）当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で、業務委託基本契約（保護預り・自己口分）に基づき2025年9月22日付で業務委託個別契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、（ii）委託者又は委託者及び当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で、2025年9月22日付で業務委託契約（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

c 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2025年9月25日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である2025年9月29日（以下「貸付実行日」といいます。）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（以下「本借入れ」といいます。）を行いました。

本借入れの内容は、以下のとおりです(注)。

借入先（レンダー）	株式会社三井住友銀行
借入金額	65,835百万円（タームローン）（以下、タームローンとして行われる本借入れを、「本借入れ（タームローン）」ということがあります。） 527百万円（消費税ローン）（以下、消費税ローンとして行われる本借入れを、「本借入れ（消費税ローン）」ということがあります。）
金利	本借入れ（タームローン）：円TIBORを基準とする変動金利 本借入れ（消費税ローン）：円TIBORを基準とする変動金利
予定弁済期日（本借入れ（タームローン））	2030年9月30日（ただし、同日が営業日でない場合は直前の営業日とします。）
最終弁済期日	2032年9月30日（ただし、同日が営業日でない場合は直前の営業日とします。）
消費税ローン弁済期日（本借入れ（消費税ローン））	2027年6月30日（ただし、同日が営業日でない場合は直前の営業日とします。）
裏付資産	本件不動産受益権準共有持分
担保の状況	・本件不動産受益権準共有持分に対する質権 ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合における、本不動産共有持分に対する抵当権設定合意 ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合における、本不動産共有持分に係る保険金請求権に対する質権の設定合意
その他	・本借入れにおいては、一定の財務制限条項が設けられています。 ・強制売却事由（後記「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 （イ）管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」に定義されます。以下同じです。）が生じた場合には、レンダーは、金銭消費貸借契約及び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（以下、「本借入関連契約」と総称します。）の定めに従い、本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、本不動産共有持分）を売却する権限を取得します。そのため、強制売却事由が生じた場合には、アセット・マネージャーが設定した運用期間及びアセット・マネージャーの売却方針にかかわらず本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、本不動産共有持分）が売却される場合があります。

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 本件不動産受益権準共有持分

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、本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、本不動産共有持分）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託しています。

ただし、本書の日付現在、株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズは、受託者のアセット・マネージャーであると同時に、合同会社ViaNexに対しても投資一任業務を提供し、その保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与しています。そのため、受託者及び受託者のアセット・マネージャーの立場としての株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズと本件不動産受益権を保有する合同会社ViaNex及び合同会社ViaNexが保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する立場としての株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズとの間で利益相反が生じる可能性があります。

かかる状況に鑑み、本信託契約においては、かかる利益相反により本信託及び本受益者に不利益が生じることを防止するための対策を講じています。具体的には、受託者は、アセット・マネージャーが他の準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する間において、本信託の資産の運用、管理及び処分が、受託者と当該他の準共有者との間で利益が相反するおそれのある事項に該当した場合（なお、準共有者間の協定書の締結及び履行等は含まれません。）、受託者自ら又はアセット・マネージャーをして、当該行為を実施するに先立ち、受託者及びアセット・マネージャー並びに当該他の準共有者から独立し、これらの者と特別の利害関係のない受益者代理人の同意を取得することが義務付けられます。ただし、当該行為が、(i)本信託の事業計画書のうち受益者代理人の承認を得たものの範囲内の行為である場合又は(ii)一定の軽微な行為である場合は、受益者代理人の同意は不要とされています。なお、当該他の準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する立場としての株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズにおいても、利害関係者取引規程を定めこれを遵守する等適切な利益相反対策を講じています。

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不動産受益権準共有持分の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の方針は、以下のとおりです。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	本件不動産受益権準共有持分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	新たな不動産管理処分信託の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、一部期限前返済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。
運営管理方針	投資対象不動産の運営管理に関して、一定の重要事項については全ての準共有者の間の合意に基づき、これら以外の事項については、原則として代表準共有者の単独の裁量により決定するものとされています。ただし、かかる事項についても、準共有者間で共同で定める事業計画（以下「本事業計画」といいます。）に基づかなければならないこととされています。アセット・マネージャーは、自ら策定した本信託に係る独自の事業計画（以下「事業計画（本信託）」といいます。）に基づき、その資産運用についての知見を活かし、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の状況把握又はモニタリングを実施した上で、上記重要事項の決定に際して他の準共有者と協議するとともに、本事業計画の策定に関して本受益権の価値の最大化の観点から積極的に関与します。
付保方針	アセット・マネージャーは、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ことを目的とし、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の特性に応じて損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。なお、本書の日付現在、投資対象不動産に対する保険は、各準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の準共有持分割合に応じて個別に付保しています。引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の保険格付等を踏まえた適切な選定を行います。

修繕及び設備投資の方針	投資対象不動産の修繕及び設備投資に関して、一定の重要事項については全ての準共有者の間の合意に基づき、これら以外の事項については、原則として代表準共有者の単独の裁量により決定するものとされています。ただし、かかる事項についても、本事業計画に基づかなければならないこととされています。アセット・マネージャーは、事業計画（本信託）に基づき、その資産運用についての知見を活かし、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の状況把握又はモニタリングを実施した上で、上記重要事項の決定に際して他の準共有者と協議するとともに、本事業計画の策定に関して本受益権の価値の最大化の観点から積極的に関与します。
配当方針	原則として、各信託計算期日（毎年5月及び11月の各1日並びに本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。以下同じです。）をいいます。ただし、初回の信託計算期日は2026年5月1日とします。以下同じです。）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（後記「(ニ) 信託計算期間」に定義します。以下同じです。）（なお、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2026年5月1日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。 また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の1,000分の25を超えないものとします。 また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、各信託配当支払日（信託配当が行われる日をいいます。以下同じです。）において、一般社団法人信託協会が定める受益証券発行信託計算規則（以下「受益証券発行信託計算規則」といいます。）に基づき、本受益者に対し、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を超える金額の分配（元本の一部減少としての払戻し）を行うことができます。 なお、本借入れに関して、本借入れについて期限の利益を喪失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、原則として本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しは行いません。

売却方針 （注1）（注2）	原則として、信託計算期間である2030年11月期（2030年5月2日から2030年11月1日）に本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が本不動産共有持分である場合には本不動産共有持分）の売却を行う方針です。しかし、信託計算期間である2030年11月期（2030年5月2日から2030年11月1日）が終了する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不動産共有持分の運用状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度下回るため、受益者の利益最大化のために必要とアセット・マネージャーが判断する場合、信託計算期間である2030年11月期（2030年5月2日から2030年11月1日）が終了した後から2年間（2032年11月1日まで）を限度として運用期間の延長を決定するとともに、必要に応じてリファイナンスを行う場合があります。また、信託設定日から約1年経過後の2026年11月期（2026年5月2日から2026年11月1日）の終了後、2030年5月期（2029年11月2日から2030年5月1日）が終了するまでの間に、本件不動産受益権準共有持分の売却価格が、前期末時点における本件不動産受益権準共有持分の帳簿価額又は鑑定評価額のいずれか高い方を上回る場合、又はアセット・マネージャーが、各信託計算期間において、経済環境や本不動産共有持分の運用状況等の変化により、残りの運用期間において売却した場合にその時点より売却価格が低下する可能性が高いと見込まれ、本件不動産受益権準共有持分の売却が本受益者の利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合、当該信託計算期間において本件不動産受益権準共有持分を早期売却する場合があります。 ただし、本借入れに伴い本借入関連契約において定められた財務制限条項に抵触した場合、予定弁済期日(2030年9月30日)において本借入れの全額が完済されない場合（本借入関連契約に従い本借入れの返済時期を予定弁済期日(2030年9月30日)から最終弁済期日（2032年9月30日）に延長された場合を含みます。）、本借入れについて期限の利益を喪失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、本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、本不動産共有持分）を売却する権限を取得する旨が合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。
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、本信託に関する情報は、アセット・マネージャーが開設したインターネット上のウェブサイト（[URL] https://www.kjrm-sto.com/）（以下「本信託のウェブサイト」といいます。）において公表します。 また、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合には、本受益権に関する情報は、本信託のウェブサイトに加え、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じても提供される予定です。なお、アセット・マネージャーは、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合には、ODXの定める規則に基づく本受益権に係る適時の情報提供等の書面の作成又は作成補助をします。

（注1） 上記「売却方針」では、アセット・マネージャーが想定している運用期間の最終期である2030年11月期（2030年5月2日から2030年11月1日）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、2030年11月期（2030年5月2日から2030年11月1日）の売却を原則としたうえで、「予定償還」、「償還予定日」、「早期償還」及び「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。

（注2） 本件不動産受益権準共有持分に係る本準共有者間協定の内容については、前記「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 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

当期末現在、本物件について締結されているマスターリース契約に係る賃料については、いずれも当該マスターリース契約に定める期日までに支払われており、当該賃料について延滞はありません。ただし、当該不動産について締結されているエンドテナントとの間の賃貸借契約に係る賃料については、当期末現在において、以下のとおり延滞が発生しています。

延滞の期間	エンドテナント数（総賃料収入に対する割合）
1か月未満	0（0%）
1か月以上3か月未満	0（0%）
3か月以上	1（4.3%）
合計	1（4.3%）

（注）通常の営業取引により生じた未収入金は除きます。

b 金銭

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

（ロ）受託者（銀行勘定）、利害関係人、他の信託財産との取引

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

また、受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、自ら、アセット・マネージャー又は委託先をして、本件不動産受益権準共有持分の売買取引又は当該売買に係る媒介、本物件又は本不動産共有持分の賃貸借取引（賃貸権限の付与を含みます。）、本物件又は本不動産共有持分の管理、運用、処分業務等の委託又は受託、本物件の工事等の発注又は受注、本物件又は本不動産共有持分の売買取引、本物件又は本不動産共有持分の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、借入れ及び本信託財産に対する担保設定並びにその他受益者代理人が指図した取引（これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。）に係る、（i）受託者、アセット・マネージャー若しくは委託先又はこれらの利害関係人と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）、（ii）他の信託財産と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）及び（iii）第三者との間において本信託財産のためにする自己取引等であって、受託者、アセット・マネージャー又は委託先が当該第三者の代理人となって行うものを行うことができるものとします。

（ハ）運用制限等

本件不動産受益権準共有持分及び金銭以外の保有はしません。

（ニ）信託計算期間

毎年5月及び11月の各1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2026年5月1日（同日を含みます。）までとします。

（ホ）収益金等の分配

本信託は、原則として各信託計算期間における当期未処分利益の全額を配当するものとします。

（へ）信託報酬等

受託者は、信託財産より、以下の信託報酬等を収受します。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 当初信託報酬 ＝ A ＋ B A ＝ 信託設定日における本件不動産受益権準共有持分の信託譲渡の直後の時点の本信託の総資産（本信託の貸借対照表における総資産をいいます。本「（へ）信託報酬等」において以下同じです。）×0.07%（税込0.077%） B ＝ 本信託契約の締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額） 当初信託報酬の支払時期は、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。
期中信託報酬	各信託計算期間毎に、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。） 期中信託報酬 ＝ （A ×0.07%（税込0.077%）＋ B ×0.10%（税込0.11%）） × C ÷ 365（1年を365日とする日割計算） ＋ D A ＝ 信託報酬の支払日（以下本「（へ）信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の信託計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件不動産受益権準共有持分の信託譲渡の直後の時点）の本信託の総資産 B ＝ 期中信託報酬支払日の直前の信託計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件不動産受益権準共有持分の信託譲渡の直後の時点）の本受益権の元本金額（受益権調整引当額を含みません。） C ＝ 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間に含まれる実日数 D ＝ 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用（当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。） 期中信託報酬の支払時期は、各信託計算期日に対応する信託配当支払日です。なお、(i)各年6月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は前年11月2日（同日を含みます。）から同年5月1日（同日を含みます。）とし、(ii)各年12月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は同年5月2日（同日を含みます。）から同年11月1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。） 終了時信託報酬＝信託終了日の直前の信託計算期日時点の本信託の総資産 × 0.07%（税込0.077%） 終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。
清算時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 清算時信託報酬＝信託終了日の翌日以降に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が結了した日です。

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

また、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、以下のアップフロント報酬、期中運用報酬及び売却時報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	受託者は、本信託契約に基づく信託の設定日において、アセット・マネージャーに対し、本信託契約に定める受益証券発行信託の各受益権の当初の元本額の合計金額（金92,482,400,000円。以下「当初元本合計金額」といいます。）の1.00％相当額（1円未満の端数は切り捨てます。）をアップフロント報酬として、これに係る消費税及び地方消費税相当額とともに支払うものとします。
期中運用報酬	受託者は、アセット・マネージャーに対し、AM報酬計算期間（毎年5月及び11月の1日（同日を含みます。）に終了する各期間を意味します。以下同じです。なお、上記にかかわらず、初回のAM報酬計算期間は、アセット・マネジメント業務委託契約締結日から2026年5月1日までの期間とします。）毎に、以下の算式により算出される金額の合計額（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。）を期中運用報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、当該AM報酬計算期間の末日が属する月の翌月末日までに支払うものとします。 （算式） 期中運用報酬＝A×B A：当初元本合計金額 B：0.0475％ また、初回のAM報酬計算期間については、以下のとおりとします。 （算式） 期中運用報酬＝A×B×C÷D A：当初元本合計金額 B：0.095％ C：当該AM報酬計算期間の実日数 D：365
売却時報酬	本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産信託契約が終了し、本不動産共有持分が受益証券発行信託の信託財産に属することとなった場合には、本不動産共有持分。以下本項目において同じです。）が売却された場合には、受託者は、本件不動産受益権準共有持分の売却価格（本件不動産が売却された場合は、売却価格のうち本件不動産受益権準共有持分の持分割合に応じた金額とします。）（消費税及び地方消費税を含みません。）に0.3％を乗じた金額を、売却時報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、当該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にアセット・マネージャーに支払うものとします。

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

報酬計算期間毎に金500,000円（税込金550,000円）

報酬計算期間とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年5月1日及び11月1日並びに信託終了日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）をいいます。

なお、初回又は最終の報酬計算期間が6か月を超える場合の当該報酬計算期間については、6か月を180日として日割りにより計算した金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とします。疑義を避けるために付言すると、報酬計算期間が6か月未満となる場合であっても、日割計算は行いません。ただし、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から初回の報酬支払期日（同日を含みます。）までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の5月又は11月に到来する報酬支払期日（同日を含みません。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。なお、初回の報酬支払期日は、初回の信託計算期間が終了する日とします。

加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

・投資対象不動産（本信託財産が本不動産共有持分である場合には本不動産共有持分）に係る固定資産税及び都市計画税
・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に基づき、投資対象不動産の維持管理等の業務を第三者に委託する場合における当該委託先に対する報酬
・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に規定される不動産信託受託者に対する信託報酬
・投資対象不動産（本信託財産が本不動産共有持分である場合には本不動産共有持分）の減価償却費
・投資対象不動産に係る保険料
・投資対象不動産に係る小修繕費
・その他、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持に要する費用
・本信託契約に基づく受託者に対する信託報酬
・アセット・マネジメント業務委託契約に基づくアセット・マネージャーに対する報酬
・本信託契約に基づく受益者代理人に対する報酬
・本借入れに係る遅延損害金、ブレークファンディングコスト（もしあれば）その他の費用（ただし、本借入れの元本及び本借入れに係る利息を除きます。）
・本借入れに係る利息
・本追加借入れ（受託者が、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、本借入れに加えて行う借入れをいいます。以下同じです。）に係る遅延損害金、ブレークファンディングコスト（もしあれば）
・本追加借入れに係る利息（もしあれば）
・税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
・本信託に係る司法書士に対する報酬
・本件不動産受益権準共有持分に係る鑑定評価書、エンジニアリングレポート、マーケットレポートの取得費用
・有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成に関連する費用
・貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
・本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産（本信託財産が本不動産共有持分である場合には本不動産共有持分）（該当する場合）の売却に係る費用
・本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
・精算受益権の発行に関して受託者の負担する一切の費用
・委託者が負担した自らの設立費用
・一般受益者への情報提供目的で作成するウェブサイトの開設・維持・運営に関連する費用
・本信託の組成・運営及び本受益権の募集に関連する弁護士報酬
・（本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には）STARTにおける、本受益権を表章するセキュリティ・トークンの取扱いに関して受託者の負担する一切の費用・手数料
・その他、本信託の維持に要する費用

（ト）信託財産の交付

受託者は、信託期間満了日（2032年9月30日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2032年6月2日、信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。以下同じです。）又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。以下同じです。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権準共有持分又は本不動産共有持分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、本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が本不動産共有持分である場合には当該共有持分。以下、本（ト）において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。ただし受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権準共有持分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、本件不動産受益権準共有持分の売却後、本件不動産受益権準共有持分に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権準共有持分の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と当該本件不動産受益権準共有持分の譲受人の間で行うものとします。

（チ）信託事務の委託

受託者は、信託事務の一部を、アセット・マネージャー、日本マスタートラスト信託銀行株式会社、アビームコンサルティング株式会社、当初取扱金融商品取引業者及び株式会社東京共同会計事務所へ委託しています。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、本件不動産受益権準共有持分の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託しています。

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

（リ）信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

本信託は、（i）信託期間満了日の120日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において、本信託財産内に本件不動産受益権準共有持分又は本不動産共有持分が残存するときには、当該本件不動産受益権準共有持分若しくは本不動産共有持分が売却された日又は信託財産売却期限のいずれか早い日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を、（ii）それ以外の場合には、信託期間満了日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を信託終了日として終了します。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意する場合には、当該合意する日を信託終了日とします。

③【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

（イ）精算受益権

精算受益権については、信託法第185条第1項に規定する記名式の受益証券を発行しますが、精算受益権の当初受益者である委託者は、信託設定日において、精算受益権を株式会社ＫＪＲマネジメントに対して譲渡し、株式会社ＫＪＲマネジメントは、当該譲渡にあわせて信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行うものとし、精算受益権に係る受益証券は不所持としています。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。なお、本吸収分割に伴い、2025年10月4日付で精算受益権及び精算受益者としての地位は株式会社ＫＪＲマネジメントから株式会社ＫＪＲMプライベートソリューションズに承継されています。

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

精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。

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、双方合意のうえ、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、双方合意のうえ、直ちに当該アセット・マネージャーに代えて、後任のアセット・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。なお、受益者代理人及び精算受益者は、後任のアセット・マネージャーの選任を行う場合、受託者の事前の書面による承諾を得なければなりません。

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

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

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

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

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

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

（ロ）ローン受益権

ローン受益権については、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62,482,020,000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した。

（ハ）信託の終了事由

以下の事由が発生した場合、本信託は終了することとされています。

a 信託期間が満了した場合
b 信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由が発生した場合
c 法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第2条第29号ハに規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合
d 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されない場合
e 本件不動産受益権準共有持分に係る不動産管理処分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産受益権準共有持分の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、投資対象不動産又は本件不動産受益権準共有持分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（軽微なものを除きます。）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)株式会社ＫＪＲマネジメント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 本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が本不動産共有持分である場合には本不動産共有持分）が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「（ニ） 終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。）

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

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

（ニ）終了時の換金

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

（本信託財産が本不動産共有持分である場合には当該共有持分。以下、本(ニ)において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権準共有持分を合理的な価格で売却することができるものとします。

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

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

(ホ) 最終信託配当及び最終償還

本信託は、最終信託配当支払日（最終信託配当が行われる日をいいます。以下同じです。）に、本受益者及び精算受益者に対して最終信託配当を行います。

最終の信託配当金額は、信託終了日までの受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率（以下「最終信託配当比率」といいます。）を通知することにより行います。

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権（本信託に定める最終回の信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）に係る権利確定日（本信託契約に定める権利が与えられる受益者を確定するための日をいい、最終配当受領権を除く配当受領権に係る権利確定日は、当該配当に係る信託計算期間に属する信託計算期日です。以下同じです。）である信託終了日の開始時点の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。かかる最終の信託配当は、当該最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。かかる配当の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。本受益権に係る最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。

また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の精算受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、精算受益者に対する最終信託分配額は、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。かかる最終の信託配当は、当該最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。受託者は、最終信託配当支払日における承認に関し、異議がある場合には最終信託配当支払日までに申立てを行うものとします。当該日までに異議がない場合には、最終信託配当支払日をもって承認したものとみなされます。精算受益権に係る最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。

受託者は、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、最終信託配当支払日に、本受益権及び精算受益権の元本（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）をそれぞれ償還します。受託者は、最終信託配当支払日において、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銭から、以下の優先順位に従って本受益者及び精算受益者に対する支払いを行うものとします。かかる本受益者に対する最終償還の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。

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

なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定されています（注1）。

受託者は、受託者と当初取扱金融商品取引業者が最終配当参照について別途合意する日（以下「最終配当参照日」といいます。）に、最終配当参照日の前営業日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmat ST」に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における「Progmat 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、本受益者と保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者ごとに、(i)当初取扱金融商品取引

業者が顧客口（当初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（当初取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の最終償還金額及び最終配当金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、受託者と当初取扱金融商品取引業者が最終配当・償還金明細の交付について別途合意する日までに当初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及び最終配当金明細を当初取扱金融商品取引業者に送付します。

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

また、当初取扱金融商品取引業者は、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、最終信託配当支払日に、(i)最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の開始時点で「Progmat ST」に記録されている、当初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、各本受益者の証券口座に、本受益権の最終配当金から租税特別措置法（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最終配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行うとともに、(ii)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で「Progmat ST」に記録されている、当該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、本受益権の償還金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該償還金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）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。

（注1） 上記を含む、本書に記載の本受益権の最終信託配当及び最終償還の手続は、当初取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社に関する手法です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結している当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、STARTにおいて、本受益権が取り扱われることとなる等により、他の金融商品取引業者を介して本受益権の取引が可能となった場合において、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の最終信託配当及び最終償還の手続が異なる可能性があります。以下同じです。

（注2） 税法等が改正された場合は、本受益権の最終信託配当及び償還の手続も変更される可能性があります。

(ヘ) カストディアン及び当初取扱金融商品取引業者（CN利用）による業務

カストディアンは、（i）当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で、業務委託基本契約（保護預り・自己口分）に基づき2025年9月22日付で業務委託個別契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、（ii）委託者又は委託者及び当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で、2025年9月22日付で業務委託契約（当初受益者分）を締結しており、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

当初取扱金融商品取引業者（CN利用）は、「Progmat 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（カストディ業務）を行います。

(ト) 本信託契約の変更等

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

上記にかかわらず、（i）本信託について信託法第103条第1項第1号から第4号までに掲げる事項に係る信託の変更（ただし、信託法第103条第1項第4号に掲げる受益債権の内容の変更については、本信託の商品としての同一性を失わせ、本受益者及び精算受益者の利益を害する変更に限ります。以下、本（ト）において「重要な信託の変更」といいます。）がなされる場合及び（ii）かかる重要な信託の変更には該当しないものの、以下のいずれかに関する変更であって本信託の商品としての同一性を失わせることとなる変更（以下、本（ト）において「非軽微な信託の変更」といいます。）がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得したうえで、あらかじめ、変更内容及び変更について異議ある本受益者は一定の期間（ただし、1か月以上とします。）内にその異議を述べるべき旨等を、日本経済新聞へ掲載する方法により公告するとともに、知れている本受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた本受益者の有する本受益権の口数が総本受益権口数の2分の1を超えなかったときには、本信託契約を変更することができます。なお、アセット・マネージャーの交代、受益

者代理人の報酬の変更、信託配当支払日の変更、最終信託配当支払日の変更（関連する信託配当に係る事務手続の変更を含みます。）並びに本信託契約締結日以降にその適用が開始する改正後の税法及び受益証券発行信託計算規則に基づき、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を超える金額の分配を利益の配当ではなく受益権の元本の払戻しとして取り扱うために行う本信託契約の変更は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

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

また、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、2025年9月25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した。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、本件不動産受益権準共有持分に対して質権を設定するとともに、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合に、投資対象不動産の共有持分に抵当権を、投資対象不動産の共有持分に関して締結された保険契約に基づき受託者が将来有する保険金請求権等に質権を、それぞれ設定します。

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

本借入れに伴い、受託者は、配当停止事由が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払い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ています。

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（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、本不動産共有持分）を売却する権限を取得する旨が合意されています。

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ています。

なお、アセット・マネージャーが運用期間の延長を決定した場合等、本借入れについてリファイナンスが行われる場合にも、同様の合意をリファイナンスを行う金融機関との間で行う可能性があります。

（2）【受益権】

① 受益者集会に関する権利

該当事項はありません。

② 受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第2条第7項に規定する受益債権を意味します。

本信託に係る受益権は、本受益権、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。なお、本書の日付現在、ローン受益権については、元本全額の償還を完了しています。

・本受益権　　総額金30,000,370,000円（1口当たり金95,500円）

・精算受益権　　金10,000円（1個の金額）
・ローン受益権　　金62,482,020,000円（1個の金額）

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

本受益権について、信託法第185条第2項により受益証券は発行されません。本受益権については、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するものとします。

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

また、本受益者全ての代理人として、信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権以外の全ての本受益者の一切の権利は受益者代理人が有し、受益者代理人が本受益者に代わって本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、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、原則として取引開始日より、当初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（注）。また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しているため、本受益権は、今後、STARTにおいて取り扱われることとなる可能性があります（STARTにおける取扱いは、上記のとおり、その申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取引開始日は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）。本受益権は、当初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が、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、これに加えて、STARTにおける取引開始日以降（ただし、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、同社がSTARTの取引参加者としてODXの承認を受け、STARTにおける取引システムへの接続手続が完了した後に限ります。）、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなる見込みです。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。

いずれの場合であっても、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、「Progmat 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みなされます。なお、本受益権の譲渡について、受託者の承諾は、「Progmat 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２ 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。

（注） 本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益者については、当該当初取扱金融商品取引業者が定める一定の期間（STARTにおける取引開始日以後最長3か月間）は、当該当初取扱金融商品取引業者に対する本受益権の譲渡の申込みの受付を停止する場合があります。この場合、当該本受益者は、当該当初取扱金融商品取引業者がSTARTの取引参加者としてODXの承認を受け、STARTにおける取引システムへの接続手続が完了するまでの間は、STARTにおける取引開始日以後最長3か月間、本受益権の譲渡ができなくなる可能性があります。

⑤ 課税上の取扱い

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

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

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

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（当期未処分利益を超える分配が行われる場合には元本の払戻しとされ、後述の通り取り扱われます。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。

※ 一定の要件とは、「一般社団法人信託協会　令和8年4月7日付　加盟会社宛　令8信業第2号」により通知された業界ルールを指します。

また、本受益権の譲渡損益及び償還損益（元本の払戻しが行われる場合には、当該元本の払戻しによる損益が含まれます。以下、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。必要な手続は当初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、個人である本受益者と同様に、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。

また、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 アセット・マネージャーのご紹介

＜アセット・マネージャー：株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズについて＞

株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズは、2022年よりＫＪＲマネジメント内にて私募ファンド事業を開始し、株式会社ＫＪＲマネジメントから2025年10月に分社化して設立した、私募ファンド運用に特化したアセット・マネジメント会社です。

KKRグループの業界トップクラスの国内不動産運用会社として、日本国内で培ってきた専門知識と、KKRのグローバルな能力を活用し、多様な取引形態とアセットクラスに対応した高品質な資産運用サービスを提供しています。

＜KKR（コールバーグ・クラビス・ロバーツ）について＞

KKRはニューヨーク証券取引所に上場し、世界36都市に拠点を持つ国際的な投資会社です。

2006年に日本オフィスを設立して以来、アセットカテゴリーを問わず日本において約180億米ドルの資産を運用しており、日本における豊富な投資実績を有しています。

⑦ セキュリティ・トークンの私設取引システム（START）での取扱いについて

本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、本受益権について、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討していますが、検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。そのため、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性がありますが、今後かかる申請をすることを決定し、当該申請が承認された場合には、STARTにおける取引開始日（STARTにおける取扱いは上記のとおりその申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取引開始日は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）以降、STARTにおいて取り扱われることとなるため、取引機会の多様化による顧客利便性の更なる向上が期待されるものとアセット・マネージャーは考えています。

＜大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（ODX）の概要＞

ODXは、2021年4月に国内初のセキュリティ・トークン取引市場の運営を目指して設立されました。

ODXは、2022年4月に金融庁より株式の私設取引システム（PTS）運営の認可を得て、同年6月より株式PTSを運営しています。その経験を活かし、セキュリティ・トークン取引についても、組織化されたセカンダリー・マーケットを整備することにより、適正な価格形成や流動性の向上などが見込まれ、セキュリティ・トークンが投資家にとってより身近なものとなり得ます。

ODXは、活発なセキュリティ・トークンのセカンダリー・マーケットを創設することで、プライマリー・マーケットの活性化を促し、より利便性の高い新たな資本市場の形成を目指しています。

＜ODXが運営するセキュリティ・トークンの認可私設取引システム（START）へ申請予定＞

ODXが2023年11月に金融庁より変更認可を得て運営を開始したSTARTは、セキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た私設取引システム（認可PTS）です。

ODXが投資者保護の観点から定めた基準に基づき新規取扱審査を行い、取扱承認を行った銘柄のみが、取引対象となっています。

STARTでは、STARTの取引参加者である第一種金融商品取引業者を通じて、投資家の注文が発注され、投資家の注文同士で売買が成立する競争売買方式が採用されています。

STARTにおける主な売買取引制度は以下のとおりです。

項目	内容
付け合わせ方式	節立会（板寄せ方式）2回/日
注文の種類	指値注文、成行注文
取引時間	セッション1 11:30に執行（注文受付は、10:00～） セッション2 15:00に執行（注文受付は、12:00～）
売買単位	原則として、本受益権1口を1単位として設定
基準価格	原則、前取引日の最終価格（約定がない場合の基準価格の決定方法はODXの規程に定める方法による）
制限値幅	設定あり
信用取引/空売り	当面の間は、現物取引のみ
清算・決済	売買約定日から2取引日後に実施
売買停止	投資者への情報周知が必要な場合や制度的に取引が行えない場合等投資者保護等の観点から、ODXの判断で実施
適時の情報提供	取扱銘柄に係る重要な情報は、ODXが提供する適時情報提供システムを通じても公衆縦覧に供される
市場情報の提供	銘柄毎の約定価格（セッション1及びセッション2において約定が成立した取引の価格）、売買代金等の市場情報は、日次でODXのWebサイトにて提供 この他に情報ベンダーを通じてリアルタイムの気配や価格配信も実施

（注） 本書の日付現在の内容であり、今後内容が変更される可能性があります。

STARTは、保有するセキュリティ・トークンの換金や既発行のセキュリティ・トークンの取得などのニーズを満たすことを目的として、公正な価格形成とより多くの流動性を供給できるよう、売買取引制度や取引対象銘柄の管理などを標準化し、公表されたルールに基づいて運営されます。もっとも、STARTでの売買取引の約定は、銘柄特性、市場の状況や注文状況等に影響を受けますので、常に約定が成立することが保証されているわけではありません。

（３）【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「（２） 受益権」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】

（単位：千円）

		当特定期間
		2026年5月1日
	総資産額	100,399,146
	負債総額	70,398,766
	純資産総額	30,000,380

（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】

（単位：千円）

		第1期
		自　2025年9月29日 至　2026年5月1日
	収益合計	2,650,363
	費用合計	2,464,179
	当期純利益又は当期純損失（△）	186,183

（4）【買戻し等の実績】

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うえ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アセット・マネージャー及び受託者の判断によるものです。

① 本物件又は投資対象不動産に関するリスク

本信託は、信託財産を単一の不動産信託受益権の準共有持分である本件不動産受益権準共有持分として保有しており、本件不動産受益権の信託財産は単一の不動産の共有持分である投資対象不動産となっています。そのため、本信託は、経済的には、投資対象不動産を準共有持分割合に応じて直接保有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれています。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

（イ）本物件又は投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

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

・本信託の収益は、投資対象不動産、ひいては本物件の収入に依存しており、本物件の稼働率、賃料水準、賃料等の支払状況その他の運営実績、投資対象不動産の運営者の運営能力、景気動向等様々な理由により変動し、収益の保証はありません。
・本信託の費用は、投資対象不動産、ひいては本物件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本物件以外の費用もあります。これらの費用は、本物件の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、本物件における事故等、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）本件不動産受益権準共有持分の流動性・譲渡制限に関するリスク

・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、投資対象不動産を裏付けとする本件不動産受益権準共有持分についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。とりわけ、本借入れに関しては、本件不動産受益権準共有持分に担保権が設定されており、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、本件不動産受益権準共有持分については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。

（ニ）本物件の利用状況及び賃貸借に関するリスク

・投資対象不動産、ひいては本物件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。
・本物件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）本件不動産受益権準共有持分の処分に関するリスク

・本件不動産受益権準共有持分又は本不動産共有持分を処分する場合には、売却した当該本件不動産受益権準共有持分又は本不動産共有持分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。
・本件不動産受益権準共有持分又は本不動産共有持分を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。
・強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権準共有持分又は本不動産共有持分を売却する権限を取得する旨が合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権準共有持分又は本不動産共有持分が売却される場合があります。
・なお、本準共有者間協定の内容については、前記「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　本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

（ヘ）共有物件に関するリスク

・投資対象不動産は不動産の共有持分（共有持分割合7,986分の7,315）であり、本物件は不動産管理処分信託の受託者と第三者との間で共有されています。不動産が第三者との間で共有されている場合には、その管理・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。
・まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条第1項）、持分の過半数を有していない場合には、本物件の管理及び運営についてアセット・マネージャーの意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第1項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、不動産管理処分信託の受託者の投資対象不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

  さらに、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条第1項本文）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第3項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

  この分割請求権を行使しないという共有者間の特約がなされた場合、当該特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条第1項但書）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条第1項）。
・他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、投資対象不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。
・共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。
・不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。
・加えて、共有者間においては共有者間の協定書等が締結され、共有者間で共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じたりすることが合意され、又は共有者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、不動産管理処分信託の受託者が所有する共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、本物件の管理及び運営についてアセット・マネージャーの意向を反映させることができない可能性があります。
・共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増したりする可能性があります。
・なお、本共有者間協定の内容については、前記「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　本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

（ト）区分所有物件に関するリスク

・本物件に係る建物は区分所有建物です。区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分と共有となる共用部分及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替えをする場合には、原則として、集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数での建替え決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

・区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

・区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

・区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

・また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

・このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

・なお、本物件に適用される管理規約の内容については、前記「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　本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

（チ）信託受益権の準共有に関するリスク

・本信託の当初信託財産は本件不動産受益権準共有持分（準共有持分割合731,500分の229,325）であり、本件不動産受益権は第三者との間で準共有されています。不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

・準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため、準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図にアセット・マネージャーの意向を反映させることができない可能性があります。

・不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

・更に、前記のとおり、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されているため、準共有者は、他の準共有者が予期せず変動し、その結果、不利益を受ける可能性もあります。

・準共有されている信託受益権については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

・なお、本準共有者間協定の内容については、前記「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　本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、前記「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　本件不動産受益権準共有持分」に記載のとおり、本準共有者間協定においては、各準共有者が本件不動産受益権の準共有持分を第三者に譲渡しようとする際には、他の準共有者に対して当該準共有持分に係る優先交渉権を付与しなければならないものとされています。したがって、受託者による本件不動産受益権準共有持分の譲渡の際に、想定よりも多くの時間及び費用を要する、希望した時期に譲渡を実行できなくなる等のリスクが生じる可能性があります。

（リ）マスターリースに関するリスク

・本物件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いが滞る場合があります。

・マスターリース会社との間でパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、エンドテナントの利用状況、資力、入居又は退去の状況等に大きく影響を受けることになりますが、マスターリース会社の利用状況又は資力等の影響を受ける可能性もあります。

（ヌ）オフィスへの投資に関するリスク

・本物件の大部分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、その場合には、他のオフィスビルとの競合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、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。

（ル）商業施設への投資に関するリスク

・本物件は商業施設区画を含みますが、その収益及び費用並びにその価値は、一般に以下のものを含む様々な要素により大きく影響を受けます。

  ・国内外の景気の悪化並びに災害、悪天候及び感染症の流行等による顧客数の減少
  ・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
  ・類似するコンセプトの商業施設との競合による集客力の低下
  ・マスターリース会社又は主要なエンドテナント（当該商業施設の集客にとって重要なエンドテナントをいいます。）の退去
  ・消費者の消費傾向の変化
  ・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
  ・提供するサービスによる事故の発生

（ヲ）本物件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

・本物件には、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、欠陥の発見による本物件の価値の下落、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、本物件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準共有持分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、また委託者は2025年10月30日付で解散し、2026年3月9日付で清算手続きが結了しているため、当該損害賠償請求によって損害等を回復することは困難です。
・本物件は、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、本物件の建替え、本件不動産受益権準共有持分又は本不動産共有持分の処分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、又は本物件の価値が減殺される可能性があります。

（ワ）本物件の災害・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、テロ等により本物件が滅失、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。

（カ）1物件に依拠するリスク

・本信託財産である本件不動産受益権準共有持分の信託財産は単一の不動産の共有持分である投資対象不動産となっているため、経済的には、投資対象不動産を準共有持分割合に応じて直接保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。

（ヨ）一部のテナントに対する賃貸面積割合が相対的に大きいことに起因するリスク

・本物件は、一部のテナントに対する賃貸面積割合が相対的に大きく、これらのテナントの財政状態及び経営成績が悪化し、賃料支払が遅滞したり、中途解約その他の理由により本物件から退去した場合には、本物件の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

② 本受益権の取引方法に関するリスク

本受益権の譲渡の機会は、原則として取引開始日以降になります。なお、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討していますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになるまでの間は、本受益権は、当初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のみ取引を行うことができます。かかる方法による本受益権の取引について、当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権準共有持分の売却が決定された場合等の一定の場合並びに当初取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取引が実施されない可能性があることから、とりわけ本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになるまでの間においては、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。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。本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、上記に加えて本受益権は、STARTにおける取引開始日以降（ただし、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、同社がSTARTの取引参加者としてODXの承認を受け、STARTにおける取引システムへの接続手続が完了した後に限ります。）、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなる見込みです。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後かかる申請が行われず、又は申請が承認されない可能性があり、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われる保証はありません。なお、今後、当初取扱金融商品取引業者以外の金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を実施する可能性、又は、STARTにおける取引参加者となり、注文の取次ぎが可能となる可能性（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）はあります。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、以下の取引方法に関するリスクが存在します。

（イ）本受益権の市場価格の変動その他本受益権の取引価格に関するリスク

・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、STARTにおける需給バランスにより影響を受けます。
・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。
・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、本不動産共有持分の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（本受益権の純資産額を「NAV」といい、本受益権1口当たりのNAVを「1口当たりNAV」といいます。以下同じです。）と乖離する可能性があります。
・当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引においては、本受益権の譲渡価格は、本不動産共有持分の鑑定評価額に基づく本受益権のNAVや本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合にはSTARTにおける本受益権の取引価格等を基準に当初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。このため、本受益権の直近のSTARTにおける取引価格（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）又は1口当たりNAVによる売買の可能性は保証又は約束されません。加えて、本不動産共有持分の鑑定評価額の下落や、STARTにおける取引価格（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）の下落を含む、各種の要因により、本受益権の譲渡価格も下落する可能性があります。このように、本受益権を譲渡しようとする際、当初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1口当たりNAV、STARTにおける取引価格（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）又は本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。さらに、当初取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社は、それぞれ独自に当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引における本受益権の譲渡価格を決定するものであるため、各当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が一致しない可能性もあります。

（ロ）STARTでの取引に関するリスク

・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引開始日以降（ただし、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、同社がSTARTの取引参加者としてODXの承認を受け、STARTにおける取引システムへの接続手続が完了した後に限ります。）、本受益権は、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなります。しかしながら、STARTにおける取扱いが開始されたとしても、その後にODXの定める取扱

廃止基準に抵触した場合にはSTARTでの本受益権の取扱いは廃止され、当該廃止以降はSTARTでの取引は行えません。そのため、かかる廃止後は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法以外での取引ができないこととなる可能性があります。

・STARTは、セキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法の規制を受け、金融庁より変更認可を得てODXが2023年12月25日に運営を開始した認可私設取引システム（認可PTS）ですが、セキュリティ・トークンの売買取引は市場環境や銘柄特性などに影響されることから、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになったとしても、取引機会が必ずしも多いものではない可能性があります。

・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、ODXの判断により一時的にSTARTにおける売買が停止されることがあります。売買停止期間中には、投資家は売却機会又は購入機会を得られない可能性があります。

・STARTの売買制度では、売買約定日の2営業日後に約定に関係した取引参加者間の相対にて清算決済が行われるため、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、売買約定日の2営業日後に清算決済が行われる予定です。しかし、約定から清算決済が完了するまでの間に取引参加者に事故が生じた場合等清算決済を予定どおり実施できない場合には、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。

（注）　本書の日付現在の内容であり、今後内容が変更される可能性があります。

③ 本受益権に関するリスク

（イ）本受益権の譲渡方法が限定されることに関するリスク

・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「Progmat ST」を介した譲渡のみによって行われるため、「Progmat ST」を介さずに譲渡することができません。受託者の事前承諾を得るためには、当初取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「Progmat 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。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２ 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＜受益権の売買（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）本受益権の信託配当、元本一部払戻し及び元本償還に関するリスク

・本受益権について、信託配当、元本一部払戻し及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。信託配当は、本信託の利益の金額が減少した場合には減少するほか、配当停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。

・本受益権の元本の最終償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権準共有持分の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権準共有持分の売却機会及び売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権準共有持分の売却機会及び売却価格は保証されないため、本件不動産受益権準共有持分の売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。本受益権の元本償還の時期については最長約2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、本件不動産受益権準共有持分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、本件不動産受益権準共有持分の売却ができない可能性や、元本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、本件不動産受益権準共有持分又は本不動産共有持分を売却する権限を取得する旨が合意されています。

④ 仕組みに関するリスク

（イ）受益証券発行信託及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）、不動産管理処分信託の委託者、受託者（不動産信託受託者）、本件不動産受益権の準共有者、受託者からの業務委託先（マスターリース会社を含みます。）、並びに本受益権の買取引受及び本受益権の募集事務を行う引受人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並びにSTARTにおける取扱いの開始及び継続は、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）本借入れ及びリファイナンスに関するリスク
・本借入関連契約においては、有利子負債比率及び元利金支払能力を判定する指標（DSCR）等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ています。そのため、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、本書の日付現在の鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当及び元本の一部払戻しが制限され、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、本件不動産受益権準共有持分又は本不動産共有持分の売却が強制され、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準共有持分等に担保権が設定されています。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。
・本受益権に対する投資については、本受益者に対する配当金額及び本受益権の償還に優先して返済される貸付人からの借入れによりレバレッジを効かせる結果、本受益権の収益・価値変動は、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の収益・資産価値変動よりも相対的に大きくなる可能性があります。
・アセット・マネージャーは、信託計算期間である2030年11月期（2030年5月2日から2030年11月1日）が終了する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不動産共有持分の運用状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度下回ると判断する場合、信託計算期間である2030年11月期（2030年5月2日から2030年11月1日）が終了した後から2年間（2032年11月1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、その場合、必要に応じてリファイナンスを行う場合がありますが、リファイナンスの金利その他の条件やこれに関する費用は、市場動向及び本信託財産の資産価値等に左右されるとともに、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。このため、その条件によってはリファイナンスの金利が上昇すること又はリファイナンスに関する費用が増加することにより、本信託の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また上記の期限の利益喪失時の担保実行のおそれ等の本「（１） リスク要因」に記載の本借入れに関するリスクは、リファイナンスに係る借入れにも妥当します。

（ハ）金利変動リスク
・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。

（ニ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク
・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、後記「第２ 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Progmatが開発するDLTを用いたコンピュータシステムである「Progmat ST」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。「Progmat 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「Progmat 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、「Progmat 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、また、これを適時に訂正又は修正できないことにより、不正アクセス者による譲渡若しくは換金を防ぐことができない可能性、本受益者が本受益権の配当を受けられない可能性及び希望する時期に本受益権を売却できない可能性等があります。
・株式会社Progmat、受託者又は当初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あたり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。

・三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社又は当初取扱金融商品取引業者（CN利用）と株式会社Progmatとの間の「Progmat ST」の使用に係る契約が終了し、受託者、カストディアン又は当初取扱金融商品取引業者（CN利用）が「Progmat ST」を利用することができなくなった場合には、本受益権の信託配当、元本一部払戻し及び元本償還、譲渡及び譲受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、当初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２ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、カストディアンが当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）からの各種通知を受領する時間又は当初取扱金融商品取引業者（CN利用）が移転情報（後記「第２ 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 ② 本受益権の管理等（ロ）STARTにおける譲渡（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合に限ります。） a. 当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）の場合」に定義します。以下同じです。）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。また、当初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、当初取扱金融商品取引業者（CN利用）に対する申請の処理や、当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）からカストディアンに対する通知等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなる可能性があります。この場合には、カストディアンに対する通知に記載された情報又は当初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。
・「Progmat 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Progmatのセキュア領域内で、株式会社Progmat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。
・三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社又は当初取扱金融商品取引業者（CN利用）と株式会社Progmatとの間の「Progmat ST」の使用に係る契約が終了し、受託者、カストディアン又は当初取扱金融商品取引業者（CN利用）が「Progmat ST」を利用することができなくなった場合には、本受益権の信託配当、元本一部払戻し及び元本償還、譲渡及び譲受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。

（ホ）本受益権の最終償還のタイミングに関するリスク
・本受益権の最終償還のタイミングについては、アセット・マネージャーの判断により最短約1年での早期売却、又は最長2年間の期間延長が可能とされていますが、本件不動産受益権準共有持分を処分する場合には、処分価格水準の保証はなく、信託設定日の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。売却方針の詳細については、前記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 （イ）管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

（ヘ）その他の仕組みに関するリスク
・前記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 （イ）管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」に記載のとおり、アセット・マネージャーは、受託者以外の他の準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用にも関与することとなるため、受託者及び受託者のアセット・マネージャーの立場としての株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズと受託者以外の他の準共有者及び当該他の準共有者が保有している本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する立場としての株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズとの間で利益相反が生じる可能性があります。そのため、アセット・マネージャーは、本受益者の利益以上に他の準共有者その他の利害関係人の利益を図り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。
・かかる状況に鑑み、本信託契約においては、かかる利益相反により本信託及び本受益者に不利益が生じることを防止するための対策を講じています。具体的には、受託者は、アセット・マネージャーが他の準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する間において、本信託の資産の運用、管理及び処分が、受託者と当該他の準共有者との間で利益が相反するおそれのある事項に該当した場合（なお、準共有者間の協定書の締結及び履行等は含まれません。）、受託者自ら又はアセット・マネージャーをして、当該行為を実施するに先立ち、受託者及びアセット・マネージャー並びに当該他の準共有者から独立し、これらと特別の利害関係のない受益者代理人の同意を取得することが義務付けられます。ただし、当該行為が、(i)本信託の事業計画書のうち受益者代理人の承認を得たものの範囲内の行為である場合又は(ii)一定の軽微な行為である場合は、受益者代理人の同意は不要とされています。しかし、当該対策が奏功し、利益相反を完全に回避できる保証はありません。

⑤ 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り扱いの変更等に伴い、取扱金融商品取引業者において当該改正に対応したシステムの修正等が必要になる可能性があり、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。

⑥ 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。
・本書の日付現在、本受益権は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定める相場操縦規制及びインサイダー取引規制の対象ではありません。このため、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）等の本受益権に関する重要な事実をその立場上知り得る者が、その重要な事実の公表前に本受益権の取引を行った場合であっても、金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、かかる取引は、金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引であることから、かかる取引が行われた場合には、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおいて形成される本受益権の取引価格の公正性や本受益権の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、前記「３ 信託の仕組み （２） 受益権 ⑦ セキュリティ・トークンの私設取引システム（START）での取扱いについて」に記載のとおり、STARTにおいてはODXが投資者保護の観点から定めた基準（申請者の情報提供体制や法令遵守体制を含みますがこれらに限られません。）に基づく審査を経て承認を受けた銘柄のみが取り扱われる上、恣意的な価格操作を抑止するための各種の売買取引制度や適時の情報提供の制度が設けられていますが、これらの施策が十分に機能することが保証されているものではありません。
・本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があります。その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等の手法、本受益権の保有又は取引に関して負担する費用、本受益権の最終信託配当及び最終償還の手続その他本受益権に投資をする投資家の権利又は負担等に関する事項が異なる可能性があります。

（２）投資リスクに対する管理体制

① 受託者のリスク管理体制

（イ）意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

前記「（１）リスク要因 ④ 仕組みに関するリスク （ニ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載の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。「Progmat ST」は「プライベート／コンソーシアム型」のDLTを採用したうえで、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、「Progmat ST」においては、ノードは株式会社Progmatが予め承認した特定のノード（受託者、カストディアン及び当初取扱金融商品取引業者（CN利用））に限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能なため、「パブリック型」と比べて意図しない財産的価値の移転が生じる蓋然性は限定的といえます。

「秘密鍵の保全」としては、秘密鍵の管理を行うカストディアン及び当初取扱金融商品取引業者（CN利用）が、「Progmat 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。「Progmat ST」において

カストディアン及び当初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Progmatが、所定のルールに基づき、想定シナリオの網羅的な実行可能性を予め確認する業務サイクルテストの実施といったシステムトラブルの未然防止策を講じています。

c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応

意図しない財産的価値の移転が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が、受益権原簿としての「Progmat 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、アセット・マネージャー及び受託者は、意図しない財産的価値の移転が生じたとしても、「Progmat 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Progmat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準共有持分の運用を行っています。

アセット・マネージャーでは、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、アセット・マネージャーは、主としてオリジネーション部、アセットマネジメント部及びホテルアセットマネジメント部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産等の影響を受けるリスク、共有物件に関するリスク、有害物質等に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、修繕・維持費用等に関するリスク）及び資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、代表取締役社長及びリスク管理統括者（コンプライアンス室長）の下で、コンプライアンス室が、全社的な立場からアセット・マネージャーのリスク管理態勢の仕組みを構築すると共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括しています。

次に、アセット・マネージャーは、資産の取得・処分・運用管理、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

監査役は、資産運用検討委員会に出席し、意見を述べることができます。

また、内部監査室は、全社及び各部・室におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施します。アセット・マネージャーでは、上記各体制に加えて、コンプライアンス室による法令等遵守に対する点検の確認、利害関係者との利益相反行為の有無の確認、更には社内規程との整合性の確認など網羅的な内部牽制により、監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、アセット・マネージャーの社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もってアセット・マネージャーが受託者に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています。

このように、投資リスクに対しては、受託者から委託を受けたアセット・マネージャーの検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。

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

なお、信託財産の管理体制については、前記「１ 概況　（４） 信託財産の管理体制等」をご参照ください。

６【信託財産の経理状況】

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。）及び受益証券発行信託計算規則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、本信託計算期間（2025年9月29日から2026年5月1日まで）財務諸表について有限責任監査法人トーマツの監査を受けています。

（１）【貸借対照表】

（単位：千円）

	当特定期間 （2026年5月1日現在）
資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	1,917,999
信託現金及び信託預金	※5 3,551,451
売掛金	475,445
未収入金	221,724
前渡金	7,284
預け金	5,900
前払費用	3,199
未収消費税等	634,515
流動資産合計	6,817,520
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	5,404,244
減価償却累計額	△86,301
信託建物（純額）	※5 5,317,943
信託土地	※5 88,263,682
有形固定資産合計	93,581,625
固定資産合計	93,581,625
資産合計	100,399,146
負債の部	
流動負債	
未払収益分配金	※3 185,970
未払金	51,059
未払費用	213,607
未払利息	94,976
前受収益	174
流動負債合計	545,789
固定負債	
長期借入金	※5 66,362,000
信託預り敷金及び保証金	※5 3,490,763
固定負債合計	69,852,763
負債合計	70,398,553
元本等の部	
元本	
一般受益権	※1,※2 30,000,370
精算受益権	※1,※2 10
元本合計	30,000,380
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	※1 213
留保金合計	213
元本等合計	30,000,593
負債元本等合計	100,399,146

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	当特定期間 （自2025年9月29日 至2026年5月 1日）
経常収益	
賃貸事業収入	※1 2,273,206
受取利息	5,140
経常収益合計	2,278,346
経常費用	
賃貸事業費用	※1 601,161
資産運用報酬	53,555
受託者報酬	61,804
会計監査人費用	6,000
融資関連費用	987,525
支払利息	541,240
その他経常費用	176,729
弁護士報酬	36,162
経常費用合計	2,464,179
経常損失（△）	△185,832
特別利益	
物件取得関連精算金	372,016
特別利益合計	372,016
当期純利益	※2 186,183

【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1．固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（信託財産を含む）

定額法を採用しております。

なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。

信託建物　　15年～42年

2．収益及び費用の計上基準

(1) 収益の認識基準

本信託財産における顧客との契約から生じる収益に関す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 本件不動産受益権の売却

本件不動産受益権の売却については、本件不動産受益権の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。 なお、当特定期間において不動産売却損益はありません。

② 水道光熱費収入

水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道の供給に応じて収益計上を行っております。

3．その他財務諸表作成のための基礎となる事項

(1) 不動産受益権に関する会計処理方法

投資対象不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。

① 信託現金及び信託預金

② 信託建物、信託土地

③ 信託預り敷金及び保証金

（未適用の会計基準等）

リースに関する会計基準等

企業会計基準第34号「リースに関する会計基準」（2025年４月23日　企業会計基準委員会）

企業会計基準適用指針第33号「リースに関する会計基準の適用指針」（2025年10月16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号の定めを個別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

2027年11月期の期首から適用します。

(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、現時点で評価中であります。

（貸借対照表に関する注記）

1．元本及び留保金の変動

当特定期間（自 2025年9月29日 至 2026年5月1日）

（単位：千円）

	元本等					元本等合計
	元本			留保金	留保金合計	
	一般受益権	精算受益権	ローン受益権	次期繰越利益		
当期首残高	－	－	－	－	－	－
当期変動額						
設定	30,000,370	10	62,482,020	－	－	92,482,400
ローン受益権の償還	－	－	△ 62,482,020	－	－	△ 62,482,020
当期純利益	－	－	－	186,183	186,183	186,183
利益処分額	－	－	－	△ 185,970	△ 185,970	△ 185,970
当期変動額合計	30,000,370	10	－	213	213	30,000,593
当期末残高	30,000,370	10	－	213	213	30,000,593

2．受益権の種類及び総数に関する事項

当特定期間（自 2025年9月29日 至 2026年5月1日）

受益権の種類	当特定期間期首	当特定期間増加	当特定期間減少	当特定期間末
	（口）	（口）	（口）	（口）
一般受益権	－	314,140	－	314,140
精算受益権	－	1	－	1
ローン受益権	－	1	1	－

3．配当に関する事項

当特定期間（自 2025年9月29日 至 2026年5月1日）

受益権の種類	配当金の総額（千円）	1口当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
一般受益権	185,970	592	2026年5月1日	2026年6月30日
精算受益権	－	－	－	－

4. 元本の減少に関する事項

当特定期間(自 2025年9月29日 至 2026年5月1日)

受益権の種類	元本減少の総額(千円)	1口当たり元本減少額(円)	元本減少割合	基準日	効力発生日
一般受益権	91,100	290	0.004	2026年5月1日	2026年6月30日
精算受益権	-	-	-	-	-

(※) 元本の減少は、受益証券発行信託計算規則第25条の2に基づき信託元本を原資として実施され、会計処理上は信託配当支払日(効力発生日)に認識されることから、計算期日時点の当期貸借対照表の元本金額は、当該元本の減少の直前の額となります。

5. 担保に供している資産及び負債

当特定期間(自 2025年9月29日 至 2026年5月1日)

(単位:千円)

	当特定期間(自2025年9月29日 至2026年5月1日)
信託現金及び信託預金	3,551,451
信託建物	5,317,943
信託土地	88,263,682
信託預り敷金及び保証金	△3,490,763
合計	93,642,313

担保付債務は、次のとおりです。

(単位:千円)

	当特定期間(自2025年9月29日 至2026年5月1日)
長期借入金	66,362,000
合計	66,362,000

（損益計算書に関する注記）

1．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	当特定期間 （自2025年9月29日 至2026年5月1日）
Ａ．不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸収入	
賃料収入	1,774,806
水道光熱収入	119,413
共益費収入	336,476
その他収入	42,508
不動産賃貸事業収益合計	2,273,206
Ｂ．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	14,522
信託報酬	2,006
保険料	4,466
減価償却費	86,301
修繕費	100,069
公租公課	774
固定資産税	2
建物管理費	144,831
水道光熱費	216,504
広告宣伝費	18,459
消耗品費	10,996
交際費	2,223
不動産賃貸事業費用合計	601,161
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	1,672,044

2．分配金計算に関する事項

（単位：千円）

	当特定期間 （自2025年9月29日 至2026年5月1日）
Ａ．利益処分に係る分配金計算	
当期純利益	186,183
前期繰越利益	－
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	186,183
受益権収益分配金	185,970
一般受益権(a)	185,970
精算受益権(b)	－
次期繰越利益	213
Ｂ．元本の減少に係る分配金計算（※）	
分配前元本金額	30,000,380
一般受益権	30,000,370
精算受益権	10
元本の減少額	91,100
一般受益権(c)	91,100
精算受益権(d)	－
分配後元本金額	29,909,280
一般受益権	29,909,270
精算受益権	10
Ｃ．分配金総額	
受益権収益分配金	185,970
一般受益権(a)	185,970
精算受益権(b)	－
元本の減少額	91,100
一般受益権(c)	91,100
精算受益権(d)	－
分配金総額	277,070
一般受益権(a+c)	277,070
精算受益権(b+d)	－

（※）元本の減少が会計上認識されるのは信託配当支払日となるため、貸借対照表の元本金額は減少前のものとなります。

（リース取引に関する注記）

1．オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：千円）

	当特定期間 （自2025年9月29日 至2026年5月1日）
1年内	10,330,689
1年超	16,642,593
合計	26,973,283

（金融商品に関する注記）

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

本信託は、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行に対する借入れにより資金を調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

① 信託預金

信託預金は、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余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

② 銀行勘定貸

銀行勘定貸とは、本信託財産である金銭を受託者の銀行勘定で運用することをいい、運用先である受託者の信用状況が悪化した場合、投資した金銭の一部又は全部が毀損することがあります。

③ 借入金

借入れの使途はローン受益権に係る元本金額の償還費用の支払、積立金及び留保金等の積立て及び留保、並びにそれらを行うことに係る諸費用の支払に限定されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

本信託では、アセット・マネージャーの決定に基づき金融商品に係る取引を行っております。アセット・マネージャーでは各金融商品に係る参照金利の水準変動、取引相手の信用状況、本信託のキャッシュ・フロー等のモニタリングを実施しております。

2．金融商品の時価に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、銀行勘定貸、信託現金及び信託預金、売掛金、未収入金、未収消費税等、未払収益分配金、未払金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

当特定期間(自 2025年9月29日 至 2026年5月1日)

（単位：千円）

	貸借対照表計上額（※）	時価（※）	差額
長期借入金	△66,362,000	△66,362,000	－

（※）負債に計上されているものについては、△で示しております。

（注）長期借入金の決算日後の返済予定額

当特定期間(自 2025年9月29日 至 2026年5月1日)

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	－	527,000	－	－	65,835,000	－

3．金融商品のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル１の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル２の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル３の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

該当事項はありません。

(2) 時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

当特定期間(自 2025年9月29日 至 2026年5月1日)

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	－	66,362,000	－	66,362,000

（注1）時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

長期借入金

長期借入金はすべて変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、また、約定時から当特定期間期末にかけて本信託の信用状態に重要な変動がないため、当特定期間期末の時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

（有価証券に関する注記）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本信託は、東京都港区新橋一丁目において、オフィス用建物(土地を含む)のうち、準共有持分割合229,325/731,500を有しております。

2. 賃貸等不動産の状況に関する事項

（単位：千円）

		当特定期間 （自2025年9月29日 至2026年5月1日）
貸借対照表計上額		
	期首残高	－
	期中増減額	93,581,625
	期末残高	93,581,625
期末時価		142,642,500

（注1）当特定期間の増減額のうち、減少額は減価償却費によるものです。

（注2）当特定期間期末の時価は、不動産鑑定会社の鑑定評価額によるものであります。

（注3）賃貸等不動産に関する損益は、損益計算書に関する注記に記載のとおりです。

（関連当事者との取引に関する注記）

当特定期間(自 2025年9月29日 至 2026年5月1日)

（単位：千円）

種類	会社等の名称	議決権の所有 (被所有割合)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
受託者	三菱UFJ信託 銀行株式会社	なし	不動産管理処分 信託財産の管理	信託報酬	2,006	未払費用	196

（参考情報）

（単位：千円）

種類	会社等の名称	議決権の所有 (被所有割合)	関係当事者との 関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
アセット・ マネージャー	株式会社KJRM プライベート ソリューション ズ	なし	資産運用業務の 委託	資産運用報酬	53,437	未払費用	58,780
PM会社	株式会社東急 コミュニティ ー	なし	PM業務の委託	PM報酬	14,522	未払費用	15,974
精算 受益者	株式会社KJRM プライベート ソリューション ズ	なし	精算受益者	精算受益権の引受	10	精算 受益権	10
委託者	合同会社SCC トークン	なし	当初受益者	一般受益権 の引受・移転	30,000,370	－	－
				精算受益権 の引受・移転	10	－	－
				ローン受益権に引 受・償還	62,482,020	－	－

（注1） 上記金額のうち取引金額は消費税等を含んでおりません。

（注2） 取引条件については、市場の実勢等に基づいて価格交渉の上決定しています。

（セグメント情報等に関する注記）

1. セグメント情報

本信託は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への経常収益が損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

① 経常収益

本邦の外部顧客への経常収益が損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

当特定期間(自 2025年9月29日 至 2026年5月1日)

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連するセグメント名
A社	316,861	不動産賃貸事業
B社	306,621	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

（単位：千円）

	当特定期間 （自2025年9月29日 至2026年5月1日）
1口当たり純資産（一般）	95,500円
1口当たり純資産（精算）	10,000円
1口当たり当期純利益（一般）	592円
1口当たり当期純利益（精算）	-円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	当特定期間 （自2025年9月29日 至2026年5月1日）
当期純利益（千円）	186,183
一般受益権に係る当期純利益（千円）	186,183
精算受益権に係る当期純利益（千円）	-
一般受益権の期中平均投資口数（口）	314,140
精算受益権の期中平均投資口数（口）	1

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

第２【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「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」に記載の手続等は、当初取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社に関するものです。本書の日付現在、保護預り契約を締結している当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、かかる手続等が異なる可能性があります。以下同じです。

① 本受益権の取引の方法

本受益権は、原則として取引開始日より、当初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（注）。また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しているため、かかる申請が行われ、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、上記に加えて本受益権はSTARTにおける取引開始日（STARTにおける取引開始日は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）以降（ただし、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権については、同社がSTARTの取引参加者としてODXの承認を受け、STARTにおける取引システムへの接続手続が完了した後に限ります。）、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に加えて、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなる見込みです。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。

なお、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。

（注） 本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益者については、当該当初取扱金融商品取引業者が定める一定の期間（STARTにおける取引開始日以後最長3か月間）は、当該当初取扱金融商品取引業者に対する本受益権の譲渡の申込みの受付を停止する場合があります。この場合、当該本受益者は、当該当初取扱金融商品取引業者がSTARTの取引参加者としてODXの承認を受け、STARTにおける取引システムへの接続手続が完了するまでの間は、STARTにおける取引開始日以後最長3か月間、本受益権の譲渡ができなくなる可能性があります。

② 本受益権の管理等

本受益権は、「Progmat ST」において管理されています。

そのため、本受益者となる者は、当初取扱金融商品取引業者と本受益権に係る保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、当該保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者に委託することとされています（名義書換請求については、前記「第１ 信託財産の状況 ５ 投資リスク (1) リスク要因 ③ 本受益権に関するリスク （イ）本受益権の譲渡方法が限定されることに関するリスク」も併せてご参照ください。）。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、当初取扱金融商品取引業者に対して申請を行い、当初取扱金融商品取引業者が「Progmat ST」に当該申請に係るセキュリティ・トークンの移転情報を登録し、受託者に対して移転実行請求を行います（本書の日付現在、当該保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者以外との口座移管はできません。）。なお、本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することはできませんが、受託者が当該移転実行請求を承認し、「Progmat ST」に記録することにより、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。具体的な手続は、以下のとおりです。なお、遺贈又は贈与に基づく譲渡についてはこの限りではありません。詳しくは口座を開設されている当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

（イ）当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる店頭取引による譲渡

a. 本受益者から当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）への譲渡

当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日における、カストディアンの定める受付時間の終了時（以下「開局時間終了時」といい、本受益権の受渡日の開局時間終了時を、以下「移転情報送付期限」といいます。）までに、(i)譲渡の約定が成立した本受益者の情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等の情報を記載した移転情報（本受益権の移転に係る情報を「Progmat ST」に記録するために必要な情報の一式をいい、以下「移転情報」と総称します。）を作成し、カストディアンに対して送付します。カストディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmat ST」

に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、移転情報送付期限までに移転情報をカストディアンに送付できなかった当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、本受益権の受渡日の翌営業日に（ただし、当該翌営業日の開局時間終了時までに）、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報をカストディアンに対して送付します。カストディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmat ST」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

b. 本受益者から当初取扱金融商品取引業者（CN利用）への譲渡

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

c. 当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）から新規投資家への譲渡

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

当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）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、カストディアンに対して送付します。カストディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmat ST」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、移転情報送付期限までに移転情報をカストディアンに送付できなかった当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、本受益権の受渡日の翌営業日に（ただし、当該翌営業日の開局時間終了時までに）、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報をカストディアンに対して送付します。カストディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmat ST」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

d. 当初取扱金融商品取引業者（CN利用）から新規投資家への譲渡

新規投資家が当初取扱金融商品取引業者（CN利用）又は当初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、当初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。当初取扱金融商品取引業者（CN利用）は、新規投資家との間で本受益権の譲渡に関する約定が成立した場合、新規投資家を譲受人とする本受益権の譲渡取引に係る受渡日の前営業日における開局時間終了時までに、かかる投資家の投資家情報を「Progmat ST」に記録します。当初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「Progmat 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。当初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。当初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「Progmat 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。

e. 受託者は、上記a乃至d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、「Progmat ST」に記録します。なお、かかる「Progmat 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。

f. アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重

要な後発事象（火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権準共有持分の売却が決定された場合等一定の場合並びに当初取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、当初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当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

（ロ） STARTにおける譲渡（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合に限ります。）

a. 当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）の場合

新規投資家がSTARTにおいて当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）又は当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）に顧客口を開設している投資家に対して本受益権の取得申込を行う場合、当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、当該新規投資家が行う本受益権の譲渡取引についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、新規投資家を譲受人とする本受益権の譲渡取引に係る受渡日の前営業日における開局時間終了時までに、かかる新規投資家の投資家情報をカストディアンに通知し、カストディアンは、かかる投資家情報を「Progmat ST」に記録します。

当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、STARTにおいて本受益者と第三者の間で本受益権の譲渡についての約定が成立した場合、移転情報送付期限までに、自社に開設された口座を異動元とする本受益権の移転につき、(i)譲渡取引の約定が成立した本受益権の異動元及び異動先の投資家情報並びに(ii)売買取引の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等を記載した移転情報を作成し、カストディアンに対して送付します。カストディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmat ST」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、移転情報送付期限までに移転情報をカストディアンに送付できなかった当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、本受益権の受渡日の翌営業日に（ただし、当該翌営業日の開局時間終了時までに）、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報をカストディアンに対して送付します。カストディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmat ST」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

b. 当初取扱金融商品取引業者（CN利用）の場合

新規投資家がSTARTにおいて当初取扱金融商品取引業者（CN利用）又は当初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、当初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。当初取扱金融商品取引業者（CN利用）は、新規投資家を譲受人とする本受益権の譲渡取引に係る受渡日の前営業日における開局時間終了時までに、かかる新規投資家の投資家情報を「Progmat ST」に記録します。

当初取扱金融商品取引業者（CN利用）は、STARTにおいて本受益者と第三者の間で本受益権の譲渡についての約定が成立した場合、移転情報送付期限までに、自社に開設された口座を異動元とする本受益権の移転につき、(i)譲渡の約定が成立した本受益権の異動元及び異動先の投資家情報並びに(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、当該移転情報を「Progmat 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、当初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。当初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「Progmat 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。

c. 受託者は、上記a又はb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、「Progmat ST」に記録します。なお、かかる「Progmat 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。

また、本受益権のSTARTにおける売買取引に関しては次の点に留意が必要です(注)。

・売買取引の成否は、銘柄特性、STARTにおける市場の状況や注文状況等に影響を受けますので、約定が保証されているものではありません。

・STARTの売買取引は、ODXが定める売買方法により1日2回（午前11時30分及び午後3時）の執行となり

ます。

・投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買取引が停止となることがあります。

・STARTにおける取扱いが廃止された場合には、取扱廃止日の翌営業日以降はSTARTへの取次ぎを通じた売買取引は行えません。

（注） 本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のいずれかのみであるため、注文の取次ぎを行う者及び取引の相手方となる予定の者は当初取扱金融商品取引業者のみとなりますが、今後、他の金融商品取引業者が注文の取次ぎを行う者又は取引の相手方となる者として追加される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTの取引との関係で追加される他の金融商品取引業者は、STARTの取引参加者である金融商品取引業者に限られます。

③ 受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

取扱場所	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　本店 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「Progmat 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。

＜受益権の売買（譲渡）手続（運用期間中の換金について）＞

本受益者は、原則として取引開始日以降、当初取扱金融商品取引業者に対し、本不動産共有持分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等を基準に当該当初取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格（注1）として、本受益権の譲渡を申し込むことができます（ただし、当該譲渡価格は、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合のSTARTにおける取引価格とは異なる場合があります。）（注2）。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。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、当初取扱金融商品取引業者は本受益権について、取引開始日が到来しない間においても、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1） 当初取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社は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、各当初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。

（注2） 本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益者については、当該当初取扱金融商品取引業者が定める一定の期間（STARTにおける取引開始日以後最長3か月間）は、当該当初取扱金融商品取引業者に対する本受益権の譲渡の申込みの受付を停止する場合があります。この場合、当該本受益者は、当該当初取扱金融商品取引業者がSTARTの取引参加者としてODXの承認を受け、STARTにおける取引システムへの接続手続が完了するまでの間は、STARTにおける取引開始日以後最長3か月間、本受益権の譲渡ができなくなる可能性があります。

なお、アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき当初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準共有持分の売却が決定された場合等一定の場合並びに当初取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、当初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当初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当初取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能です。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、相続人たる地位を証明する書類などが必要になります。詳しくは口座を開設されている当初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、当初取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能です。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、罹災証明書、罹災届出証明書といった公的機関が証明する書類などが必要となります。手続については口座を開設されている当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合、上記に加えて、STARTにおける取引開始日より当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができますが、投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買取引が停止となることがあります。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。ただし、本書の日付現在、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることは決定しておらず、したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。

２ 本受益者に対する特典

該当事項はありません。

３ 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合、当初取扱金融商品取引業者以外の本受益者は、本受益権を当初取扱金融商品取引業者を介さずに当初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、「Progmat 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、「Progmat 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

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

第３【受託者、委託者及び関係法人の情報】

１【受託者の状況】

（１）【受託者の概況】

① 資本金の額等

2026年3月末日現在、資本金は324,279百万円です。また、発行可能株式総数は、4,580,000,000株であり、3,497,754,710株を発行済です（詳細は、下表のとおりです。）。最近5年間における資本金の額の増減はありません。

（イ） 株式の総数

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

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

（ロ） 発行済株式

種類	事業年度末現在発行数（株）（2026年3月31日）	有価証券報告書提出日現在発行数（株）（2026年6月24日）	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	3,497,754,710	3,497,754,710	非上場・非登録	（注）
計	3,497,754,710	3,497,754,710	―	―

（注） 単元株式数は1,000株であり、議決権を有しています。

② 受託者の機構

受託者は、監査等委員会設置会社の機関設計を選択し、重要な業務執行の決定を取締役会から取締役社長へ大幅に委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、取締役監査等委員が取締役会決議に参加することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っております。なお、以下の記載は、2026年6月24日現在の情報です。

（イ） 法律に基づく機関の設置等

1．取締役会及び取締役

・取締役会は、経営の基本方針を決定するとともに、経営監督機能を担っており、法令で定められた専決事項以外の重要な業務執行の決定は、原則として取締役社長へ委任しております。ただし、特に重要な業務執行の決定については、取締役会が行います。
・取締役会は、受託者グループの事業に関する深い知見を備えるとともに、金融、財務会計、リスク管理及び法令遵守等に関する多様な知見・専門性を備えた、全体として適切なバランスの取れた取締役18名（うち社外取締役6名）にて構成しております。

2．監査等委員会

・監査等委員会は、取締役の職務執行の監査、監督を行います。また、監査報告の作成を行うとともに、株主総会に提出する会計監査人の選解任及び会計監査人を再任しないことに関する議案の内容の決定、実査を含めた受託者又は子会社の業務・財産の状況の調査等を行います。なお、監査等委員会は、監査等委員以外の取締役の選解任等及び報酬等に関する意見を決定し、監査等委員会が選定する監査等委員は、株主総会において当該意見を述べる権限を有しております。
・監査等委員会は、社外の監査等委員を委員長とし、監査等委員9名（うち社外の監査等委員6名、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する監査等委員1名）にて構成しております。また、監査の実効性を確保するため、監査等委員の中から常勤の監査等委員3名を選定しております。
・監査等委員会は、日常的に内部統制システムを利用して監査を行います。また実効的な監査を行うため、必要に応じて、内部監査部署である監査部に対して具体的な指示を行います。また、監査等委員会と監査部は、相互の連携体制を確保するため、適切な情報共有等を行います。

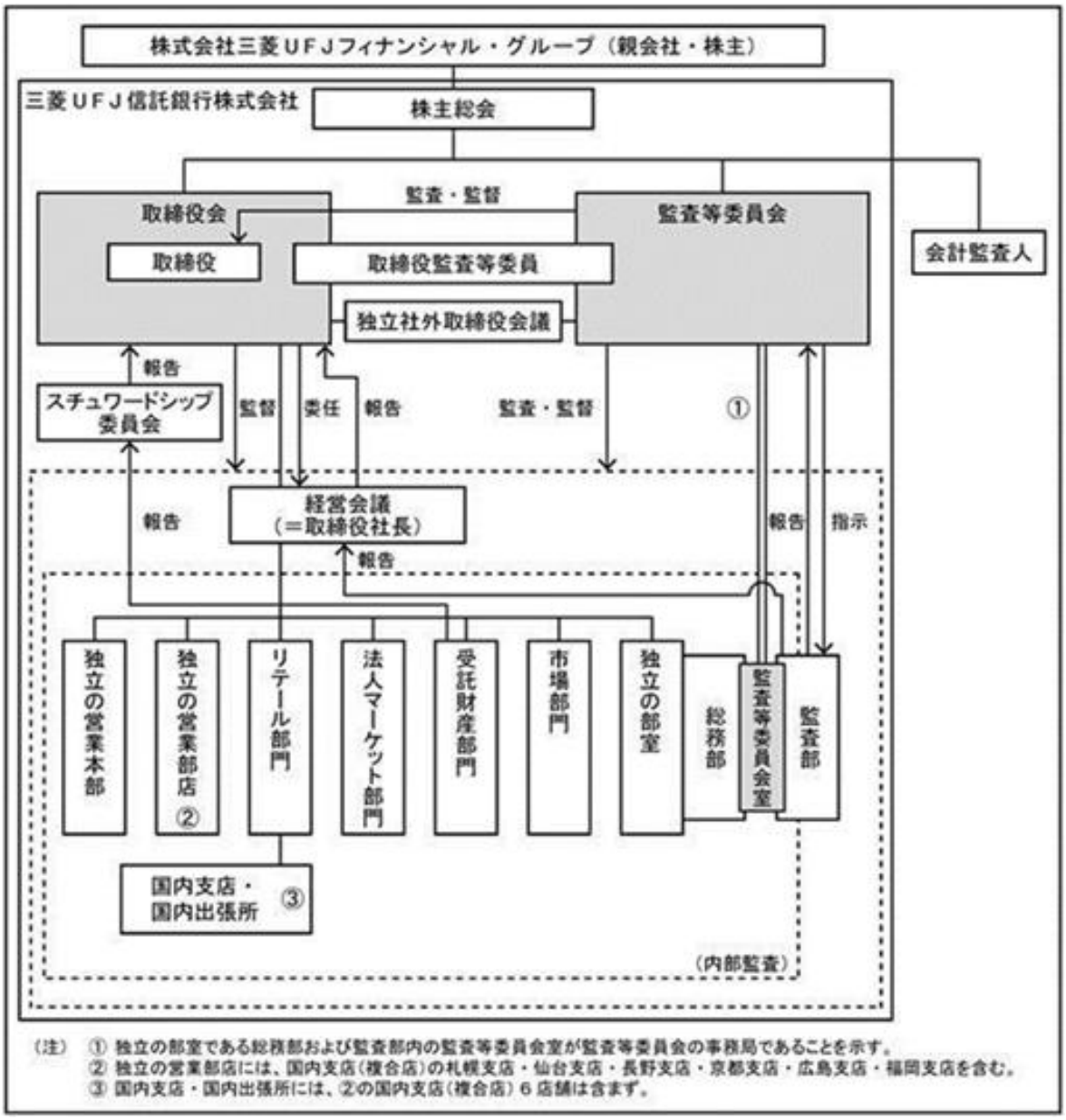
（ロ） その他の機関の設置等

・受託者は、独立社外取締役による実効性の高い監督が行われる体制を構築するため、独立社外取締役のみを構成員とした「独立社外取締役会議」を設置しており、独立した客観的な立場に基づく情報共有及び意見交換を行っております。
・受託者は、運用機関としての一層のガバナンス強化を目的に、取締役会傘下の第三者機関として、社外役員及び社外の有識者が構成員の過半を占める「スチュワードシップ委員会」を設置しており、受託財産運用における議決権行使等が投資家の利益を確保するために十分かつ正当であるかを検証しております。
・受託者は、取締役会の傘下に、取締役社長、取締役副社長執行役員、取締役専務執行役員、部門長、コーポレートセンターの担当常務役員及び経営企画部グローバル企画室担当常務役員で構成される「経営会議」を設置し、取締役会で決定した基本方針に基づき、経営全般に関する執行方針等を協議決定しております。また、取締役会から取締役社長に委任された重要な業務執行の決定に関する事項についても協議決定しております。
・受託者は、業務執行態勢の強化の観点から、執行役員制度を導入しており、取締役社長の指揮命令の下、副社長執行役員1名（うち取締役兼務者1名）、専務執行役員4名（うち取締役兼務者0名）、常務執行役員19名（うち取締役兼務者5名）及び執行役員38名が、業務執行に従事しております。

（ハ） 模式図

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

（2026年6月24日現在）



・なお、本信託では、銀行勘定貸を除き、アセット・マネージャー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月末日現在、受託者グループは、親会社である株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループの下、受託者、子会社185社（うち連結子会社185社）及び関連会社7社（うち持分法適用関連会社7社）で構成され、信託銀行業を中心とした金融サービスに係る事業を行っております。

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

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

各部門の位置付けは次のとおりであります。

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

② 営業の概況

受託者の2026年3月末日現在の合算信託財産額は688,649,727百万円です。なお、合算信託財産額は、兼営法に基づき信託業務を営む連結会社毎の信託財産額（職務分担型共同受託方式により受託している信託財産を含みます。）を合算しております。なお、受託者が属する株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループの連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社です。

（３）【経理の状況】

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

① 受託者が提出した書類

（イ） 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第21期 （自2025年4月1日 至2026年3月31日） 2026年6月24日に関東財務局長に提出。

（ロ） 半期報告書

該当事項はありません。

（ハ） 訂正報告書

該当事項はありません。

② 上記書類を縦覧に供している場所

該当事項はありません。

（4）【利害関係人との取引制限】

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

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

（イ） 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

（ロ） 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

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

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

② 兼営法において準用する信託業法により禁止される取引（兼営法において準用する信託業法に定める例外に該当する場合を除きます。）

（イ） 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

（ロ） 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

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

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

- 信託金の受託者の銀行勘定に対する貸付による運用（本信託契約第15条）。
- 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第13条）。
- 本件不動産受益権準共有持分の売買取引又は当該売買に係る媒介（本信託契約第15条）。
- 投資対象不動産又は本不動産共有持分の賃貸借取引（本信託契約第15条）。
- 投資対象不動産又は本不動産共有持分の管理、運用、処分業務等の委託又は受託（本信託契約第15条）。
- 投資対象不動産の工事等の発注又は受注（本信託契約第15条）。
- 投資対象不動産又は本不動産共有持分の売買取引（本信託契約第15条）。
- 投資対象不動産又は本不動産共有持分の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介（本信託契約第15条）。
- 資金の振込（本信託契約第15条）。
- 残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第15条）。
- 借入れ及び本信託財産に対する担保設定（本信託契約第15条）。
- 受託者の利害関係人に対する本信託の一般受益権又は精算受益権の配当金、元本一部払戻金又は償還金の支払い（本信託契約第15条）。
- その他受益者代理人が指図した取引（本信託契約第15条）。
- その他本信託契約に定める場合。

（5）【その他】

該当事項はありません。

２【委託者の状況】

2025年10月30日付で解散し、2026年3月9日付で清算手続が結了しているため、該当事項はありません。

３【その他関係法人の概況】

A-1 引受人兼当初取扱金融商品取引業者（CN利用）

（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	100,000百万円 （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株式会社ＫＪＲマネジメントとの間で2025年9月22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した。また、受託者との間で、受益権取扱事務委託契約を締結しています。

当初取扱金融商品取引業者（CN利用）は、「Progmat 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（カストディ業務）を行っています。

（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 引受人兼当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）

（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
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	135,000百万円 （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株式会社ＫＪＲマネジメントとの間で2025年9月22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した。また、受託者との間で、受益権取扱事務委託契約を締結しています。

当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）をカストディアンに委託しています。

（３）資本関係

該当事項はありません。

（４）役員の兼職関係

該当事項はありません。

（５）その他

該当事項はありません。

B アセット・マネージャー

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズ
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
資本金の額	1億1,000万円（2026年7月現在）
代表者	山村　聡
事業の内容	投資運用業他
免許等	宅地建物取引業　東京都知事(1)第112414号 総合不動産投資顧問業　国土交通大臣第184号 金融商品取引業　関東財務局長（金商）第3484号 一般社団法人資産運用業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員

（2）関係業務の概要

受託者から委託を受けて、本件不動産受益権準共有持分の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行っています。

（3）資本関係

該当事項はありません。

（4）役員の兼職関係

該当事項はありません。

（5）その他

該当事項はありません。

C 受益者代理人

（1）氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

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

（2）関係業務の概要

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

（3）資本関係

該当事項はありません。

（4）役員の兼職関係

該当事項はありません。

（5）その他

該当事項はありません。

第４【参考情報】

当信託計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2025年10月6日　臨時報告書
2026年3月5日　臨時報告書

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

2026年7月29日

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

取 締 役 会 御 中

有限責任監査法人トーマツ

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　伊　藤　鉄　也

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　田　嶋　大　士

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、「信託財産の状況」に掲げられているＫＪＲＭ・リアルティ・トークン 汐留シティセンター（デジタル名義書換方式）（以下、「受益証券発行信託」という。）の2025年9月29日から2026年5月1日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び注記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、受益証券発行信託の2026年5月1日現在の信託財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況を、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、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び受益証券発行信託から独立しており、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、有価証券報告書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。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

財務諸表監査における監査人の責任

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

響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

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

監査人は、経営者に対して、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

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び受益証券発行信託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が別途保管しております。
　　２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。