

この届出目論見書により行う不動産のデジタル証券～神戸六甲アイランドDC～（譲渡制限付）の募集（一般募集）については、発行者である三菱UFJ信託銀行株式会社及びエスティファンドワン合同会社は、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2021年11月17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、発行価格及び発行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】	2021年11月17日
【発行者（受託者）名称】	三菱UFJ信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	取締役社長 長島 巖
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【事務連絡者氏名】	三菱UFJ信託銀行株式会社 インベスターサービス 事業部 受託管理サービス室 上級調査役 平島 健至
【電話番号】	03-3212-1211（大代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	エスティファンドワン合同会社
【代表者の役職氏名】	代表社員 エスティワン一般社団法人 職務執行者 本郷雅和
【住所又は本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
【事務連絡者氏名】	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 上野貴司
【電話番号】	03-3527-2830（代表）
【届出の対象とした募集有価証券の 名称】	不動産のデジタル証券～神戸六甲アイランドDC～ （譲渡制限付） （注）届出の対象とした募集有価証券の名称に表示される「DC」は 「Distribution Center（ディストリビューション・センター）の 略」の意味を有します。
【届出の対象とした募集有価証券の 金額】	一般募集 760,062,000円 （注）募集有価証券の金額は、有価証券届出書提出時における見込額（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	8
第二部 信託財産情報	9
第 1 信託財産の状況	9
1 概況	9
2 信託財産を構成する資産の概要	14
(1) 信託財産を構成する資産に係る法制度の概要	14
(2) 信託財産を構成する資産の内容	16
(3) 信託財産を構成する資産の回収方法	24
3 信託の仕組み	25
(1) 信託の概要	25
(2) 受益権	40
(3) 内国信託受益証券の取得者の権利	42
4 信託財産を構成する資産の状況	43
5 投資リスク	44
第 2 信託財産の経理状況	52
(1) 貸借対照表	52
(2) 損益計算書	52
第 3 証券事務の概要	53
第 4 その他	56
第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報	57
第 1 受託者の状況	57
第 2 委託者の状況	66
第 3 その他関係法人の概況	82

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12月15日法律第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優先受益権（以下「本受益権」といいます。）（注）です。

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

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

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

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

本受益権の発行、移転及び償還を、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発する分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）を用いたコンピュータシステムである「Progmatt」にて管理し、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転が「Progmatt」上の帳簿への記録によって行われます。当該帳簿は、「Progmatt」において登録される受益者等に係る情報とともに、本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿（以下「受益権原簿」といいます。）を構成します。「Progmatt」の構成技術としては、「プライベート／コンソーシアム型」のDLTを採用し、具体的なDLT基盤として「Corda」を採用しています。各技術の選定理由は以下のとおりです。

① 「プライベート／コンソーシアム型」DLTの内容及び選定理由

一般に、DLT基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

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

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

（イ）ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

(ロ) トランザクションを作成しうるノードの限定・選択が可能

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

(ハ) トランザクション作成者の特定が可能

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

② DLT基盤「Corda」の内容及び選定理由

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

(イ) 取引情報のプライバシー確保が容易

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

(ロ) スケーラビリティの確保が容易

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

(ハ) スマートコントラクトの柔軟な実装が可能

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

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

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

・ プラットフォーム「Progmatt」の内容及び選定理由

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

(イ) 法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

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

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

(注) 本受益権の譲渡に係る制限の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」をご参照ください。

(ロ) セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

「Progmatt」では、セキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する「カストディアン」向けの機能も提供しています。当該機能では、外部インターネット接続のない「カストディアン」のサーバ環境内で秘密鍵等の情報を複層的かつ自動的に暗号化して管理しており、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。そのため、三菱UFJ信託銀行株式会社自身が「カストディアン」として「Progmatt」を利用することで、セキュリティ・トークンをセキュアに管理することができ、セキュリティ・トークンの譲渡に伴う一連のプロセスを1つのプラットフォームで包括的に実行することが可能です。なお、「Progmatt」におけるノードは、受託者及びカストディアンとしての三菱UFJ信託銀行株式会社が保有します。

2【発行数】

未定

(注) 発行数は、後記「12 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定される発行価格等に基づく需要状況等を総合的に勘案した上で、後記「12 引受け等の概要」に記載の引受契約締結日に決定する予定です。

3【発行価額の総額】

760,062,000円

(注) 後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

4【発行価格】

未定

(注1) 発行価格の仮条件は、1口当たり500,000円以上510,000円以下の価格とします。

上記仮条件は、本信託（以下に定義します。）における純資産価額から2021年9月30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、2021年11月17日現在における信託設定日（2021年12月22日）時点の1口当たりNAVの試算値は500,006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) 発行価格及び発行価額（発行者が引受人より受け取る1口当たりの払込金額）は、上記仮条件に基づく需要状況等を総合的に勘案した上で、後記「12 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定する予定です。

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

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（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。）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、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャ

一」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1月及び7月の各末日(当該日が営業日でない場合は前営業日とします。)並びに信託終了日をいいます。ただし、初回の計算期日は2022年8月1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。また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、受益証券発行信託計算規則第25条第5項に定める減価償却費累計額の範囲で、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の配当(利益超過配当)を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、アセット・マネージャーが信託配当支払日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税(地方税を含みます。)を適用される範囲で控除した残額を分配します。

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

また、本信託は、最終信託配当支払日(信託終了日をいいます。以下同じです。)に、本受益者及び劣後受益者(本信託の劣後受益権を有する者をいいます。以下同じです。)に対して配当を行います。最終の信託配当金額は、信託終了日の7営業日前の日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率(以下「最終信託配当比率」といいます。)を通知することにより行います。最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税(地方税を含みます。)を適用される範囲で控除した残額を分配します(ただし、最終信託配当支払日時点で本信託の信託財産(以下「本信託財産」といいます。)に残存している金額を上限とします。)。また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の劣後受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する劣後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事務取扱要領に従うものとされています。なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定される予定です。

受託者は、信託配当支払日の6営業日前の日(以下「期中配当参照日」といいます。)に、当該期中配当参照日における、カストディアンとしての三菱UFJ信託銀行株式会社(以下「カストディアン」といいます。)が引受人との間で引受契約締結日(後記「12 引受け等の概要」に定義します。)に締結する業務委託契約(保護預り・自己口分)(以下「業務委託契約(保護預り・自己口分)」といいます。))及び事務取扱要領に基づくカストディアンの事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における「Progmatt」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益

者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、本受益者と保護預り契約を締結した金融商品取引業者（以下「取扱金融商品取引業者」といいます。）に、（i）取扱金融商品取引業者が顧客口（取扱金融商品取引業者が保護預り契約に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の配当金額並びに（ii）取扱金融商品取引業者が自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、信託配当支払日の3営業日前の日までに、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を送付します。

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

取扱金融商品取引業者は、信託配当支払日に、配当受領権の権利確定日における、業務委託契約（保護預り・自己口分）及び事務取扱要領に基づくカストディアンの事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約に従い、各本受益者の証券口座に、本受益権の配当金から租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る配当金の支払いである旨を通知します。

（2）解約

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

（3）運用期間及び予定償還日

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、信託計算期間である2027年1月期に本件不動産受益権準共有持分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準共有持分の売却後に行われることになります。しかし、信託計算期間である2027年1月期が終了するまでの間に本件不動産受益権準共有持分の売却が行われず、経済環境の変化や不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価額を相当程度下回るとアセット・マネージャーが判断する場合、信託計算期間である2027年1月期が終了した後から2年間（2029年1月29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。

6【募集の方法】

本受益権については、金融商品取引法で定められる一定数（50名）以上に対する勧誘が行われるものとして、募集（金融商品取引法第2条第3項第1号）を行います。後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーは、引受人との間で優先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

2021年12月13日（月）から2021年12月21日（火）

(2) 申込取扱場所

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

10【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

11【払込期日及び払込取扱場所】

(1) 払込期日

2021年12月22日（水）

(2) 払込取扱場所

三井住友信託銀行 本店営業部

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行本店ビル

12【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2021年11月29日（月）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（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	未定

(注1) 委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーは、2021年12月9日（木）（以下「引受契約締結日」といいます。）に引受人との間で優先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。

(注3) 引受人の引受口数は引受契約締結日に決定されます。

13【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

14【その他】

(1) 申込みの方法

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

(2) 申込証拠金の利息、申込証拠金の振替充当

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

(3) その他申込み等に関する事項

- ① 本受益権の申込みに当たっては、引受人と保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を引受人に委託することが必要です。
- ② 本募集に応じて本受益権を取得する者の受益権原簿への記録日（受渡期日）は、払込期日の翌営業日（2021年12月23日（木））であり、本受益権は、2023年1月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日（後記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (イ) 管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」に定義します。）の翌営業日より売却が可能となります。また、本受益権の譲渡に係る制限については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」をご参照ください。

(4) 本邦以外の地域での発行

該当事項はありません。

(5) 追加発行の制限について

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 古賀政治（以下「受益者代理人」といいます。）の間の引受契約締結日付不動産管理処分信託受益権＜六甲アイランドDC＞信託契約（譲渡制限付）（信託契約番号 No. 280022618）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定される信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、不動産管理処分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）の準共有持分（投資法人みらいとの準共有。準共有持分割合7.55%。以下「本件不動産受益権準共有持分」といいます。）及び金銭です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日（2021年12月22日）（以下「信託設定日」といいます。）に、本件不動産受益権準共有持分及び金銭を委託者から取得します。本件不動産受益権については、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の受託者による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されます。

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

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

(2)【信託財産の基本的性格】

信託財産は、主として不動産管理処分信託の受益権の準共有持分及び金銭であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されます。

資産の種類	内容	価格	比率（注1）
不動産管理処分信託の受益権の準共有持分	本件不動産受益権準共有持分（準共有持分割合7.55%）等	714百万円（注2）	98.2%
金銭	金銭	13百万円	1.8%
合計		727百万円	100.0%

（注1） 価格合計に対する当該資産の価格の占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2） 本件不動産受益権準共有持分の価格については、本件不動産受益権の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）である信託不動産に関する2021年10月末時点の委託者の貸借対照表に記載された価額をもとに記載しています。

(3)【信託財産の沿革】

本信託は、信託設定日に、本受益者及び劣後受益者のために、信託財産である本件不動産受益権準共有持分及び金銭を管理及び処分することを目的に設定されます。

(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：エスティファンドワン合同会社

信託財産の信託設定を行います。また、受託者とともに、本受益権の発行者です。

委託者は、本受益権及び劣後受益権の当初受益者であり、本受益権及び劣後受益権の譲渡によって当初受益者の地位が譲受人である本受益者及び劣後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初受益者の受託者に対する指図権は受益者代理人及び劣後受益者に承継されます。ただし、本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劣後受益権の譲渡後は受益者代理人及び当該劣後受益権の譲受人である劣後受益者が有することとされています。

(ロ) 受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

信託財産の管理及び処分並びに本受益者及び劣後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、信託事務の一部をアセット・マネージャー、日本マスタートラスト信託銀行株式会社及び株式会社SBI証券へ委託します。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 古賀政治

受益者代理人は、全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。

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

(ニ) アセット・マネージャー：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

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

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の取得、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。

(ホ) 劣後受益者：エスティファンドワン合同会社

本信託の劣後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。当初の劣後受益者は委託者であるエスティファンドワン合同会社ですが、劣後受益権がエスティファンドワン合同会社から第三者に譲渡された場合には、劣後受益権の譲渡によって当初の劣後受益者の地位が譲受人である劣後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初の劣後受益者の受託者に対する指図権は当該劣後受益者に承継されます。

劣後受益者の有する権利及び義務その他の本信託の劣後受益権の詳細は、後記「3 信託の仕組み

(1) 信託の概要 ④ その他 (イ) 劣後受益権」をご参照ください。

(ヘ) 引受人：株式会社SBI証券

委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーとの間で引受契約締結日付で優先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。

(ト) カストディアン：三菱UFJ信託銀行株式会社

カストディアンは、(i) 引受人との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、(ii) 委託者及び引受人との間で引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者）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。

(チ) 不動産信託受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

本信託財産である本件不動産受益権準共有持分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。

(リ) 本信託に対する貸付人：株式会社SBI証券

本信託に対する貸付人（以下「レンダー」といいます。）として、受託者に対し、本件不動産受益権準共有持分の取得に係る消費税及び地方消費税の支払い並びにこれに関する諸費用の支払いのための資金の融資を行います。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】

本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に単一の不動産を信託財産とした本件不動産受益権準共有持分への投資機会を提供することを目的としています。本件不動産受益権準共有持分の詳細については、後記「2 信託財産を構成する資産の概要 (2) 信託財産を構成する資産の内容 ① 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

受託者は、アセット・マネージャーとの間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、アセット・マネージャーに、本件不動産受益権準共有持分の取得、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。

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

受託者は、アセット・マネージャーによる決定に基づき、本件不動産受益権に係る不動産信託の受益者として、本信託財産から本件不動産受益権に係る不動産信託に対する金銭の追加信託を行うことがあります。

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

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

③【信託財産の管理体制】

(イ) 受託者における管理体制について

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

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

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

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

b 信託財産の管理

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

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

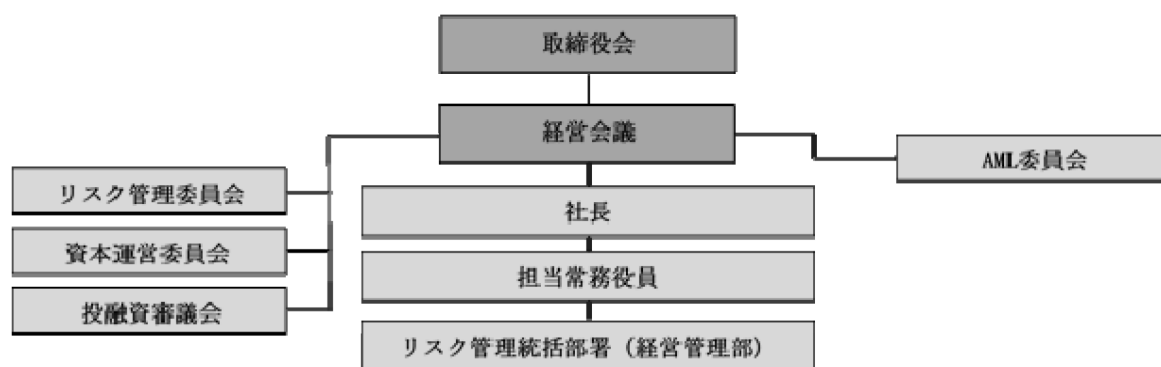
また、インベスターサービス事業部は、「信託財産管理に係る管理および信託財産運用管理に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営管理部、コンプライアンス統括部、受託財産企画部その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「受託財産企画部等」といいます。）へ報告します。インベスターサービス事業部は、受託財産企画部等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

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

d リスク管理体制

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



(ロ) 事務委任先に対する管理体制について

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

2【信託財産を構成する資産の概要】

(1)【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

① 信託受益権に係る法制度の概要

信託設定日以降信託財産を構成する本件不動産受益権準共有持分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

本件不動産受益権準共有持分は、不動産信託受託者が本受益者及び劣後受益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準共有持分を保有する受益者に全て帰属し、その準共有持分を保有する受託者には、原則として、その経済的利益と損失が準共有持分割合（7.55%）に応じて帰属することになります。したがって、本件不動産受益権準共有持分を保有する受益者である受託者は、不動産信託受託者を通じて不動産を直接共有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「② 不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

(ロ) 信託財産の独立性

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

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

(ハ) 本件不動産受益権の譲渡性

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

(ニ) 本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

本件不動産受益権は、信託法に定める受益権であり、その利用及び売却については、上記「(ハ) 本件不動産受益権の譲渡性」に記載の制限を受けるほか、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）

（以下「商法」といいます。）及び信託法といった法令の適用を受けるほか、金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされる権利として、金融商品取引法等の行政法規の適用を受けます。

(ホ) 本件不動産受益権準共有持分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、受託者と投資法人みらいとの間で準共有（受託者の準共有持分割合7.55%）されます。

不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、準共有者間で別段の定めをした場合

を除き、準共有されている権利の変更（当該権利全部の処分を含みます。）は準共有者全員の同意が必要であり、また、準共有されている権利の管理は、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされています。ただし、保存行為や準共有されている権利の使用は、各共有者が行うことができるものとされています。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

② 不動産に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件不動産受益権準共有持分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。）等の規制に服します。その他、不動産は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他の都市計画に関して必要な事項を定める都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）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）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）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。）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、借地借家法第31条に基づき、建物の引渡しを受けたときは賃借権の登記がなくても、その後に当該建物についての所有権を取得した者に対して賃借権を対抗することができます。

（ハ）不動産の売却に関する法制度の概要

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

(2) 【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として不動産管理処分信託の受益権の準共有持分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、本件不動産受益権準共有持分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不動産受益権準共有持分及び金銭の内容は、以下のとおりです。

① 本件不動産受益権準共有持分

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不動産

不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおりです。

(2021年10月末時点)

物件 名称	六甲アイランドDC		アセットタイプ		物流施設
投資対象不動産の概要（注1）					
不動産管理処分信託 設定年月日	2018年11月1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）	780百万円（注1） （2021年9月30日）	不動 産管 理処 分信 託契 約の 概要	信託受託者		三菱UF J 信託銀行株式 会社
			信託期間 満了日		2030年4月30日
最寄駅		神戸新交通「アイランドセンター」駅 徒歩21分			
所在地（住居表示）		兵庫県神戸市東灘区向洋町西六丁目2番12号			
土地	地番	兵庫県神戸市東灘区向 洋町西六丁目2番12	建物 （注2）	建築時期	2016年5月6日
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
	容積率	200%		用途	倉庫
	用途地域	準工業地域		延床面積	14, 381. 16㎡
	敷地面積	26, 304. 75㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
PM会社		株式会社ザイマックス 関西	マスターリース 会社		投資法人みらい

特記事項

- ・ 投資対象不動産（土地）には、神戸市を買戻権者とする買戻権が登記されており、神戸市と前所有者との間に承継された投資対象不動産（土地）に係る売買契約書において、当該売買契約締結の日（2015年1月9日）から10年間、投資対象不動産（土地）を「神戸港の臨港地区内の分区分における構築物の規制に関する条例」に定める構築物の敷地の用途以外に使用した場合又は投資対象不動産（土地）を反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用した場合には、神戸市が投資対象不動産（土地）を買い戻すことができると取決めされており、不動産信託受託者は、かかる取決めを前所有者より承継しています。
- ・ 神戸市と前所有者との間に承継された投資対象不動産（土地）に係る売買契約書において、当該売買契約締結の日（2015年1月9日）の翌日から10年間、やむを得ない理由により、賃借人を変更する場合又は事業内容等を変更する場合は、あらかじめ神戸市と協議の上、書面による承認を得なければならない旨定められています。また、当該売買契約書において、当該売買契約締結の日（2015年1月9日）から10年を経過する日まで、投資対象不動産に関する所有権、地上権、使用貸借権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転をする場合は、予め神戸市の書面による承諾を得なければならないと取決めされています。不動産信託受託者は、かかる取決めを承継しています。
- ・ 投資対象不動産の賃借人との間の定期建物賃貸借契約において、賃貸人が投資対象不動産を譲渡しようとする場合、賃借人に対し、投資対象不動産の取得に係る一定の優先交渉権が付与されると取決めされています。
- ・ 投資対象不動産の賃借人との間の定期建物賃貸借契約において、賃借人は賃貸借開始日（2016年5月31日）の3年後応当日を初回として以降1年後の各応当日毎に、投資対象不動産を購入することについて一定期間協議することができ、かかる協議を行っている期間中、賃貸人は、原則として、第三者への投資対象不動産の譲渡について交渉を行うことができないと取決めされています。
- ・ 本件不動産受益権の準共有者間協定書において、各準共有者が本件不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、他の準共有者に対し、本件不動産受益権準共有持分の取得に係る一定の優先交渉権が付与されると取決めされています。受託者は、本件不動産受益権準共有持分の取得するに当たり、当該準共有者間協定書を承継する予定です。

(注1) 本件不動産受益権は投資法人みらいとの準共有であり、不動産管理処分信託の受益者は準共有持分7.55%を保有するものでありますが、「鑑定評価額」以外は投資対象不動産を含む不動産又はこれを信託財産とする不動産管理処分信託契約全体の情報を記載していません。

(注2) 投資対象不動産の土地には、不動産信託受託者が保有する建物の他、主要テナントの運営に係る業務委託先の従業員の事務所、食堂及び休憩所として使用する、主要テナント所有の建物があります。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	17,157.2㎡	稼働率	100%
主要テナント	HAVI サプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン合同会社	テナント数	1
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	780百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年9月30日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	780	
直接還元法による価格	785	
運営収益	非開示 (注)	
潜在総収益 (a) ～ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(b) 水道光熱費収入		
(c) 駐車場収入		
(d) その他収入		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益		
一時金の運用益		
資本的支出		
純収益		
還元利回り	4.4%	割引率に織り込まれていない純収益変動予測を加味し、類似不動産の利回り事例を参考に査定
DCF法による価格	778	
割引率	4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により物流施設のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回り (CR) を基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	733	
土地比率	42.9%	
建物比率	57.1%	

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
(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に本受益者の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。	

投資対象不動産の特徴

《投資対象不動産の特徴① 変動の小さい安定したキャッシュ・フロー：二種類の安定性》

＜契約の安定性＞

- ・ 投資対象不動産（以下「本物件」ということがあります。）は、2016年5月から2031年5月までの15年間、テナントとの間で定期建物賃貸借契約（以下「定借」ということがあります。）が締結されています。
- ・ 賃貸人が賃貸借期間満了前に定借を解除した場合、残契約期間に係る賃料を所定の金利で現在価値に割引計算した違約金支払いが規定されている他、中途解約が禁止されているため、安定した賃貸収益が見込まれると、アセット・マネージャーは考えています。
- ・ 本物件の定借は、テナントに対して施設全体を一括で賃貸する内容となっており、オフィスや住宅のようにテナントによる部分解約やテナントの入れ替わりはできない内容となっています。したがって、定借が有効である限り、不動産の稼働率は常時100%を維持することが期待できると、アセット・マネージャーは考えています。



六甲アイランドDC外観



休憩室



自動倉庫



＜実需の安定性＞

- ・ 賃貸収入の獲得を目的とする不動産投資において、テナントの継続利用意向は大きな判断ポイントです。
- ・ 本物件は、三井物産グループ（注）とエンドユーザーである大手外食チェーンにおける長年のグローバルな取引関係を基に、同大手外食チェーンより物流改革提案を求められ、同大手外食チェーンのニーズに基づき設計・開発された専用設計の物流センターであり、同大手外食チェーンにとって使い易い仕様であると、アセット・マネージャーは考えています。
- ・ 本物件は、同大手外食チェーンの関西約600店舗への物流業務を担う中核拠点として、店舗運営に必

要な食材・容器等の配送機能を提供し、同大手外食チェーンのサービス提供に必要不可欠な施設と、アセット・マネージャーは考えています。

(注) 「三井物産グループ」とは、三井物産株式会社（本社所在地：東京都千代田区）、及び同社の連結子会社並びに持分法適用会社により構成される企業集団をいいます。

《投資対象不動産の特徴② 投資法人みらいとの準共有物件であり、上場REIT（注1）の取得基準を満たした施設》

- ・ 本物件は、上場REITである同投資法人の取得基準を満たした施設であり、同投資法人と信託受益権の準共有の形式で共同保有する物件です。
- ・ 同投資法人と共同保有する物件ですので、アセット・マネージャーは同投資法人の資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「MIP」ということがあります。）と本物件の管理及び運営を共同で行います。このことから、2016年から5年間にわたって上場REITの資産運用業務を担い、約1,500億円（取得価格ベース。2021年11月17日現在）（注2）のポートフォリオ運用を行っているMIPの運用ノウハウを利用することが可能となると、アセット・マネージャーは考えています。

(注1) 「上場REIT」とは、東京証券取引所不動産投資信託市場に上場している投資法人をいいます。以下同じです。

(注2) 当該運用資産額は、MIPの運用資産額であり、アセット・マネージャーの運用資産額ではありません。以下同じです。

《投資対象不動産の運用体制》

＜アセット・マネージャー 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社について＞

- ・ 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、日本を代表する総合商社の三井物産株式会社と、開発力を武器に経済活動のデジタル化を促進する株式会社LayerXを主要株主として、資産運用の強みとデジタル化の強みとを掛け合わせることを目的として2020年4月に設立されました。
- ・ 上記二社に加え、SMBC日興証券株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びJ A三井リース株式会社も設立後に株主として参画し、本受益権をはじめとした投資家の資産を適正に運用する体制を構築していると、アセット・マネージャーは考えています。

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社の株主一覧



＜本件不動産受益権の準共有者 投資法人みらいについて＞

- ・ 三井物産・イデラパートナーズ株式会社は、総合商社の三井物産グループと、独立系アセットマネジメント会社として豊富な実績を有する株式会社イデラ キャピタルマネジメントが、互いの異なる分野における強みを連携させることで最大の相乗効果を発揮し、不動産の運用のみを目的として作られた会社です。投資法人みらいは、資産の運用を全て三井物産・イデラパートナーズ株式会社に委託しています。
- ・ 三井物産・イデラパートナーズ株式会社は、2016年から5年間にわたって上場REITの資産運用業務を担い、投資法人みらいの第10期末（2021年4月末）現在では34物件・約1,500億円（取得価格ベース）のポートフォリオ運用を行っています。

ダブルメインスポンサーによる相乗効果



以下は、投資対象不動産である「六甲アイランドDC」及びその周辺環境をイメージして制作されたイラストです。当該イラストは、必ずしも現況とは一致せず、また「六甲アイランドDC」の周辺の建物を投資対象不動産とするものではありません。



投資対象不動産の過年度の収支状況

対象期間	自2020年5月1日	自2020年11月1日
	至2020年10月31日	至2021年4月30日
対象日数	184日	181日
不動産賃貸事業収益	非開示	非開示
不動産賃貸事業費用		
NOI	248百万円	226百万円
稼働率	100%	100%

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。

(イ) 「最寄駅」について

「最寄駅」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）に基づき、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。

(ロ) 「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。

(ハ) 「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（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）、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。）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）に関して不動産管理処分信託の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。

(二) 「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いて記載しています。
- ・「所有形態」は、投資対象不動産（建物）に関して不動産管理処分信託の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。

(ホ) 「PM会社」について

「PM会社」は、2021年10月末時点において、有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。

(ヘ) 「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、信託設定日である2021年12月22日時点において、有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

(ト) 「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、2021年10月末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。

(チ) 「賃貸借の概要」について

- ・「賃貸借の概要」は、不動産管理処分信託の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2021年10月末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、2021年10月末時点における投資対象不動産を含む不動産全体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。
- ・「稼働率」は、2021年10月末時点における投資対象不動産を含む不動産全体に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「主要テナント」は、2021年10月末時点における投資対象不動産を含む不動産全体の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。
- ・「テナント数」は、2021年10月末時点における投資対象不動産を含む不動産全体に係る各賃貸借契約（同日時点で入居済みのものに限り）に基づき、投資対象不動産を含む不動産全体のテナント数を記載しています。ただし、駐車場、倉庫等付帯部分のテナント数は含みません。
- ・「年間賃料」は、エンドテナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、エンドテナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。

(リ) 「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、受託者が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び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。以下「不動産の鑑定評価に

関する法律」といいます。)並びに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準共有持分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。

(ヌ)「投資対象不動産の特徴」について

「投資対象不動産の特徴」は、アセット・マネージャーの本件不動産受益権準共有持分の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準共有持分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、シービーアールイー株式会社作成の「対象不動産における物流施設市況調査」の記載等及びアセット・マネージャーが入手した資料に基づいて、投資対象不動産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性、本件不動産受益権準共有持分の信託設定後の投資対象不動産の運用体制等を記載しています。当該報告書等は、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。

(ル)「過年度の収支状況」について

「過年度の収支状況」は、不動産管理处分信託の信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計基準若しくは採用する会計方針が受託者とは異なる可能性があります。

「NOI」は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額を記載しています。また、稼働率は各対象期間の末日における投資対象不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合につき小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 金銭

資産の種類	金銭
金額	13百万円

③ 本件不動産受益権準共有持分選定の理由

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

(3) 【信託財産を構成する資産の回収方法】

該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

(1) 【信託の概要】

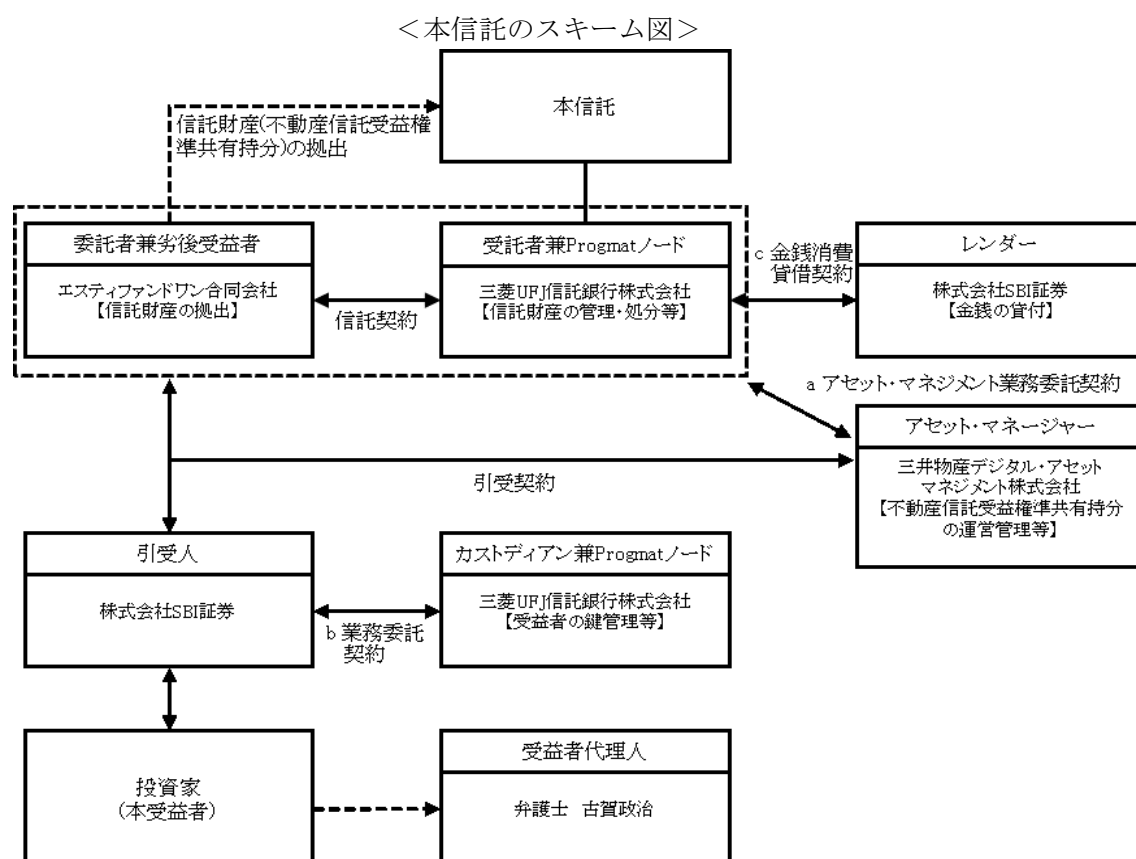
①【信託の基本的仕組み】

(イ) 本信託のスキーム

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

また、本信託の償還については、後記「④ その他 (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、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発する「Progmatt」です。詳細については、前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集（売）出）要項 1 内国信託受益証券の形態等 (1) 本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術の名称、内容及び選定理由」及び同「(2) 本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由」をご参照ください。



(ロ) 本信託のスキームの概要

a アセット・マネジメント業務委託契約

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

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の取得、処分、運営及び管

理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。

b 業務委託契約（秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務）

カストディアンは、(i) 引受人との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、(ii) 委託者及び引受人との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。

c 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、引受契約締結日付で責任財産限定特約付金銭消費貸借契約を締結し、貸付実行日（信託設定日と同日）付で本件不動産受益権準共有持分の取得に係る消費税及び地方消費税の支払い並びにこれに関する諸費用の支払いのための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行います。本借入れの最終返済期日は2023年12月21日の予定であり、受託者は、同日に本借入れに係る貸付債権（以下「本件貸付債権」といいます。）の元本残高を、本借入れに係る利息額とともに一括して返済するものとします。ただし、受託者は、2023年10月末日（同日を含みません。）以前に本件不動産受益権準共有持分の取得に係る消費税及び地方消費税の還付を受けた場合には、当該還付金の受領日の属する月の翌月末日（当該日が営業日でない場合には、直前の営業日）（以下「強制期限前返済日」といいます。）において、本件貸付債権の元本残高、強制期限前返済日までの経過利息その他一切の本件貸付債権に係る金額を返済するものとします。なお、本借入れにおいては、期限の利益喪失の制限及び責任財産限定特約に係る合意がなされています。また、本借入れにおいて担保権は設定いたしません。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】

（イ）管理及び処分の方法について

a 本件不動産受益権準共有持分

受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の取得、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準共有持分の取得、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	本件不動産受益権準共有持分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	本件不動産受益権準共有持分の取得に係る消費税及び地方消費税の支払い並びにこれに関する諸費用の支払いのために行う本借入れの他に、本件不動産受益権準共有持分の取得を目的とした借入れは行いません。また、上記取得方針に則り、本件不動産受益権準共有持分以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入を目的とした新たな借入れは行いません。ただし、運用期間中に資金需要が発生した場合は、受益者代理人及び劣後受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定により、追加の借入れを行う場合があります。
運営管理方針	アセット・マネージャーは、「年度運用計画」を策定し、計画的な資産運用を行います。年度運用計画は、本件不動産受益権準共有持分の収支計画を踏まえて、投資運用委員会の決裁を経て策定されます。アセット・マネージャーは、上記の年度運用計画をもとに、投資物件の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネージャーの運営管理活動について、賃貸借契約の状況に応じて状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。 なお、本書の日付現在、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産は一括して投資法人みらいが賃借しており、投資法人みらいはHAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン合同会社に転貸しています。
付保方針	災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の特性に応じて損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。なお、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の保険格付等を踏まえた適切な選定を行います。
修繕及び設備投資の方針	本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行います。

配当方針	原則として、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの各信託計算期間（なお、初回の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2022年8月1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为本受益権の1,000分の25を超えないものとします。 また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、受益証券発行信託計算規則第25条第5項に定める配当を減価償却費累計額の範囲で行うことができます。
売却方針	原則として、信託計算期間である2027年1月期に本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産）の売却を行う方針です。 ただし、信託計算期間である2027年1月期が終了する2027年1月29日までの間に本件不動産受益権準共有持分の売却が行われず、経済環境の変化や不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価額を相当程度下回るとアセット・マネージャーが判断する場合、信託計算期間である2027年1月期が終了した後から2年間（2029年1月29日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。この場合、当該延長期間における本信託の償還を優先した売却活動を行います。
その他	アセット・マネージャーは、受託者が実施する開示に関して、受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、投資家保護又はIR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成を補助します。なお、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の決算については、各信託計算期間終了日から2か月以内の日を決算発表日（以下「決算発表日」といいます。）（初回の信託計算期間終了日は2022年8月1日、初回の決算発表日は2022年9月30日までの日）とし、アセット・マネージャーが開設するホームページにおいて公表する方針です。

本書の日付現在、本件不動産受益権の信託財産たる不動産について締結されている賃貸借契約に係る賃料については、いずれも当該賃貸借契約に定める期日までに支払われており、当該賃料について延滞はありません。

b 金銭

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

(ロ) 受託者（銀行勘定）、利害関係人、他の信託財産との取引

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

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

(ハ) 運用制限等

本件不動産受益権準共有持分及び金銭以外の保有はしません。

(ニ) 信託計算期間

毎年1月及び7月の各末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに信託終了日（ただし、初回は2022年8月1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。）までの期間を計算期間とします。ただし、最初の計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2022年8月1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

受託者は、信託財産より、以下の信託報酬等を収受します。ただし、当初信託報酬（委託者負担）は委託者より受託者に対して支払われます。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬 (信託財産負担)	引受契約締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した以下の実費（当該実費に係る消費税及び地方消費税を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額） ① 投資対象不動産に係る鑑定評価書の取得費用 ② 本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の信託財産たる不動産に係るエンジニアリングレポート作成費用 ③ 本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の受益者変更に係る司法書士報酬（登録免許税を含みます。） ④ アセット・マネージャーに対するアップフロント報酬 当初信託報酬（信託財産負担）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。
当初信託報酬 (委託者負担)	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 = 信託設定日時点の本信託の総資産（本信託の貸借対照表における総資産をいいます。「(へ) 信託報酬等」において以下同じです。）×0.2%（税込0.22%） B = 本信託契約締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税及び地方消費税を含みます。）（ただし、当初信託報酬（信託財産負担）記載の費用は含みません。）相当額（受託者負担実費相当額） 当初信託報酬（委託者負担）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	各信託計算期間ごとに、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 × 0.2%（税込0.22%） + B × 0.05%（税込0.055%）) × 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（初回の期中信託支払日の場合は信託設定日時点）の本信託の総資産 B = 期中信託報酬支払日の直前の計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日時点）の本受益権の元本金額（受益権調整引当額を含みません。） C = 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間に含まれる実日数 D = 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間中に受託

	者が本信託に関して負担した会計監査費用（当該会計監査費用に係る消費税及び地方消費税を含みます。） 期中信託報酬の支払時期は、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受託者の銀行勘定への貸付利息相当額 終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。
清算時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 清算時信託報酬＝ 信託終了日の翌日以降に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が終了した日です。

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

また、アセット・マネージャーは、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、本信託財産より、以下のアップフロント報酬、期中運用報酬及び売却時報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権準共有持分につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額（投資対象不動産である信託不動産のうち本件不動産受益権準共有持分に相当する部分である2021年10月末時点の委託者の貸借対照表に記載された価額）×1%（税込1.1%）（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、アセット・マネジメント業務委託契約締結日です。
期中運用報酬	初回の計算期日 信託設定日時点の本信託の総資産×0.2%（税込0.22%）×運用日数÷365（1年を365日とする日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てます。） 第2期以降 各信託計算期間ごとに、当該信託計算期間の末日の直前の計算期日時点の本信託の総資産×0.1%（税込0.11%）（1円未満の端数は切り捨てます。） 期中運用報酬の支払時期は、当該信託計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、初回の信託計算期間の場合には2022年8月末日とし、当該信託計算期間中に全ての本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産が売却された場合、受託者及び/又はアセット・マネージャーが、受託者の保有する本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の全ての売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約を解除した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、解除日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日とします。また、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。
売却時報酬	税抜売却価格に0.5%（税込0.55%）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した金額 売却時報酬の支払時期は、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の全ての売却を完了した後の日で、かつ、受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した日です。 ただし、本件不動産受益権に係る他の準共有者への売却の場合は売却時報酬は0円とします。

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

信託計算期間毎に金150千円（税込165千円）

なお、6か月に満たない期間については、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。ただし、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から初回の報酬支払期日（同日を含みます。）までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の1月又は7月に到来する報酬支払期日（同日を含みません。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。

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
- ・ 投資対象不動産に係る固定資産税及び都市計画税、減価償却費（もしあれば）、保険料、小修繕費、鑑定評価書の取得費用
- ・ 本件不動産受益権に係る不動産信託に規定されたプロパティ・マネージャーに対する報酬、本件不動産受益権に係る不動産信託の受託者に対する信託報酬、その他不動産信託の維持に要する費用
- ・ 本借入れに係る利息、遅延損害金その他の費用
- ・ 本借入れに追加して行われる新たな借入れに係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）
- ・ 貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- ・ 本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産（該当する場合）の売却に係る費用
- ・ 税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
- ・ 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（2029年12月21日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2029年8月23日、信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。）又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産が残存する場合には、当該日から60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「信託財産売却期限」といいます。）までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本（ト）において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権準共有持分を合理的な価格で売却することができるものとします。なお、本件不動産受益権準共有持分の売却後、本件不動産受益権準共有持分に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から劣後受益者に承継され、本件不動産受益権準共有持分の譲渡に伴う事後清算は劣後受益者と本件不動産受益権準共有持分の譲受人の間で行うものとします。

（チ）信託事務の委託

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をアセット・マネージャー、日本マスタートラスト信託銀行株式会社及び株式会社SBI証券へ委託します。なお、受託者は、当該信託事務の一部の委託として、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権準共有持分の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。

上記のほか、受託者は、劣後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劣後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、受益者代理人及び劣後受益者は、双方合意のうえで、受託者に対し、受益者代理人及び劣後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信託財産内に本件不動産受益権準共有持分が残存するときには、当該本件不動産受益権準共有持分が売却された日又は信託財産売却期限のいずれか早い日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を、(ii) それ以外の場合には、信託期間満了日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を信託終了日として終了します。ただし、受益者代理人及び劣後受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意する場合には、当該合意する日を信託終了日とします。

③【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

(イ) 劣後受益権

劣後受益権については、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、劣後受益権の受益者は、信託設定日において、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、劣後受益権に係る受益証券は不所持とします。劣後受益権の当初信託設定時の元本額は、金100,000円です。

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

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

アセット・マネージャーが辞任、解任その他理由の如何を問わず不在となったときは、受益者代理人及び劣後受益者は、双方合意のうえ、直ちに後任のアセット・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。また、アセット・マネージャーについて、業務を遂行するために必要な資格、許認可等を喪失したとき、倒産手続等の開始の申立があったとき等本信託契約に定める一定の事由が生じた場合には、受益者代理人及び劣後受益者は、双方合意のうえ、直ちに当該アセット・マネージャーに代えて、後任のアセット・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。なお、受益者代理人及び劣後受益者は、後任のアセット・マネージャーの選任を行う場合、受託者の事前の書面による承諾を得なければなりません。

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

本信託契約又は信託法その他の法令等に基づく受益者の意思決定が必要な場合には、当該意思決定は、原則として、受益者代理人及び劣後受益者の合意（ただし、受益者代理人が不存在の場合には劣後受益者の決定）により行うものとされています。その他、劣後受益者は、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劣後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、劣後受益者は、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、劣後受益者に対し、最終配当以外に配当は行いません。

劣後受益権の信託終了時の償還及び最終配当については、後記「(ハ) 終了時の換金」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、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つ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处分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産受益権の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、投資対象不動産又は本件不動産受益権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、劣後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 本受益権の募集が中止された場合
- h 本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産）が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「（ハ）終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。）
また、受託者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、本信託の終了を決定することができるものとされており、この場合、本信託は本信託契約に定める日に終了します。
- i 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っている全ての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されない場合
- j 本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託が終了した場合
- k 本信託の信託目的の達成又は本契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断した場合
- l 受託者が、本信託を終了することが本受益者及び劣後受益者に有利であると判断した場合
- m 受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合
- n 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合
- o 受益者代理人及び劣後受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意し、当該合意する日が到来した場合

（ハ）終了時の換金

受託者は、信託財産売却期限までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本（ハ）において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。

ただし、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、本件不動産受益権準共有持分を合理的な価格で売却することができるものとします。

本件不動産受益権準共有持分の売却後、本件不動産受益権準共有持分に係る債権及び債務であつて、信託終了日時時点で未確定のものは、原則として受託者から劣後受益者に承継され、本件不動産受益権準共有持分の譲渡に伴う事後清算は劣後受益者と本件不動産受益権準共有持分の譲受人の間で行うものとします。

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。

（ニ）最終信託配当及び償還

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

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

任意積立金の積立て又は取崩し、受益権調整引当額の減算等の利益処分項目又は損失処理項目について

ても、信託終了日の7営業日前の日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。

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

受託者は、期中配当参照日に、期中配当参照日における、業務委託契約（保護預り・自己口分）及び事務取扱要領に基づくカストディ안의事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における「Progmatt」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に、（i）取扱金融商品取引業者が顧客口及び自己口において管理する本受益権の配当金額並びに（ii）取扱金融商品取引業者が自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、信託配当支払日の3営業日前の日までに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を送付します。

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

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

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現在の劣後受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する劣後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、劣後受益者に対する最終信託分配額は、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。かかる配当の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定されています。

受託者は、最終信託配当支払日の6営業日前の日（以下「最終配当参照日」といいます。）に、当該最終配当参照日における、業務委託契約（保護預り・自己口分）及び事務取扱要領に基づくカストディアン事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における「Progmatt」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に、取扱金融商品取引業者が顧客口及び自己口において管理する本受益権の最終配当金額並びに自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、最終信託配当支払日の3営業日前の日までに取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した最終配当金明細を送付します。

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

取扱金融商品取引業者は、最終信託配当支払日に、最終信託配当受領権の権利確定日である信託終了日における、業務委託契約（保護預り・自己口分）及び事務取扱要領に基づくカストディアン事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約に従い、各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（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る最終配当金の支払いである旨を通知します。

受託者は、償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の本受益者及び劣後受益者に対して、最終信託配当支払日に、本受益権及び劣後受益権の元本（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）をそれぞれ償還します。受託者は、最終信託配当支払日において、本信託財産に属する金銭から公租公課留保金及び最終信託費用留保金を控除した金銭から、以下の優先順位に従って本受益者及び劣後受益者に対する支払いを行うものとします。

- a 劣後受益者の元本交付（なお、劣後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 本受益者の配当交付
- d 劣後受益者の配当交付

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劣後受益者に生じうる一切の損害等について責任を負いません。

（ホ）カストディアンへの業務の委託

カストディアンは、（i）引受人との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、（ii）委託者及び引受人との間で引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者）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。

（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劣後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、本受益者及び劣後受益者の利益を害する変更に限ります。以下、本（ヘ）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（ヘ）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、事前に劣後受益者の承諾を取得したうえで、あらかじめ、変更内容及び変更について異議ある本受益者は一定の期間（ただし、1か月以上とします。）内にその異議を述べるべき旨等を、日本経済新聞へ掲載する方法により公告するとともに知れている本受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた本受益者の有する本受益権の口数が総本受益権口数の2分の1を超えなかったときには、本信託契約を変更することができます。なお、アセット・マネージャーの交代は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

- a 本受益者及び劣後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劣後受益者の利益を害するおそれのある事項

(ト) 借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、引受契約締結日付で責任財産限定特約付金銭消費貸借契約を締結し、貸付実行日（信託設定日と同日）付で本件不動産受益権準共有持分の取得に係る消費税及び地方消費税の支払い並びにこれに関する諸費用の支払いのため、本借入れを行います。なお、本借入れにおいて担保権は設定しません。受託者は、受益者代理人及び劣後受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定に従い、劣後受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れを行うことができるものとされています。

(チ) 運用財産相互間取引に関する事項

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、委託者との間で投資一任契約を締結し、委託者からもアセット・マネジメント業務の委託を受けています。

そのため、本信託契約の締結に伴い、受託者が本件不動産受益権準共有持分及び金銭を委託者から取得することは、金融商品取引法第42条の2第2号に定める「運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用」（以下「運用財産相互間取引」といいます。）に該当することになります。委託者、受託者及びアセット・マネージャーは、運用財産相互間取引について、金商業等府令第129条第1項に定めるところに従い、受託者及び委託者の同意を得た上で、同項に定める要件を満たす態様で行うことを予定しています。運用財産相互間取引の内容及び運用財産相互間取引を行う理由は以下のとおりです。

a 運用財産相互間取引の内容

委託者及び受託者の間で本信託契約を締結し、本件不動産受益権準共有持分及び金銭を委託者から受託者に対して信託譲渡すること。

b 運用財産相互間取引を行う理由

上記取引は、本件不動産受益権準共有持分及び金銭の運用、処分の一環として、（i）本信託契約を締結し、本件不動産受益権準共有持分及び金銭を受託者に信託譲渡し、本受益権及び劣後受益権の発行を受けた上で、（ii）発行された本受益権を、優先受益権引受契約に従って引受人に買取引受けさせるために行われます。

なお、本信託契約において、本件不動産受益権準共有持分の価額は、委託者の直近の貸借対照表上の帳簿価額とされており、適正かつ合理的な価額であると、アセット・マネージャーは判断しています。

また、引受人による本受益権の買取引受けに関し、本受益権の発行価格は、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本受益権1口当たりの純資産額を基準として、引受人の分析等に基づき算出された仮条件を基準に、需要状況等を総合的に勘案した上で、アセット・マネージャーから独立した第三者である引受人との間で定められるものであり、適正かつ合理的な方法により定められる価額となるとアセット・マネージャーは判断しています。

(2) 【受益権】

① 受益者集会に関する権利

該当事項はありません。

② 受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第2条第7項に規定する受益債権を意味します。

本信託に係る受益権は、本受益権及び劣後受益権の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、劣後受益権の発行数は、1個とします。

- ・ 本受益権 1口当たりの金額は、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 4 発行価格」と同額とし、総額は、当該発行価格に同「2 発行数」を乗じた額と同額とします。
- ・ 劣後受益権 金100,000円（1個の金額）

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

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

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

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

④ 受益権の譲渡

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

⑤ 課税上の取扱い

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

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

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

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

本受益権の分配金は、20.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%）及び5%の地方税の合計）の税率で源泉徴収されます。

本受益権の分配金については、本受益者の選択により、(i) 申告不要とすること、又は(ii) 確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i) 申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収のみで課税関係が終了します。(ii) 確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失と損益通算をすることができます。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が、本受益者は一般口座（一般扱い）での買付となるため、本受益者自

身で確定申告する必要があります。

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

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

⑥ 本受益権投資の特徴

本受益権は、国内アセット・マネジメント会社であるアセット・マネージャー（三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社）による不動産信託受益権（準共有持分）の運用による特定受益証券発行信託を特別目的ビークルとして活用した、電子記録移転有価証券表示権利等（いわゆる「トークン化有価証券（セキュリティトークン）」）です。

委託者が考える本受益権の主な特徴は以下の3点です。

＜投資対象が明確な単一物件投資＞

これまで個人投資家には難しかった好立地にある単一の大型不動産への投資が、小口証券投資の形で可能です。小口不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITの投資ポートフォリオ（複数物件）と比べ、投資対象の物件が一つ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
単一不動産投資	単一不動産投資	複数物件投資
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

＜鑑定評価額に基づく価格変動＞

運用期間中、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。）を基準に、取扱金融商品取引業者が定める価格での売買により換金することが可能です（詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」をご参照ください。）。

＜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、信託計算期間である2027年1月期に本件不動産受益権準共有持分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準共有持分の売却後に行われることになります。しかし、信託計算期間である2027年1月期が終了する2027年1月29日までの間に本件不動産受益権準共有持分の売却が行われず、経済環境の変化や不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価額を相当程度下回るとアセット・マネージャーが判断する場合、信託計算期間である2027年1月期が終了した後から2年間（2029年1月29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。

（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、本件不動産受益権準共有持分の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権準共有持分の売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権準共有持分の売却価格は保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。

- (3) 【内国信託受益証券の取得者の権利】
前記「(2) 受益権」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上で本受益権に関する投資判断を行う必要があります。

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

① 投資対象不動産に関するリスク

本信託は、信託財産の多くを単一の不動産信託受益権である本件不動産受益権の準共有持分として保有することが見込まれており、本件不動産受益権の信託財産の多くは単一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、本信託は、経済的には、投資対象不動産を直接共有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

(イ) 投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

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

(ロ) 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

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

(ハ) 投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

- ・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個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。
- ・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

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。なお、本書の日付現在、投資対象不動産のうち土地について、神戸市を買戻権者とする買戻権が設定されています。詳細については、前記「2 信託財産を構成する資産の概要 (2) 信託財産を構成する資産の内容 ① 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

(ニ) 投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

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

(ホ) 投資対象不動産の処分に関するリスク

- ・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
- ・投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。

(ヘ) シングル・テナント物件に関するリスク

- ・投資対象不動産は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件です。投資対象不動産のテナント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。
- ・シングル・テナント物件の場合、賃貸借面積の全てについて同時期に代替テナントを探索することになる等の理由から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナント確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。
- ・シングル・テナント物件の場合、当該テナントとの間で、賃借人が優先購入権を有したり、賃貸人による物件の処分が禁止される等の通常の賃貸人が負担しない義務を負担することがあります。かかる合意がなされている場合、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。なお、本書の日付現在エンドテナントとの間で締結されている定期建物賃貸借契約において、かかる合意がなされています。詳細については、前記「2 信託財産を構成する資産の概要 (2) 信託財産を構成する資産の内容 ① 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

(ト) 物流施設に関するリスク

- ・投資対象不動産は物流施設ですが、物流施設は、周辺環境や物流輸送の形態、交通網等との接続状況、輸出入や物品の需要その他の経済動向の影響によりそのテナント需要が変動します。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。
- ・また、物流施設のうち、物件の仕様がテナントの要望に沿って設計された施設（いわゆるビルド・トゥ・スーツ型（BTS型）物流施設）については、その仕様の特殊性等から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、また、代替テナントの要望に沿って多額の費用を要する仕様変更を行うことが必要となる可能性があります。なお、投資対象不動産は、かかるビルド・トゥ・スーツ型（BTS型）物流施設に該当します。

(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ます。欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下

落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。

- ・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件不動産受益権等に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、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。

(ヌ) 1物件に依拠するリスク

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

② 本受益権に関するリスク

(イ) 本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

- ・本受益権は、金融商品取引所等に上場されておらず、その予定もありません。取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼしうると判断した場合及び本件不動産受益権準共有持分の売却が決定された場合等の一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取引が実施されない可能性があることから、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。また、本受益権の譲渡の機会は、2023年1月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日以降になります。したがって、本受益権を売却（又は購入）しようとする際に、希望する時期に希望する価格で売却（又は購入）することができない可能性があります。
- ・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。受託者の事前承諾を得るためには、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「Progmatt」において、受託者に対する本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う必要があります。これらの手続に沿った請求が行われない場合には、受託者による本受益権の譲渡の承諾は行われず、本受益権の譲渡は成立しません。また、各計算期日（信託終了日を含みます。）の8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6営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続によ

る承継に基づくものを含みますがこれらに限られません。)を行うことはできません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却(又は購入)できない可能性があります。

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

(ロ) 本受益権の価格に関するリスク

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

(ハ) 本受益権の信託配当及び元本償還に関するリスク

- ・本受益権について、信託配当及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。信託配当は、本信託の利益の金額が減少した場合には減少するほか、配当停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。
- ・本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権準共有持分の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権準共有持分の売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権準共有持分の売却価格は保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。

③ 仕組みに関するリスク

(イ) 受益証券発行信託及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

- ・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み(スキーム)を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、劣後受益者及び同受託者からの業務委託先(アセット・マネージャーを含みます。)、不動産管理処分信託の委託者、受託者(不動産信託受託者)及び受益権の準共有者、同受託者からの業務委託先(マスターリース会社及びプロパティ・マネージャーを含みます。)、並びに本受益権の買取引受及び本受益権の募集事務を行う引受人等多数のスキームの関係者(以下「スキーム関係者」といいます。)が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があります。また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。
- ・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。
- ・本件不動産受益権は、受託者と投資法人みらいとの間で準共有(受託者の準共有持分割合7.55%)されます。そのため、投資対象不動産の管理及び運営について、他の準共有者の意向に左右され、受益証券発行信託の受託者の意向を反映させることができない可能性があります。また、受託者は、委託者が投資法人みらいとの間で締結した準共有者間協定書を承継しますが、当該準共有者間協定書においては、準共有持分の優先交渉権等が合意されていることから、本件不動産受益権準共有持分の売却

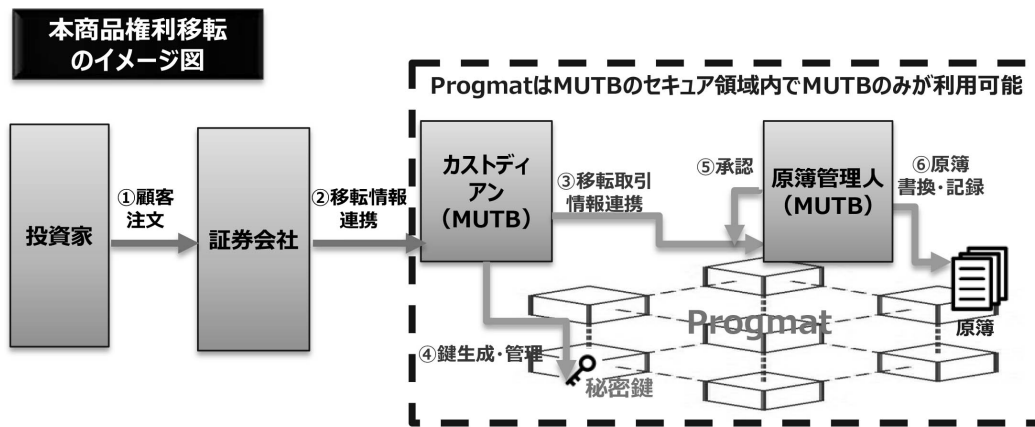
により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(ロ) 借入れに関するリスク

- ・本借入れの他に受託者が信託期間中に新たに借入れを行うこととなった場合には、一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等が設けられる可能性があります。その場合、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、当該借入れ時点の鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当が制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。
- ・本借入れの他に受託者が信託期間中に新たに借入れを行うこととなった場合には、当該借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権準共有持分等に担保権を設定することを要請される可能性があります。当該借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。

(ハ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

- ・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」に記載のとおり、本受益権は、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発するDLTを用いたコンピュータシステムである「Progmatt」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。「Progmatt」を構成するノード上で、本受益権の移転に必要な秘密鍵による署名がなされたトランザクションが実行された場合、当該価値データを移転する他のトランザクションが存在しなければ当該トランザクションは正常取引として処理されます。したがって、サイバー攻撃による「Progmatt」上のノードへの不正アクセス等により、本受益権の移転に必要な秘密鍵を不正に利用されることにより、不正なトランザクションが行われ受益権原簿に誤った記録がなされた場合又はその記録が改ざん若しくは消去された場合や、「Progmatt」のコンピュータシステムの想定外の作動により受益権原簿の記録が変更又は消去された場合には、意図しない財産的価値の移転が生じ、実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じる可能性があります。また、これを適時に訂正又は修正できないことにより、不正アクセス者による譲渡若しくは換金を防ぐことができない可能性、本受益者が本受益権の配当を受けられない可能性及び希望する時期に本受益権を売却できない可能性等があります。
- ・受託者が管理するシステムや当該システムの利用にあたり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。
- ・本受益権の譲渡に係る受託者に対する譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求は、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じて行いますが、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」に記載のとおり、カスタディアンが取扱金融商品取引業者からの各種通知を受領する時間によっては、受託者の承諾及び受益権原簿の記録が翌営業日となる場合があります。この場合には、カスタディアンに対する通知に記載された情報にかかわらず、受益権原簿への記録が行われた日が譲渡日と取り扱われるため、当事者が当初想定した日に本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。
- ・「Progmatt」の分散台帳（ブロックチェーン）は「R3 LLC」が提供しているソフトウェアをベースに開発されており、受託者であり、かつ、カスタディアンでもある三菱UFJ信託銀行株式会社のセキュア領域内で三菱UFJ信託銀行株式会社のみが使用可能となっています。そのため、今後、本書の日付現在想定していない脆弱性が見つかり、復旧・修復がすぐに出来なかった場合、取引が一定期間不可となる又は遅延するリスクがあります。



(二) その他の仕組みに関するリスク

- ・不動産信託受託者からの賃貸先（マスターリース会社を含みます。）その他の不動産信託受託者の契約相手方の一部は、アセット・マネージャーの完全親会社の子会社が資産運用を行う投資法人等であるため、利益相反関係が存在することから、アセット・マネージャーが、不動産信託受託者又は本受益者の利益以上に当該取引の相手方の利益を図り、不動産信託受託者に損害を生じさせる可能性があります。

④ 税制関連リスク

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

⑤ その他

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 受託者のリスク管理体制

(イ) 意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

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

a 意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因

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

b 意図しない財産的価値の移転に対する低減策

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

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

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

c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応

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

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

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

(ロ) システム障害に対する管理体制

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

② アセット・マネージャーのリスク管理体制

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

(イ) リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、受託者から本件不動産受益権準共有持分の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の委託を受けたアセット・マネージャーとして、年度運用計画を作成し、投資運用に関する基本的な考え方について定め、本件不動産受益権準共有持分の運用に係るリスクの管理に努めます。また、アセット・マネージャーは、リスク管理規程において、リスク管理の方針、リスク管理体制及びリスク管理の方法等を規定し、主要なリスクとしてコンプライアンス（ライセンス）リスク、業務継続リスク、財務リスク及びレピュテーションリスクを定義しています。

(ロ) 組織体制

アセット・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、コンプライアンス・部長が審査した上、コンプライアンス委員会の審議・決議を経るという厳格な手続を経ることを要求しています。このような会議体による様々な観点からの検討により、アセット・マネージャーは、リスクの存在及び量を十分に把握します。

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

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

第2【信託財産の経理状況】

本信託財産の第1期の計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2022年8月1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、その後最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの期間を計算期間とします。

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。以下「財務諸表等規則」といいます。）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、代理人及び手数料

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

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

① 本受益者から取扱金融商品取引業者への譲渡

取扱金融商品取引業者は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、当該本受益権の受渡日の午後3時（以下、本①において「移転情報送付期限」といいます。）までに、（i）決済が完了した本受益者の情報並びに（ii）決済が完了した本受益権の数量（個数）等及び受渡日を記載した移転情報（本受益権の移転に係る情報を受益権管理システムに記録するために必要な情報の一式をいい、以下「移転情報」と総称します。）を作成し、カストディアンに譲渡の指図を行います。取扱金融商品取引業者は、移転情報送付期限までに移転情報をカストディアンに送付できないことが判明した場合には、直ちに送付予定時刻をカストディアンに通知し、カストディアンは、かかる取扱金融商品取引業者の通知を踏まえて本受益権の受渡日を取得日として受益権管理システムに記録することを承諾するか否かを決定し、取扱金融商品取引業者に通知します。

② 取扱金融商品取引業者から投資家への譲渡

取扱金融商品取引業者は、「Progmatt」に情報が登録されていない投資家（以下「新規投資家」といいます。）に本受益権を取得させようとする場合、取扱金融商品取引業者と当該新規投資家との間の本受益権の譲渡についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。取扱金融商品取引業者は、新規投資家との間で本受益権の譲渡について約定が成立した場合速やかに（遅くとも受渡日の前営業日の正午までに）、当該約定が成立した投資家の投資家情報をカストディアンに通知し、カストディアンは、かかる投資家情報を速やかに受託者に通知します。受託者は、カストディアンから受領した当該投資家情報を「Progmatt」に記録します（当該投資家情報が「Progmatt」に記録された投資家を「登録投資家」といいます。）。取扱金融商品取引業者は、登録投資家に対して本受益権を譲り渡す旨の約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、当該本受益権の受渡日の午後3時（以下、本②において「移転情報送付期限」といいます。）までに、（i）決済が完了した登録投資家の情報並びに（ii）決済が完了した本受益権の数量（個数）等の情報及び受渡日を記載した移転情報を作成し、カストディアンに譲渡の指図を行います。取扱金融商品取引業者は、移転情報送付期限までに移転情報をカストディアンに送付できないことが判明した場合には、直ちに送付予定時刻をカストディアンに通知し、カストディアンは、かかる取扱金融商品取引業者の通知を踏まえて本受益権の受渡日を取得日として受益権管理システムに記録することを承諾するか否かを決定し、取扱金融商品取引業者に通知します。

③ カストディアンは、上記①又は②の移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求（本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求をいいます。以下同じです。）を行います。ただし、上記①又は②の移転情報を受領した日が営業日ではない場合又は当該受領が午後3時を過ぎていた場合で、カストディアンが上記①若しくは②に基づき本受益権の受渡日を取得日として受益権管理システムに記録する旨

の承諾を行っていない場合又は承諾を行ったにもかかわらず取扱金融商品取引業者が通知した送付予定時刻までに移転情報を受領しなかった場合には、カストディアンは、受領した当該移転情報を「Progmatt」に記録せず、速やかにその旨を取扱金融商品取引業者に通知します。当該通知を受けた取扱金融商品取引業者は、移転情報をカストディアンに送付した日の翌営業日の午後3時までに、上記①又は②の移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報をカストディアンに対して送付します。カストディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

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

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

取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社 本店 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三菱UFJ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「Progmatt」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。

<受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）>

本受益者は2023年1月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日以降、取扱金融商品取引業者に対し、投資対象不動産の鑑定評価額に基づくNAVを基準に取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申し込むことができます。ただし、各計算期日（信託終了日を含みます。）の8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6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。

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

相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手続について

- ① 本受益者において相続が発生した場合は、相続に係る所定の手続を完了された相続人の方による取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能です。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、相続人たる地位を証明する書類などが必要になります。手続は取扱金融商品取引業者によって異なる場合がありますので、詳しくは口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。
- ② 本受益者が、災害救助法（昭和22年法律第118号。その後の改正を含みます。）が適用された市区町村に居住されている口座名義人の場合、取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能です。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、罹災証明書、罹災届出証明書といった公的機関が証明する書類などが必要となります。手続については口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

2 本受益者に対する特典

該当事項はありません。

3 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

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

4 その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【その他】

該当事項はありません。

第三部【受託者、委託者及び関係法人の情報】

第1【受託者の状況】

1【受託者の概況】

(1) 資本金の額等

2021年6月29日現在、資本金は324,279百万円です。また、発行可能株式総数は、4,580,000,000株であり、3,497,754,710株を発行済です（詳細は、下表のとおりです。）。最近5年間における資本金の額の増減はありません。

① 株式の総数

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

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

② 発行済株式

種類	事業年度末 現在 発行数（株） （2021年3月31日）	有価証券報告書提出日現在発行数 （株） （2021年6月29日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	3,497,754,710	3,497,754,710	非上場・非登録	（注）
計	3,497,754,710	3,497,754,710	—	—

（注） 単元株式数は1,000株であり、議決権を有しています。

(2) 受託者の機構

受託者は、監査等委員会設置会社の機関設計を選択し、重要な業務執行の決定を取締役会から取締役社長へ大幅に委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、取締役監査等委員が取締役会決議に参加することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っております。なお、以下の記載は、2021年6月29日現在の情報です。

イ. 法律に基づく機関の設置等

1. 取締役会及び取締役

- ・取締役会は、経営の基本方針を決定するとともに、経営監督機能を担っており、法令で定められた専決事項以外の重要な業務執行の決定は、原則として取締役社長へ委任しております。ただし、特に重要な業務執行の決定については、取締役会が行います。
- ・取締役会は、受託者グループの事業に関する深い知見を備えるとともに、金融、財務会計、リスク管理及び法令遵守等に関する多様な知見・専門性を備えた、全体として適切なバランスの取れた取締役19名（うち社外取締役5名）にて構成しております。

2. 監査等委員会

- ・監査等委員会は、取締役の職務執行の監査、監督を行います。また、監査報告の作成を行うとともに、株主総会に提出する会計監査人の選解任及び会計監査人を再任しないことに関する議案の内容の決定、実査を含めた受託者又は子会社の業務・財産の状況の調査等を行います。なお、監査等委員会は、監査等委員以外の取締役の選解任等及び報酬等に関する意見を決定し、監査等委員会が選定する監査等委員は、株主総会において当該意見を述べる権限を有しております。
- ・監査等委員会は、社外の監査等委員を委員長とし、監査等委員8名（うち社外の監査等委員5名、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する監査等委員1名）にて構成しております。また、監査の実効性を確保するため、監査等委員の中から常勤の監査等委員3名を選定しております。
- ・監査等委員会は、日常的に内部統制システムを利用して監査を行います。また実効的な監査を行うため、必要に応じて、内部監査部署である監査部に対して具体的な指示を行います。また、監査等委員会と監査部は、相互の連携体制を確保するため、適切な情報共有等を行います。

ロ. その他の機関の設置等

- ・受託者は、独立社外取締役による実効性の高い監督が行われる体制を構築するため、独立社外取締役のみを構成員とした「独立社外取締役会議」を設置しており、独立した客観的な立場に基づく情報共有及び意見交換を行っております。
- ・受託者は、運用機関としての一層のガバナンス強化を目的に、取締役会傘下の第三者機関として、社外役員及び社外の有識者が構成員の過半を占める「スチュワードシップ委員会」を設置しており、受託財産運用における議決権行使等が投資家の利益を確保するために十分かつ正当であるかを検証しております。
- ・受託者は、取締役会の傘下に、取締役社長、取締役副社長執行役員、取締役専務執行役員、部門長、コーポレートセンターの担当常務役員及び経営企画部グローバル企画室担当常務役員で構成される「経営会議」を設置し、取締役会で決定した基本方針に基づき、経営全般に関する執行方針等を協議決定しております。また、取締役会から取締役社長に委任された重要な業務執行の決定に関する事項についても協議決定しております。
- ・受託者は、業務執行態勢の強化の観点から、執行役員制度を導入しており、取締役社長の指揮命令の下、専務執行役員4名（うち取締役兼務者3名）、常務執行役員15名（うち取締役兼務者5名）及び執行役員41名が、業務執行に従事しております。

・受託者の業務執行及び監査の仕組み、並びに内部統制システムの仕組みは次のとおりです。

The organizational chart for Sanwa UFJ Trust Bank Co., Ltd. is structured as follows:

- Top Level:** 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ（親会社・株主）
- Second Level:** 三菱UFJ信託銀行株式会社 (with 株主総会 as an advisory body)
- Third Level:**
 - 取締役会 (Board of Directors)
 - 監査・監督 (Audit and Supervision)
 - 監査等委員会 (Audit and Supervisory Committee)
 - 会計監査人 (External Auditor)
- Fourth Level:**
 - 取締役 (Directors)
 - 取締役監査等委員 (Audit and Supervisory Committee Members)
 - 独立社外取締役会議 (Independent Outside Director Meeting)
 - スチュワードシップ委員会 (Stewardship Committee)
 - 経営会議 (=取締役社長) (Management Meeting / President)
- Fifth Level (Internal Audit Scope):**
 - 独立の営業本部 (Independent Business Department)
 - 独立の営業部店 ② (Independent Business Branches)
 - リテール部門 (Retail Department)
 - 法人マーケット部門 (Corporate Market Department)
 - 受託財産部門 (Trust Assets Department)
 - 市場部門 (Market Department)
 - 独立の部室 (Independent Division)
 - 総務部 (General Affairs Department)
 - 監査等委員会室 (Audit and Supervisory Committee Room)
 - 監査部 (Audit Department)
- Sixth Level:** 国内支店・国内出張所 ③ (Domestic Branches and Outposts)

Internal Audit (内部監査) Scope: Indicated by a dashed box, it covers the departments and branches from the Management Meeting down to the domestic branches and outposts.

Notes:

- ① 独立の部室である総務部および監査部内の監査等委員会室が監査等委員会の事務局であることを示す。
- ② 独立の営業部店には、国内支店(複合店)の札幌支店・仙台支店・長野支店・京都支店・広島支店・福岡支店を含む。
- ③ 国内支店・国内出張所には、②の国内支店(複合店)6店舗は含まず。

- ・なお、本信託では、銀行勘定貸を除き、委託者の指図に基づき信託財産の運用を行い、受託者の裁量による信託財産の投資運用は行いません。

2【事業の内容及び営業の概況】

1 事業の内容

2021年6月29日現在、受託者グループは、親会社である株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループの下、受託者、子会社105社（うち連結子会社105社）及び関連会社5社（うち持分法適用関連会社5社）で構成され、信託銀行業を中心とした金融サービスに係る事業を行っております。

受託者グループの中核である受託者は、金銭信託・年金信託等の信託業務、預金・貸付・内国為替等の銀行業務及び不動産売買の媒介・証券代行等その他併營業務等を行っておりますが、顧客特性・業務特性に応じて事業部門を設置しており、各事業部門は対象の顧客・業務について、包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

受託者グループは、「リテール部門」「法人マーケット部門」「受託財産部門」「市場部門」及び「その他」を事業の区分としております。

各部門の位置付けは次のとおりであります。

リテール部門	： 個人に対する金融サービスの提供
法人マーケット部門	： 法人に対する不動産、証券代行及び資産金融に関する総合的なサービスの提供
受託財産部門	： 国内外の投資家及び運用会社等に対する資金運用・資産管理サービスの提供
市場部門	： 国内外の有価証券投資等の市場運用業務・資金繰りの管理
その他	： 上記各部門に属さない管理業務等

2 主要な経営指標等の推移

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

		2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
		(自2016年 4月1日至 2017年 3月31日)	(自2017年 4月1日至 2018年 3月31日)	(自2018年 4月1日至 2019年 3月31日)	(自2019年 4月1日至 2020年 3月31日)	(自2020年 4月1日至 2021年 3月31日)
連結経常収益	百万円	758,298	840,206	870,361	881,770	797,507
うち連結信託報酬	百万円	108,418	109,377	112,636	118,336	128,566
連結経常利益	百万円	179,379	220,620	137,528	161,926	157,394
親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	114,308	168,203	103,979	114,227	117,934
連結包括利益	百万円	117,607	193,471	48,424	△11,300	334,110
連結純資産額	百万円	2,486,626	2,564,400	2,127,323	2,072,227	2,367,613
連結総資産額	百万円	44,591,967	46,610,840	37,345,649	35,669,685	37,151,742
1株当たり純資産額	円	682.28	707.18	684.43	666.45	761.97
1株当たり当期純利益	円	33.62	49.36	31.03	36.97	38.17
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	円	33.60	—	—	—	—
自己資本比率	%	5.20	5.17	5.66	5.77	6.33
連結自己資本利益率	%	4.95	7.11	4.59	5.47	5.34
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△185,760	1,905,742	△1,946,337	△1,798,496	2,578,321
投資活動によるキャッシュ・フロー	百万円	2,636,977	143,126	1,569,631	1,053,721	△134,316
財務活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△19,835	△514	△497,005	55,557	△23,540
現金及び現金同等物の期末残高	百万円	12,769,943	15,359,457	14,468,038	13,726,509	16,144,294
従業員数 〔外、平均臨時従業員数〕	人	13,015 〔2,665〕	12,825 〔2,622〕	12,340 〔2,443〕	13,425 〔2,401〕	13,733 〔2,286〕
合算信託財産額	百万円	208,850,000	232,977,344	257,762,911	271,923,551	314,506,923

- (注) 1. 受託者及び国内連結子会社の消費税及び地方消費税の会計処理は、主として税抜方式によっております。
2. 2017年度以降の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 自己資本比率は、(期末純資産の部合計－期末新株予約権－期末非支配株主持分)を期末資産の部の合計で除して算出しております。
4. 連結株価収益率につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。
5. 合算信託財産額は、「金融機関の信託業務の兼営等に関する法律」に基づき信託業務を営む連結会社毎の信託財産額(職務分担型共同受託方式により受託している信託財産を含む)を合算しております。なお、連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社です。
6. 2018年度より、連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲を変更したため、2017年度以降の「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「現金及び現金同等物の期末残高」には、当該変更後の数値を記載しております。

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

回次		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月		2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
経常収益	百万円	622, 721	704, 515	732, 794	704, 295	568, 370
うち信託報酬	百万円	94, 645	96, 401	99, 258	104, 361	113, 809
経常利益	百万円	164, 488	206, 093	114, 519	150, 577	133, 035
当期純利益	百万円	120, 254	186, 754	95, 135	113, 081	96, 403
資本金	百万円	324, 279	324, 279	324, 279	324, 279	324, 279
発行済株式総数	千株	普通株式 3, 399, 187	普通株式 3, 408, 662	普通株式 3, 497, 754	普通株式 3, 497, 754	普通株式 3, 497, 754
純資産額	百万円	2, 251, 695	2, 347, 465	2, 055, 140	2, 041, 608	2, 231, 913
総資産額	百万円	41, 336, 180	42, 635, 723	33, 713, 809	31, 034, 919	31, 923, 946
預金残高	百万円	16, 334, 673	15, 307, 147	12, 999, 578	11, 135, 484	10, 873, 215
貸出金残高	百万円	14, 283, 249	14, 514, 713	4, 643, 676	4, 081, 093	3, 289, 807
有価証券残高	百万円	13, 829, 880	13, 665, 278	13, 755, 938	12, 369, 912	13, 083, 825
1株当たり純資産額	円	662. 42	688. 67	665. 18	660. 80	722. 39
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	円 (円)	普通株式 26. 22 (普通株式 5. 56)	普通株式 27. 61 (普通株式 5. 58)	普通株式 15. 72 (普通株式 4. 28)	普通株式 14. 54 (普通株式 6. 35)	普通株式 11. 48 (普通株式 6. 20)
1株当たり当期純利益	円	35. 37	54. 81	28. 39	36. 60	31. 20
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	円	—	—	—	—	—
自己資本比率	%	5. 44	5. 50	6. 09	6. 57	6. 99
自己資本利益率	%	5. 36	8. 12	4. 32	5. 52	4. 51
配当性向	%	74. 11	50. 37	53. 75	39. 72	36. 79
従業員数 〔外、平均臨時従業員数〕	人	6, 959 [1, 665]	7, 011 [1, 725]	6, 457 [1, 574]	6, 397 [1, 516]	6, 373 [1, 411]
信託財産額 (含 職務分担型共同受託財産)	百万円	92, 207, 290 (160, 666, 790)	110, 973, 724 (180, 686, 086)	121, 133, 005 (194, 045, 337)	133, 666, 177 (207, 484, 491)	152, 797, 583 (227, 082, 519)
信託勘定貸出金残高 (含 職務分担型共同受託財産)	百万円	204, 237 (204, 237)	306, 755 (306, 755)	360, 708 (360, 708)	359, 832 (359, 832)	413, 435 (413, 435)
信託勘定有価証券残高 (含 職務分担型共同受託財産)	百万円	475, 566 (53, 054, 465)	415, 605 (53, 976, 806)	515, 104 (58, 002, 805)	678, 729 (57, 931, 822)	588, 696 (59, 314, 971)

- (注) 1. 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 第16期中間配当についての取締役会決議は2020年11月13日に行いました。
4. 1株当たり配当額のうち臨時配当を第12期に13. 57円、第13期に9. 28円、第14期に6. 15円、第15期に1. 90円含めております。
5. 第12期、第13期、第15期に現物配当を実施しておりますが、1株当たり配当額に含めておりません。
6. 自己資本比率は、(期末純資産の部合計－期末新株予約権)を期末資産の部の合計で除して算出しております。
7. 株価収益率につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。
8. 株主総利回りの推移につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。

9. 事業年度別最高・最低株価につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。
10. 信託財産額、信託勘定貸出金残高及び信託勘定有価証券残高には、（ ）内に職務分担型共同受託方式により受託している信託財産（「職務分担型共同受託財産」という。）を含んだ金額を記載しております。
11. 信託財産額（含 職務分担型共同受託財産）は、自己信託に係る分を除いております。自己信託に係る信託財産額は、第12期15億円、第13期15億円、第14期15億円、第15期8,507億円、第16期5,024億円であります。
12. 2020年5月1日付の銀行法施行規則の改正に伴い、2020年9月中間期より「信託勘定有価証券残高」に含まれる「信託勘定電子記録移転有価証券表示権利等残高」を区分することとなりましたが、該当金額がないため記載しておりません。

3【経理の状況】

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

(1) 受託者が提出した書類

① 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第16期 （自2020年4月1日 至2021年3月31日） 2021年6月29日に関東財務局長に提出。

② 半期報告書

事業年度 第17期中（自2021年4月1日 至2021年9月30日） 2021年11月29日までに関東財務局長に提出されます。

③ 臨時報告書

該当事項はありません。

④ 訂正報告書

該当事項はありません。

(2) 上記書類を縦覧に供している場所

該当事項はありません。

4【利害関係人との取引制限】

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

- (1) 信託法により禁止される行為（信託法に定める例外に該当する場合を除きます。）
 - ① 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含む。）を固有財産に帰属させ、又は固有財産に属する財産（当該財産に係る権利を含む。）を信託財産に帰属させること
 - ② 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含む。）を他の信託の信託財産に帰属させること
 - ③ 第三者との間において信託財産のためにする行為であって、自己が当該第三者の代理人となつて行うもの
 - 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受託者の銀行勘定に対する預金による運用（本信託契約第15条）。
- ・ 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第13条）。
- ・ 本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介（本信託契約第15条）。
- ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の信託財産たる不動産又は投資対象不動産の賃貸借取引（本信託契約第15条）。
- ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の信託財産たる不動産又は投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産の工事等の発注又は受注（本信託契約第15条）。
- ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の信託財産たる不動産又は投資対象不動産の売買取引（本信託契約第15条）。
- ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の信託財産たる不動産若しくは投資対象不動産の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介（本信託契約第15条）。
- ・ 資金の振込（本信託契約第15条）。
- ・ 残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第15条）。
- ・ 借入れ及び本信託財産に対する担保設定（本信託契約第15条）。
- ・ その他受益者代理人が指図した取引（本信託契約第15条）。
- ・ その他本信託契約に定める場合。

5【その他】

該当事項はありません。

第2【委託者の状況】

1【会社の場合】

(1)【会社の概況】

① 資本金の額等

本書の日付現在、資本金は10万円です。

② 委託者の機構

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

本書の日付現在、委託者の社員は、エスティワン一般社団法人のみです。

(2)【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

- ・不動産信託受益権の取得、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
- ・その他各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業

② 主要な経営指標等の推移

委託者の事業年度は、毎年11月1日から翌年10月31日までの年一期です。

回次	第1期
決算年月	2020年10月
営業収益 (千円)	20,026
経常利益 (千円)	83
当期純利益 (千円)	24
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-
資本金 (千円)	100
純資産額 (千円)	124
総資産額 (千円)	787,644
自己資本比率 (%)	0.02
自己資本利益率 (%)	19.4
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	△35,058
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△727,096
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	776,972
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	14,816
従業員数 (名)	-

(注1) 委託者は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

(注2) 営業収益には消費税等(消費税及び地方消費税をいいます。以下同じです。)が含まれておりません。

(注3) 委託者と雇用契約を締結している従業員はおりません。

(3) 【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

委託者の財務諸表は、「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、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

委託者は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期事業年度（2020年3月18日から2020年10月31日まで）の財務諸表について、センクサス監査法人の監査証明を受けています。

3. 連結財務諸表について

委託者は、子会社がありませんので連結財務諸表は作成していません。

①財務諸表

(イ) 貸借対照表

(単位：千円)

当事業年度 (2020年10月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	4,209
信託現金及び信託預金	※1 10,607
前払費用	144
未収消費税等	39,695
流動資産合計	54,656
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	※1 313,595
減価償却累計額	※1 △3,825
信託建物（純額）	※1 309,770
信託附属設備	※1 66,494
減価償却累計額	※1 △1,569
信託附属設備（純額）	※1 64,925
信託構築物	※1 13,059
減価償却累計額	※1 △159
信託構築物（純額）	※1 12,900
信託土地	※1 333,946
有形固定資産合計	※1 721,542
投資その他の資産	
長期前払費用	10,818
投資その他の資産合計	10,818
固定資産合計	732,360
繰延資産	
創立費	627
繰延資産合計	627
資産合計	787,644

(単位：千円)

当事業年度

(2020年10月31日)

負債の部	
流動負債	
匿名組合利益未払金	3,996
短期借入金	※1 38,000
未払金	1,667
未払費用	1,217
未払法人税等	59
未払利息	161
前受収益	3,545
流動負債合計	48,647
固定負債	
長期借入金	※1 460,000
長期預り金	278,872
固定負債合計	738,872
負債合計	787,519
純資産の部	
社員資本	
資本金	100
利益剰余金	
その他利益剰余金	
繰越利益剰余金	24
利益剰余金合計	24
社員資本合計	124
純資産合計	124
負債純資産合計	787,644

(ロ) 損益計算書

(単位：千円)

	当事業年度
	自 2020年 3月18日
	至 2020年10月31日
営業収益	
貸貸事業収入	※1 20,026
営業収益合計	20,026
営業費用	
貸貸事業費用	※1 5,722
資産運用報酬	2,204
一般事務委託手数料	999
長期前払費用償却	1,939
その他営業費用	60
営業費用合計	10,926
営業利益	9,100
営業外収益	
受取利息	0
雑収入	0
営業外収益合計	0
営業外費用	
支払利息	945
創立費償却	82
匿名組合分配損	7,988
営業外費用合計	9,017
経常利益	83
税引前当期純利益	83
法人税、住民税及び事業税	59
法人税等合計	59
当期純利益	24

(ハ) 社員資本等変動計算書

(単位：千円)

当事業年度 自 2020年 3月18日 至 2020年10月31日					
	社員資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金		社員資本合計	
		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					
当期変動額					
社員による出資	100			100	100
当期純利益		24	24	24	24
当期変動額合計	100	24	24	124	124
当期末残高	100	24	24	124	124

(二) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当事業年度
	自 2020年 3月18日
	至 2020年10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	83
減価償却費	5,554
創立費の増減額 (△は増加)	△627
受取利息	△0
支払利息	945
前払費用の増減額 (△は増加)	△144
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△39,695
匿名組合利益未払金の増減額 (△は減少)	3,996
未払金の増減額 (△は減少)	1,667
未払費用の増減額 (△は減少)	1,217
前受収益の増減額 (△は減少)	3,545
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△10,818
その他	△0
小計	△34,274
利息の受取額	0
利息の支払額	△784
営業活動によるキャッシュ・フロー	△35,058
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△727,096
投資活動によるキャッシュ・フロー	△727,096
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	38,000
長期借入れによる収入	460,000
長期預り金による収入	300,000
長期預り金の払戻しによる支出	△21,127
社員資本による収入	100
財務活動によるキャッシュ・フロー	776,972
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	14,816
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,816

(ホ) 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table> <tr> <td>建物</td><td>43年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>43年</td></tr> <tr> <td>附属設備</td><td>17～26年</td></tr> </table> (2)無形固定資産 該当事項はありません。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	43年	構築物	43年	附属設備	17～26年
建物	43年						
構築物	43年						
附属設備	17～26年						
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間にわたり定額法により償却しています。						
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、当期において2,260千円です。						
4. ヘッジ会計の方法	該当ありません						
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金からなっています。						
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託附属設備、信託構築物、信託土地 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。						

[未適用の会計基準等]

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年 3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」
(企業会計基準適用指針第30号 2020年 3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年 7月 4日)
- ・「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 2019年 7月 4日)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年 7月 4日)
- ・「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)
- ・「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)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

3. 会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」
(企業会計基準第24号 2020年 3月31日)

(1) 概要

関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に、採用した会計処理の原則及び手続きの概要を示すことを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年10月期の年度末より適用します。

4. 会計上の見積りの開示に関する会計基準

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年 3月31日)

(1) 概要

当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示することを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年10月期の年度末より適用します。

[貸借対照表に関する注記]

※1. 担保資産及び担保付債務

当社は、金融機関からの借入金に対し担保提供を行なっております。
(担保提供資産)

(単位：千円)

	当事業年度 (2020年10月31日)
土地	333,946
建物等	387,595
信託現金及び信託預金	10,607
計	732,150

(対応負債)

(単位：千円)

	当事業年度 (2020年10月31日)
短期借入金	38,000
長期借入金	460,000
計	498,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

		(単位：千円)
		当事業年度
		自 2020年 3月18日
		至 2020年10月31日
A. 不動産賃貸事業収入		
賃貸事業収入		20,026
不動産賃貸事業収入合計		20,026
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	78	
公租公課	22	
減価償却費	5,554	
その他賃貸事業費用	67	
不動産賃貸事業費用合計		5,722
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		14,304

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 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

		(単位：千円)
		当事業年度
		自 2020年 3月18日
		至 2020年10月31日
現金及び預金		4,209
信託現金及び信託預金		10,607
現金及び現金同等物		14,816

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

		(単位：千円)
		当事業年度
		2020年10月31日
未経過リース料		
1年内	39,397	
1年超	377,555	
合計		416,952

[金融商品に関する注記]

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

当社は、資産の取得、修繕、分配金の支払及び当社の運営に要する資金目的として、資金の借入によって調達しています。

有利子負債による資金調達にあたっては、資本市場、金融環境、テナントとの賃貸借条件を総

合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定しています。

余資運用に関しては、安全性の高い金融資産（普通預金）で運用しています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、当社の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金の資金使途は、資産の取得を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の調整、手元流動性の確保等により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

預金及び借入金の時価には、市場価格がなく合理的に算定された価額によっております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注2）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,209	4,209	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,607	10,607	—
資産計	14,816	14,816	—
(3) 短期借入金	38,000	38,000	—
(4) 長期借入金	460,000	460,000	—
負債計	498,000	498,000	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金、(4) 長期借入金

これらは適用金利がベースレートを基準とした変動金利であり時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額 (千円)
長期預り金 (*1)	278,872

(*1) 長期預り金は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	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
長期借入金	—	—	—	460,000	—	—

[賃貸等不動産に関する注記]

当社は、兵庫県において物流施設を所有しています。当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

		当事業年度 自 2020年 3月18日 至 2020年10月31日
貸借対照表計上額		
	期首残高（千円）	—
	期中増減額（千円）	721,542
	期末残高（千円）	721,542
期末時価（千円）		717,250

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、第1期の主な増加理由は物件の取得(727,096千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(5,554千円)の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

当社は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）	関連するセグメント名
HAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン合同会社	20,026	不動産賃貸事業

(へ) 附属明細表

a. 有形固定資産等明細表

(単位：千円)

資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	当期末 減価償却累計 額又は償却 累計額	当期 償却額	差引 当期末 残高	摘要
有形固定資産								
信託建物	－	313,595	－	313,595	3,825	3,825	309,770	(注1)
信託附属設備	－	66,494	－	66,494	1,569	1,569	64,925	(注1)
信託構築物	－	13,059	－	13,059	159	159	12,900	(注1)
信託土地	－	333,946	－	333,946	－	－	333,946	(注1)
有形固定資産計	－	727,096	－	727,096	5,554	5,554	721,542	
長期前払費用	－	12,975	218	12,757	1,939	1,939	10,818	
繰延資産								
創立費	－	710	－	710	82	82	627	
繰延資産計		710	－	710	82	82	627	

(注1) 当期の有形固定資産の増加額は1物件の取得によるものです。

b. 借入金明細表

(単位：千円)

区分	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限
短期借入金	－	38,000	0.4	2021年 4月28日
長期借入金	－	460,000	0.4	2024年 4月28日
合計	－	498,000	－	－

(注1) 平均利率は、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

(注2) 長期借入金の貸借対照表日後の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	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
長期借入金	－	－	－	460,000	－	－

②主な資産及び負債の内容

(イ) 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	－
預金	
普通預金	4,209
計	4,209
合計	4,209

(ロ) 信託現金及び信託預金

区分	金額（千円）
信託現金	-
預金 信託預金	10,607
計	10,607
合計	10,607

(ハ) 未収消費税等

区分	金額（千円）
未収消費税等	39,695
合計	39,695

(ニ) 長期預かり金

区分	金額（千円）
匿名組合出資金	278,872
合計	278,872

(ホ) 固定資産

有形固定資産の内訳並びにその償却は附属明細表のとおりであります。

(ヘ) 短期借入金

短期借入金の内訳は附属明細表のとおりであります。

(ト) 長期借入金

長期借入金の内訳は附属明細表のとおりであります。

(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

1【名称、資本金の額及び事業の内容】

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
株式会社SBI証券	483億2,313万円 (2021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アセット・マネージャーとの間で引受契約締結日付で優先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、カストディアンとの間で、それぞれ、引受契約締結日付で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、委託者及びカストディアンとの間で引受契約締結日付で業務委託契約（当初受益者）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を委託します。

3【資本関係】

該当事項はありません。

4【役員の兼職関係】

該当事項はありません。

5【その他】

該当事項はありません。

B アセット・マネージャー

1 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額	事業の内容
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	2億8365万円	金融商品取引業、投資運用業

2 関係業務の概要

受託者から委託を受けて、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

C 受益者代理人

1 氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

氏名	資本金の額	事業の内容
弁護士 古賀政治	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。