

いちご・レジデンス・トークン
－芝公園・東新宿・都立大学・門前仲町・高井戸・新小岩－
(デジタル名義書換方式) の契約締結前交付書面

(この書面は、金融商品取引法第 37 条の 3 の規定によりお渡しするものです。)

この書面は、GRAN PASEO 芝公園、GRAN PASEO 東新宿、PASEO 都立大学 North・South、GRAN PASEO 門前仲町、GRAN PASEO 高井戸及び THE PASEO 新小岩Ⅱ（個別に又は総称して、以下「投資対象不動産」といいます。）を主たる信託財産とする不動産管理処分信託受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）を裏付資産とする匿名組合出資（合同会社 IST レジデンス 3（以下「本件営業者」といいます。）を営業者とし、合同会社 IRS3（以下「委託者」といいます。）を匿名組合員とする匿名組合契約（以下、「本件匿名組合契約」といいます。）に基づく出資持分。以下「本件匿名組合出資」といいます。）及び金銭の管理及び処分を目的に、不動産管理処分信託受益権 <いちご・レジデンス・トークン－芝公園・東新宿・都立大学・門前仲町・高井戸・新小岩－（デジタル名義書換方式）（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。）の一般受益権（以下「本受益権」といいます。）のお取引を行っていただくうえでのリスクや留意点が記載されています。あらかじめよくお読みいただき、ご不明な点はお取引開始前にご確認ください。

○本受益権の新規発行時のお取引は、主に募集の取扱い等により行います。

○本受益権は大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（以下「ODX」といいます。）が運営するセキュリティ・トークン取引システム（以下「START」といいます。）において取り扱われることが予定されており、取引開始日より株式会社 SBI 証券（以下「当社」といいます。）による注文の取次ぎを通じて START において ODX の定める売買方法によって取引を行うことができるほか、当社が直接の相手方となる方法によっても取引を行うことができます。

○本受益権は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。不動産市況等の変動や本受益権の発行者等の信用状況及び START における取引の需給状況により価格が変動すること等により、損失が生じる恐れがありますのでご注意ください。

○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に定める振替機関において取り扱われず、三菱 UFJ 信託銀行株式会社が開発し、株式会社 Progmatt が保有する分散型台帳技術を用いたコンピュータシステムである「Progmatt」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。このため、サイバー攻撃による不正アクセス等により、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。

手数料など諸費用について

【申込手数料等】

本受益権を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により購入する場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。なお、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、当社の手取金となります。

【ODX での取引にかかわる手数料等】

■ インターネットコースのお客様

買付時：約定金額（START における約定価格 × 約定口数）× 0.50%（税込 0.55%）

売却時：約定金額（START における約定価格 × 約定口数）× 2.00%（税込 2.20%）

■ 上記以外のコース（インターネットコース（プラン C）を含みます。）のお客様

買付時：約定金額（START における約定価格 × 約定口数）× 1.00%（税込 1.10%）

売却時：約定金額（START における約定価格 × 約定口数）× 2.50%（税込 2.75%）

「Progmatt」にて管理される銘柄の場合、いずれの場合も最低手数料は 500 円（税込 550 円）となります。

【受託者（三菱 UFJ 信託銀行株式会社、以下同じ。）信託報酬等】

当初信託報酬

以下の A + B により算出される金額（1 円未満の端数は切り捨てます。）

A = 信託設定日における本件匿名組合出資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。【受託者信託報酬等】において以下同じです。）×0.2%（税込 0.22%）

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）

期中信託報酬

各信託計算期間^{※1} 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。）

$(A \times 0.2\% \text{ (税込 0.22\%)} + B \times 0.2\% \text{ (税込 0.22\%)}) \times C \div 365^{\text{※2}} + D$

A = 期中信託報酬支払日^{※3} の直前の信託計算期日時点（初回の期中信託支払日の場合は信託設定日における本件匿名組合出資の信託譲渡の直後の時点）の本信託の総資産

B = 期中信託報酬支払日の直前の信託計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件匿名組合出資の信託譲渡の直後の時点）の本受益権の元本金額（受益権調整引当額を含みません。）

C = 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間に含まれる実日数

D = 期中信託報酬支払日に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。）

※1 信託計算期間は、各信託計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含みます。）までの期間。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。なお、信託計算期日は、毎年1月及び7月の各末日（当該日が営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日。以下同じ。）でない場合は前営業日）並びに信託終了日。）

※2 1年を365日とする日割計算

※3 信託報酬の支払日である信託計算期日。以下同じ。

終了時信託報酬

以下のA + Bにより算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）

A = 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%）

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

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（1円未満の端数は切り捨てます。）

【本件営業者の報酬】

本件営業者は、本件匿名組合契約に基づき事業を遂行する対価として、本件匿名組合契約に定める最初の計算期間（本件匿名組合契約の締結日（2023年12月11日（予定））から2024年4月末日までをいいます。なお、本件匿名組合契約の計算期間は、毎年5月及び11月の各1日から同年10月及び翌年4月の各末日までの各期間です。）の初日（同日を含みます。）から最後の本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却日（同日を含みます。）までを発生期間とする営業者報酬を、各計算期間当たり金100,000円を收受することができ、かかる営業者報酬は当該事業に関する匿名組合の費用に含まれるものとします。ただし、6か月に満たない計算期間又は6か月を超える計算期間の営業者報酬については、金200,000円について1年を365日とする日割計算（1円未満切り捨て）によって算出された金額とします。

【ファンド・マネージャー（いちごリアルティマネジメント株式会社、以下同じ。）の報酬】

アップフロント報酬

なし

期中運用報酬

ファンド・マネジメント報酬計算期間（信託計算期間と同一の期間をいいます。）毎に、固定金200,000円（税込金220,000円）

【アセット・マネージャー（いちごリアルティマネジメント株式会社、以下同じ。）の報酬】

アップフロント報酬

本件営業者による本件不動産受益権の取得価格（消費税及び地方消費税並びに本件不動産受益権の購入に要した一切の付随費用の額を含みません。以下同じです。）の1.0%（税込1.1%）相当額（1円未満の端数は切り捨てます。）

期中運用報酬

各 AM 報酬計算期間^{※4} 毎に、以下の算式により算出される金額の合計額（1円未満の端数は切り捨てます。）

$A \times B \div 365$ （1年を365日とする日割計算）

A = 本件営業者による本件不動産受益権の取得価格の0.5%（税込0.55%）相当額

B = AM 報酬計算期間中における不動産信託受益権等の保有実日数

※4 毎年1月及び7月の末日に終了する期間（同日を含みます。ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日）。なお、上記にかかわらず、初回の AM 報酬計算期間は、アセット・マネジメント業務委託契約締結日から2024年7月末日までの期間。

売却時報酬

税抜売却価格の0.5%（税込0.55%）相当額（1円未満の端数は切り捨てます。）

【受益者代理人の報酬】

信託計算期間毎に金400千円（税込440千円）

【START における本受益権の年間取扱管理料】

1年当たり50,000円（税込55,000円）（ただし、期末時価総額が50億円以上300億円未満となった場合には、1年当たり100,000円（税込110,000円））

【その他の費用】

以下の費用等が本信託の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）から支払われます。なお、これらの費用は変動し又は現時点で確定していないため、事前に料率・上限額等を示すことができません。

- 本信託の受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用
- 有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成に関連する費用
- 貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- 本件匿名組合出資の売却に係る費用
- 税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
- その他、本信託の維持に要する費用

なお、本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「Progmatt」の利用に伴う報酬及び手数料は設定されておらず、受託者信託報酬等にも含まれておりません。

金融商品市場における相場その他の指標の変動などにより損失が生じるおそれがあります。

金利水準、不動産相場等の変動や、本受益権の裏付けとなっている不動産等（最終的な裏付け資産を含みます。）の価格や評価額の変動に伴い、本受益権の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。

指標等	理由
不動産市況	<ul style="list-style-type: none"> ・本信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。 ・本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日（信託終了日をいいます。）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。<u>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。</u>
稼働状況、賃料水準、金利、諸費用	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>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。</u> ・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、不動産管理处分信託の受託者やその業務委託先に対する報酬等の投資対象不動産以外の費用もあります。これらの費用は、投資対象不動産の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、投資対象不動産における事故等、受託者やその業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。 ・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、テナントの属性、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。

<p>マスターリースに関するリスク</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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となりますが、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となります。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。
<p>住居への投資に関するリスク</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>災害等のリスクによる滅失・劣化・毀損、瑕疵</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・火災、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。 ・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。
<p>法的規制等によるリスク</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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

	<p>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。</p>
<p>借入れに関するリスク</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本件営業者は、本件不動産受益権の取得に当たり、レンダー（新生信託銀行株式会社*）との間で、本件不動産受益権を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れ（以下「本借入れ」といいます。また、これに関連する担保権の設定契約等と併せた関連契約を総称して「本借入関連契約」といいます。）を行う予定です。 <li style="padding-left: 2em;">*レンダーである新生信託銀行株式会社は、当社の親法人等（金融商品取引法第31条の4第3項及び金融商品取引法施行令第15条の16第1項に定める親法人等をいいます。）です。また、新生信託銀行株式会社による貸出は、当社の親法人等であり同銀行の100%出資親会社である株式会社SBI新生銀行を委託者とする特定金外信託契約に基づいて行うものです。 ・本件匿名組合契約上、本件匿名組合出資に対する配当等は本件営業者による本借入れに劣後することとされているため、本件営業者について破産、民事再生その他の倒産手続が行われる場合や本件不動産受益権の価値が下落する等により本件営業者が営業において損失が生じた場合には、本借入れの返済が優先される結果、本件匿名組合出資に係る出資金の一部又は全部について、返還を受けられないリスクがあります。 ・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、分配停止事由、強制売却事由等が設けられます。 ・本借入れにおいては、一定の財務制限条項（DSCR（Debt Service Coverage Ratio）テスト及びLTV（Loan to Value）テスト）が分配停止事由として定められる予定であり、

分配停止事由が生じた場合には、本件営業者から受託者に対する配当を行うことができない旨が定められる予定です。

したがって、本件営業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、本借入れに関して期限の利益喪失事由が発生している場合のほか、かかる財務制限条項や禁止行為、分配停止事由等により、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、本件営業者から受託者に対する配当が制限され、又は停止される可能性があり、その結果、受託者が本件匿名組合契約に基づいた配当の全部又は一部を受領できず、本信託財産における配当原資が不足することになることで、本受益者に対する配当が制限される可能性があります。

・本借入れに伴い、本件営業者の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。また、本借入れにおいては、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、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や強制売却事由が生じた場合にレンダーが売却する権限を行使した場合、本件営業者は、担保権が設定された資産（本件不動産受益権又は投資対象不動産）に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。

・本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本件匿名組合契約の収益・資産価値変動を通じて、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、また、金利変動の影響を相対的に強く受ける可能性があります。本件営業者においては、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の価格の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、約 74.8%（投資対象不動産の 2023 年 10 月 31 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、約 69.6%）となっており、小口の不動産証券化投資商品の代表である J-REIT における一般的な比率よりも高くなるもの

と考えられます。そのため、かかるレバレッジ効果の程度が、J-REIT における一般的な水準よりも大きくなる可能性があります。また、レバレッジ効果の程度が高まる結果、上記の財務制限条項や禁止行為、分配停止事由等への抵触が生じやすくなったり、生じた場合の影響が大きくなる可能性もあります。

- ・当社の親法人等である新生信託銀行株式会社及び株式会社 SBI 新生銀行と本受益者との間には、利益相反が生じるおそれがあります。新生信託銀行株式会社及び株式会社 SBI 新生銀行は、本借入関連契約に基づく債権の保全・回収等を目的として、本受益権の元本全額の償還に不足する水準で本借入関連契約上の権利を行使する可能性があり、その場合、本受益権の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。

発行者等の業務又は財産の状況の変化などによって損失が生じるおそれがあります。

本受益権の発行者の業務や財産の状況に変化が生じた場合や、裏付け資産の発行者の業務や財産の状況に変化が生じた場合、本受益権の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。

当該者	理由
委託者	<p>・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（ファンド・マネージャーを含みます。）、本件匿名組合出資の出資先である本件営業者、不動産管理処分信託の委託者、アセット・マネージャー及び受託者（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並びに START における取扱いの継続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によって</p>
受託者	
精算受益者	
受託者からの業務委託先 （ファンド・マネージャーを含みます。）	
本件営業者	
不動産管理処分信託の委託者	
アセット・マネージャー及び受託者（不動産信託受託者）	
受託者（不動産信託受託者）からの業務委託先（マスターリース会社を含みます）	
引受人	

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。

本受益権のお取引は、クーリング・オフの対象にはなりません。

本受益権のお取引に関しては、金融商品取引法第 37 条の 6 の規定の適用はありません。

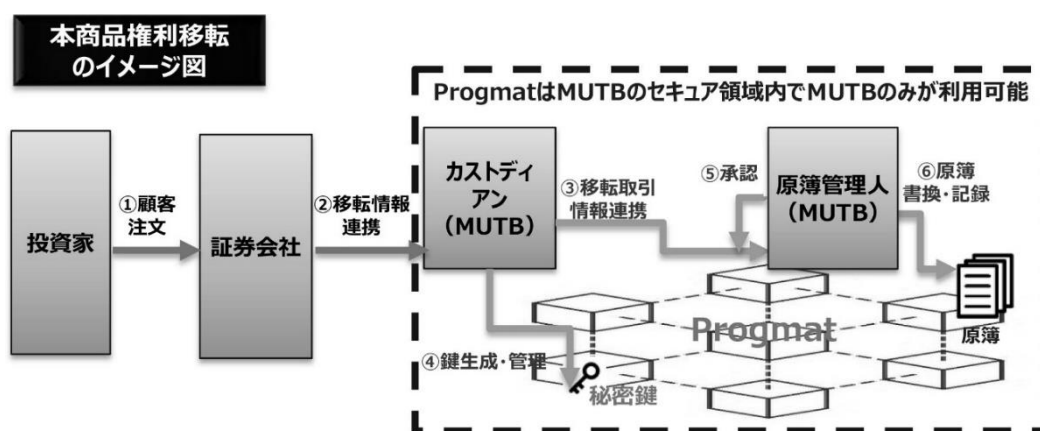
電子記録移転有価証券表示権利等の概要

- ・本受益権は、信託法に従って設定される信託の一般受益権です。
- ・本受益権は、金融商品取引法第 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。
- ・本受益権は金融商品取引業等に関する内閣府令第 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。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。

電子記録移転有価証券表示権利等の性質に関し顧客の注意を喚起すべき事項

- ・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に定める振替機関において取り扱われず、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（価値データを移転する記録をいいます。以下同じ。）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、当社に対する申請を通じて行いますが、カストディアン（三菱 UFJ 信託銀行株式会社、以下同じ。）が当社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。
- ・「Progrmat」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。このため、今後、2023 年 11 月 20 日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。
- ・ODX が運営する START においてシステム障害が生じた場合には、これに伴って「Progrmat」上における受益者の確定が困難になること等により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。



- ・上場株式等が振替機関（証券保管振替機構）を通じて権利の移転・記録が行われるのに対し、電子記録移転有価証券表示権利等（以下「トークン化有価証券」といいます。）は、ブロックチェーン技術等を利用し電子情報処理組織を用いて権利の移転・記録が行われます。
- ・トークン化有価証券は、銘柄ごとに用いられる技術の内容が異なる（それにより権利の移転・記録の方法が異なる）場合があります。
- ・権利の移転・記録に係る技術を提供する者と当該技術を用いて当該トークン化有価証券を流通させるプラットフォームを提供する者が異なる場合があります。
- ・権利の移転・記録に係る技術の不確実性及びプラットフォームに係る技術・運営の不確実性に対するリスクがあります。
- ・権利の移転・記録の仕組みが既存の有価証券と異なることから、トークン化有価証券の流出や権利移転の効力発生要件、決済、対抗要件の具備について、既存の有価証券と異なるリスクがあります。
- ・トークン化有価証券の流出等があった場合には、一定期間、権利の移転が行えなくなる、分配金の支払等が行われなくなる、また、当該トークン化有価証券に関する権利の全部又は一部が消失する可能性があります。
- ・有価証券の種類や取引に応じて適用される法令諸規則による規制等は、トークン化有価証券についても、既存の有価証券と同様に適用されます。

本受益権の START における売買取引に関するご注意事項等

- ・START は、ODX の運営する私設取引システムですので、取扱銘柄に適用される売買制度や開示規制等は、金融商品取引法等の規制を受ける点では共通しているものの、ODX が独自に制定した規則に基づくものとなり、金融商品取引所が上場有価証券に対して実施している内容とは異なります。よって、当該銘柄の流動性等については、上場有価証券とは異なるリスクが存在します。
- ・本受益権は ODX が開設する START において売買取引が行われている間は、ODX が提供する適時情報提供システムにおいて、災害等のリスクが生じた場合には適時に情報が公衆縦覧に付されますので、投資家の皆様におかれましては、当該情報等を入手した上で、売買取引を行うことが可能です。
- ・アセット・マネージャーは、本受益権の START での取扱開始日以降、ODX の定める「セキュリティトークン取扱規程」に則り、銘柄に係る適時に投資家に提供すべき情報を自社のホームページで公開する他、ODX が運用する適時情報の提供システムにおいても同時に公衆縦覧に付します。なお、アセット・マネージャーは、任意開示として、制度開示で定められる内容についても ODX の運用する同システムで公衆縦覧に付すこともあります。お客様は当該情報を踏まえ、本受益権の売買取引を行っていただくようお願いいたします。

信託受益権等に関する事項

1. 信託受託者

住所	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号
名称	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
公告の方法	受託者が本信託契約に関して公告を行う場合には、法令等に別段の定めのある場合を除き、その公告の方法（公告の期間を含むがこれに限られません。）は受託者における方法に従うものとします。

2. 信託契約に関する事項

(1) 信託財産に関する事項

種類	■金銭 □土地 □建物 □借地権 ■その他（本件匿名組合出資）	
管理・処分の方法	<p>●本件匿名組合出資</p> <p>本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業を対象としています。</p> <p>本件営業者は、アセット・マネジメント業務委託契約（投資一任契約）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（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 2023 年 11 月 20 日現在における本件不動産受益権の処分、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、当該方針は今後変更される場合があります。</p>	
	取得方針	本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。
	借入方針	新たな不動産受益権の購入を目的とした新規借入れは行いません。運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前弁済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。
	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	<p>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、引受保険会社の付保格付等を踏まえた適切な選定を行います。</p>
修繕及び設備投資の方針	<p>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。</p>
売却方針	<p>原則として、信託計算期間である2029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。</p> <p>ただし、信託計算期間である2024年7月期から2028年7月期（2023年12月22日から2028年7月31日）までの間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権の全部を早期売却する場合があります。</p> <p>また、信託計算期間である2029年1月期が終了する2029年1月31日までの間に本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化のために必要とアセット・マネージャーが判断する場合、信託計算期間である2029年1月期が終了した後から2年間（2031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。</p> <p>さらに、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高の返済期日が最終返済期日（2031年12月22日）まで延長された場合には、2032年1月31日までを限度として、本借入れに係る金銭消費貸借契約上の貸付に係る元本残高を返済するまでに必要と見込まれる期間につき、運用期間の延長を決定する場合があります。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。</p> <p>ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権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。その場合、本件匿名組合出資の価値が棄損する場合があります。</p>
<p>(注) 上記「売却方針」では、アセット・マネージャーが想定している運用期間の最終期である2029年1月期の売却と、それ以前の売却並びにそれ以後の運用期間の延長及び売却の関係を理解を容易にするため、2029年1月期の売却を原則としたうえで、「早期売却」、「運用期間の延</p>	

	<p>長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。</p> <p>●金銭</p> <p>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。</p>															
<p>交付に関する事項</p>	<p>受託者は、信託期間満了日（2031 年 1 月 31 日をいいます。ただし、本借入れにつきその返済期日が 2031 年 12 月 22 日まで延期されたことに伴い、アセット・マネージャーにより本件営業者における運用期間を 2032 年 1 月 31 日までを限度として延長する旨の通知を受領した場合には、信託期間満了日は当該日まで延長されます。以下同じです。）の 120 日前の日、信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。）又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件匿名組合出資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。）までに、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本件匿名組合契約を終了させるものとします。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、本件匿名組合出資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、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の売却後、本件匿名組合出資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、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件匿名組合出資の譲受人の間で行うものとします。</p>															
<p>管理・処分権限</p>	<p>権限を有する者</p>	<p>受託者、ファンド・マネージャー、アセット・マネージャー</p>														
	<p>権限の内容</p>	<p>受託者は、本不動産信託受益権の管理、運用及び処分その他の本信託の目的の達成のために必要な一切の行為を本信託契約に従って行う権限を有します。</p> <p>ファンド・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本信託に関する配当方針の決定その他の受託者のキャッシュマネジメントに関する業務等を行います。</p> <p>アセット・マネージャーは、本件営業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。</p>														
<p>評価に関する事項</p>	<p>信託の設定時における第三者による信託財産の評価</p> <p>■有 □無 □不明</p> <table border="1" data-bbox="564 1682 1449 1951"> <thead> <tr> <th data-bbox="564 1682 804 1727">資産の種類</th> <th data-bbox="809 1682 1054 1727">内容</th> <th data-bbox="1059 1682 1299 1727">価格</th> <th data-bbox="1303 1682 1449 1727">比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="564 1733 804 1906">本件匿名組合出資の裏付けとなる不動産管理処分信託の受益権</td> <td data-bbox="809 1733 1054 1906">本件不動産受益権</td> <td data-bbox="1059 1733 1299 1906">9,633 百万円^{※5}</td> <td data-bbox="1303 1733 1449 1906">100.0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="564 1912 1054 1951">合計</td> <td data-bbox="1059 1912 1299 1951">9,633 百万円</td> <td data-bbox="1303 1912 1449 1951">100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5 本件不動産受益権の価格については、有価証券届出書に投資対象不動産鑑定評価額として記載された金額を記載しています。なお、本件匿名組</p>				資産の種類	内容	価格	比率	本件匿名組合出資の裏付けとなる不動産管理処分信託の受益権	本件不動産受益権	9,633 百万円 ^{※5}	100.0%	合計		9,633 百万円	100.0%
資産の種類	内容	価格	比率													
本件匿名組合出資の裏付けとなる不動産管理処分信託の受益権	本件不動産受益権	9,633 百万円 ^{※5}	100.0%													
合計		9,633 百万円	100.0%													

		合出資の価格は 2,894 百万円、現金は 29 百万円、合計 2,923 百万円になります。
--	--	---

(2) 信託期間

本信託の信託期間は、信託設定日から信託終了日までとします。ただし、信託の清算が終了するまで、本信託は存続します。

本信託は、(i) 信託期間満了日の 120 日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において信託財産内に本件匿名組合出資が残存するとき（本件匿名組合契約が解除され又は終了した場合においては、本件匿名組合契約の解除又は終了後、本件匿名組合契約の清算が未了であるとき）には、本件匿名組合契約が終了した日の 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ファンド・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。ただし、いかなる場合も信託終了日は信託期間満了日を超えないものとし、信託終了日が信託期間満了日の翌日以降の日となる場合には、信託期間満了日を信託終了日とします。

(3) 受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）

本受益権は ODX が運営する START において取り扱われることを予定しており、取引開始日より当社による注文の取次ぎを通じて START において ODX の定める売買方法によって取引を行うことができるほか、当社が直接の相手方となる方法によっても取引を行うことができます。

(4) 取引の種類別

本取引は、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）を、お客様が取得する取引です。

(5) 売主に関する事項

名 称：三菱 UFJ 信託銀行株式会社
所在地：東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号
名 称：合同会社 IRS3
所在地：東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号

(6) 信託の目的

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匿名組合出資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。

(7) 受益者の権利義務に関する事項

<p>受託者が受益者との間において、信託法（平成 18 年法律第 108 号）第 48 条第 5 項（同法第 54 条第 4 項において準用する場合を含む。）に規定する合意を行う定めがある場合（信託業法第 29 条の 3 の規定により信託会社が説明する場合を除く。）は、その旨及び当該合意の内容</p>	<p><input type="checkbox"/>有 <input checked="" type="checkbox"/>無</p>
<p>受益者の意思決定に関する特別の定め</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>有（本信託契約第 33 条） <input type="checkbox"/>無 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（但し、本信託契約第 43 条に定める本信託契約の変更を除く。）には、当該意思決定は、受益者代理人及び精算受益者の合意（但し、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。</p>
<p>信託の変更、併合又は分割に関する特別の定め</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>有（本信託契約第 43 条） <input type="checkbox"/>無</p> <p>1 受託者は、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る。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。</p> <p>2 上記 1 の変更には、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、信託の目的に反しないこと及び受益者の利益に適合することが明らかであるときも含まれる。</p> <p>3 上記 1 にかかわらず、①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（但し、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、受益者の利益を害する変更に限りに、かかる変更以外の変更については上記 1 に従うものとする。以下「重要な信託の変更」という。）がなされる場合及び②かかる重要な信託の変更には該当しないものの、以下の各号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「非軽微な信託の変更」という。）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一般受益者は一定の期間（但し、1 か月以上とする。）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、知れている一般受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた一般受益者の有する一般受益権の口数が総一般受益権口数の 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る。なお、ファンド・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する。</p> <p>(1)受益者に関する事項 (2)受益権に関する事項 (3)信託財産の交付に関する事項 (4)信託期間、その延長及び信託期間中の解約に関する事項</p>

	<p>(5)信託計算期間に関する事項</p> <p>(6)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</p> <p>(7)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</p> <p>(8)信託の元本の追加に関する事項</p> <p>(9)受益権の買取請求に関する事項</p> <p>(10)その他受益者の利益を害するおそれのある事項</p>
<p>信託終了事由に関する特別の定め</p>	<p>■有（本信託契約第 47 条） □無</p> <p>(1) 法人税法第 2 条第 29 号八に規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなったとき。</p> <p>(2) 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とき。</p> <p>(3) 本不動産信託契約に基づく本信託不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本不動産信託受益権の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、本信託不動産又は本匿名組合出資持分が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされたとき。</p> <p>(4) 委託者、受益者又は受託者が本信託契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30 日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかったとき。</p> <p>(5) ①一般受益権の募集又は②当初精算受益権譲受人に対する精算受益権の譲渡又は③本借入れのいずれかが中止されたとき。</p> <p>(6) 本匿名組合出資持分が売却され、受託者が売却代金全額を受領したとき。</p> <p>(7) 本匿名組合契約が解除され又は終了したとき。</p> <p>(8) 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とき。</p> <p>(9) 全ての本不動産信託が終了したとき。</p> <p>(10) 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とき。</p> <p>(11) 受託者が、本信託を終了することが受益者に有利であると判断したとき。</p> <p>(12) 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とき。</p> <p>(13) 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生したとき。</p>
<p>信託の合意による終了に関する特別の定め</p>	<p>□有 ■無</p>
<p>受託者の辞任・新受託者の選任に関する特別の定め</p>	<p>■有（本信託契約第 54 条） □無</p> <p>1 受託者は、受託者が正当な事由があると合理的に判断する場合は、受益者代理人及び精算受益者に対して 6 か月前までに通知することにより、辞任することができる。</p> <p>2 上記 1 に基づき受託者が辞任した場合、受益者代理人及び精算受益者は、新受託者を選任する。但し、受益者代理人及び精算受益者が新受託者を選任しない場合は、辞任した受託者は、新受託者の選任を裁判所に請求できる。</p>

	3 上記 1 に基づき受託者が辞任した場合、辞任した受託者は、信託事務の計算を行い、本信託財産を新受託者に交付し、信託事務の引継ぎを行う。
--	---

(8) 信託受益権の損失の危険に関する事項

信託法第 21 条第 1 項第 3 号に掲げる権利に係る債務がある場合は、当該債務の総額及び契約ごとの債務の金額その他当該債務の内容に関する事項	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明
上記のほか、信託受益権について損失を生じるおそれのある債務がある場合は、その旨及び当該債務の総額その他の当該債務の状況	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明
信託債権、信託財産に設定された担保権その他当該信託受益権に優先する権利がある場合は、当該権利の内容	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明
信託受益権について信用補完が講じられている場合は、その旨及び当該信用補完の内容	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明
金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第六条の規定に基づき損失の補てん又は利益の補足を約する特約が付されている場合は、その旨及びその内容	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明

(9) 信託財産に関する租税その他の費用に関する事項（本信託契約第 20 条、第 46 条）

租税その他の信託費用は信託財産から支出します。

(10) 信託財産の計算期間に関する事項（本信託契約第 23 条）

本信託の計算を行う日（以下「信託計算期日」という。）は、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する。）並びに信託終了日とする。また、本信託の計算期間（以下「信託計算期間」という。）は、各信託計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含みます。）までの期間とする。但し、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。

(11) 信託財産の管理又は処分の状況の報告に関する事項（本信託契約第 24 条）

受託者は、各信託計算期日における信託財産状況報告書及び信託業法第 29 条第 3 項に規定する書面を作成し、作成後遅滞なくその電磁的記録を電子メールにて受益者代理人及び精算受益者に送付します。

(12) 受託者の氏名又は名称及び公告の方法

上記 1. のとおり

- (13) 信託財産である金銭を固有財産又は他の信託財産である金銭と合同運用する場合は、その旨及び当該信託財産と固有財産又は他の信託財産との間の損益の分配に係る基準
該当事項はありません。

本受益権に係る金融商品取引契約の概要

当社における本受益権のお取引については、以下によります。

- ・本受益権の募集若しくは売出しの取扱い
- ・ODX が運営する START への注文の取次ぎ
- ・当社が自己で直接の相手方となる買取
- ・本受益権の売出し

本受益権に関する租税の概要

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。

本受益権の分配金（利益超過分配を含みます。また、以下のただし書により控除する金額がある場合には、当該金額を加算した金額となります。）には、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。ただし、本信託においては、受託者が受領する本件匿名組合出資に係る利益の分配に対してなされる 20.42%（所得税 20%及び復興特別所得税（所得税の 2.1%））の源泉徴収税額のうち一定の金額については、本受益者に対する本受益権の収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます。

本受益権の分配金については、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。

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（利益超過分配を含みます。また、以下のただし書により控除する金額がある場合には、当該金額を加算した金額となります。）は、15.315%（15%の所得税及び復興特別所得税（所得税額の 2.1%）の合計）の税率で源泉徴収されます。ただし、本信託において、受託者が受領する本件匿名組合出資に係る利益の分配に対してなされる 20.42%（所得税 20%及び復興特別所得税（所得税の 2.1%））の源泉徴収税額のうち一定の金額については、本受益者に対する収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます。法人税申告において、当該源泉徴収税額は本受益権の元本保有期間に応じて所得税額控除の対象になります。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。

なお、税制が改正された場合等は、上記の内容が変更になる場合があります。
詳細につきましては、税理士等の専門家にお問い合わせください。

譲渡の制限

- ・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。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、当社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。
- ・本受益権は、START における譲渡又は当社が直接の相手方となる店頭取引による譲渡以外の方法で譲渡することはできません。ただし、遺贈又は贈与に基づく場合はこの限りではありません。

当社が行う金融商品取引業の内容及び方法の概要

当社が行う金融商品取引業は、主に金融商品取引法第 28 条第 1 項の規定に基づく第一種金融商品取引業であり、当社において有価証券(本受益権を含みます。)のお取引や保護預けを行われる場合は、以下の方法によります。

- ・本受益権のお取引にあたっては、保護預り口座及び（インターネットでお取引頂く場合）ST 口座の開設が必要となります。
- ・お取引のご注文をいただいたときは、原則として、あらかじめ当該ご注文に係る代金又は有価証券の全部又は一部(前受金等)をお預けいただいた上で、ご注文をお受けいたします。
- ・前受金等を全額お預けいただいていない場合、当社との間で合意した日までに、ご注文に係る代金をお預けいただけます。
- ・ご注文にあたっては、銘柄、売り買いの別、数量、価格等お取引に必要な事項を明示していただきます。これらの事項を明示していただけなかったときは、お取引ができない場合があります。
- ・ご注文いただいたお取引が成立した場合には、取引報告書をお客様にお渡しいたします(郵送又は電磁的方法による場合を含みます。)

当社の概要

商号等	株式会社 SBI 証券 金融商品取引業者、商品先物取引業者 関東財務局長(金商)第 44 号
本店所在地	〒106-6019 東京都港区六本木 1-6-1
加入協会	日本証券業協会、一般社団法人 日本 STO 協会、一般社団法人 金融先物取引業協会、一般社団法人 第二種金融商品取引業協会、日本商品先物取引協会
指定紛争解決機関	特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター
資本金	54,323,146,301 円(2023 年 9 月 29 日現在)
主な事業	金融商品取引業
設立年月	1944 年 3 月
連絡先	「インターネットコース」でお取引されているお客さま：SBI 証券 カスタマーサービスセンター 電話番号：0120-104-214（携帯電話からは、0570-550-104（有料）） 受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分（年未年始を除く） SBI マネープラザのお客さま：SBI 証券 マネープラザカスタマーサポートセンター 電話番号：0120-142-892 受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分（年未年始を除く） IFA コース、IFA コース（プラン A）のお客さま：IFA サポート 電話番号：0120-581-861 受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分（年未年始を除く） 担当営業員のいらっしゃるお客さまは、お取引のある各店舗へご連絡をお願いいたします。

SBI 証券に対するご意見・苦情等に関するご連絡窓口

当社に対するご意見・苦情等に関しては、以下の窓口で承っております。

住 所：〒106-6019 東京都港区六本木 1-6-1

連絡先：**「インターネットコース」でお取引されているお客さま：SBI 証券 カスタマーサービスセンター**

電話番号：0120-104-214（携帯電話からは、0570-550-104（有料））

受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分（年未年始を除く）

SBI マネープラザのお客さま：SBI 証券 マネープラザカスタマーサポートセンター

電話番号：0120-142-892

受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分（年未年始を除く）

IFA コース、IFA コース（プラン A）のお客さま：IFA サポート

電話番号：0120-581-861

受付時間：平日 8 時 00 分～17 時 00 分（年未年始を除く）

担当営業員のいらっしゃるお客さまは、お取引のある各店舗へご連絡をお願いいたします。

金融 ADR 制度のご案内

金融 ADR 制度とは、お客様と金融機関との紛争・トラブルについて、裁判手続き以外の方法で簡易・迅速な解決を目指す制度です。

金融商品取引業等業務に関する苦情及び紛争・トラブルの解決措置として、金融商品取引法上の指定紛争解決機関である「特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター（FINMAC）」を利用することができます。

住 所：〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号 第二証券会館

電話番号：0120-64-5005（FINMAC は公的な第三者機関であり、当社の関連法人ではありません。）

受付時間：月曜日～金曜日 9時00分～17時00分（祝日、年末年始を除く）

令和8年4月税制改正にかかわる補足書面

株式会社 SBI 証券

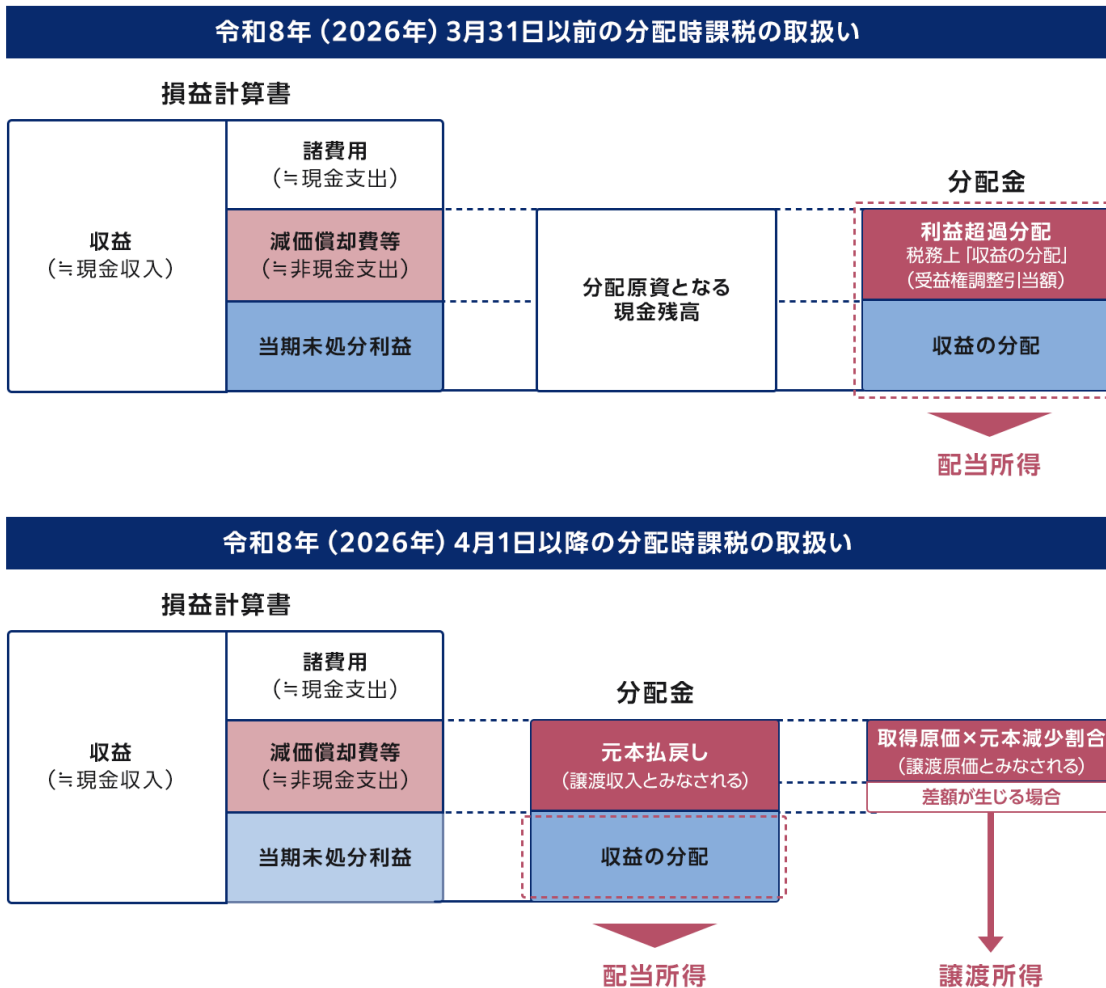
令和8年（2026年）4月以降、特定受益証券発行信託の分配金に係る税制改正に伴い、不動産 ST の分配金の支払いについて、主に以下の点が変更になっています。

- 不動産 ST の分配金について、利益分配金と元本払戻しの内訳が明示されます。
- 分配金の支払い時期が、従前の決算期末から、決算期末の概ね 2 か月後へ変更されます。
- 決算期末直前の数日間の売買停止期間が不要となります。

税制改正前後の分配金の課税取扱いの概略は下表のとおりです。

改正法適用前 (令和8年(2026年)3月31日以前)	改正法適用後 (令和8年(2026年)4月1日以降)
信託計算期間における当期末処分利益を超える額の投資家（受益者）への分配が、利益超過配当として分配時に配当所得課税の対象	<ul style="list-style-type: none"> 信託計算期間における当期末処分利益を超える額の投資家（受益者）への分配（利益を原資としない分配）について、利益の配当ではなく元本の払戻しとして取扱い 元本の払戻しが行われた場合、税法上は受益権の一部が譲渡されたものとみなされ、交付を受けた金銭の額を譲渡収入、受益権の帳簿価額に元本減少割合を乗じて計算した金額を譲渡原価とし、その差額が生じる場合は譲渡所得とみなされる

<分配金に係る課税の取扱いのイメージ図>



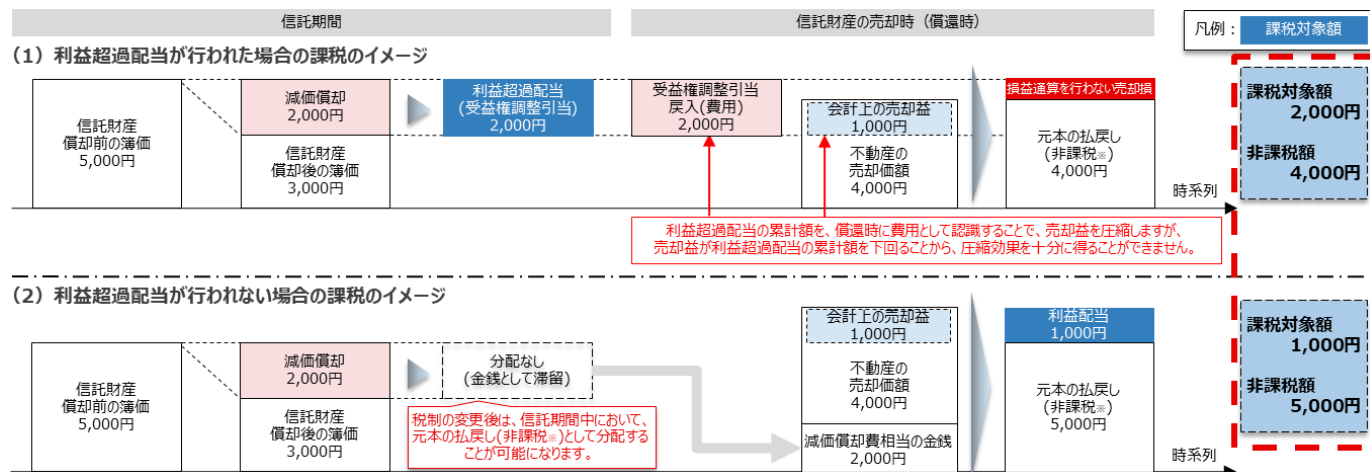
※個人投資家のお客さまで、分配時に譲渡所得が発生する場合、一般口座および特定口座（源泉徴収なし）ご利用のお客さまは、原則として確定申告が必要となります点にも、併せてご注意ください。

また、今回の改正に伴い、**分配金の支払い時期が、実務運用の観点から、権利確定日である決算期末の概ね2か月後になります。**この結果、**権利者確定のために必要であった決算期末直前の数日間の売買停止期間が不要となります。**

償還時の不動産売却益の有無による運用期間を通じた課税対象額の違いについて

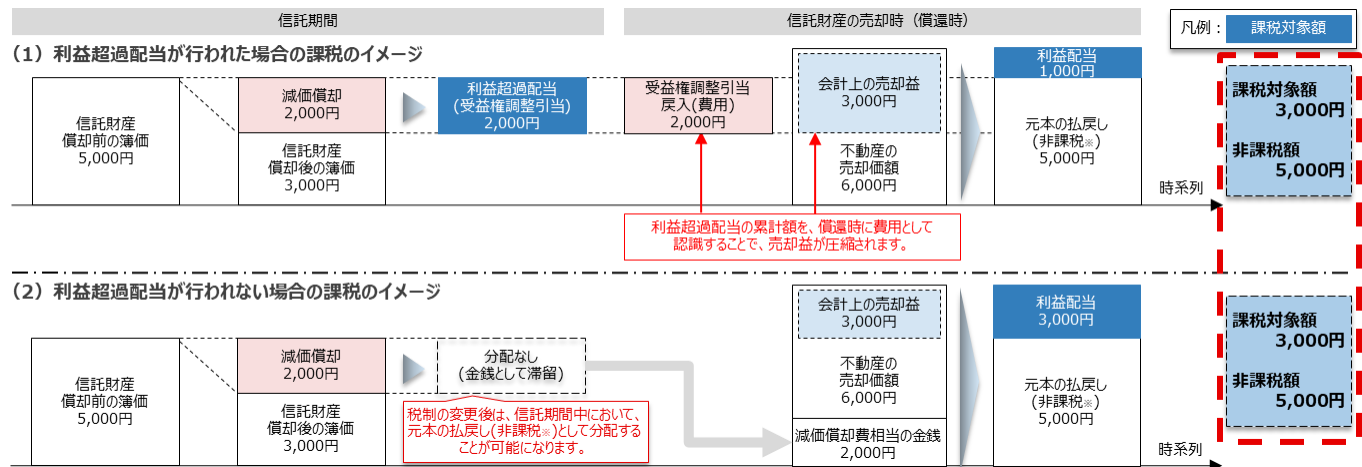
税制の変更前に**(1)利益超過配当が行われた場合には、(2)利益超過配当が行われない場合と比べて、本受益権の償還時に不動産市況が不況であり利益超過配当累計額以上の不動産売却益が生じない場合などに、運用期間を通じた課税対象額が大きくなるリスクがあります。**

【償還時に利益超過配当累計額以上の不動産売却益が生じない場合（上場株式等の譲渡損益等との損益通算を行わない前提）】



一方で、本受益権の償還時に利益超過配当累計額以上の不動産売却益が生じる場合には、税制の変更前に(1)利益超過配当が行われた場合と(2)利益超過配当が行われない場合で、運用期間を通じた課税対象額は変わりません。

【償還時に利益超過配当累計額以上の不動産売却益が生じる場合】



※ 償還時の元本の払戻しは、取得簿価との差額が譲渡損益となり、別途譲渡所得として課税対象となる場合があります。また、信託期間中の元本の払戻しはお客様ごとの取得簿価との差額に対して別途課税が行われる可能性があります。

受益証券発行信託受益権（トークン化有価証券）償還決定時の買い取りに関する同意書

私（お客様）は、「いちご・レジデンス・トークン－芝公園・東新宿・都立大学・門前仲町・高井戸・新小岩－（デジタル名義書換方式）」（以下「本受益権」といいます。）の償還決定時に、当初取扱金融商品取引業者である株式会社 SBI 証券（以下「SBI 証券」といいます。）が以下のとおり本受益権の買い取りを行うことを理解し、同意のうえで本受益権を買い付けいたします。

- (1) お客様が本受益権の信託終了日の 2 営業日前の日（以下「買取約定日」といいます。）まで本受益権を保有し、且つ、SBI 証券との本受益権の管理等に関する契約（保護預り契約）が継続している場合に本受益権の償還が行われるときには、有価証券届出書「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」に規定される償還の手続（ただし、当初取扱金融商品取引業者は株式会社 SBI 証券と読み替えて適用。以下同じ。）にかかわらず、SBI 証券が買取約定日にお客様（本受益権者）より本受益権を償還金相当額（以下に規定します。）で買い取ることを。

償還金相当額 = 本受益権の元本額又は受託者が信託終了日の 3 営業日前の日に SBI 証券に送付する償還金に係る通知に記載された本受益権の償還金額のいずれか低い方の金額[※]

※最終信託配当金は含みません。別途支払われます。

- (2) 上記 (1) によりお客様（本受益権者）と SBI 証券間での本受益権の売買が成立した場合には、SBI 証券は、信託終了日にお客様（本受益権者）の証券総合口座に譲渡代金としてお支払いする償還金相当額に相当する金銭の記録を行うことにより代金の支払いを行うこと。（特定口座の場合、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相当額に係る源泉所得税および地方税を控除した後の金額でお支払いすることがあります。）
- (3) 上記 (1) 及び (2) にかかわらず、買取約定日までに SBI 証券が本受益権の買い取りを行わない旨の意思表示を行った場合には買い取りは行われず、有価証券届出書「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」に規定される方法により償還の手続きが行われること。
- (4) 上記 (3) の意思表示は、インターネットコースのお客様には SBI 証券の WEB サイト上のメッセージボックスへの通知によって行われ、これ以外のお客様には SBI 証券に届け出ている住所宛での書面による通知により行われ、当該通知が転居、不在その他のお客様の責に帰すべき事由によって延着し、又は到着しなかった場合には、通常到着すべき時に到着したものと取り扱われること。

なお、本書で使用する用語は特に断りの無い限り、本受益権の有価証券届出書の定義に従うものとします。