ケネディクス・リアルティ・トークン　ドーミーイン神戸元町
（デジタル名義書換方式）
（トークン化有価証券）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。）

この書面には、ケネディクス・リアルティ・トークン ドーミーイン神戸元町（デジタル名義書換方式）（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。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・トークン私設取引システム（以下「START」といいます。）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。

○　本受益権は、信託財産を構成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（受託者及び SMFL みらいパートナーズ株式会社の間の準共有。受託者の準共有持分割合 95%。以下「本件不動産受益権準共有持分」といいます。）の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）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。

○　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「ibet for Fin」を介した譲渡のみによって行われるため、「ibet for Fin」を介さずに譲渡することができません。また、各計算期日（以下に定義します。以下同じです。）（信託終了日を含みません。）の4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。）までの期間及び信託終了日の4営業日前の日（同日を含みます。）から信託終了日の前営業日までの期間は、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のでご注意ください。

○　本受益権は、有価証券に表示される権利をデジタル化して、分散型台帳等の技術を利用したシステム上でその権利の移転と、移転結果の記録が一連として処理される仕組みを持った、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。）です。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、配当・償還の支払い等があらかじ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、ODX が運営する START において取り扱われており、 START における需給バランス、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、本受益権の START における取引価格が下落し、損失が生ずるおそれがありますのでご注意ください。

○　本受益権のSTARTにおける売買取引に関しては次の点に留意が必要です。

・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。
・START の売買取引は、ODX が定める売買方法により1日2回（午前11時30分及び午後3時）の執行となります。
・信託の各計算期日の6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。
・START における取扱いが廃止された場合には、取扱廃止日の翌営業日以降は STARTへの取次ぎを通じた売買取引は行えません。
・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。

○　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純資産額（以下「NAV」といいます。）やSTARTにおける取引価格等を基準に当社が決定します。そのため、本受益権の1口当たりの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、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し、損失が生ずるおそれがありますのでご注意ください。

手数料など諸費用について

【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%）

【売買手数料】

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（株式会社SMBC 信託銀行、以下同じ。）信託報酬等】

受託者は、本信託（下表「当初信託報酬」の項にて定義します。）の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）より、以下の信託報酬等を収受します。ただし、当初信託報酬は株式会社 KST7（以下「委託者」といいます。）より受託者に対して支払われます。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	以下の算式により算出される金額（1 円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 当初信託報酬 ＝ A ＋ B A ＝ 信託設定日（2023 年 12 月 22 日）時点の委託者、受託者及び弁護士　松尾　浩順（以下「受益者代理人」といいます。）間の引受契約締結日（2023 年 12 月 15 日）付で締結される不動産管理処分信託受益権＜ドーミーイン神戸元町＞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、本不動産信託の信託財産である投資対象不動産のうち 95%相当額を含むものとします。）をいいます。以下本表において同じです。）×0.9%（税込 0.99%） B＝ 本信託契約の締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額） 当初信託報酬の支払時期は、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。
期中信託報酬	信託計算期間毎に、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1 円未満の端数は切り捨てます。） 期中信託報酬 ＝ A × 0.1%（注）（税込 0.11%）× B ÷ 365（1 年を 365 日とする日割計算） ＋ C A ＝ 信託報酬の支払日である計算期日（以下、本表において「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に終了する信託計算期間に含まれる実日数 C ＝ 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。 なお、本書において「計算期日」とは、2024年8月末日を初回とする毎年2月及び8月の各末日並びに信託終了日をいいます。本書において「信託終了日」とは、本信託契約に従って本信託の全部が終了する日をいいます。 （注）2031 年 3 月 1 日から開始する信託計算期間以降の信託計算期間においては、原則 0.2%（税込 0.22%）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。

終了時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1 円未満の端数は切り捨てます。） 終了時信託報酬＝ A × 0.2%（税込 0.22%） A ＝ 信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産 終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。
清算時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1 円未満の端数は切り捨てます。） 清算時信託報酬＝ 信託終了日の翌日以降に生じる信託金の普通預金利息相当額 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が結了した日です。

なお、受託者は、株式会社 BOOSTRY（以下「BOOSTRY」といいます。）に対し、E-Prime の利用料（なお、「ibet for Fin」の利用料は、E-Prime の利用料に含まれています。）として、本信託財産より以下の金額を支払います。
年間金 1,200 千円（税込金 1,320 千円）

【アセット・マネージャー（KDX STパートナーズ株式会社、以下同じ。）に関する報酬等】

アセット・マネージャーは、受託者との間で 2023年12月15日付で締結するアセット・マネジメント業務委託契約（以下「アセット・マネジメント業務委託契約」といいます。）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	金 77,197,000 円（税込金 84,916,700 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。
期中運用報酬	アセット・マネジメント報酬計算期間（毎年２月及び８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 8 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 21,488,000 円（税込金 23,636,800 円） 第 2 回以降：金 15,439,000 円（税込金 16,982,900 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 15,439,000 円（税込金 16,982,900 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、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。
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 95%相当額（以下「みなし売却価格」といいます。）が、ローン受益権及び精算受益権の当初の元本額の合計額に、発行価格に発行数を乗じた金額を加えた金額（消費税及び地方消費税を含みません。）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。

【受益者代理人に関する報酬】

受益者代理人は、本信託財産より、各報酬支払期日（以下に定義します。）において、以下の受益者代理人報酬を収受します。

報酬計算期間毎に金 500,000 円（税込金 550,000 円）

報酬計算期間とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年2月末日及び8月末日並びに信託終了日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）をいいます。

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 2 月又は 8 月に到来する報酬支払期日（同日を含みません。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。

【取扱金融商品取引業者※に関する報酬等】

取扱金融商品取引業者（本受益者と本受益権の管理等に関する契約を締結する金融商品取引業者をいいます。以下同じです。）は、業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づく業務委託料として、本信託財産より、委託料計算期間（以下に定義します。）ごとに、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、受託者と取扱金融商品取引業者が別途合意する金額を収受します。

※ 本書は、本受益権の買付にあたり株式会社SBI証券がお客様に交付する書面であり、当該お買付後にお客様が本受益権の管理等に関する契約を締結する金融商品取引業者は、株式会社SBI証券となります。

業務委託料の上限額 ＝ （A × 0.2%（税込 0.22%）） × B ÷ 365（1 年を 365日とする日割計算）

A ＝ 各委託料計算期日（以下に定義します。）の直前の委託料計算期日時点（初回の委託料計算期間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。）

B ＝ 該当する委託料計算期間に含まれる実日数

委託料計算期日とは、計算期日を意味します。ただし、本信託が有効に存続している状態で業務委託契約（代理受領・配当事務等）が終了又は解除された場合における当該終了又は解除後の委託料計算期日は、受託者と取扱金融商品取引業者間で協議し決定するものとします。

委託料計算期間とは、各委託料計算期日の翌日（当日を含みます。）から、その直後に到来する委託料計算期日（当日を含みます。）までの期間をいいます。ただし、初回の委託料計算期間は、

信託設定日（当日を含みます。）からその直後に到来する委託料計算期日（当日を含みます。）までとします。

業務委託料の支払時期は、該当する委託料計算期間の業務委託料について、取扱金融商品取引業者から請求があった日の属する月の翌月末日（当該日が営業日ではない場合は、前営業日とします。）です。

【START における本受益権の取扱いに係る以下の費用】

年間取扱管理料

1 年当たり金 50,000円（税込金 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年当たり金100,000円（税込金 110,000円））

【その他の費用】

上記に加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。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、ブレークファンディングコスト※（もしあれば）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

・その他、本信託の維持に要する費用

※ 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。

金融商品市場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じるおそれがあります

START における相場の変動等に伴う本受益権の取引価格の変動、又は、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資産（最終的な裏付け資産を含みます。）の価格や評価額の変動等に伴う本受益権の価格の変動によって損失が生じるおそれがあります。

指標	理由
START における取引価格	① 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。 ② 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。 上記の要因の影響を受け、本受益権の START における取引価格が下落し、損失が生ずるおそれがあります。
不動産市況	① 本信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。 ② 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。 ③ 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。
稼働状況、賃料水準、金利、諸費用	① 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。 ② 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。 ③ 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。 ④ 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。 ⑤ 投資対象不動産は、単一のテナントへ建物全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件です。投資対象不動産の主要テナント１件の資力が悪化する等によりほぼすべての賃料の支払いが滞る場合があります。また、シングル・テナント物件の場合、一般に、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナント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。賃料水準を引き下げた場合には、鑑定評価額及び市場において成立しうる不動産価格の下落に繋がる可能性があります。 ⑥ 投資対象不動産はホテルです。ホテルの業績や収益は、地域における競争・旅行宿泊需要の動向や、季節要因、賃借人等による施設の運営状況等ホテル運営に関する事象により大きく変動する傾向があります。
	災害等のリスクによる滅失・劣化・毀損、瑕疵	① 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。 ② 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。
法定規制等によるリスク	① 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。

<u>金融商品取引業者等その他の者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。</u>

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。

スキーム関係者	理由
委託者	① 本受益権は、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
受託者	
精算受益者	
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 不動産管理処分信託の受託者 本件不動産受益権の準共有者 不動産管理処分信託の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。） 引受人※ ※ 大和証券株式会社をいいます。	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。 ② 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。 ③ 本件不動産受益権は、受託者及び SMFL みらいパートナーズ株式会社との間で準共有（受託者の準共有持分割合 95%）されます。受託者は、本準共有者間協定書（委託者、SMFL みらいパートナーズ株式会社及び不動産信託受託者の間で 2023 年 12 月 22 日付で締結される予定の受益権準共有者間協定書（その後の変更を含みます。）をいいます。以下同じです。）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したり、価格の減価要因となる可能性があります。 ④ 本件不動産受益権の準共有者である SMFL みらいパートナーズ株式会社はアセット・マネージャーの親会社等であるため、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。

財産の状況	理由
受託者の借入れ	① 受託者は、貸付人である株式会社三井住友銀行（以下「本貸付人」といいます。）との間で、2023年12月15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 2023年12月22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。 ② 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 2023 年 11 月 20 日現在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、本受益権の受益者（以下「本受益者」といいます。）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。 ③ 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しています。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。 ④ 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。 ⑤ アセット・マネージャーが定める借入方針で本借入れの借り換え（リファイナンス）を行う予定ですが、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なく、その結果、希望しない時期の資産売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、前記の借入方針で本借入れのリファイナンスを行う予定ですが、リファイナンスの金利その他の条件やこれに関する費用は、市場動向及び本信託財産の資産価値等に左右されるとともに、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。このため、その条件によってはリファイナンスの金利が上昇すること又はリファイナンスに関する費用が増加することにより、本信託の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また上記の期限の利益喪失時の担保実行のおそれ等の本借入れに関するリスクは、リファイナンスに係る借入れにも妥当します。 ⑥ 本借入れにおける金利には変動金利が含まれており、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。

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（書面による金融商品取引契約の解除条項）の規定の適用はありません。

（注）本書に記載された情報は、本書の交付時点において発行者によって提出済みの有価証券届出書（その後の訂正有価証券届出書を含みます。）並びに有価証券報告書、半期報告書及び臨時報告書（いずれの報告書についても当該報告書に係るその後の訂正報告書を含みます。）、並びにそれらの添付書類（以下、総称して「開示書類」といいます。）に基づくものであり、当該開示書類において記載されている情報について、当該開示書類の提出日後の変更、修正及び追加その他一切の情報の更新の有無を個別に確認したものではありません。

本受益権の概要

・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。

・本受益権の募集、取得及び譲渡は、BOOSTRYが開発を主導するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォーム（以下「デジタル証券基盤技術」といいます。）ibet for Fin コンソーシアムによって運営されている「ibet for Fin」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「ibet for Fin」への記録によって行われます。

・「ibet for Fin」の構成技術としては、「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤技術を採用し、具体的なデジタル証券基盤技術として GoQuorum を採用しています。本受益権の記録・移転についての仕組みの概要は以下の図表のとおりです。

<u>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</u>

・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、トークン化有価証券は、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ていません。本受益権の売買その他の取引に当たっては、金融コンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、かつ、本受益権はブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズム（ブロックチェーンネットワークにおける合意形成の方法）を用いて、権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件である受益権原簿の記録の管理が行われています。そのため、本受益権の受益権原簿記録の管理に用いるブロックチェーンネットワーク若しくは受益権原簿を管理する受託者が管理するシステムや使用する通信回線に重大な障害が生じた場合又は当社のシステム障害等により、取引情報を金融コンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワーク又は受託者が管理するシステムに通常どおり連携できなくなった場合（主に想定される事態として、①「ibet for Fin」において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ノードを唯一保有する BOOSTRY のシステム障害等により、発行、移転、償還、原簿書換等が通常どおり行えなくなった場合、②当社のシステム障害等により、取引情報を受託者に通常どおり連携できなくなった場合又は③ODX が運営する START においてシステム障害が生じた場合）

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。

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。

・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売買

・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。

譲渡の制限及び方法

・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「ibet for Fin」を介した譲渡のみによっ

て行われるため、「ibet for Fin」を介さずに譲渡することができません。

・各計算期日（信託終了日を含みます。）の6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4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。ただし、業務規程に基づく、買取償還のための取扱金融商品取引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。

・本受益権は、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取引を行うことができるほか、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も取引を行うことができます。その他の方法による譲渡はできませんが、遺贈又は贈与に基づく場合はこの限りではありません。

・STARTでの売買取引は、各計算期日（信託終了日を含みません。）の6営業日前の日から当該計算期日の２営業日前の日までの期間は終日停止されます。また、その他にODXの判断で臨時にSTARTでの売買取引が停止されることがあります。その他の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

本受益権の預託

・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。

・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。

・当社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。

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きます。
・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。)。

信託に関する事項

信託財産の種類及び内容
・本信託の当初の信託財産は、本件不動産受益権準共有持分です。本件不動産受益権準共有持分は、投資対象不動産等を信託財産としています。
・受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日に、本件不動産受益権準共有持分を委託者から取得しました。本件不動産受益権準共有持分については、不動産信託受託者による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されています。

（1）信託期間
2023 年 12 月 22 日から信託終了日まで

（2）信託財産の管理又は処分の方法
a 本件不動産受益権準共有持分
・受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、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ています。なお、アセット・マネージャーの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。

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、上記取得方針に則り、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、追加の借入れ又は借り換え（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。 また、原則として本借入れの予定返済期日若しくは最終返済期日に、又は当該各返済期日が到来する前に、本借入れの借り換え（リファイナンス）を行う予定です。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、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、本借入れと同一の金融機関を前提としつつ、金利等の経済条件が有利になる場合は、借入先の分散等を図る場合があります。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。
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。
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、本書の日付現在、投資対象不動産に対する保険は、各準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の持分割合に応じて、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。加えて、地震 PML 値が 7.3%であることを踏まえ地震保険は付保しません。
修繕及び設備投資の方針	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。
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 8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が本受益権の元本（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未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、取り崩して当期未処分利益に充当し、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。
売却方針	原則として、信託計算期間である 2038年8月期（2038年2月27日から2038年8月31日）の間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。）の売却を行う方針です。 ただし、信託設定日以降は、当該信託計算期間において本件不動産受益権準共有持分を早期売却する場合があります。特に、2038年2月末日までにおいては、本件不動産受益権準共有持分の売却価格が、早期売却に係る信託計算期間の前期末時点における本件不動産受益権準共有持分の帳簿価額又は鑑定評価額のいずれか高い額（以下「早期売却下限価格」といいます。）を上回るとアセット・マネージャーが判断する場合、当該信託計算期間において本件不動産受益権準共有持分を早期売却する場合があります。 また、経済環境や投資対象不動産の運用状況等の変化により、残りの運用期間において売却した場合に売却価格が低下する可能性が高いと見込まれ、その時点における本件不動産受益権準共有持分の売却が投資家の利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合は、早期売却下限価格にかかわらず、本件不動産受益権準共有持分を売却する場合があります。 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（早期売却下限価格を下回る価格で売却する場合におけるその理由及び売却先の決定経緯を含みますがこれらに限られません。）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12月22日）から最終返済期日（2032年12月22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ています。そのため、強制売却事由が生じた場

	合には、上記にかかわらず本件不動産受益権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。 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、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係する一定の優先交渉権が付与されると取決めされています。受託者は、本件不動産受益権準共有持分を取得するに当たり、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ています。
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、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、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、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。）（初回の信託計算期間終了日は2024年8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9月末日までの日）とし、アセット・マネージャーが開設しているインターネット上のウェブサイト(https://www.kdx-sto.com/fund_009/index.html)において公表する方針です。

b 金銭

・受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして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株式会社三井住友銀行の普通預金口座で預かります。

（3）信託財産の交付に関する事項

・受託者は、信託期間満了日（2038年8月31日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2038年5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。又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権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「(3)信託財産の交付に関する事項」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、本件不動産受益権準共有持分を合理的な価格で売却することができるものとします。

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

（4）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

受託者：株式会社SMBC 信託銀行

・信託財産の管理及び処分並びに受益者の管理を行っています。また、委託者とともに、本受益権の発行者です。
・受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をアセット・マネージャー、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ています。また、信託業法（平成16年法律第154号。その後の改正を含みます。）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。
・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ており、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ています。
・精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。
・受託者は、アセット・マネージャーによる決定に基づき、本件不動産受益権準共有持分に係る不動産信託の受益者として、本信託財産から本件不動産受益権準共有持分に係る不動産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株式会社三井住友銀行の普通預金口座で預かります。なお、受託者が信託財産として新たに不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）を購入することはありません。
・受託者は、本信託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって信託事務を処理します。

アセット・マネージャー：KDX STパートナーズ株式会社

・受託者との間で、2023年 12月 15日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結しています。
・なお、アセット・マネジメント業務委託契約においては、アセット・マネージャーが、本件不動産受益権準共有持分（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）の売却に際し、本準共有者間協定書に従った手続を経たうえで、他の準共有者以外の売却候補先から売却条件の提案を受けた場合には、速やかに受託者並びに受益者代理人及び精算受益者に対してその提案内容につき通知し（ただし、複数の提案を受けた場合には受託者に最も有利な提案内容のみを通知することで足ります。）、受益者代理人又は精算受益者がアセット・マネージャーに対して売却に関して協議を申し出た場合には当該協議に誠実に応じる旨が定められています。
・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行っています。
・なお、ケネディクス株式会社は、アセット・マネージャーの株式 100%を保有しています。

（5）信託の設定時における第三者による信託財産の評価の有無その他信託財産の評価に関する事項

・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ています。

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 95%）	8,090,000,000 円(注 2)	100.0%
合計		8,090,000,000 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 2023年8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（当初鑑定評価額）を記載しています。

（6）取引の種類の別

・信託法に従って設定される信託の本受益権の当社による注文の取次ぎを通じた START における売買。

・当社を相手方とする本受益権の売買（当社が取扱う本受益権の売出しに応じていただくものを含みます。）。

（7）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不動産受益権準共有持分及び金銭を管理及び処分することを目的に設定されています。

（8）受益者の権利義務に関する事項

項目	内容
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。
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	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。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一定の委託先において本信託契約に定める一定の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。
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	（1）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。 （2）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（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限り、かかる変更以外の変更については、上記（1）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②かかる重要な信託の変更には該当しないものの、本信託契約に定める一定の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、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るものとします。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します。
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	（1）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不動産管理処分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産受益権準共有持分の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、投資対象不動産又は本件不動産受益権準共有持分が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされた場合 f 委託者、本受益者、精算受益者又は受託者が本信託契約に基づく義務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)ケネディクス株式会社に対する精算受益権の譲渡又は(iii)本借入れのいずれかが中止され

	た場合 h　本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が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場合（ただし、上記「(3)信託財産の交付に関する事項」に基づく売却の場合を除きます。） （2）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。 a　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 b　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 c　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 d　受託者が、本信託を終了することが本受益者及び精算受益者に有利であると判断した場合 e　受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合 f　委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合 （3）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、本契約を解除することができます。 a　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又は著しく困難となったと受託者が認めたとき。 b　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。）が本信託契約に定める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。なお、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、受託者は委託者及び受益者に生じた一切の損害を賠償しま

	す。 （4）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。 a 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又は著しく困難となったと委託者が認めたとき。 b 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。）が本信託契約に定める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、委託者を除きます。）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。なお、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、委託者は受託者に生じた一切の損害を賠償します。 （5）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します。
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	本信託契約に別途定める場合を除き、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、本貸付人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はできません。
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	（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ます。 （2） 前記（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、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。 （3） 前記（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ものとされています。 （4）受託者が、本サービス利用契約（受託者及び株式 BOOSTRY の間で 2023年4月3日付で締結された E-Prime サービス利用契約をいいます。以下同じです。）を有効

	に存続させることができず、かつ、代替案も講じることができない場合には、委託者及び受益者（受益者代理人を選任している受益者については受益者代理人）は、受託者に事前に通知の上、受託者を解任でき、受託者はこの場合、本サービス利用規約を有効に存続させることができないこと、及び代替案を講じることができないことにつき、受託者に故意又は過失がある場合に限り、委託者及び受益者に生じた損害を相当因果関係の範囲内で賠償します。 （5） 受託者は、前記（4）に定める場合のほか、信託法第58条第 4 項に定めるときに限り、解任されます。 （6） 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。 （7）受託者の解任の場合（ただし、前記（6）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うものとされています。 （8）前記（４）又は（5）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されています。

（9）信託受益権等の損失の危険に関する事項

信託前に生じた委託者に対する債権であって、当該債権に係る債務を信託財産責任負担債務とする旨の信託行為の定めの有無及びその内容	該当事項はありません。
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	該当事項はありません。
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	（1）受託者は、当初受益者の指図に基づき、本貸付人との間で2023年12月15日付で締結された受託者と本貸付人との間の金銭消費貸借契約その他同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、本借入れを行いました。 （2）受託者は、当初受益者の指図に基づき、本借入れに係る債務を担保するため、受託者を質権設定者、本貸付人を質権者とする質権設定契約を締結し、本件不動産受益権準共有持分に対し質権を設定しました。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、不動産信託受託者から確定日付ある書面

	による承諾を取得します。 （3） 受託者は、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本借入れに係る債務を担保するため、受託者を抵当権設定者、本貸付人を抵当権者として、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合において、投資対象不動産の共有持分に抵当権を設定する抵当権設定契約を締結し、又は、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することを停止条件として、受託者を抵当権設定者、本貸付人を抵当権者とする停止条件付抵当権設定契約を締結し、本信託不動産共有持分に抵当権を設定します。 （4） 受託者は、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、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、本貸付人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、又は本不動産信託契約が終了することを停止条件として、受託者を質権設定者、本貸付人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、投資対象不動産の共有持分に関して締結された保険契約に基づき受託者が将来有する保険金請求権、解約返戻金請求権その他の請求権（ただし、保険法（平成20年法律第56号。その後の改正を含みます。）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。）に質権を設定するものとします。 （5） 受託者は、受益者代理人及び精算受益者による共同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、本信託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。
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。
兼営法第６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。

（10） 信託財産に関する租税その他の費用に関する事項

・ 租税その他の本信託の費用は、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、本信託財産の負担とします。

（11）信託財産の計算期間に関する事項

・毎年2月及び8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8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。

（12）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、受益者代理人及び精算受益者は、受託者が、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。受託者は、当該報告をもって、信託法第37条第3項に定める報告に代えるものとします。
・受託者は、本信託に関しアセット・マネージャーから本信託の運用に関する資料を受領した場合（ただし、当該資料がアセット・マネージャーから受益者代理人及び精算受益者に送付されている場合を除きます。）、受領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。
・受託者は、各計算期日における有価証券報告書及び半期報告書、本受益権の募集に係る有価証券届出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を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。

（13）受託者の氏名又は名称及び公告の方法

・受　託　者：株式会社SMBC 信託銀行
・公告の方法：電子公告の方法（ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日刊工業新聞に記載する方法）によります。

（14）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。

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。**

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。）

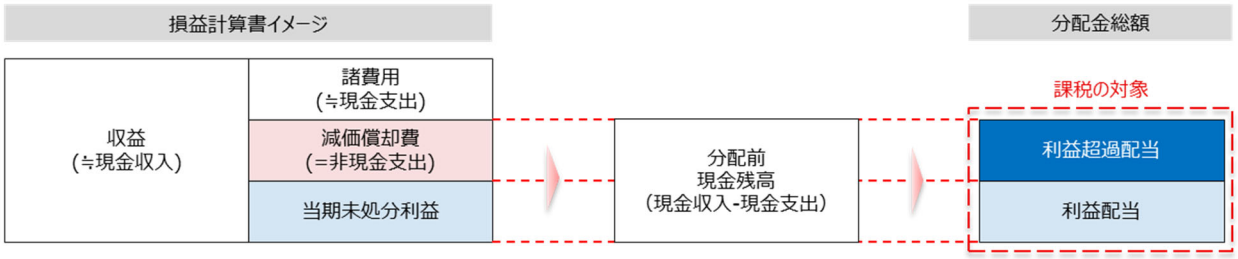
受付時間：月曜日～金曜日　9 時 00 分～17 時 00 分（祝日、年末年始を除く）

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ますが、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。**

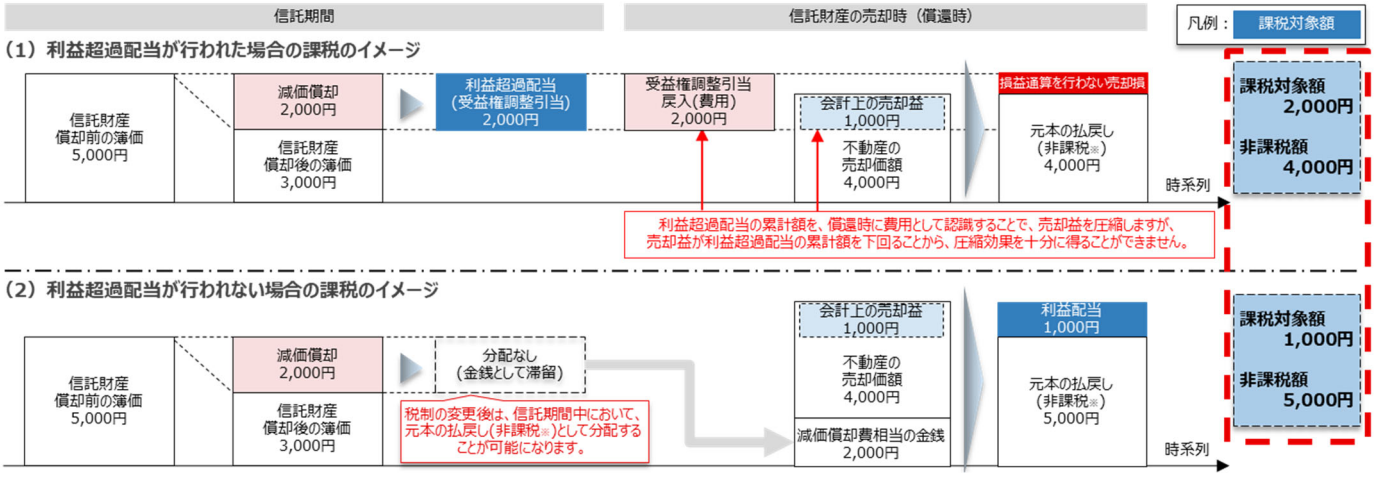
利益超過配当のイメージ



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

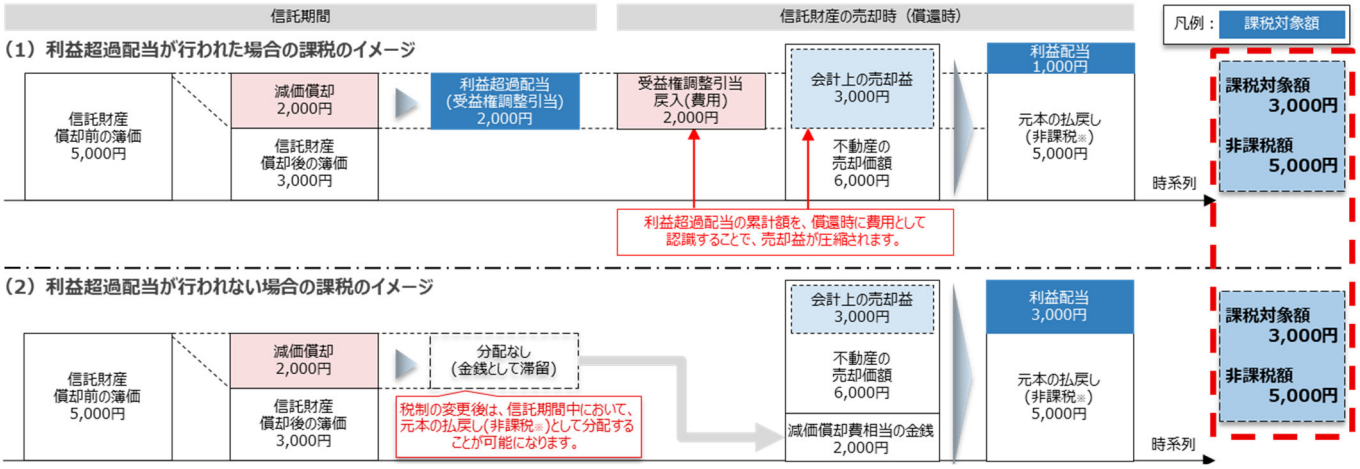
税制の変更前に(1)利益超過配当が行われた場合には、(2)利益超過配当が行われない場合と比べて、本受益権の償還時に不動産市況が不況であり利益超過配当累計額以上の不動産売却益が生じない場合などに、運用期間を通じた課税対象額が大きくなるリスクがあります。

【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あります。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 ドーミーイン神戸元町（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。

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。