

**ケネディクス・リアルティ・トークンKDX名古屋栄ビル
(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、主としてKDX名古屋栄ビル（以下「投資対象不動産」といいます。）を信託財産とする不動産管理処分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）の準共有持分（以下「本件不動産受益権準共有持分」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<KDX名古屋栄ビル>信託契約（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上でのリスクや留意点が記載されています。

この書面の内容をあらかじめよくお読みいただき、本受益権の特性を理解し、お客様ご自身のご判断と責任において投資を行っていただくようお願い致します。ご不明な点はお取引開始前にご確認ください。

- ◆ **本受益権は、全ての方の投資に適した商品ではありません。最長2054年4月末日までの長期間にわたって投資対象不動産の収益・資産価値変動、不動産市況・金利動向等の市場環境、本受益権の発行者等の信用状況等の影響、及びSTARTにおける取引の需給状況を受けて本受益権の価格等が大きく変動し、損失が生ずる可能性があることを理解できる投資経験や知見・知識をお持ちの方、リスク性商品への投資に充てるための余裕資産を十分に保有されているお客様向けの商品です。**
- ◆ **本信託契約に定める本信託の信託期間満了日は2054年4月末日です（本信託契約に定める本信託の信託期間は約30年）。アセット・マネージャーは信託期間とは別に信託財産の売却を行うまでの目安となる当初の運用期間として2030年10月末日を設定していますが、アセット・マネージャーの判断により最長2054年4月末日までの期間延長（7年程度の期間毎を1回として複数回実施可能）される可能性があることから、お客様は長期間投資元本を回収できない可能性があります。**
- ◆ **運用期間の延長にあたっては、運用期間の延長を希望されない受益者に売却の機会を提供するため、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること等が条件となりますが、同社の判断によって当該買取手続が実施されない可能性もあります。**
- ◆ **本受益権は、単一の不動産信託受益権の準共有持分を裏付け資産として設定される信託の受益権です。よって、本受益権は、投資対象不動産の収益・資産価値変動、不動産市況・金利動向等の市場環境、本受益権の発行者等の信用状況等の影響、及びSTARTにおける取引の需給状況により、本受益権の取引価格又は償還価格が下落し、損失が生ずるおそれがありますのでご注意ください。**
- ◆ **受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）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、金銭消費貸借契約を締結しています。（詳細は後述します。）当**

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

- ◆ 本受益権は、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、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発し、株式会社Progmata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「Progmata」にてその財産的価値の記録及び移転が行われ、本受益権は金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第1条第4項第17号に定める電子記録移転有価証券表示権利等に該当します。当該システムに関するシステム障害、不正アクセス等により、買付・売却の受渡しや配当・償還の支払い等が受けられない可能性及び予め決められた日程から遅延するリスクがありますのでご注意ください。
- ◆ 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・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）である「START」において取り扱われており、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お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お取引を行うことができます。

手数料等の諸費用について

本受益権の売買等に関する手数料など諸費用については、以下の費用が発生します。

【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%）

「Progmata」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。

【当社との相対取引による売買の手数料等】

本受益権を当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。

当社との相対取引により売買する場合は、取引価格[※]に取引の実行に必要なコストが含まれております。別途手数料をお支払いいただく必要はございません。

※当社は、お客様とのお取引にあたっては、社内時価を基準として当社が定めた一定の値幅の範囲内において、売買対象銘柄の種類、市場環境（相場変動を含む。）、当社が得るべき利益、銘柄固有の流動性、信用リスク、カントリーリスク、取引金額の規模等を考慮して取引価格（「お客様が購入される価格」と「お客様が売却される価格」）を決定しております。

【受託者に関する信託報酬等】

① 当初信託報酬：

以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。

$$\text{当初信託報酬} = A + B + C$$

A = 信託設定日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（本件不動産受益権準共有持分については、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の信託財産である投資対象不動産のうち99%相当額を含むものとします。）をいいます。） × 0.87 %（税込 0.957%）

B = 信託設定日時点の本受益権の元本金額の総額 × 0.335 %（税込 0.3685%）

C = 本信託契約締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額）

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。

② 期中信託報酬：

信託計算期間（以下「8. 信託受益権等に関する事項」に定義されます。）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。）

$$\text{期中信託報酬} = (A \times 0.1\% (\text{税込 } 0.11\%) + B \times 0.15\% (\text{税込 } 0.165\%)) \times C \div 365 (\text{1年を365日とする日割計算}) + D$$

A = 信託報酬の支払日である計算期日（以下、本(2)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時点）の本信託の総資産

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。）

期中信託報酬の支払時期は、各計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。

（注）2030年10月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降においては、上記計算式における「A × 0.1%（税込 0.11%）」の数値を、0.2%（税込 0.22%）を上限として、精算受益者、受益者代理人及び受託者が別途協議のうえ定めます。

③ 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。）

$$\text{終了時信託報酬} = A \times 0.2\% (\text{税込 } 0.22\%) + B$$

A = 信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産

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

終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。

④ **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。）

$$\text{清算時信託報酬} = \text{信託終了日の翌日以降に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額}$$

清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が終了した日です。

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

【アセット・マネージャーの報酬】

受託者は、KDX STパートナーズ株式会社※（以下「アセット・マネージャー」といいます。）との間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、アセット・マネージャーに、本件不動産受益権準共有持分の処分、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。

※ 2024年12月1日付でケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社からKDX STパートナーズ株式会社にアセット・マネジメント業務委託契約上の地位及び権利義務が承継されております。

① **アップフロント報酬：**

金 66,600,000 円（税込金 73,260,000 円）

アップフロント報酬の支払時期は、受託者が本件不動産受益権準共有持分を取得した日です。

② **期中運用報酬：**

アセット・マネジメント報酬計算期間（毎年4月及び10月の末日（同日を含みます。ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）に終了する6か月間をいいます。なお、初回のアセット・マネジメント報酬計算期間は、2024年10月末日（当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）までの期間をいいます。以下同じです。）毎に以下の金額

初 回：金 16,416,000 円（税込金 18,057,600 円）

第2回以降：金 13,320,000 円（税込金 14,652,000 円）

ただし、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間における期中運用報酬は、金 13,320,000 円（税込金 14,652,000 円）に当該期間において受託者が本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を保有した期間の実日数（取得日及び売却日の当日も含みます。ただし、受託者及び／若しくはアセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分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が終了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、それぞれ終了日又は地位の譲渡日までの期間の実日数とし、当該終了日及び地位の譲渡日の当日は含みません。）を乗じ、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間の実日数にて除した金額（千円未満切捨）とします。

なお、期中運用報酬の支払時期は、アセット・マネジメント報酬計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該アセット・マネジメント報酬計算期間中に本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却された場合、受託者及び／若しくはアセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分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が終了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、終了日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。））です。

③ 売却時報酬：

(i)本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了し、投資対象不動産の共有持分が本信託の信託財産に属することとなった場合には、投資対象不動産の共有持分。以下、本「売却時報酬」欄において同じです。）の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）から当該売却時に本信託から支払われる仲介手数料を控除した金額、又は(ii)投資対象不動産の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）から当該売却時に支払われる仲介手数料を控除した金額のうち99%相当額（以下「みなし売却価格」といいます。）が、金 6,660,035,800円を超える場合における当該超過額に10%（税込 11%）を乗じた金額（みなし売却価格が当該金額を超えない場合には0円とします。）に金 10,000,000円（税込金 11,000,000円）を加えた金額とします。

売却時報酬の支払時期は、売却代金を受領した日です。

【受益者代理人の報酬】

報酬計算期間毎に金 500,000円（税込金 550,000円）

報酬計算期間とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年4月末日及び10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、6か月に満たない期間及び6か月を超える期間については、1年を365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。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4月又は10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、2030年10月に終了する報酬計算期間の翌報酬計算期間以降においては、報酬計算期間毎に原則金 500,000円（税込金 550,000円）としますが、精算受益者、受益者代理人及び受託者が別途協議のうえ定めます。

【その他の費用】

上記に加えて、以下の費用等が本信託の財産（以下「本信託財産」といいます）から支払われます。なお、投資対象不動産及び本件不動産受益権に関して発生する費用については、本件不動産受益権準共有持分に係る受託者の準共有持分割合に応じて負担します。

- 本受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用
- 精算受益権の発行及び私募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及び監査に関連する費用
- 投資対象不動産（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分）に係る固定資産税及び都市計画税並びに減価償却費
- 投資対象不動産に係る保険料及び小修繕費
- 投資対象不動産の共有持分に係る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契約に規定された不動産信託受託者に対する信託報酬、その他本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持に要する費用
- 本借入れに係る利息、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（注）（もしあれば）その他の費用
- 本借入れの借換え（以下、借換えのことを「リファイナンス」ということがあります）及び本借入れに追加して行われる新たな借入れに係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）
- 貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- 本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分）（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
- 受託者による本件不動産受益権準共有持分の取得に係る登記費用及び確定日付の取得に要する費用
- STARTにおける、本受益権を表章するセキュリティ・トークンの取扱いに関して受託者の負担する一切の費用・手数料
- その他、本信託の維持に要する費用

（注）本借入関連契約において定められる、期限前返済その他の所定の事由が生じた場合に受託者がレンダーに支払うことを要する金銭をいいます。以下同じです。

本受益権は、その利回り及び元本が保証されているものではなく、不動産賃貸・売買市況、金利水準、STARTにおける相場その他の指標に係る変動などにより損失が生ずるおそれがあります。

本受益権のお取引にあたっては、不動産賃貸・売買市況の変動、不動産（投資対象が信託受益権、投資信託、投資証券等である場合には、当該各権利の最終的な裏付け資産となる不動産を含みます。）の価格や評価額の変動、金利動向等の市場環境の変動、及びSTARTにおける取引の需給状況等に伴い、本受益権の取引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。

本受益権の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。

本受益権の発行者等の業務や財産の状況に変化が生じた場合、本受益権の取引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。

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すべ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。

投資対象不動産に関するリスク

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。
- ・ 投資対象不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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。

投資対象不動産の流動性に関するリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。

投資対象不動産の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。

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。
- ・ 一般に、投資対象不動産を処分する場合には、不動産売買に係る仲介手数料等の各種の費用が生じますが、これらの費用は、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。

1物件に依拠するリスク

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

本受益権の取引方法に関するリスク

本受益権は、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ます。なお、当社が認める一定の場合には当社が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。

したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の取引方法に関するリスクが存在します。

本受益権の市場価格の変動に関するリスク

- ・ 本受益権のSTARTにおける取引価格は、STARTにおける需給バランスにより影響を受けます。

- ・ 本受益権のSTARTにおける取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。
- ・ 本受益権のSTARTにおける取引価格は、本件不動産受益権準共有持分の鑑定評価額に基づく本受益権の1口当たりNAVと乖離する可能性があります。
- ・ 当社が直接の相手方となる方法による取引においては、本受益権の譲渡価格は、本件不動産受益権準共有持分の鑑定評価額に基づく本受益権のNAV等を基準に当社が決定することが予定されています。そのため、本受益権の1口当たりNAVによる売買の可能性は保証又は約束されません。加えて、投資対象不動産の期末鑑定評価額の下落や、本受益権のSTARTにおける取引価格の下落を含む、各種の要因により、本受益権の譲渡価格も下落する可能性があります。また、本受益権を譲渡しようとする際、当社が決定する譲渡価格が、本受益権の1口当たりNAV、本受益権がSTARTにおける取引価格又は本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。
- ・ 当初、本受益権は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定める相場操縦規制及びインサイダー取引規制の対象ではありません。このため、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）等の本受益権に関する重要な事実をその立場上知り得る者が、その重要な事実の公表前に本受益権の取引を行った場合であっても、金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、かかる取引は、金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引であることから、かかる取引が行われた場合には、本受益権の取引価格の公正性や本受益権の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、STARTにおいてはODXが投資者保護の観点から定めた基準（申請者の情報提供体制や法令遵守体制を含みますがこれらに限られません。）に基づく審査を経て承認を受けた銘柄のみが取り扱われる上、恣意的な価格操作を抑止するための各種の売買取引制度や適時の情報提供の制度が設けられていますが、これらの施策が十分に機能することが保証されているものではなく、上記の取引が本受益権の価格に悪影響を与える可能性があります。

STARTでの取引に関するリスク

- ・ 本受益権は、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ます。しかしながら、ODXの定める取扱廃止基準に抵触した場合には取扱いは廃止され、当該廃止以降はSTARTでの取引は行えません。そのため、かかる廃止後は、当社が直接の相手方となる方法以外での取引ができないこととなる可能性があります。
- ・ STARTは、ODXが運営するセキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た私設取引システムですが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われても、取引機会が必ずしも多いものではない可能性があります。
- ・ 本受益権のSTARTにおける取引では、信託の各計算期日の7営業日前の日から当該計算期日の2営業日前までの期間はSTARTにおける売買取引が停止されます。その他に、投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買が停止されることがあります。売買停止期間中には、投資家は売却機会又は購入機会を得られない可能性があります。
- ・ STARTの売買制度では、売買約定日の2営業日後に約定に関係した取引参加者間の相対に

て清算決済が行われるため、本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には、売買約定日の2営業日後に清算決済が行われます。しかし、約定から清算決済が完了するまでの間に取引参加者に事故が生じた場合等、清算決済を予定どおり実施できない場合には、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。

当社が直接の相手方となる方法による取引に関するリスク

本受益者は、一定の場合には当社が直接の相手方となる方法による取引が可能ですが、希望する時期に換金できない場合又は全く換金できない場合があります。

本受益権に関するリスク

本受益権の譲渡方法が限定されることに関するリスク

本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができず、その承諾は「Progmatt」を介した譲渡のみによって行われるため、「Progmatt」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、「Progmatt」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。）の7営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日の2営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、各計算期日（信託終了日を含みません。）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。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、本件不動産受益権準共有持分の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権準共有持分の売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権準共有持分の売却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。

仕組みに関するリスク

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及び受託者（不動産信託受託者）、本件不動産受益権の準共有者、同受託者からの業務委託先（プロパティ・マネージャーを含みます。）、及び本受益権の

募集事務を行った取扱金融商品取引業者等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びにSTARTにおける取扱いの開始及び継続、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（スキーム関係者の交代を含みます。）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。
- ・ 本件不動産受益権は、受託者及び株式会社STF（アセット・マネージャーの親会社であるケネディクス株式会社の子会社）との間で準共有（受託者の準共有持分割合99%）されます。受託者は、本準共有者間協定書における委託者の契約上の地位を承継しますが、本準共有者間協定書においては、本件不動産受益権の受益者として行う意思決定は、原則として、準共有者全員の合意により決するものと定められますので、投資対象不動産の管理及び運営について、他の準共有者の意向に左右され、受益証券発行信託の受託者の意向を反映させることができない可能性があります。また、本準共有者間協定書においては、各準共有者が自らの保有する本件不動産受益権に係る準共有持分を譲渡しようとする場合の優先交渉権等が合意されることから、本件不動産受益権準共有持分の売却により多くの時間や費用を要する、若しくは価格の減価要因となる可能性があります。

本信託の運用期間に関するリスク

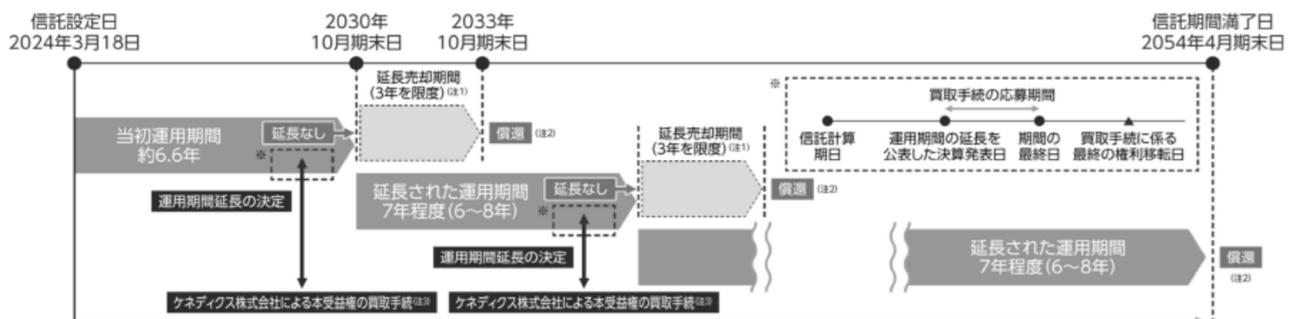
- ・ 本信託契約に定める**本信託の信託期間は約30年**となっており、本受益者は、長期間本受益権の償還を受けられず、償還によって投資元本を回収する前提とする場合、投資元本の一部または全部の回収ができない可能性があります。一方で、本受益権はODXの運営するセキュリティ・トークンの取引市場であるSTARTで取り扱われており、ODXが定める取扱廃止規程に抵触し、取扱廃止にならない限り、STARTでの売却により時価による変動はありますが投資元本の回収可能性はあります。なお、アセット・マネージャーは、かかる本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の償還を行うために信託財産である本件不動産受益権準共有持分の売却を行うまでの目安となる期間である運用期間（当初運用期間は2030年10月期の末日まで）を設定し、運用期間中に本件不動産受益権準共有持分の売却を行うことを目指す方針です。しかしながら、本受益権の償還は、本件不動産受益権準共有持分の売却後に行われることになるため、本件不動産受益権準共有持分の売却が期待どおり実施されない場合には、かかるアセット・マネージャーの方針にかかわらず、本受益権の償還が長期間実施されない可能性があります。
- ・ 運用期間の延長については、延長の都度、本信託において行っている借入れのリファイナンスの実施や、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続の実施等が見込まれることが条件となりますが、これらの条件が成就するかどうかは、受託者及びアセット・マネージャーのコントロールが及ばない事象であるといえます。そのため、これらの条件が整わない等の理由により、運用期間を延

長でせず、望ましくない時期に本件不動産受益権準共有持分の売却が必要となる可能性があります。

ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に関するリスク

- 運用期間の延長にあたっては、その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について売却の機会を提供するため、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されることが見込まれることが条件となりますが、ケネディクス株式会社は、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続を実施する義務を負うものではないため、ケネディクス株式会社の判断によってケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されない可能性もあります。また、運用期間の延長が行われない場合には、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続も行われません。したがって、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が全く行われない可能性があり、また、行われたとしても回数が限定される可能性があります。
- ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取価格については、運用延長公表日の直前営業日のSTARTにおける本受益権の取引価格から、STARTにおける本受益権の取引価格の推移（運用延長公表日から起算してその直前1か月、3か月及び6か月の期間の平均の取引価格を勘案します。）に加え、鑑定評価額及び不動産取引価格等を含めた経済金融市況を参考にしてケネディクス株式会社が決定した一定の料率を割引いた価格（STARTにおける売上の価格とは必ずしも一致しません。）を。なお、本受益権がSTARTにおける取り扱いを廃止されている場合は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等に基づいて、それぞれ決定されるため、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に関して譲渡の申出を行った本受益者の希望する価格を下回る可能性があります。

【運用期間延長とケネディクス株式会社の買取手続きのイメージ】



- ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施された場合、当該手続により受益権者数が減少した結果、STARTの取扱廃止基準に抵触し、本受益権がSTARTにおいて取扱廃止となる可能性があります。

本借入れ及び本借入れの借換え（リファイナンス）に関するリスク

- 受託者は、レンダーとの間で、信託設定日までに金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である貸付実行日付で当該金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約（金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入関連契約」と総称します。）を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行っています。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、投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映される可能性があります。

・ (本借入れの概要)

借入金額	利率	予定返済期日	最終返済期日
タームローン： 3,830百万円	円TIBORを基準とする変動金利	タームローン： 2031年3月18日	2032年3月18日
消費税ローン： 180百万円		消費税ローン： 2025年6月30日	

* 当初の借入条件です。

- ・ 本借入関連契約においては、有利子負債比率及び元利金支払能力を判定する指標（DSCR）等一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等が設けられています。そのため、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、鑑定評価額が当初の鑑定評価額から一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当が制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。また、かかる財務制限条項や禁止行為等に抵触した場合、本借入れの返済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本件不動産受益権準共有持分又はその裏付けとなる投資対象不動産の共有持分の売却が強制され、又は本借入れに係る借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。
- ・ 本借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権準共有持分等に担保権を設定することが予定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。
- ・ 本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権準共有持分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。
- ・ リファイナンスを実施する場合の借入れの可能性及び条件は、本信託の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、希望する時期及び条件でリファイナンスを行うことができる保証はありません。運用期間の延長については、延長の都度、本信託において行っている借入れのリファイナンスを実施することが可能であると見込まれることが条件となるため、リファイナンスを行うことができない場合、運用期間の延長がなされず、受託者又は本受益者にとって望ましくないと考えられる時期に本受益権の償還が行われる可能性があります。

金利変動リスク

本借入れにおける金利は変動金利であり、金利情勢その他の要因により金利が増加し、本借入れに関する費用が増加するリスクがあります。

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、本受益権は、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発し、株式会社Progmataが保有するDLTを用いたコンピュータシステムである「Progmata」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。「Progmata」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

ンザクションが実行された場合、当該価値データを移転する他のトランザクションが存在しなければ当該トランザクションは正常取引として処理されます。したがって、サイバー攻撃による「Progmatt」上のノードへの不正アクセス等により、本受益権の移転に必要な秘密鍵を不正に利用されることにより、不正なトランザクションが行われ受益権原簿に誤った記録がなされた場合又はその記録が改ざん若しくは消去された場合や、「Progmatt」のコンピュータシステムの想定外の作動により受益権原簿の記録が変更又は消去された場合には、意図しない財産的価値の移転が生じ、実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じる可能性があります。また、これを適時に訂正又は修正できないことにより、不正アクセス者による譲渡若しくは換金を防ぐことができない可能性、本受益者が本受益権の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。

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、最長約24年間の期間延長が可能とされていますが、本件不動産受益権準共有持分を処分する場合には、処分価格水準の保証はなく、信託設定日の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。

その他の仕組みに関するリスク

本件不動産受益権の準共有者である株式会社STFはアセット・マネージャーの親会社の子会社であるため、利益相反関係が存在することから、アセット・マネージャーが、不動産信託受託者又は本受益者の利益以上にその親会社等の利益を図り、不動産信託受託者又は本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

その他のリスク

今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があることから、本受益権の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等の手法、本受益権の保有又は取引に関して負担する費用、本受益権の最終信託配当及び償還の手続その他本受益権に投資をする投資家の権利又は負担等に関する事項が異なる可能性があります。

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。

信託受益権等に関する事項

取引の種類別の別	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。
当初委託者	株式会社KST9（2024年6月30日に解散済）
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
受益者代理人	弁護士 松尾 浩順
信託契約	委託者、受託者及び受益者代理人間で2024年2月22日付で締結された不動産管理処分信託受益権<KDX名古屋栄ビル>信託契約（デジタル名義書換方式）（信託契約番号 No.280022680）
信託財産の種類	不動産信託受益権準共有持分及び金銭
信託の目的	信託財産である本件不動産信託受益権準共有持分及び金銭を管理及び処分することを目的とします。
信託設定日	2024年3月18日
信託期間	信託設定日から2054年4月末日
信託計算期日	毎年4月及び10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。）並びに信託終了日とします。ただし、初回の信託計算期日は2024年10月末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）とします。
信託計算期間	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10月末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）（同日を含みます。）までとします。

(1) 信託財産の管理又は処分の方法

①受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産の共有持分）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・マネージャーの当初における本件不動産受益権準共有持分の処分、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、当該方針は当初の内容であり、今後変更される場合があります。また、受託者は、本件不動産受益権準共有持分以外の新たな不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）の購入を行いません。

(ア) 運用期間

アセット・マネージャーは、本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の償還を行うために信託財産である本件不動産受益権準共有持分の売却を行うまでの目安となる期間である運用期間を設定し、本信託の信託財産の処分、運営及び管理等を行います。

当初、アセット・マネージャーは、本信託の当初運用期間を、2030年10月期の末日までと設定しています。

(イ) 運用期間の延長

アセット・マネージャーは、当初運用期間の最終日以前に、以下の(i)から(iii)までのすべての要件を満たすと判断した場合には、当初運用期間が満了した日から7年程度の期間、本信託の当初運用期間を延長し、運用を継続することができます。アセット・マネージャーは、当初運用期間を延長することを決定した場合には、運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について売却の機会を提供するため、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されること（注1）（注2）とあわせ、本信託のウェブサイト

（https://www.kdx-sto.com/fund_011/index.html）において公表し、本借入れ（タームローン）のリファイナンスを行います。なお、当初、アセット・マネージャーは、当該決定を、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日に行う予定です。

(i) 本借入れ（タームローン）のリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること

- (ii) 当初運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について売却の機会を提供するため、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること
- (iii) 当初運用期間を延長した際に、延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、安定的な運用が見込まれ、本受益者が当該延長前に得ていた経済的な利益を当該延長後も引き続き享受できると見込まれること

(注1) 本受益権がSTARTにおいて取り扱われている限り、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は、STARTにおける取引又はSTART外における相対での取引（売付け）のいずれでも可能です。ただし、かかる見込みは、当初のアセット・マネージャーの判断に基づくものであり、今後変更される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、本受益者が運用期間の延長を希望しない場合であっても、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に応募せず、本受益権をSTARTにおいて売却することは可能です（この場合、STARTにおける売買の価格は、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取価格とは必ずしも一致しません。）。ただし、ODXが定める規程の適用を受け、STARTにおける売買が一時的に停止される可能性があります。以下同じです。

(注2) 本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合において、STARTにおける売買の価格がケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取価格より高い金額で推移するときは、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取りが一時停止される可能性があります。以下同じです。

また、アセット・マネージャーは、延長後の運用期間においても、延長後の運用期間の最終日以前に、以下の(i)から(iii)までのすべての要件を満たすと判断した場合には、その時点の運用期間が満了した日から7年程度の期間、本信託の運用期間を延長し、運用を継続することを決定することができます。アセット・マネージャーは、その時点の運用期間を延長することを決定した場合には、その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について売却の機会を提供するため、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されることと併せ、本信託のウェブサイト (https://www.kdx-sto.com/fund_011/index.html) において公表し、その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを行います。又、STARTで取り扱いが行われている場合、STARTの適時情報提供システムであるSTART-NETにおいても適時の情報提供を行う予定です。なお、当初、アセット・マネージャーは、当該決定を、その時点の運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日に行う予定です。

- (i) その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること
- (ii) その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について売却の機会を提供するため、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること
- (iii) 運用期間を延長した際に、その延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、安定的な運用が見込まれ、本受益者が当該延長前に得ていた経済的な利益を当該延長後も引き続き享受できると見込まれること

なお、運用期間の延長は上記の要件を充足する限りにおいて、7年程度の期間毎を1回として複数回実施可能ですが、本信託の信託期間満了日である2054年4月末日を上限とします。

(ウ) 借入方針

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。なお、受託者は、本件不動産受益権準共有持分以外の新たな不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）の購入を行わない方針です。そのため、本件不動産受益権準共有持分以外の新たな不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）の購入を目的とした新たな借入れは行いません。ただし、運用期間中に資金需要が発生した場合は、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より、追加の借入れを行う場合があります。この場合、当該追加の借入れは、本借入れに劣後するものとする場合があります。

(エ) リファイナンス方針

アセット・マネージャーは、リファイナンスを行う場合には、原則として延長する運用期間の最終日より1年程度後の日を予定返済期日、その1年程度後の日を最終返済期日とする内容でリファイナンスを実施する方針です。リファイナンスにあたっては、リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するため、延長後の運用期間を勘案した借入期間、金利、手数料等の諸条件につき慎重に検討し、総合的に考慮した上で実施する方針であり、借入先の選定にあたっては、金利等の経済条件を総合的に勘案し決定します。リファイナンス後の有利子負債比率は、リファイナンス時と同一水準の維持を目指します。

(オ) 運営管理方針

アセット・マネージャーは、「事業計画書」を策定し、計画的な資産運用を行います。事業計画書は、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の収支計画を踏まえて、運用部長の決裁を経て策定されます。アセット・マネージャーは、上記の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・改修等の各方面から、プロパティ・マネージャーの運営管理活動について、賃貸借契約の状況に応じて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・維持するための協議を行います。

(カ) 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、当初、投資対象不動産に対する保険は、各準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の持分割合に応じて、個別に付保を行う方針です。また、引受保険会社の選定にあたっては、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。加えて、地震PML値が4.3%であることを踏まえ地震保険は付保しません。

(キ) 修繕及び設備投資の方針

他の本件不動産受益権の準共有者と合意の上、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。

(ク) 配当方針

原則として、毎年5月1日から10月末日及び11月1日から4月末日の各信託計算期間（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10月末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）（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为本受益権の元本（受益権調整引当額を含みません。）の1,000分の25を超えないものとします。

また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、有形固定資産の減価償却費累計額及び繰延資産の償却累計額を上限として、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の配当（利益超過配当）をすることができます。なお、初回の信託計算期間について、アセット・マネージャーは、有形固定資産の減価償却費及び繰延資産の償却額の合計額の範囲で、受益証券発行信託計算規則第25条第5項及び第37条に基づき、初回の信託計算期間に係る計算期日の純資産価格から元本の額を控除した金額を上回る金額を受益権調整引当額として計上した上で、取り崩して当期末処分利益に充当し、本受益者に対して配当（利益超過配当）するものとします。

なお、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払いは行いません。

(ケ) 売却方針

原則として、当初運用期間又は延長後の運用期間の最終日までに、本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了し、投資対象不動産の共有持分が本信託の信託財産に属することとなった場合には投資対象不動産の共有持分。以下、本「売却方針」欄において同じです。）の売却を完了する方針です。

しかし、アセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分の売却活動を実施したにもかかわらず、想定される本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価格を相当程度下回ると判断する場合、その時点の運用期間の最終日から最長3年間の延長売却期間を設定し、当該延長売却期間中のいずれかの時期に本件不動産受益権準共有持分の売却を実施します（なお、かかる延長売却期間の設定は、特定の運用期間の満了後、当該特定の運用期間の延長が行われない場合に限り行われ、延長売却期間の設定後は、運用期間の延長はできないものとします。また、延長売却期間が設定された場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は行われません。）。なお、延長売却期間は、信託期間満了日を超えてはならないものとします。

なお、売却にあたっては、アセット・マネージャーは、当該売却に係る判断の根拠等について、アセット・マネージャーによる開示資料において記載する方針です。

ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れ（タームローン）の返済時期を予定返済期日（2031年3月18日）から最終返済期日（2032年3月18日）（いずれの場合も、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分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準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却される場合があります。なお、本借入れについてリファイナンスが行われる場合にも、同様の合意をリファイナンスを行う金融機関との間で行う可能性があります。

ただし、本準共有者間協定書において、各準共有者が本件不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、第三者との譲渡交渉に先立ち、他の準共有者に対し、本件不動産受益権準共有持分の取得に関して、買取りの機会を与える旨の優先交渉権が付与されると取り決められます。

(コ) 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又は作成補助をします。なお、アセット・マネージャーは、当初、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。）（初回の信託計算期間終了日は2024年10月末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）、初回の決算発表日は2024年12月末日までの日）とし、本信託のウェブサイトにおいて公表する方針です。

また、STARTにおいて本受益権が取り扱われている場合には、本受益権に関する情報は、本信託のウェブサイトウェブサイトに加え、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じても提供される予定です。なお、アセット・マネージャーは、STARTにおける本受益権の取扱いに関してODXの定める規則に基づく本受益権に係る適時の情報提供等の書面の作成又は作成補助をします。

(カ) 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。

(2) 本信託財産の管理又は処分の権限を有する者及び権限の内容に関する事項

① 信託財産の管理又は処分の権限を有する者

(ア) 受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

(イ) アセット・マネージャー：KDX STパートナーズ株式会社

② 権限の内容

受託者は、本件不動産信託受益権準共有持分の管理、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。なお、受託者はアセット・マネジメント業務委託契約に

に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産の共有持分）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。

(3) 信託の設定時における第三者による信託財産の評価について

- ① 不動産鑑定評価書による鑑定評価額：6,960,000,000 円
- ② 評価者：JLL森井鑑定株式会社価格時点：2024年1月31日
- ③ 当該信託財産は、主として不動産管理処分信託の受益権の準共有持分であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されます。

資産の種類	内容	価格	比率(注1)
不動産管理処分信託の受益権の準共有持分	本件不動産受益権準共有持分 (準共有持分割合 99%)	6,960,000,000 円 (注2)	100.0%
合計		6,960,000,000 円	100.0%

(注1) 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2) JLL森井鑑定株式会社作成の2024年1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（当初鑑定評価額）を記載しています。

- ④ なお、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は下記になります。

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(注1)

物件名称	KDX名古屋栄ビル	
本信託の信託設定日における不動産価額	6,960 百万円	
鑑定評価額（価格時点）	6,960,000 千円（2024年4月30日）	
鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社	
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2023年11月1日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2033年11月30日
土地	所在地	愛知県名古屋市中区栄4丁目5番3号
	敷地面積（登記簿）	1,192.22 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率／建蔽率	800%／80%（注2）
	所有形態	所有権
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
	調査年月	2023年9月
	今後1年間に必要とされる修繕費	124,494 千円
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費	140,913 千円
建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根11階建
	駐車場台数	84 台
	建築時期	2009年4月
	延床面積（登記簿）	9,594.00 m ²
	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権
PM会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社（PM会社） ジョーンズ ラング ラサル株式会社（サブPM会社）	

マスターリース会社（注3）	三菱地所パークス株式会社
地震PML値（地震PML値調査業者）	4.3%（東京海上ディーアール株式会社）

（注1）本件不動産受益権は株式会社STFとの準共有であり、受託者は準共有持分99%を取得しますが、「本信託の信託設定日における不動産価額」及び「鑑定評価額」以外は投資対象不動産又はこれを信託財産とする不動産管理処分信託契約全体の情報を記載しています。

（注2）投資対象不動産の容積率は本来800%ですが、名古屋都市計画地区計画（名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区）の適用区域内にあり、容積率の緩和を受けていることにより900%となっています。また、投資対象不動産の建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから100%となっています。

（注3）本物件の駐車場部分に係るマスターリース会社を記載していますが、その他の部分についてマスターリース契約は締結されていません。

賃貸借の状況①（注1）			
主要なテナント（注2）の名称	非開示	業種（注3）	不動産業
賃貸借形態	非開示	賃貸面積	1396.76 m ²
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定の可否	非開示	契約期間	非開示
中途解約	非開示	賃貸面積比率	20.2%

賃貸借の状況②（注4）			
主要なテナント（注2）の名称	非開示	業種（注3）	業務用機械製造業
賃貸借形態	非開示	賃貸面積	877.18 m ²
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定の可否	非開示	契約期間	非開示
中途解約	非開示	賃貸面積比率	12.7%

（注1）賃借人から開示の同意が得られていないため、賃貸借の状況①欄に記載の情報以外の情報及び賃貸借の状況①欄に記載の情報の一部の項目について非開示としています。なお、2024年1月30日付で、上記賃貸面積のうち202.61 m²について2024年7月31日付で賃貸借契約を解約する旨の通知を受領しています。

（注2）「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積の10%以上を占めるテナントのことをいいます。

（注3）「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種等を記載しています。

（注4）賃借人から開示の同意が得られていないため、賃貸借の状況②欄に記載の情報以外の情報及び賃貸借の状況②欄に記載の情報の一部の項目について非開示としています。

（4）信託行為において定められる信託受益権等の譲渡手続に関する事項

本受益権は、STARTにおける取引が開始されたことに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ます。なお、本受益権は、一定の場合には当社が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。

① 受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）

（ア）本受益権は、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ます。ただし、信託の各計算期日の7営業日前の日から当該計算期日の2営業日前までの期間はSTARTにおける売買取引が停止されます。その他に投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買取引が停止となることがあります。なお、本セキュリティ・トークンの当社が認める一定の場合に限り当社が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。

（イ）また、後記<相続発生時、大規模自然災害発生時及び倒産手続等で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となる場合があります。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。なお、当社は本受益権について、保有する受益権を第三者に取得させることが可能です。

<相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手続について>

- 本受益者において相続が発生した場合は、相続に係る所定の手続を完了された相続人の方による取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会は保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、相続人たる地位を証明する書類などが必要になります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については口座を開設されている当社にお尋ねください。
- 本受益者が、災害救助法（昭和22年法律第118号。その後の改正を含みます。）が適用された市区町村に居住されている口座名義人の場合、取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会は保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、罹災証明書、罹災届出証明書といった公的機関が証明する書類などが必要となります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については口座を開設されている当社にお尋ねください。
- 本受益者について倒産手続等が開始し、管財人その他の権限者より本受益権の換金の申出があった場合には、当社を通じた譲渡手続が可能となる場合があります。なお、かかる譲渡手続申込みの際には、倒産手続等の実施や権限を証明する書類などが必要となります。詳しくは口座を開設されている当社にお尋ねください。

（注）他の金融商品取引業者については、手続が異なる又は設けられない可能性があります。

（ウ） なお、アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき当社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準共有持分の売却が決定された場合等一定の場合並びに当社が譲渡価格を算出する期間中は、当社の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは口座を開設されている当社にお尋ねください。

② 運用期間延長時のケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について

アセット・マネージャーは、本信託の契約期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の償還を行うために信託財産である本件不動産受益権準共有持分の売却を行うまでの目安となる期間として運用期間を設定し、本信託の信託財産の処分、運営及び管理等を行います。当初、アセット・マネージャーは、当初運用期間を、2030年10月期の末日までと設定していますが、かかる運用期間については、アセット・マネージャーの決定により延長されることがあります。

運用期間を延長する場合には、アセット・マネージャーは、運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について売却の機会を提供するため、ケネディクス株式会社と合意のうえ、運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続を実施する方針です。

当該ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続の概要は、以下のとおりです。なお、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施される場合には、本信託のウェブサイトにおいて公表する予定です。本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は、STARTにおける取引又はSTART外における相対での取引（売付け）のいずれでも可能となる見込みです。ただし、かかる見込みは、当初のアセット・マネージャーの判断に基づくものであり、今後変更される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、本受益者が運用期間の延長を希望しない場合であっても、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に応募せず、本受益権をSTARTにおいて売却することは可能です（この場合、STARTにおける売買の価格は、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取価格とは必ずしも一致しません。）。ただし、ODXが定める規程の適用を受け、STARTにおける売買が一時的に停止される可能性があります。ま

た、本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合において、STARTにおける売買の価格がケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取価格より高い金額で推移するときは、本受益者が保有する本受益権について十分な売却の機会が存在することに鑑み、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取りが一時停止される可能性があります。

買取手続の応募対象者	運用期間の延長を希望しないすべての本受益者
買取手続の応募期間（以下「買取応募期間」といいます。）	アセット・マネージャーが運用期間の延長を公表した決算発表日（以下、本表において「運用延長公表日」といいます。）から20営業日間
買取手続の応募方法	<p>（本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合） 運用延長公表日に、アセット・マネージャーが買取手続の応募方法を公表するものとします。</p> <p>（本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合） 応募を行う本受益者は取扱金融商品取引業者に対して買取応募期間内に本受益権の譲渡を行ったのち、当該取扱金融商品取引業者がケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が指定する第三者（以下「買取主体」といいます。）に対して本受益権の譲渡を申込みます。</p> <p>なお、本受益権の譲渡の申込み後は、取消及び撤回等はできません。</p> <p>ただし、取扱金融商品取引業者毎に手続が異なる可能性がありますので、詳細は取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。</p>
買取主体による買取手続時の1口当たりの買取価格	<p>（本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合） 運用延長公表日の直前営業日のSTARTにおける本受益権の取引価格から、STARTにおける本受益権の取引価格の推移（運用延長公表日から起算してその直前1か月、3か月及び6か月の期間の平均の取引価格を勘案します。）に加え、鑑定評価額及び不動産取引価格等を含めた経済金融市況を参考にケネディクス株式会社が決定した一定の料率を割引いた価格（STARTにおける売買の価格とは必ずしも一致しません。）。</p> <p>（本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合） ケネディクス株式会社が委託した2つの鑑定評価会社（受託者又はアセット・マネージャーが投資対象不動産の鑑定評価を依頼した鑑定評価会社とは異なる鑑定評価会社であることを要します。）より取得した、運用延長公表日における決算発表の対象である信託計算期間の末日時点を価格時点とする投資対象不動産に係る不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の平均値に基づき算出される、運用延長公表日における決算発表の対象である信託計算期間の末日時点の1口当たりNAVに95%を乗じた価格（円単位未満四捨五入）。なお、応募を行った本受益者に支払われる金額は上記価格と異なることがあります。</p>
買取手続における買取者（買取主体）	ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が指定する第三者
権利移転日	<p>（本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合） 運用延長公表日に、アセット・マネージャーが権利移転日等の詳細を公表するものとします。</p> <p>（本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合） 買取応募期間内になされた本受益権の譲渡の申込みの対象となる本受益権のすべてについて、買取主体に本受益権に係る権利移転が記録された日に、買</p>

	<p>取主体から取扱金融商品取引業者を通じて本受益者に対して本受益権の買取りに係る代金が支払われます。</p> <p>ただし、取扱金融商品取引業者毎に手続が異なる可能性がありますので、詳細は取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。</p>
その他	<p>買取応募期間中は、買取主体による本受益権の買取手続に伴う売買を除き、取扱金融商品取引業者が相手方となる本受益権の売買は停止されますが、この場合であってもSTARTへの取次はSTARTにおいて売買取引が行われている限り可能です。ただし、ODXが定める規程の適用を受け、STARTにおける売買が一時的に停止される可能性があります。また、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続によって受益権者数が減少した結果、STARTの取扱廃止基準に抵触し、STARTを取扱廃止となる可能性があります。</p> <p>なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、上記にかかわらず、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について、取扱金融商品取引業者を通じてSTARTにおける取引として実施される可能性があります。かかる場合、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトで公表するほか、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じても提供する予定です。</p>

(5) 受益者の権利義務に関する事項

① 受益者から費用等の償還や信託報酬を受ける旨の合意を行う定めがある場合は、その旨及び当該定めの内容該当事項はありません。

② 受益者の意思決定に関する特別の定めがある場合は、その旨及び当該定めの内容

(ア) 本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（ただし、本信託契約に定める本契約の変更を除く。）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（ただし、受益者代理人が存在しない場合には精算受益者の決定）により行います。但し、受託者が意思決定を要請したときから60日以内に受益者代理人及び精算受益者の合意が形成されない場合は、当該意思決定は精算受益者の決定により行います。

(イ) 受益者代理人は、全ての本受益者のために当該受益者の権利（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、一般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。また、受益者代理人は、受益者から権限の委託を受けた者として、受託者、アセット・マネージャー又は本信託契約に定める委託先において本信託契約に定める取引を行うことにつき、受託者に対して指図することができるものとします。

③ 信託の変更、併合又は分割に関する特別の定めがある場合は、その旨及び当該定めの内容

(ア) 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いません。

(イ) 前(ア)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ます。

(ウ) 前(ア)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、受益者の利益を害する変更に関し、かかる変更以外の変更については前(ア)に従うものとします。以下「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「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、予め、変更内容及び変更について異議ある本受益者は一定の期間（ただし、1か月以上とします。）内にその異議を述べるべき旨等を、日本経済新聞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及び信託配当支払日の変更（関連する信託配当に係る事務手続の変更を含む。）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。

- 受益者に関する事項
- 受益権に関する事項
- 信託財産の交付に関する事項
- 信託期間、その延長及び信託期間中の解約に関する事項
- 信託計算期間に関する事項
- 受託者の受ける信託報酬その他の手数料の計算方法並びにその支払いの方法及び時期に関する事項（ただし、2030年10月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降において、期中信託報酬の算式における「 $A \times 0.1\%$ （税込 0.11%）」の数値を、0.2%（税込 0.22%）を上限として変更する場合を除きます。）
- 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
- 信託の元本の追加に関する事項
- 受益権の買取請求に関する事項
- その他受益者の利益を害するおそれのある事項

(工) 委託者、受託者及び受益者代理人は、ODX諸規則等に基づき本信託に関して公表義務を負う情報を覚知した場合（当該当事者自身について発生した情報であるか、本契約における他の当事者について発生した情報であるかを問わない。ただし、アセット・マネージャーにより既に公表された情報を除く。）、速やかに当該情報をアセット・マネージャーに通知する。

④ 信託終了の事由に関する特別の定めがある場合は、その旨及び当該定めの内容

(ア) 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。

- 信託期間が満了した場合
- 信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由のいずれかが発生した場合
- 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。
- 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。
- 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産信託受益権準共有持分の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、本件信託不動産又は本件不動産信託受益権準共有持分が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされたとき。
- 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。
- ①一般受益権募集、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。
- 本件不動産信託受益権準共有持分（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分）が売却され、受託者が売却代金全額を受領したとき（ただし、以下（6）に基づく売却の場合を除く。）。

(イ) 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。

- 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。
- 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とき。
- 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。
- 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。
- 受託者が、本信託の継続が困難であると判断したとき。
- 委託者その他重要な関係者について、本信託の信託財産の取扱が困難となる事由が発生したとき。

(ウ) 受託者は、信託設定日までの間に次の各号に掲げる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、本契約を解除することができます。この場合、受託者による解除の原因となった他の者に対する損害賠償の請求を妨げません。また、受託者による解除によって生じた他の者の損害につき、受託者は一切その責任を負いません。

- 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、これにより信託目的の達成又は本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。
- 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とき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とき。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。

(エ) 委託者は、信託設定日までの間に次の各号に掲げる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、本契約を解除することができます。この場合、当該解除を行った者による解除の原因となった者に対する損害賠償の請求を妨げない。また、当該解除によって生じた他の者の損害につき、当該解除を行った者は一切その責任を負いません。

- 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、これにより信託目的の達成又は本契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと委託者が合理的に判断したとき。
- 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とき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とき。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。

(オ) 信託設定日までに本不動産信託受益権準共有持分売買契約に基づき本不動産信託受益権準共有持分が適法に前不動産信託受益者から委託者に譲渡されない場合、本契約は信託設定日において直ちに当然に終了するものとします。

⑤ 信託の合意による終了に関する特別の定めがある場合は、その旨及び当該定めの内容

委託者及び受益者は、法令によって許容される範囲内において、レンダー及び受託者の事前の書面による承諾を得ることなく、本信託契約を終了させることができません。

⑥ 受託者の辞任及び新受託者の選任に関する特別の定めがある場合は、その旨及び当該定めの内容

(ア) 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ます。

(イ) 前(ア)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。ただし、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

所に請求できます。

- (ウ) 前(ア)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います。
- (エ) 受託者は、信託法第58条第4項に定めるときに限り、解任されます。
- (オ) 受託者の解任の場合、受益者代理人及び精算受益者は、新受託者を選任します。ただし、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、受託者が本信託の終了を決定することができます。
- (カ) 受託者の解任の場合（ただし、前（オ）但書の場合を除きます。）、解任された受託者は、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います。
- (キ) 前記（エ）により受託者の任務が終了した場合には、受託者であった者は、受益者に対する信託法第59条第1項に規定する通知は行わないものとします。

(6) 信託財産の交付に関する事項

- ① 受託者は、信託期間満了日の120日前の日である2053年12月31日、信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。以下同じです。）又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。以下同じです。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が残存する場合には、当該日から60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「信託財産売却期限」といいます。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、当該合意する期限を信託財産売却期限とします。）までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分。以下、本(6)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。
- ② 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、本件不動産受益権準共有持分を合理的な価格で売却することができるものとします。なお、本件不動産受益権準共有持分の売却後、本件不動産受益権準共有持分に係る債権及び債務であって、信託終了日時時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権準共有持分の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権準共有持分の譲受人の間で行うものとします。

(7) 信託受益権等の損失の危険に関する事項

- ① **信託法第二十一条第一項第三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**
該当事項はありません。
- ② **前①に掲げるもののほか、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**
該当事項はありません。
- ③ **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**
 - (ア) 受託者はレンダーとの間で本借入関連契約を締結し、ローン受益権を償還すること等を目的として、貸付実行日に本借入れを行います。
 - (イ) 受託者は、本借入に係る債務を担保するため、受託者を質権設定者、レンダーを質権者とする質権設定契約を締結し、本件不動産信託受益権準共有持分に対し質権を設定することができます。この場合、受託者は、当該質権設定契約に従い、当該質権設定契約に基づく質権設定に係る対抗要件として、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約における受託者から確定日付ある書面による承諾を取得します。
 - (ウ) 受託者は、本借入に係る債務を担保するため、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了

した場合において、受託者を抵当権設定者、レンダーを抵当権者とする抵当権設定契約を締結することにより、本信託不動産共有持分に抵当権を設定することができるものとします。

(工) 受託者は、本借入に係る債務を担保するため、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合において、受託者を質権設定者、レンダーを質権者とする保険金請求権質権設定契約を締結することにより、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、解約返戻金請求権その他の請求権（ただし、保険法第17条第2項に定める責任保険契約に基づく保険金請求権を除きます。）に質権を設定することができるものとします。

(オ) 受託者は、受託者及びアセット・マネージャーの間で締結される本信託の信託業務の委託に係る投資一任契約（以下「本投資一任契約」）に基づき、本投資一任契約に基づいて設定された運用期間を延長することをアセット・マネージャーが決定した場合、受益者代理人及び精算受益者の指図又はアセット・マネージャーの決定に従い、当該時点で受託者が締結しているローン契約に基づき借入れの借換え（以下「本リファイナンス」といいます）を行うことができるものとします。本リファイナンスが行われた場合には、本リファイナンスに基づく借入に関し、前（イ）から（工）の規定を準用します。

(カ) 受託者は、受益者代理人及び精算受益者の指図又はアセット・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（以下「本追加借入れ」といいます。）を行うことができるものとします。なお、本借入れを行う場合及び本追加借入れを行う場合を除き、受託者は、本契約に基づく信託の受託者として金銭を借入れ、又は信託財産に対する担保設定を行うことはできません。

④ 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

該当事項はありません。

⑤ 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

該当事項はありません。

(8) 信託財産に関する租税その他の費用に関する事項

租税その他の信託費用は、当初信託報酬として委託者が負担する場合その他本信託契約に別段の定めのある場合を除き、信託財産から支出します。

(9) 信託財産の管理又は処分の状況の報告に関する事項

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。受益者代理人及び精算受益者は、信託財産状況報告書及び信託業法第29条第3項に規定する書面につき、受託者が書面での交付に代えて、兼営法第2条第1項が準用する信託業法第27条第2項及び同法第29条第4項が準用する同法第26条第2項に従い、受益者代理人及び精算受益者が提供する電子メールのアドレス宛に送信する方法又は別途受益者代理人及び精算受益者の承諾を得た電磁的方法により提供することについて承諾します。

(10) 受託者の公告の方法

公告の方法：日本経済新聞に記載する方法によります。

(11) 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と合同運用する場合について

該当事項はありません。

電子記録移転有価証券表示権利等の概要

(1) 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。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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「Progmatt」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「Progmatt」上の帳簿への記録によって行われます。当該帳簿は、「Progmatt」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。

「Progmatt」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。

(2) 本受益権の預託

- ① 本受益権の預託は、本受益権を移転するために必要な秘密鍵その他の情報（以下「秘密鍵等」といいます。）を管理する方法により行います。
- ② 本受益権では、当社が秘密鍵等を管理することによって本受益権の預託を受け、お客様からの委託により受益権原簿の名義書換請求及び譲渡承諾依頼をいたします。
- ③ 当社は、お客様の秘密鍵等を管理するにあたり、当該管理をカストディアンである三菱UFJ信託銀行に委託いたします。
- ④ カストディアンがお客様の秘密鍵等を管理するにあたっては、常時インターネットに接続していない電子機器、電磁的記録媒体その他の記録媒体（文書その他の物を含みます。）への記録と同等の技術的安全管理措置を講じた方法により管理いたします。

本受益権の預託については、当社の取引約款・規定と併せて、電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款をご参照ください。

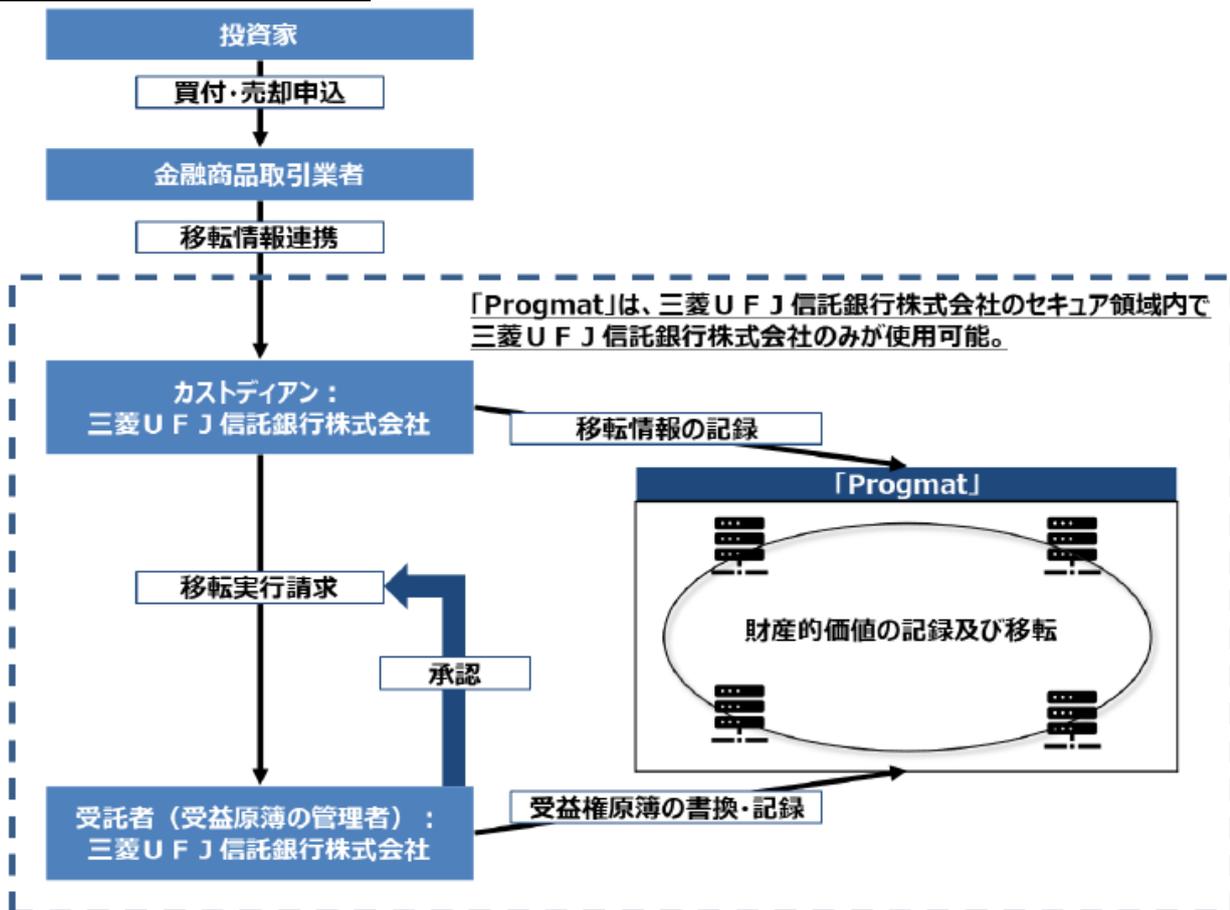
電子記録移転有価証券表示権利等の性質に関し顧客の注意を喚起すべき事項

- (1)** 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。
- (2)** 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。
- (3)** 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。
- (4)** 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。
- (5)** 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。
- (6)** 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。

(7) 上記「5. 仕組みに関するリスク(6)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」に加えて、主に下記事項が想定されます。

- ① 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。
- ② 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、譲渡及び譲受に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。
- ③ 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、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。
- ④ 「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、当初においては、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、当初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。

本受益権の権利移転のイメージ



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における主な売買取引制度は以下のとおりです：

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

STARTにおける売買取引に関する注意点：

- (1) 売買取引の成否は、STARTにおける売買注文の状況によりますので、約定が保証されているものではありません。
- (2) 信託の各計算期日の7営業日前の日から当該計算期日の2営業日前までの期間は売買取引が停止されます。その他にODXの判断により一時的に売買停止となることがあります。
- (3) STARTにおける取扱いが廃止された場合には、取扱廃止日の翌営業日以降はSTARTへの取次による売買取引は行えません。
- (4) STARTは、ODXの運営する私設取引システムであるため、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、当該銘柄の流動性や情報開示の内容及び頻度等については異なるため、上場有価証券とは異なるセキュリティ・トークン固有のリスクが存在します。
- (5) 本受益権は、ブロックチェーン技術を利用して管理プラットフォーム上で権利の記録・移転が行われますが、用いられるブロックチェーン技術やプラットフォームの運営の不確実性に伴い、以下の①から③等の要因によって、STARTにおける売付の発注、買付・売却の受渡し、配当・償還の支払い等が予め決められた日程から遅延するリスクがあります。
 - ① 本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションを承認するプラットフォーム上の全てのノードのシステム障害等により、発行、移転、償還、原簿書換等が通常通り行えなくなった場合
 - ② ODXのシステム障害等により、取引情報を受託者に通常通り連携できなくなった場合
 - ③ プラットフォーム上の全てのノードの障害、又は当社のシステム障害等により、お客様が保有する本受益権の数量を確認できなくなった場合
- (6) 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致します。

(7) お客様は、決済対象のセキュリティ・トークン等について本来受渡しを受けるべき者と異なる者から第三者への移転・記録が発生した場合であっても、当該第三者に悪意又は重大な過失がある場合を除き、その移転・記録を取り消すことを求めることができないものとします。

(8) STARTにおける顧客の決済不履行の場合の措置について

① お客様が所定の時限までに、売付セキュリティ・トークン又は買付代金を取引参加者に交付しない場合には、取引参加者は、任意に当該売買を決済するために、お客様の計算において、売付契約又は買付契約の締結（その他委託を含む。）を行うことができるものとします。

② 取引参加者が前①に定める事項により損害を被った場合においては、お客様のために専有する金銭及びブロックチェーン上に記録されたセキュリティ・トークンをもって、その損害に充当し、なお不足があるときは、その不足額をお客様に対して請求することができるものとします。

(9) STARTにおける売買取消の効果について

① ODXがSTARTにおける売買取引の取消を行った場合には、当該取り消された売買取引に係るお客様と取引参加者との間の権利及び義務は、初めから発生しなかったものとみなされます。

② お客様は、ODXがSTARTにおける売買取引を取り消したことにより損害を受けることがあっても、過誤のある注文を発注した取引参加者に対して、その損害の賠償を請求できないものとします。ただし、過誤のある注文の発注に際して、取引参加者に故意又は重過失が認められる場合は、この限りではありません。

③ お客様は、ODXがSTARTにおける売買取引を取り消したことにより損害を受けることがあっても、ODXに対して、その損害の賠償を請求できないものとします。ただし、ODXに故意又は重過失が認められる場合は、この限りではありません。

有価証券の種類や取引に応じた規制等の適用

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、本受益権についても、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。

【税制変更の可能性について】

- ・本信託及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや税の取扱いが変更となることで、本信託又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、本信託又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持が困難になり、又は本受益者に対する課税額や本受益者に求められる税法上の手続が変更される可能性があります。
- ・2024年8月30日付で、金融庁から財務省に対する令和7年度税制改正要望が公表されています。当該税制改正要望には、受益証券発行信託の分配のうち、信託財産の減価償却費相当分に係る投資家(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り扱い、分配を受ける投資家(受益者)において所得税の課税がないこと等、課税上の取扱いを明確化する旨の改正要望が含まれています。
- ・2025年1月末日現在、当該要望に対応した税制改正は実施されていませんが、令和7年度の税制改正で当該改正要望に対応した改正が実施される等、当該税制改正要望に沿った内容の改正が実現した場合、利益を原資としない分配(いわゆる利益超過分配)については、本受益権を保有する投資家において所得税の課税が発生しないこととなるため、本受益権の信託配当に関する手続や、本受益権を保有する投資家への課税額が変更されることとなります。ただし、上記の税制改正要望は税制改正案ではなく、その内容を実現するためには税制改正に関する法律の国会における承認及び可決並びに信託協会の計算規則等の関係規則の改正が必要であり、令和7年度税制改正又はそれ以降の時期において当該税制改正要望が実現する保証はなく、当該税制改正が行われない可能性や、異なる内容での改正が行われる可能性があります。また、仮に、当該税制改正要望と同内容の改正が行われた場合であっても、当社において税制改正に対応したシステムの修正等が必要になる可能性があり、対応が適時に行われない場合、本受益権を保有する投資家に事務手続等の負担が生じる可能性があります。
- ・本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ない部分が含まれます。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。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">■本受益権について、税制の変更により、分配金に関する課税上の取扱いが変更となる可能性があります。■本受益権について、税制の変更が行われるまでの間は、会計上の利益を原資としない分配(利益超過配当)が行われることがあり、利益超過配当は配当所得として課税対象となります。■本受益権について、利益超過配当が行われた場合、償還時の状況によっては、利益超過配当を行われない場合と比べて、運用期間を通じた課税対象額が大きくなる可能性があります。 |
|---|

なお、税制やその解釈等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。

日本投資者保護基金

本受益権は保護の対象ではありません。

譲渡の制限

- (1) 本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合、当社以外の本受益者は、本受益権を当社を介さずに当社以外の者に譲渡することはできません。
- (2) 本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「Progmatt」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、「Progmatt」を介した譲渡のみによって行われます。

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。

- (1) ODXが運営するSTARTへの注文の取次ぎ
- (2) 当社が自己で直接の相手方となる売買
- (3) 本受益権の売出し

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(2024 年 9 月 30 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（年末年始を除く）

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（年末年始を除く）

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（年末年始を除く）

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。）

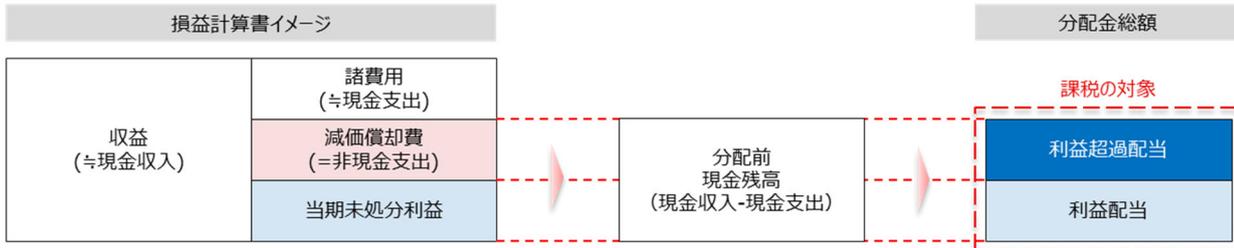
受付時間：月曜日～金曜日 9 時 00 分～17 時 00 分（祝日、年末年始を除く）

税制改正にかかわる補足書面

株式会社 SBI 証券

2024年12月27日に令和7年度税制改正の大綱が公表されています。本受益権においては利益を原資としない分配（利益超過分配）を行うことが可能とされており、当該税制改正大綱に沿った内容の税制改正が実現した場合には、利益超過分配は元本の払戻しとして取り扱われ配当所得としての課税が生じないこととなります。一方で、**税制の変更前に行われた利益超過分配については「利益超過配当」として課税の対象となり、税制の変更前に実施された利益超過配当について課税の取扱いが遡って変更されることはありません。**

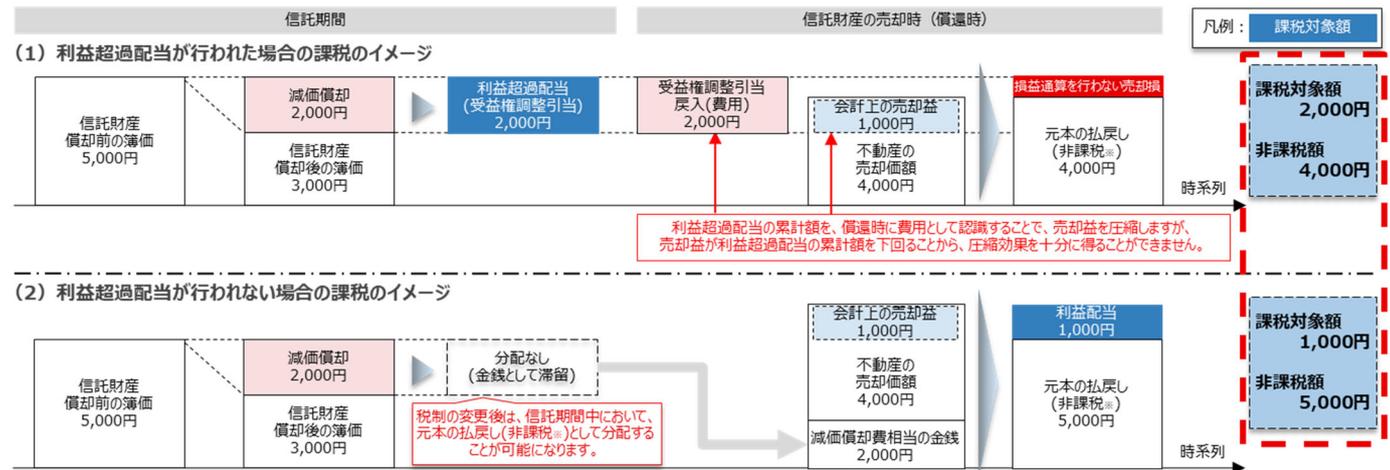
利益超過配当のイメージ



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

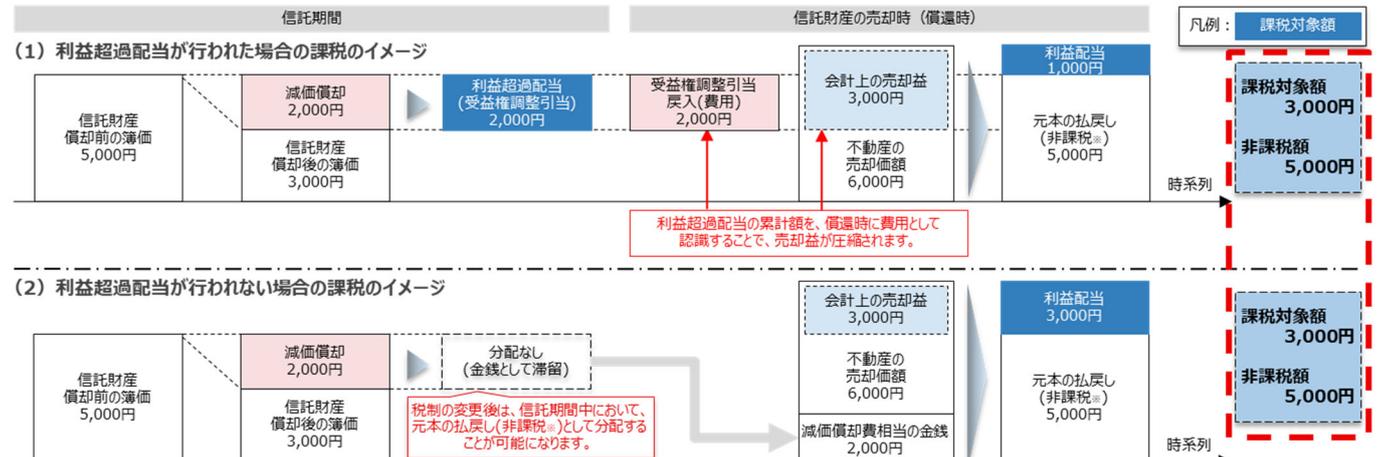
税制の変更前に(1)利益超過配当が行われた場合には、(2)利益超過配当が行われない場合と比べて、本受益権の償還時に不動産市況が不況であり利益超過配当累計額以上の不動産売却益が生じない場合などに、運用期間を通じた課税対象額が大きくなるリスクがあります。

【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、税制変更の内容によっては、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。

税制変更の可能性がります。必ずご確認ください。

- ◆ 本受益権について税制の変更により分配金に関する課税上の取扱いが変更となる可能性があることをご理解ください。
- ◆ 本受益権について税制の変更が行われるまでの間は、会計上の利益を原資としない分配（利益超過配当）が行われることがあり、利益超過配当は配当所得として課税対象となることをご理解ください。
- ◆ 本受益権について税制の変更前に利益超過配当が行われた場合、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には、利益超過配当が行われない場合と比べて運用期間を通じた課税対象額が大きくなる可能性があることをご理解ください。

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、「ケネディクス・リアルティ・トークン KDX 名古屋栄ビル（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、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て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して取り扱われること。

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。