

いちご・レジデンス・トークン

－市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・西新宿・清澄白河・浅草橋・三ノ輪－ (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 市谷仲之町、GRAN PASEO 文京小日向、GRAN PASEO 駒場東大前、GRAN PASEO 西新宿、GRAN PASEO 清澄白河、GRAN PASEO 浅草橋Ⅱ及び GRAN PASEO 三ノ輪（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 5（以下「本件営業者」といいます。）を営業者とし、合同会社 IRS5（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－市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・西新宿・清澄白河・浅草橋・三ノ輪－（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、株式会社 BOOSTRY（以下「BOOSTRY」といいます。）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。）で 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。
- ・ 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、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。

【ODX での取引にかかわる手数料等】

■ インターネットでお取引いただく場合

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%）

■ 上記以外の方法（担当の営業員にお申し付けいただく方法等）でお取引いただく場合

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%）

【受託者（株式会社 SMBC 信託銀行、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^{※1}
（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。）×0.4%（税込 0.44%）

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）

※1 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の価額は 3,708 百万円（百万円未満を切り捨て）です。以下同じ。

期中信託報酬

各信託計算期間^{※2} 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。）

$(A \times 0.16\% \text{ (税込 } 0.176\%) + B \times 0.10\% \text{ (税込 } 0.11\%)}) \times C \div 365^{\text{※3}} + D$

A = 期中信託報酬支払日^{※4} 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。）

※2 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2025年4月末日（同日を含みます。）まで。なお、信託計算期日は、毎年4月及び10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。）

※3 1年を365日とする日割計算

※4 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普通預金利息相当額

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普通預金利息相当額（1円未満の端数は切り捨てます。）

その他

受託者は、BOOSTRY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、本信託の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）より年間金1,200千円（税込金1,320千円）を支払います。

※「ibet for Fin」に接続するソフトウェアをいいます。

【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（2024年10月16日（予定））から2025年1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2月及び8月の各1日から同年7月及び翌年1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円を収受することができ、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（いちご投資顧問株式会社、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（いちご投資顧問株式会社、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^{※5}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 0.43%（税込 0.473%）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

※5 毎年 4 月及び 10 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 2025 年 4 月末日までの期間。

売却時報酬

税抜売却価格の 0.85%（税込 0.935%）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 350 千円（税込 385 千円）

【START における本受益権の年間取扱管理料】

START における本受益権の取扱いに係る以下の費用が本信託財産から支払われます。

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本信託財産から支払われます。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
- ・ 受託者による本匿名組合出資の取得に係る確定日付の取得に要する費用
- ・ 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

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	・ 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を原資として行われる本件営業者からの配当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	・ <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、不動産管理処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、資金的支出の計画、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。
マスターリースに関するリスク	・投資対象不動産のマスターリース会社の資力が悪化する等により賃料の支払が滞る場合があります。 ・マスターリース会社との間でパス・スルー型マスターリース契約が締結される場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、エンドテナントの利用状況、資力、入居又は退去の状況等に大きく影響を受けることとなりますが、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、その後に同等の契約が締結できない場合又は後継のテナントが見つからない場合、マスターリース会社との契約終了後の賃料水準が低下する場合があります。
住居への投資に関するリスク	・投資対象不動産は住居ですが、住居は、周辺環境、人口・世帯数動向、交通機関との接続状況、景気動向、不動産の経年劣化の状況等により入居者となるテナントの需要が変動します。テナント需要が低下した場合、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。
災害等のリスクによる滅失・劣化・毀損、瑕疵	・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。
法的規制等によるリスク	・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。
借入れに関するリスク	・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。 *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 74.1%（投資対象不動産の 2024 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 69.2%）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。
税制関連リスク	本信託、本件匿名組合出資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、本件匿名組合出資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、本件匿名組合出資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 9 月 20 日現在、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。 仮に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、取扱金融商品取引業者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、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の日本の課税上の取扱いについては、法令上明確に規定されているわけではありません。仮に、日本の税法上、本信託、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分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、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分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。
--	--

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	・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

受託者	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。
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	

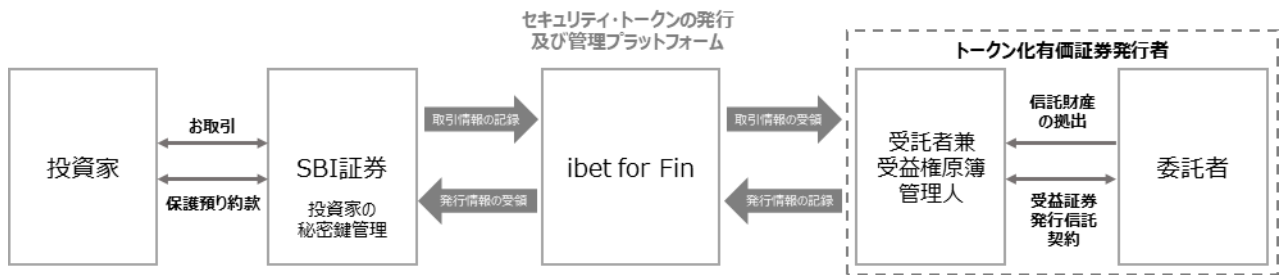
本受益権のお取引は、クーリング・オフの対象にはなりません。

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、BOOSTRY が開発を主導するデジタル証券基盤技術で 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」上の帳簿への記録によって行われます。当該帳簿は、「ibet for Fin」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。

「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。



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（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）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。
- ・ 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。
- ・ 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「ibet for Fin」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。
- ・ 本受益権の記録の改ざん・消滅を生じさせるには、「デジタル証券基盤への書き込みが可能なノードからのアクセス」と「トランザクションに署名するための秘密鍵」が必要です。秘密鍵については、外部犯によるシステムへの不正侵入による奪取のほか、内部犯による悪意やなりすましによる不正利用の可能性があります。また、「システムの想定外の作動」による移転も考えられます。これらの事態が生じた場合、意図しない財産的価値の移転等が生じ、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。ただし、以下のとおりリスク低減策及び対応が取られます。
 - ① 本受益権の取引に当たっては、単独又は許可された特定の参加者のみがノードとしてネットワーク運用を行うデジタル証券基盤技術である「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤を採用しており、本コンソーシアムにおいては、ノードは発行者及び当社に限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能であるため、意図しない財産的価値の移転等が生じる蓋然性は限定的といえます。
 - ② 本受益権の記録の改ざん・消滅が生じた場合でも、各受益権の発行者のノードのみが保持する「強制移転機能」を実行することにより、本受益権の記録の改ざん・消滅に係る情報を強制的に取り消し、過去に遡って取消時点から最新時点までの移転処理を再度実行することを可能としていることから、委託者及び受託者は、意図しない財産的価値の移転等が生じたとしても、E-Prime を通じて「ibet for Fin」等を復旧することで顧客資産の流出を防ぐことが可能と考えています。

- ・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 3 番 2 号
名称	株式会社 SMBC 信託銀行
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	●本件匿名組合出資

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。 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（不動産管理处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2024年9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。	
取得方針	本件不動産受益権以外の新たな不動産管理处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	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。
修繕及び設備投資の方針	本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行います。
売却方針	原則として、信託計算期間である2029年10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。 ただし、信託計算期間である2025年4月期から2029年4月期（2024年10月24日から2029年4月30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。 また、信託計算期間である2029年10月期が終了する2029年10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10月期が終了した後から2年間（2031年10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。 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（2032年10月24日）（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）まで延長された場合には、2032年10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。 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。
		（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 10 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の理解を容易にするため、2029 年 10 月期の売却を原則としたうえで、「早期売却」、「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本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。 ●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。
交付に関する事項		受託者は、信託期間満了日（2031 年 10 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 2032 年 10 月 24 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 10 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。
	権限を有する者	受託者、ファンド・マネージャー、アセット・マネージャー

管理・処分権限	権限の内容	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。 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。 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。			
評価に関する事項	信託の設定時における第三者による信託財産の評価 ■有 □無 □不明				
	上記評価に関する事項及びその他	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	12,280 百万円※5	100.0%
		合計		12,280 百万円	100.0%
		※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、本信託契約の信託設定時の本信託財産の明細における本件匿名組合出資持分は3,708 百万円、金銭は 38 百万円、合計 3,746 百万円（いずれも十の位を四捨五入して記載しています。）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 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。ただし、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す。）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、事務取扱要領に基づく、買取償還のための取扱金融商品取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。

(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：株式会社 SMBC 信託銀行

所在地：東京都千代田区丸の内一丁目 3 番 2 号

名 称：合同会社 IRS5

所在地：東京都千代田区丸の内一丁目 4 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

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	☐ 有 ☒ 無
受益者の意思決定に関する特別の定め	☒有（本信託契約第 33 条） ☐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 45 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。
信託の変更、併合又は分割に関する特別の定め	☒有（本信託契約第 45 条） ☐無 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。 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。 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関し、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。 (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 (5)信託計算期間に関する事項 (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 (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 (8)信託の元本の追加に関する事項 (9)受益権の買取請求に関する事項 (10)その他受益者の利益を害するおそれのある事項
信託終了事由に関する特別の定め	■有（本信託契約第 49 条） □無 (1) 法人税法第 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とき。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (7) 本匿名組合契約が解除され又は終了したとき。 (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。 (9) 全ての本不動産信託が終了したとき。

	(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。 (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。 (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。 (13)委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱いが困難となる事由が発生したとき。
信託の合意による終了に関する特別の定め	☐ 有 ☒ 無
受託者の辞任・新受託者の選任に関する特別の定め	☒有（本信託契約第 56 条） ☐無 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。 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。 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	☐ 有 ☒ 無 ☐ 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	☐ 有 ☒ 無 ☐ 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	☐ 有 ☒ 無 ☐ 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	☐ 有 ☒ 無 ☐ 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	☐ 有 ☒ 無 ☐ 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 48 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 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 2025 年 4 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。

本受益権の収益の分配は、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。

本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、(i)申告不要とすること、又は(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i)申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収のみで課税関係が終了します。(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失と損益通算をすることができます。

法人である本受益者が交付を受ける本受益権の収益は、原則として以下によります。

本受益権の収益の分配は、15.315%（15%の所得税及び復興特別所得税（所得税額の 2.1%）の合計）の税率で源泉徴収されます。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、本受益権の収益の分配、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。

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「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。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、「ibet for Fin」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。
- ・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、事務取扱要領に基づく、買取償還のための取扱金融商品取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(2024 年 6 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）

受益権発行届出目論見書の訂正事項分
2024 年 9 月

いちご・レジデンス・トークン
ー市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・西新宿・清澄白河・浅草橋・三ノ輪ー
(デジタル名義書換方式)

発行者(受託者) 株式会社SMB C信託銀行
発行者(委託者) 合同会社 IRS5

この届出目論見書により行ういちご・レジデンス・トークンー市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・西新宿・清澄白河・浅草橋・三ノ輪ー(デジタル名義書換方式)の募集(一般募集)については、発行者である株式会社SMB C信託銀行及び合同会社 IRS5 は、金融商品取引法(昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。)第 5 条により有価証券届出書を 2024 年 9 月 20 日に関東財務局長に提出し、また、同法第 7 条第 1 項により有価証券届出書の訂正届出書を 2024 年 9 月 24 日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。
なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

1 受益権発行届出目論見書の訂正理由

2024 年 9 月 20 日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、発行者の指定する販売先であるいちごオーナーズ株式会社の状況等に関する事項を追加し、また、発行者の指定する販売先であるいちごオーナーズ株式会社への販売口数が決定されたため、これに関する事項を訂正するため、2024 年 9 月 24 日付で有価証券届出書の訂正届出書を提出しました。これに伴い、受益権発行届出目論見書の関連事項を後記のとおり訂正します。

2 訂正事項

頁

第一部 証券情報

第 1 内国信託受益証券の募集(売出)要項

1 4 その他..... 1

3 訂正箇所

訂正箇所は_____ 罫で示してあります。

第一部【証券情報】

第1【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

1.4【その他】

（前略）

- （5）引受人は、発行者が指定する販売先として、いちごオーナーズ株式会社（以下「指定先」ということがあります。）に対し、本募集の対象となる本受益権のうち、200口を販売する予定です。指定先の状況等については、以下のとおりです。

① 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称		いちごオーナーズ株式会社
	本店の所在地		東京都千代田区丸の内二丁目6番1号 丸の内パークビルディング20階
	代表者の役職及び氏名		代表取締役社長 瀧瀧 雅彦
	資本金（2024年9月24日現在）		110百万円
	事業の内容		不動産オーナーサービス事業を営んでいます。
	主たる出資者及びその出資比率		いちご株式会社 100%
b. 発行者と指定先との関係	出資関係	発行者が保有している指定先の株式の数（2024年9月24日現在）	二
		指定先が保有している本受益権の数（2024年9月24日現在）	二
	人事関係		発行者と指定先との間には、人事関係はありません。
	資金関係		発行者と指定先との間には、資金関係はありません。
	技術又は取引等の関係		発行者と指定先との間には、技術又は取引等の関係はありません。
	c. 指定先の選定理由		
d. 販売しようとする本受益権の数			200口
e. 受益権の保有方針			委託者は、指定先より、指定先が保有した本受益権については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。

<u>f. 払込みに要する資金等の状況</u>	<u>委託者は、指定先より現金預金残高を確認することにより、指定先が上記200口の払込みに要する資金を有していると判断しています。</u>
<u>g. 指定先の実態</u>	<u>委託者は、指定先より、反社会的勢力等とは一切関係ない旨の説明を受けており、指定先が反社会的勢力等との関係を有していないものと判断しています。</u>

② 本受益権の譲渡制限

指定先は、本募集に関連して、その保有することになる本受益権の売却等の制限に関する合意をします。その内容については、後記「(6) 売却・追加発行の制限について」をご参照ください。

③ 発行条件に関する事項

本募集における本受益権の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は本募集における発行価格にて行われるため、指定先に対して特に有利な条件には該当しません。

④ 受益権併合等の予定の有無及び内容

該当事項はありません。

⑤ その他参考になる事項

該当事項はありません。

(6) 売却・追加発行の制限について

- ① 本募集に関連して、指定先は、引受人との間で、引受契約締結日から2025年10月末日までの期間中、引受人の事前の書面による同意なしには、本受益権の譲渡等を行わない旨を合意します。引受人は上記の期間内であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有します。

(後略)

受益権発行届出目論見書

いちご・レジデンス・トークン

ー市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・西新宿・清澄白河・

浅草橋・三ノ輪ー

(デジタル名義書換方式)

2024 年 9 月

発行者(受託者) 株式会社SMBC信託銀行

発行者(委託者) 合同会社IRS5

この届出目論見書により行ういちご・レジデンス・トークン―市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・西新宿・清澄白河・浅草橋・三ノ輪―（デジタル名義書換方式）の募集（一般募集）については、発行者である株式会社SMB C信託銀行及び合同会社IRS5は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第5条により有価証券届出書を2024年9月20日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、指定先への販売口数等については今後訂正が行われます。

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年9月20日
【発行者（受託者）名称】	株式会社SMB C信託銀行
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 萩原 攻太郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
【事務連絡者氏名】	株式会社SMB C信託銀行 信託開発部長 今子 正太
【電話番号】	03-6854-6800（代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	合同会社IRS5
【代表者の役職氏名】	代表社員 一般社団法人IRS5 職務執行者 関口 陽平
【住所又は本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
【事務連絡者氏名】	いちご投資顧問株式会社 執行役員 私募ファンド本部長 和泉 雅大
【電話番号】	03-4485-5230
【届出の対象とした募集有価証券の名称】	いちご・レジデンス・トークンー市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・西新宿・清澄白河・浅草橋・三ノ輪ー（デジタル名義書換方式）
【届出の対象とした募集有価証券の金額】	一般募集 3,746,230,000円 （注）募集有価証券の金額は、発行価額の総額です。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第 1 内国信託受益証券の募集（売出）要項	1
第 2 内国信託社債券の募集（売出）要項	9
第二部 信託財産情報	10
第 1 信託財産の状況	10
1 概況	10
2 信託財産を構成する資産の概要	16
(1) 信託財産を構成する資産に係る法制度の概要	16
(2) 信託財産を構成する資産の内容	19
(3) 信託財産を構成する資産の回収方法	49
3 信託の仕組み	50
(1) 信託の概要	50
(2) 受益権	69
(3) 内国信託受益証券の取得者の権利	76
4 信託財産を構成する資産の状況	77
5 投資リスク	78
第 2 信託財産の経理状況	90
1 貸借対照表	90
2 損益計算書	90
第 3 証券事務の概要	91
第 4 その他	94
第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報	95
第 1 受託者の状況	95
第 2 委託者の状況	153
第 3 その他関係法人の概況	154

第一部【証券情報】

第1【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

1【内国信託受益証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本募集」といいます。）の対象となる有価証券は、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）に従って設定される信託の一般受益権（以下「本受益権」といいます。）（注1）です。

本受益権は金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第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（セキュリティ・トークン）であり、本受益権を表示する受益証券は発行されず、無記名式や記名式の別はありません。本受益権の受益者（以下「本受益者」といいます。）となる者は、株式会社SBI証券と本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といい、また、保護預り契約の当事者としての株式会社SBI証券を指して、以下「当初取扱金融商品取引業者」といいます。）（注2）を締結する必要がある、受益権原簿（以下に定義します。）の名義書換請求を当初取扱金融商品取引業者に委託することとされています。本受益権に関して、発行者（合同会社IRS5（以下「委託者」といいます。委託者の概要については、後記「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第2 委託者の状況」をご参照ください。）及び本信託契約（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 （1）信託財産に係る法制度の概要」に定義します。）の信託受託者としての株式会社SMB C信託銀行（以下「受託者」といいます。）を総称していいいます。以下同じです。）の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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

（注2） 本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が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。）における取引参加者となり、本受益権の取引が可能となった場合においては、当該他の金融商品取引業者が、保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があります。以下同じです。

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

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

本受益権の募集、取得及び譲渡は、株式会社BOOSTRY（以下「BOOSTRY」といいます。）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。）で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。各技術の選定理由は以下のとおりです。

① 「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術の内容及び選定理由

一般に、デジタル証券基盤技術はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

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

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

(イ) ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

(ロ) トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

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

(ハ) トランザクション作成者の特定が可能

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

② デジタル証券基盤技術GoQuorumの内容及び選定理由

GoQuorumは、2016年にJ.P.Morgan Chase & Co. によってEthereumをベースとして金融分野におけるエンタープライズ用途で開発されたブロックチェーンプロトコル（ブロックチェーン上での通信やデータ管理などの基本的なルールや手順を示すものをいいます。）です。その後、2020年に米国のブロックチェーン企業ConsenSys Inc. によって買収されました。GoQuorumの有する以下の特徴から、「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術の中でもより望ましい基盤として発行者は評価しています。

(イ) 高い障害耐性とファイナリティ

「ibet for Fin」ではGoQuorumが対応するコンセンサス・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いいます。以下同じです。）のうち、ビザンチン耐性を有する「Quorum BFT」を採用しています。「Quorum BFT」は、ブロックチェーンネットワークを地理的に複数分散されたノードで運営することで、一部のブロックチェーンノードがシステム障害等で停止したとしても、ネットワーク全体としては正常稼働の継続が可能な高い障害耐性（この耐性をビザンチン耐性といいます。）を実現可能です。また、ブロックチェーン上での取引データはファイナリティ（決済完了性）を有しており、後から取引が覆るリスクやブロックの改ざんに対する耐性も高いものとなります。詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 5 投資リスク （2）投資リスクに対する管理体制 ① 受託者及び当初取扱金融商品取引業者のリスク管理体制」をご参照ください。

(ロ) Ethereumとの互換性

GoQuorumは、「パブリック型」ブロックチェーンのEthereumをベースに開発されており、Ethereumとの一定の互換性を有しています。そのため、分散型金融の基盤となっているEthereumのソースコードや周辺ツール群の利用が可能で、高い拡張性を有しています。

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

本受益権の取得及び譲渡は、「ibet for Fin」を利用して行います。「ibet for Fin」は、BOOSTRY、当初取扱金融商品取引業者及び受託者が会員となっているibet for Finコンソーシアムによって運営され、会員は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。かかるノードを通じ、当初取扱金融商品取引業者及び受託者は「ibet for Fin」において、BOOSTRYが提供するソフトウェアを利用して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を行い、BOOSTRYは当該トランザクションの承認等を行います。

本受益権の募集は、本受益権の買取引受けを行う株式会社SBI証券が行い、「ibet for Fin」と連携します。投資家は本受益権の募集における取得に際して、株式会社SBI証券経由でのみ申込みを行います。投資家は、直接「ibet for Fin」にアクセスすることではなく、投資家の「ibet for Fin」におけるアカウント・秘密鍵は当初取扱金融商品取引業者が管理し、当初取扱金融商品取引業者を経由して取引データが記録・更新されます。

・ プラットフォーム「ibet for Fin」の内容及び選定理由

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

すなわち、「ibet for Fin」はセキュリティ・トークンを扱うためのスマートコントラクト（ブロックチェーン上のトークンの移転を一定の条件に従って自動的に執行するためのプログラム）やネットワーク運営が整っており、社債や証券化商品等の様々な有価証券を発行・管理できる仕組みとなっています。また、国内の金融機関等で組織されたコンソーシアムがネットワークを共同運営しており、その運営についても安定しています。受益権発行において実務上適切に権利者を管理できるITサービスが提供されており、公募型セキュリティ・トークンの取扱い実績もあることから、発行者は、「ibet for Fin」を適切なプラットフォームと評価しています。

2【発行数】

39,434口

3【発行価額の総額】

3,746,230,000円

(注) 後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、引受人（後記「12 引受け等の概要」をご参照ください。以下同じです。）の買取引受けによる払込金額の総額です。

4【発行価格】

100,000円

(注1) 発行価格は、本信託（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 (1) 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。）における純資産価額から2024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等に基づき算出された含み損益を加味して算出された本受益権1口当たりの純資産額（以下「1口当たりNAV」ということがあります。なお、2024年8月1日現在における信託設定日（2024年10月24日）（以下「信託設定日」といいます。）時点の1口当たりNAVの試算値は103,280円です。）を基準とし、引受人の分析等に基づき算出しています。

(注2) 後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、

引受人の手取金となります。

5【給付の内容、時期及び場所】

(1) 分配金

① 本受益者に対する配当金額及び残余財産の分配金額の計算方法等

本信託は、原則として各信託配当支払日（本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。）である計算期日を除く各計算期日をいいます。以下同じです。）に、本受益者に対して配当を行います。配当金額は、各計算期日（信託終了日を除きます。）の7営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいいます。以下同じです。）前の日において、いちご投資顧問株式会社（以下、受託者と引受契約締結日（後記「12 引受け等の概要」に定義します。）付でファンド・マネジメント業務委託契約を締結し、同契約上の業務を受託するいちご投資顧問株式会社を、「ファンド・マネージャー」といいます。）が決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間（本信託の計算期間をいいます。以下同じです。）の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率を通知することにより行います。

「計算期日」とは、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。）並びに信託終了日をいいます。ただし、初回の計算期日は2025年4月末日とします。以下同じです。

各信託配当支払日において、本信託は、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を配当するものとします。なお、当期末処分利益の全額から当該配当金額の合計を控除した残余利益については翌信託計算期間に係る信託配当支払日における配当の原資とすることができます。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には、本信託は、ODXの規則等に定めるSTARTにおける一般受益権の取扱廃止事由に該当することのないよう配当を行うものとします（ただし、当該信託計算期間において、当期末処分利益又は配当の原資が存在しない場合を除きます。）。また、本信託においては、ファンド・マネージャーが決定した場合には、本匿名組合員（後記「(3) 運用期間及び予定償還日」に定義します。）に対する現金分配金額のうち、当該現金分配が行われる日の直前の本件匿名組合契約（後記「(3) 運用期間及び予定償還日」に定義します。）所定の計算期日における本件匿名組合契約所定の未処分利益の金額を超える金額の配当（利益超過配当）を行うことができます。各信託配当支払日において、受託者は、配当受領権（本信託に定める信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）（最終配当受領権（本信託に定める最終回の信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）を除きます。）に係る権利確定日現在の本受益者に対して、ファンド・マネージャーが信託配当支払日までの間の受託者及びファンド・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します。

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

また、本信託は、最終信託配当支払日（信託終了日をいいます。以下同じです。）に、本受益者及び精算受益者（本信託の精算受益権を有する者をいいます。以下同じです。）に対して配当を行います。最終の信託配当金額は、信託終了日の7営業日前の日までにファンド・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率（以下「最終信託配当比率」といいます。）を通知することにより行います。最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の2営業日前の日現在の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にファンド・マネー

ジャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）に残存している金額を上限とします。）。また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の2営業日前の日現在の精算受益者に対して、最終信託配当比率を基にファンド・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。

なお、最終信託配当の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み （1）信託の概要 ④その他 （二）最終信託配当及び償還」をご参照ください。

② 配当受領権の内容及び権利行使の手続

配当の支払手続については業務規程に従うものとされています。なお、本書の日付現在、業務規程においては、以下の手続が規定されています（注）。

受託者は、各計算期日（信託終了日を除きます。以下、本②において同じです。）の4営業日前の日（以下「期中配当参照日」といいます。）に、受益権原簿（受託者が管理する本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿をいい、当該原簿は、BOOSTRYが提供する、「ibet for Fin」に接続するソフトウェアである「E-Prime」を利用して作成されます。以下同じです。）に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における受益権原簿に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

ファンド・マネージャーは、各計算期日の7営業日前の日に、本受益権の配当金額を決定し、受託者に通知します。

受託者は、ファンド・マネージャーから当該通知を受領した場合、取扱金融商品取引業者が(i)顧客口（当初取扱金融商品取引業者が保護預り契約に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（当初取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の配当金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出します。

受託者は、各計算期日の3営業日前の日の午前11時30分までに、(i)当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した配当金明細（自己口分を除きます。）並びに(ii)自己口において管理する本受益権の配当金額及び控除した源泉徴収金額を記載した支払通知書を当初取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、信託配当支払日の午前11時までに、上記の配当金明細及び支払通知書に記載された配当金額（自己口分の源泉徴収金額の控除後）の合計額に相当する金銭を取扱金融商品取引業者に対して支払います。

取扱金融商品取引業者は、信託配当支払日に、配当受領権の権利確定日時点における受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座に、本受益権の配当金から租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税等及び地方税を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、当該各本受益者に対して本受益権に係る配当金の支払いである旨を通知します。

(注) 上記を含む、本書に記載の本受益権の配当の手続は、当初取扱金融商品取引業者である株式会社SBI証券に関する手法です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の配当の手続が異なる可能性があります。また、税法等が改正された場合は、本受益権の配当の手続や、本受益権を保有する投資家への課税額も変更される可能性があります。本書の日付現在、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。同要望が実現した場合のリスクの詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 5 投資リスク （1）リスク要因 ⑥ 税制関連リスク」をご参照ください。以下同じです。

(2) 解約

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

(3) 運用期間及び予定償還日

本信託においては、本信託の主要な信託財産である匿名組合出資（以下「本件匿名組合出資」といいます。）に係る、合同会社ISTレジデンス5（以下「本件営業者」といいます。）を営業者とし、委託者を匿名組合員（以下「本匿名組合員」といいます。）とする2024年10月16日付で締結される予定の匿名組合契約（以下「本件匿名組合契約」といいます。）の契約期間は2031年10月31日までとされます（ただし、本借入れに係る元本残高の返済期日が2032年10月24日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）まで延長された場合で、アセット・マネージャー（以下に定義します。）が、2032年10月31日までを限度として、運用期間の延長を決定する旨を本件営業者に通知した場合には、当該延長後の運用期間の最終日まで自動的に延長されます。）。本書の日付現在、本件営業者は、当該契約期間の満了により本件匿名組合契約が終了するまでに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（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 (1) 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）又はその裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といい、本件不動産受益権と併せて「本件不動産受益権等」と総称します。）の全部の売却の完了を実現する計画です。なお、本件営業者が本件不動産受益権等の全部の売却を完了した際には、本件匿名組合契約に基づく本件営業者の事業は終了し、本件匿名組合契約も終了します。

本件営業者により本件不動産受益権等の全部の売却が実施された場合等により本件匿名組合契約が終了した場合、特段の事情のない限り本信託に対する分配が本件匿名組合契約終了の日から3か月以内に実施され、本件匿名組合出資は償還されます。この場合、本信託の信託財産は金銭のみとなるため、本信託は終了し、本受益権は償還されます。したがって、本書の日付現在、本件営業者とアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を受託するいちご投資顧問株式会社（以下、同契約上の業務を受託するいちご投資顧問株式会社を、「アセット・マネージャー」といいます。）は、本書の日付現在、原則として、信託計算期間である2029年10月期に本件不動産受益権等の全部の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、当該本件不動産受益権等の売却後に行われることになります。

信託計算期間である2029年10月期が終了する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10月期が終了した後から2年間（2031年10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。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（2032年10月24日）（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）まで延長された場合には、2032年10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。

6【募集の方法】

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

行価格)で本募集を行います。

7【申込手数料】

該当事項はありません。

8【申込単位】

1口以上1口単位

9【申込期間及び申込取扱場所】

(1) 申込期間

2024年10月17日(木)から2024年10月23日(水)

(2) 申込取扱場所

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

10【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

11【払込期日及び払込取扱場所】

(1) 払込期日

2024年10月24日(木)

(2) 払込取扱場所

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

12【引受け等の概要】

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

引受人の名称	住所	引受口数
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	39,434口

(注1) 委託者及び受託者並びにファンド・マネージャーは、2024年10月16日(水)(以下「引受契約締結日」といいます。)に引受人との間で一般受益権引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本募集の対象となる本受益権の販売を委託することがあります。

13【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

14【その他】

(1) 申込みの方法

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

(2) 申込証拠金の利息、申込証拠金の振替充当

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

(3) その他申込み等に関する事項

① 本受益権の申込みに当たっては、当初取扱金融商品取引業者と保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を当初取扱金融商品取引業者に委託することが必要です。

② 本募集に応じて本受益権を取得する者の受益権原簿への記録日（受渡期日）は、払込期日の翌営業日（2024年10月25日（金））です。

③ 本受益権は、STARTにおいて取り扱われることを予定しており、2024年10月25日（金）（以下「取引開始日」といいます。）より当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができるほか、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によっても取引を行うことができます（注）。なお、本受益権の譲渡に係る手続及び譲渡に係る制限については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

（注） 本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみであるため、注文の取次ぎを行う者及び取引の相手方となる者は当初取扱金融商品取引業者のみとなりますが、今後、他の金融商品取引業者が注文の取次ぎを行う者又は取引の相手方となる者として追加される可能性があります。

(4) 本邦以外の地域での発行

該当事項はありません。

(5) 引受人は、発行者が指定する販売先として、いちごオーナーズ株式会社（以下「指定先」といいます。）に対し、本募集の対象となる本受益権のうち、最大で200口を販売する予定です。

(6) 売却・追加発行の制限について

① 本募集に関連して、指定先に、引受人に対し、引受契約締結日から2025年10月末日までの期間中、引受人の事前の書面による同意なしには、本受益権の譲渡等を行わない旨を約するよう要請する予定です。引受人は上記の期間内であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

② 本受益権の追加発行は行われません。

第2【内国信託社債券の募集（売出）要項】

該当事項はありません。

第二部【信託財産情報】

第1【信託財産の状況】

1【概況】

(1)【信託財産に係る法制度の概要】

委託者、受託者及び弁護士 古谷誠（以下「受益者代理人」といいます。）の間の引受契約締結日付匿名組合出資持分<市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・西新宿・清澄白河・浅草橋・三ノ輪>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。）の当初の信託財産は、本件匿名組合出資及び金銭です。また、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産は不動産管理处分信託の受益権（個別に又は総称して、以下「本件不動産受益権」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日（2024年10月24日）に、本件匿名組合出資及び金銭を委託者から取得します。本件匿名組合出資については、本件営業者による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されます。

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

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

(2)【信託財産の基本的性格】

信託財産は、主として本件匿名組合出資及び金銭であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されるほか、精算受益者により金銭の追加信託がなされる場合があります。本件匿名組合出資及び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裏付けとなる投資対象不動産の詳細については、後記「2 信託財産を構成する資産の概要 (2)信託財産を構成する資産の内容」をご参照ください。

資産の種類	内容	価格	比率（注1）
匿名組合契約に基づく匿名組合出資	本件匿名組合出資	3,708百万円（注2）（注3）	99.0%
金銭	金銭	38百万円（注3）	1.0%
合計		3,746百万円（注3）	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） 本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金等に基づき作成された本件営業者の貸借対照表に記載された本件匿名組合出資の価格を記載しています。

（注3） 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(3)【信託財産の沿革】

本信託は、信託設定日に、本受益者及び精算受益者のために、信託財産である本件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。

(4)【信託財産の管理体制等】

①【信託財産の関係法人】

(イ) 委託者：合同会社IRS5

信託財産の信託設定を行います。また、受託者とともに、本受益権の発行者です。

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

(ロ) 受託者：株式会社SMB C信託銀行

信託財産の管理及び処分並びに本受益者及び精算受益者の管理を行います。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、信託事務の一部を株式会社東京共同会計事務所、ファンド・マネージャー及び当初取扱金融商品取引業者へ委託します。また、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務のほか、信託業務の一部を第三者に委託することができます。

(ハ) 受益者代理人：弁護士 古谷誠

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

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

(ニ) ファンド・マネージャー：いちご投資顧問株式会社

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

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、本件匿名組合契約に関し、本信託の受益者代理人及び精算受益者に対する連絡等に関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関して、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、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。）、並びに受託者及びファンド・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等を行います。

(ホ) アセット・マネージャー：いちご投資顧問株式会社

本件営業者との間で、2024年10月16日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。

アセット・マネージャーは、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）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。

(ヘ) 精算受益者：いちご投資顧問株式会社

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

(ト) 引受人兼当初取扱金融商品取引業者：株式会社SBI証券

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

当初取扱金融商品取引業者は、本受益者と保護預り契約を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。また、当初取扱金融商品取引業者は、受託者との間で締結した2024年7月5日付業務委託基本契約書（代理受領・配当事務等）（以下「業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）」といいます。）及び同当事者間で引受契約締結日に締結する業務委託個別契約書（代理受領・配当事務等）（以下「業務委託個別契約（代理受領・配当事務等）」といい、業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）と併せて以下「業務委託契約（代理受領・配当事務等）」ということがあります。）(注)に従い、本受益権に係る配当・元本償還に関する事務を行います。

(注) 今後、保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として他の金融商品取引業者が追加された場合には、当該他の金融商品取引業者と受託者との間で業務委託基本契約書（代理受領・配当事務等）及び業務委託個別契約書（代理受領・配当事務等）を締結することを予定しています。

(チ) 本件営業者：合同会社ISTレジデンス5

本件匿名組合契約に基づく営業者として、委託者から匿名組合出資を受け、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取得、管理及び処分等の事業を行います。なお、信託財産の信託設定に伴い、委託者の本匿名組合員としての地位は受託者に承継されます。

(リ) 不動産信託受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

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

(ヌ) ibet for Finノード管理者：株式会社BOOSTRY

BOOSTRYは、本受益権の募集、取得及び譲渡を管理するブロックチェーン・プラットフォームである「ibet for Fin」の基本システム等の開発者であり、「ibet for Fin」における取引の整合性を検証し、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の承認を行うためのノード（承認ノード）を管理しています。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】

本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に実質的に単一の種類の不動産（居住用不動産）を信託財産とした特定少数の本件不動産受益権への投資機会を提供することを目的としています。本件匿名組合出資及び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裏付けとなる投資対象不動産の詳細については、後記「2 信託財産を構成する資産の概要 (2) 信託財産を構成する資産の内容 ③ 本件匿名組合出資の裏付資産等 (ロ) 本件不動産受益権」をご参照ください。

精算受益者及び受益者代理人は、ファンド・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ファンド・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、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。なお、精算受益者が金銭を追加信託することはありませんが、受託者が信託財産として新たに本件匿名組合契約以外の匿名組合契約に基づく匿名組合出資を取得することはありません。

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

③【信託財産の管理体制】

(イ) 受託者における管理体制について

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

受託者の信託財産の管理体制及び信託財産に関するリスク管理体制は、以下のとおりです。なお、受託者の統治に関する事項については、後記「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第1 受託者の状況 1 受託者の概況 (2) 受託者の機構」をご参照ください。

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

経営会議等で制定済の「信託財産管理の管理及び信託財産運用管理規程」等に従い、本信託財産の運用管理にかかる重要事項や適正な管理体制の整備・確立に向けた方針等を定めます。

b 信託財産の管理

信託業務部は、本信託契約、「信託引受管理・審査規程」、「信託財産管理の管理及び信託財産運用管理規程」、その他の規程等に基づき本信託財産を管理します。また、信託業務部は、「信託財産管理の管理及び信託財産運用管理規程」に従い、管理において問題が生じた場合には、信託引受審査委員会、引受審査室、コンプライアンス部、リスク統括部（以下、これらの委員会と部室を個別に又は総称して、「信託引受審査委員会等」といいます。）へ、報告します。信託業務部は、信託引受審査委員会等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

信託引受審査委員会等から独立した業務監査部署である内部監査部が、信託引受審査委員会等に対し、本信託財産について、諸法令、本信託契約及び規程類を遵守しながら、信託目的に従って最善の管理が行われているかという観点から、法令・制度変更その他の環境変化への対応状況等の監査を実施しています。また、内部監査部は、必要に応じて、監査対象部署に対し、対応内容等を取り纏めて報告することを求めます。

受託者は、預貸金業務や種々の金融商品、サービスの提供を行う三井住友フィナンシャルグループ（株式会社三井住友フィナンシャルグループのグループ会社を総称していい、以下「SMB Cグループ」といいます。）の信託銀行として、平常時及び緊急時のリスク管理が経営上の最重点課題の一つであると認識しています。業務に付随するリスクが多様化、複雑化していくなか、受託者は、異なるリスクを統合的に捉えて管理を行うため、リスク管理における基本的事項を「統合的リスク管理基本方針」に定め、エグゼクティブ・コミッティのサブ・コミッティとして、リスク管理部門担当役員を議長とするリスクマネジメント委員会を設置し、リスク統括部をその事務局としています。リスクマネジメント委員会において統合的リスク管理の状況の把握や必要な施策の協議が行われ、定期的にエグゼクティブ・コミッティに報告が行われます。その運営状況については取締役会による監督を受けており、リスク管理体制全般の有効性、適切性については、独立した監査部門による継続的な検証が行われています。信用リスク、市場リスク、流動性リスク及びオペレーショナルリスクなどの主要なリスクについては、各リスク管理部署が所管するリスクについて諸規程の整備を行うとともに、エグゼクティブ・コミッティが信用リスク委員会、ALM委員会などのリスク管理関連委員会を設置し、リスク管理関連委員会において各リスク管理に関する重要問題を協議して、リスクマネジメント委員会とエグゼクティブ・コミッティに上程・報告する体制としています。



2【信託財産を構成する資産の概要】

(1)【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

① 匿名組合出資に係る法制度の概要

信託設定日以降信託財産を構成する本件匿名組合出資は商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）に基づき締結される匿名組合契約に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

(イ) 匿名組合員の有する権利の概要

匿名組合契約は、営業者と匿名組合員の間で締結される契約であり、匿名組合員が営業者の特定の営業のために出資をし、その特定の営業から生じた利益を分配することを約束することを内容とした契約です。匿名組合員は、金銭その他の財産のみを出資の目的とすることができ、出資された金銭その他の財産は、出資以降は営業者の財産に帰属することとなります。営業に属する行為は営業者のみが行い、匿名組合員は、営業者の業務を執行（執行に係る指図を行うことを含みます。）したり、営業者を代表したりすることはできません。したがって、匿名組合員は、営業者の営業に主体的に関与することはできませんが、営業者の行為について権利も義務も負担しません。

匿名組合員の出資が損失によって減少したときは、その損失を填補した後でなければ、匿名組合員は、利益の配当を要求することができません。

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、運用する営業のためになされるものであり、当該営業の経済的利益と損失は最終的に匿名組合員に原則として全て帰属することになります（なお、損失は、匿名組合員の出資の範囲で帰属することになりますが、経済的利益の帰属には制限はありません。）。したがって、当初の本匿名組合員である委託者は、本件営業者及び不動産信託受託者を通じて本件不動産受益権等を直接保有する場合に近似した経済的利益と損失を有することになり、受託者はかかる地位を譲り受けます。なお、本件営業者は、上記営業を行うにあたり、必要な資金の一部を金融機関からの借入れにより調達するため、当該借入れを行っていることによる影響（いわゆるレバレッジ効果による影響）を受けることから、当初の本匿名組合員である委託者の経済的利益と損失は、本件不動産受益権等を直接保有する場合の経済的利益と損失とは完全には一致しません（当該借入れについては、後記「(2)信託財産を構成する資産の内容 ③ 本件匿名組合出資の裏付資産等 (ハ) 本借入れ」をご参照ください。）。本件不動産受益権に係る法制度の概要については、後記「② 信託受益権に係る法制度の概要」を、当該不動産に係る法制度の概要については、後記「③ 不動産に係る法制度の概要」を、それぞれご参照ください。

(ロ) 本件匿名組合出資の譲渡性

匿名組合出資は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）に定める債権として、一般に譲渡可能な権利とされています。その譲渡の第三者対抗要件は、確定日付のある証書による譲渡人の営業者に対する通知又は営業者による承諾によって具備されます。なお、本件匿名組合契約においては、本件匿名組合出資を譲渡する場合に本件営業者の承諾が必要とされます。ただし、本件匿名組合出資については、本件匿名組合契約上、譲渡に当たっては本件営業者（ただし、本借入れ（後記「(2) 信託財産を構成する資産の内容 ③ 本件匿名組合出資の裏付資産等 (ハ) 本借入れ」に定義します。）が完済されるまでの間は、本件営業者及びレンダー（後記「(2) 信託財産を構成する資産の内容 ③ 本件匿名組合出資の裏付資産等 (ハ) 本借入れ」に定義します。）とします。）の事前の承諾が必要とされます。

(ハ) 本件匿名組合出資の利用及び売却に関する法制度の概要

本件匿名組合出資は、民法及び商法といった法令の適用を受けるほか、金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされる権利として、金融商品取引法等の関連法規の適用を受けます。

② 信託受益権に係る法制度の概要

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

(イ) 受益者の有する権利の概要

本件不動産受益権は、不動産信託受託者が本件不動産受益権を保有する受益者である本件営業者のためにその信託財産として主として不動産を所有し、管理及び処分するものであり、その経済的利益と損失は最終的に本件不動産受益権を保有する受益者である本件営業者に全て帰属することになります。したがって、本件不動産受益権を保有する受益者である本件営業者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を直接保有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「③ 不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

(ロ) 信託財産の独立性

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

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

(ハ) 本件不動産受益権の譲渡性

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

(二) 本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

本件不動産受益権は、信託法に定める受益権であり、その利用及び売却については、上記「(ハ) 本件不動産受益権の譲渡性」に記載の制限を受けるほか、民法、商法及び信託法といった法令の適用を受けるほか、金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされ

る権利として、金融商品取引法等の行政法規の適用を受けます。

③ 不動産に係る法制度の概要

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

(イ) 不動産の利用等に関する法制度の概要

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

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

(ロ) 不動産の賃貸借に関する法制度の概要

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

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

(ハ) 不動産の売却に関する法制度の概要

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

(2) 【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として本件匿名組合出資及び金銭の管理及び処分を目的に設定されます。したがって、本書の日付現在信託財産を構成する資産はありませんが、信託設定日においては、本件匿名組合出資及び金銭が信託財産となります。信託設定日において信託財産となる本件匿名組合出資及び金銭の内容は、以下のとおりです。

① 本件匿名組合出資

資産の種類	金銭
銘柄名	合同会社ISTレジデンス5匿名組合出資
営業者名	合同会社ISTレジデンス5
匿名組合契約の概要	
(1) 対象事業	本件不動産受益権を、本件匿名組合契約に基づく出資及び本借入れによる借入金にて購入し、不動産信託受託者を通じる等して投資対象不動産等の賃貸及び売却等によって収益を上げ、現金化することを目的とする事業
(2) 対象資産（実質的な裏付け資産）	本件不動産受益権（7物件）
(3) 契約期間	2024年10月16日から2031年10月31日まで。ただし、本借入れに係る元本残高の返済期日が2032年10月24日（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）まで延長された場合で、アセット・マネージャーが、2032年10月31日までを限度として、契約期間の延長を決定する旨を本件営業者に通知した場合には、当該延長後の契約期間の最終日まで自動的に延長されます。
(4) 価格（注1）	3,708,000,000円
(5) 計算期間	毎年2月及び8月の各1日から同年7月及び翌年1月の各末日まで。ただし、最初の計算期間は本件匿名組合契約の締結日から2025年1月末日まで。
(6) 損益分配	各計算期間において、当該計算期間に属する各計算期間における利益又は損失を分配します。
(7) 匿名組合契約の終了事由	対象事業が終了した場合、又は本匿名組合員の破産等若しくは本件営業者の破産等により本件匿名組合契約が解除された等の事由が発生した場合、当該事由の生じた日をもって本件匿名組合は終了します。ただし、5月1日から7月31日まで又は11月1日から翌年1月31日までの期間に到来する日を終了日として本件匿名組合契約を終了させることはできません。
(8) 匿名組合出資割合（注2）	100.0%

(注1) 本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金等に基づき作成された本件営業者の貸借対照表に記載された本件匿名組合出資の価格を記載しています。

(注2) 本件営業者が締結している匿名組合契約に基づく出資総額に占める、本件匿名組合契約に基づく匿名組合出資の金額の割合を記載しています。

② 金銭

資産の種類	金銭
金額	38,179,064円

③ 本件匿名組合出資の裏付資産等

(イ) 本件営業者の営業に係る資産及び負債の概要

本件匿名組合出資に基づく営業として、本件営業者は、本件不動産受益権を取得し、運用する営業を行います。当該営業に係る資産及び負債の概要は、以下のとおりです。

本件営業者の資産	本件営業者の負債及び出資
本件不動産受益権（注1） （主たる信託財産：投資対象不動産（7物件）） ※投資対象不動産鑑定評価額 合計12,280百万円（注2）	本借入れ（注3） 8,500百万円
	匿名組合出資 3,708百万円
	出資 0.1百万円

（注1） 本件営業者は、2024年10月24日付で、本件不動産受益権を取得する予定です。なお、本件不動産受益権のほか、本件不動産受益権の取得諸経費、匿名組合組成費用等を含みます。

（注2） 2024年8月1日を価格時点とする投資対象不動産鑑定評価額の内訳は、以下のとおりです。

①GRAN PASEO市谷仲之町	1,410百万円
②GRAN PASEO文京小日向	3,050百万円
③GRAN PASEO駒場東大前	1,480百万円
④GRAN PASEO西新宿	1,180百万円
⑤GRAN PASEO清澄白河	1,300百万円
⑥GRAN PASEO浅草橋Ⅱ	2,480百万円
⑦GRAN PASEO三ノ輪	1,380百万円

（注3） 後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 2 信託財産を構成する資産の概要 （2）信託財産を構成する資産の内容 ③ 本件匿名組合出資の裏付資産等 （ハ） 本借入れ」に定義します。

(ロ) 本件不動産受益権

前記「(イ) 本件営業者の営業に係る資産及び負債の概要」に記載のとおり、本件営業者は、本件匿名組合出資に基づく営業として本件不動産受益権を取得するため、本件営業者が保有する主たる資産は本件不動産受益権のみです。そのため、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産は、本件営業者が保有する本件不動産受益権となります。また、本件不動産受益権に係る信託の主たる財産は投資対象不動産です。そのため、本件不動産受益権の実質的な裏付資産は、当該信託に係る受託者が保有する投資対象不動産となり、そのことから、本受益権の最終的な裏付資産は投資対象不動産となります。

本件不動産受益権及び投資対象不動産の内容は、以下のとおりです。

① 本件不動産受益権

受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の各不動産

不動産管理处分信託契約の概要：以下に記載のとおりです。

(2024年8月20日時点)

(イ) 投資対象不動産①

物件 名称		GRAN PASEO市谷仲之町	アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託 設定年月日		2024年10月24日	投資対象不動産に対する権利 の種類		信託受益権
鑑定評価額 (価格時点)		1,410百万円 (2024年8月1日)	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社
				信託期間 満了日	2034年10月31日
アクセス		都営地下鉄新宿線「曙橋」駅 徒歩5分 都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅 徒歩8分			
所在地 (住居表示)		東京都新宿区市谷仲之町4番2号			
土地	地番	49番2	建物	建築時期	2023年12月11日
	建蔽率	A:80%/B:60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根4階建
	容積率	A:500%/B:300%		用途	共同住宅
	用途地域	A:商業地域/B:第2種中高 層住居専用地域		延床面積	911.54㎡
	敷地面積	397.85㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	26戸
地震PML (地震PML値調査業者)			5.3% (東京海上ディーアール株式会社)		
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	今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円
調査年月		2024年8月	今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		12,375千円
関係者					

PM会社	株式会社メイクスプラス	マスターリース会社	株式会社メイクスプラス
		マスターリース種別	パス・スルー型
		マスターリース契約の 契約満了日	2031年10月31日
		マスターリース契約の 契約更改の方法	該当事項はありません。なお、 不動産管理処分信託契約が同契 約の条項に従い延長した場合に は、同様に延長されるものとさ れています。
特記事項			
・ 該当事項はありません。			

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	848.33㎡	賃貸可能戸数	26戸
賃貸面積	756.2㎡	賃貸戸数	24戸
稼働率 (面積ベース)	89.1%	稼働率 (戸数ベース)	92.3%
月額賃料及び共益費	3,891,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	46,692,000円	主要テナント（業種）	株式会社メイクスプラス (不動産賃貸管理業)
敷金・保証金	0円		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,410百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年8月1日

(金額：百万円)

項目		内容	概要等
収益価格		1,410	
直接還元法による価格		1,450	
	運営収益		51
	潜在総収益 (a) ～ (d) 計		53
	(a) 共益費込貸室賃料収入		52
	(b) 水道光熱費収入		0
	(c) 駐車場収入		0
	(d) その他収入		1
	空室等損失等		1
	運営費用		8
	維持管理費		1
	水道光熱費		0
	修繕費		0
	PMフィー		1
	テナント募集費用等		2
	公租公課		2
	損害保険料		0

	その他費用	0	
	運営純収益	42	
	一時金の運用益	0	
	資本的支出	0	
	純収益	42	
	還元利回り	2.9%	
	DCF法による価格	1,390	
	割引率	3.0%	
	最終還元利回り	3.1%	
積算価格		1,690	
	土地比率	79.6%	
	建物比率	20.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

物件特性
<投資対象不動産の特徴> ・都営地下鉄新宿線「曙橋」駅から徒歩5分、都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩8分の場所に位置し、2路線を利用可能です。 ・最寄り駅から「新宿」駅・「市ヶ谷」駅などの主要駅へのアクセスが良好で、特に新宿方面の都心オフィスエリアへの近接性に優れたエリアです。 ・「曙橋」駅周辺は物販・飲食店舗が複数立ち並ぶ、生活利便性にも優れたエリアです。また、「曙橋」駅の近隣には飲食店舗が充実した荒木町エリアもあります。 ・物件としては、1R～3LDKの6種類の間取りを取り揃え、幅広いニーズに応えることが可能です。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（１）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 ③ 不動産に係る法制度の概要」及び後記「５ 投資リスク （１）リスク要因 ②投資対象不動産に関するリスク （チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。

地図・写真	
	
  	
投資対象不動産の収支状況	
対象期間	自2024年4月1日 至2024年6月30日
対象日数	91日
不動産賃貸事業収益	8,034千円
不動産賃貸事業費用	1,143千円

(2024年8月20日時点)

(ロ) 投資対象不動産②

物件 名称	GRAN PASEO文京小日向		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託 設定年月日	2024年10月24日		投資対象不動産に対する権利 の種類		信託受益権
鑑定評価額 (価格時点)	3,050百万円 (2024年8月1日)	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者		三菱UFJ信託銀行 株式会社
			信託期間 満了日		2034年10月31日
アクセス	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩6分 東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷」駅 徒歩9分				
所在地（住居表示）	東京都文京区小日向二丁目1番30号				
土地	地番	175番	建物	建築時期	2023年3月10日
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根4階建
	容積率	150%		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		延床面積	2,749.14㎡
	敷地面積	1,472.58㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	64戸
地震PML（地震PML値調査業者）		4.8%（東京海上ディール株式会社）			
建物状況評価概要					
調査業者	東京海上ディール株式 会社		今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円
調査年月	2024年8月		今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		24,047千円
関係者					
PM会社	株式会社メイクスプラス	マスターリース会社		株式会社メイクスプラス	
		マスターリース種別		パス・スルー型	
		マスターリース契約の 契約満了日		2031年10月31日	
		マスターリース契約の 契約更改の方法		該当事項はありません。なお、 不動産管理処分信託契約が同契 約の条項に従い延長した場合に は、同様に延長されるものとさ れています。	
特記事項					
・ 該当事項はありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	2, 085. 17㎡	賃貸可能戸数	64戸
賃貸面積	2, 045. 06㎡	賃貸戸数	63戸
稼働率 (面積ベース)	98. 1%	稼働率 (戸数ベース)	98. 4%
月額賃料及び共益費	9, 824, 000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	117, 888, 000円	主要テナント（業種）	株式会社メイクスプラス (不動産賃貸管理業)
敷金・保証金	0円		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	3, 050百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年8月1日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	3, 050	
直接還元法による価格	3, 150	
運営収益	120	
潜在総収益 (a) ～ (d) 計	123	
(a) 共益費込貸室賃料収入	120	
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	3	
空室等損失等	3	
運営費用	23	
維持管理費	4	
水道光熱費	0	
修繕費	2	
PMフィー	2	
テナント募集費用等	5	
公租公課	6	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	96	
一時金の運用益	0	
資本的支出	1	
純収益	94	
還元利回り	3. 0%	
DCF法による価格	3, 010	
割引率	3. 1%	
最終還元利回り	3. 2%	
積算価格	3, 510	
土地比率	73. 4%	
建物比率	26. 6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

物件特性
<投資対象不動産の特徴> ・東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩約6分の場所に位置しています。東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷」駅からも徒歩9分とアクセス良好です。 ・最寄り駅から「東京」駅・「新宿」駅などの主要ターミナル駅へのアクセスも良く、単身者やDINKs(注)の選好性が強いエリアに所在しています。 ・本物件の土地は、旧五千円札の肖像である新渡戸稲造の旧居跡地である等由緒ある土地であり、周囲には東京大学をはじめ多くの大学が点在するエリアに所在しています。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（１）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 ③ 不動産に係る法制度の概要」及び後記「５ 投資リスク （１）リスク要因 ②投資対象不動産に関するリスク （チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。 (注) DINKs (Double Income No Kids) とは、共働きで子供をつくらない・持たない夫婦又は、その生活感のことを意味します。

地図・写真



投資対象不動産の収支状況

対象期間	自2024年1月1日 至2024年6月30日
対象日数	182日
不動産賃貸事業収益	44,506千円
不動産賃貸事業費用	8,387千円

(2024年8月20日時点)

(ハ) 投資対象不動産③

物件 名称	GRAN PASEO駒場東大前		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託 設定年月日		2024年10月24日	投資対象不動産に対する権利 の種類		信託受益権
鑑定評価額 (価格時点)		1,480百万円 (2024年8月1日)	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社
				信託期間 満了日	2034年10月31日
アクセス		京王井の頭線「駒場東大前」駅 徒歩3分			
所在地（住居表示）		東京都目黒区駒場一丁目13番9号			
土地	地番	776番11	建物	建築時期	2023年11月8日
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根地下1階付き4階建
	容積率	200%		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地 域		延床面積	988.53㎡
	敷地面積	447.49㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	22戸
地震PML（地震PML値調査業者）			7.7%（東京海上ディール株式会社）		
建物状況評価概要					
調査業者		東京海上ディール株式 会社	今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円
調査年月		2024年8月	今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		12,800千円
関係者					
PM会社		株式会社クレアスレント	マスターリース会社	株式会社クレアスレント	
			マスターリース種別	パス・スルー型	
			マスターリース契約の 契約満了日	2031年10月31日	
			マスターリース契約の 契約更改の方法	該当事項はありません。なお、 不動産管理処分信託契約が同契 約の条項に従い延長した場合に は、同様に延長されるものとさ れています。	
特記事項 ・ 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積		887.53㎡	賃貸可能戸数		22戸
賃貸面積		887.53㎡	賃貸戸数		22戸

稼働率 (面積ベース)	100.0%	稼働率 (戸数ベース)	100.0%
月額賃料及び共益費	4,488,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	53,856,000円	主要テナント（業種）	株式会社クレアスレント (不動産賃貸管理業)
敷金・保証金	0円		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,480百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年8月1日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,480	
直接還元法による価格	1,530	
運営収益	54	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	55	
(a) 共益費込貸室賃料収入	54	
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	1	
空室等損失等	1	
運営費用	9	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	2	
公租公課	2	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	45	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	44	
還元利回り	2.9%	
DCF法による価格	1,460	
割引率	3.0%	
最終還元利回り	3.1%	
積算価格	1,320	
土地比率	73.6%	
建物比率	26.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

物件特性	
<投資対象不動産の特徴> ・京王井の頭線「駒場東大前」駅徒歩3分の場所に位置します。 ・渋谷・下北沢・表参道・吉祥寺等の人気エリアへのアクセスが良好な築浅物件です。 ・「東京大学駒場キャンパス」や「駒場公園」、「駒場野公園」の他、「代々木公園」が程近く、都心部ながらも文化や自然を身近に感じられるエリアです。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（１）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 ③ 不動産に係る法制度の概要」及び後記「５ 投資リスク （１）リスク要因 ②投資対象不動産に関するリスク （チ）投資対象不動産の物理的な又は法的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。	
地図・写真	
	
	
  	
投資対象不動産の収支状況	
対象期間	自2024年4月1日 至2024年6月30日
対象日数	91日
不動産賃貸事業収益	10,822千円
不動産賃貸事業費用	5,256千円

(2024年8月20日時点)

(二) 投資対象不動産④

物件 名称	GRAN PASEO西新宿		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託 設定年月日	2024年10月24日		投資対象不動産に対する権利 の種類		信託受益権
鑑定評価額 (価格時点)	1,180百万円 (2024年8月1日)	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
			信託期間 満了日	2034年10月31日	
アクセス	東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅徒歩3分				
所在地 (住居表示)	東京都新宿区西新宿八丁目9番8号				
土地	地番	159番1、159番10	建物	建築時期	2024年1月22日
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根4階建
	容積率	500%		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	730.24㎡
	敷地面積	284.32㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	22戸
地震PML (地震PML値調査業者)		6.0% (東京海上ディーアール株式会社)			
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		今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円
調査年月	2024年8月		今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		10,776千円
関係者					
PM会社	株式会社メイクスプラス	マスターリース会社	株式会社メイクスプラス		
		マスターリース種別	パス・スルー型		
		マスターリース契約の 契約満了日	2031年10月31日		
		マスターリース契約の 契約更改の方法	該当事項はありません。なお、 不動産管理処分信託契約が同契 約の条項に従い延長した場合に は、同様に延長されるものとさ れています。		
特記事項					
・ 該当事項はありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	629.31㎡	賃貸可能戸数	22戸
賃貸面積	578.64㎡	賃貸戸数	20戸

稼働率 (面積ベース)	91.9%	稼働率 (戸数ベース)	90.9%
月額賃料及び共益費	3,384,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	40,608,000円	主要テナント（業種）	株式会社メイクスプラス (不動産賃貸管理業)
敷金・保証金	170,000円		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,180百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年8月1日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,180	
直接還元法による価格	1,220	
運営収益	44	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	45	
(a) 共益費込貸室賃料収入	44	
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	0	
空室等損失等	1	
運営費用	8	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	0	
テナント募集費用等	2	
公租公課	2	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	35	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	35	
還元利回り	2.9%	
DCF法による価格	1,160	
割引率	3.0%	
最終還元利回り	3.1%	
積算価格	1,130	
土地比率	76.6%	
建物比率	23.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

物件特性	
<投資対象不動産の特徴> ・東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩3分の場所に位置しています。 ・「新宿」駅まで徒歩圏内にある住宅地として交通利便性や生活利便性が高いエリアです。 ・本物件の周辺は比較的閑静な住宅街であり、快適な住環境を確保できます。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（１）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 ③ 不動産に係る法制度の概要」及び後記「５ 投資リスク （１）リスク要因 ②投資対象不動産に関するリスク （チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。	
地図・写真	
	
   	
投資対象不動産の収支状況	
対象期間	自2024年4月1日 至2024年6月30日
対象日数	91日
不動産賃貸事業収益	3,410千円
不動産賃貸事業費用	1,933千円

(2024年8月20日時点)

(ホ) 投資対象不動産⑤

物件 名称	GRAN PASEO清澄白河		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託 設定年月日	2024年10月24日		投資対象不動産に対する権利 の種類		信託受益権
鑑定評価額 (価格時点)	1,300百万円 (2024年8月1日)	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
			信託期間 満了日	2034年10月31日	
アクセス	東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅徒歩7分 都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅徒歩10分				
所在地（住居表示）	東京都江東区平野三丁目8番8号				
土地	地番	3番4、3番12	建物	建築時期	2021年10月7日
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根10階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		延床面積	1,117.84㎡
	敷地面積	298.81㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	34戸
地震PML（地震PML値調査業者）		7.9%（東京海上ディール株式会社）			
建物状況評価概要					
調査業者	東京海上ディール株式 会社		今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円
調査年月	2024年8月		今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		13,897千円
関係者					
PM会社	株式会社クレアスレント	マスターリース会社		株式会社クレアスレント	
		マスターリース種別		パス・スルー型	
		マスターリース契約の 契約満了日		2031年10月31日	
		マスターリース契約の 契約更改の方法		該当事項はありません。なお、 不動産管理処分信託契約が同契 約の条項に従い延長した場合に は、同様に延長されるものとさ れています。	
特記事項					
・ 該当事項はありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	861.56㎡	賃貸可能戸数	34戸
賃貸面積	836.22㎡	賃貸戸数	33戸

稼働率 (面積ベース)	97.1%	稼働率 (戸数ベース)	97.1%
月額賃料及び共益費	4,197,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	50,364,000円	主要テナント（業種）	株式会社クレアスレント (不動産賃貸管理業)
敷金・保証金	2,451,000円		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,300百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年8月1日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,300	
直接還元法による価格	1,340	
運営収益	52	
潜在総収益 (a) ～ (d) 計	54	
(a) 共益費込貸室賃料収入	52	
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	1	
空室等損失等	1	
運営費用	9	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	1	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	2	
公租公課	2	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	42	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	41	
還元利回り	3.1%	
DCF法による価格	1,280	
割引率	3.2%	
最終還元利回り	3.3%	
積算価格	1,080	
土地比率	65.6%	
建物比率	34.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

物件特性	
<投資対象不動産の特徴> ・東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅から徒歩7分、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅から徒歩10分の場所に位置し、2路線を利用可能です。 ・「大手町」駅まで7分と都心へのアクセスが良好なエリアです。 ・本物件の周辺には公園・庭園、カフェなどが多数存在し、最寄りの「清澄白河」駅周辺は多彩な商店を有する商店街が存し生活利便性にも優れているため、都心通勤者や若年単身者を中心に、根強い人気を有するエリアです。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（１）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 ③ 不動産に係る法制度の概要」及び後記「５ 投資リスク （１）リスク要因 ②投資対象不動産に関するリスク （チ）投資対象不動産の物理的な又は法的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。	
地図・写真	
	
  	
投資対象不動産の収支状況	
対象期間	自2024年1月1日 至2024年6月30日
対象日数	182日
不動産賃貸事業収益	25,771千円
不動産賃貸事業費用	3,970千円

(2024年8月20日時点)

(へ) 投資対象不動産⑥

物件 名称	GRAN PASEO浅草橋Ⅱ		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託 設定年月日	2024年10月24日		投資対象不動産に対する権利 の種類		信託受益権
鑑定評価額 (価格時点)	2,480百万円 (2024年8月1日)		不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社
				信託期間 満了日	2034年10月31日
アクセス	都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅徒歩5分 JR総武緩行線「浅草橋」駅徒歩6分				
所在地（住居表示）	東京都台東区浅草橋二丁目25番8号				
土地	地番	39番31、39番33	建物	建築時期	2023年12月1日
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根11階建
	容積率	500%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,919.56㎡
	敷地面積	329.00㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	49戸
地震PML（地震PML値調査業者）			5.4%（東京海上ディール株式会社）		
建物状況評価概要					
調査業者	東京海上ディール株式 会社		今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円
調査年月	2024年8月		今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		19,495千円
関係者					
PM会社	株式会社クレアスレント		マスターリース会社	株式会社クレアスレント	
			マスターリース種別	パス・スルー型	
			マスターリース契約の 契約満了日	2031年10月31日	
			マスターリース契約の 契約更改の方法	該当事項はありません。なお、 不動産管理処分信託契約が同契 約の条項に従い延長した場合に は、同様に延長されるものとさ れています。	
特記事項					
・ 該当事項はありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,557.37㎡	賃貸可能戸数	49戸
賃貸面積	1,557.37㎡	賃貸戸数	49戸

稼働率 (面積ベース)	100.0%	稼働率 (戸数ベース)	100.0%
月額賃料及び共益費	7,989,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	95,868,000円	主要テナント（業種）	株式会社クレアスレント (不動産賃貸管理業)
敷金・保証金	201,000円		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,480百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年8月1日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,480	
直接還元法による価格	2,560	
運営収益	96	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	99	
(a) 共益費込貸室賃料収入	96	
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	2	
空室等損失等	3	
運営費用	15	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	1	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	4	
公租公課	4	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	80	
一時金の運用益	0	
資本的支出	1	
純収益	79	
還元利回り	3.1%	
DCF法による価格	2,450	
割引率	3.2%	
最終還元利回り	3.3%	
積算価格	2,260	
土地比率	67.3%	
建物比率	32.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

物件特性	
<投資対象不動産の特徴> ・都営地下鉄浅草線ほか「浅草橋」駅から徒歩5分、JR総武緩行線「浅草橋」駅から徒歩6分の場所に位置し、複数路線を利用可能です。 ・最寄り駅から「日本橋」駅まで5分、「東京」駅まで約10分と都心近接性に優れており、通勤・通学の利便性が高いエリアです。 ・上野恩賜公園・浅草・東京スカイツリーなどの観光地にも程近いエリアです。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（１）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 ③ 不動産に係る法制度の概要」及び後記「５ 投資リスク （１）リスク要因 ②投資対象不動産に関するリスク （チ）投資対象不動産の物理的な又は法的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。	
地図・写真	
	
  	
投資対象不動産の収支状況	
対象期間	自2024年4月1日 至2024年6月30日
対象日数	91日
不動産賃貸事業収益	17,469千円
不動産賃貸事業費用	4,630千円

(2024年8月20日時点)

(ト) 投資対象不動産⑦

物件 名称	GRAN PASEO三ノ輪		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託 設定年月日		2024年10月24日	投資対象不動産に対する権利 の種類		信託受益権
鑑定評価額 (価格時点)		1,380百万円 (2024年8月1日)	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社
				信託期間 満了日	2034年10月31日
アクセス		東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅 徒歩5分			
所在地（住居表示）		東京都台東区三ノ輪一丁目1番5号			
土地	地番	123番4、124番2	建物	建築時期	2024年3月5日
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根13階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,240.85㎡
	敷地面積	284.97㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	36戸
地震PML（地震PML値調査業者）			4.5%（東京海上ディーアール株式会社）		
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	今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円
調査年月		2024年8月	今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		17,917千円
関係者					
PM会社		株式会社クレアスレント	マスターリース会社		株式会社クレアスレント
			マスターリース種別		パス・スルー型
			マスターリース契約の 契約満了日		2031年10月31日
			マスターリース契約の 契約更改の方法		該当事項はありません。なお、 不動産管理処分信託契約が同契 約の条項に従い延長した場合に は、同様に延長されるものとさ れています。
特記事項					
・ 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積		1,093.2㎡	賃貸可能戸数		36戸
賃貸面積		1,093.2㎡	賃貸戸数		36戸
稼働率		100.0%	稼働率		100.0%

(面積ベース)		(戸数ベース)	
月額賃料及び共益費	4,816,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	57,792,000円	主要テナント（業種）	株式会社クレアスレント (不動産賃貸管理業)
敷金・保証金	0円		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,380百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年8月1日

(金額：百万円)

項目		内容	概要等
収益価格		1,380	
直接還元法による価格		1,410	
	運営収益	57	
		潜在総収益 (a) ～ (d) 計	59
		(a) 共益費込貸室賃料収入	57
		(b) 水道光熱費収入	0
		(c) 駐車場収入	0
		(d) その他収入	1
		空室等損失等	2
	運営費用	11	
		維持管理費	1
		水道光熱費	0
		修繕費	1
		PMフィー	1
		テナント募集費用等	2
		公租公課	3
		損害保険料	0
		その他費用	0
	運営純収益	46	
		一時金の運用益	0
		資本的支出	1
	純収益		45
	還元利回り		3.2%
	DCF法による価格		1,360
	割引率		3.3%
	最終還元利回り		3.4%
積算価格		1,490	
	土地比率		64.5%
	建物比率		35.5%

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

物件特性	
<投資対象不動産の特徴> ・東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩5分の場所に位置しています。 ・最寄り駅から「上野」駅まで3分と都心へのアクセスが良好なエリアです。 ・上野恩賜公園・浅草などの観光地へのアクセスも良好です。 ・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります。（詳細は、前記「（1）信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 ③ 不動産に係る法制度の概要」及び後記「5 投資リスク （1）リスク要因 ②投資対象不動産に関するリスク （チ）投資対象不動産の物理的な又は法的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。	
地図・写真	
	
	
	
	
投資対象不動産の収支状況	
対象期間	自2024年4月1日 至2024年6月30日
対象日数	91日
不動産賃貸事業収益	5,683千円
不動産賃貸事業費用	4,944千円

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

a 「アクセス」について

「アクセス」における徒歩による所要時間については、投資対象不動産に関し、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）を参考に、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を、小数第1位以下を切り上げて記載しています。

b 「所在地（住居表示）」について

所在地（住居表示）は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。また住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

c 「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「所有形態」は、投資対象不動産（土地）に関して不動産信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

d 「建物」について

- ・「建築時期」は、登記簿上の新築時点を記載しています。
- ・「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・「所有形態」は、投資対象不動産（建物）に関して不動産信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。
- ・「総戸数」は、投資対象不動産（建物）に係る居室の数を記載しています。

e 「地震PML（地震PML値調査業者）」について

「地震PML（地震PML値調査業者）」は、東京海上ディーアール株式会社が作成した2024年8月付エンジニアリング・レポートに基づき記載しています。

f 「建物状況評価概要」について

「建物状況評価概要」は、委託者からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社が作成した2024年8月付エンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。金額は、特段の記載がない限り千円未満を切り捨てて記載しています。

g 「関係者」について

- ・「PM会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結している又は締結する予定の

PM会社を記載しています。

- ・「マスターリース会社」は、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。なお、マスターリース会社は、いずれも物件全体についてマスターリース契約を締結するため、各物件の主要テナント（テナントへの賃貸面積が物件全体の賃貸面積の10%以上を占めているテナント）に該当します。
- ・「マスターリース種別」は本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料固定型」としており、主たる契約形態を記載しています。
- ・「マスターリース契約の契約満了日」は、締結されている又は締結予定のマスターリース契約の契約満了日を記載しています。
- ・「マスターリース契約の契約更改の方法」は、締結されている又は締結予定のマスターリース契約の契約更改の方法を記載しています。

h 「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2024年8月20日時点の情報をもとに、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

i 「賃貸借の概要」について

- ・「賃貸借の概要」は、不動産信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、投資対象不動産について、特に記載のない限り2024年8月20日時点において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、2024年8月20日時点における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
- ・「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で2024年8月20日時点において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。
- ・「稼働率（面積ベース）」は、「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「月額賃料及び共益費」及び「年間賃料及び共益費」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合に

は、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で2024年8月20日時点において締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「パス・スルー型月額賃料及び共益費」といいます。）並びに年間賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「パス・スルー型年額賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書等又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した転貸借契約書等に表示された月間保証賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「賃料保証型月額賃料及び共益費」といいます。）並びに年間保証賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「賃料保証型年額賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、パス・スルー型月額賃料及び共益費と賃料保証型月額賃料及び共益費の合計額並びにパス・スルー型年額賃料及び共益費と賃料保証型年額賃料及び共益費の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いて記載しています。

- ・「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、賃料固定型物件については、賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。
- ・「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち賃貸が行われている戸数を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で2024年8月20日時点において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている戸数を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸戸数に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸戸数及び賃料保証の対象となっている戸数の合計を記載しています。
- ・「稼働率（戸数ベース）」は、「賃貸戸数」÷「賃貸可能戸数」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている又は締結予定の場合、テナント数は1として記載しています。
- ・「主要テナント」は、不動産管理处分信託設定年月日現在で、当該テナントへの賃貸面積が当該物件の賃貸面積の10%以上を占めている予定のテナントを記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で2024年8月20日時点において締結されている賃貸借契約に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の残高の合計（以下、本項において「パス・スルー型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリ

ース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高（以下、本項において「賃料保証型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結する予定の場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。

j 「不動産鑑定評価書の概要」について

「不動産鑑定評価書の概要」は、アセット・マネージャーが、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所に本件不動産受益権の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所と受託者及びアセット・マネージャーとの間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り百万円未満を切り捨てて記載しています。また、割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

k 「物件特性」について

「物件特性」は、アセット・マネージャーの本件不動産受益権の取得に際する投資対象不動産に対する分析及び着眼点並びに本件不動産受益権の信託設定後の投資対象不動産の運用体制に関するアセット・マネージャーの本書の日付現在の考えを示したものです。当該記載は、鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及びアセット・マネージャーによる分析等に基づいて、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。当該評価書等は、これを作成した外部の専門家又はアセット・マネージャーの一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

1 「投資対象不動産の収支状況」について

「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」は、現所有者から提供を受けた情報に基づき、2024年1月1日から6か月間（ただし、2024年1月1日以降の竣工であったり、現所有者の所有期間が短い等により2024年1月以降の一部の情報がない物件については、2024年4月1日から3か月間）に関する情報を記載しています。なお、千円未満については切り捨てて記載しています。

(ハ) 本借入れ

本件営業者は、本件不動産受益権の取得に当たり、貸付人である新生信託銀行株式会社（以下「レンダー」といいます。）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。）を行う予定です。また、本借入れに関連する担保権の設定契約等の関連契約（本借入れに係る金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入れ関連契約」と総称します。）を締結する予定です。本借入れの内容は、以下のとおりです。なお、本借入れは、利払い及び元本の返済の順位において、本件匿名組合出資に基づく配当及び出資の返還その他の債権に優先することが予定されています。そのため、元本の返済においては、投資対象不動産の価値が下落した場合でも、最初に本件匿名組合出資の毀損が生じ、本件匿名組合出資が全て毀損した後に初めて本借入れの元本が毀損されることになります。

レンダー	新生信託銀行株式会社
借入予定金額	8,500百万円
LTV	69.2%
利払期日	3月、6月、9月及び12月の各末日（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）
金利	基準金利3か月円TIBOR＋スプレッド
予定返済期日	2031年10月24日（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）
最終返済期日（本借入れ）	2032年10月24日（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）
裏付資産	本件不動産受益権（7物件）
担保の状況	・ 本件不動産受益権に対する質権 ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託が終了した場合における、投資対象不動産に対する抵当権設定合意 ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託が終了した場合における、投資対象不動産に係る保険金請求権に対する質権設定合意 ・ 本件営業者の社員持分に対する質権 ・ 金利キャップ契約が締結された場合における、同契約に基づき本件営業者が有する債権に対する質権
本借入れに関する分配停止	・ 本件営業者は、本借入れに関する分配停止事由（期限の利益喪失事由の発生、財務制限条項への抵触、及び本借入れについての上記の予定返済期日の徒過をいいます。）が発生し、かつ、継続している場合には、本件匿名組合出資に対する利益の分配を行いません。

（注1） 本件営業者は、本借入れに関し、金利上昇リスクの減殺を目的として、金利キャップ契約を締結することがあります。

（注2） 本書の日付現在の予定であり、最終的な借入条件は借入実行の時点までに変更される可能性があります。

② 本件匿名組合出資選定の理由

アセット・マネージャーは、本件不動産受益権を選定するに当たり、投資対象不動産に関して、アセット・マネージャー所定の基準による収益性調査及び市場調査等の調査を実施し、投資対象不動産のレントロールその他の資料等を精査することでその収益性に関する重大な懸念事項が存在しないことを確認するとともに、鑑定評価書を取得してその資産価値について第三者専門家による意見を取得しています。この調査には、耐震性の調査（新耐震基準（昭和56年に施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき制定された耐震基準をいいます。）に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に該当するか否かの調査）及び環境・地質等調査（有害物質の使用及び管理状況について重大な問題の有無の調査）を含みます。委託者は、本件匿名組合契約を締結するに当たり、かかるアセット・マネージャーが本件不動産受益権を選定する際に入手した情報及び検討結果並びに本件不動産受益権の取得に当たり本件営業者が実施する予定の本借入れの内容に関する情報の提供を受けています。

(3) 【信託財産を構成する資産の回収方法】

該当事項はありません。

3 【信託の仕組み】

(1) 【信託の概要】

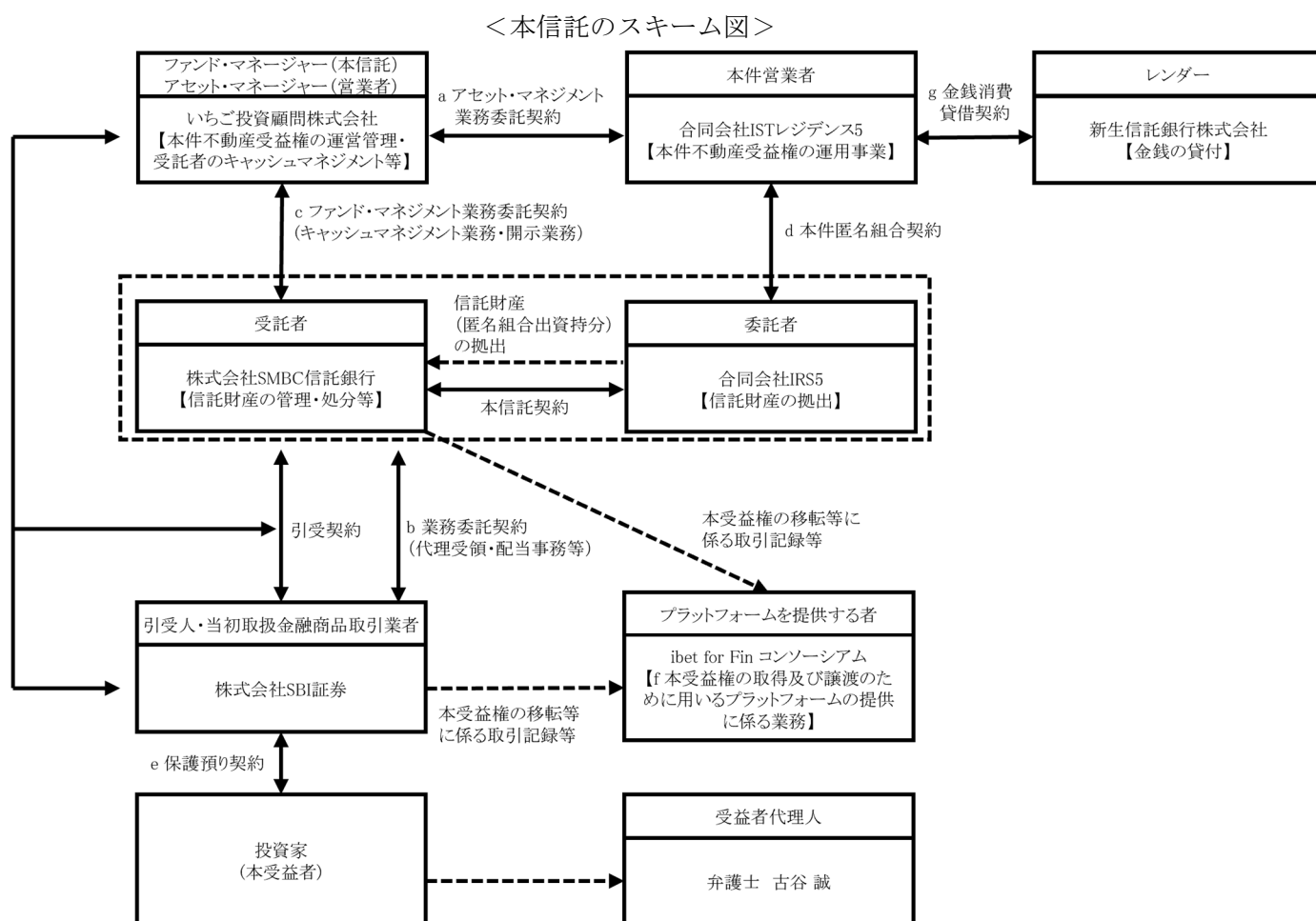
① 【信託の基本的仕組み】

(イ) 本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた信託契約が締結され、受託者は、当該信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件匿名組合出資及び金銭並びに精算受益者が追加信託により拠出する金銭を管理及び処分します。詳細については、前記「1 概況 (4) 信託財産の管理体制等 ① 信託財産の関係法人」をご参照ください。

また、本信託の償還については、後記「④ その他 (二) 最終信託配当及び償還」をご参照ください。

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



(ロ) 本信託のスキームの概要

a アセット・マネジメント業務委託契約

本件営業者とアセット・マネージャーの間で、2024年10月16日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。

アセット・マネージャーは、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）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。

b 業務委託契約（代理受領・配当事務等）

受託者は、当初取扱金融商品取引業者との間で、業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）に基づき引受契約締結日付で業務委託個別契約（代理受領・配当事務等）を締結します。

当初取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当及び元本の償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほかに、受託者及び当初取扱金融商品取引業者は、①本受益権発行時の「ibet for Fin」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、②本受益権移転に係る名義書換手続として、「ibet for Fin」への移転情報の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「ibet for Fin」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

c ファンド・マネジメント業務委託契約（キャッシュマネジメント業務・開示業務）

ファンド・マネージャーは、受託者との間で、引受契約締結日付でファンド・マネジメント業務委託契約を締結し、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、本件匿名組合契約に関し、本信託の受益者代理人及び精算受益者に対する連絡等に関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関して、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、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。）、並びに受託者及びファンド・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等を行います。

d 本件匿名組合契約

受託者は、本件匿名組合出資を譲り受けることにより、委託者の本匿名組合員としての地位を承継します。

e 保護預り契約

本受益者は、当初取扱金融商品取引業者との間で、保護預り契約を締結し、当初取扱金融商品取引業者は、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。

f 本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの提供に係る業務

ibet for Finコンソーシアムは、本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォーム「ibet for Fin」を運営しています。前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集（売出）要項 1 内国信託受益証券の形態等 （2）本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由」に記載のとおり、BOOSTRY、当初取扱金融商品取引業者及び受託者はibet for Finコンソーシアムの会員であり、会員は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。

g 金銭消費貸借契約

本件営業者は、レンダーとの間で、金銭消費貸借契約を締結し、また、貸付実行日付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約を締結し、本件不動産受益権の取得のための資金の借入れである本借入れを行います。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】

（イ）管理及び処分の方法について

a 本件匿名組合出資

受託者は、本件匿名組合出資を譲り受けることにより、委託者の本匿名組合員としての地位を承継します。受託者は、信託財産である本件匿名組合出資及び金銭を固有財産及び他の信託財産と分別して管理します。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、受益者のために忠実に信託事務の処理その他の行為を行います。また、受託者は、本件匿名組合出資の管理、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。受託者は、これらの業務を行うため、ファンド・マネージャーとの間でファンド・マネジメント契約を締結し、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、本件匿名組合契約に関し、本信託の受益者代理人及び精算受益者に対する連絡等に関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関して、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、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。）、並びに受託者及びファンド・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等に関する業務等を委託します。また、受託者は、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本匿名組合員として、本信託財産から本件匿名組合契約に基づく追加出資を行う場合があります。

受託者は、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ます。ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。

b 本件営業者及びアセット・マネージャーの管理方針

本件営業者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、本信託財産に属することとなった投資対象不動産）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。なお、アセット・マネージャーの本書の日付現在における本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

取得方針	本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。
借入方針	新たな不動産受益権の購入を目的とした新規借入れは行いません。 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	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。
修繕及び設備投資の方針	本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行います。

売却方針	原則として、信託計算期間である2029年10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。 ただし、信託計算期間である2025年4月期から2029年4月期（2024年10月24日から2029年4月30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。 また、信託計算期間である2029年10月期が終了する2029年10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10月期が終了した後から2年間（2031年10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。 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（2032年10月24日）（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）まで延長された場合には、2032年10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。 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。
------	--

(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10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の理解を容易にするため、2029年10月期の売却を原則としたうえで、「早期売却」、「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本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。

2024年8月20日時点における、投資対象不動産について締結されている賃貸借契約に係る賃料については、いずれも当該賃貸借契約に定める期日までに支払われており、当該賃料について延滞はありません。

c 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株式会社三井住友銀行の普通預金口座で預かります。

d その他

ファンド・マネージャーは、ファンド・マネジメント業務委託契約に基づき、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、本件匿名組合契約に関し、本信託の受益者代理人及び精算受益者に対する連絡等に関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関して、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、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。）、並びに受託者及びファンド・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等を行います。

なお、ファンド・マネージャーの本書の日付現在におけるファンド・マネジメント業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

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2025年4月末日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の元本（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、ファンド・マネージャーが決定した場合には、本匿名組合員に対する現金分配金額のうち、当該現金分配が行われる日の直前の本件匿名組合契約所定の計算期日における本件匿名組合契約所定の未処分利益の金額を超える金額及び本信託契約の規定に基づき信託設定日に信託された金38,179,064円の合計額の範囲で、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、対象となる信託計算期間に属す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、本受益者に対して分配（利益超過分配）することができます。 なお、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等一定の場合には、本借入関連契約の定めに従い、本件匿名組合契約に基づく配当が停止又は制限されることがありますが、その場合には、本信託において配当を行う原資が存在せず、本信託契約に係る配当の支払いも行われえない可能性があります。なお、税法等が改正された場合は、本受益権の配当の手続や、本受益権を保有する投資家への課税額も変更される可能性があります。
開示方針	ファンド・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、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。）、並びに受託者及びファンド・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等を行います。なお、ファンド・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とし、ファンド・マネージャーが開設するホームページにおいて公表する方針です。
--	---

（ロ）受託者（銀行勘定）、利害関係人、他の信託財産との取引

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を株式会社三井住友銀行の普通預金口座で預かります。

また、受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、自ら、ファンド・マネージャー又は委託先をして、本件匿名組合出資の売買取引又は当該売買に係る代理若しくは媒介取引、本件匿名組合契約に基づく出資取引、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引及びその他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引（これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。）に係る、(i) 受託者、ファンド・マネージャー若しくは委託先又はこれらの利害関係人と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）、(ii) 他の信託財産と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）及び (iii) 第三者との間において本信託財産のためにする自己取引等であって、受託者、ファンド・マネージャー又は委託先が当該第三者の代理人となっていくものを行うことができるものとします。

（ハ）運用制限等

本件匿名組合出資及び金銭以外の保有はしません。

（二）信託計算期間

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2025年4月末日（同日を含みます。）までとします。

（ホ）収益金等の分配

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

(へ) 信託報酬等

a 受託者に関する信託報酬等

受託者は、本信託財産より、以下の信託報酬等を収受します。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 当初信託報酬 = A + B A = 信託設定日における本件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。「(へ) 信託報酬等」において以下同じです。）（注）×0.4%（税込0.44%） B = 本信託契約の締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額） 当初信託報酬の支払時期は、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。
期中信託報酬	各信託計算期間毎に、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。） 期中信託報酬 = (A × 0.16%（税込0.176%） + B × 0.10%（税込0.11%）) × C ÷ 365（1年を365日とする日割計算） + D A = 信託報酬の支払日である計算期日（以下、「(へ) 信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件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。） 期中信託報酬の支払時期は、各計算期日です。
終了時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 終了時信託報酬 = A + 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 × 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普通預金利息相当額 終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。

種類	信託報酬の額及び支払時期
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、信託の清算が終了した日です。

(注) 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の価額は3,708百万円（百万円未満を切り捨て）です。

なお、受託者は、BOOSTRYに対し、E-Primeの利用料（なお、「libet 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）

b 本件営業者に関する報酬等

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から2025年1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2月及び8月の各1日から同年7月及び翌年1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として、各計算期間当たり金100,000円を収受することができ、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。

c ファンド・マネージャーに関する報酬等

ファンド・マネージャーは、ファンド・マネジメント業務委託契約に基づき、本信託財産より、以下の報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	なし
期中運用報酬	受託者は、ファンド・マネージャーに対し、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）を期中運用報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、計算期日（ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）までに支払うものとします。

d アセット・マネージャーに関する報酬等

また、アセット・マネージャーは、アセット・マネジメント業務委託契約に基づく運用報酬として、本件営業者より、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。当該報酬は、本件匿名組合契約に従い、実質的に本信託財産が負担することになります。

種類	報酬の額及び支払時期
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。） アップフロント報酬の支払時期は、信託設定日です。

期中運用報酬	各AM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は前営業日とします。）に終了する期間を意味します。なお、上記にかかわらず、初回のAM報酬計算期間は、アセット・マネジメント業務委託契約締結日から2025年4月末日までの期間とします。）毎に、以下の算式により算出される金額の合計額（1円未満の端数は切り捨てます。消費税及び地方消費税を含みません。）（不動産信託受益権等（本件不動産受益権及び投資対象不動産を、文脈に応じて、個別に又は総称していいいます。本（へ）において以下同じです。）が複数存在する場合は、以下の算式により個別に計算されるものとします。） 期中運用報酬＝A×B÷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0.43%（税込0.473%）相当額 B：当該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（不動産信託受益権等の売却日の当日を含みます。ただし、本件営業者及び/又はアセット・マネージャーが、本件営業者の保有する不動産信託受益権等の全ての売却が完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約を解除した場合における当該解除日の当日及びアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合における当該譲渡日の当日は含みません。） 期中運用報酬の支払時期は、当該AM報酬計算期間の末日が属する月の翌々月末日（ただし、当該AM報酬計算期間中に全ての不動産信託受益権等が売却された場合、本件営業者及び/若しくはアセット・マネージャーが、本件営業者の保有する不動産信託受益権等の全ての売却を完了しないまま本契約を解除した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、それぞれ、売却日、解除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。）までです。
売却時報酬	不動産信託受益権等の売却価格（投資対象不動産が不動産信託受託者により売却された場合には、当該売却代金を原資とする信託財産の交付金額）（消費税及び地方消費税を含みません。）の0.85%（税込0.935%）相当額（1円未満の端数は切り捨てます。） 売却時報酬の支払時期は、当該売却の完了日以降の本件営業者及びアセット・マネージャーが別途合意した日です。

e その他の報酬等

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

報酬計算期間毎に金350千円（税込385千円）

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（ただし、最終の報酬計算期間については信託終了日）（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、初回及び最終の報酬計算期間が6か月を超える場合の当該報酬計算期間については、6か月を180日として日割りにより計算した金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とします。疑義を避けるために付言すると、報酬計算期間が6か月未満となる場合であっても、日割計算は行いません。ただし、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から初回の報酬支払期日（同日を含みます。）までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の4月及び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、初回の報酬支払期日は、初回の信託計算期間が終了する日とします。

また、STARTにおける本受益権の取扱いに係る以下の費用が本信託財産から支払われます。

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））
---------	---

加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

- ・本信託の受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用・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
- ・受託者による本匿名組合出資の取得に係る確定日付の取得に要する費用
- ・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

(ト) 信託財産の交付

受託者は、信託期間満了日（2031年10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2032年10月24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10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。以下「本匿名組合契約終了期限」といいます。）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（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税及び地方消費税の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）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営業者又は本件匿名組合出資の譲受人の間で行うものとしします。

(チ) 信託事務の委託

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部を株式会社東京共同会計事務所、ファンド・マネージャー及び当初取扱金融商品取引業者へ委託します。

上記のほか、受託者は、精算受益者又は受益者代理人の指図に従い、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含みます。）に委託することが適当であると判断した場合には、当該業務を当該第三者に委託することができます。また、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえで、受託者に対し、受益者代理人及び精算受益者が指名する者に対して、信託事務の一部を委託することを求めることができます。

(リ) 信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

本信託は、(i) 信託期間満了日の120日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件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3か月後の応当日が属する月の末日（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【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

(イ) 精算受益権

精算受益権については、信託法第185条第1項に規定する記名式の受益証券を発行しますが、精算受益権の受益者である委託者は、信託設定日において、精算受益権をファンド・マネージャーに対して譲渡し、ファンド・マネージャーは、当該譲渡にあわせて信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行うものとし、精算受益権に係る受益証券は不所持とします。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

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

精算受益者及び受益者代理人は、ファンド・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ファンド・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、また、

ファンド・マネージャーが辞任、解任その他理由の如何を問わず不在となったときは、受益者代理人及び精算受益者（解任されるファンド・マネージャーが精算受益者若しくはその関係会社である場合又は当該ファンド・マネージャーが精算受益者から投資運用業務を受託している等の理由により精算受益者と特別の利害を有すると認められる場合、受益者代理人。以下本段落について同じです。）は、双方合意のうえ、直ちに後任のファンド・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。また、ファンド・マネージャーについて、業務を遂行するために必要な資格、許認可等を喪失したとき、倒産手続等の開始の申立があったとき等本信託契約に定める一定の事由が生じた場合には、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに当該ファンド・マネージャーに代えて、後任のファンド・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。なお、受益者代理人及び精算受益者は、後任のファンド・マネージャーの選任を行う場合、受託者の事前の書面による承諾を得なければなりません。

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

a 本信託の信託業務の一部又は信託業法第22条第3項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含みます。）に委託する場合の指図

b 本信託財産に関し訴訟その他の法的手続等を遂行する場合の指図（なお、指図に基づく受託者による訴訟等の追行にあたっては、受託者の承諾が必要となります。）

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

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

精算受益権の信託終了時の償還及び最終信託配当については、後記「(ハ) 本信託終了時の本件匿名組合契約の終了」及び「(ニ) 最終信託配当及び償還」をご参照ください。

(ロ) 信託の終了事由

以下の事由が発生した場合、本信託は終了することとされています。

- a 信託期間が満了した場合
 - b 信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由が発生した場合
 - c 法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第2条第29号ハに規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合
 - d 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されない場合
 - e 本件不動産受益権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匿名組合出資の信託譲渡の全ての真正譲渡性が否定され、投資対象不動産又は本件匿名組合出資の全てが受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされた場合
 - f 委託者、本受益者、精算受益者又は受託者が本信託契約に基づく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) 本受益権の募集又は(ii) ファンド・マネージャーに対する精算受益権の譲渡のいずれかが中止された場合
 - h 本件匿名組合出資が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「(ハ) 本信託終了時の本件匿名組合契約の終了」に基づく売却の場合を除きます。）
 - i 本件匿名組合契約が解除され又は終了した場合
- また、受託者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、本信託の終了を決定することができるものとされており、この場合、本信託は本信託契約に定める日に終了します。
- j 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
 - k 全ての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
 - l 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
 - m 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
 - n 受託者が、本信託の継続が困難であると合理的に判断した場合
 - o 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

さらに、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が締結されないことその他の理由により、いずれかの本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が信託設定日までに適法に設定されない場合又は委託者と本件営業者の間で本件匿名組合契約が信託設定日までに適法に締結されない場合、本信託契約は、信託設定日において直ちに当然に終了するものとします。

(ハ) 本信託終了時の本件匿名組合契約の終了

受託者は、本匿名組合契約終了期限までに、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（ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません）

ん。)

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、信託終了時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税及び地方消費税の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）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営業者又は本件匿名組合出資の譲受人の間で行うものとしします。

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

（二）最終信託配当及び償還

本信託は、最終信託配当支払日に、本受益者及び精算受益者に対して最終信託配当及び元本の償還を行います。かかる最終信託配当及び元本の償還の支払手続は、本信託契約及び本信託契約に基づき規定される業務規程に従って行われます。本信託契約及び本書の日付現在の業務規程に基づく支払手続の概要は以下のとおりです。

＜本受益者に対する最終信託配当及び元本の償還＞

受託者は、信託終了日の7営業日前の日（以下「最終配当参照日」といいます。）に、受益権原簿に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における受益権原簿に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

ファンド・マネージャーは、信託終了日の7営業日前の日までに、本受益権の償還金額及び最終配当金額を決定し、受託者に通知します。かかる通知は、最終信託配当比率を通知することにより行います。

受託者は、ファンド・マネージャーから当該通知を受領した場合、当初取扱金融商品取引業者が(i)顧客口及び自己口において管理する本受益権の最終信託配当金額及び償還金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出します。

受託者は、信託終了日の3営業日前の日の午前11時30分までに、(i)当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した償還金に係る通知（自己口分を除きます。）、(ii)最終配当金明細並びに(iii)自己口において管理する本受益権の償還金、最終配当金及び控除した源泉徴収金額を記載した支払通知書を当初取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、最終信託配当支払日の午前11時までに、上記の最終配当金明細及び償還金に係る通知に記載された最終信託配当金額（自己口分の源泉徴収金額の控除後）及び償還金額の合計額に相当する金銭を当初取扱金融商品取引業者に対して支払います。

当初取扱金融商品取引業者は、最終信託配当支払日に、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の2営業日前の日時点で受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座に、本受益権の最終配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該最終配当金に係る源泉所得税等及び地方税を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行うとともに、償還金受領権の権利確定日である信託終了日時点で受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座に、本受益権の償還金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該償還金に係る源泉所得税等を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、当該各本受益者に対して、それぞれ、最終信託配当金、償還金の支払いである旨を通知します。

＜精算受益者に対する最終信託配当及び元本の償還＞

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の2営業日前の日現在の精算受益者及び償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の精算受益者に対して、それぞれ、最終信託配当比率を基にファンド・マネージャーが最終

信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配し（ただし、最終信託配当支払日時時点で本信託財産に残存している金額を上限とし最大で39,433円となります。）、精算受益権の元本（ただし、最終信託配当支払日時時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）を償還します（注）。

（注） 上記を含む、本書に記載の本受益権の最終信託配当及び償還の手続は、当初取扱金融商品取引業者である株式会社SBI証券に関する手法です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の最終信託配当及び償還の手続が異なる可能性があります。また、税法等が改正された場合は、本受益権の最終信託配当及び償還の手続も変更される可能性があります。本書の日付現在、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。同要望が実現した場合のリスクの詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 5 投資リスク （1）リスク要因 ⑥ 税制関連リスク」をご参照ください。以下同じです。

<最終信託配当及び元本の償還に係る支払いの優先順位>

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

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

受託者は、受託者に善管注意義務違反がある場合を除き、上記に基づく処理の結果に関して本受益者及び精算受益者に生じ得る一切の損害等について責任を負いません。

（ホ）当初取扱金融商品取引業者への業務の委託

受託者は、当初取扱金融商品取引業者との間で、業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）に基づき引受契約締結日付で業務委託個別契約（代理受領・配当事務等）を締結します。

当初取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当及び元本の償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほかに、受託者及び当初取扱金融商品取引業者は、①本受益権発行時の「ibet for Fin」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、②本受益権移転に係る名義書換手続として、「ibet for Fin」への移転情報の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「ibet for Fin」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

（ヘ）本信託契約の変更等

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

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

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

(2) 【受益権】

① 受益者集会に関する権利

該当事項はありません。

② 受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第2条第7項に規定する受益債権を意味します。

本信託に係る受益権は、本受益権及び精算受益権の2種類とし、本信託の設定時における各受益権の当初の元本額は以下のとおりとします。また、精算受益権の発行数は、1個とします。

- ・ 本受益権 金3,746,169,064円（総額）。なお、1口当たりの金額は、当該総額を一般受益権の口数（39,434口）で除した金額
- ・ 精算受益権 金10,000円（1個の金額）

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

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

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

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

④ 受益権の譲渡

本受益権は、STARTにおいて取り扱われることを予定しています。本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、STARTにおける売買取引の場合も含め、「ibet for Fin」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。なお、本受益権の譲渡について、受託者の承諾は、「ibet for Fin」を介した譲渡の記録のみによって行われます。本受益権の譲渡に係る制限並びに譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る手続の詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

⑤ 課税上の取扱い

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

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

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

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

本受益権の収益の分配は、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。

本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、(i) 申告不要とすること、又は(ii) 確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i) 申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収のみで課税関係が終了します。(ii) 確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失と損益通算をすることができます。また、本受益権の譲渡損益及び償還損益は、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となります。本書の日付現在、保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者である株式会社SBI証券のみですが、今後、他の金融商品取引業者が追加される可能性があります。その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益者自身で確定申告する必要がある可能性があります。詳しくは口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

また、本信託の終了により個人である本受益者が交付を受ける金銭の額は、譲渡所得等に係る収入金額として取り扱われ、譲渡損益は上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となります。

法人である本受益者が交付を受ける本受益権の収益の分配は、15.315%（15%の所得税及び復興特別所得税（所得税額の2.1%）の合計）の税率で源泉徴収されます。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（所得税額の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、本受益権の収益の分配、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。

また、本信託の終了により法人である本受益者が受ける金銭の額が本受益権の元本額を超える金額は15.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%）の合計）の税率で源泉徴収され、収益の分配として課税されます。法人税申告において、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、法人税に係る所得の計算上、益金の額に算入されます。取得価額と本受益権の元本額との差額は、法人税に係る所得の計算上、益金の額又は損金の額に算入されます。

⑥ 本受益権投資の特徴

本受益権は、特定受益証券発行信託を特別目的ビークルとして活用し、匿名組合出資を通じて実質的な裏付資産である本件不動産受益権に対する投資を行うことを目的とした、電子記録移転有価証券表示権利等（セキュリティ・トークン）です。

委託者が考える本受益権の主な特徴は以下の5点です。

＜投資対象が明確な少数の物件への投資＞

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

現物不動産	本受益権	J-REIT(総合型)
単一不動産投資	少数物件 (住宅)	多数 (オフィス、住宅、倉庫他)
大口投資	小口投資 (証券)	小口投資 (証券)
自ら運用管理	専門家による運用管理	専門家による運用管理

＜本受益権の取引＞

運用期間中、本受益権は、STARTにおいて取り扱われることを予定しており、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいて取引を行うことができるほか、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によっても取引を行うことができます。後者の場合、STARTにおける取引価格及び投資対象不動産の期末鑑定評価額に基づき算出された含み損益を加味して算出された純資産額（以下「NAV」といいます。）等を参考に、当初取扱金融商品取引業者が定める価格での売買により換金することが可能です（詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。）。

＜不動産市況の変化を見極めた柔軟な不動産信託受益権の売却及び信託受益権の償還＞

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、2029年10月期の信託計算期間（2029年5月1日から2029年10月31日）に本件不動産受益権の全部の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、当該本件不動産受益権の売却後に行われることになります（後述の早期売却の場合及び運用期間を延長した場合における当該延長した期間中の売却の場合においても同様です。）。

ただし、信託計算期間である2025年4月期から2029年10月期（2024年10月24日から2029年10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。

また、2029年10月期の信託計算期間が終了する2029年10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10月期が終了した後から2年間（2031年10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。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（2032年10月24日）（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）まで延長された場合には、2032年10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。

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

が売却される場合があります。

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

(注) 本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却価格は保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。また、上記では、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10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の理解を容易にするため、2029年10月期の売却を原則としたうえで（この場合の運用期間は、2024年10月24日から2029年10月31日までの約5年となります。）、「早期売却」、「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本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。

＜利便性の高い東京都区部の好立地＞

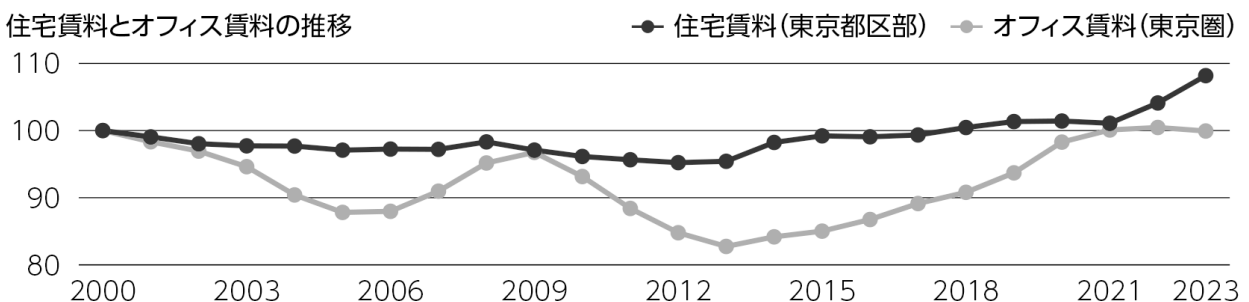
各投資対象不動産が所在するエリアは、人口の流入が進む東京の中でも、都心中心部へのアクセスが良く、落ち着いた住環境ながら、飲食店や商店等の商業施設も充実しており、仕事でもプライベートでも利便性の高い都市生活を享受できるエリアです。そのようなエリアに所在する居住者のニーズに応える良質な賃貸住宅に投資することで、安定した収益を実現し、投資家のニーズに応えることができるとアセット・マネージャーは考えています。



＜住宅のキャッシュ・フローの安定性＞

賃貸住宅の収益特性としては、収益の安定性が高いことが挙げられます。物価が下落し、世の中がデフレ傾向にある場合でも、賃貸住宅の賃料は大きく下がることなくほぼ横ばいとなる傾向があります。また、インフレの際に物価が上昇する場合には、インフレに連動して家賃は上昇する傾向があります。

住宅賃料とオフィス賃料の推移



出典：住宅賃料：総務省統計局 消費者物価指数（2020年基準）

オフィス賃料：日本銀行調査統計局 企業向けサービス価格指数（2015年基準）

（注1）2000年を100として指数化しています。

（注2）「東京都区部」とは、東京23区をいいます。

（注3）「東京圏」とは、東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県の1都3県をいいます。

⑦ アセット・マネージャーのご紹介

＜アセット・マネージャー：いちご投資顧問株式会社について＞

アセット・マネージャーであるいちご投資顧問株式会社は、東京証券取引所プライム市場に上場するいちご株式会社（証券コード：2337）を中核とするいちごグループ（注1）に属しています。

 日本を世界一豊かに。 私たちは、人々の豊かな暮らしを支える「サステナブルインフラ企業」です。 いちご株式会社 三宅 宏実 サステナブルインフラ 一期一会 ICHIGO いちご (プライム 2337)	商号の「いちご」は、千利休が 説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来し、 一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という 精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と 強固な信頼関係を築くことを目指しています。
--	--

いちご投資顧問株式会社は、いちごグループの総合力や不動産の価値創造を行う「心築」（注2）機能を活用し、3つの上場投資法人（J-REIT及びインフラ投資法人）や機関投資家様向け私募ファンド等、様々な投資商品の組成、運用を行う資産運用会社です。

いちご投資顧問株式会社は、いちごグループの「心築」の強みを活かし、投資家の皆様に魅力的な投資商品の提供や資産の適切な運用を通じ、日本に豊かさを提供し、持続的な経済成長に貢献することを目指しています。また、高度なガバナンスや運用力を確立するとともに、環境に配慮した取り組みを行い、中長期的な社会的責任を果たしていきます。

（注1）「いちごグループ」は、いちご株式会社及びその連結子会社（いちご投資顧問株式会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

（注2）「心築」は、いちごグループが推進する事業を指すセグメント名として、2016年2月に従来の「不動産再生」から改称した造語であり、「心で築く、心を築く」を信条に、いちごグループの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、新しい不動産価値を創造する事業をいいます。

⑧ セキュリティ・トークンの私設取引システム（START）での取扱いについて

＜大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（ODX）の概要＞

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

ODXは、2022年4月に金融庁より株式の私設取引システム（PTS）運営の認可を得て、同年6月より株式PTSを運営しています。その経験を活かし、2023年11月に金融庁より変更認可を得てセキュリティ・トークンのセカンダリー・マーケットであるSTARTの運営を同年12月より開始しています。セキュリティ・トークンの売買取引について、組織化されたセカンダリー・マーケットを整備することにより、適正な価格形成や流動性の向上などが見込まれ、セキュリティ・トークンが投資家にとってより身近なものとなり得ます。さらに、セカンダリー・マーケットの存在によって、セキュリティ・トークンのプライマリー・マーケットの活性化を促し、より利便性の高い新たな資本市場の形成が期待されます。

＜ODXが運営する電子記録移転有価証券表示権利等向け私設取引システム（START）において取り扱われる予定＞

ODXが2023年11月に金融庁より変更認可を得て同年12月から運営を開始したSTARTは、セキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た認可私設取引システム（認可PTS）です。

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

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

STARTにおける主な売買取引制度は以下のとおりです。

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

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

(3) 【内国信託受益証券の取得者の権利】

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

4 【信託財産を構成する資産の状況】

(1) 【信託財産を構成する資産の運用（管理）の概況】

該当事項はありません。

(2) 【損失及び延滞の状況】

該当事項はありません。

(3) 【収益状況の推移】

該当事項はありません。

5【投資リスク】

(1) リスク要因

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

各投資者は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本受益権に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における委託者及び受託者の判断によるものです。

① 匿名組合出資に関するリスク

本信託は、信託財産の多くを単一の匿名組合出資に係る出資である本件匿名組合出資として保有することが見込まれています。そのため、本信託は、経済的には、本件匿名組合出資を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の匿名組合出資に関するリスクが存在します。

(イ) 営業者の保有財産の価格変動リスク

- ・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。そのため、本件匿名組合出資の価値は、本件不動産受益権の価格変動の影響を受けます。本件不動産受益権の価格変動のリスクについては、後記「② 投資対象不動産に関するリスク (イ) 投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク」をご参照ください。

(ロ) 本件匿名組合出資の収益及び費用変動リスク

- ・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。そのため、本信託の収益及び費用は、本件不動産受益権に関する営業の収益及び費用に依存することになります。本件不動産受益権に関する収益及び費用に関するリスクについては、後記「② 投資対象不動産に関するリスク (ロ) 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク」をご参照ください。また、本件営業者は、営業に当たり借入れを行うため、本件営業者の営業の費用は、かかる借入れに伴う金利その他の費用に大きく影響を受けます。当該借入れに関するリスクについては、後記「(ヘ) 本借入れに関するリスク」をご参照ください。

(ハ) 本件匿名組合出資の流動性に関するリスク

- ・本件匿名組合出資については、譲渡に当たっては本件営業者（ただし、本借入れが完済されるまでの間は、本件営業者及びレンダーとします。）の事前の承諾が必要とされており、また、権利の内容も複雑であることから、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。

(ニ) 本件匿名組合出資の処分に関するリスク

- ・本件匿名組合出資を処分する場合には、売却した本件匿名組合出資に関する責任として、損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
- ・本件匿名組合出資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。

(ホ) 匿名組合契約における匿名組合員の権利に関するリスク

- ・匿名組合契約において、匿名組合員は、営業者の業務を執行し、営業者を代表することができず、営業者の営業についてのコントロール権を原則として有しません。したがって、本受益者は本件営業者の営業、すなわち本件不動産受益権等の運用に原則として関与できず、本件営業者の営業が不適切な形態で実施された場合に、これを是正する効果的な手段を有しないリスクがあります。

(ヘ) 本借入れに関するリスク

- ・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。

（注）「DSCR（Debt Service Coverage Ratio）テスト」とは、債務返済能力を算出するためのテストであり、一定の期間における、受託者の本件不動産受益権に係る収入を基礎として算出される金額がレンダーへの利払見込金額の一定の倍数（DSCR基準値）以上であることを確認するためのテストをいい、DSCR基準値として1.35が定められる予定です。また、「LTV（Loan to Value）テスト」とは、レバレッジ効果の程度を計るためのテストであり、一定の時点における投資対象不動産の鑑定評価額の合計額に対する本借入れの未返済元本残高の総額の割合が一定割合（LTV基準値）未満であることを確認するためのテストをいい、LTV基準値として80%が定められる予定です。以下同じです。

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74.1%（投資対象不動産の2024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69.2%）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。

② 投資対象不動産に関するリスク

本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託においては、信託財産は少数の不動産である投資対象不動産となることを見込まれています。そのため、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託は、経済的には、投資対象不動産を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。そして、本件匿名組合出資を保有する匿名組合員は、本件営業者及び不動産信託受託者を通じて本件不動産受益権及び投資対象不動産を直接保有する場合に近似した経済的利益と損失を負担することとなります。したがって、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に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

（イ）投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

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

（ロ）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、不動産管理処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。

（ハ）投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

- ・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡す

ることが困難となる場合があります。とりわけ、本借入れに関しては、投資対象不動産に担保権が設定される場合があります、かかる担保権が設定された場合には、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、投資対象不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。

- ・不動産によっては、法令や行政機関との合意等によりその譲渡が制限されたり、買戻権が設定される場合があります、そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、原状回復義務等の負担が生じることで、多額の損害を被る可能性があります。

(二) 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、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。

(ホ) 投資対象不動産の処分に関するリスク

- ・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
- ・投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。
- ・投資対象不動産は複数の不動産です。前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用 (管理及び処分) に関する事項 (イ) 管理及び処分の方法について b 本件不動産受益権 売却方針」に記載のとおり、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、配当効率等を考慮の上、投資対象不動産又は本件不動産受益権の全てを一括で、又は同一の信託計算期間内に処分する方針ですが、アセット・マネージャーのかかる方針どおりの処分ができる保証はなく、買主の債務不履行その他の理由によりかかる方針どおりに同一の信託計算期間内に処分できない場合、配当効率等が悪化し、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じ、又は本信託契約等その他の関連契約に抵触する等の影響が生じることにより、本受益権の収益や配当等に悪影響が生じるおそれがあります。また、当該売却方針に従い、投資対象不動産又は本件不動産受益権の処分を一括で、又は同一の信託計算期間内に行う場合、全ての投資対象不動産又は本件不動産受益権の買主や売却時期が、特定の相手先、信託計算期間に限定されることとなるため、個別の投資対象不動産又は本件不動産受益権毎に最適な売却時期、売却条件等を決定できるとは限らず、売却価格に悪影響が生じる可能性があります。
- ・強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

(ヘ) マスターリースに関するリスク

- ・投資対象不動産のマスターリース会社の資力が悪化する等により賃料の支払が滞る場合があります。
- ・マスターリース会社との間でパス・スルー型マスターリース契約が締結される場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、エンドテナントの利用状況、資力、入居又

は退去の状況等に大きく影響を受けることとなりますが、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。

(ト) 住居への投資に関するリスク

- ・投資対象不動産は住居ですが、住居は、周辺環境、人口・世帯数動向、交通機関との接続状況、景気動向、不動産の経年劣化の状況等により入居者となるテナントの需要が変動します。テナント需要が低下した場合、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。

(チ) 投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

- ・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等（権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。）が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。
- ・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件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又はその裏付けとなる投資対象不動産に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また委託者が解散した場合又は無資力の場合には、当該損害賠償請求によって損害等を回復することができない可能性があります。
- ・また、投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象不動産の処分及び建替え等に際して事実上の困難が生じる可能性等があります。さらに、私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は投資対象不動産の価値が減殺される可能性があります。

(リ) 投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

- ・火災、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。

③ 本受益権の取引方法に関するリスク

本受益権は、STARTにおいて取り扱われることを予定しており、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいて取引を行うことができるほか、当初取扱金融商品取引業者

が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によっても取引を行うことができます。なお、今後、STARTにおける取引参加者である他の金融商品取引業者に対して本受益権の取引の取次ぎが可能となる可能性はありますが、当該他の金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を実施するとは限りません。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の取引方法に関するリスクが存在します。

(イ) 本受益権の市場価格の変動その他本受益権の取引価格に関するリスク

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ STARTにおける取引価格は、投資対象不動産の期末鑑定評価額に基づき算出された含み損益を加味して算出された本受益権のNAVと乖離する可能性があります。
- ・ 当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引においては、本受益権の譲渡価格は、STARTにおける取引価格及び投資対象不動産の期末鑑定評価額に基づき算出された含み損益を加味して算出された本受益権のNAV等を参考に当初取扱金融商品取引業者が決定することが予定されています。このため、本受益権の直近のSTARTにおける取引価格又は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する可能性があります。このように、本受益権を譲渡しようとする際、当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権のNAV、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。

(ロ) STARTでの取引に関するリスク

- ・ STARTでの取扱いは、ODXの定める取扱廃止基準に抵触する場合には廃止され、当該廃止以降はSTARTでの取引は行えません。そのため、かかる廃止後は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法以外での取引ができないこととなる可能性があります。
- ・ STARTは、セキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法の規制を受け、金融庁より変更認可を得てODXが2023年12月25日に運営を開始した認可私設取引システム（認可PTS）ですが、セキュリティ・トークンの売買取引に係る取引は市場環境や銘柄特性などに影響されることから、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。
- ・ 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、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。

④ 本受益権に関するリスク

(イ) 本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

- ・ 本受益権は、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」を介した譲渡の記録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。受託者の事前承諾を得るためには、当初取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「ibet for Fin」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す。）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並びに証券口座移管に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。ただし、業務規程に基づく、買取償還のための当初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。

- ・ 本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料＜受益権の売買（譲渡）手続（運用期間中の換金について）＞」をご参照ください。

（ロ）本受益権の信託配当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、分配停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。
- ・ 本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金を原資として行われる本件営業者からの配当金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会及び売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却機会及び売却価格は保証されないため、本件不動産受益権の全部若しくは一部の売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。本受益権の元本償還の時期については最長約2年間の期間延長が可能とされており、また、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（2032年10月24日）（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日）まで延長された場合には、2032年10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、期間延長があり得るものとされていますが、かかる期間延長を行った場合であっても、本件不動産受益権の売却機会やより高値での売却が保証されるわけではなく、本件不動産受益権の売却ができない可能性や、元本償還を実施するため、廉価での売却が行われる可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。

⑤ 仕組みに関するリスク

（イ）受益証券発行信託及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

- ・ 本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（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は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。

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

(ロ) 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。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初取扱金融商品取引業者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当初取扱金融商品取引業者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）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。
- ・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。
- ・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「ibet for Fin」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。

(ハ) その他の仕組みに関するリスク

- ・アセット・マネージャーは、本信託の精算受益者となる予定であるため、アセット・マネージャーが、本受益者の利益以上に自己の利益を計り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。
- ・本件営業者の業務委託先であるアセット・マネージャーは、ファンド・マネージャーと同一の法人であるため、利益相反関係が存在することから、ファンド・マネージャーが、本受益者の利益以上に自己又は本件営業者の利益を図り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

⑥ 税制関連リスク

- ・本信託、本件匿名組合出資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、本件匿名組合出資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、本件匿名組合出資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。

- ・本書の日付現在、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。

仮に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、取扱金融商品取引業者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、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の日本の課税上の取扱いについては、法令上明確に規定されているわけではありません。仮に、日本の税法上、本信託、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が他の特定受益証券発行信託と同様に取り扱われないこととなる場合には、本信託、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に対して投資した者に対する課税上の取扱いが異なる可能性があります。

本受益権に投資しようとする投資家は、各投資家の状況に応じて、本受益権に投資することによるリスクや本受益権に投資することが適当か否かについて各自の会計・税務顧問に相談する必要があります。

⑦ その他

- ・本信託、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託及び本受益権の募集は、信託法、金融商品取引法はもとより、関連する各種法令・規制・制度等（金融商品取引業協会の規則を含みます。）の規制を受けています。本信託、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託又は本受益権の募集がこれらの法令・規制・制度等に違反するとされた場合、本信託、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の商品性や取引に影響が生じる可能性があります。
- ・本書の日付現在、本受益権は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定める相場操縦規制及びインサイダー取引規制の対象ではありません。このため、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（ファンド・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、STARTにおいて形成される本受益権の取引価格の公正性や本受益権の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、前記「(2)

受益権 ⑧ セキュリティ・トークンの私設取引システム（START）での取扱いについて」に記載のとおり、STARTにおいてはODXが投資者保護の観点から定めた基準（申請者の情報提供体制や法令遵守体制を含みますがこれらに限られません。）に基づく審査を経て承認を受けた銘柄のみが取り扱われる上、恣意的な価格操作を抑止するための各種の売買取引制度や適時の情報提供の制度が設けられていますが、これらの施策が十分に機能することが保証されているものではありません。

- 本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が追加される可能性があります。その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等の手法、本受益権の保有又は取引に関して負担する費用、本受益権の最終信託配当及び償還の手続その他本受益権に投資をする投資家の権利又は負担等に関する事項が異なる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 受託者及び当初取扱金融商品取引業者のリスク管理体制

(イ) サイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅に関する管理体制

前記「(1) リスク要因 ⑤ 仕組みに関するリスク (ロ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載の意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因、低減策及び万が一が意図しない移転が生じた場合の対応は以下のとおりです。

a. 記録の改ざん・消滅が生じ得る原因

本受益権の記録の改ざん・消滅を生じさせるには、「デジタル証券基盤への書き込みが可能なノードからのアクセス」と「トランザクションに署名するための秘密鍵」が必要です。秘密鍵については、外部犯によるシステムへの不正侵入による奪取のほか、内部犯による悪意やなりすましによる不正利用の可能性があります。また、「システムの想定外の作動」による移転も考えられます。

b. 記録の改ざん・消滅に対する低減策

「デジタル証券基盤への書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該デジタル証券基盤が「パブリック型」か「コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。本受益権の取引に当たっては、「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤を採用した上で、ノードが特定の権限者に限定されており、それ以外の者がノードとしてアクセスすることはできません。そして、本コンソーシアムにおいては、ノードは本コンソーシアムがあらかじめ承認した特定のノード（発行者及び当初取扱金融商品取引業者）に限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能なため、「パブリック型」と比べて意図しない財産的価値の移転が生じる蓋然性は限定的といえます。

「秘密鍵の保全」としては、受益者からの委託により秘密鍵の管理を行う当初取扱金融商品取引業者が、「ibet for Fin」の提供するセキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する機能を用いて、外部犯による奪取や内部犯による不正利用を防止します。「ibet for Fin」において当初取扱金融商品取引業者が使用する機能についても、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。

「システムの想定外の作動」に対しては、後記「(ロ) システム障害に対する管理体制」を整備することによって、発生時においても業務継続が可能な体制を整備しています。

c. 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応

本受益権の記録の改ざん・消滅が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としての株式会社SMB C信託銀行が、受益権原簿の記録内容（権利情報）を本来の正しい状態に復旧します。

具体的には、各受益権の発行体のノードのみが保持する「強制移転機能」を実行します。本機能は、本受益権の記録の改ざん・消滅に係る情報を強制的に取り消し、過去に遡って取消時点から最新時点までの移転処理を再度実行することを可能としています。

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

(注) 上記を含む、本書に記載の当初取扱金融商品取引業者のリスク管理体制は、当初取扱金融商品取引業者である株式会社SBI証券に関する手法です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、リスク管理体制が異なる可能性があります。以下同じです。

(ロ) システム障害に対する管理体制

受託者の免責条項に該当しないシステム障害が生じた場合には、「ibet for Fin」及びE-Primeによらず、受託者が保有する受益権原簿の更新を実施することにより業務を継続します。システム復旧後は、受益権原簿を前記「(イ) サイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅に関する管理体制 c. 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応」に記載の「強制移転機能」と同様の手法を用いてシステムに登録することで、「ibet for Fin」及びE-Primeの記録内容についても正しい状態に復旧します。なお、受益権原簿記載事項を記載した書面の交付並びに受益権原簿の閲覧及び謄写の交付等の一定の業務についてはシステム復旧後に対応することとしています。

② ファンド・マネージャーのリスク管理体制

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、本件匿名組合契約に関し、本信託の受益者代理人及び精算受益者に対する連絡等に関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関して、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、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。）、並びに受託者及びファンド・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等を行います。その業務に関する範囲で、リスクの管理を実施します。本書の日付現在の、ファンド・マネージャーのリスク管理体制は、以下のとおりです。

(イ) リスク管理規程の策定・遵守

ファンド・マネージャーは、リスク管理規程を策定し、リスク管理に関する基本方針及び態勢を定めています。リスク管理規程では、管理すべき主要なリスクを、外的要因に関するリスク、取引先に起因するリスク、不動産に固有のリスク、業務に起因するリスク、人的・組織的な事由に起因するリスク、気候変動関連に起因するリスク、固有リスクに分類したうえで、リスクの管理方法やリスク顕在時の対応について定めています。

(ロ) 組織体制

ファンド・マネージャーは、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、リスク・コンプライアンス部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことを確認のうえ、社外専門家を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会の審議及び全員一致での承認を得たうえで、投資運用委員会の決議を要するという厳格な手続を経ることとしています。

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

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

第2【信託財産の経理状況】

本信託財産の第1期の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2025年4月30日（同日を含みます。）までです。本書の日付現在、本信託財産は、第1期の信託計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

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

本信託財産の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。）に基づいて作成されます。

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表についてセンクサス監査法人の監査を受けます。

1【貸借対照表】

該当事項はありません。

2【損益計算書】

該当事項はありません。

第3【証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本「1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載の手続等は、当初取扱金融商品取引業者である株式会社SBI証券に関するものです。本書の日付現在、保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、かかる手続等が異なる可能性があります。以下同じです。

① 本受益権の取引の方法

本受益権は、STARTにおいて取り扱われることを予定しており、取引開始日より当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができるほか、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によっても取引を行うことができます。

② 本受益者の管理等

本受益権は、「ibet for Fin」において管理されます。

そのため、本受益者となる者は、当初取扱金融商品取引業者と本受益権に係る保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、当該保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者に委託することとされています。したがって、本受益者が本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う場合には、当初取扱金融商品取引業者に対して申請を行い、当初取扱金融商品取引業者が「ibet for Fin」に当該申請に係るセキュリティ・トークンの移転情報を登録します（本書の日付現在、当該保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者以外との売買及び口座移管はできません。）。なお、本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することはできませんが、当該移転情報の登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。具体的な手続は、以下のとおりです。なお、遺贈又は贈与に基づく譲渡についてはこの限りではありません。詳しくは当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

（イ）STARTにおける売買取引による譲渡

当初取扱金融商品取引業者は、STARTにおいて本受益者と第三者の間で本受益権の譲渡についての約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日に「ibet for Fin」に当該移転情報を登録します。当該移転情報の登録は、受渡日の午後5時までに実施します。なお、当該移転登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。なお、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しますので、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。

（ロ）当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる店頭取引による譲渡

a 本受益者から当初取扱金融商品取引業者への譲渡

当初取扱金融商品取引業者は、当初取扱金融商品取引業者と本受益者との間で本受益権の譲渡についての約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日に「ibet for Fin」に当該移転情報を登録します。当該移転情報の登録は、受渡日の午後5時までに実施します。なお、当該移転登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。

なお、ファンド・マネージャーにおける開示及び通知に基づき当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合並びに当初取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、当初取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは口座を開設されている当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。また、ファンド・マネージャーにおける開示及び通知に基づき当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合並びに当初取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、当初取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは口座を開設されている当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

b 当初取扱金融商品取引業者から新規投資家への譲渡

当初取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」に情報が登録されていない投資家（以下、本bにおいて「新規投資家」といいます。）が本受益権の取得申込を行う場合、本受益権の取得申込を行う当該新規投資家の属性等の確認をしたうえで、当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。当初取扱金融商品取引業者は、新規投資家との間で本受益権の譲渡に関する約定が成立した場合、当該約定が成立した新規投資家の投資家情報を用いて、当該新規投資家の保有する本受益権に係るST（「ibet for Fin」ネットワーク内のブロックチェーン上で管理される、本受益権に対応するセキュリティ・トークンをいいます。以下同じです。）を管理するための秘密鍵を生成します。

当初取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」上で、本受益権に対して、当該新規投資家の名義登録を行います。

当初取扱金融商品取引業者は、当初取扱金融商品取引業者と投資家との間で本受益権の譲渡についての約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日に「ibet for Fin」に当該移転情報を登録します。当該移転情報の登録は、受渡日の午後5時までに実施します。なお、当該移転登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。

③ 受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

取扱場所	株式会社SMB C信託銀行 本店 東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	株式会社SMB C信託銀行 東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「ibet for Fin」の利用に伴う報酬及び手数料は設定されておらず、受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。なお、受託者は、BOOSTRY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）

＜受益権の売買（譲渡）手続（運用期間中の換金について）＞

本受益権はSTARTにおいて取り扱われることを予定しており、取引開始日より当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができるほか、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によっても取引を行うことができます。ただし、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す。）の4営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日（ただし、当該計算期日が信託終了日の場合には、当該計算期日の前営業日。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、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によっても取引を行う場合、当初取扱金融商品取引業者は、当初取扱金融商品取引業者が定める一定期間において、本受益権の購入を希望する投資家から本受益権の買付申込みがあった場合には、当該売却申込み及び買付申込みそれぞれに係る口数の照合を行い、うち一致する口数についてのみ、当初取扱金融商品取引業者が別途定める日に売買約定を成立させます。したがって、本受益者は、自己の売却申込みの条件に対応する買付申込みがないために、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。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。

2 本受益者に対する特典

該当事項はありません。

3 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

本受益権は、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、「ibet for Fin」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、「ibet for Fin」を介した譲渡の記録のみによって行われます。

4 その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

前記「1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「ibet for Fin」の利用に伴う報酬及び手数料、並びに受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。

第4【その他】

該当事項はありません。

第三部【受託者、委託者及び関係法人の情報】

第1【受託者の状況】

1【受託者の概況】

(1) 資本金の額等

① 株式の総数及び資本金の額（2024年3月31日現在）

資本金 87,550百万円

発行可能株式総数

普通株式 3,500,000株

無議決権株式 1,000,000株

発行済株式の総数

普通株式 3,418,000株

無議決権株式 900,000株

② 過去5年間ににおける資本金の額の増減

該当事項はありません。

(2) 受託者の機構

受託者は、受託者及びSMB Cグループの経営理念のもと、コーポレートガバナンスの強化・充実を経営上の最優先課題の一つとして、その実効性の向上に取り組んでいます。受託者は、監査役会設置会社として、以下の体制を敷いています。

取締役会

受託者の取締役会は、取締役12名（うち、1名は社外取締役）で構成されています。社外取締役には、コーポレートガバナンスに精通した専門家を迎え、受託者の業務の適正を確保するため、外部の立場から必要な助言、提言を受けています。また、SMB Cグループの一員として、グループ経営上の連携を確保する観点から、SMB Cグループからも非常勤取締役を迎えています。取締役の任期は、経営環境の変化に迅速に対応し、職務執行の成果を毎年評価できるよう、1年としています。受託者は、2021年度に、①取締役会の構成、②取締役会の役割、③取締役会の運営、④社外役員へのサポート体制の4項目について取締役会の実効性評価を実施しました。実効性評価の結果を踏まえ、議論の活性化のための十分な時間の確保、社外役員へのサポート体制の充実など取締役会運営の向上に努めており、今後も更なる実効性の向上に取り組んでいきます。

監査役及び監査役会

受託者の監査役会は、監査役4名で構成され、うち2名が社外監査役です。社外監査役は、銀行業務やリスクマネジメント業務などに長年従事してきた専門家です。社内監査役のうち1名は、SMB Cグループから迎えています。監査役会は、代表取締役と定期的に会合をもち、会社が対処すべき課題、監査役監査の環境整備の状況、監査上の重要課題などについて意見を交換し、併せて必要と判断される措置の要請を行います。監査役は、取締役の職務の執行の監査について、的確、公正かつ効率的に遂行しており、受託者の経営に対する監督機能は十分に果たされています。

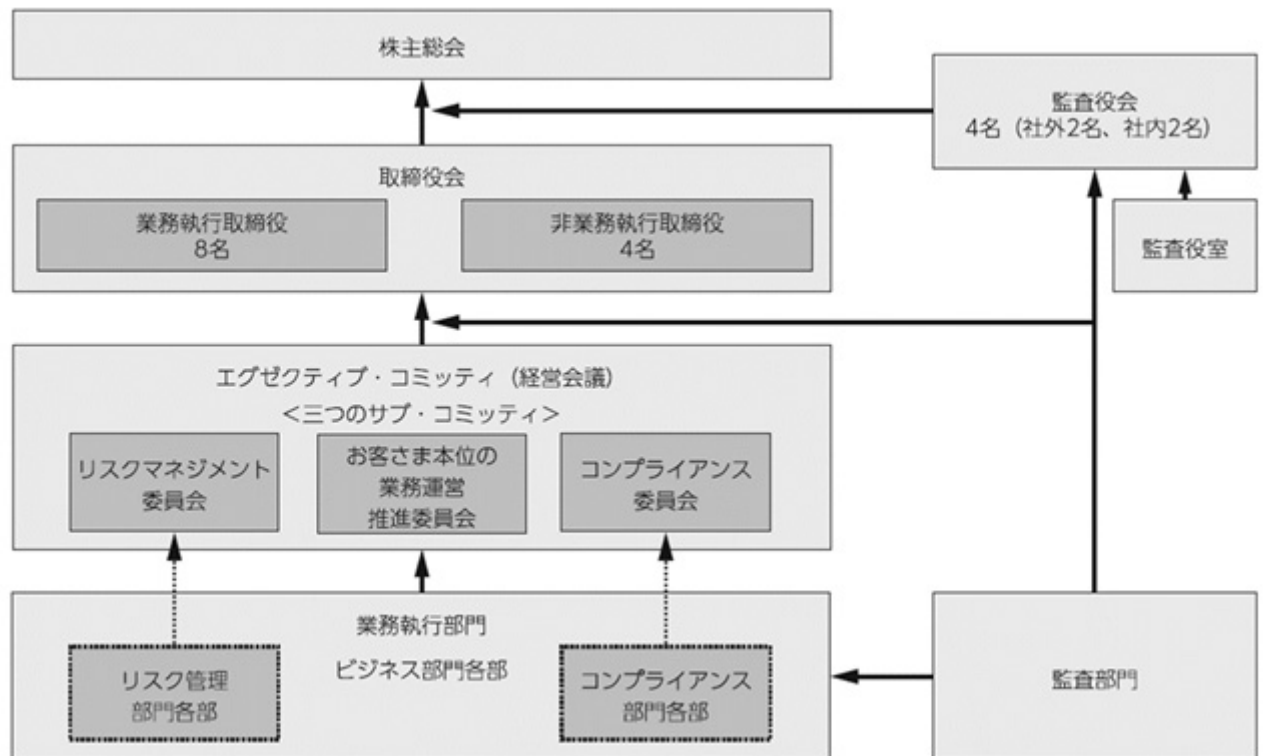
エグゼクティブ・コミッティ

受託者は、執行役員制度を導入しており、業務執行及び内部統制その他に係る決定並びに報告を目的として、取締役を兼務する執行役員などで構成するエグゼクティブ・コミッティを設置しています。エグゼクティブ・コミッティは、最高執行役員が招集し、原則毎週1回開催しており、経営の基本方針に基づく業務運営方針、計画・予算に関する事項などの決定を行っています。エグゼクティブ・コミッティの決議は、メンバーが過半数出席し、出席メンバーで協議した上で、最高執行役員が決定します。また、エグゼクティブ・コミッティには、コンプライアンス、リスクマネジメント及びお客さま本位の業務運営推進に係るサブ・コミッティを設けており、コンプライアンス、リスクマネジメント及びお客さま本位の業務運営推進に関する調査、報告及び提案を行っています。

経営管理体制

受託者の経営管理の仕組みは次のとおりです。

(2024年3月31日現在)



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

2【事業の内容及び営業の概況】

2024年3月末日現在、受託者は、SMB Cグループのもと、信託業務を中心に、銀行業務、不動産売買の媒介等のその他併営業等を行っています。受託者の事業は、信託本部、個人金融部門、ホールセール部門、マーケット部門、及びその他（前4部門・本部に属さない管理業務等）に区分し運営しています。

2024年3月末日現在、受託者が受託する信託財産は、以下のとおりです。

科目	2024年3月31日現在 金額（百万円）
金銭信託	791,659
投資信託	1,824,716
金銭信託以外の金銭の信託	441,323
有価証券の信託	1,429,337
金銭債権の信託	5,049,697
包括信託	3,610,296
その他の信託	298
合計	13,147,329

3【経理の状況】

1. 受託者の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しておりますが、資産及び負債の分類並びに収益及び費用の分類は、「銀行法施行規則」（昭和57年大蔵省令第10号）に準拠しております。
2. 財務諸表その他の事項の金額については、百万円未満を切り捨てて表示しております。
3. 受託者は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）及び当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人の監査証明を受けております。
4. 受託者は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。
5. 受託者は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みとして、具体的には、一般社団法人全国銀行協会及び一般社団法人信託協会等の関係諸団体へ加入し情報収集を図るとともに、各種団体の行う研修に参加するなど、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更についての的確に対応するための体制を整備しております。

1 財務諸表等
(1) 財務諸表
① 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年 3 月31日現在)	当事業年度 (2024年 3 月31日現在)
資産の部		
現金預け金	※3 1,704,913	※3 1,839,838
現金	3,277	3,213
預け金	※7 1,701,636	※7 1,836,624
コールローン	※7 61,971	※7 53,765
買入金銭債権	※2 2,170	—
有価証券	※3 225,664	※3 275,432
国債	72,549	78,561
地方債	112,365	149,212
社債	※1 22,918	※1 33,927
その他の証券	17,831	13,731
貸出金	※1, ※2, ※3, ※4, ※6 2,043,446	※1, ※2, ※3, ※4, ※6 2,192,553
手形貸付	20,677	24,907
証書貸付	1,852,073	1,963,759
当座貸越	170,694	203,886
外国為替	※1, ※7 17,506	※1, ※7 31,536
外国他店預け	17,492	31,524
買入外国為替	14	11
その他資産	※1 53,481	※1 75,498
未決済為替貸	208	360
前払費用	762	774
未収収益	※7 12,562	※7 19,444
金融派生商品	※7 23,523	※7 28,902
金融商品等差入担保金	14,131	11,268
その他の資産	※3, ※7 2,292	※3, ※7 14,747
有形固定資産	※5 1,514	※5 1,503
建物	897	908
リース資産	28	20
建設仮勘定	3	5
その他の有形固定資産	585	570
無形固定資産	7,678	10,864
ソフトウェア	7,678	10,864
前払年金費用	1,590	1,208
繰延税金資産	7,320	4,153
貸倒引当金	△2,102	△1,043
資産の部合計	4,125,156	4,485,312

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
負債の部		
預金	3,280,078	3,636,724
当座預金	63,375	66,974
普通預金	1,760,841	1,890,279
定期預金	161,125	189,414
その他の預金	1,294,736	1,490,055
コールマネー	※8 450,178	※8 450,000
債券貸借取引受入担保金	※3 67,580	※3 73,187
外国為替	1,217	1,664
未払外国為替	1,217	1,664
信託勘定借	136,418	77,434
その他負債	43,565	64,066
未決済為替借	262	757
未払法人税等	4,760	6,562
未払費用	※8 13,139	※8 19,542
前受収益	13	2
金融派生商品	※8 18,567	※8 10,378
金融商品等受入担保金	※8 1,370	※8 21,753
リース債務	31	22
資産除去債務	955	944
その他の負債	※8 4,465	※8 4,102
賞与引当金	1,730	2,461
役員賞与引当金	144	141
睡眠預金払戻損失引当金	846	945
負債の部合計	3,981,760	4,306,625
純資産の部		
資本金	87,550	87,550
資本剰余金	85,553	85,553
資本準備金	83,350	83,350
その他資本剰余金	2,203	2,203
利益剰余金	△26,614	△876
利益準備金	80	80
その他利益剰余金	△26,694	△956
繰越利益剰余金	△26,694	△956
株主資本合計	146,488	172,226
その他有価証券評価差額金	△1,617	△1,461
繰延ヘッジ損益	△1,475	7,921
評価・換算差額等合計	△3,093	6,459
純資産の部合計	143,395	178,686
負債及び純資産の部合計	4,125,156	4,485,312

② 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
経常収益		86,118		122,754
信託報酬	※1	4,301	※1	5,081
資金運用収益	※1	42,773	※1	73,698
貸出金利息		35,894		50,039
有価証券利息配当金		994		976
コールローン利息		1,362		2,414
預け金利息		4,267		10,264
金利スワップ受入利息		—		9,031
その他の受入利息		254		972
役務取引等収益	※1	26,994	※1	28,716
受入為替手数料		293		307
その他の役務収益		26,701		28,409
その他業務収益		9,578		13,870
外国為替売買益		9,578		13,870
その他経常収益		2,470		1,387
貸倒引当金戻入益		1,946		1,059
償却債権取立益		51		0
その他の経常収益		472		327
経常費用		62,752		89,698
資金調達費用	※2	18,615	※2	40,982
預金利息		10,248		32,265
コールマネー利息		△8		△33
債券貸借取引支払利息		3		7
借入金利息		0		0
金利スワップ支払利息		4,296		—
その他の支払利息		4,075		8,742
役務取引等費用	※2	6,808	※2	7,109
支払為替手数料		225		227
その他の役務費用		6,582		6,882
その他業務費用		—		518
国債等債券売却損		—		496
その他の業務費用		—		22
営業経費	※2, ※3	36,845	※2, ※3	40,690
その他経常費用		483		397
株式等償却		46		—
その他の経常費用		437		397
経常利益		23,366		33,055
特別損失		51		89
固定資産処分損		1		87
減損損失	※4	49	※4	1
税引前当期純利益		23,315		32,966
法人税、住民税及び事業税		4,540		7,860
法人税等調整額		1,676		△632
法人税等合計		6,217		7,227
当期純利益		17,098		25,738

③ 株主資本等変動計算書

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	資本金	株主資本						
		資本剰余金			利益剰余金			株主資本 合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計	
						繰越利益 剰余金		
当期首残高	87, 550	83, 350	2, 203	85, 553	80	△43, 792	△43, 712	129, 390
当期変動額								
当期純利益						17, 098	17, 098	17, 098
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）								
当期変動額合計	－	－	－	－	－	17, 098	17, 098	17, 098
当期末残高	87, 550	83, 350	2, 203	85, 553	80	△26, 694	△26, 614	146, 488

	評価・換算差額等			純資産 合計
	その他有価 証券評価差 額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△305	742	436	129,826
当期変動額				
当期純利益				17,098
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）	△1,311	△2,218	△3,529	△3,529
当期変動額合計	△1,311	△2,218	△3,529	13,568
当期末残高	△1,617	△1,475	△3,093	143,395

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	資本金	株主資本						
		資本剰余金			利益剰余金			株主資本 合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計	
当期首残高	87,550	83,350	2,203	85,553	80	△26,694	△26,614	146,488
当期変動額								
当期純利益						25,738	25,738	25,738
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	25,738	25,738	25,738
当期末残高	87,550	83,350	2,203	85,553	80	△956	△876	172,226

	評価・換算差額等			純資産 合計
	その他有価 証券評価差 額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△1,617	△1,475	△3,093	143,395
当期変動額				
当期純利益				25,738
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）	155	9,397	9,552	9,552
当期変動額合計	155	9,397	9,552	35,291
当期末残高	△1,461	7,921	6,459	178,686

④ キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	23,315	32,966
減価償却費	1,732	2,383
減損損失	49	1
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,946	△1,059
賞与引当金の増減額 (△は減少)	0	731
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	45	△2
睡眠預金払戻損失引当金の増減額 (△は減少)	54	98
前払年金費用の増減額 (△は増加)	△154	381
資金運用収益	△42,773	△73,698
資金調達費用	18,615	40,982
有価証券関係損益 (△)	1,007	337
為替差損益 (△は益)	△72	624
有形固定資産処分損益 (△は益)	0	1
無形固定資産処分損益 (△は益)	0	86
貸出金の純増 (△) 減	△6,062	△149,354
預金の純増減 (△)	△124,023	356,645
有利息預け金の純増 (△) 減	2,323	△26,174
コールローン等の純増 (△) 減	78,920	8,205
コールマネー等の純増減 (△)	450,178	△178
買入金銭債権の純増 (△) 減	△413	2,170
債券貸借取引受入担保金の純増減 (△)	67,580	5,607
外国為替 (資産) の純増 (△) 減	10,676	△14,029
外国為替 (負債) の純増減 (△)	31	446
未収信託報酬の純増 (△) 減	△105	△182
信託勘定借の純増減 (△)	14,244	△58,984
資金運用による収入	37,729	68,268
資金調達による支出	△11,118	△32,666
その他	△8,754	19,934
小計	511,081	183,544
法人税等の支払額	△33	△6,363
法人税等の還付額	3,192	580
営業活動によるキャッシュ・フロー	514,241	177,761

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△142,141	△68,476
有価証券の償還による収入	12,560	5,298
有形固定資産の取得による支出	△327	△251
無形固定資産の取得による支出	△4,375	△5,691
資産除去債務履行による支出	△307	△14
投資活動によるキャッシュ・フロー	△134,590	△69,135
財務活動によるキャッシュ・フロー		
リース債務の返済による支出	△3	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3	△8
現金及び現金同等物に係る換算差額	72	132
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	379,720	108,750
現金及び現金同等物の期首残高	1,135,216	1,514,936
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,514,936	※ 1,623,686

注記事項

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

有価証券の評価は、満期保有目的の債券については移動平均法による償却原価法（定額法）、その他有価証券については時価法（売却原価は移動平均法により算定）、ただし市場価格のない組合出資金等については主に移動平均法による原価法により行っております。

なお、その他有価証券の評価差額については、全部純資産直入法により処理しております。

2. デリバティブ取引の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引の評価は、時価法により行っております。

なお、特定の市場リスク又は特定の信用リスクに関して金融資産及び金融負債を相殺した後の正味の資産又は負債を基礎として、当該金融資産及び金融負債のグループを単位とした時価を算定しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

有形固定資産は、定額法を採用しております。また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3年～20年
その他	3年～20年

(2) 無形固定資産

無形固定資産は、定額法により償却しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、行内における利用可能期間（主として5年）に基づいて償却しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る「有形固定資産」中のリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法により償却しております。

4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建資産及び負債は、決算日の為替相場による円換算額を付しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

貸倒引当金は、予め定めている償却・引当基準に則り、次のとおり計上しております。

破産、特別清算等、法的に経営破綻の事実が発生している債務者（以下、「破綻先」という）に係る債権及びそれと同等の状況にある債務者（以下、「実質破綻先」という）に係る債権については、以下のなお書きに記載されている直接減額後の帳簿価額から、担保の処分可能見込額及び保証による回収可能見込額を控除し、その残額を計上しております。また、現在は経営破綻の状況にないが、今後経営破綻に陥る可能性が大きいと認められる債務者（以下、「破綻懸念先」という）に係る債権については、債権額から、担保の処分可能見込額及び保証による回収可能見込額を控除し、その残額のうち、債務者の支払能力を総合的に判断し必要と認める額を計上しております。

上記以外の債権については、主として今後1年間の予想損失額又は今後3年間の予想損失額を見込んで計上しており、予想損失額は、1年間又は3年間の貸倒実績又は倒産実績を基礎とした貸倒実績率又は倒産確率の過去の一定期間における平均値に基づき損失率を求め、これに将来見込み等必要な修正を加えて算定しております。

また、直近の経済環境やリスク要因を勘案し、過去実績や個社の債務者区分に反映しきれない、特定のポートフォリオにおける蓋然性の高い将来の見通しに基づく予想損失については、総合的な判断を踏まえて必要と認められる金額を計上しております。

すべての債権は、自己査定基準に基づき、営業部門等の第一次査定部署が資産査定を実施し、当該部署から独立した審査部が査定結果を審査したうえで、資産監査部署が査定結果を監査しております。

なお、破綻先及び実質破綻先に対する担保・保証付債権等については、債権額から担保の評価額及び保証による回収が可能と認められる額を控除した残額を取立不能見込額とし

て債権額から直接減額しており、その金額は349百万円（前事業年度末は349百万円）であります。

(2) 賞与引当金

賞与引当金は、従業員への賞与の支払いに備えるため、従業員に対する賞与の支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与引当金は、役員(執行役員を含む、以下同じ)への賞与の支払いに備えるため、役員に対する賞与の支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

退職給付引当金は、従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。また、退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。なお、過去勤務費用及び数理計算上の差異の損益処理方法は次のとおりであります。

過去勤務費用： その発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（11年）による定額法により損益処理

数理計算上の差異： 各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（11年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から損益処理

(5) 睡眠預金払戻損失引当金

睡眠預金払戻損失引当金は、負債計上を中止した預金について、預金者からの払戻請求に備えるため、将来の払戻請求に応じて発生する損失を見積り必要と認める額を計上しております。

6. 収益の計上基準

(1) 収益の認識方法

顧客との契約から生じる収益（企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の範囲に含まれる金融商品に係る取引から生じる収益等を除く）は、その契約内容の取引の実態に応じて、契約ごとに識別した履行義務の充足状況に基づき認識しております。

(2) 主な取引における収益の認識

顧客との契約から生じる収益について、各項目における主な取引の内容及び履行義務の充足時期の判定は、次のとおりであります。

信託報酬には、主に委託者から信託された財産の管理、運用業務に係るサービスの対価として受領する手数料が含まれており、信託設定時点、又はサービスが提供されている期間にわたり収益を認識しております。

為替業務収益には、主に国内外の送金の手数料が含まれており、関連するサービスが提供された時点で収益を認識しております。

投資信託関連業務収益には、主に投資信託の販売及び記録管理等の事務処理に係る手数料が含まれており、顧客との取引日の時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり収益を認識しております。

生損保関連業務収益には、保険商品の販売に係る代理店手数料が含まれており、顧客との取引日の時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり収益を認識しております。

不動産関連業務収益には、主に不動産等の媒介に係るサービスの対価として受領する手数料が含まれており、原則として対象不動産の売買契約締結時に収益を認識しております。

7. ヘッジ会計の方法

金利リスク・ヘッジ

金融資産・負債から生じる金利リスクに対するヘッジ会計の方法として、「銀行業における金融商品会計基準適用に関する会計上及び監査上の取扱い」（日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第24号 2022年3月17日）に規定する繰延ヘッジを適用しております。当該ヘッジについては、金利インデックス及び一定の金利改定期間毎にグルーピングしてヘッジ対象を識別し、金利スワップ取引をヘッジ手段として指定しております。ヘッジ有効性評価の方法については、ヘッジ対象とヘッジ手段に関する重要な条件がほぼ同一となるようなヘッジ指定を行っているため、高い有効性があるとみなしており、これをもって有効性の判定に代えております。

個別ヘッジについても、当該個別ヘッジに係る有効性の評価をしております。

8. グループ通算制度の適用

受託者は、株式会社三井住友フィナンシャルグループを通算親会社とするグループ通算制度を適用しております。

9. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲は、現金、無利息預け金及び日本銀行への預け金であります。

（重要な会計上の見積り）

1. 貸倒引当金

（1）当事業年度の財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
貸倒引当金	2,102百万円	1,043百万円

（2）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

貸倒引当金は、貸出金を含むすべての債権について、自己査定基準に基づいて資産査定を実施し、債務者の信用リスクの状況に応じた債務者区分を判定した上で、次のとおり計上しております。

- ・債務者区分ごとに貸倒実績率又は倒産確率の過去の一定期間における平均値に基づき予想損失額を見込んで計上
- ・過去実績や個社の債務者区分に反映しきれない、特定のポートフォリオにおける蓋然性の高い将来の見通しに基づく予想損失については、総合的な判断を踏まえて必要と認められる金額を計上

これらの方法による貸倒引当金の計上については、次のような見積りの不確実性が存在するため、経営者による高度な判断が求められます。

- ・債務者区分判定における将来予測情報を含む定性的要因の勘案
- ・直近の経済環境やリスク要因を踏まえた将来の見通しに基づく予想損失の見積り手法と対象となるポートフォリオの決定

これらは経済環境等の変化によって影響を受ける可能性があり、翌事業年度の貸倒引当金の金額に重要な影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
有形固定資産	1,514百万円	1,503百万円
無形固定資産	7,678百万円	10,864百万円
減損損失	49百万円	1百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

減損の兆候がある固定資産については、減損損失の認識要否の判定を行い、認識が必要となった場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額には、固定資産の継続的使用と使用後の処分によって生ずると見込まれるキャッシュ・フローの現在価値である使用価値を使用しております。

減損損失の認識要否の判定及び使用価値の算出に使用する将来のキャッシュ・フロー、成長率については、経営者の見積りや判断、市場成長率等に基づき決定しており、使用価値の算出に使用する割引率については、市場金利やその他の市場環境に基づき決定しておりますが、これらは金融経済環境等の変化等によって影響を受ける可能性があり、見直しが必要となった場合、翌事業年度の減損損失の金額に重要な影響を与える可能性があります。

3. 退職給付費用及び退職給付債務

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
前払年金費用	1,590百万円	1,208百万円
営業経費に含まれる退職給付費用	2,014百万円	1,861百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

従業員の確定給付制度に係る退職給付費用及び退職給付債務は、割引率、退職率、将来の昇給率などの様々な仮定に基づき計上しております。

割引率は日本国債の利回り、退職率や将来の昇給率などの指標については過去の実績や直近の見通しに基づき決定しております。これらの決定にあたっては、経営者の高度な判断が求められ、見直しが必要となった場合、翌事業年度の退職給付費用、退職給付債務の金額に重要な影響を与える可能性があります。

4. 繰延税金資産

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
繰延税金資産	7,320百万円	4,153百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

一時差異等に係る税金の額は、将来の会計期間において回収又は支払が見込まれない税金の額を除き、繰延税金資産又は繰延税金負債として計上しております。

そのうち繰延税金資産の回収可能性については、一時差異等のスケジュールリングや課税所得を合理的に見積って判断しておりますが、一時差異等のスケジュールリングが変更になった場合や課税所得が見積りを下回ることとなった場合、又は法人税率の引き下げ等の税制改正がなされた場合には、翌事業年度の繰延税金資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日)

(1) 概要

当該会計基準は、その他の包括利益に対して課税される法人税等の計上区分に関する取扱いや、グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等の売却に係る税効果の取扱いを定めたものです。

(2) 適用予定日

受託者は、当該会計基準を2024年4月1日に開始する事業年度の期首から適用する予定であります。

(3) 当該会計基準の適用による影響

当該会計基準の適用による影響は、評価中であります。

(貸借対照表関係)

- ※ 1. 銀行法及び金融機能の再生のための緊急措置に関する法律に基づく債権は次のとおりであります。なお、債権は、貸借対照表の「有価証券」中の社債（その元本の償還及び利息の支払の全部又は一部について保証しているものであって、当該社債の発行が有価証券の私募（金融商品取引法第2条第3項）によるものに限る。）、貸出金、外国為替、「その他資産」中の未収利息及び仮払金並びに支払承諾見返の各勘定に計上されるもの並びに注記されている有価証券の貸付けを行っている場合のその有価証券（使用貸借又は賃貸借契約によるものに限る。）であります。

	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
破産更生債権及びこれらに準ずる債権額	45百万円	一百万円
危険債権額	439百万円	158百万円
要管理債権額	一百万円	一百万円
三月以上延滞債権額	一百万円	一百万円
貸出条件緩和債権額	一百万円	一百万円
小計額	485百万円	158百万円
正常債権額	2,064,684百万円	2,228,310百万円
合計額	2,065,169百万円	2,228,469百万円

破産更生債権及びこれらに準ずる債権とは、破産手続開始、更生手続開始、再生手続開始の申立て等の事由により経営破綻に陥っている債務者に対する債権及びこれらに準ずる債権であります。

危険債権とは、債務者が経営破綻の状態には至っていないが、財政状態及び経営成績が悪化し、契約に従った債権の元本の回収及び利息の受取りができない可能性の高い債権で破産更生債権及びこれらに準ずる債権に該当しないものであります。

三月以上延滞債権とは、元本又は利息の支払が約定支払日の翌日から三月以上遅延している貸出金で破産更生債権及びこれらに準ずる債権並びに危険債権に該当しないものであります。

貸出条件緩和債権とは、債務者の経営再建又は支援を図ることを目的として、金利の減免、利息の支払猶予、元本の返済猶予、債権放棄その他の債務者に有利となる取決めを行った貸出金で破産更生債権及びこれらに準ずる債権、危険債権並びに三月以上延滞債権に該当しないものであります。

正常債権とは、債務者の財政状態及び経営成績に特に問題がないものとして、破産更生債権及びこれらに準ずる債権、危険債権、三月以上延滞債権並びに貸出条件緩和債権以外のものに区分される債権であります。

なお、上記債権額は、貸倒引当金控除前の金額であります。

- ※ 2. ローン・パーティシペーションで、「ローン・パーティシペーションの会計処理及び表示」（日本公認会計士協会会計制度委員会報告第3号 2014年11月28日）に基づいて、原債務者に対する貸出債権として会計処理した参加元本金額のうち、貸借対照表計上額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
買入金銭債権	2,170百万円	一百万円
貸出金	256,021百万円	328,650百万円

- ※ 3. 担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
担保に供している資産		
有価証券	67,554百万円	73,565百万円
担保資産に対応する債務		
債券貸借取引受入担保金	67,580百万円	73,187百万円

上記のほか、為替決済等の取引の担保として、次のものを差し入れております。

	前事業年度 (2023年 3月31日現在)	当事業年度 (2024年 3月31日現在)
貸出金	21,015百万円	101,005百万円
有価証券	4,994百万円	4,996百万円
現金預け金	10百万円	10百万円

また、その他の資産には、保証金が含まれておりますが、その金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年 3月31日現在)	当事業年度 (2024年 3月31日現在)
保証金	1,774百万円	1,795百万円

- ※ 4. 当座貸越契約及び貸付金に係るコミットメントライン契約は、顧客からの融資実行の申し出を受けた場合に、契約上規定された条件について違反がない限り、一定の限度額まで資金を貸し付けることを約する契約であります。これらの契約に係る融資未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年 3月31日現在)	当事業年度 (2024年 3月31日現在)
融資未実行残高	200,738百万円	261,816百万円
うち原契約期間が1年以内 のもの又は任意の時期に無 条件で取消可能なもの	182,417百万円	221,444百万円

なお、これらの契約の多くは、融資実行されずに終了するものであるため、融資未実行残高そのものが必ずしも受託者の将来のキャッシュ・フローに影響を与えるものではありません。これらの契約の多くには、金融情勢の変化、債権の保全及びその他相当の事由があるときは、受託者が実行申し込みを受けた融資の拒絶又は契約極度額の減額をすることができる旨の条項が付けられております。また、契約時において必要に応じて不動産・有価証券等の担保を徴求するほか、契約後も定期的に予め定めている行内手続きに基づき顧客の業況等を把握し、必要に応じて契約の見直し、与信保全上の措置等を講じております。

- ※ 5. 有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年 3月31日現在)	当事業年度 (2024年 3月31日現在)
減価償却累計額	1,834百万円	1,987百万円

- ※ 6. 取締役との間の取引による取締役に対する金銭債権総額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年 3月31日現在)	当事業年度 (2024年 3月31日現在)
	72百万円	66百万円

- ※ 7. 関係会社に対する金銭債権総額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年 3月31日現在)	当事業年度 (2024年 3月31日現在)
	276,327百万円	322,024百万円

- ※ 8. 関係会社に対する金銭債務総額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年 3月31日現在)	当事業年度 (2024年 3月31日現在)
	469,641百万円	480,852百万円

(損益計算書関係)

※ 1. 関係会社との取引による収益

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
資金運用収益	4,186百万円	20,485百万円
信託報酬	509百万円	486百万円
役務取引等収益	4百万円	7百万円

※ 2. 関係会社との取引による費用

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
資金調達費用	8,372百万円	△11百万円
役務取引等費用	4,905百万円	4,987百万円
営業経費	2,509百万円	2,351百万円

※ 3. 営業経費には、次のものを含んでおります。なお、研究開発費は発生しておりません。

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
給料・報酬	13,716百万円	14,406百万円
委託費	5,604百万円	6,109百万円
減価償却費	1,732百万円	2,383百万円

※ 4. 減損損失

以下の資産について、回収可能価額と帳簿価額との差額を減損損失として特別損失に計上しております。

前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)			
地域	用途	種類	減損損失額
首都圏	共用資産	建物附属設備等	13
近畿圏	共用資産	建物附属設備等	0
その他	営業用店舗	建物附属設備等	0
—	—	ソフトウェア	35

当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)			
地域	用途	種類	減損損失額
—	—	ソフトウェア	1

受託者は、継続的な収支の管理・把握を実施している各営業拠点をグルーピングの最小単位とし、本部・事務システム部門が入居する拠点に属する資産については、各業務部門単独での使用が合理的に認められる共用資産を個人金融部門とホールセール部門の両部門に配賦し、営業拠点と合わせてグルーピングを行う方法を採用しております。

また、遊休資産については、物件ごとにグルーピングの単位としております。なお、回収可能価額は使用価値により測定しており、遊休資産については、使用価値を零として減損損失額を算定しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

発行済株式の種類及び総数に関する事項

(単位：千株)

	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
普通株式	3,418	—	—	3,418	
無議決権株式	900	—	—	900	
合計	4,318	—	—	4,318	

当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

発行済株式の種類及び総数に関する事項

(単位：千株)

	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
普通株式	3,418	—	—	3,418	
無議決権株式	900	—	—	900	
合計	4,318	—	—	4,318	

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金預け金勘定	1,704,913百万円	1,839,838百万円
日本銀行への預け金を除く有利息預け金	△189,976百万円	△216,151百万円
現金及び現金同等物	1,514,936百万円	1,623,686百万円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(1) 借手側

① リース資産の内容

(ア)有形固定資産

車両であります。

② リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

(1) 借手側

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
1 年内	61	61
1 年超	178	117
合計	239	178

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

受託者では、銀行業務、信託業務、及び併営業務として不動産関連業務や証券代行業務等の金融サービスに係る事業を行っております。うち、銀行業務として、預金業務、貸付業務、内国為替業務及び外国為替業務等を、信託業務として、金銭信託業務、投資信託業務、金銭信託以外の金銭の信託業務、有価証券の信託業務及び包括信託を始めとするその他の信託業務を行っております。また、不動産関連業務として、不動産仲介業務、不動産コンサルティング業務、不動産鑑定業務、不動産アセットマネジメント業務等を行っているほか、証券代行業務として、株主名簿管理業務や株主総会関連の事務手続き・支援等を行っております。加えて、登録金融機関業務として、金融商品仲介業務、不動産信託受益権売買業務、投資信託の受益証券の募集及び私募の取扱い業務、有価証券管理業務を行っております。

受託者では、これらの事業において、預け金、貸出金、債券等の金融資産を保有するほか、預金等による資金調達を行っております。また、顧客のヘッジニーズに対応する目的のほか、預貸金業務等に係る市場リスクをコントロールする目的でデリバティブ取引を行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

① 金融資産

受託者が保有する主な金融資産は、主として国内外の金融機関に対する預け金、コールローン、貸出金及び有価証券であります。これらはそれぞれ預け先、貸出先及び発行体等の財務状況の悪化等に起因して当該資産の価値が減少・滅失する信用リスクや金利、為替等の相場が変動することにより損失を被る市場リスク、市場の流動性の低下により適正な価格で希望する量の取引が困難となる市場流動性リスクに晒されております。これらのリスクにつきましては、後記の「(3) 金融商品に係るリスク管理体制」で記載のとおり、適切に管理、運営しております。

② 金融負債

受託者が負う金融負債は、主として預金であります。預金は、主として国内の個人預金及び法人預金であります。金融負債につきましても、金融資産と同様に、市場リスクのほか、市場の混乱や信用力の低下等により資金の調達が困難となる資金流動性リスクに晒されております。これらのリスクにつきましては、後記の「(3) 金融商品に係るリスク管理体制」で記載のとおり、適切に管理、運営しております。

③ デリバティブ取引

受託者が取り扱っているデリバティブ取引には、金利、通貨に係るスワップ取引、通貨に係るオプション取引のほか、デリバティブが内包されている仕組預金や、これをヘッジする目的で保有するデリバティブ内包型の仕組債、他行預け金等があります。

受託者では、貸出金、預け金及び私募債に関わる金利リスクをヘッジ対象とし、金利スワップ取引をヘッジ手段とする、ヘッジ会計を適用しております。これらの取引につきましては、定期的にヘッジの有効性を評価しております。

デリバティブ取引に係る主要なリスクとしては、市場リスク、取引相手の財務状況の悪化等により契約が履行されなくなり損失を被る信用リスク、市場流動性リスク等があります。これらのリスクにつきましては、後記の「(3) 金融商品に係るリスク管理体制」で記載のとおり、適切に管理、運営しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

受託者は、リスク管理に関する基本的事項を「統合的リスク管理基本方針」として制定しており、同基本方針に基づきリスク管理態勢を整備しております。取締役会はエグゼクティブ・コミティによる統合的リスク管理体制の整備及び運用を監督し、エグゼクティブ・コミティは統合的リスク管理の運営を行うサブ・コミティとしてリスクマネジメント委員会を設置しております。また信用リスクに関する重要問題を協議・決定するための委員会として信用リスク委員会を、また受託者の資産と負債の管理に係る方針を決定するためにALM委員会をそれぞれ設置しております。

① 信用リスクの管理

受託者は、信用リスクを「与信先の財務状況の悪化等のクレジットイベント（信用事由）に起因して、資産（オフ・バランス資産含む。）の価値が減少ないし滅失し、銀行が損失を被るリスク」と定義しており、クレジットポリシー及び関連する管理諸規程に従い、貸出金等について、与信ポートフォリオ管理に関する体制を整備し、与信リスクの適正水準でのコントロールに努めております。

(ア)信用リスクの管理体制

受託者では、投融資企画室が与信ポートフォリオの管理、運営方針等の企画・立案、実効性の高い信用リスク管理体制の実現に努め、定期的にエグゼクティブ・コミティ及び信用リスク委員会等に信用リスク管理の状況について報告する体制としております。審査部は個別与信案件の審査等を担当し、内部監査部では、債務者信用格付や自己査定結果の正確性、信用リスク管理状況の適切性等の監査を行っております。

(イ)信用リスクの管理方法

個別与信あるいは与信ポートフォリオ全体のリスクを適切に管理するため、行内格付制度により、与信先あるいは与信案件毎の信用リスクを適切に評価するとともに、信用リスクの計量化を行うことで、信用リスクを定量的に把握、管理しております。また融資審査や債務者モニタリングによる個別与信の管理に加え、与信ポートフォリオの健全性と収益性の中期的な維持・改善を図るために、次のとおり適切な信用リスクの管理を行っております。

・自己資本の範囲内での適切なコントロール

信用リスクを自己資本対比許容可能な範囲内に収めるため、内部管理上の信用リスク資本の限度枠として信用リスク資本極度を設定するとともに、必要な部門・部に対してリスク資本の上限を設定して、定期的にその遵守状況をモニタリングする体制としております。

・集中リスクの抑制

与信集中リスクは、顕在化した場合に銀行の自己資本を大きく毀損させる可能性があることから、特定の取引相手先に過度の信用リスクが集中しないよう、貸出時に個々の与信先に対して一定の残高基準を設定し、貸出実行後、定期的にモニタリングする体制としております。

・問題債権の発生の抑制・圧縮

問題債権につきましては、信用リスク委員会等において定期的なレビューを実施すること等により、対応方針や、アクションプランを明確化した上で、劣化防止・正常化の支援、回収・保全強化策の実施等、早期の対応に努めております。

② 市場リスク・流動性リスクの管理

受託者は、市場リスクを「金利・為替・株式などの相場が変動することにより、金融商品の時価が変動し、損失を被るリスク」と定義しており、当該変動により生じるポジション・損失額について限度枠を設定して管理することとしております。また流動性リスクを「運用と調達の期間のミスマッチや予期せぬ資金の流出により、決済に必要な資金調達に支障を来したり、通常より著しく高い金利での調達を余儀なくされたりするリスク」と定義しており、資金ギャップ枠等を定めることにより管理することとしております。受託者は、市場リスク及び流動性リスクを受託者の業務計画の実施に必要な範囲で許容するが、マーケットの変動による収益をあげることを目標としないこと、また市場リスク及び流動性リスクを許容するに当たっては限度枠を設定し管理することを基本

方針としております。

(ア)市場リスク・流動性リスクの管理体制

受託者では、市場取引を行う業務部門から独立したリスク統括部が、市場リスク・流動性リスクの状況をモニタリングするとともに、定期的に取り締役会、エグゼクティブ・コミッティ等に報告を行っております。

(イ)市場リスク・流動性リスクの管理方法

・市場リスクの管理

市場リスクにつきましては、ポジション枠及び損失ガイドラインを設定し、また流動性リスクにつきましては、資金ギャップ枠を設定し、定量的な管理を行っております。また市場リスクを自己資本対比許容可能な範囲内に収めるため、内部管理上の市場リスク資本の限度枠として市場リスク資本極度を設定するとともに、必要な部門・部に対して上限枠を設定して、定期的にその遵守状況をモニタリングする体制としております。

・市場リスクに係る定量的情報

受託者において、主要なリスク変数である金利リスクの影響を受ける主たる金融商品は、預け金、貸出金、有価証券、預金及びデリバティブ取引のうちの金利スワップ取引となっております。受託者では、これらの金融資産及び金融負債について、BPV（金利が1ベーシス・ポイント（0.01%）変化したときの時価評価変動額）を金利変動リスクの管理にあたっての定量的指標として利用しております。BPVは、対象の金融資産及び金融負債を、それぞれ金利期日に応じて残高を分解した上で、金利以外のすべてのリスク変数が一定であることを仮定して算定しております。2024年3月31日現在のポートフォリオ全体でのBPVは24百万円

（前事業年度末は38百万円）であります。なお、当該金額は金利を除くリスク変数が一定の場合を前提としており、金利とその他のリスク変数との相関は考慮しておりません。また1ベーシス・ポイント（0.01%）を超える金利変動が生じた場合には、算定額を超える影響が生じる可能性があります。

・流動性リスクの管理

受託者では、「資金ギャップ枠の管理」、「ストレステスト」、「コンティンジェンシー・プランの策定」等の枠組みで流動性リスクを管理しております。

資金ギャップとは運用期間と調達期間のミスマッチから発生する、今後必要となる資金調達額であり、ギャップの管理を行うことで、短期の資金調達に過度に依存することを回避することを目的としており、リスク統括部が流動性リスクに係る管理部署としてモニタリングを行い、定期的にエグゼクティブ・コミッティ及びALM委員会等に報告を行っております。また、業務計画の策定・運営等に際しては、市場環境の悪化、邦銀の信用力低下、システムトラブル、風評リスクの高まり、その他受託者内外の諸要因による預金の大量流出を想定したストレステストを実施して、流動性リスク顕在化時の資金繰りへの影響を分析しております。加えて、コンティンジェンシー・プランとして、緊急時のアクションプランを取り纏めております。以上のモニタリングによる管理のほか、流動性補完体制として、親会社である株式会社三井住友銀行からの資金調達枠を確保しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債 前事業年度（2023年3月31日現在）

（単位：百万円）

区分	貸借対照表計上額			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券				
その他有価証券	41,622	39,614	—	81,236
資産計	41,622	39,614	—	81,236
デリバティブ取引(*1)				
金利関連取引(*2)	—	2,427	—	2,427
通貨関連取引	—	2,528	(*3) 0	2,528
デリバティブ取引計	—	4,956	0	4,956

(*1) その他資産・負債に計上しているデリバティブ取引を一括して表示しております。

なお、デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目につきましては、()で表示しております。

(*2) ヘッジ会計を適用している取引となります。当該取引は、ヘッジ対象である貸出金等のキャッシュ・フローの固定化のためにヘッジ手段として指定した金利スワップ等であり、主に繰延ヘッジを適用しております。なお、これらのヘッジ関係に、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（実務対応報告第40号 2022年3月17日）を適用しております。

(*3) 受託者ではレベル3に分類されるデリバティブを有しておりますが、他の金融機関とカバー取引を行っている為、純額では0円となります。

当事業年度（2024年3月31日現在）

（単位：百万円）

区分	貸借対照表計上額			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券				
その他有価証券	28,955	33,547	—	62,502
資産計	28,955	33,547	—	62,502
デリバティブ取引(*1)				
金利関連取引(*2)	—	16,851	—	16,851
通貨関連取引	—	1,673	(*3) 0	1,673
デリバティブ取引計	—	18,524	0	18,524

(*1) その他資産・負債に計上しているデリバティブ取引を一括して表示しております。

なお、デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目につきましては、()で表示しております。

(*2) ヘッジ会計を適用している取引となります。当該取引は、ヘッジ対象である貸出金等のキャッシュ・フローの固定化のためにヘッジ手段として指定した金利スワップ等であり、主に繰延ヘッジを適用しております。なお、これらのヘッジ関係に、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（実務対応報告第40号 2022年3月17日）を適用しております。

(*3) 受託者ではレベル3に分類されるデリバティブを有しておりますが、他の金融機関とカバー取引を行っている為、純額では0円となります。

(2) 時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

コールローン、外国為替、コールマネー、債券貸借取引受入担保金、信託勘定借は、短期間で決済されるものが大半を占めており、時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

前事業年度（2023年3月31日現在）

（単位：百万円）

区分	時価				貸借対照表計上額	差額
	レベル1	レベル2	レベル3	合計		
現金預け金(*)	1,601,587	96,269	—	1,697,857	1,704,904	△7,046
買入金銭債権(*)	—	—	2,169	2,169	2,169	—
有価証券						
満期保有目的の債券	143,280	—	—	143,280	143,292	△11
貸出金					2,043,446	
貸倒引当金(*)					△2,072	
	—	—	2,032,056	2,032,056	2,041,373	△9,317
資産計	1,744,868	96,269	2,034,225	3,875,364	3,891,740	△16,376
預金	—	3,279,463	—	3,279,463	3,280,078	△615
負債計	—	3,279,463	—	3,279,463	3,280,078	△615

(*) 貸出金に対応する一般貸倒引当金及び個別貸倒引当金を控除しております。なお、現金預け金及び買入金銭債権に対する貸倒引当金につきましては、重要性が乏しいため、貸借対照表計上額から直接減額しております。

当事業年度（2024年3月31日現在）

（単位：百万円）

区分	時価				貸借対照表計上額	差額
	レベル1	レベル2	レベル3	合計		
現金預け金(*)	1,654,060	181,365	—	1,835,425	1,839,833	△4,407
有価証券						
満期保有目的の債券	197,892	12,975	—	210,867	211,795	△927
貸出金					2,192,553	
貸倒引当金(*)					△1,020	
	—	—	2,175,752	2,175,752	2,191,532	△15,780
資産計	1,851,952	194,340	2,175,752	4,222,046	4,243,161	△21,115
預金	—	3,636,467	—	3,636,467	3,636,724	△257
負債計	—	3,636,467	—	3,636,467	3,636,724	△257

(*) 貸出金に対応する一般貸倒引当金及び個別貸倒引当金を控除しております。なお、現金預け金に対する貸倒引当金につきましては、重要性が乏しいため、貸借対照表計上額から直接減額しております。

(注1) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

資 産

現金預け金

満期のない現金預け金については、当該取引の特性により、時価は帳簿価額と近似していると想定されるため、帳簿価額をもって時価としております。また、満期のある預け金については、期間に基づく市場金利で割り引いた現在価値を算定するなどしております。

現金及び日本銀行への預け金はレベル1に、その他の預け金は主にレベル2に分類しております。

一部の預け金につきましては、デリバティブを内包する仕組預け金となっており、一体経理するものにつきましては当該預け金の取引先である金融機関から提示された時価評価額をもとに時価を算出しており、レベル2に分類しております。

買入金銭債権

「貸出金」と同様の方法等により算定した価額をもって時価としており、レベル3に分類しております。

有価証券

原則として、市場価格を基に算定した価額をもって時価としており、主に国債及び地方債はレベル1、それ以外の債券はレベル2に分類しております。

但し、市場価格のない私募債等につきましては、将来キャッシュ・フローの見積額を、無リスク金利に一定の調整を加えたレートにて割り引いた現在価値をもって時価としており、レベル2に分類しております。また、市場価格のない投資信託につきましては、基準価額をもって時価としており、レベル2に分類しております。

貸出金

変動金利による貸出金につきましては、原則として時価は帳簿価額と近似していると想定されるため、当該帳簿価額をもって時価としております。固定金利による貸出金は、原則として将来キャッシュ・フローの見積額に対して、同様の新規貸出に適用されるレート等にて割り引いた現在価値をもって時価としております。また、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等につきましては、担保及び保証による回収見込み額等に基づいて貸倒見積額を算定しているため、時価は決算日における貸借対照表計上額から貸倒引当金を控除した金額に近似しており、当該価額を時価としております。

これらの取引につきましては、レベル3に分類しております。

負 債

預金

要求払預金につきましては、当該取引の特性により、決算日に要求された場合の支払額（帳簿価額）を時価とみなしております。定期預金については、期間に基づく市場金利等で割り引いた現在価値をもって時価としております。一部の預金につきましては、デリバティブを内包する仕組預金となっており、一体経理するものにつきましては当該預金のカバー取引先である金融機関から提示された時価評価額をもとに時価を算出しております。

これらの取引につきましては、レベル2に分類しております。

デリバティブ取引

デリバティブ取引につきましては、金利関連取引（金利スワップ等）、通貨関連取引（為替予約、為替スワップ、通貨オプション等）であり、将来キャッシュ・フローの割引現在価値やオプション価格計算モデル等により算出した価額をもって時価としており、取引相手の信用リスク等を調整しております。観察可能インプットを用いている場合又は観察できないインプットの影響が重要でない場合はレベル2としております。また重要な観察できないインプットを用いている場合は、レベル3としております。

(注2) 時価をもって貸借対照表価額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報

(1) 重要な観察できないインプットに関する定量的情報

前事業年度 (2023年3月31日現在)

区分	評価技法	重要な観察できないインプット	インプットの範囲
デリバティブ取引 通貨関連	オプション評価モデル	為替ボラティリティ	11.82% - 42.95%

当事業年度 (2024年3月31日現在)

区分	評価技法	重要な観察できないインプット	インプットの範囲
デリバティブ取引 通貨関連	オプション評価モデル	為替ボラティリティ	8.95% - 41.75%

(2) 期首残高から期末残高への調整表、当期の損益に認識した評価損益

デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で0円となることから、注記を省略しております。

(3) 時価の評価プロセスの説明

受託者は、時価算定統括部署にて時価の算定に関する方針、及び手続を定めており、これに沿って時価を算定しております。算定された時価は、独立した検証部署にて、時価の算定に用いられた時価評価モデル及びインプットの妥当性並びに時価のレベルの分類の適切性を検証しております。

時価評価モデルには、観察可能なデータを可能な限り活用しております。なお、第三者から入手した相場価格を利用する場合においては、時価評価に使用するインプットを用いて、受託者にて再計算した結果と比較等を行い、価格の妥当性を検証しております。

(4) 重要な観察できないインプットを変化させた場合の時価に対する影響に関する説明
ボラティリティ

ボラティリティは、インプットや市場価格が、一定期間が経過した後にどの程度変化すると予想されるかを示す指標です。ボラティリティは、過去の実績値又は第三者から提供された情報、並びにその他の分析手法に基づいて推計されており、主に、金利や外国為替相場等の水準の潜在的な変動を参照しているデリバティブの評価に用いられています。一般的に、ボラティリティの大幅な上昇（低下）は、時価の著しい上昇（下落）を生じさせます。

(注3) 組合出資金等の貸借対照表計上額は次のとおりであり、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項に従い、金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項で開示している計表中の「有価証券」には含めておりません。

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
組合出資金等	1,134	1,135

(注4) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額
前事業年度 (2023年3月31日現在)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預け金	1,602,600	98,235	63	735	—
コールローン	61,971	—	—	—	—
買入金銭債権	2,170	—	—	—	—
有価証券	4,165	2,586	153,900	52,647	10,526
満期保有目的の債券	—	—	143,384	—	—
その他有価証券のうち 満期があるもの	4,165	2,586	10,516	52,647	10,526
貸出金 (*)	766,483	343,872	174,338	419,162	183,269
外国為替	17,506	—	—	—	—
合計	2,454,897	444,695	328,303	472,546	193,796

(*) 貸出金のうち、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等、償還予定額が見込めないもの484百万円、期間の定めのないもの170,412百万円は含めておりません。

当事業年度（2024年3月31日現在）

（単位：百万円）

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預け金	1,683,199	152,685	—	739	—
コールローン	53,765	—	—	—	—
有価証券	916	24,607	199,498	38,847	9,559
満期保有目的の債券	—	15,898	196,015	—	—
その他有価証券のうち 満期があるもの	916	8,709	3,483	38,847	9,559
貸出金（*）	788,644	323,300	239,522	473,143	184,995
外国為替	31,536	—	—	—	—
合計	2,558,061	500,593	439,020	512,730	194,555

（*）貸出金のうち、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等、償還予定額が見込めないもの158百万円、期間の定めのないもの203,746百万円は含めておりません。

（注5） 預金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前事業年度（2023年3月31日現在）

（単位：百万円）

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預金（*）	3,235,253	24,877	11,922	8,025	—
コールマネー	450,178	—	—	—	—
債券貸借取引受入担保金	67,580	—	—	—	—
外国為替	1,217	—	—	—	—
信託勘定借	136,418	—	—	—	—
合計	3,890,648	24,877	11,922	8,025	—

（*）預金のうち、要求払預金については、「1年以内」に含めて開示しております。

当事業年度（2024年3月31日現在）

（単位：百万円）

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預金（*）	3,593,950	18,707	13,670	10,395	—
コールマネー	450,000	—	—	—	—
債券貸借取引受入担保金	73,187	—	—	—	—
外国為替	1,664	—	—	—	—
信託勘定借	77,434	—	—	—	—
合計	4,196,236	18,707	13,670	10,395	—

（*）預金のうち、要求払預金については、「1年以内」に含めて開示しております。

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前事業年度 (2023年3月31日現在)

	種類	貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が貸借対照表計上額 を超えるもの	国債	4,995	4,997	1
	地方債	28,744	28,857	113
	小計	33,739	33,854	114
時価が貸借対照表計上額 を超えないもの	国債	67,553	67,521	△31
	地方債	41,999	41,904	△94
	小計	109,552	109,425	△126
合計		143,292	143,280	△11

当事業年度 (2024年3月31日現在)

	種類	貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が貸借対照表計上額 を超えるもの	国債	—	—	—
	地方債	17,000	17,027	27
	社債	7,985	8,000	14
	小計	24,985	25,027	41
時価が貸借対照表計上額 を超えないもの	国債	78,561	78,095	△466
	地方債	103,257	102,769	△487
	社債	4,991	4,975	△15
	小計	186,809	185,840	△969
合計		211,795	210,867	△927

2. その他有価証券

前事業年度（2023年3月31日現在）

	種類	貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 又は償却原価 (百万円)	差額 (百万円)
貸借対照表計上額が 取得原価又は償却原 価を超えるもの	債券	—	—	—
	地方債	—	—	—
	社債	—	—	—
	その他	5,724	5,680	44
	外国債券	5,724	5,680	44
	その他	—	—	—
	小計	5,724	5,680	44
貸借対照表計上額が 取得原価又は償却原 価を超えないもの	債券	64,540	66,403	△1,863
	地方債	41,622	42,959	△1,337
	社債	22,918	23,444	△526
	その他	10,972	11,326	△354
	外国債券	8,089	8,326	△237
	その他	2,883	3,000	△116
	小計	75,512	77,730	△2,217
合計		81,236	83,410	△2,173

当事業年度（2024年3月31日現在）

	種類	貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 又は償却原価 (百万円)	差額 (百万円)
貸借対照表計上額が 取得原価又は償却原 価を超えるもの	債券	5,022	5,000	22
	地方債	—	—	—
	社債	5,022	5,000	22
	その他	5,005	4,896	109
	外国債券	5,005	4,896	109
	その他	—	—	—
	小計	10,028	9,896	131
貸借対照表計上額が 取得原価又は償却原 価を超えないもの	債券	44,883	46,827	△1,944
	地方債	28,955	29,988	△1,033
	社債	15,928	16,839	△910
	その他	7,590	7,742	△151
	外国債券	4,669	4,787	△118
	その他	2,921	2,954	△33
	小計	52,474	54,570	△2,095
合計		62,502	64,466	△1,964

3. 事業年度中に売却した満期保有目的の債券

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
該当ありません。

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
該当ありません。

4. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
該当ありません。

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
債券	12,478	—	△496
地方債	12,478	—	△496
社債	—	—	—
その他	—	—	—
合計	12,478	—	△496

5. 保有目的を変更した有価証券

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
該当ありません。

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
該当ありません。

6. 減損処理を行った有価証券

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
満期保有目的の債券及びその他有価証券（時価をもって貸借対照表価額としていないものを除く）のうち、減損処理したものはありません。

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
満期保有目的の債券及びその他有価証券（時価をもって貸借対照表価額としていないものを除く）のうち、減損処理したものはありません。

(金銭の信託関係)
該当ありません。

(その他有価証券評価差額金)
貸借対照表に計上されている「その他有価証券評価差額金」の内訳は、次のとおりであります。

前事業年度（2023年3月31日現在）

	金額（百万円）
評価差額	△2,173
その他有価証券	△2,173
(+) 繰延税金資産	556
その他有価証券評価差額金	△1,617

当事業年度（2024年3月31日現在）

	金額（百万円）
評価差額	△1,964
その他有価証券	△1,964
(+) 繰延税金資産	502
その他有価証券評価差額金	△1,461

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、取引の対象物の種類ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額、時価及び評価損益並びに当該時価の算定方法は次のとおりであります。なお、契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(1) 通貨関連取引

前事業年度（2023年3月31日現在）

区分	種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
店頭	為替予約				
	売建	325,965	—	43	43
	買建	329,056	—	2,484	2,484
	通貨オプション				
	売建	87,045	7,740	△1,008	221
	買建	87,045	7,740	1,009	△38
合計		———	———	2,528	2,711

- (注) 1. 上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しております。
2. 時価の算定は、割引現在価値やオプション価格計算モデル等により算出した価額によっております。

当事業年度（2024年3月31日現在）

区分	種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
店頭	為替予約				
	売建	379,522	—	△35	△35
	買建	382,216	—	1,708	1,708
	通貨オプション				
	売建	98,944	13,146	△910	373
	買建	98,944	13,146	911	△222
合計		———	———	1,673	1,824

- (注) 1. 上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しております。
2. 時価の算定は、割引現在価値やオプション価格計算モデル等により算出した価額によっております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、取引の対象物の種類ごと、ヘッジ会計の方法別の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額及び時価並びに当該時価の算定方法は次のとおりであります。なお、契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(1) 金利関連取引

前事業年度（2023年3月31日現在）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)
原則的 処理方法	金利スワップ				
	受取固定・支払変動	預け金 貸出金	312,638	142,801	△5,985
	受取変動・支払固定	その他有価証券 貸出金	289,907	285,615	8,412
合計		———	———	———	2,427

(注) 主として「銀行業における金融商品会計基準適用に関する会計上及び監査上の取扱い」（日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第24号 2022年3月17日）に基づき、繰延ヘッジによっております。

当事業年度（2024年3月31日現在）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)
原則的 処理方法	金利スワップ				
	受取固定・支払変動	預け金 貸出金 コールローン	298,271	144,101	△3,800
	受取変動・支払固定	その他有価証券 貸出金	449,776	443,777	20,652
合計		———	———	———	16,851

(注) 主として「銀行業における金融商品会計基準適用に関する会計上及び監査上の取扱い」（日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第24号 2022年3月17日）に基づき、繰延ヘッジによっております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

受託者は、従業員の退職給付に充てるため、積立型の確定給付制度を設けております。
また、従業員の退職等に対して割増退職金を支払う場合があります。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付債務の期首残高	32,659	27,301
勤務費用	1,755	1,620
利息費用	210	255
数理計算上の差異の発生額	△1,414	△1,084
退職給付の支払額	△1,833	△799
過去勤務費用の発生額	△4,077	—
退職給付債務の期末残高	27,301	27,293

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
年金資産の期首残高	25,107	24,325
期待運用収益	903	705
数理計算上の差異の発生額	△1,988	△255
事業主からの拠出額	2,135	1,448
退職給付の支払額	△1,833	△799
年金資産の期末残高	24,325	25,424

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された前払年金費用の調整表

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
積立型制度の退職給付債務	△27,301	△27,293
年金資産	24,325	25,424
未積立退職給付債務	△2,976	△1,869
未認識数理計算上の差異	2,479	1,240
未認識過去勤務費用	2,086	1,837
貸借対照表に計上された資産と負債の純額	1,590	1,208

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
前払年金費用	1,590	1,208
貸借対照表に計上された資産と負債の純額	1,590	1,208

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
勤務費用	1,755	1,620
利息費用	210	255
期待運用収益	△903	△705
数理計算上の差異の費用処理額	565	410
過去勤務費用の費用処理額	353	248
その他（臨時に支払った割増退職金等）	32	31
確定給付制度に係る退職給付費用	2,014	1,861

(5) 年金資産に関する事項

① 年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

区分	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
株式	20.3%	21.2%
債券	54.6%	53.1%
その他	25.1%	25.7%
合計	100.0%	100.0%

② 長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率は、現在及び予想される年金資産の構成と、年金資産を構成する各資産の現在及び将来期待される長期の収益率を考慮して設定しております。

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

区分	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
割引率	0.9%	1.2%
長期期待運用収益率	3.6%	2.9%

3. 確定拠出制度

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当ありません。

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当ありません。

(ストック・オプション等関係)

該当ありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注2)	5,012百万円	3,794百万円
減損損失	6,473	4,924
貸倒引当金	643	319
その他有価証券評価差額金	665	601
その他	2,757	3,061
繰延税金資産小計	15,552	12,701
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注2)	△5,012	△3,051
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△1,815	△945
評価性引当額小計(注1)	△6,827	△3,997
繰延税金資産合計	8,725	8,704
繰延税金負債		
前払年金費用	△487	△370
繰延ヘッジ損益	△396	△4,143
その他	△520	△37
繰延税金負債合計	△1,404	△4,550
繰延税金資産(負債)の純額	7,320百万円	4,153百万円

(注) 1. 評価性引当額の主な変動は、繰越欠損金の使用によるもの及び繰延税金資産の回収可能性を判断する際の企業分類を見直したことに伴い、将来の回収可能見込額が増加したことによるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前事業年度(2023年3月31日現在)

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (*)	—	—	—	863	—	4,149	5,012
評価性引当額	—	—	—	△863	—	△4,149	△5,012
繰延税金資産	—	—	—	—	—	—	—

(*) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当事業年度(2024年3月31日現在)

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (*)	—	—	105	—	969	2,718	3,794
評価性引当額	—	—	—	—	△652	△2,398	△3,051
繰延税金資産	—	—	105	—	317	319	742

(*) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2023年3月31日現在)	当事業年度 (2024年3月31日現在)
法定実効税率 (調整)	30.62%	30.62%
評価性引当額	△4.46	△8.56
その他	0.51	△0.14
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.67%	21.92%

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

受託者は、株式会社三井住友フィナンシャルグループを通算親会社とするグループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(持分法損益等)

該当ありません。

(企業結合等関係)

該当ありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

該当ありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
経常収益	86,118	122,754
うち信託報酬	4,301	5,081
うち役務取引等収益	26,994	28,716
為替業務	293	307
投資信託関連業務	6,473	7,354
生損保関連業務	2,151	2,290
不動産関連業務	16,436	16,833
その他(注)	1,639	1,930

(注) 信託報酬は全事業部門から、為替業務は主に個人金融部門から、投資信託関連業務は主に個人金融部門から、生損保関連業務は個人金融部門から、不動産関連業務はホールセール部門から発生しております。なお、上表には「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号2019年7月4日)に基づく収益も含んでおります。

(セグメント情報等)

セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

受託者の報告セグメントは、受託者の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会や経営会議（エグゼクティブ・コミッティ）が、経営資源の配分の決定や業績評価のために、定期的に経営成績等の報告を受ける対象となっているものであります。

それぞれの報告セグメントが担当する業務は以下のとおりであります。

個人金融部門：国内の個人を中心としたお客さまに対応した業務

ホールセール部門：国内の法人を中心とした不動産、証券代行等に対応した業務

その他本社：上記各部門に属さない業務等

2. 報告セグメントごとの利益又は損失の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

なお、資産につきましては、事業セグメント別の管理を行っておりません。

3. 報告セグメントごとの利益又は損失の金額に関する情報

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	個人金融部門	ホールセール部門	その他本社	合計
業務粗利益	36,386	18,633	3,204	58,224
営業経費	△13,034	△5,758	△17,024	△35,818
業務純益	23,352	12,874	△13,820	22,406

（注）損失の場合には、金額頭部に△を付しております。

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	個人金融部門	ホールセール部門	その他本社	合計
業務粗利益	48,316	18,025	6,414	72,756
営業経費	△14,302	△6,026	△19,607	△39,936
業務純益	34,014	11,998	△13,193	32,819

（注）損失の場合には、金額頭部に△を付しております。

4. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

利益	金額
業務純益	22,406
退職給付会計未認識債務償却	△918
与信関係費用	1,997
その他	△118
損益計算書の経常利益	23,366

（注） 損失の場合には、金額頭部に△を付しております。

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

利益	金額
業務純益	32,819
退職給付会計未認識債務償却	△659
与信関係費用	1,059
その他	△164
損益計算書の経常利益	33,055

（注） 損失の場合には、金額頭部に△を付しております。

関連情報

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1. サービスごとの情報

報告セグメントごとの情報と類似しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 経常収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客に対する経常収益で損益計算書の経常収益の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1. サービスごとの情報

報告セグメントごとの情報と類似しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 経常収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連する主な報告セグメント名
株式会社三井住友銀行	20,980	その他本社

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

固定資産の減損損失は、報告セグメントに配分しておりません。

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

固定資産の減損損失は、報告セグメントに配分しておりません。

報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当ありません。

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当ありません。

関連当事者情報

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1. 関連当事者との取引

関連当事者との取引について記載すべき重要なものではありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

親会社情報

株式会社三井住友フィナンシャルグループ(東京、名古屋、ニューヨーク証券取引所に上場)

株式会社三井住友銀行 (非上場)

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1. 関連当事者との取引

関連当事者との取引について記載すべき重要なものではありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

親会社情報

株式会社三井住友フィナンシャルグループ(東京、名古屋、ニューヨーク証券取引所に上場)

株式会社三井住友銀行 (非上場)

(1 株当たり情報)

	前事業年度 (自 2022年 4 月 1 日 至 2023年 3 月31日)	当事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)
1 株当たり純資産額	33,208円73銭	41,381円77銭
1 株当たり当期純利益	3,959円71銭	5,960円68銭

(注) 1. 1 株当たり当期純利益及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりであります。

なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益につきましては、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

		前事業年度 (自 2022年 4 月 1 日 至 2023年 3 月31日)	当事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)
1 株当たり当期純利益			
当期純利益	百万円	17,098	25,738
普通株主に帰属しない金額	百万円	—	—
普通株式に係る当期純利益	百万円	17,098	25,738
普通株式の期中平均株式数	千株	4,318	4,318

2. 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

		前事業年度 (2023年 3 月31日現在)	当事業年度 (2024年 3 月31日現在)
純資産の部の合計額	百万円	143,395	178,686
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円	—	—
普通株式に係る期末の純資産額	百万円	143,395	178,686
1 株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数	千株	4,318	4,318

(重要な後発事象)

重要な後発事象について記載すべきものではありません。

⑤附属明細表

有形固定資産等明細表

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減 価償却累 計額又は 償却累計 額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期 末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	1,658	116	14	1,761	852	105	908
リース資産	38	—	—	38	18	7	20
建設仮勘定	3	9	7	5	—	—	5
その他の有形固定 資産	1,648	133	95	1,686	1,116	147	570
有形固定資産計	3,349	259	116	3,491	1,987	260	1,503
無形固定資産							
ソフトウェア	29,256	5,690	(1) 481	34,465	23,601	2,123	10,864
無形固定資産計	29,256	5,690	(1) 481	34,465	23,601	2,123	10,864

(注) 1. 記載金額は、単位未満を切り捨てて表示しております。

2. 当期減少額欄の()内は減損損失額(内書き)であります。

社債明細表

該当ありません。

借入金等明細表

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
借入金	—	—	—	—
リース債務	31	22	0.99	2024年4月 ～2027年10月

(注) 1. 「平均利率」は、期末日現在の利率及び当期末残高により算出(加重平均)しております。

2. リース債務の決算日後5年以内における返済額は次のとおりであります。

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
リース債務 (百万円)	8	6	5	1	—

銀行業は、預金の受入れ、コール・手形市場からの資金の調達・運用等を営業活動として行っているため、借入金等明細表については貸借対照表中「負債の部」の「借入金」及び「その他負債」中の「リース債務」の内訳を記載しております。

(参考) なお、営業活動として資金調達を行っているコマーシャル・ペーパーの発行はありません。

引当金明細表

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	2,102	1,043	—	2,102	1,043
一般貸倒引当金	2,083	1,038	—	2,083	1,038
個別貸倒引当金	18	4	—	18	4
うち非居住者 向け債権分	—	—	—	—	—
賞与引当金	1,730	2,461	1,730	—	2,461
役員賞与引当金	144	141	133	10	141
睡眠預金払戻損失引当金	846	945	225	621	945

(注) 当期減少額(その他)欄に記載の減少額は、全て洗替による取崩額によるものであります。

○ 未払法人税等

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
未払法人税等	4,760	6,562	4,760	—	6,562
未払法人税等	3,626	5,346	3,626	—	5,346
未払事業税	1,134	1,215	1,134	—	1,215

資産除去債務明細表

資産除去債務の金額が負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 主な資産及び負債の内容

当事業年度末（2024年3月31日現在）の主な資産及び負債の内容は、次のとおりであります。

①資産の部

預け金	日本銀行への預け金1,615,826百万円、他の銀行への預け金220,797百万円であります。
その他の証券 前払費用	外国証券9,675百万円、投資信託2,921百万円その他であります。 営業経費774百万円であります。
未収収益	金利スワップ受入利息6,222百万円、その他の役務収益6,130百万円、貸出金利息4,499百万円その他であります。
その他の資産	取引約定未収金12,478百万円、保証金1,795百万円その他であります。

②負債の部

その他の預金	外貨預金1,321,460百万円、非居住者円預金130,171百万円その他であります。
未払費用	預金利息10,337百万円、金利スワップ支払利息4,135百万円、営業経費3,822百万円その他であります。
前受収益	その他の役務収益2百万円であります。
その他の負債	未払金1,202百万円、仮受金1,142百万円、預金利子諸税預り金705百万円その他であります。

(3) その他

該当ありません。

独立監査人の監査報告書

2023年9月20日

株式会社SMB C信託銀行

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員

公認会計士

秋 宗 勝 彦

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員

公認会計士

大 森 敏 晃

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社SMB C信託銀行の2022年4月1日から2023年3月31日までの第38期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社SMB C信託銀行の2023年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、「経理の状況」に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は受託者（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
2. 上記の監査報告書は、「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第1 受託者の状況」に記載される「3 経理の状況」を対象としたものです。

独立監査人の監査報告書

2024年6月14日

株式会社SMB C信託銀行

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

秋 宗 勝 彦

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

大 森 敏 晃

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社SMB C信託銀行の2023年4月1日から2024年3月31日までの第39期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社SMB C信託銀行の2024年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、「経理の状況」に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は受託者（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
2. 上記の監査報告書は、「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第1 受託者の状況に記載される 3 経理の状況」を対象としたものです。

4【利害関係人との取引制限】

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

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

- ① 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を固有財産に帰属させ、又は固有財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を信託財産に帰属させること
- ② 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を他の信託の信託財産に帰属させること
- ③ 第三者との間において信託財産のためにする行為であって、自己が当該第三者の代理人となつて行うもの
- ④ 信託財産に属する財産につき固有財産に属する財産のみをもって履行する責任を負う債務に係る債権を被担保債権とする担保権を設定することその他第三者との間において信託財産のためにする行為であって受託者又はその利害関係人と受益者との利益が相反することとなるもの

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

- ① 自己又はその利害関係人と信託財産との間における取引
- ② 一の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引
- ③ 第三者との間において信託財産のためにする取引であって、自己が当該第三者の代理人となつて行うもの

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

- ・ 本信託財産に属する金銭の株式会社三井住友銀行の普通預金口座での預金による運用（本信託契約第16条）。
- ・ 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第14条）。
- ・ 本件匿名組合出資の売買取引又は当該売買に係る代理若しくは媒介取引（本信託契約第16条）。
- ・ 本件匿名組合契約に基づく出資取引（本信託契約第16条）。
- ・ 資金の振込（本信託契約第16条）。
- ・ 残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第16条）。
- ・ STARTにおける、本受益権に係るSTの取扱いに関して本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第16条）。
- ・ その他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引（本信託契約第16条）。
- ・ その他本信託契約に定める場合。

5【その他】

該当事項はありません。

第2【委託者の状況】

1【会社の場合】

(1)【会社の概況】

① 資本金の額等

本書の日付現在、資本金は10万円です。

② 委託者の機構

委託者は、その社員が業務を執行し、会社を代表するものとされています（定款第7条）。

本書の日付現在、委託者の社員は、一般社団法人IRS5のみです。

(2)【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

(イ) 信託受益権の保有及び売買

(ロ) 不動産の保有、管理及び売買

(ハ) 上記（イ）又は（ロ）に付帯関連する一切の業務

② 主要な経営指標等の推移

委託者の事業年度（以下「計算期間」ということがあります。）は、毎年8月1日から翌年7月31日までの年一期ですが、第1期の事業年度は、委託者の設立日である2024年8月1日から2025年7月31日までとなります。したがって、本書の日付現在、第1期事業年度は終了しておらず、該当事項はありません。

(3)【経理の状況】

委託者の第1期の計算期間は、2024年8月1日（設立日）から2025年7月31日までです。本書の日付現在、委託者は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。委託者の第2期以後の計算期間については、毎年8月1日から翌年7月31日までの期間を計算期間とします。

(4)【利害関係人との取引制限】

該当事項はありません。

(5)【その他】

該当事項はありません。

2【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

3【個人の場合】

該当事項はありません。

第3【その他関係法人の概況】

A 引受人及び当初取扱金融商品取引業者

1【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称	資本金の額	事業の内容
株式会社SBI証券	543億2,314万円 (2024年3月31日現在)	金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。

2【関係業務の概要】

委託者及び受託者並びにファンド・マネージャーとの間で引受契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。また、本受益者と保護預り契約を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。さらに、受託者と業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）及び業務委託個別契約（代理受領・配当事務等）を締結し、本受益権に係る信託配当及び元本の償還に関する事務を行っております。加えて、本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転は「ibet for Fin」への記録をもつて行うこととされており、当初取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」における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の送信を行います。

3【資本関係】

該当事項はありません。

4【役員の兼職関係】

該当事項はありません。

5【その他】

該当事項はありません。

B 本件営業者

1 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額	事業の内容
合同会社ISTレジデンス5	10万円	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 その他上記事業に付帯又は関連する事業

2 関係業務の概要

本件匿名組合契約に基づく営業者として、委託者から匿名組合出資を受け、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取得及び処分等の事業を行います。

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

C アセット・マネージャー

1 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額	事業の内容
いちご投資顧問株式会社	400百万円 (2024年9月1日現在)	(イ) 第二種金融商品取引業、投資運用業、投資助言・代理業、証券仲介若しくは投資顧問業及びこれらの業務代理 (ロ) 投資法人の設立企画人としての業務 (ハ) 投信法に基づく一般事務の受託業務 (ニ) 再生可能エネルギー発電設備の運用 (ホ) 匿名組合財産、投資事業有限責任組合財産等の投資事業組合財産及びこれに類するものの運用及び管理 (ヘ) 匿名組合、投資事業有限責任組合等の投資事業組合員及びこれに類するものの募集及び出資金の集金代行 (ト) 企業の営業譲渡、資産売買、資本参加、業務提携若しくは合併等に関する仲介、斡旋及びアレンジメント業務 (チ) 国内外の不動産又は再生可能エネルギー発電設備の保有、売買、交換、賃貸、管理及びこれらの代理若しくは仲介 (リ) 不動産特定共同事業法に基づく事業 (ヌ) 国内外の有価証券若しくはこれに類するものの保有、取得、運用及び仲介 (ル) 国内外の信託受益権若しくはこれに類するものの保有、売買、運用及び仲介 (ヲ) 金銭の貸付け及び金銭の貸借の媒介及び代理 (ワ) 債権の買取 (カ) 上記(イ)から(ワ)までに係るコンサルティング (コ) 国内外における建物又は再生可能エネルギー発電設備の建設、都市再開発、観光開発及びその他の開発に関する設計、工事監理及び建設コンサルティング業務 (タ) 経営一般若しくは株式公開に関するコンサルティング業務 (レ) 不動産若しくは再生可能エネルギー発電設備の流動化又は不動産特定共同事業等に関するコンサルティング業務及びアレンジメント業務 (ソ) 上記(イ)から(レ)までに付帯する一切の業務

2 関係業務の概要

本件営業者から委託を受けて、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取

得、処分及び管理等に関する業務を行います。

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

D 受益者代理人

1 氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

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

2 関係業務の概要

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

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

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・トークンー市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・西新宿・清澄白河・浅草橋・三ノ輪ー（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、発行届出目論見書「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 （二）最終信託配当及び償還」に規定される償還の手続にかかわらず、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、発行届出目論見書「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 （二）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、本受益権の発行届出目論見書の定義に従うものとします。