【表紙】

| | |
|---|---|
| 【提出書類】 | 有価証券届出書 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 2024年1月5日 |
| 【発行者（受託者）名称】 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 |
| 【代表者の役職氏名】 | 取締役社長　長島　巌 |
| 【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<br>インベスターサービス事業部 受託管理サービス室<br>上級調査役<br>平島　健至 |
| 【電話番号】 | 03-3212-1211（大代表） |
| 【発行者（委託者）氏名又は名称】 | JD2合同会社 |
| 【代表者の役職氏名】 | 代表社員　JD2一般社団法人<br>職務執行者　本郷　雅和 |
| 【住所又は本店の所在の場所】 | 東京都千代田区丸の内三丁目1番1号<br>東京共同会計事務所内 |
| 【事務連絡者氏名】 | ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社<br>ファンド事業本部ファンド企画部　飯嶋　達也 |
| 【電話番号】 | 03-5212-4811（代表） |
| 【届出の対象とした募集有価証券の名称】 | DREAM・リアルティ・トークン -Residence 1-（デジタル名義書換方式） |
| 【届出の対象とした募集有価証券の金額】 | 一般募集　3,360,000,000円<br>（注）募集有価証券の金額は、発行価額の総額です。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 |
| 【縦覧に供する場所】 | 該当事項はありません。 |

## 第一部【証券情報】

### 第１【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

#### １【内国信託受益証券の形態等】

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

本受益権は金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令52号。その後の改正を含みます。）第1条第4項第17号に定める電子記録移転有価証券表示権利等であり、本受益権を表示する受益証券は発行されず、無記名式や記名式の別はありません。本受益権の受益者（以下「本受益者」といいます。）となる者は、引受人（後記「12 引受け等の概要」をご参照ください。以下同じです。）と本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といいます。）を締結する必要があり、受益権原簿（以下に定義します。）の名義書換請求を引受人に委託することとされています。本受益権に関して、発行者（JD2合同会社（以下「委託者」といいます。委託者の概要については、後記「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報　第２ 委託者の状況」をご参照ください。）及び本信託契約（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況　(1) 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）の信託受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）を総称していいます。以下同じです。）の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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

本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの詳細は以下のとおりです。

(1) 本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術の名称、内容及び選定理由

本受益権の発行、移転及び償還を、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が開発し、株式会社Progmatが保有する分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）を用いたコンピュータシステムである「Progmat」にて管理し、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転が「Progmat」上の帳簿への記録によって行われます。三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社は、株式会社Progmatより「Progmat」に係るソフトウェア並びに関連する特許権及び商標権等の使用許諾を受けることにより、本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームを運営します。当該帳簿は、「Progmat」において登録される受益者等に係る情報とともに、本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿（以下「受益権原簿」といいます。）を構成します。「Progmat」の構成技術としては、「プライベート／コンソーシアム型」のDLTを採用し、具体的なDLT基盤として「Corda」を採用しています。各技術の選定理由は以下のとおりです。

① 「プライベート／コンソーシアム型」DLTの内容及び選定理由

一般に、DLT基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

1つ目は「パブリック型」と呼ばれる誰でもノード（ネットワークに参加する者又は参加するコンピュータ等の端末のことをいいます。以下同じです。）としてのネットワーク参加が可能なDLTです。例として、BitcoinやEthereumのブロックチェーンが挙げられます。2つ目は「プライベート／コンソーシアム型」と呼ばれる、単独又は許可された特定の参加者のみがノードとしてネットワーク運用を行うDLTです。

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

（イ）ネットワークにアクセス可能な者が限定的

「パブリック型」では不特定多数の主体がネットワークにアクセスすることが可能ですが、「プラ

イベート／コンソーシアム型」ではアクセス範囲の限定が可能です。

（ロ）トランザクションを作成しうるノードの限定・選択が可能

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

（ハ）トランザクション作成者の特定が可能

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

② DLT基盤「Corda」の内容及び選定理由

「Corda」は、世界の主要な金融機関が出資して設立された「R3 LLC」（本社：米国ニューヨーク州、CEO：David Rutter）が開発する「プライベート／コンソーシアム型」のDLT基盤です。先行する既存のDLTの問題点を洗い出すコンソーシアムが開発の起点となっており、ビジネス活用に必要な様々な技術的な要素を備えていることが特徴です。「Corda」の有する以下の特徴から、「プライベート／コンソーシアム型」DLTの中でもより望ましい基盤として発行者は評価しています。

（イ）取引情報のプライバシー確保が容易

データ構造上、各ノードの残高情報自体を共有する必要がなく、かつ取引データ（トランザクション）毎に「知る必要のある範囲内」でのみ共有されるように設計されているため、容易にプライバシーを確保することが可能です。

（ロ）スケーラビリティの確保が容易

「Corda」では、全てのノードからその時点で発生した複数のトランザクションを1つのブロックに集約するようなブロックチェーンとは異なり、個々の取引単位でトランザクションが構成されるため、複数のトランザクションを並列処理することで取引処理速度の改善・高速化を容易に実現でき、かつ、ネットワークに参加するノードの逐次的な追加も容易であるため、トランザクション及びノードの双方について容易に増加させることができ、スケーラビリティの確保が容易です。

（ハ）スマートコントラクトの柔軟な実装が可能

「Corda」では、各ノード別に独自の動作を定義できるため、各ノード独自の検証や、各ノードの独自システムとの連携などを柔軟に実装することが可能であり、スマートコントラクト（契約条件の締結や履行がプログラムによって自動で実行される仕組みをいいます。）を柔軟な形で実装することが可能です。

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

本受益権の取得及び譲渡は、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が開発し、株式会社Progmatが保有するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォームである「Progmat」を利用して行います。本受益権の募集は、本受益権の販売を担う金融商品取引業者である大和証券株式会社が管理する既存のコンピュータシステムを通じて行い、「Progmat」と連携します。

・ プラットフォーム「Progmat」の内容及び選定理由

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

（イ）法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

本信託契約において、プラットフォーム上で本受益権の譲渡が記録された場合には、譲渡制限（注）

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

（注） 本受益権の譲渡に係る制限の詳細については、後記「第二部 信託財産情報　第３ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」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」では、セキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する「カストディアン」向けの機能も提供しています。当該機能では、外部インターネット接続のない「カストディアン」のサーバ環境内で秘密鍵等の情報を複層的かつ自動的に暗号化して管理しており、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。そのため、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社自身が「カストディアン」として「Progmat」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」におけるノードは、受託者及びカストディアンとしての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「カストディアン」といいます。）が保有します。

## ２【発行数】

3,500口

## ３【発行価額の総額】

3,360,000,000円

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

## ４【発行価格】

1,000,000円

（注1）「発行価格」は、本件不動産受益権（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況　（１） 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）の裏付けとなる不動産（個別に又は総称して、以下「投資対象不動産」といいます。以下同じです。）に係る2023年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び本信託（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況　（１） 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）に対する貸付予定金額等に基づき算出された本受益権1口当たりの純資産額（以下「1口当たりNAV」ということがあります。なお、2024年1月5日現在における信託設定日（2024年1月31日）時点の1口当たりNAVの試算値は1,003,630円（円単位未満四捨五入）です。）を基準とし、引受人の分析等に基づき算出しています。

（注2）発行価額（発行者が引受人より受け取る1口当たりの払込金額）は、960,000円です。

（注3）後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金（1口当たり40,000円）となります。

## ５【給付の内容、時期及び場所】

（1）分配金

①　本受益者に対する配当金額及び残余財産の分配金額の計算方法等

本信託は、原則として各信託配当支払日（本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。）である計算期日（以下に定義します。）を除く各計算期日をいいます。以下同じです。）に、本受益者に対して配当を行います。配当金額は、各計算期日（信託終了日を除きます。）の7営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいいます。以下同じです。）前の日において、ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）が決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　（１） 信託の概要　② 信託財産の運用（管理

及び処分）に関する事項　（ニ）信託計算期間」に定義します。）の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率を通知することにより行います。

「計算期日」とは、2024年7月末日を初回とする毎年1月及び7月の各末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに信託終了日をいいます。以下同じです。

各信託配当支払日において、本信託は、原則として各信託計算期間における当期未処分利益の全額を配当するものとします。なお、当期未処分利益の全額から当該配当金額の合計を控除した残余利益については翌信託計算期間に係る信託配当支払日における配当の原資とすることができます。また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、減価償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額の範囲で、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配当（利益超過配当）を行うことができます。各信託配当支払日において、受託者は、配当受領権（本信託に定める信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）（最終配当受領権（本信託に定める最終回の信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）を除きます。）に係る権利確定日（以下に定義します。）現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが信託配当支払日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します。

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

また、本信託は、最終信託配当支払日（信託終了日をいいます。以下同じです。）に、本受益者及び精算受益者（本信託の精算受益権を有する者をいいます。以下同じです。）に対して配当を行います。最終の信託配当金額は、信託終了日の7営業日前の日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率（以下「最終信託配当比率」といいます。）を通知することにより行います。最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日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の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）に残存している金額を上限とします。）。また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日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、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。

なお、最終信託配当の詳細については、後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　(1) 信託の概要　④その他　（ホ）最終信託配当及び償還」をご参照ください。

②　配当受領権の内容及び権利行使の手続

配当の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定されています。

受託者は、各計算期日の5営業日前の日（以下「期中配当参照日」といいます。）に、当該期中配当参照日の前営業日における、カストディアンが本受益者と保護預り契約を締結した金融商品取引業者である大和証券株式会社（以下「取扱金融商品取引業者」といいます。）との間で締結した2023年12月25日付業務委託基本契約（保護預り・自己口分）（以下「業務委託基本契約（保護預り・自己口分）」といいます。）及び同当事者間で引受契約締結日（後記「12 引受け等の概要」に定義します。以下同じです。）に締結する業務委託個別契約（保護預り・自己口分）（以下「業務委託個別契約（保護預り・自己口分）」といい、「業務委託基本契約（保護預り・自己口分）」と併せて以下「業務委託契約（保護

預り・自己口分）」と総称します。）並びに事務取扱要領に基づくカストディアンの事務の終了時点で「Progmat」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」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は取扱金融商品取引業者に、（i）取扱金融商品取引業者が顧客口（取扱金融商品取引業者が保護預り契約に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の配当金額並びに（ii）取扱金融商品取引業者が自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、信託配当支払日の3営業日前の日（以下「配当金明細交付日」といいます。）の午後6時（以下「配当金明細送付期限」といいます。）までに、取扱金融商品取引業者に対する支払金額等（自己口において管理する本受益権については、配当金から租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額とします。）を記載した配当金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、当該配当金明細を配当金明細送付期限までに取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも配当金明細交付日の午後4時までに）その旨及び送付予定時刻を取扱金融商品取引業者に通知します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、信託配当支払日の午前11時までに、上記の配当金明細に記載された取扱金融商品取引業者に支払うべき配当金額の合計額に相当する金銭を支払います。

取扱金融商品取引業者は、信託配当支払日に、配当受領権の権利確定日における、業務委託契約（保護預り・自己口分）及び事務取扱要領に基づくカストディアンの事務の終了時点で「Progmat」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、各本受益者の証券口座に、本受益権の配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る配当金の支払いである旨を通知します。

③　本借入れに関する配当停止

受託者は、貸付人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行（以下「レンダー」といいます。）との間で、2024年1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2024年1月31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（金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入関連契約」と総称します。）を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行う予定です。

本借入れに伴い、受託者は、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れの返済時期を予定返済期日（2031年1月31日）から最終返済期日（2033年1月31日）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「配当停止事由」といいます。）が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払いを行うことができない旨が合意される予定です。

なお、本信託のローン受益権の詳細は、後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　(1) 信託の概要　④ その他　（ロ）ローン受益権」をご参照ください。

(2) 解約

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

(3) 運用期間及び予定償還日

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、信託計算期間である2031年1月期に本件不

動産受益権の全部の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、当該本件不動産受益権の全部の売却後に行われることになります。しかし、信託計算期間である2031年1月期が終了するまでの間に本件不動産受益権の全部の売却が行われず、経済環境の変化や不動産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2031年1月期が終了した後から3年間（2034年1月31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、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を行う場合があります。

また、本信託の信託設定日から3年経過後以降、信託計算期間である2030年7月期まで（2027年2月1日から2030年7月31日）の間に、本件不動産受益権の売却価格が、前期末時点における本件不動産受益権の簿価又は鑑定評価額のいずれか高い方を上回る場合はアセット・マネージャーの裁量で当該信託計算期間において本件不動産受益権の全部を早期売却する場合があります（ただし、当該売却価格による売却の結果、最終信託配当支払日における本受益権の1口当たりの元本償還金額が本受益権の発行価格以上になると見込まれる場合に限ります。）。

2031年1月期に本件不動産受益権の売却が行われ、かつ、当該期の末日までの日に本受益権の償還が行われる（以下、当該時期に行われる償還を「予定償還」といい、予定償還が行われる2031年1月期の末日までの日を「償還予定日」といいます。）ことを原則と考えた場合、その場合の運用期間は約7年となりますが、上記のとおり、アセット・マネージャーは、本信託の信託設定日から3年経過後以降、信託計算期間である2030年7月期まで（2027年2月1日から2030年7月31日）の間に本件不動産受益権の全部を早期売却する場合があるため、そのような売却がされた場合には、本受益権は、償還予定日より早期に償還されます（以下、当該時期に行われる償還を「早期償還」といいます。）。また、アセット・マネージャーは、信託計算期間である2031年1月期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、経済環境の変化や不動産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2031年1月期が終了した後から3年間（2034年1月31日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があることから、この場合には、運用期間は延長され、当該延長後の償還は、2034年1月期の末日までに実施されることになります。ただし、本借入れのリファイナンスが奏功せず、レンダーの承諾を得て本借入れの返済時期が予定返済期日（2031年1月31日）から最終返済期日（2033年1月31日）まで延長された場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する予定であるため、この場合には、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。詳細については、後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　（１）信託の概要　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」をご参照ください。

（注）　上記は、原則として当該信託計算期間内において売却を行う方針である、2031年1月期の売却と、それ以前の売却及びそれ以後の売却の関係の理解を容易にするため、2031年1月期の売却を原則と呼称するとともに、予定償還、償還予定日及び早期償還との用語を定義していますが、呼称及び定義は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。

## ６【募集の方法】

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

## ７【申込手数料】

該当事項はありません。

## ８【申込単位】

1口以上1口単位

## ９【申込期間及び申込取扱場所】

(1) 申込期間

2024年1月26日（金）から2024年1月30日（火）

(2) 申込取扱場所

後記「12 引受け等の概要」に記載の引受人の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

## １０【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

## １１【払込期日及び払込取扱場所】

(1) 払込期日

2024年1月31日（水）

(2) 払込取扱場所

株式会社三菱ＵＦＪ銀行　本店

## １２【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2024年1月25日（木）（以下「引受契約締結日」といいます。）に発行価額（引受価額）にて本受益権の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で本募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を委託者に払い込むものとし、本募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。委託者及び受託者は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

| 引受人の名称 | 住所 | 引受口数 |
|---|---|---|
| 大和証券株式会社 | 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 | 3,500口 |
| 合計 | | 3,500口 |

(注1) 委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーは引受契約締結日に引受人との間で一般受益権引受契約を締結します。
(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本募集の対象となる本受益権の販売を委託することがあります。

## １３【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

## １４【その他】

(1) 申込みの方法

申込みの方法は、前記「９　申込期間及び申込取扱場所（1）申込期間」に記載の申込期間内に前記「９　申込期間及び申込取扱場所（2）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「10 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(2) 申込証拠金の利息、申込証拠金の振替充当

申込証拠金には利息をつけません。申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「11 払込期日及び払込取扱場所（1）払込期日」に記載の払込期日に本受益権払込金に振替充当します。

(3) その他申込み等に関する事項

① 本受益権の申込みに当たっては、引受人と保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を引受人に委託することが必要です。

② 本募集に応じて本受益権を取得する者の受益権原簿への記録日（受渡期日）は、払込期日の翌営業日（2024年2月1日（木））であり、本受益権は、2024年7月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日（後記「第二部 信託財産情報 第１ 信託財産の状況 ３ 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 （イ）管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権」に定義します。以下同じです。）の翌営業日より売却が可能となります。また、本受益権の譲渡に係る制限については、後記「第二部 信託財産情報 第３ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」をご参照ください。

(4) 本邦以外の地域での発行

該当事項はありません。

(5) 引受人は、発行者が指定する販売先として、三菱商事株式会社（以下「指定先」ということがあります。）に対し、本募集の対象となる本受益権のうち、175口を販売する予定です。

(6) 売却・追加発行の制限について

① 本募集に関連して、指定先に、引受人に対し、引受契約締結日から2024年7月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日までの期間中、引受人の事前の書面による同意なしには、本受益権の譲渡等を行わない旨を約するよう要請する予定です。引受人は上記の期間内であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

② 本受益権の追加発行は行われません。

**第２【内国信託社債券の募集（売出）要項】**

該当事項はありません。

## 第二部【信託財産情報】

### 第１【信託財産の状況】

#### １【概況】

（１）【信託財産に係る法制度の概要】

委託者、受託者及び弁護士髙橋可奈（以下「受益者代理人」といいます。）の間の引受契約締結日付で締結される不動産管理処分信託受益権＜東大阪・志村・亀有＞信託契約（デジタル名義書換方式）（信託契約番号　No. 280022677）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定される信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、不動産管理処分信託の受益権（個別に又は総称して、以下「本件不動産受益権」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日（2024年1月31日）（以下「信託設定日」といいます。）に、本件不動産受益権を委託者から取得します。本件不動産受益権については、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の受託者による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されます。

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

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

（２）【信託財産の基本的性格】

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

| 資産の種類 | 内容 | 価格（注1） | 比率（注2） |
|---|---|---|---|
| 不動産管理処分信託の受益権 | 本件不動産受益権 | 6,954百万円 | 100.0％ |
| 合計 | | 6,954百万円 | 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）本件不動産受益権の価格については、委託者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金に基づき作成される委託者の貸借対照表に記載された金額を記載しています。

（３）【信託財産の沿革】

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

（４）【信託財産の管理体制等】

①【信託財産の関係法人】

（イ）委託者：JD2合同会社

信託財産の信託設定を行います。また、受託者とともに、本受益権の発行者です。

委託者は、本受益権、精算受益権及びローン受益権の当初受益者であり、本受益権及び精算受益権の譲渡によって本受益権及び精算受益権の当初受益者の地位が譲受人である本受益者及び精算受益者に承継されることにより、本信託契約に規定される当該当初受益者の受託者に対する指図権は受益者

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

（ロ）受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

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

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部を日本マスタートラスト信託銀行株式会社、アセット・マネージャー、株式会社東京共同会計事務所及び大和証券株式会社へ委託します。また、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務のほか、信託業務の一部を第三者に委託することができます。

（ハ）受益者代理人：弁護士　髙橋可奈

受益者代理人は、全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権（本信託に定める償還金を受領する権利をいいます。以下同じです。）を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。

また、本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行うものとします。

（ニ）アセット・マネージャー：ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

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

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。なお、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、三菱商事株式会社の100％子会社です。

（ホ）精算受益者：一般社団法人JD3

本信託の精算受益権を保有する受益者として、権利の行使及び義務の履行を行います。精算受益者の有する権利及び義務その他の本信託の精算受益権の詳細は、後記「３　信託の仕組み　(1) 信託の概要　④ その他」をご参照ください。

（ヘ）ローン受益者：JD2合同会社

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

（ト）引受人：大和証券株式会社

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

（チ）カストディアン：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

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

（リ）不動産信託受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

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

（ヌ）レンダー：株式会社三菱ＵＦＪ銀行

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

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、投資者に単一の種類の不動産（居住用不動産）を信託財産とした3つの本件不動産受益権への投資機会を提供することを目的としています。本件不動産受益権の詳細については、後記「２ 信託財産を構成する資産の概要 (2)信託財産を構成する資産の内容 ① 本件不動産受益権」をご参照ください。

受託者は、アセット・マネージャーとの間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、アセット・マネージャーに、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。

精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。ただし、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定が、アセット・マネージャーが受託者の利益に相反する内容の行為を行うことに対する同意に関するものである場合、受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、アセット・マネージャーによる決定に基づき、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受益者として、本信託財産から本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に対する金銭の追加信託を行うことがあります。

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

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

③【信託財産の管理体制】

（イ）受託者における管理体制について

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

受託者の信託財産の管理体制及び信託財産に関するリスク管理体制は、以下のとおりです。また、定期的に外部監査を実施します。なお、受託者の統治に関する事項については、後記「第三部 受託者、委

託者及び関係法人の情報　第１ 受託者の状況　１ 受託者の概況　(2) 受託者の機構」をご参照ください。

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

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

b 信託財産の管理

インベスターサービス事業部は、本信託契約、「信託財産管理に係る管理及び信託財産運用管理に関する規則」その他の社則等に基づき本信託財産を管理します。

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

また、インベスターサービス事業部は、「信託財産管理に係る管理及び信託財産運用管理に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営管理部、コンプライアンス統括部、受託財産企画部その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「受託財産企画部等」といいます。）へ報告します。インベスターサービス事業部は、受託財産企画部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

インベスターサービス事業部及び受託財産企画部等から独立した業務監査部署である監査部が、インベスターサービス事業部及び受託財産企画部等に対し、本信託財産について、諸法令、本信託契約及び社則等を遵守しながら、信託目的に従って最善の管理が行われているかという観点から、法令・制度変更その他の環境変化への対応状況等の監査を実施しています。また、監査部は、必要に応じて、監査対象部署に対し、対応内容等を取り纏めて報告することを求めます。

d リスク管理体制

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

（ロ）事務委任先に対する管理体制について

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

**２【信託財産を構成する資産の概要】**

（１）【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

① 信託受益権に係る法制度の概要

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

（イ）受益者の有する権利の概要

本件不動産受益権は、不動産信託受託者が受託者のためにその信託財産として主として不動産を所有し、管理及び処分するものであり、その経済的利益と損失は最終的に本件不動産受益権を保有する受益者である受託者に全て帰属することになります。したがって、本件不動産受益権を保有する受益者である受託者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を直接保有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「② 不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

（ロ）信託財産の独立性

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

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

（ハ）本件不動産受益権の譲渡性

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

（ニ）本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

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

② 不動産に係る法制度の概要

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

（イ）不動産の利用等に関する法制度の概要

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

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

（ロ）不動産の賃貸借に関する法制度の概要

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

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

（ハ）不動産の売却に関する法制度の概要

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

（２）【信託財産を構成する資産の内容】

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

①　本件不動産受益権

受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の各不動産（学生レジデンス3棟（追加の物件取得は行いません。））

不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおりです。

（イ）　投資対象不動産①

（2023年12月末日現在）

| 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 | | エスリードカレッジゲート長瀬 | | | |
| 不動産管理処分信託契約の概要 | 信託設定日 | 2023年6月1日 | **鑑定評価書の概要** | | |
| | | | 鑑定評価会社 | | 日本バリュアーズ株式会社 |
| | 信託受託者 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 鑑定評価額 | | 2,620百万円 |
| | 信託期間満了日 | 2033年6月末日(注1) | 価格時点 | | 2023年12月1日 |
| 土地 | 所在地（住居表示） | 大阪府東大阪市小若江1丁目2-5 | 直接還元法 | | |
| | 敷地面積（登記簿） | 1,797.93㎡ | | (1)運営収益 | 119,635千円 |
| | 用途地域 | 近隣商業地域・第一種中高層住居専用地域 | | 可能総収益 | 119,635千円 |
| | 容積率／建蔽率 | 229.31％／72.71％ | | 空室等損失 | 0千円 |
| | 所有形態 | 所有権 | | (2)運営費用 | 13,807千円 |
| 建物状況評価概要 | 調査業者 | 東京海上ディーアール株式会社 | | 維持管理費 | 0千円 |
| | 調査年月 | 2023年12月 | | 水道光熱費 | 0千円 |
| | 今後1年間に必要とされる修繕費 | 0円 | | 修繕費 | 195千円 |
| | | | | PMフィー | 600千円 |
| | 今後2～12年間に必要と想定される修繕費 | 22,067千円 | | テナント募集費用等 | 0千円 |
| | | | | 公租公課 | 10,934千円 |
| 建物 | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | | 損害保険料 | 611千円 |
| | 建築時期 | 2023年2月7日 | | その他費用 | 1,465千円 |
| | 延床面積（登記簿） | 3,849.15㎡ | | (3)運営純収益（NOI）(1)－(2) | 105,828千円 |
| | 用途 | 寄宿舎 | | (4)資本的支出 | 152千円 |
| | 所有形態 | 所有権 | | (5)一時金の運用益 | 0千円 |
| **関係者** | | | | (6)純収益（NCF）(3)＋(5)－(4) | 105,675千円 |
| PM会社 | | グッドワークス株式会社 | | (7)還元利回り（NCF） | 4.0％ |
| マスターリース会社 | | 株式会社ジェイ・エス・ビー | | (8)直接還元法による価格 | 2,640,000千円 |
| オペレーター（運営会社） | | 株式会社ジェイ・エス・ビー | | | |
| **賃貸借の状況** | | | DCF法による価格 | | 2,590,000千円 |
| 賃貸可能面積(注2) | | 3,849.15㎡ | | 割引率 | 3.8％ |
| 賃貸面積(注2) | | 3,849.15㎡ | | 最終還元利回り | 4.2％ |
| 賃貸可能戸数 | | 154戸 | 原価法による積算価格 | | 1,590,000千円 |
| 稼働率 | | 100.0％ | | 土地割合 | 37.1％ |
| テナント総数 | | 1 | | 建物割合 | 62.9％ |
| マスターリース種別 | | 賃料固定型マスターリース | 地震PML値（地震PML値調査業者） | | 12.8％（東京海上ディーアール株式会社） |
| 月額賃料及び共益費 | | 9,969,500円 | | | |
| 敷金保証金 | | なし | | | |

| 特記事項 |
| --- |
| 該当はありません。 |
| **その他** |
| ・中途解約可否・違約金条件：賃貸借開始後8年間（2031年2月28日まで）は解約を申し入れることができません。賃貸借開始から8年経過後（2031年3月以降）は2年分の賃料相当額を支払う又は中途解約日の2年前までの書面による通知をすることで解約することができます。<br>・賃料改定条件：2033年2月28日まで固定。それ以降は協議のうえ2年毎に改定可能。 |

（注1）本書の日付現在における信託期間満了日は2033年6月末日ですが、委託者による本件不動産受益権の取得時に締結される、受託者と不動産信託受託者との間の不動産管理処分信託契約変更契約において信託期間満了日を2034年1月末日まで延長する旨が合意される予定です。

（注2）本物件は1棟貸しの物件のため、延床面積と賃貸可能面積・賃貸面積を同数値としています。

## 物件特性

＜概要＞

■ 本物件の主な特徴

| | |
|---|---|
| 物件名称 | エスリードカレッジゲート長瀬 |
| 所在地(住居表示) | 大阪府東大阪市小若江1丁目2-5 |
| 交通 | 近鉄大阪線「長瀬」駅　徒歩約3分 |
| 建築時期 | 2023年2月 |
| 賃貸可能戸数 | 154戸 |
| 賃借人/オペレーター | 株式会社ジェイ・エス・ビー |
| 稼働率 | 100.0%(2023年12月末日現在) |

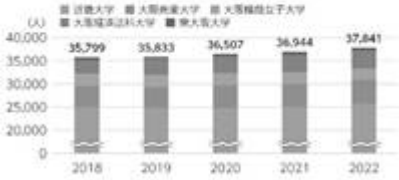
(注)固定賃料でのマスターリース契約のため、稼働率は100%となります。

■ 立地

・近畿大学をはじめ複数の大学が付近に立地し、安定的な学生需要を見込みます。

主な交通アクセス

周辺大学の学生数推移




出所：マーケット調査レポート(株式会社ティーマックス)に基づきアセット・マネージャー作成

■ スペック

・居住者でシェアするキッチン付きのコミュニティスペース、食堂を設置し、雑誌・コミック読み放題サービスも提供しています。

・家具・家電（一部）を全室に設置し、女性専用フロアも用意しています。また、定額使い放題のインターネットサービスも提供しています。

・健康にも配慮した食事メニューを朝夕の二回提供しています（欠食返金あり）。

（ロ）　投資対象不動産②

（2023年12月末日現在）

| 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 | | キャンパスフォレスト志村三丁目 | | | |
| 不動産管理処分信託契約の概要 | 信託設定日 | 2023年3月17日 | 鑑定評価書の概要 | | |
| | | | 鑑定評価会社 | | 日本バリュアーズ株式会社 |
| | 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社(注1) | 鑑定評価額 | | 2,790百万円 |
| | 信託期間満了日 | 2033年3月末日(注2) | 価格時点 | | 2023年12月1日 |
| 土地 | 所在地（住居表示） | 東京都板橋区志村3丁目13-7 | 直接還元法 | | |
| | 敷地面積（登記簿） | 1,257.89㎡ | | (1)運営収益 | 107,448千円 |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 | | 可能総収益 | 107,448千円 |
| | 容積率／建蔽率 | 200%／70% | | 空室等損失 | 0千円 |
| | 所有形態 | 所有権 | | (2)運営費用 | 11,266千円 |
| 建物状況評価概要 | 調査業者 | 東京海上ディーアール株式会社 | | 維持管理費 | 0千円 |
| | 調査年月 | 2023年12月 | | 水道光熱費 | 0千円 |
| | 今後1年間に必要とされる修繕費 | 0円 | | 修繕費 | 310千円 |
| | | | | PMフィー | 600千円 |
| | 今後2～12年間に必要と想定される修繕費 | 16,086千円 | | テナント募集費用等 | 0千円 |
| | | | | 公租公課 | 8,853千円 |
| 建物 | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 | | 損害保険料 | 377千円 |
| | 建築時期 | 2023年1月17日 | | その他費用 | 1,123千円 |
| | 延床面積（登記簿） | 2,593.71㎡ | | (3)運営純収益（NOI）(1)－(2) | 96,181千円 |
| | 用途 | 共同住宅 | | (4)資本的支出 | 242千円 |
| | 所有形態 | 所有権 | | (5)一時金の運用益 | 268千円 |
| 関係者 | | | | (6)純収益（NCF）(3)＋(5)－(4) | 96,208千円 |
| PM会社 | | グッドワークス株式会社 | | (7)還元利回り（NCF） | 3.4% |
| マスターリース会社 | | 株式会社ジェイ・エス・ビー | | (8)直接還元法による価格 | 2,830,000千円 |
| オペレーター（運営会社） | | 株式会社ジェイ・エス・ビー | | | |
| 賃貸借の状況 | | | DCF法による価格 | | 2,740,000千円 |
| 賃貸可能面積(注3) | | 2,593.71㎡ | | 割引率 | 3.2% |
| 賃貸面積(注3) | | 2,593.71㎡ | | 最終還元利回り | 3.6% |
| 賃貸可能戸数 | | 121戸 | 原価法による積算価格 | | 1,790,000千円 |
| 稼働率 | | 100.0% | | 土地割合 | 56.8% |
| テナント総数 | | 1 | | 建物割合 | 43.2% |
| マスターリース種別 | | 賃料固定型マスターリース | 地震PML値（地震PML値調査業者） | | 9.3%（東京海上ディーアール株式会社） |
| 月額賃料及び共益費 | | 8,954,000円 | | | |
| 敷金保証金 | | 26,862,000円 | | | |
| 特記事項 | | | | | |
| 該当はありません。 | | | | | |
| その他 | | | | | |
| ・中途解約可否・違約金条件：賃貸借開始後約10年間（2033年3月31日まで）は中途解約日の2年前までに書面による解約予告をし当該期間に係る残賃料相当額を支払わない限り解約することができません。賃貸借開始から約10年経過後（2033年4月以降）は賃料の2年相当の違約金を支払う又は中途解約日の2年前までの書面による通知をすることで解約することができます。<br>・賃料改定条件：2028年3月末日まで固定。それ以降は協議のうえ3年毎に改定可能。 | | | | | |

(注1) 本書の日付現在の信託受託者は三井住友信託銀行株式会社ですが、信託設定日に三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に変更される予定です。

(注2) 本書の日付現在における信託期間満了日は2033年3月末日ですが、委託者による本件不動産受益権の取得時に締結される、受託者と不動産信託受託者との間の不動産管理処分信託契約変更契約において信託期間満了日を2034年1月末日まで延長する旨が合意される予定です。

(注3) 本物件は1棟貸しの物件のため、延床面積と賃貸可能面積・賃貸面積を同数値としています。

**物件特性**

＜概要＞

■ 本物件の主な特徴

| | |
|---|---|
| 物件名称 | キャンパスフォレスト志村三丁目 |
| 所在地(住居表示) | 東京都板橋区志村3丁目13-7 |
| 交通 | 都営三田線「志村三丁目」駅　徒歩約4分 |
| 建築時期 | 2023年1月 |
| 賃貸可能戸数 | 121戸 |
| 賃借人/オペレーター | 株式会社ジェイ・エス・ビー |
| 稼働率 | 100.0%(2023年12月末日現在) |

(注)固定賃料でのマスターリース契約のため、稼働率は100%となります。

■ 立地

・都営三田線「志村三丁目」駅徒歩約4分に立地し、都心部の多様な大学の学生需要を取り込める良好なアクセスを有しています。

主な交通アクセス

付近の主要大学

| | |
|---|---|
| ・淑徳大学/短期大学部 | ・東洋大学 |
| ・大東文化大学 | ・東洋学園大学 |
| ・東京家政大学/短期大学部 | ・順天堂大学 |
| ・帝京大学/大学院 | ・東京大学 |
| ・日本大学 | ・共立女子大学/短期大学 |
| ・大正大学 | ・明治大学 |
| ・立教大学 | ・専修大学 |
| ・中央大学 | |

出所：マーケット調査レポート(株式会社ティーマックス)に基づきアセット・マネージャー作成

■ スペック
・居住者が集まれるコミュニティスペース、食堂を設置しています。
・家具・家電（一部）を全室に設置し、女性専用フロアも用意しています。また、定額使い放題のインターネットサービスも提供しています。
・健康にも配慮した食事メニューを朝夕の二回提供しています。

エントランス

充実したコミュニケーションスペース

初期費用を抑えられる家具・家電（一部）付

（ハ）　投資対象不動産③

（2023年12月末日現在）

| 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 | | リビオセゾン亀有 | | | |
| 不動産管理処分信託契約の概要 | 信託設定日 | 2023年3月28日 | **鑑定評価書の概要** | | |
| | | | 鑑定評価会社 | | 日本バリュアーズ株式会社 |
| | 信託受託者 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 鑑定評価額 | | 2,260百万円 |
| | 信託期間満了日 | 2033年3月末日(注) | 価格時点 | | 2023年12月1日 |
| 土地 | 所在地（住居表示） | 東京都葛飾区西亀有三丁目27-22 | 直接還元法 | | |
| | 敷地面積（登記簿） | 988.94㎡ | | (1)運営収益 | 87,024千円 |
| | 用途地域 | 第一種住居地域・近隣商業地域 | | 可能総収益 | 87,024千円 |
| | 容積率／建蔽率 | 243.33％／68.66％ | | 空室等損失 | 0千円 |
| | 所有形態 | 所有権 | | (2)運営費用 | 8,325千円 |
| 建物状況評価概要 | 調査業者 | 東京海上ディーアール株式会社 | | 維持管理費 | 0千円 |
| | 調査年月 | 2023年12月 | | 水道光熱費 | 0千円 |
| | 今後1年間に必要とされる修繕費 | 0円 | | 修繕費 | 452千円 |
| | | | | PMフィー | 0千円 |
| | 今後2～12年間に必要と想定される修繕費 | 14,152千円 | | テナント募集費用等 | 0千円 |
| | | | | 公租公課 | 6,926千円 |
| 建物 | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 | | 損害保険料 | 307千円 |
| | 建築時期 | 2022年2月9日 | | その他費用 | 639千円 |
| | 延床面積（登記簿） | 2,317.56㎡ | | (3)運営純収益（NOI）(1)－(2) | 78,698千円 |
| | 用途 | 寄宿舎 | | (4)資本的支出 | 727千円 |
| | 所有形態 | 所有権 | | (5)一時金の運用益 | 145千円 |
| **関係者** | | | | (6)純収益（NCF）(3)＋(5)－(4) | 78,116千円 |
| PM会社 | | 株式会社学生情報センター | | (7)還元利回り（NCF） | 3.4％ |
| マスターリース会社 | | シグマジャパン株式会社 | | (8)直接還元法による価格 | 2,300,000千円 |
| オペレーター（運営会社） | | 株式会社学生情報センター | | | |
| **賃貸借の状況** | | | DCF法による価格 | | 2,220,000千円 |
| 賃貸可能面積 | | 2,317.56㎡ | | 割引率 | 3.2％ |
| 賃貸面積 | | 2,317.56㎡ | | 最終還元利回り | 3.6％ |
| 賃貸可能戸数 | | 98戸 | 原価法による積算価格 | | 1,240,000千円 |
| 稼働率 | | 100.0％ | | 土地割合 | 54.2％ |
| テナント総数 | | 1 | | 建物割合 | 45.8％ |
| マスターリース種別 | | 賃料固定型マスターリース | 地震PML値（地震PML値調査業者） | | 6.0％（東京海上ディーアール株式会社） |
| 月額賃料及び共益費 | | 7,252,000円 | | | |
| 敷金保証金 | | 14,504,000円 | | | |

| 特記事項 |
| --- |
| 該当はありません。 |
| **その他** |
| ・中途解約可否・違約金条件：賃貸借開始後約10年間（2032年3月31日まで）は中途解約日の8か月前までに書面による予告をし当該期間に係る残賃料相当額を支払わない限り解約することができません。賃貸借開始から約10年経過後（2032年4月以降）は中途解約日の8か月前までに書面による予告をし、中途解約日までの賃料を支払うとともに賃料の6か月相当の違約金を支払うことで解約することができます。<br>・賃料改定条件：2028年4月以降は協議のうえ2年毎に改定可能。 |

（注）本書の日付現在における信託期間満了日は2033年3月末日ですが、委託者による本件不動産受益権の取得時に締結される、受託者と不動産信託受託者との間の不動産管理処分信託契約変更契約において信託期間満了日を2034年1月末日まで延長する旨が合意される予定です。

**物件特性**

＜概要＞

■ 本物件の主な特徴

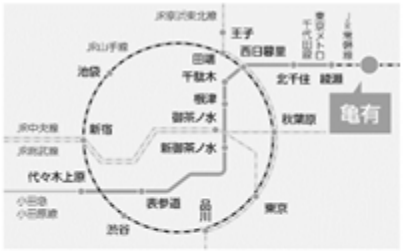
| | |
|---|---|
| 物件名称 | リビオセゾン亀有 |
| 所在地(住居表示) | 東京都葛飾区西亀有3丁目27-22 |
| 交通 | JR常磐線「亀有」駅　徒歩約11分 |
| 建築時期 | 2022年2月 |
| 賃貸可能戸数 | 98戸 |
| 賃借人/オペレーター | シグマジャパン株式会社/株式会社学生情報センター |
| 稼働率 | 100.0%(2023年12月末日現在) |

(注)固定賃料でのマスターリース契約のため、稼働率は100%となります。

■ 立地

・複数の大学が付近に立地し、都心部への良好なアクセスを背景に、安定的な学生需要を見込みます。

主な交通アクセス




周辺大学の学生数推移

出所：マーケット調査レポート(株式会社ティーマックス)に基づきアセット・マネージャー作成

■ スペック
・居住者でシェアするコミュニティキッチン、食堂を設置しています。
・家具・家電（一部）を全室に設置し、女性専用フロアも用意しています。また、定額使い放題のインターネットサービスも提供しています。
・健康にも配慮した食事メニューを朝夕の二回提供しています（食事は選択制）。

初期費用を抑えられる家具・家電（一部）付

充実したコミュニケーションスペース

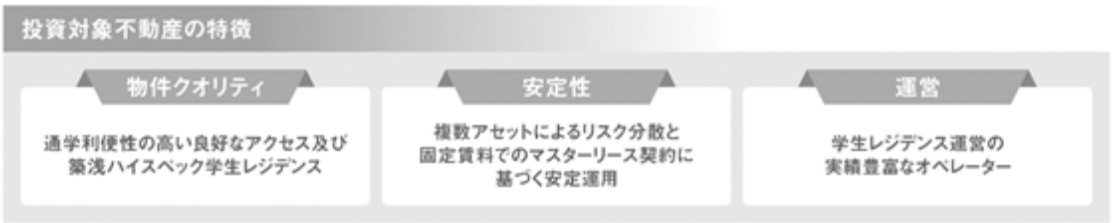
エントランス

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。

・「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、東京海上ディーアール株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。
・「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投資対象不動産の建物（ただし、附属建物等を除きます。）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、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結している又は締結する予定のPM会社を記載しています。
・「マスターリース会社」は、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
・「オペレーター（運営会社）」は、不動産所有者から投資対象不動産の施設運営の委託を受け施設の管理及び運営を行っている又は行う予定の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建物の面積を記載しています。
・「賃貸面積」は、2023年12月末日現在のマスターリース会社である株式会社ジェイ・エス・ビー及びシグマジャパン株式会社に賃貸されている賃貸面積を記載しています。
・「賃貸可能戸数」は、2023年12月末日現在における、賃貸が可能な戸数を記載しています。
・「稼働率」は、2023年12月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、2023年12月末日現在の賃借人（マスターリース会社）の数を記載しています。
・「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料固定」としており、主たる契約形態を記載しています。

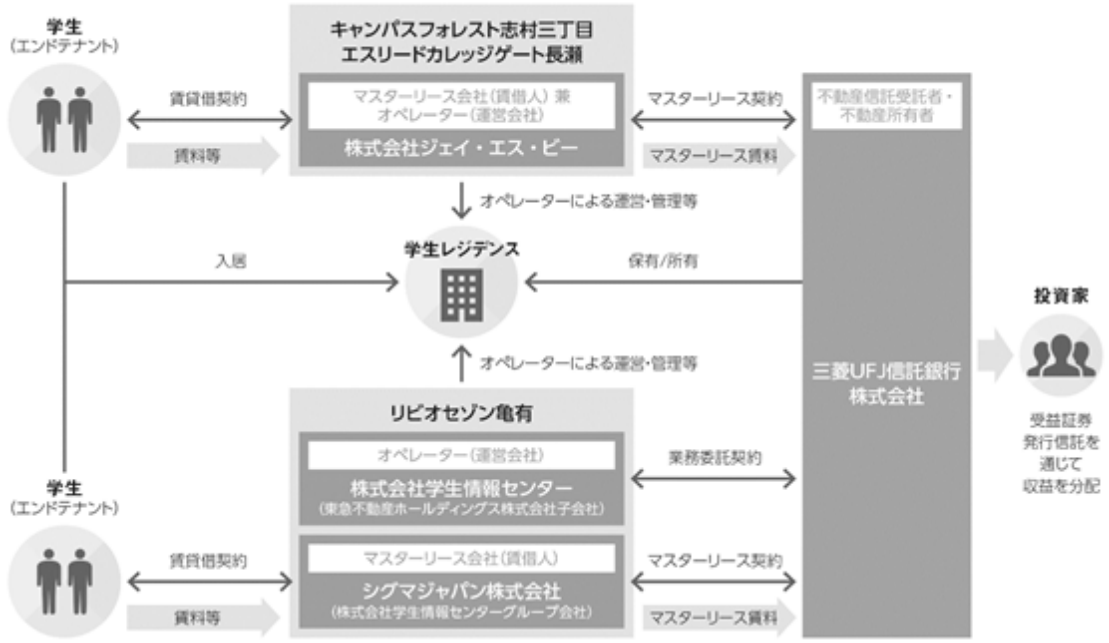
・「月額賃料及び共益費」は、2023年12月末日現在における、賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を記載しています。
・「敷金保証金」は、2023年12月末日現在の賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する敷金・保証金の残高を記載しています。
・「鑑定評価書の概要」は、委託者が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、日本バリュアーズ株式会社に鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。なお、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
・「損益の状況」は、投資対象不動産に係る損益の状況に関する情報を、金額は記載未満の桁数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、東京海上ディーアール株式会社が作成した2023年12月付建物エンジニアリングレポートに基づき記載しています。
・「特記事項」は、本書の日付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。
・「その他」は、本件不動産受益権又は投資対象不動産について注記が必要な事項について、その説明を記載しています。
・「物件特性」は、不動産鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及び発行者（委託者）による分析等に基づいて、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

アセット・マネージャーは、主たる信託財産である投資対象不動産の特徴を、以下のとおりと考えています。




投資対象不動産である各不動産の賃貸借契約の概要及びマスターリース会社との賃貸借の状況（マスターリース契約の主な内容）は以下のとおりです。

賃貸借スキーム




| エスリードカレッジゲート長瀬　賃貸借の状況 | | | |
|---|---|---|---|
| テナントの名称 | 株式会社ジェイ・エス・ビー（注1） | 業種（注3） | 貸家業 |
| 賃貸借形態 | 普通建物賃貸借 | 賃貸面積 | 3,849.15㎡ |
| 年間賃料 | 119,634,000円 | 敷金・保証金 | なし |
| 賃料改定の可否 | 2033年2月28日まで固定。それ以降は協議のうえ2年毎に改定可能。 | 契約期間 | 2043年3月31日まで |
| 中途解約 | 賃貸借開始後8年間（2031年2月28日まで）は解約申入不可。<br>賃貸借開始から8年経過後（2031年3月以降）は2年分の賃料相当額を支払う又は中途解約日の2年前までの書面による通知をすることで解約可。 | 稼働率 | 100% |
| **キャンパスフォレスト志村三丁目　賃貸借の状況** | | | |
| テナントの名称 | 株式会社ジェイ・エス・ビー（注1） | 業種（注3） | 貸家業 |
| 賃貸借形態 | 普通建物賃貸借 | 賃貸面積 | 2,593.71㎡ |
| 年間賃料 | 107,448,000円 | 敷金・保証金 | 26,862,000円 |
| 賃料改定の可否 | 2028年3月末日まで固定。それ以降は協議のうえ3年毎に改定可能 | 契約期間 | 2043年3月31日まで |
| 中途解約 | 賃貸借開始後約10年間（2033年3月31日まで）は中途解約日の2年前までに書面による解約予告をし当該期間に係る残賃料相当額を支払わない限り解約不可。<br>賃貸借開始から約10年経過後（2033年4月以降）は賃料の2年相当の違約金を支払う又は中途解約日の2年前までの書面による通知をすることで解約可。 | 稼働率 | 100% |
| **リビオセゾン亀有　賃貸借の状況** | | | |
| テナントの名称 | シグマジャパン株式会社（注2） | 業種（注3） | 貸家業 |
| 賃貸借形態 | 定期建物賃貸借 | 賃貸面積 | 2,317.56㎡ |
| 年間賃料 | 87,024,000円 | 敷金・保証金 | 14,504,000円 |
| 賃料改定の可否 | 2028年4月以降は協議のうえ2年毎に改定可能 | 契約期間 | 2042年3月31日まで |
| 中途解約 | 賃貸借開始後約10年間（2032年3月31日まで）は中途解約日の8か月前までに書面による予告をし当該期間に係る残賃料相当額を支払わない限り解約不可。<br>賃貸借開始から約10年経過後（2032年4月以降）は中途解約日の8か月前までに書面による予告をし、中途解約日までの賃料を支払うとともに賃料の6か月相当の違約金を支払うことで解約可。 | 稼働率 | 100% |

（注1）　東証プライム市場上場企業です。
（注2）　オペレーターである株式会社学生情報センターは、グループ会社であるシグマジャパン株式会社の賃借人としての債務を賃貸人に対して連帯保証しています。
（注3）　株式会社帝国データバンクが提供するTDB企業サーチの業種を記載しています。

また、投資対象不動産である各不動産のオペレーターの概要は以下のとおりです。投資対象不動産は、学生レジデンスの管理・運営において業界トップクラスの実績を誇るオペレーターにより運営・管理されています。

**学生レジデンスの主なオペレーターの管理・運営戸数**

| オペレーター | 管理室数 | |
|---|---|---|
| **株式会社ジェイ・エス・ビー** | **85,453戸** | （2023年4月末日現在、不動産賃貸管理事業） |
| **株式会社学生情報センター** | **約53,300戸** | （2023年4月1日現在、総管理戸数） |
| 株式会社共立メンテナンス | 22,295戸 | （2023年4月1日現在、寮事業（学生）） |
| 株式会社毎日コムネット | 11,792戸 | （2023年5月末日現在、総管理戸数） |

出所：各社HP等

**株式会社ジェイ・エス・ビーの概要**

- 京都創業の学生レジデンスの企画開発・仲介斡旋・運営管理をトータルで行う総合プロデュース企業
- 「UniLife」ブランドの店舗で全国展開
- 全国各地の大学生活協同組合（大学生協）と業務提携し、大学生協による直接の入居者募集で集客力の強化を図っています
- 24時間管理によるトラブル対応、24時間メディカル対応の電話窓口の設置など、学生生活のトータルサポートを実施

| | |
|---|---|
| 創業 | 1976年 |
| 上場市場 | 東京証券取引所プライム市場（証券コード：3480） |
| 提携学校数 | 1,000校（2022年10月時点） |
| 店舗数 | 直営店舗「UniLife」：84店舗（2022年10月時点） |
| グループ会社 | 株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワーク |

出所：株式会社ジェイ・エス・ビー HP及び開示資料

**株式会社学生情報センターの概要**

- 京都創業の学生レジデンスの企画開発・運営管理会社
- 東急不動産ホールディングスの不動産流通事業のコアを担う主要グループ会社の一つ
- 全国の大学・専門学校と業務提携を結ぶほか、地域とも連携し、アルバイトやインターンシップ、就職活動支援も行っています
- 入居者を24時間サポートする「ナジッククラブ24」、アルバイト情報ネットワーク「バイトネット」の運営が特徴的です

| | |
|---|---|
| 創業 | 1975年 |
| 親会社 | 東急不動産ホールディングス株式会社の100%子会社 |
| 提携学校数 | 674校（2023年4月1日時点） |
| 支社・店舗数 | 7支社、22店舗（2023年4月1日時点） |
| グループ会社 | シグマジャパン株式会社（不動産賃貸会社） |

出所：東急不動産HD及び株式会社学生情報センター HP及び開示資料

上記のとおり、学生レジデンスの運営に豊富な経験と実績を有するオペレーターやマスターリース会社との固定賃料による長期賃貸借契約（マスターリース）により、安定的な賃料収入が期待でき、加えて、異なるオペレーターが運営する複数物件に投資することにより、リスク分散効果も期待できると考えています。

②本件不動産受益権選定の理由
アセット・マネージャーは、本件不動産受益権を選定するに当たり、投資対象不動産に関して、アセット・マネージャー所定の基準による収益性調査及び市場調査等の調査を実施し、その収益性に関する重大な懸念事項が存在しないことを確認するとともに、鑑定評価書を取得してその資産価値について第三者専門家による意見を取得しています。この調査には、耐震性の調査（新耐震基準（昭和56年に施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき制定された耐震基準をいいます。）に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に該当するか否かの調査）及び環境・地質等調査（有害物質の使用及び管理状況について重大な問題の有無の調査）を含みます。

（３）【信託財産を構成する資産の回収方法】
該当事項はありません。

## ３【信託の仕組み】

（１）【信託の概要】

①【信託の基本的仕組み】

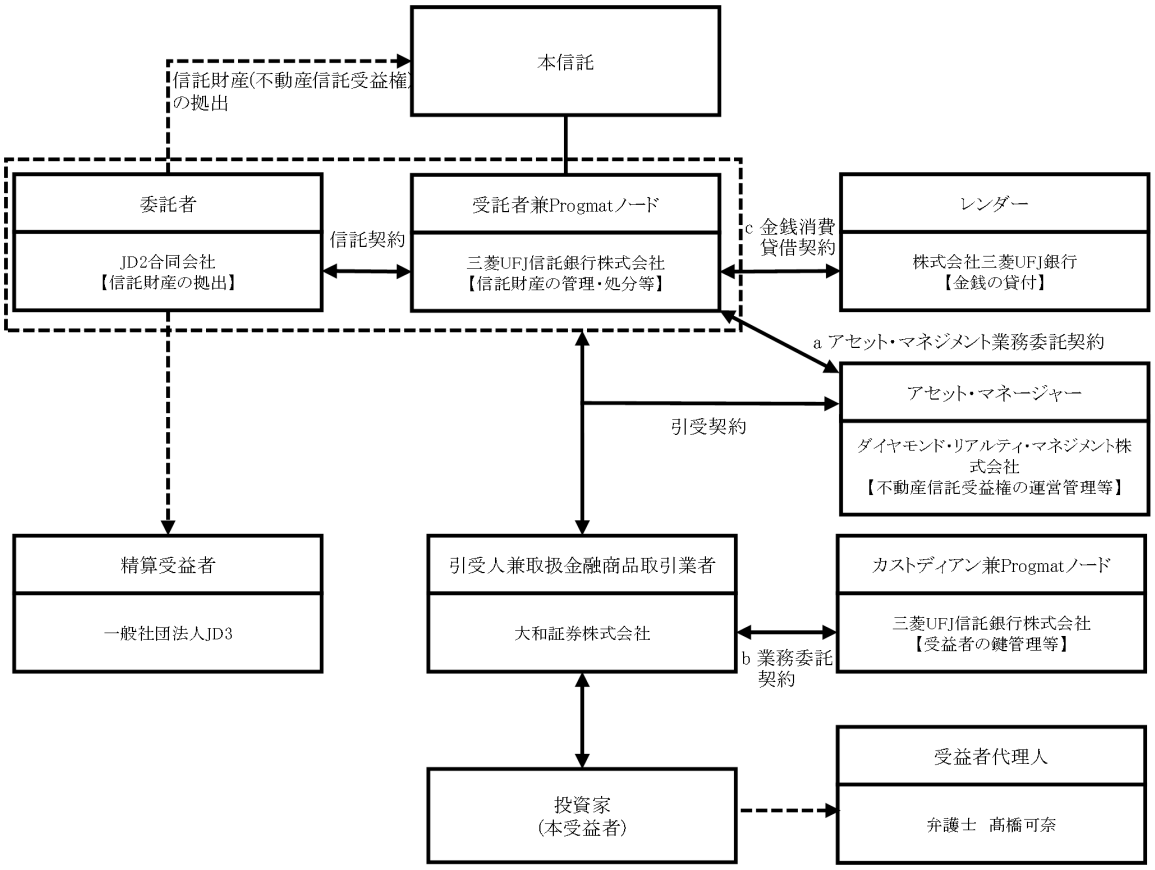
（イ）本信託のスキーム

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

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

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

＜本信託のスキーム図＞




（ロ）本信託のスキームの概要

a アセット・マネジメント業務委託契約

受託者とアセット・マネージャーの間で、引受契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る

不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。

b 業務委託契約（秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務）

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

c 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2024年1月25日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、貸付実行日（信託設定日と同日）付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行います。

本借入れの内容は、以下のとおりです(注1)。

| | |
|---|---|
| 借入先（レンダー） | 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 |
| 借入金額 | 4,218百万円 |
| 利払期日 | 各年1月、4月、7月及び10月の末日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日） |
| 金利 | ① 貸付実行日から予定返済期日（同日を含みます。）まで<br>ベースレート：ベースレート（特別固定）(注2)<br>スプレッド：0.55％（年率）<br>② テール期間(注3)の初日（同日を含みます。）以降<br>ベースレート：ベースレート（変動）(注4)<br>スプレッド：1.55％（年率） |
| 予定返済期日 | 2031年1月31日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日） |
| 最終返済期日 | 2033年1月31日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日） |
| 裏付資産 | 本件不動産受益権 |
| 担保の状況 | 本件不動産受益権に対する第一順位の質権設定<br>本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産に対する第一順位の抵当権の設定合意（仮登記）<br>本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産に係る保険金請求権（責任保険契約に係る保険金請求権を除く。）に対する第一順位の質権の設定合意 |
| 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る予定です。<br>強制売却事由（後記「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」に定義します。以下同じです。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得します。そのため、強制売却事由が生じた場合には、売却方針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。 |

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

(注2) 「ベースレート（特別固定）」とは、金銭消費貸借契約の締結日から貸付実行日の2営業日前の日迄において、レンダー及び受託者が別途合意により指定したレンダーの提供するファンドにより換算したものとして、レンダーが合理的に決定し受託者に書面により通知する利率をいいます。なお、以上により定められる利率が負の値となる場合、ベースレート（特別固定）はゼロとします。

(注3) 「テール期間」とは、予定返済期日（同日を含みません。）から最終返済期日（同日を含みます。）までの期間（本借入関連契約に従い、本借入れの残元本の返済期日が最終返済期日に延長された場合に限ります。）を意味します。

(注4) 「ベースレート（変動）」とは、ベースレート決定日（変動）（以下に定義します。）の東京時間午前11時現在において、Refinitiv Monitor 17097ページに表示される3か月の一般社団法人全銀協TIBOR運営機関（又はその承継機関）の円TIBORとして表示される利率を意味します（ただし、当該ベースレート決定日（変動）に係る計算期間について利率が得られない場合には、当該期間より長い期間及び短い期間の利率のうち、それぞれ当該期間に最も近い期間のものを基に線形按分

の方法により計算された利率とします。また、何らかの理由で上記利率が公表されない場合は、ベースレート決定日（変動）の午前11時又はそれに先立つ直近の時点で東京インターバンク市場における3か月の期間に対応する期間の円資金貸借取引のオファードレートとしてレンダーが合理的に定める金利とします。なお、百分率で表示した場合の小数点第6位を四捨五入します。なお、以上により定められる利率が負の値となる場合、ベースレート（変動）はゼロとします。)。
「ベースレート決定日（変動)」とは、テール期間の初日（同日を含みます。）以降の本借入れの利息の各計算期間につき、当該計算期間の前計算期間の末日の2営業日前の日を意味します。本借入れに係る利息の計算期間は、第1回の計算期間については貸付実行日（同日を含みます。）から第1回の利払期日（同日を含みます。）までとし、以後の計算期間については前回の利払期日（同日を含みません。）から当該利払期日（同日を含みます。）までとし、最終の計算期間は最後の利払期日の直前の利払期日（同日を含みません。）から最後の利払期日（同日を含みます。）とします。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】
（イ）管理及び処分の方法について
a 本件不動産受益権
受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。なお、アセット・マネージャーの本書の日付現在における本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

| | |
|---|---|
| 取得方針 | 本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。 |
| 借入方針 | 新たな不動産受益権の購入を目的とした新規借入れは行いません。<br>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 | アセット・マネージャーは、投資対象不動産の収支計画を踏まえた事業計画書を策定し、計画的な資産運用を行います。アセット・マネージャーは、事業計画書をもとに、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持します。 |
| 付保方針 | 災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の特性に応じて損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。なお、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の保険格付等を踏まえた適切な選定を行います。 |
| 修繕及び設備投資の方針 | 本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行います。 |
| 配当方針 | 原則として、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの各信託計算期間（なお、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2024年7月末日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の1,000分の25を超えないものとします。<br>また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、受益証券発行信託計算規則第25条第5項に定める配当を、減価償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額の範囲で行うことができます。<br>なお、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払いは行いません。 |

| | |
|---|---|
| 売却方針 | 原則として、信託計算期間である2031年1月期に本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産）の全部の売却を行う方針です。<br>ただし、本信託の信託設定日から3年経過後以降、信託計算期間である2030年7月期まで（2027年2月1日から2030年7月31日）の間に、本件不動産受益権の売却価格が、前期末時点における本件不動産受益権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はアセット・マネージャーの裁量で当該信託計算期間において本件不動産受益権の全部を早期売却する場合があります（ただし、当該売却価格による売却の結果、最終信託配当支払日における本受益権の元本1口当たりの償還金額が本受益権の発行価格以上になると見込まれる場合に限ります。）。<br>また、信託計算期間である2031年1月期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、経済環境の変化や不動産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2031年1月期が終了した後から3年間（2034年1月31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、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を行う場合があります。この場合、当該延長期間における本信託の償還を優先した売却活動を行います。<br>本件不動産受益権の投資対象不動産は複数の不動産であり、各々の不動産の売却時期が複数の信託計算期間にわたる場合、配当効率等が悪化し、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じ、又は本信託契約等その他の関連契約に抵触する等の影響が生じることにより、本受益権の収益や配当等に悪影響が生じるおそれがあります。そのため、アセット・マネージャーは、これらの売却においては、上記本受益者に関する課税上の取扱いへの影響その他の事情を勘案し、本件不動産受益権の全部を一括で、又は同一の信託計算期間内に売却する方針です。<br>ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、本借入れが完済されないまま予定返済期日（2031年1月31日）を経過した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。 |
| その他 | アセット・マネージャーは、受託者が実施する開示に関して、受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、投資家保護又はIR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成を補助します。なお、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の決算については、各信託計算期間終了日から2か月後以内の日を決算発表日（以下「決算発表日」といいます。）とし、アセット・マネージャーが開設するホームページにおいて公表する方針です。 |

（注） 上記「売却方針」では、原則として当該信託計算期間内において売却を行う方針である、2031年1月期の売却と、それ以前の売却及びそれ以後の売却の関係の理解を容易にするため、2031年1月期の売却を原則と呼称するとともに、早期売却、運用期間の延長等の用語を用いていますが、呼称及び用語は、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。

2023年12月20日時点において、本件不動産受益権の信託財産たる不動産について締結されている賃貸借契約に係る賃料については、いずれも当該賃貸借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。

b 金銭

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

（ロ）受託者（銀行勘定）、利害関係人、他の信託財産との取引

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

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

（ハ）運用制限等

本件不動産受益権及び金銭以外の保有はしません。

（ニ）信託計算期間

毎年1月及び7月の各末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに信託終了日を計算期日とし、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。ただし、初回の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2024年7月末日（同日を含みます。）までとします。

（ホ）収益金等の分配

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

（へ）信託報酬等

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。）<br>当初信託報酬 ＝ A ＋ B<br>A ＝ 信託設定日における本件不動産受益権の信託譲渡の直後の時点の本信託の総資産（本信託の貸借対照表における総資産をいいます。「（へ）信託報酬等」において以下同じです。）×0.2%（税込0.22%）<br>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）<br>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。）<br>期中信託報酬 ＝ （A × 0.2%（税込0.22%）＋ B × 0.1%（税込0.11%））× C ÷ 365（1年を365日とする日割計算） ＋ D<br>A ＝ 信託報酬の支払日である計算期日（以下「（へ） 信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件不動産受益権の信託譲渡の直後の時点）の本信託の総資産<br>B ＝ 期中信託報酬支払日の直前の計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件不動産受益権の信託譲渡の直後の時点）の本受益権の元本金額（受益権調整引当額を含みません。）<br>C ＝ 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間に含まれる実日数<br>D ＝ 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用（当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。）<br>期中信託報酬の支払時期は、各計算期日です。 |
| 終了時信託報酬 | 以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）<br>終了時信託報酬＝ A ＋ B<br>A ＝ 信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産×0.2%（税込0.22%）<br>B ＝ 信託終了日の属する信託計算期間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<br>終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。 |
| 清算時信託報酬 | 以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）<br>清算時信託報酬＝ 信託終了日の翌日以降に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額<br>清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が結了した日です。 |

（注） 本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「Progmat」の利用に関し、本信託財産から株式会社Progmat及び三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対する報酬及び手数料の支払いは行われません。

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 | 本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額×0.70%（税込0.77%）（1円未満の端数は切り捨てます。）<br>アップフロント報酬の支払時期は、信託設定日です。 |
| 期中運用報酬 | 初回の信託計算期間<br>6,954,000,000円（本信託の当初元本合計金額）×0.40%（税込0.44%）×運用日数÷365（1年を365日とする日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てます。）<br>第2期以降の信託計算期間<br>6,954,000,000円（本信託の当初元本合計金額）×0.40%（税込0.44%）÷2<br>（ただし、信託計算期間中に本件不動産受益権の一部のみが売却された場合には、①当該信託計算期間の初日から当該本件不動産受益権の売却日までの実日数に応じて上記算式により計算される金額と、②当該本件不動産受益権の売却日の翌日以降の当該信託計算期間における残日数に応じて、上記算式に、6,954,000,000円から当該売却された本件不動産受益権に対応する本信託の当初の元本金額を除いた金額を用いて日割り計算により算定されます。）<br><br>期中運用報酬の支払時期は、当該信託計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該信託計算期間中に全ての本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、受託者及び/又はアセット・マネージャーが、受託者の保有する本件不動産受益権又は投資対象不動産の全ての売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約を解除した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、解除日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日とします。また、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。 |
| 売却時報酬 | 金10,000,000円（税込11,000,000円）+（本件不動産受益権又は投資対象不動産の税抜売却価格－当該売却に係る諸費用の金額－本信託における本件不動産受益権の当初の帳簿価額（消費税及び地方消費税並びに本件不動産受益権の取得に要した付随費用を含みます。））（当該額が負の値となる場合は0円とします。）×10%（税込11%）（1円未満の端数は切り捨てます。）<br>売却時報酬の支払時期は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の全ての売却を完了した後の日で、かつ、受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した日です。 |

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1月末日及び7月末日並びに信託終了日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）をいいます。

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

加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

・本信託の受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用
・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
・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
・本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
・投資対象不動産に係る固定資産税及び都市計画税、償却資産税、印紙税その他公租公課、減価償却費（もしあれば）、保険料、水道光熱費、小修繕費、鑑定評価書の取得費用
・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者に対する信託報酬、その他不動産信託の維持に要する費用
・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
・本借入れに係る利息、遅延損害金、ブレークファンディングコストその他の費用
・本借入れに追加して行われる新たな借入れに係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレークファンディングコスト（もしあれば）
・貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
・本件不動産受益権又は投資対象不動産（該当する場合）の売却に係る費用
・税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
・委託者が負担した自らの設立費用
・引受契約締結日時点における本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者を変更するために本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の前受益者が負担する費用
・その他、本信託の維持に要する費用

（ト）信託財産の交付

受託者は、信託期間満了日（2034年1月31日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2033年10月3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又は投資対象不動産が残存する場合には、当該日から60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「信託財産売却期限」といいます。）までに、アセット・マネージャーの決定に従い、当該時点で残存する本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以

下、本（ト）において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。上記にかかわらず、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、本件不動産受益権の全部又は一部を合理的な価格で売却することができるものとします。なお、本件不動産受益権の売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）は、受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と当該本件不動産受益権の譲受人の間で行うものとします。

（チ）信託事務の委託

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部を日本マスタートラスト信託銀行株式会社、アセット・マネージャー、株式会社東京共同会計事務所及び大和証券株式会社へ委託します。なお、受託者は、当該信託事務の一部の委託として、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。

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

③【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

（イ）精算受益権

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

精算受益権については、信託法第185条第1項に規定する記名式の受益証券を発行しますが、精算受益権の当初受益者である委託者は、信託設定日において、精算受益権を一般社団法人JD3に対して譲渡し、一般社団法人JD3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ます。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

精算受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。精算受益権の譲渡は、当該精算受益権に係る受益証券を交付して行わなければならず、また、その対抗要件は、当該精算受益権の

譲渡人及び譲受人による受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換に係る共同請求に基づき、受託者が当該譲渡を受益権原簿に記録することにより、具備されます。なお、精算受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

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

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あたっては、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項に規定する書面の交付を受けるほか、受託者から本信託契約所定の事項について通知等を受けるものとされています。

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

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

（ロ）ローン受益権

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

委託者は、当初受益者として、信託設定日に本受益権及び精算受益権と共にローン受益権を取得します。ローン受益権については、信託法第185条第2項により、ローン受益権を表示する受益証券は発行されません。また、ローン受益権は電子記録移転有価証券表示権利等に該当しません。ローン受益権の当初の元本額は金3,593,990,000円ですが、受託者は、本借入れに係る貸付実行日において、本借入れによる借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行います。委託者は、当該償

還された元本金額をもって、本件不動産受益権の取得に係る売買契約上売主に対して負担する売買代金債務その他の費用の一部に充当します。

（ハ）信託の終了事由

以下の事由が発生した場合、信託は終了することとされています。

a 信託期間が満了した場合

b 信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由が発生した場合

c 法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第2条第29号ハに規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合

d 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されない場合

e 本件不動産受益権に係る全ての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全ての本件不動産受益権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の全て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重要な義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかった場合

g (i)本受益権の募集、(ii)一般社団法人JD3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 全ての本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には全ての投資対象不動産）が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「（ニ） 終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。）

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

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

j 本件不動産受益権に係る全ての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、委託者の地位を承継する後任者が速やかに選任されない場合

なお、信託設定日までに本件不動産受益権に係る売買契約に基づき本件不動産受益権が適法に本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の前受益者から委託者に譲渡されない場合、本信託契約は、信託設定日において直ちに当然に終了します。

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

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

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

ではありません。

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

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

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

（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、当該時点で残存する本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本(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。

上記にかかわらず、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、本件不動産受益権の全部又は一部を合理的な価格で売却することができるものとします。

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

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

（ホ）最終信託配当及び償還

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

最終の信託配当金額は、信託終了日の7営業日前の日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、最終信託配当比率を通知することにより行います。

任意積立金の積立て又は取崩し、受益権調整引当額の減算等の利益処分項目又は損失処理項目についても、信託終了日の7営業日前の日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。かかる配当の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。

また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日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（精算受益者に対する元本交付額を除きます。）は、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。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。受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、最終信託配当支払日の午前11時までに、上記の最終配当金明細に記載された取扱金融商品取引業者に支払うべき最終配当金額の合計額に相当する金銭を支払い

ます。

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、本信託財産に属する金銭から公租公課留保金及び最終信託費用留保金を控除した金銭から、以下の優先順位に従って本受益者及び精算受益者に対する支払いを行うものとします。

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

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

c 本受益者への配当交付

d 精算受益者への配当交付

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

受託者は、最終信託配当支払日の5営業日前の日（以下「最終配当参照日」といいます。）に、当該最終配当参照日の前営業日における、業務委託契約（保護預り・自己口分）及び事務取扱要領に基づくカストディアンの事務の終了時点で「Progmat」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」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、取扱金融商品取引業者が顧客口及び自己口において管理する本受益権の償還金額及び最終配当金額並びに自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、最終信託配当支払日の3営業日前の日までに取扱金融商品取引業者に対する支払金額等（自己口において管理する本受益権については、償還金及び最終配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税及び地方税を控除した後の金額とします。）を記載した償還金明細及び最終配当金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。

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

取扱金融商品取引業者は、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)最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点で「Progmat」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、本受益権の最終配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該最終配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行うとともに、(ii)償還金受領権の権利確定日である信託終了日の終了時点で「Progmat」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、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、当該各本受益者に対して、それぞれ、本受益権に係る最終配当金及び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うる一切の損害等について責任を負いません。

（へ）カストディアンへの業務の委託

カストディアンは、（i）取扱金融商品取引業者との間で、業務委託基本契約（保護預り・自己口分）に基づき引受契約締結日付で業務委託個別契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、（ii）委託者及び取扱金融商品取引業者との間で引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。

（ト）本信託契約の変更等

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

上記にかかわらず、（i）本信託について信託法第103条第1項第1号から第4号までに掲げる事項に係る信託の変更（ただし、信託法第103条第1項第4号に掲げる受益債権の内容の変更については、本信託の商品としての同一性を失わせ、本受益者及び精算受益者の利益を害する変更に限ります。以下、本（ト）において「重要な信託の変更」といいます。）がなされる場合及び（ii）かかる重要な信託の変更には該当しないものの、以下のいずれかに関する変更であって本信託の商品としての同一性を失わせることとなる変更（以下、本（ト）において「非軽微な信託の変更」といいます。）がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得したうえで、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は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

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

（チ）本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2024年1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す。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、本借入れに係る債務を一切承継しないものとされています。

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

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

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

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

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

（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。

・本受益権　　総額金3,360,000,000円（1口当たり金960,000円）
・精算受益権　　金10,000円（1個の金額）
・ローン受益権　　金3,593,990,000円（1個の金額）

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

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

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

また、本受益者全ての代理人として、信託法第92条に規定する権利並びに配当及び償還金受領権以外の全ての本受益者の一切の権利は受益者代理人が有し、受益者代理人が本受益者に代わって本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）を行い、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については受益者代理人を相手方として行います。

④ 受益権の譲渡

本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「Progmat」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」を介した譲渡のみによって行われます。本受益権の譲渡に係る制限並びに譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る手続の詳細については、後記「第３　証券事務の概要　１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」をご参照ください。

⑤ 課税上の取扱い

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

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

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

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（利益超過分配を含みます。）は、20.315％（15％の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1％）及び5％の地方税の合計）の税率で源泉徴収されます。

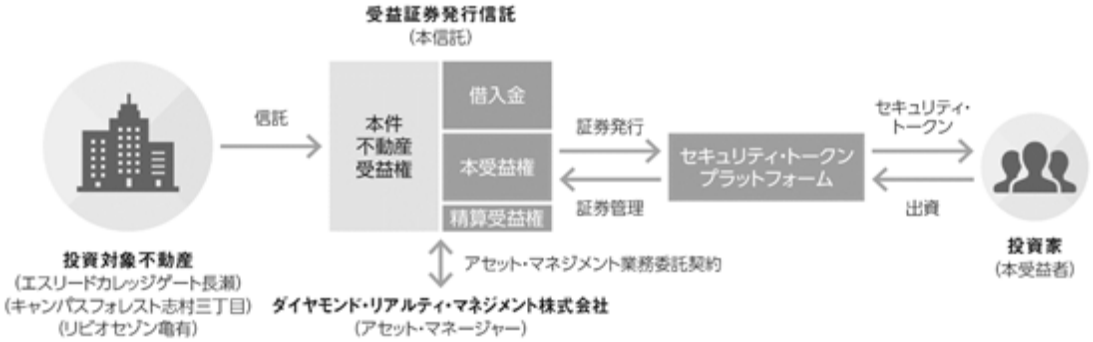
本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、(i)申告不要とすること、又は(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i)申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収のみで課税関係が終了します。(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失と損益通算をすることができます。また、本受益権の譲渡損益及び償還損益は、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となります。必要な手続は取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。なお、本受益権はNISA口座の対象外となります。

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

本受益権の分配金は、15.315％（15％の所得税及び復興特別所得税（所得税額の2.1％）の合計）の税率で源泉徴収されます。また、本受益権の分配金、譲渡益については、法人税に係る所得の計算上、益金の額に算入されます。

⑥ 本受益権投資の特徴

本受益権は、国内アセット・マネジメント会社であるアセット・マネージャー（ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社）による本件不動産受益権の運用による特定受益証券発行信託を特別目的ビークルとして活用した、電子記録移転有価証券表示権利等（いわゆる「トークン化有価証券（セキュリティ・トークン）」）であり、「公募型不動産セキュリティ・トークン」と呼称されるべきものであると委託者は考えています。




本受益権の対象となるスキーム図は上記のとおりであり、委託者が考える本受益権の主な特徴は以下の3点です。

＜セキュリティ・トークンを用いた不動産投資の一般的特徴＞

特定受益証券発行信託を活用するセキュリティ・トークンを用いた不動産投資の一般的特徴として、以下の点が挙げられます。

まず、これまで個人投資家には難しかった好立地にある不動産や大規模な不動産への投資が、小口証券投資の形で可能になります。小口不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITの投資ポートフォリオ（複数物件）と比べ、投資対象の物件が少数であるため何に投資しているかが明確となります。

また、保有期間中の所得税は配当所得として申告分離課税等の対象となり、また売却時の所得税は上場株式等に係る譲渡所得として申告分離課税等の対象となります。

さらに、専門家が運用管理をすることにより、運用期間及び売却時における運用成果の極大化が期待されます。

❶ 投資対象が明確 かつ 個人では投資困難な用途や大規模な物件への投資が可能

| | 現物不動産 | セキュリティ・トークン | J-REIT |
|---|---|---|---|
| 裏付けとなる投資対象 | 単一不動産 | 少数不動産(本商品では総額76億円*の住宅) | 多数不動産 |
| 投資単位 | 大口投資 | 小口投資(証券) | 小口投資(証券) |

*2023年12月1日を価格時点とする鑑定評価額ベース

❷ J-REITと同様に有価証券税制が適用される不動産投資商品

| | 現物不動産 | セキュリティ・トークン | J-REIT |
|---|---|---|---|
| 保有期間中の所得税 | 不動産所得(総合課税) | 配当所得(申告分離課税等) | 配当所得(申告分離課税等) |
| 売却時の所得税 | 土地建物等に係る譲渡所得(申告分離課税) | 上場株式等に係る譲渡所得(申告分離課税等) | 上場株式等に係る譲渡所得(申告分離課税等) |

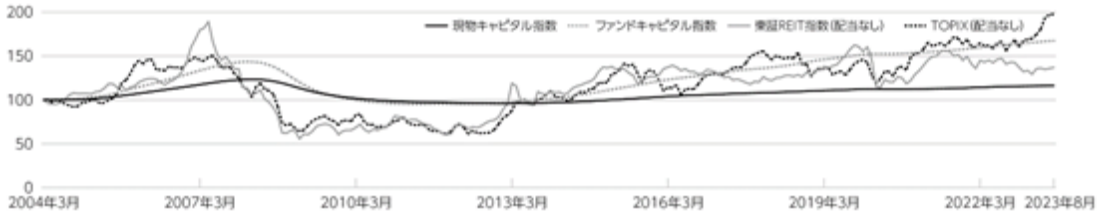
❸ 専門家の運用管理により、運用期間及び売却時における運用成果の極大化を目指します

| | 現物不動産 | セキュリティ・トークン | J-REIT |
|---|---|---|---|
| 運用管理 | 不動産保有者 | 専門家 | 専門家 |
| 運用期限 | 無 | 有 | 無 |

＜鑑定評価額に基づく価格変動と運用期間中の流動性＞

不動産価格や不動産ファンドの純資産額（以下「NAV」といいます。）における過去の短期的な価格変動は、J-REITや上場株式と比較して相対的に小さくなる傾向がありました。

なお、本受益権は、運用期間中、投資対象不動産の鑑定評価額に基づき算出された含み損益を加味して算出されたNAVを基準に、取扱金融商品取引業者が定める価格での売買により途中換金することが可能です（詳細については、後記「第３　証券事務の概要　１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」をご参照ください。）。




(注1)2004年3月末日から2023年8月末日までの期間について、一般社団法人不動産証券化協会(ARES)が公表している「Ares Japan Property Index(AJPI)」及び「Ares Japan Fund Index(AJFI)」を基に作成しています。
(注2)「現物キャピタル指数」はAJPIのキャピタル収益率を、「ファンドキャピタル指数」はAJFIのLTV(LTV40以上60未満)キャピタル収益率を、それぞれ使用し、2004年3月末日時点の指数を100として指数化しています。なお、AJPI及びAJFIともに、2023年3月から2023年8月までの数値は速報値です。
(注3)上図は、過去の実績であり、将来の動向や本受益権の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

＜不動産市況の変化を見極めた柔軟な不動産受益権の売却と本受益権の償還＞

不動産運用の専門家であるアセット・マネージャーは、不動産市況の変化を見極めた柔軟な本件不動産受益権の売却による本受益権の償還を行います。

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、2031年1月期の信託計算期間（2030年8月1日から2031年1月31日）に本件不動産受益権の全部の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、当該本件不動産受益権の売却後に行われることになります（後述の早期売却の場合及び運用期間を延長した場合における当該延長した期間中の売却の場合においても同様です。）。

ただし、本信託の信託設定日から3年経過後以降、信託計算期間である2030年7月期まで（2027年2月1日から2030年7月31日）の間に、本件不動産受益権の売却価格が、前期末時点における本件不動産受益権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はアセット・マネージャーの裁量で当該信託計算期間において本件不動産受益権の全部を早期売却する場合があります（ただし、当該売却価格による売却の結果、最終信託配当支払日における本受益権の元本1口当たりの償還金額が本受益権の発行価格以上になると見込まれる場合に限ります。）。

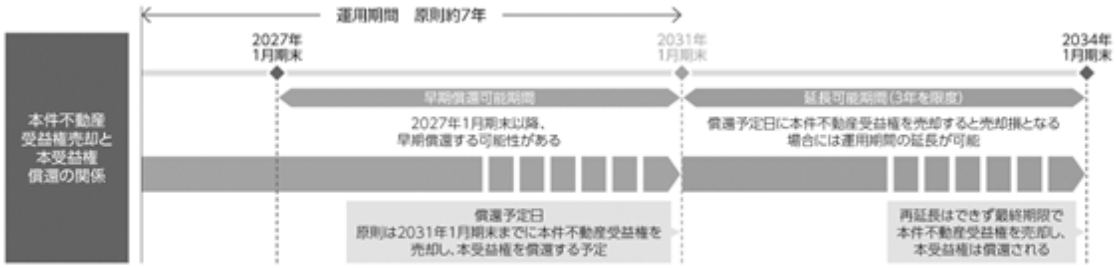
また、2031年1月期の信託計算期間が終了する2031年1月31日までの間に本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度下回るとアセット・マネージャーが判断する場合、信託計算期間である2031年1月期が終了した後から3年間（2034年1月31日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。この場

合、当該延長期間においては、本受益権の償還を実現することを優先して本件不動産受益権の売却活動を行います。

ただし、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

なお、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権の全部を同一の信託計算期間に売却する方針であり、異なる信託計算期間に分けての売却は行わない方針です。

（注） 本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却価格は保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。また、上記は、原則として当該信託計算期間内において売却を行う方針である、2031年1月期の売却と、それ以前の売却及びそれ以後の売却の関係の理解を容易にするため、2031年1月期の売却を原則と呼称するとともに、早期売却、運用期間の延長等の用語を用いていますが、呼称及び用語は、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）上記は、原則として当該信託計算期間内において売却を行う方針である、2031年1月期の売却と、それ以前の売却及びそれ以後の売却の関係の理解を容易にするため、2031年1月期の売却を原則と呼称するとともに、運用期間、早期償還、早期償還可能期間、運用期間の延長、延長可能期間及び最終期限との用語を用いて整理したイメージ図であり、呼称及び定義は、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。

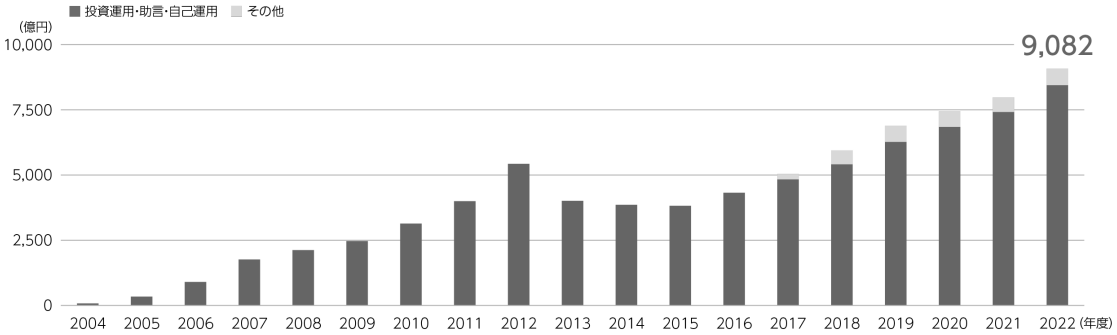
⑦ アセット・マネージャーのご紹介

＜アセット・マネージャー：ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社について＞

三菱商事株式会社の100％子会社として主に不動産私募ファンドの組成・運用を扱う会社です。長年の実績を有する国内外の不動産マーケットへの幅広いアクセスを有すると共に、三菱商事グループが持つグローバルネットワークと幅広い産業との接地面積を活用した情報力や分析力を駆使し、投資家のニーズにマッチしたプロダクトを組成しています。2004年に設立され、国内外の年金、保険会社、銀行等の機関投資家や事業会社等多くの顧客投資家に質の高い不動産投資運用サービスを提供しています。

また、ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社の受託資産残高の推移については以下のとおりです。2004年の設立以来、国内・海外（米国）に私募リート・不動産私募ファンド・メザニンファンドをそれぞれ展開し、受託資産残高は9,371億円（2023年11月末時点）（注）を有しております。

（注） 2023年度の米国資産については、1USD=130円で計算しています。




出所：ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社HP
（注1）受託資産残高はDREAMがサブAMとして運用受託している資産等を含みます。また、2017年度は関連会社が出資する法人で運用受託している資産等、2018年度以降は海外ファンドに関して投資家対応業務の一部のみを再受託している資産等を含みます。
（注2）米国資産については、1USD=100円（～2017年度）/1USD=110円（2018年度～2020年度）/1USD=105円（2021年度）/1USD=115円（2022年度）で計算しています。
（注3）自己運用するファンドが、自己運用する別のファンドに投資している場合、双方の運用資産を含みます。

（３）【内国信託受益証券の取得者の権利】

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

## ４【信託財産を構成する資産の状況】

（１）【信託財産を構成する資産の運用（管理）の概況】

該当事項はありません。

（２）【損失及び延滞の状況】

該当事項はありません。

（３）【収益状況の推移】

該当事項はありません。

## ５【投資リスク】

(1) リスク要因

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

各投資者は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した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委託者及び受託者の判断によるものです。

① 投資対象不動産に関するリスク

本信託は、信託財産として3つの不動産信託受益権を本件不動産受益権として保有することが見込まれており、本件不動産受益権の信託財産は少数の不動産である投資対象不動産となることが見込まれています。そのため、本信託は、経済的には、投資対象不動産を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

（イ）投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

・本信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
・本信託においては、信託期間が固定期間とされており、原則として、信託期間の終了時には本受益権を償還することとなるため、投資対象不動産又は本件不動産受益権を処分すべき時期が事実上信託期間の終了前の一定の期間に限定されます（一定の場合、運用期間の延長ができるものとされていますが、延長期間には制限があるため、投資対象不動産又は本件不動産受益権を処分すべき時期が限定されることは避けられません。）。そのため、投資対象不動産の価格変動の影響を回避することが困難です。
・投資対象不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立しうる不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

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

（ハ）投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。とりわけ、本借入れに関しては、投資対象不動産に担保権が設定される場合があり、かかる担保権が設定された場合には、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、投資対象不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。
・不動産によっては、法令や行政機関との合意等によりその譲渡が制限されたり、買戻権が設定される

場合があり、そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、原状回復義務等の負担が生じることで、多額の損害を被る可能性があります。

（ニ）投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

・投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、利用状況、テナントの資力、入居又は退去の状況等により大きく影響を受けるおそれがあります。
・投資対象不動産について締結される賃貸借契約は契約期間中であっても終了することがあり、また、賃貸借契約で定める賃料収入が常に得られる保証はありません。締結された賃貸借契約の内容が当事者間の合意や法律の規定等に従い後日変更されることもあります。

（ホ）投資対象不動産の処分に関するリスク

・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
・投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。
・投資対象不動産は複数の不動産です。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 売却方針」に記載のとおり、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、配当効率等を考慮のうえ、投資対象不動産又は本件不動産受益権の全てを一括で、又は同一の信託計算期間内に処分する方針ですが、アセット・マネージャーのかかる方針どおりの処分ができる保証はなく、買主の債務不履行その他の理由によりかかる方針どおりに同一の信託計算期間内に処分できない場合、配当効率等が悪化し、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じ、又は本信託契約等その他の関連契約に抵触する等の影響が生じることにより、本受益権の収益や配当等に悪影響が生じるおそれがあります。また、当該売却方針に従い、投資対象不動産又は本件不動産受益権の処分を一括で、又は同一の信託計算期間内に行う場合、全ての投資対象不動産又は本件不動産受益権の買主や売却時期が、特定の相手先、信託計算期間に限定されることとなるため、個別の投資対象不動産又は本件不動産受益権毎に最適な売却時期、売却条件等を決定できるとは限らず、売却価格に悪影響が生じる可能性があります。
・強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

（ヘ）マスターリースに関するリスク

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

（ト）住居への投資に関するリスク

・投資対象不動産は住居ですが、住居は、周辺環境、人口・世帯数動向、交通機関との接続状況、景気

動向、不動産の経年劣化の状況等により入居者となるテナントの需要が変動します。テナント需要が低下した場合、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。

（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等（権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。）が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。

・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件不動産受益権等に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地がありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また委託者が解散した場合又は無資力の場合には、当該損害賠償請求によって損害等を回復することができない可能性があります。なお、委託者は、本受益権の受渡日以降すみやかに解散する予定であるところ、委託者は、本件不動産受益権の前受益者との間で締結する信託受益権売買契約に基づく前受益者に対する請求権等の一切を、受託者に譲渡させるものとされています。当該譲渡がなされた場合には受託者は前受益者に対する損害賠償請求を行う余地がありますが、このような場合であっても、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、かつ、前受益者が解散した場合又は無資力の場合には、当該損害賠償請求によって損害等を回復することができない可能性があります。

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

（リ）投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

・火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値、収益及び費用が影響を受ける可能性があります。

② 本受益権に関するリスク

（イ）本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

・本受益権は、金融商品取引所等に上場されておらず、その予定もありません。取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼしうると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等の一定の場合並びに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、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。また、本受益権の譲渡の機会は、2024年7月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日以降になります。したがって、本受益権を売却（又は購入）しようとする際に、希望する時期に希望する価格で売却（又は購入）することができない可能性があります。

・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができず、その承諾は「Progmat」を介した譲渡のみによって行われるため、「Progmat」を介さずに譲渡することができません。受託者の事前承諾を得るためには、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「Progmat」において、受託者に対する本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う必要があります。これらの手続に沿った請求が行われない場合には、受託者による本受益権の譲渡の承諾は行われず、本受益権の譲渡は成立しません。また、各計算期日（信託終了日を含みます。）5営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継並びに証券口座移管に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。ただし、事務取扱要領に基づく、買取償還のための取扱金融商品取扱業者に対する譲渡については、この限りではありません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。
・本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第３　証券事務の概要　１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」をご参照ください。

（ロ）本受益権の価格に関するリスク
・本受益権の譲渡価格は、投資対象不動産の鑑定評価額に基づくNAVを基準に取扱金融商品取引業者が決定することが予定されていますが、投資対象不動産の鑑定評価額は下落する可能性があることから、本受益権の譲渡価格も下落する可能性があります。また、かかる鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立しうる不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、本受益権を譲渡しようとする際、取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。

（ハ）本受益権の信託配当及び元本償還に関するリスク
・本受益権について、信託配当及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。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。
・本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会及び売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却機会及び売却価格は保証されないため、本件不動産受益権の全部若しくは一部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3年間の期間延長が可能とされていますが、かかる期間延長を行った場合であっても、本件不動産受益権の売却機会やより高値での売却が保証されるわけではなく、本件不動産受益権の売却ができない可能性や、元本償還を実施するため、廉価での売却が行われる可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。

（ニ）本受益権の発行に関するリスク
・委託者は、本書の日付現在本件不動産受益権を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権を取得のうえ、同日付で受託者に本件不動産受益権を信託譲渡する予定です。しかしながら、本件不動産受益権に係る売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等、かかる予定に反して委託者が本件不動産受益権を取得することができないこととなった場合には、本信託の設定ができず、本受益権の発行は中止されます。

③ 仕組みに関するリスク

（イ）受益証券発行信託及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）、不動産管理処分信託の委託者、受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（マスターリース会社を含みます。）、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は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。

・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。

（ロ）本借入れに関するリスク

・本借入れのような一定の資産を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れにおいては、一般に、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等が設けられます。したがって、本借入れにおいても、これらの条項が設けられ、受託者はこれらの条項による制約を受けることが見込まれており、当該制約を遵守することを強いられる結果、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、当該借入れ時点の鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当が制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。

・本借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権等に担保権を設定することが予定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。

・本借入れの金利は一部変動金利を採用しており、金利が上昇した場合には、利払額は増加します。このような利払額の増加により、金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

・本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映される可能性があります。

（ハ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、後記「第３ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」に記載のとおり、本受益権は、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が開発し、株式会社Progmatが保有するDLTを用いたコンピュータシステムである「Progmat」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。「Progmat」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」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

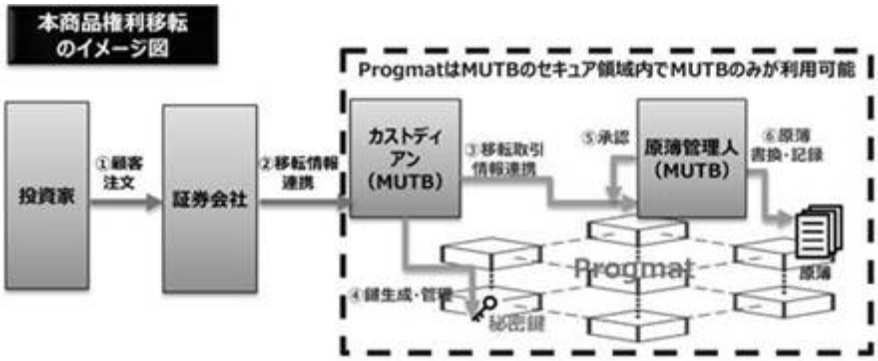
や、「Progmat」のコンピュータシステムの想定外の作動により受益権原簿の記録が変更又は消去された場合には、意図しない財産的価値の移転が生じ、実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じる可能性があり、また、これを適時に訂正又は修正できないことにより、不正アクセス者による譲渡若しくは換金を防ぐことができない可能性、本受益者が本受益権の配当を受けられない可能性及び希望する時期に本受益権を売却できない可能性等があります。

・受託者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。

・本受益権の譲渡に係る受託者に対する譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求は、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じて行いますが、後記「第３ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」に記載のとおり、カストディアンが取扱金融商品取引業者からの各種通知を受領する時間によっては、受託者の承諾及び受益権原簿の記録が翌営業日となる場合があります。この場合には、カストディアンに対する通知に記載された情報にかかわらず、受益権原簿への記録が行われた日が譲渡日と取り扱われるため、当事者が当初想定した日に本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。

・三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び株式会社Progmatとの間の「Progmat」の使用に係る契約が終了して受託者及びカストディアンが「Progmat」を利用することができなくなった場合には、本受益権の信託配当及び元本償還、譲渡及び譲渡に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。

・「Progmat」の分散台帳（ブロックチェーン）は「R3 LLC」が提供しているソフトウェアをベースに開発されており、受託者であり、かつ、カストディアンでもある三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社のセキュア領域内で三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社のみが使用可能となっています。そのため、今後、本書の日付現在想定していない脆弱性が見つかり、復旧・修復がすぐに出来なかった場合、取引が一定期間不可となる又は遅延するリスクがあります。




（ニ）本受益権の償還タイミングに関するリスク

・本受益権の償還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3年での早期売却、又は最長3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」をご参照ください。

（ホ）その他の仕組みに関するリスク

・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されていますが、精算受益者となる一般社団法人JD3の理事及び社員は、アセット・マネージャーの役員が兼任する予定です。このため、精算受益者の受託者に対する指図が、アセット・マネージャーの利益を優先した内容となる可能性があ

ります。本信託契約においては、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が、アセット・マネージャーが受託者の利益に相反する内容の行為を行うことに対する同意に関するものである場合や、アセット・マネージャーの選解任等一定の事項についてアセット・マネージャーと精算受益者の間に特別の利害が存在すると認められる場合には、精算受益者の受託者に対する指図等は認められず、受託者は受益者代理人の指図等のみに従い行動することが規定されていますが、当該規定に従った対応がとられず、受託者が精算受益者の指図等に従って行動する等の対応がとられた場合には、本受益者の利益に反する意思決定が行われる可能性があります。

④ 税制関連リスク

・本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又は本信託が特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合には、本信託の税負担が増大し、又は本信託の維持が困難になる可能性があります。

・本信託の日本の課税上の取扱いについては、法令上明確に規定されているわけではありません。仮に、日本の税法上、本信託が他の特定受益証券発行信託と同様に取り扱われないこととなる場合には、本信託に対して投資した者に対する課税上の取扱いが異なる可能性があります。
本受益権に投資しようとする投資家は、各投資家の状況に応じて、本受益権に投資することによるリスクや本受益権に投資することが適当か否かについて各自の会計・税務顧問に相談する必要があります。

⑤ その他

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 受託者のリスク管理体制

（イ）意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

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

a 意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因

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

b 意図しない財産的価値の移転に対する低減策

「DLTへの書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該DLTが「パブリック型」か「プライベート／コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。「Progmat」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」においては、ノードは三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が予め承認した特定のノード（受託者及びカストディアン）に限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能なため、「パブリック型」と比べて意図しない財産的価値の移転が生じる蓋然性は限定的といえます。

「秘密鍵の保全」としては、受益者から委託を受けた金融商品取引業者からの委託により秘密鍵の管理を行う「カストディアン」としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が、「Progmat」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」においてカストディアンが使用する機能についても、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。

「システムの想定外の作動」に対しては、システムの提供元である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が、所定のルールに基づき、想定シナリオの網羅的な実行可能性を予め確認する業務サイクルテストの実施といったシステムトラブルの未然防止策を講じています。

c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応

意図しない財産的価値の移転が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としての三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が、受益権原簿としての「Progmat」の記録内容（権利情報）を本来の正しい状態に復旧します。

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

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

（ロ）システム障害に対する管理体制

受託者の免責条項に該当しないシステム障害が生じた場合には、システムより日次出力する退避データを受益権原簿とみなし、受託者及びカストディアンがシステム外でデータ連携及び受益権原簿の更新を実施することにより業務を継続します。システム復旧後は、更新済み退避データを、上記「（イ）意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制　c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応」に記載の「強制移転機能」と同様の手法を用いてシステムに登録することで、「Progmat」の記録内容についても正しい状態に復旧します。なお、受益権原簿記載事項を記載した書面の交付並びに受益権原簿の閲覧及び謄写の交付等の一定の業務についてはシステム復旧後に対応することとしています。

② アセット・マネージャーのリスク管理体制

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

（イ）リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、受託者から本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の委託を受けたアセット・マネージャーとして、年度運用計画を作成し、運用に関する基本的な考え方について定め、本件不動産受益権の運用に係るリスクの管理に努めます。また、アセット・マネージャーは、リスク管理規程において、リスク管理の方針、リスク管理体制及びリスク管理の方法等を規定し、リスク管理及び危機管理に関する基本的 な考え方及び社内管理体制を明確に定め、業務の適切な運営を図り、もって経営の健全性確保に資することを目的としています。また、主要なリスクを内容に応じて物理的リスク、法務・コンプライアンス・リスク、管理運営リスク、市場リスク、事業リスク、ポートフォリオ・商品設計リスクに分類、定義しています。

（ロ）組織体制

アセット・マネージャーは、投資検討委員会／運用検討委員会の個別議事におけるコンプライアンス・リスク管理面での重要事項（利害関係者取引及び法令遵守事項を含みます。）が残る場合及び利害関係者との間で投資対象資産の取得又は運用資産の売却を行う場合外部専門家(弁護士)の意見を出

席又は書面により聴取したうえで、コンプライアンス・リスク管理委員会における全会一致による決議を経て、代表取締役社長が承認・決裁を行い、必要に応じて当該結果を取締役会に報告することとしています。上記プロセスを通じて、アセット・マネージャーは、リスクの存在及び量を十分に把握します。

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

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

## 第２【信託財産の経理状況】

本信託財産の第1期の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2024年7月31日（同日を含みます。）までです。本書の日付現在、本信託財産は、第1期の信託計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

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

本信託財産の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。）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、財務諸表についてPwC Japan有限責任監査法人の監査を受けます。

（１）【貸借対照表】
該当事項はありません。
（２）【損益計算書】
該当事項はありません。

## 第３【証券事務の概要】

1　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本受益権は、受託者の指定するシステムである「Progmat」において管理されます。

そのため、本受益者となる者は、取扱金融商品取引業者と本受益権に係る保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、当該保護預り契約を締結した取扱金融商品取引業者に委託することとされています。したがって、本受益者が本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う場合には、取扱金融商品取引業者に対して申請を行い、取扱金融商品取引業者が受託者に対してかかる請求を行います（なお、当該保護預り契約を締結した取扱金融商品取引業者以外との売買及び口座移管はできません。）。また、当該名義書換は、受託者の承諾をもって成立するものとし、当該承諾は受託者による「Progmat」への記録によって行われます。具体的な手続は、以下のとおりです。

①　本受益者から取扱金融商品取引業者への譲渡

取扱金融商品取引業者は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日における開局時間終了時（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）等、受渡日及び移転区分を記載した移転情報（本受益権の移転に係る情報を「Progmat」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、カストディアンに譲渡の指図を行います。

②　取扱金融商品取引業者から投資家への譲渡

取扱金融商品取引業者は、「Progmat」に情報が登録されていない投資家（以下「新規投資家」といいます。）に本受益権を取得させようとする場合、取扱金融商品取引業者と当該新規投資家との間の本受益権の譲渡についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。取扱金融商品取引業者は、新規投資家に対する本受益権の譲渡に係る受渡日の前営業日における、開局時間終了時までに、当該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速やかに受託者に通知します。受託者は、カストディアンから受領した当該投資家情報を「Progmat」に記録します（当該投資家情報が「Progmat」に記録された投資家を「登録投資家」といいます。）。取扱金融商品取引業者は、登録投資家に対して本受益権を譲り渡す旨の約定が成立した場合、移転情報送付期限までに、（i）譲渡の約定が成立した登録投資家の情報並びに（ii）譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）等の情報、受渡日及び移転区分を記載した移転情報を作成し、カストディアンに譲渡の指図を行います。

③　カストディアンは、上記①又は②の移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmat」に記録し、受託者に対して移転実行請求（本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求をいいます。以下同じです。）を行います。ただし、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取扱金融商品取引業者は、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）、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」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

④　受託者は、上記③の請求を受けた場合、速やかにかかる移転実行請求を承認し、「Progmat」に記録します。

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

| | |
|---|---|
| 取扱場所 | 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　本店<br>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<br>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」の利用に伴う報酬及び手数料、並びに受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。 |

＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞

本受益者は、2024年7月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日以降、取扱金融商品取引業者に対し、本受益権の裏付資産である投資対象不動産に係る鑑定評価額に基づき算出された本受益権のNAVを基準に取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申し込むことができます。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。ただし、各計算期日（信託終了日を含みます。）の5営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継並びに証券口座移管に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。ただし、事務取扱要領に基づく、買取償還のための取扱金融商品取扱業者に対する譲渡については、この限りではありません。なお、取扱金融商品取引業者は本受益権について、2024年7月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日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。

なお、アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼしうると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手続について

① 本受益者において相続が発生した場合は、相続に係る所定の手続を完了された相続人の方による取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能です。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。手続は取扱金融商品取引業者によって異なる場合がありますので、詳しくは口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

② 本受益者が、災害救助法（昭和22年法律第118号。その後の改正を含みます。）が適用された市区町村に居住されている口座名義人の場合、取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能です。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取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

2　本受益者に対する特典

該当事項はありません。

3　内国信託受益証券の譲渡制限の内容

取扱金融商品取引業者以外の本受益者は、遺贈又は贈与に基づく場合を除き、本受益権を取扱金融商品取引業者を介さずに取扱金融商品取引業者以外の者に譲渡することはできません。

4　その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第４【その他】

該当事項はありません。

## 第三部【受託者、委託者及び関係法人の情報】
## 第１【受託者の状況】
### １【受託者の概況】

（1）資本金の額等

2023年9月末日現在、資本金は324,279百万円です。また、発行可能株式総数は、4,580,000,000株であり、3,497,754,710株を発行済です（詳細は、下表のとおりです。）。最近5年間における資本金の額の増減はありません。

①　株式の総数

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

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

②　発行済株式

| 種類 | 中間会計期間末現在発行数（株）（2023年9月30日） | 半期報告書提出日現在発行数（株）（2023年11月29日） | 上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名 | 内容 |
|---|---|---|---|---|
| 普通株式 | 3,497,754,710 | 3,497,754,710 | 非上場・非登録 | （注） |
| 計 | 3,497,754,710 | 3,497,754,710 | ― | ― |

（注）　単元株式数は1,000株であり、議決権を有しています。

(2) 受託者の機構

受託者は、監査等委員会設置会社の機関設計を選択し、重要な業務執行の決定を取締役会から取締役社長へ大幅に委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、取締役監査等委員が取締役会決議に参加することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っております。なお、以下の記載は、2023年6月27日現在の情報です。

イ．法律に基づく機関の設置等

1．取締役会及び取締役

・取締役会は、経営の基本方針を決定するとともに、経営監督機能を担っており、法令で定められた専決事項以外の重要な業務執行の決定は、原則として取締役社長へ委任しております。ただし、特に重要な業務執行の決定については、取締役会が行います。

・取締役会は、受託者グループの事業に関する深い知見を備えるとともに、金融、財務会計、リスク管理及び法令遵守等に関する多様な知見・専門性を備えた、全体として適切なバランスの取れた取締役20名（うち社外取締役5名）にて構成しております。

2．監査等委員会

・監査等委員会は、取締役の職務執行の監査、監督を行います。また、監査報告の作成を行うとともに、株主総会に提出する会計監査人の選解任及び会計監査人を再任しないことに関する議案の内容の決定、実査を含めた受託者又は子会社の業務・財産の状況の調査等を行います。なお、監査等委員会は、監査等委員以外の取締役の選解任等及び報酬等に関する意見を決定し、監査等委員会が選定する監査等委員は、株主総会において当該意見を述べる権限を有しております。

・監査等委員会は、社外の監査等委員を委員長とし、監査等委員8名（うち社外の監査等委員5名、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する監査等委員1名）にて構成しております。また、監査の実効性を確保するため、監査等委員の中から常勤の監査等委員3名を選定しております。

・監査等委員会は、日常的に内部統制システムを利用して監査を行います。また実効的な監査を行うため、必要に応じて、内部監査部署である監査部に対して具体的な指示を行います。また、監査等委員会と監査部は、相互の連携体制を確保するため、適切な情報共有等を行います。

ロ．その他の機関の設置等

・受託者は、独立社外取締役による実効性の高い監督が行われる体制を構築するため、独立社外取締役のみを構成員とした「独立社外取締役会議」を設置しており、独立した客観的な立場に基づく情報共有及び意見交換を行っております。

・受託者は、運用機関としての一層のガバナンス強化を目的に、取締役会傘下の第三者機関として、社外役員及び社外の有識者が構成員の過半を占める「スチュワードシップ委員会」を設置しており、受託財産運用における議決権行使等が投資家の利益を確保するために十分かつ正当であるかを検証しております。

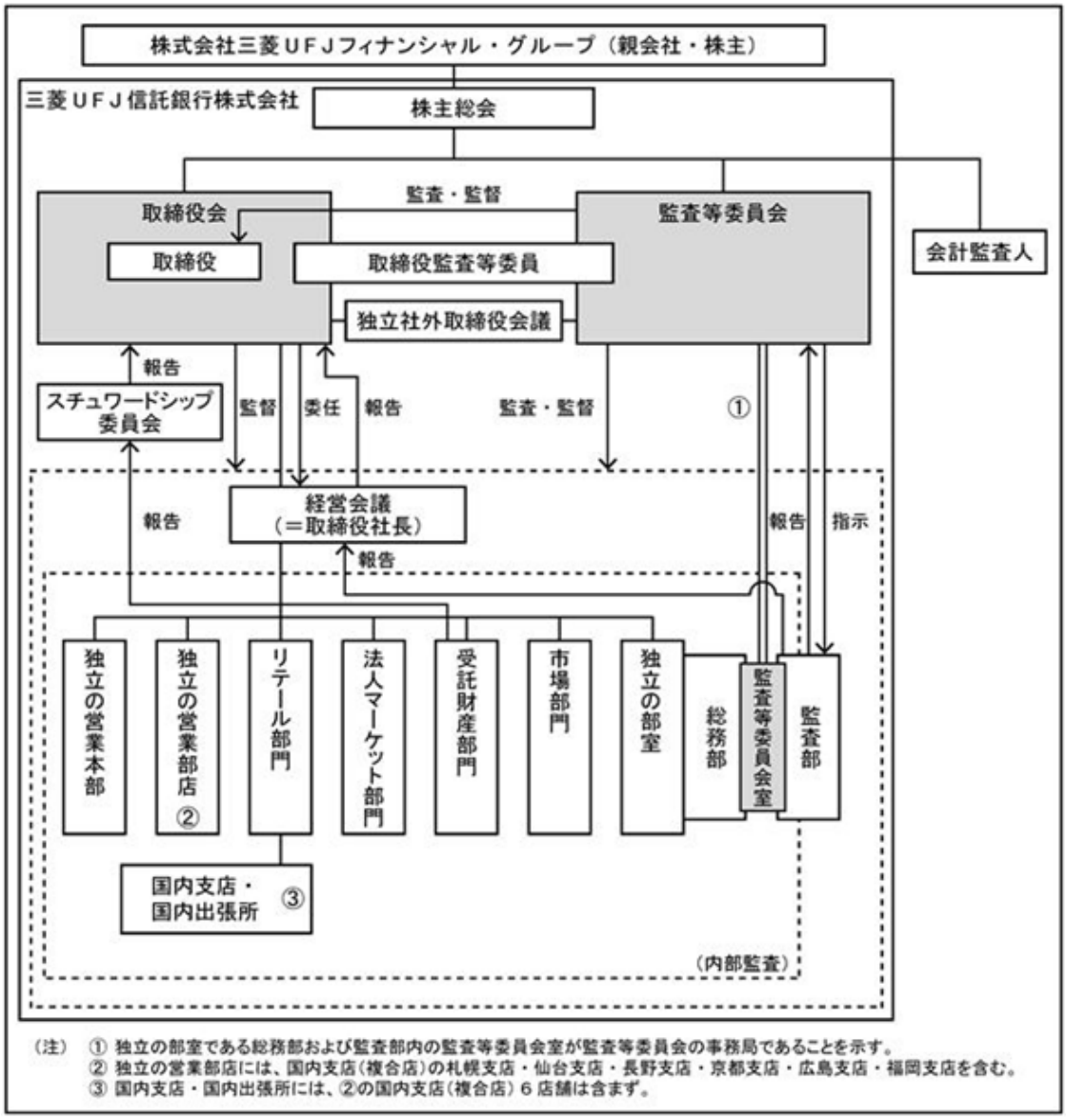
・受託者は、取締役会の傘下に、取締役社長、取締役副社長執行役員、取締役専務執行役員、部門長、コーポレートセンターの担当常務役員及び経営企画部グローバル企画室担当常務役員で構成される「経営会議」を設置し、取締役会で決定した基本方針に基づき、経営全般に関する執行方針等を協議決定しております。また、取締役会から取締役社長に委任された重要な業務執行の決定に関する事項についても協議決定しております。

・受託者は、業務執行態勢の強化の観点から、執行役員制度を導入しており、取締役社長の指揮命令の下、副社長執行役員1名（うち取締役兼務者1名）、専務執行役員6名（うち取締役兼務者4名）、常務執行役員18名（うち取締役兼務者4名）及び執行役員36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。

（2023年6月27日現在）




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

## ２【事業の内容及び営業の概況】

１　事業の内容

2023年9月末日現在、受託者グループは、親会社である株式会社三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループの下、受託者、子会社107社（うち連結子会社107社）及び関連会社4社（うち持分法適用関連会社4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 | ： | 国内外の投資家及び運用会社等に対する資産運用・資産管理サービスの提供 |
| 市場部門 | ： | 国内外の有価証券投資等の市場運用業務・資金繰りの管理 |
| その他 | ： | 上記各部門に属さない管理業務等 |

## 2 主要な経営指標等の推移

### (1) 当連結会計年度の前4連結会計年度及び当連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

| | | 2018年度<br>(自2018年4月1日至2019年3月31日) | 2019年度<br>(自2019年4月1日至2020年3月31日) | 2020年度<br>(自2020年4月1日至2021年3月31日) | 2021年度<br>(自2021年4月1日至2022年3月31日) | 2022年度<br>(自2022年4月1日至2023年3月31日) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 連結経常収益 | 百万円 | 870,361 | 881,770 | 797,507 | 875,804 | 1,466,227 |
| うち連結信託報酬 | 百万円 | 112,636 | 118,336 | 128,566 | 132,557 | 128,802 |
| 連結経常利益 | 百万円 | 137,528 | 161,926 | 157,394 | 238,541 | 205,242 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 百万円 | 103,979 | 114,227 | 117,934 | 164,345 | 140,072 |
| 連結包括利益 | 百万円 | 48,424 | △11,300 | 334,110 | 35,772 | 39,856 |
| 連結純資産額 | 百万円 | 2,127,323 | 2,072,227 | 2,367,613 | 2,349,563 | 2,318,032 |
| 連結総資産額 | 百万円 | 37,345,649 | 35,669,685 | 37,151,742 | 42,830,074 | 39,881,284 |
| 1株当たり純資産額 | 円 | 684.43 | 666.45 | 761.97 | 756.04 | 745.72 |
| 1株当たり当期純利益 | 円 | 31.03 | 36.97 | 38.17 | 53.19 | 45.33 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 円 | ― | ― | ― | ― | ― |
| 自己資本比率 | % | 5.66 | 5.77 | 6.33 | 5.45 | 5.77 |
| 連結自己資本利益率 | % | 4.59 | 5.47 | 5.34 | 7.00 | 6.03 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 百万円 | △1,946,337 | △1,798,496 | 2,578,321 | 5,691,687 | △2,598,622 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 百万円 | 1,569,631 | 1,053,721 | △134,316 | △1,972,361 | 1,740,217 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 百万円 | △497,005 | 55,557 | △23,540 | △140,240 | 61,514 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 百万円 | 14,468,038 | 13,726,509 | 16,144,294 | 19,926,226 | 19,486,729 |
| 従業員数<br>［外、平均臨時従業員数］ | 人 | 12,340<br>[2,443] | 13,425<br>[2,401] | 13,733<br>[2,286] | 13,848<br>[2,136] | 14,084<br>[2,065] |
| 合算信託財産額 | 百万円 | 257,762,911 | 271,923,551 | 314,506,923 | 439,889,942 | 452,904,363 |

(注1) 受託者及び国内連結子会社の消費税及び地方消費税の会計処理は、主として税抜方式によっております。
(注2) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
(注3) 自己資本比率は、(期末純資産の部合計－期末非支配株主持分) を期末資産の部の合計で除して算出しております。
(注4) 連結株価収益率につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。
(注5) 合算信託財産額は、「金融機関の信託業務の兼営等に関する法律」に基づき信託業務を営む連結会社毎の信託財産額（職務分担型共同受託方式により受託している信託財産を含む）を合算しております。なお、連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社です。

(2) 受託者の当事業年度の前4事業年度及び当事業年度に係る主要な経営指標等の推移

| 回次 | | 第14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 決算年月 | | 2019年3月 | 2020年3月 | 2021年3月 | 2022年3月 | 2023年3月 |
| 経常収益 | 百万円 | 732,794 | 704,295 | 568,370 | 607,961 | 1,167,912 |
| うち信託報酬 | 百万円 | 99,258 | 104,361 | 113,809 | 116,631 | 111,924 |
| 経常利益 | 百万円 | 114,519 | 150,577 | 133,035 | 215,611 | 171,138 |
| 当期純利益 | 百万円 | 95,135 | 113,081 | 96,403 | 159,884 | 124,545 |
| 資本金 | 百万円 | 324,279 | 324,279 | 324,279 | 324,279 | 324,279 |
| 発行済株式総数 | 千株 | 普通株式<br>3,497,754 | 普通株式<br>3,497,754 | 普通株式<br>3,497,754 | 普通株式<br>3,497,754 | 普通株式<br>3,497,754 |
| 純資産額 | 百万円 | 2,055,140 | 2,041,608 | 2,231,913 | 2,168,132 | 2,081,353 |
| 総資産額 | 百万円 | 33,713,809 | 31,034,919 | 31,923,946 | 35,389,633 | 33,148,018 |
| 預金残高 | 百万円 | 12,999,578 | 11,135,484 | 10,873,215 | 10,892,403 | 11,076,351 |
| 貸出金残高 | 百万円 | 4,643,676 | 4,081,093 | 3,289,807 | 2,735,906 | 2,272,102 |
| 有価証券残高 | 百万円 | 13,755,938 | 12,369,912 | 13,083,825 | 15,295,690 | 14,117,360 |
| 1株当たり純資産額 | 円 | 665.18 | 660.80 | 722.39 | 701.75 | 673.66 |
| 1株当たり配当額<br>(うち1株当たり中間配当額) | 円<br>(円) | 普通株式<br>15.72<br>(普通株式<br>4.28) | 普通株式<br>14.54<br>(普通株式<br>6.35) | 普通株式<br>11.48<br>(普通株式<br>6.20) | 普通株式<br>19.44<br>(普通株式<br>6.70) | 普通株式<br>19.22<br>(普通株式<br>16.01) |
| 1株当たり当期純利益 | 円 | 28.39 | 36.60 | 31.20 | 51.74 | 40.31 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 円 | ― | ― | ― | ― | ― |
| 自己資本比率 | % | 6.09 | 6.57 | 6.99 | 6.12 | 6.27 |
| 自己資本利益率 | % | 4.32 | 5.52 | 4.51 | 7.26 | 5.86 |
| 配当性向 | % | 53.75 | 39.72 | 36.79 | 37.56 | 47.67 |
| 従業員数<br>[外、平均臨時従業員数] | 人 | 6,457<br>[1,574] | 6,397<br>[1,516] | 6,373<br>[1,411] | 6,190<br>[1,306] | 6,218<br>[1,252] |
| 信託財産額<br>(含 職務分担型共同受託財産) | 百万円 | 121,133,005<br>(194,045,337) | 133,666,177<br>(207,484,491) | 152,797,583<br>(227,082,519) | 175,525,863<br>(261,295,295) | 179,713,118<br>(271,967,632) |
| 信託勘定貸出金残高<br>(含 職務分担型共同受託財産) | 百万円 | 360,708<br>(360,708) | 359,832<br>(359,832) | 413,435<br>(413,435) | 1,120,418<br>(1,120,418) | 1,277,875<br>(1,277,875) |
| 信託勘定有価証券残高<br>(含 職務分担型共同受託財産) | 百万円 | 515,104<br>(58,002,805) | 678,729<br>(57,931,822) | 588,696<br>(59,314,971) | 591,275<br>(67,663,477) | 481,947<br>(70,547,100) |

(注1) 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。
(注2) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
(注3) 第18期中間配当についての取締役会決議は2022年11月14日に行いました。
(注4) 1株当たり配当額のうち臨時配当を第14期に6.15円、第15期に1.90円、第17期に5.70円、第18期に8.13円含めております。
(注5) 第15期に現物配当を実施しておりますが、1株当たり配当額に含めておりません。
(注6) 自己資本比率は、期末純資産の部合計を期末資産の部の合計で除して算出しております。
(注7) 株価収益率につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。
(注8) 株主総利回りの推移につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。
(注9) 事業年度別最高・最低株価につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。
(注10) 信託財産額、信託勘定貸出金残高及び信託勘定有価証券残高には、( ) 内に職務分担型共同受託方式により受託している信託財産

（「職務分担型共同受託財産」という。）を含んだ金額を記載しております。

（注11）信託財産額（含　職務分担型共同受託財産）は、自己信託に係る分を除いております。自己信託に係る信託財産額は、第14期15億円、第15期8,507億円、第16期5,024億円、第17期4,850億円、第18期2,803億円であります。

（注12）2022年10月20日付の銀行法施行規則の改正に伴い、2023年3月期より「信託勘定暗号資産残高及び履行保証暗号資産残高」を表示することとなりましたが、該当金額がないため記載しておりません。

（注13）2020年5月1日付の銀行法施行規則の改正に伴い、2020年9月中間期より「信託勘定有価証券残高」に含まれる「信託勘定電子記録移転有価証券表示権利等残高」を区分することとなりましたが、該当金額がないため記載しておりません。

## ３【経理の状況】

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

(1) 受託者が提出した書類

① 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第18期 （自2022年4月1日　至2023年3月31日） 2023年6月27日に関東財務局長に提出。

② 半期報告書

事業年度 第19期中 （自2023年4月1日　至2023年9月30日） 2023年11月29日に関東財務局長に提出。

③ 訂正報告書

該当事項はありません。

(2) 上記書類を縦覧に供している場所

該当事項はありません。

## ４【利害関係人との取引制限】

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

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

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

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

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

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

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

① 自己又はその利害関係人と信託財産との間における取引

② 一の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引

③ 第三者との間において信託財産のためにする取引であって、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、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行規則第23条第3項の要件を充足する場合に限り、自己又はその利害関係人と本信託財産との間における取引として、以下の取引を行うことができるものとされています。

- 本信託財産に属する金銭の受託者の銀行勘定に対する預金による運用（本信託契約第15条）。
- 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第13条）。
- 本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介（本信託契約第15条）。
- 投資対象不動産の賃貸借取引（本信託契約第15条）。
- 投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託（本信託契約第15条）。
- 投資対象不動産の工事等の発注又は受注（本信託契約第15条）。
- 投資対象不動産の売買取引（本信託契約第15条）。
- 投資対象不動産の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介（本信託契約第15条）。
- 資金の振込（本信託契約第15条）。
- 残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第15条）。
- 借入れ及び本信託財産に対する担保設定（本信託契約第15条）。
- その他受益者代理人が指図した取引（本信託契約第15条）。
- その他本信託契約に定める場合。

## ５【その他】

該当事項はありません。

## 第２【委託者の状況】

### １【会社の場合】

（１）【会社の概況】

①　資本金の額等

本書の日付現在、資本金は10万円です。設立に伴うものを除き、最近5年間における資本金の額の増減はありません。

②　委託者の機構

委託者は、その社員が業務を執行するものとされています（定款第8条第1項）。社員が2名以上ある場合には、委託者の業務は社員の過半数をもって決定するものとされています（定款第8条第2項）。

本書の日付現在、委託者の社員は、JD2一般社団法人のみです。

（２）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

・信託受益権の取得、保有及び処分

・その他前号に掲げる事業に付帯又は関連する事業

②　主要な経営指標等の推移

委託者の事業年度（以下「計算期間」ということがあります。）は、毎年10月1日から翌年9月末日までの年一期ですが、第1期の事業年度は、委託者の設立日である2023年11月9日から2024年9月末日までとなります。したがって、本書の日付現在、第1期事業年度は終了しておらず、該当事項はありません。

（３）【経理の状況】

委託者の第1期の計算期間は、2023年11月9日（設立日）から2024年9月末日までです。本書の日付現在、委託者は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

（４）【利害関係人との取引制限】

該当事項はありません。

（５）【その他】

該当事項はありません。

２【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

３【個人の場合】

該当事項はありません。

## 第３【その他関係法人の概況】

### A 引受人兼取扱金融商品取引業者

### １【名称、資本金の額及び事業の内容】

| (a) 名称 | (b) 資本金の額 | (c) 事業の内容 |
|---|---|---|
| 大和証券株式会社 | 100,000百万円<br>(2023年9月30日現在) | 金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。 |

### ２【関係業務の概要】

委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーとの間で引受契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。また、(i)カストディアンとの間で、業務委託基本契約（保護預り・自己口分）に基づき引受契約締結日付で業務委託個別契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、(ii)委託者及びカストディアンとの間で引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を委託します。

### 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 | ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 |
| 所在地 | 東京都千代田区平河町二丁目16番1号平河町森タワー10F |
| 設立年月日 | 2004年10月 |
| 資本金の額 | 3億円 |
| 代表者 | 石綿 恒 |
| 事業の内容 | 投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業 |
| 免許等 | 投資運用業（関東財務局長（金商）第840号）<br>投資助言・代理業（関東財務局長（金商）第840号）<br>第二種金融商品取引業（関東財務局長（金商）第840号）<br>宅地建物取引業（東京都知事（4）第83926号）<br>取引一任代理等認可（国土交通大臣　認可第71号）<br>貸金業（東京都知事（5）第31403号） |

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　髙橋可奈 | 該当事項はありません。 | 該当事項はありません。 |

２ 関係業務の概要

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

３ 資本関係

該当事項はありません。

４ 役員の兼職関係

該当事項はありません。

５ その他

該当事項はありません。