【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年4月26日
【計算期間】	第1期（自　2022年6月9日　至　2023年1月31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
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【電話番号】	03-3212-1211（大代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	該当事項はありません。
【代表者の役職氏名】	該当事項はありません。
【住所又は本店の所在の場所】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

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】

合同会社オルタナ2（以下「委託者」といいます。）(注）、本信託契約（以下に定義します。）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。）及び弁護士　古賀政治（以下「受益者代理人」といいます。）間の2022年6月1日付不動産管理処分信託受益権＜ALTERNAレジデンス 新宿中落合・経堂・門前仲町＞信託契約（譲渡制限付）（信託契約番号　No．280022637）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定された信託（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。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日（2022年6月9日）（以下「信託設定日」といいます。）に、本件不動産受益権を委託者から取得しました。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ています。

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います。

また、本信託の一般受益権（以下「本受益権」といいます。）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（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。）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、本受益権の発行時においては、委託者及び受託者が本受益権の共同の発行者でした。

（注）委託者は、2022年7月29日付で解散し、2022年12月30日付で清算手続が結了しており、本書の日付現在存在しません。以下同じです。

（２）【信託財産の基本的性格】

信託財産は、本書の日付現在、主として不動産管理処分信託の受益権及び金銭であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されました。

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	本件不動産受益権	3,088百万円(注2)	100.0%
合計		3,088百万円	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2022年4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（本信託の一般受益権を有する者をいいます。以下同じです。）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。）のために、信託財産である本件不動産受益権及び金銭を管理及び処分することを目的に設定されました。

（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：合同会社オルタナ2

信託財産の信託設定を行いました。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、精算受益権及びローン受益権の当初受益者でしたが、本受益権及び精算受益権の譲渡に伴い、2022年6月9日付で、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、全て受益者代理人及び精算受益者に承継されました。

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、委託者は本信託契約に係る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の譲渡後は受益者代理人及び精算受益者が有しています。

なお、委託者は、2022年7月29日付で解散し、2022年12月30日付で清算手続が結了しており、本書の日付現在存在しません。

(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、精算受益者の管理を行っています。また、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、信託事務の一部を日本マスタートラスト信託銀行株式会社、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・マネージャー」といいます。）及び株式会社ＳＢＩ証券へ委託しています。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（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。）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ています。

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、2022年6月1日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結しています。

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（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っています。

(ホ) 精算受益者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

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っています。

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　（イ） 精算受益権」をご参照ください。

(ヘ) 引受人、取扱金融商品取引業者：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2022年6月1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した。

(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。）は、(i)取扱金融商品取引業者との間で、2022年6月1日付で業務委託契約（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。）を締結するとともに、(ii)委託者及び取扱金融商品取引業者との間で2022年6月1日付で業務委託契約（当初受益者）を締結しており、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行っています。

(チ) レンダー：株式会社三菱ＵＦＪ銀行

株式会社三菱ＵＦＪ銀行（以下「レンダー」といいます。）は、本信託に対する貸付人として、受託者に対し、ローン受益権の償還等のための資金の融資を行っています。

(リ) 不動産信託受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

本信託の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）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っています。

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、投資者に単一の不動産を信託財産とした3つ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。本件不動産受益権の詳細については、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」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ており、アセット・マネージャーに、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委託しています。

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

受託者は、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３ 受託者、委託者及び関係法人の情報　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

信託財産を構成す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受益者及び精算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を保有する受益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。

(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。

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、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及び金銭の管理及び処分を目的に設定されました。2023年1月31日現在における本件不動産受益権及び金銭の内容は、以下のとおりです。

①　本件不動産受益権

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。

（2023年1月31日時点）

(イ)　投資対象不動産①

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="3">ALTERNA新宿中落合</td><td colspan="2">アセットタイプ</td><td>レジデンス</td></tr>
<tr><td colspan="7">投資対象不動産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">不動産管理処分信託設定年月日</td><td colspan="2">2021年3月30日</td><td colspan="2">投資対象不動産に対する権利の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td colspan="2" rowspan="2">944百万円
（2023年1月31日）</td><td rowspan="2">不動産管理処分信託契約の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2031年3月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">アクセス</td><td colspan="5">都営大江戸線「落合南長崎」駅　徒歩約9分
西武池袋線「椎名町」駅　徒歩約10分
西武新宿線「中井」駅　徒歩約10分
都営大江戸線「中井」駅　徒歩約12分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="5">東京都新宿区中落合三丁目14番23号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>東京都新宿区中落合三丁目1387番4</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td colspan="2">2020年9月10日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">構造</td><td colspan="2" rowspan="2">壁式鉄筋コンクリート造5階建</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>70%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>197.12%</td><td>用途</td><td colspan="2">共同住宅</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第一種中高層住居専用地域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">938.18㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>389.57㎡</td><td>所有形態</td><td colspan="2">区分所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>総戸数</td><td colspan="2">29戸（管理員室を含みます。）</td></tr>
<tr><td colspan="3">地震PML（地震PML値調査業者）</td><td colspan="4">6.53%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）</td></tr>
<tr><td colspan="7">建物状況評価概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査業者</td><td colspan="2">大和不動産鑑定株式会社</td><td colspan="2">今後1年間に必要とされる修繕費</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査年月</td><td colspan="2">2022年4月</td><td colspan="2">今後2～10年間に必要と想定される修繕費</td><td>6,336千円</td></tr>
</table>

関係者			
PM会社	東急住宅リース 株式会社	マスターリース会社	東急住宅リース 株式会社
		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	2023年3月29日
		マスターリース契約の 契約更改の方法	1年ごと自動更新
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	715.12㎡	賃貸可能戸数	28戸
賃貸面積	664.10㎡	賃貸戸数	26戸
稼働率 （面積ベース）	2023年1月末日　92.9%	稼働率 （戸数ベース）	2023年1月末日　92.9%
月額賃料及び共益費	3,017,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	36,204,000円	主要テナント（業種）	東急住宅リース株式会社 （不動産業）
敷金・保証金	901,500円		

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ALTERNA新宿中落合
鑑定評価額	944百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023年1月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	955	
運営収益	38	
潜在総収益（a）～（d）計	40	
（a）共益費込貸室賃料収入	38	
（b）水道光熱費収入	-	
（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	7	
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	1	
公租公課	2	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	30	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	30	
還元利回り	3.2%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	932	
割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	836	
土地比率	75.4%	
建物比率	24.6%	
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

＜物件の概要＞

・徒歩圏に3駅（都営大江戸線「落合南長崎」駅徒歩約9分、西武池袋線「椎名町」駅徒歩約10分、西武新宿線「中井」駅徒歩約10分、都営大江戸線「中井」駅徒歩約12分）が所在し、通勤・通学にマルチなアクセス環境を有する築浅物件

・全戸に2つのクローゼットを完備。全9種の間取りを用意、ライフスタイルに合わせて様々な一人暮らし向け居住空間を設計

＜投資対象不動産の特徴＞

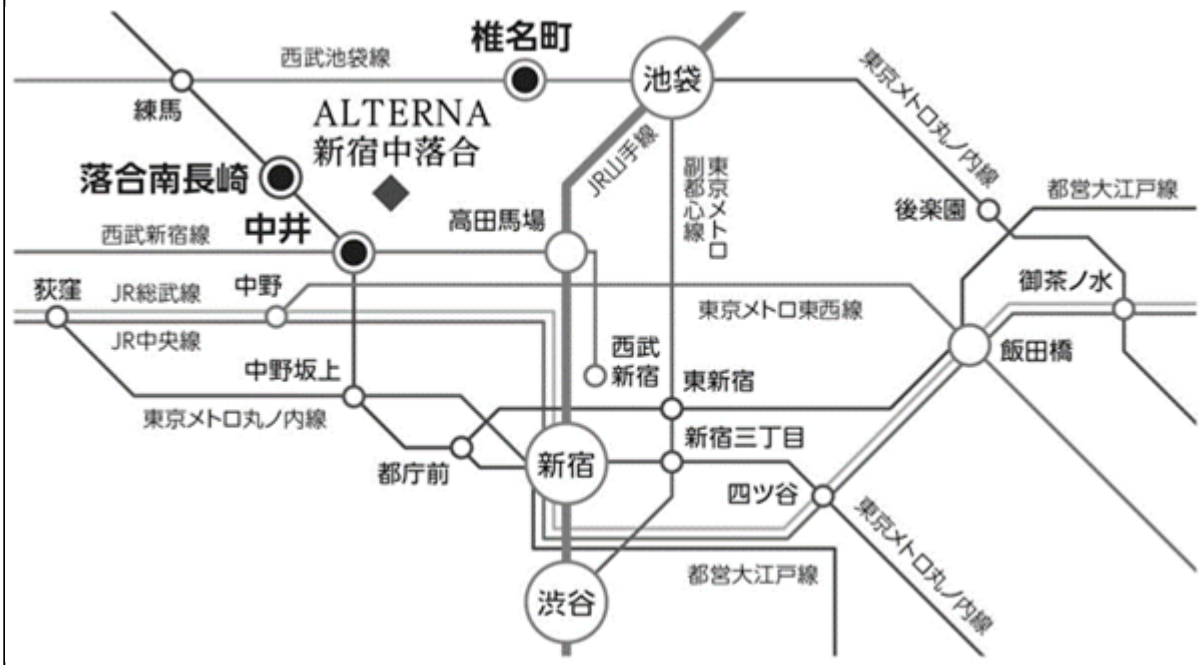
・本物件は、2020年9月に竣工し、1K10戸・1DK18戸からなる全28戸の築浅の共同住宅物件です。

・本物件は都営大江戸線「落合南長崎」駅徒歩約9分、西武池袋線「椎名町」駅徒歩約10分、西武新宿線「中井」駅徒歩約10分、都営大江戸線「中井」駅徒歩約12分と徒歩圏に最寄り駅3駅を有しており、新宿・池袋・六本木など都心の主要なビジネス街・商業拠点へのマルチなアクセス環境が整っています。また、周辺には複数の商店街をはじめ、商業施設・公共施設・医療施設が充実していることから一人暮らしに事欠くことはなく、近隣には「上智大学」「目白大学」「立教大学」などの大学や専門学校が徒歩圏内にあり、有名上業企業本社も沿線エリアに点在することから単身のビジネスマン・学生からの高い居住ニーズが見込まれます。

・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 ② 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 ① 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。）。

フロアプラン例

地図


椎名町
西武池袋線
池袋
練馬
ALTERNA
新宿中落合
落合南長崎
中井
高田馬場
JR山手線
東京メトロ副都心線
東京メトロ丸ノ内線
後楽園
都営大江戸線
西武新宿線
荻窪
JR総武線
中野
東京メトロ東西線
御茶ノ水
JR中央線
西武新宿
東新宿
飯田橋
中野坂上
東京メトロ丸ノ内線
新宿三丁目
都庁前
新宿
四ツ谷
東京メトロ丸ノ内線
都営大江戸線
渋谷

椎名町小
椎名町駅
西武池袋線
目白通り
南長崎スポーツセンター
ライフ落合南長崎駅前店
富士見台小
山手通り
豊島区
落合南長崎駅
新宿中落合郵便局
目白通り
都営大江戸線
落合第二中
ALTERNA新宿中落合
落合第三小
聖母病院
落合第二地域センター
落合第一小
おとめ山公園
落合中
新宿区
西坂公園
落合第四小
目白研心高・中
目白大学
新目白通り
下落合駅
西武新宿線
中井駅

(ロ) 投資対象不動産②

物件名称	ALTERNA経堂		アセットタイプ		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	2021年3月30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）	1,340百万円（2023年1月31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	2031年3月31日
アクセス	小田急小田原線「経堂」駅　徒歩約9分 東急世田谷線「宮の坂」駅　徒歩約13分				
所在地（住居表示）	東京都世田谷区桜丘一丁目8番17号				
土地	地番	東京都世田谷区桜丘一丁目649番3	建物	建築時期	2021年1月8日
				構造	壁式鉄筋コンクリート造3階建
	建蔽率	80%			
	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	1,305.59㎡
	敷地面積	696.84㎡		所有形態	区分所有権
	所有形態	所有権		総戸数	40戸（管理員室を含みます。）
地震PML（地震PML値調査業者）			6.83%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）		
建物状況評価概要					
調査業者	大和不動産鑑定株式会社		今後1年間に必要とされる修繕費		-
調査年月	2022年4月		今後2～10年間に必要と想定される修繕費		6,858千円

関係者			
PM会社	東急住宅リース 株式会社	マスターリース会社	東急住宅リース 株式会社
		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	2023年3月29日
		マスターリース契約の 契約更改の方法	1年ごと自動更新
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	1,027.71㎡	賃貸可能戸数	39戸
賃貸面積	944.75㎡	賃貸戸数	36戸
稼働率 （面積ベース）	2023年1月末日　91.9%	稼働率 （戸数ベース）	2023年1月末日　92.3%
月額賃料及び共益費	4,064,500円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	48,774,000円	主要テナント（業種）	東急住宅リース株式会社 （不動産業）
敷金・保証金	1,572,000円		

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ALTERNA経堂
鑑定評価額	1,340百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023年1月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	1,350	
運営収益	53	
潜在総収益（a）～（d）計	55	
（a）共益費込貸室賃料収入	52	
（b）水道光熱費収入	-	
（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	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	3	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	43	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	43	
還元利回り	3.2%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,320	
割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,160	
土地比率	71.7%	
建物比率	28.3%	
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

＜物件の概要＞

・小田急小田原線「経堂」駅徒歩約9分に立地、渋谷・新宿・霞が関など都心ビジネス街・商業拠点へのアクセスが容易な築浅（注）物件

・全住戸にウォークインクローゼット・対面カウンターを採用、余裕のある一人暮らし向け居住空間を設計

（注）「築浅」とは、本書の日付現在で建築後5年を経過していないことをいいます。以下同じです。

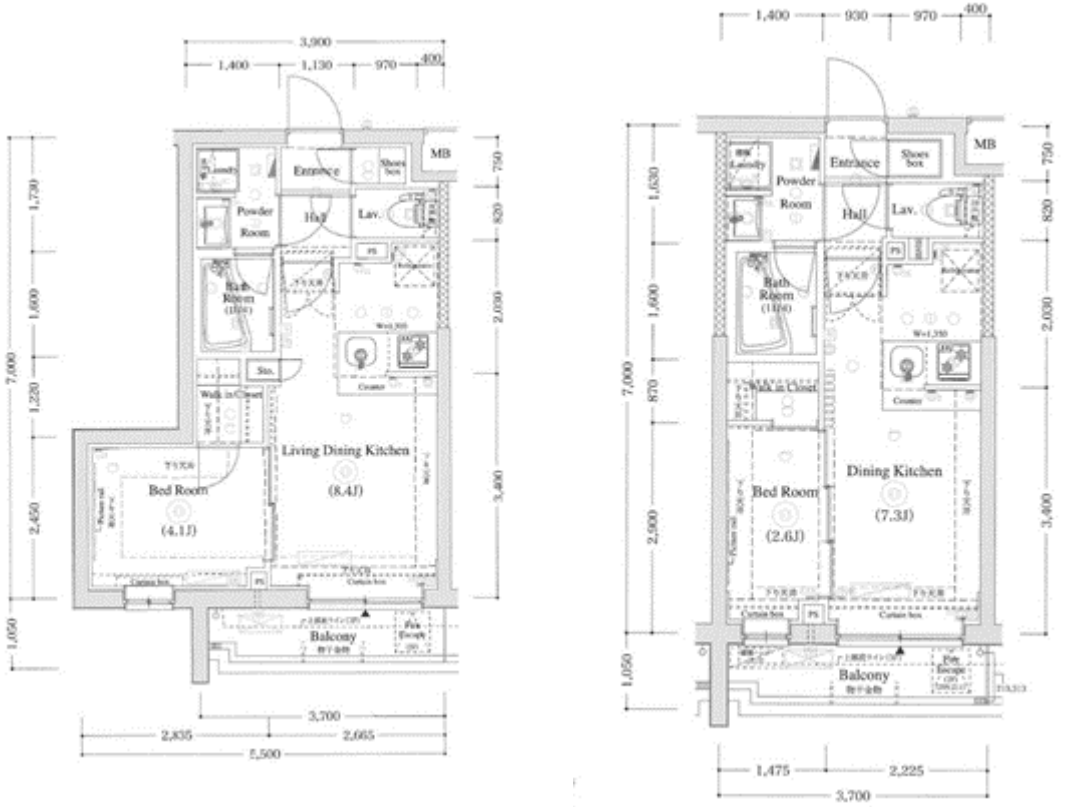
＜投資対象不動産の特徴＞

・本物件は、2021年1月に竣工し、1DK36戸・1LDK3戸からなる全39戸の築浅の共同住宅物件です。
全住戸にウォークインクローゼットが設置され、収納力が高いレイアウトが特徴となっています。

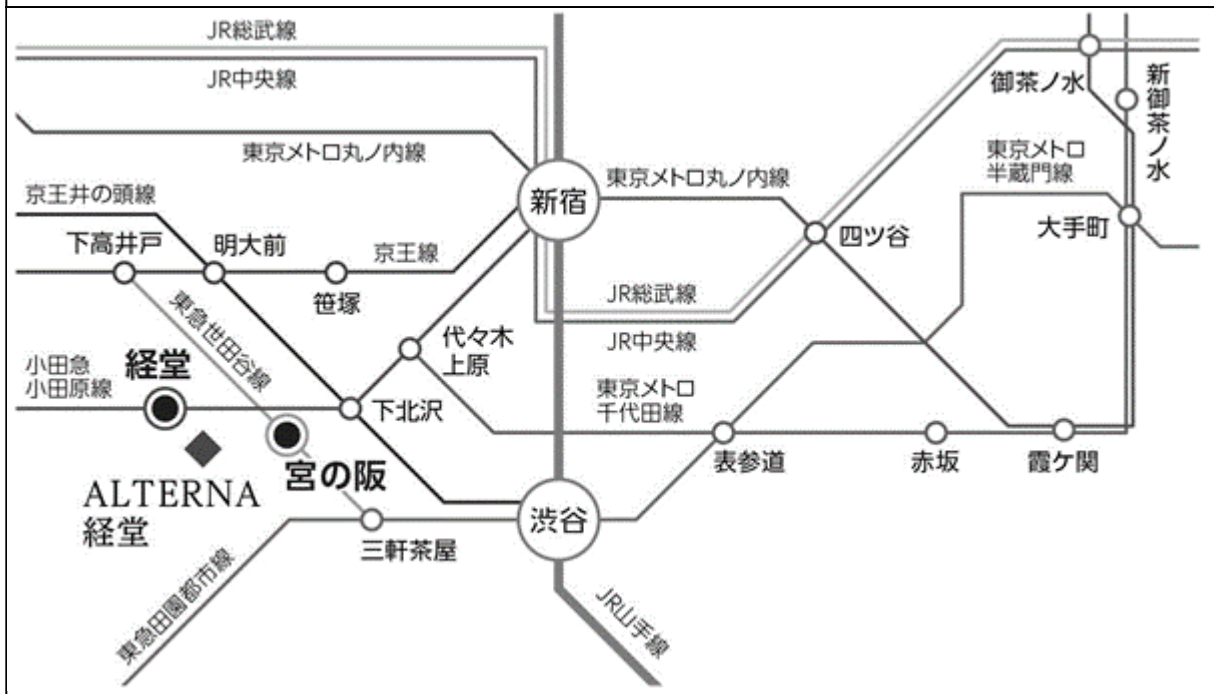
・本物件の所在は、小田急小田急線「経堂」駅から徒歩約9分、また東急世田谷線「宮の坂」駅から徒歩約13分に位置しており、霞が関や新宿といった都心の主要なビジネス街・商業拠点へダイレクトにアクセスが可能な高い利便性を有します。近隣の経堂農大通り商店街には150店以上のショップ、また、ジャンル・価格帯も様々な飲食店が立ち並ぶことに加えて、烏山川緑道・豪徳寺など自然が感じられるスポットがあることから恵まれた住環境が整っています。区内には多くの大学・専門学校に加えて複数の有名企業本社が点在することから単身のビジネスマン・学生を中心に高い賃貸需要が見込まれる希少性の高い物件です。

・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　② 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　① 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。）。

フロアプラン例



地図


JR総武線
JR中央線
東京メトロ丸ノ内線
京王井の頭線
下高井戸
明大前
京王線
笹塚
東急世田谷線
小田急
小田原線
経堂
ALTERNA
経堂
宮の阪
下北沢
代々木
上原
新宿
東京メトロ丸ノ内線
JR総武線
JR中央線
東京メトロ
千代田線
四ツ谷
御茶ノ水
新御茶ノ水
東京メトロ
半蔵門線
大手町
表参道
赤坂
霞ケ関
渋谷
三軒茶屋
東急田園都市線
JR山手線

新宿
経堂コルティ
経堂駅
世田谷区
小田急小田原線
農大通り
世田谷小
世田谷八幡宮
豪徳寺
ライフ経堂店
業務スーパー 経堂店
城山通り
宮の坂駅
鴎友女子学園高・中
農大通り
経堂五丁目特別保護区
ALTERNA経堂
桜木中
東急世田谷線
桜丘小
和光小
桜丘中
上町駅
さくら公園
東京農業大学
世田谷キャンパス
東京農大稲花小
東京農大第一高・中
世田谷通り

(ハ) 投資対象不動産③

物件名称	ALTERNA門前仲町		アセットタイプ		レジデンス
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分信託設定年月日	2021年3月30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）	1,190百万円（2023年1月31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	2031年3月31日
アクセス	東京メトロ東西線、都営大江戸線「門前仲町」駅　徒歩約6分 東京メトロ半蔵門線、都営大江戸線「清澄白河」駅　徒歩約8分 JR京葉線・武蔵野線　「越中島」駅　徒歩約14分				
所在地（住居表示）	東京都江東区深川一丁目8番11号				
土地	地番	東京都江東区深川一丁目7番16,36	建物	建築時期	2021年2月22日
				構造	鉄筋コンクリート造12階建
	建蔽率	80%			
	容積率	500%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,135.08㎡
	敷地面積	177.03㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	34戸（管理員室を含みます。）
地震PML（地震PML値調査業者）			7.83%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）		
建物状況評価概要					
調査業者	大和不動産鑑定株式会社		今後1年間に必要とされる修繕費	-	
調査年月	2022年4月		今後2～10年間に必要と想定される修繕費	8,382千円	

関係者			
PM会社	東急住宅リース 株式会社	マスターリース会社	東急住宅リース 株式会社
		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	2023年3月29日
		マスターリース契約の 契約更改の方法	1年ごと自動更新
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	869.55㎡	賃貸可能戸数	33戸
賃貸面積	843.20㎡	賃貸戸数	32戸
稼働率 （面積ベース）	2023年1月末日　97.0%	稼働率 （戸数ベース）	2023年1月末日　97.0%
月額賃料及び共益費	3,925,500円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	47,106,000円	主要テナント（業種）	東急住宅リース株式会社 （不動産業）
敷金・保証金	1,247,500円		

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ALTERNA門前仲町
鑑定評価額	1,190百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023年1月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	1,200	
運営収益	49	
潜在総収益（a）～（d）計	51	
（a）共益費込貸室賃料収入	48	
（b）水道光熱費収入	-	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	2	
空室等損失等	2	
運営費用	10	
維持管理費	3	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	0	
テナント募集費用等	1	
公租公課	2	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	39	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	38	
還元利回り	3.2%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,180	
割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,030	
土地比率	69.8%	
建物比率	30.2%	
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

＜物件の概要＞

・東京メトロ東西線・都営大江戸線「門前仲町」駅徒歩約6分、東京メトロ半蔵門線・都営大江戸線「清澄白河」駅徒歩約8分、JR京葉線・武蔵野線「越中島」駅徒歩約14分に立地、都心へのアクセスに事欠かず発展著しい江東区に位置する築浅共同住宅物件。

・全戸間取り1DKのため、在宅勤務にも対応可能な一人暮らし向け居住空間を設計

＜投資対象不動産の特徴＞

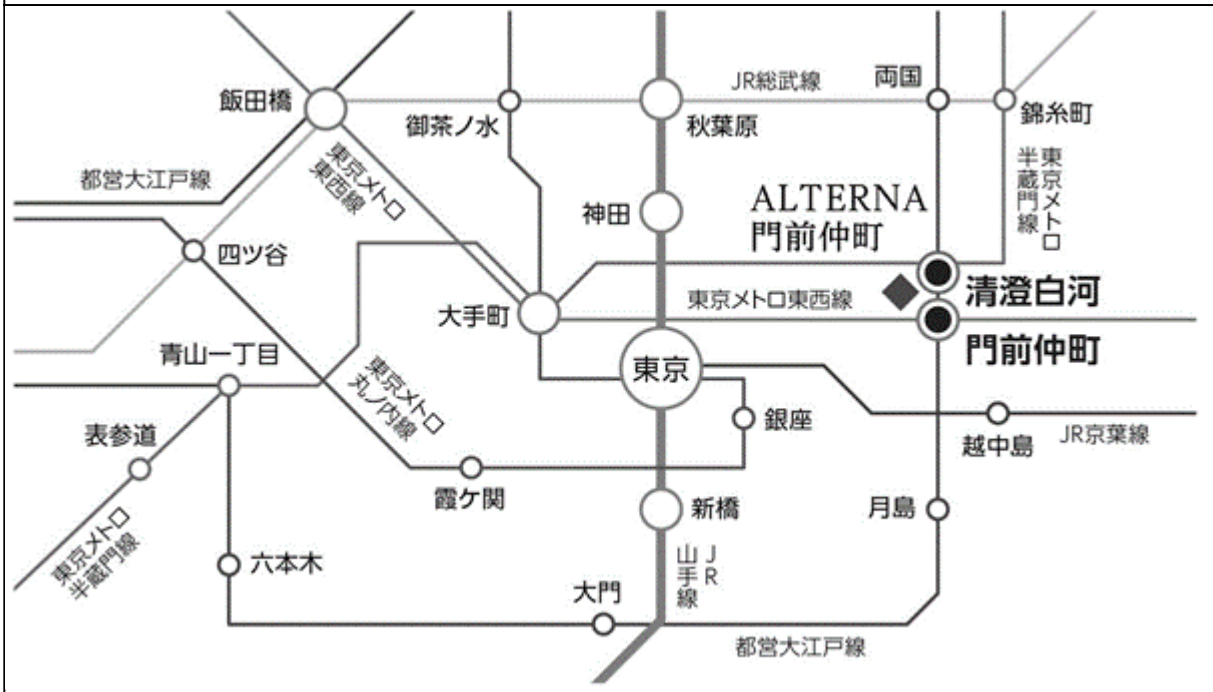
・本物件は、2021年3月に竣工し、1DK33戸からなる築浅の共同住宅物件です。東京メトロ東西線・都営大江戸線「門前仲町」駅徒歩約6分、東京メトロ半蔵門線・都営大江戸線「清澄白河」駅徒歩約8分、JR京葉線・武蔵野線「越中島」駅徒歩約14分に位置しており、東京・大手町・汐留・上野・六本木など都心の主要ビジネス・ショッピングエリアにダイレクトにアクセスが可能です。

・また豊洲エリアを中心に大学キャンパスが多数点在することから、単身のビジネスマン・学生からの高い居住ニーズが見込まれます。周辺には、清澄庭園・富岡八幡宮など名所がある他、江戸時代からの歴史ある門前町には、下町風情が残る老舗の飲食店に加えて近年にはカフェ・洋食店などの出店も多く、賑わいと静けさが両立する住みよい環境が整います。

・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　② 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　① 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。）。

フロアプラン例

地図


飯田橋
御茶ノ水
JR総武線
秋葉原
両国
錦糸町
都営大江戸線
東京メトロ東西線
神田
ALTERNA
門前仲町
東京メトロ半蔵門線
四ツ谷
清澄白河
東京メトロ東西線
大手町
門前仲町
青山一丁目
東京
東京メトロ丸ノ内線
銀座
表参道
越中島
JR京葉線
霞ケ関
新橋
月島
東京メトロ半蔵門線
六本木
山手線
JR
大門
都営大江戸線

清澄白河駅
清洲橋通り
東京メトロ半蔵門線
東京都現代美術館
清洲橋
箱崎JCT
中村高・中
霊巌寺
隅田川
清澄公園
江東区
深川第六中
清澄通り
都営大江戸線
仙台堀川
浄心寺
木場公園
オーケー 平野店
コーナン江東深川店
永代橋
ALTERNA門前仲町
深川北スポーツセンター
福住
明治小
深川第二中
深川えんま堂
東京メトロ東西線
永代通り
首都高速9号深川線
深川警察署
深川不動堂
木場
木場公園
門前仲町駅
数矢小
臨海小
富岡八幡宮
大横川

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) 「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）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、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。

(ニ) 「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。
- 「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。

(ホ) 「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、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2021年2月付地震PML評価報告書に基づき記載しています。

(ヘ) 「建物状況評価概要」について

「建物状況評価概要」は、本件不動産受益権の信託設定に際して、委託者からの委託に基づき、大和不動産鑑定株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物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。

(ト) 「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。）を締結しているマスターリース会社を記載しています。
- 「マスターリース種別」は、締結されている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。

(チ) 「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、2023年1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。

(リ) 「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2023年1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、2023年1月末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2023年1月末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、記載の時点における「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2023年1月末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。**
- **「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2023年1月末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。**

・「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2023年1月末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、記載の時点における「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、本書の日付現在で、当該テナントへの賃貸面積が当該物件の賃貸面積の10%以上を占めているテナントを記載しています。

(ヌ) 「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、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、一般財団法人日本不動産研究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一般財団法人日本不動産研究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。

(ル) 「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。

② 金銭（2023年1月31日時点）

資産の種類	金銭
金額	49,287千円

（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ています。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 （ホ）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「Progmat」です。詳細は、以下のとおりです。

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「Progmat」にて管理し、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転が「Progmat」上の帳簿への記録によって行われます。当該帳簿は、「Progmat」において登録される受益者等に係る情報とともに、本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿（以下「受益権原簿」といいます。）を構成します。「Progmat」の構成技術としては、「プライベート／コンソーシアム型」のDLTを採用し、具体的なDLT基盤として「Corda」を採用しています。

a 「プライベート／コンソーシアム型」DLTの内容

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。

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

b DLT基盤「Corda」の内容

「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。

(a) 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。

(b) 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。

(c) スマートコントラクトの柔軟な実装が可能

「Corda」では、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。

本受益権の取得及び譲渡のために用いているプラットフォームの名称及び内容は、以下のとおりです。

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「Progmat」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、「Progmat」と連携します。

a プラットフォーム「Progmat」の内容

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「Progmat」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。

(a) 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

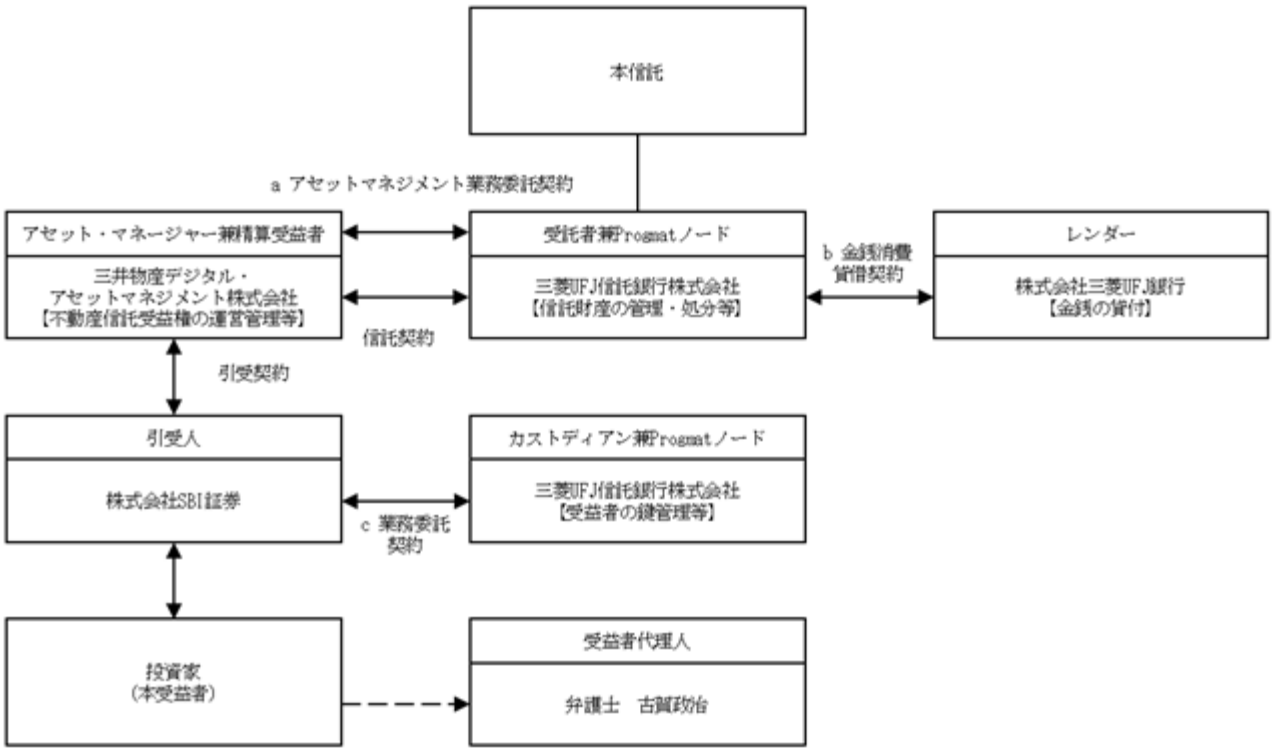
本信託契約において、プラットフォーム上で本受益権の譲渡が記録された場合には、譲渡制限（注）が付されている本受益権の譲渡に係る受託者の承諾があったとみなされることとされているため、プラットフォーム上での譲渡が法的にも有効な権利移転となり、また、かかるプラットフォーム上での譲渡記録をもって受益権原簿の名義書換が行われるため、デジタル完結で第三者への対抗要件を備えることも可能です。プラットフォーム上の譲渡が必ずしも法的な権利移転と一体ではない場合、各セキュリティ・トークンの根拠法令に応じた対抗要件を、別途手続のうえで備える必要があるため、「Progmat」はより安定的・効率的な取引を可能とすることが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２ 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。

(b) 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

「Progmat」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「Progmat」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、「Progmat」におけるノードは、受託者及びカストディアンが保有します。

＜本信託のスキーム図＞



(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、2022年6月1日付でアセット・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）の処分、運営及び管理等に関する業務を行っています。

b 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2022年6月1日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である2022年6月9日（以下「貸付実行日」といいます。）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（金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入関連契約」といいます。）を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行いました。

c 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)取扱金融商品取引業者との間で、それぞれ、2022年6月1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)委託者及び取扱金融商品取引業者との間で、2022年6月1日付で業務委託契約（当初受益者）を締結し、本受益権及び精算受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行っています。

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 本件不動産受益権

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（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委託しています。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（後記「(二) 信託計算期間」において定義されます。以下同じです。）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2023年1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、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額の範囲で行うことができます。 なお、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払いは行いません。

売却方針	原則として、信託計算期間である2029年7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2023年1月期から2029年1月期まで（2022年6月9日から2029年1月31日）の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者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7月期が終了する2029年7月31日までの間に本受益者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、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を検討するとともに、信託計算期間である2029年7月期が終了した後から2年間（2031年7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。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。 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、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ています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。
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・マネージャーが開設したホームページ（https://ir.alterna-x.com/ir003/）において公表します。

（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7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7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、本受益者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。

2023年1月31日時点における、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以下のとおり延滞が発生しています。

延滞の期間	テナント数（総賃料収入に対する割合）
1か月未満	0
1か月以上2か月未満	0
2か月以上3か月未満	0
3か月以上	1(1.0%)
合計	1(1.0%)

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。）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。

(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未処分利益の全額を配当するものとします。

(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ています。

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不動産受益権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。）×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 × 0.2%（税込0.22%）＋ B × 0.1%（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の終了時点）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の終了時点）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、信託の清算が結了した日です。

（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「Progmat」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×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 信託設定日の終了時点の本信託の総資産×0.15%（税込0.165%）×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 各信託計算期間毎に、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×0.075%（税込0.0825%）（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、当該信託計算期間中に全ての本件不動産受益権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1.0%（税込1.1%）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。

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）

報酬計算期間とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年1月末日及び7月末日並びに信託終了日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）をいいます。
なお、6か月を超える期間については、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、水道光熱費、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、ブレークファンディングコスト（もしあれば）
・貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
・本件不動産受益権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（2031年7月31日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2031年4月3日、信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。以下同じです。）又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。以下同じです。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権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、当該時点で残存する本件不動産受益権（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。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、本件不動産受益権の全部又は一部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、本件不動産受益権の売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と当該本件不動産受益権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、信託事務の一部を日本マスタートラスト信託銀行株式会社、アセット・マネージャー及び株式会社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、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信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産が残存するときには、当該本件不動産受益権若しくは投資対象不動産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、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意する場合には、当該合意する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

精算受益権は、その保有者が、本件不動産受益権に係る債権及び債務のうち本信託の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むが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）について受託者から承継を受け、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後的な精算を行うための信託受益権です。

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、精算受益権をアセット・マネージャーに対して譲渡し、アセット・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っており精算受益権に係る受益証券は不所持としています。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ず、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、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、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。

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、受益者代理人及び精算受益者は、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、受益者代理人及び精算受益者は、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、受益者代理人及び精算受益者は、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、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定に従い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れ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。）
c 本借入れに係る債務を担保するための、投資対象不動産に対する担保権の設定

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配当については、後記「（ニ）終了時の換金」及び「（ホ）最終信託配当及び償還」をご参照ください。

(ロ) ローン受益権

ローン受益権は、本件不動産受益権を取得するための売買代金その他の費用の一部の調達を本借入れによって実現するための信託受益権です。

ローン受益権については、信託法第185条第2項により、ローン受益権を表示する受益証券は発行されません。また、ローン受益権は電子記録移転有価証券表示権利等に該当しません。ローン受益権の当初の元本額は金1,400,969,389円ですが、受託者は、本借入れに係る貸付実行日において、本借入れによる借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行いました。

(ハ) 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不動産受益権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不動産受益権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、(ii)アセット・マネージャーに対する精算受益権の譲渡又は(iii)本借入れのいずれかが中止された場合

h 本件不動産受益権（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）の全てが売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「(ニ)　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処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精算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 受益者代理人及び精算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

(ニ) 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、当該時点で残存する本件不動産受益権（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。以下、本(ニ)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、本件不動産受益権の全部又は一部を合理的な価格で売却することができるものとします。

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

(ホ) 最終信託配当及び償還

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9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。

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も、信託終了日の9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（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。）に係る権利確定日（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。）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ています。

受託者は、信託配当支払日の8営業日前の日（以下「期中配当参照日」といいます。）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アンの事務の終了時点で「Progmat」に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における「Progmat」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が(i)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)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5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等を記載した配当金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。

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取扱金融商品取引業者に支払うべき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時点で「Progmat」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、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、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精算受益者に対して、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、精算受益者に対する最終信託分配額（ただし、精算受益者に対する元本交付額を除きます。）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、償還金支払日（信託終了日をいいます。以下同じです。）の8営業日前（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の事務の終了時点で「Progmat」に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における「Progmat」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5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等を記載した最終配当金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。

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取扱金融商品取引業者に支払うべき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、償還金支払日に、最終信託配当受領権及び償還金受領権の権利確定日である信託終了日時点で「Progmat」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、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、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精算受益者に対して、償還金支払日に、本受益権及び精算受益権の元本（ただし、償還金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。

(ヘ) 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、2022年6月1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2022年6月1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っています。

(ト) 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、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

(チ) 本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、本信託契約締結日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日において、その他金銭消費貸借契約に付随するプロジェクト契約及び担保契約等を締結し、ローン受益権の償還等のため、貸付実行日に本借入れを行いました。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、本借入れに係る債務を一切承継しないものとされています。

受託者は、本借入れに係る債務を担保するため、本件不動産受益権に対して質権を設定するとともに、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了することを停止条件として、投資対象不動産に抵当権を、投資対象不動産に関して締結された保険契約に基づき受託者が将来有する保険金請求権等に質権を、それぞれ設定しました。

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

本借入れに伴い、受託者は、配当停止事由が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払いを行うことができない旨が合意されています。

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ています。

さらに、強制売却事由が生じたとき、アセット・マネージャーについて、許認可の喪失等によりアセット・マネジメント業務委託契約に基づく継続的な業務遂行が不可能となったとき、倒産手続が開始されたとき等本借入関連契約に定める一定の事由が生じた場合には、レンダーはアセット・マネージャーを解任し、アセット・マネージャーに代わり受託者と投資一任契約を締結する者として一定の基準を満たす第三者を指名することができる旨が合意されています。

（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、精算受益権及びローン受益権の3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、精算受益権及びローン受益権の発行数は、各1個とします。

・本受益権　　総額金1,686,559,329円（1口当たり金463,595円）
・精算受益権　　金10,000円（1個の金額）
・ローン受益権　　金1,400,969,389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、本受益権の買入れ、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２ 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（なお、分配金については特定口座での取扱いが可能です。）。

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

＜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２ 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、2029年7月期の信託計算期間（2029年2月1日から2029年7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2023年1月期から2029年1月期まで（2022年6月9日から2029年1月31日）の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者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7月期の信託計算期間が終了する2029年7月31日までの間に本受益者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、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を検討するとともに、信託計算期間である2029年7月期が終了した後から2年間（2031年7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。

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ています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権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7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7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」等の用語を用いております。アセット・マネージャーは運用に際し、本受益者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。

（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】

（千円）

		当特定期間
		2023年1月31日
	総資産額	3,347,045
	負債総額	1,676,767
	純資産総額	1,670,278

（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】

（千円）

		当特定期間
		自　2022年6月9日 至　2023年1月31日
	収益合計	84,715
	費用合計	58,647
	当期純利益	26,067

（４）【買戻し等の実績】

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アセット・マネージャー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、信託財産を単一の不動産信託受益権である本件不動産受益権として保有しており、本件不動産受益権の信託財産は少数の不動産である投資対象不動産となっています。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、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、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。

(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。

・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 a 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ています。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になりますが、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になります。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。

(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、また本書の日付現在委託者は2022年7月29日付で解散し、2022年12月30日付で清算手続が結了しているため、当該損害賠償請求によって損害等を回復することは困難です。

・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。

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7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、「Progmat」において、受託者に対する本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う必要があります。これらの手続に沿った請求が行われない場合には、受託者による本受益権の譲渡の承諾は行われず、本受益権の譲渡は成立しません。また、各計算期日（信託終了日を含みます。）の10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8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２ 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、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会及び売却価格による影響を受けます。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ています。

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、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）、不動産管理処分信託の委託者、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金融商品取引業者等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) 本借入れに関するリスク

・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、配当停止事由、強制売却事由等が設けられます。したがって、本借入れにおいても、これらの条項が設けられ、受託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、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。

・本借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権等に担保権を設定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。

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

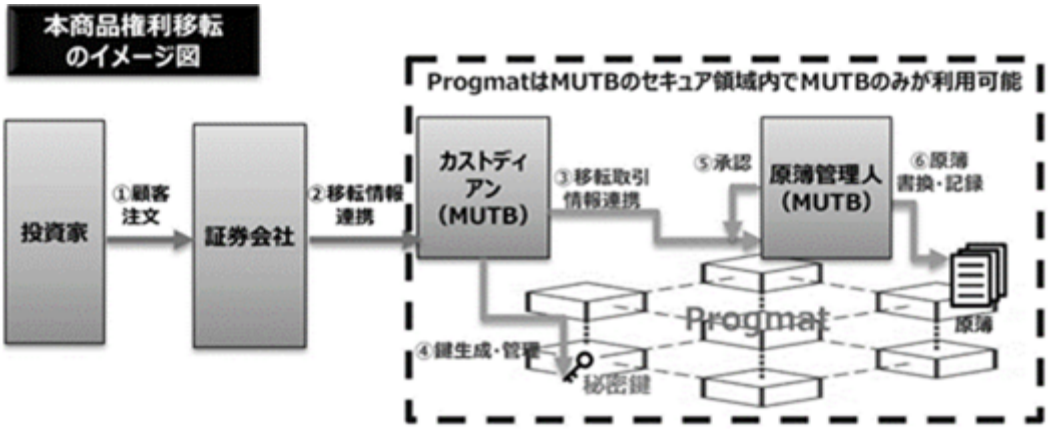
(ハ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

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

・受託者が管理するシステムや当該システムの利用にあたり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。

・本受益権の譲渡に係る受託者に対する譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求は、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２ 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、カストディアンが取扱金融商品取引業者からの各種通知を受領する時間によっては、受託者の承諾及び受益権原簿の記録が翌営業日となる場合があります。この場合には、カストディアンに対する通知に記載された情報にかかわらず、受益権原簿への記録が行われた日が譲渡日と取り扱われるため、当事者が当初想定した日に本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。

・「Progmat」の分散台帳（ブロックチェーン）は「R3 LLC」が提供しているソフトウェアをベースに開発されており、受託者であり、かつ、カストディアンでもある三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社のセキュア領域内で三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社のみが使用可能となっています。そのため、今後、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。



(ニ) 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。「Progmat」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、「Progmat」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、「Progmat」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。「Progmat」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「Progmat」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、アセット・マネージャー及び受託者は、意図しない財産的価値の移転が生じたとしても、「Progmat」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、「Progmat」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。

６【信託財産の経理状況】

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。その後の改正を含みます。）及び受益証券発行信託計算規則に基づいて作成されています。

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、当信託計算期間（2022年6月9日から2023年1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を受けています。

（１）【貸借対照表】

（単位：千円）

	当特定期間 （2023年1月31日現在）
資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	49,287
信託現金及び信託預金	36,793
前払費用	4,096
未収入金	94
流動資産合計	90,272
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	777,155
減価償却累計額	△8,548
信託建物（純額）	※4 768,606
信託建物附属設備	284,384
減価償却累計額	△7,640
信託建物附属設備（純額）	※4 276,743
信託構築物	14,665
減価償却累計額	△351
信託構築物（純額）	※4 14,313
信託土地	※4 2,147,134
有形固定資産合計	3,206,798
投資その他の資産	
長期前払費用	21,906
投資その他の資産合計	21,906
固定資産合計	3,228,704
繰延資産	
開業費	28,068
繰延資産合計	28,068
資産合計	3,347,045
負債の部	
流動負債	
未払金	2,113
未払費用	8,471
前受収益	11,073
その他	1,388
流動負債合計	23,046
固定負債	
長期借入金	※4 1,650,000
信託預り敷金及び保証金	3,721
固定負債合計	1,653,721
負債合計	1,676,767
元本等の部	
元本	
一般受益権	※1 1,683,203
精算受益権	※1 10
受益権調整引当額	※1 △12,935
元本合計	1,670,278
元本等合計	1,670,278
負債元本等合計	3,347,045

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	当特定期間 （自　2022年6月 9日 至　2023年1月31日）
経常収益	
賃貸事業収入	※1 84,714
銀貸利息	0
その他経常収入	0
経常収益合計	84,715
経常費用	
賃貸事業費用	※1 35,380
資産運用報酬	3,253
受託者報酬	5,432
一般事務委託手数料	435
会計監査人費用	1,000
融資関連費用	2,655
支払利息	4,436
開業費償却	4,318
その他経常費用	1,736
経常費用合計	58,647
経常利益	26,067
当期純利益	26,067
前期繰越利益	-
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	26,067
受益権調整引当益	12,935
利益処分額	
受益権収益分配金	39,002
一般受益権	39,002
利益処分額合計	39,002
次期繰越利益	-

【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）** **定額法を採用しております。** **なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。** **信託建物　63年** **信託建物附属設備　23～28年** **信託構築物　28年** **(2) 長期前払費用** **定額法を採用しております。**
2.　収益及び費用の計上基準	**(1) 収益の認識基準** **本信託財産における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。** **①本件不動産受益権の売却** **本件不動産受益権の売却については、本件不動産受益権の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。なお、当特定期間において不動産売却損益はありません。** **(2) 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特定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、精算金として委託者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、当特定期間において5,173千円です。**
3.　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、信託建物附属設備、信託構築物、信託土地** **③　信託預り敷金及び保証金** **(2) 消費税等の会計処理** **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。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。**

（貸借対照表に関する注記）

1.　元本及び留保金の変動

当特定期間（自　2022年6月9日　至　2023年1月31日）

（単位：千円）

	元本等						
	元本				留保金	留保金合計	元本等合計
	一般受益権	精算受益権	ローン受益権	受益権調整引当額	次期繰越利益		
当特定期間期首残高	-	-	-	-	-	-	-
当特定期間変動額							
設定	1,686,559	10	1,400,969	-	-	-	3,087,538
一般受益権の取り崩し	(3,356)	-	-	-	-	-	(3,356)
ローン受益権の償還	-	-	(1,400,969)	-	-	-	(1,400,969)
当期純利益	-	-	-	-	26,067	26,067	26,067
受益権調整引当益	-	-	-	(12,935)	12,935	12,935	-
利益処分額	-	-	-	-	(39,002)	(39,002)	(39,002)
当特定期間変動額合計	1,683,203	10	-	(12,935)	-	-	1,670,278
当特定期間期末残高	1,683,203	10	-	(12,935)	-	-	1,670,278

2.　受益権の種類及び総数に関する事項

当特定期間（自　2022年6月9日　至　2023年1月31日）

受益権の種類	当特定期間期首	当特定期間増加	当特定期間減少	当特定期間末
	（口）	（口）	（口）	（口）
一般受益権	-	3,638	-	3,638
精算受益権	-	1	-	1
ローン受益権	-	1	1	-

3.　配当に関する事項

当特定期間（自　2022年6月9日　至　2023年1月31日）

受益権の種類	配当金の総額（千円）	1口当たり配当額（千円）	基準日	効力発生日
一般受益権	39,002	10	2023年1月31日	2023年1月31日
精算受益権	-	-	-	-
ローン受益権	-	-	-	-

4．担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりです。

（単位：千円）

	当特定期間 自 2022年6月9日 至 2023年1月31日
信託建物	768,606
信託建物附属設備	276,743
信託構築物	14,313
信託土地	2,147,134
計	3,206,798

担保付債務は、次のとおりです。

（単位：千円）

	当特定期間 自 2022年6月9日 至 2023年1月31日
長期借入金	1,650,000
計	1,650,000

（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）

	当特定期間 自 2022年6月9日 至 2023年1月31日
Ａ．不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸収入	
賃料収入	84,714
不動産賃貸事業収益合計	84,714
Ｂ．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費用	7,073
信託報酬	1,162
修繕費	960
水道光熱費	1,128
保険料	209
減価償却費	16,541
公租公課	3,251
テナント募集関係費	4,259
その他賃貸事業費用	794
不動産賃貸事業費用合計	35,380
Ｃ．不動産賃貸事業損益(Ａ－Ｂ)	49,334

（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

本信託は、資金運用については短期的な預金等に限定し、金融機関に対する借入れにより資金を調達しております。

(2)金融商品の内容及びそのリスク

①信託預金

信託預金は、本信託財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余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

②銀行勘定貸

銀行勘定貸とは、本信託財産である金銭を受託者の銀行勘定で運用することをいい、運用先である受託者の信用状況が悪化した場合、投資した金銭の一部または全部が毀損することがあります。

③借入金

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。

(3)金融商品に係るリスク管理体制

本信託では、アセット・マネージャーの決定に基づき金融商品に係る取引を行っております。アセット・マネージャーでは各金融商品に係る参照金利の水準変動、取引相手の信用状況、本信託のキャッシュ・フロー等のモニタリングを実施しております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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、銀行勘定貸、信託現金及び信託預金は短期間で決済されるため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。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当特定期間（自　2022年6月9日　至　2023年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
長期借入金	1,650,000	1,650,000	-

（注）長期借入金の決算日後の返済予定額

当特定期間（自　2022年6月9日　至　2023年1月31日）

（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	-	-	-	-	-	1,650,000

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、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使用して算定した時価

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

時価の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

該当事項はありません。

(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

当特定期間（自　2022年6月9日　至　2023年1月31日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	1,650,000	-	1,650,000

（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

長期借入金

変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、また、本信託の信用状態は借入実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

（賃貸等不動産に関する注記）

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本信託は、東京都において、居住用の建物(土地を含む)を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価等に関する事項

当特定期間（自　2022年6月9日　至　2023年1月31日）

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当特定期間末の時価
前期末残高	当特定期間 増減額	当特定期間 期末残高	
-	3,206,798	3,206,798	3,474,000

（注1）当特定期間中増減額のうち、増加額は居住用建物の購入によるものであり、減少額は減価償却費によるものです。

（注2）当特定期間末の時価は、不動産鑑定会社の鑑定評価額によるものです。

（注3）賃貸等不動産に関する損益は、損益計算書に記載のとおりです。

（関連当事者との取引に関する注記）

当特定期間（自　2022年6月9日　至　2023年1月31日）

（単位：千円）

種類	会社等の名称	議決権の所有（被所有割合）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
同一の親会社を持つ会社	株式会社三菱UFJ銀行	なし	金銭貸借関係	長期借入金の借入	1,650,000	長期借入金	1,650,000
				支払利息	4,436	-	-

（セグメント情報等に関する注記）

1. セグメント情報

本信託は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

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経常収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

① 経常収益

本邦の外部顧客への経常収益が損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

当特定期間（自 2022年6月9日　至 2023年1月31日）

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連するセグメント名
東急住宅リース株式会社	84,714	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

	当特定期間 自　2022年6月9日 至　2023年1月31日
1口当たり純資産（一般）	459,117 円
1口当たり純資産（精算）	10,000 円
１口当たり当期純利益（一般）	7,165 円
１口当たり当期純利益（精算）	- 円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。
（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当特定期間 自　2022年6月9日 至　2023年1月31日
当期純利益（千円）	26,067
一般受益権に係る当期純利益（千円）	26,067
精算受益権に係る当期純利益（千円）	-
一般受益権の期中平均投資口数（口）	3,638
精算受益権の期中平均投資口数（口）	1

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

第２【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「Progmat」において管理されています。

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「Progmat」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、受渡日及び移転区分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、「Progmat」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「Progmat」に記録します（当該投資家情報が「Progmat」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）、受渡日及び移転区分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「Progmat」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「Progmat」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に（ただし、当該翌営業日の午後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「Progmat」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、「Progmat」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「Progmat」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を初回とする各決算発表日の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定期間、取扱金融商品取引業者に対し、1口当たり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。この場合、取扱金融商品取引業者は、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、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。

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（火災、噴火、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となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会は保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、相続人たる地位を証明する書類などが必要になります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については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となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会は保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、罹災証明書、罹災届出証明書といった公的機関が証明する書類などが必要となります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

ただし、各信託計算期日（信託終了日を含みます。）の10営業日前の日（同日を含みます。）から当該信託計算期日の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、各信託計算期日（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。）から当該信託計算期日（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。

2 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。

3 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３【受託者、委託者及び関係法人の情報】

１【受託者の状況】

（１）【受託者の概況】

① 資本金の額等

2022年9月末日現在、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。

（イ） 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。

（ロ） 発行済株式

種類	中間会計期間末現在発行数（株）（2022年9月30日）	半期報告書提出日現在発行数（株）（2022年11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、2022年6月27日現在の情報です。ただし、以下の記載のうち執行役員の人数に関する記載は、2022年11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20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。

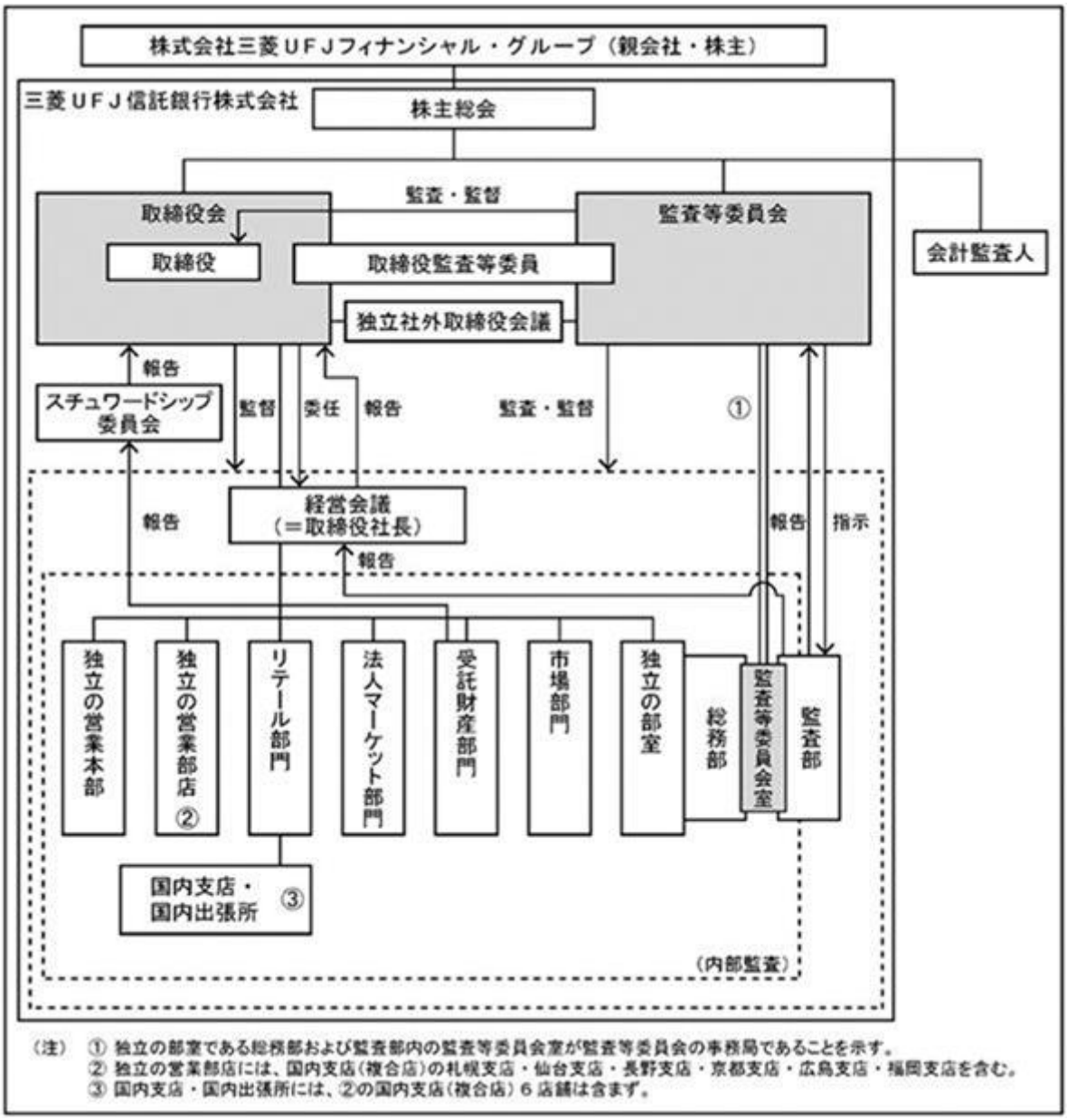
・受託者は、取締役会の傘下に、取締役社長、取締役副社長執行役員、取締役専務執行役員、部門長、コーポレートセンターの担当常務役員及び経営企画部グローバル企画室担当常務役員で構成される「経営会議」を設置し、取締役会で決定した基本方針に基づき、経営全般に関する執行方針等を協議決定しております。また、取締役会から取締役社長に委任された重要な業務執行の決定に関する事項についても協議決定しております。

・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5名（うち取締役兼務者4名）、常務執行役員18名（うち取締役兼務者5名）及び執行役員35名が、業務執行に従事しております。

（ハ） 模式図

・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。

（2022年6月27日現在）



・なお、本信託では、銀行勘定貸を除き、アセット・マネージャー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

2022年11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4社（うち持分法適用関連会社4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営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産運用・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

（イ） 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

		2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
		（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）	（自2021年4月1日 至2022年3月31日）
連結経常収益	百万円	840,206	870,361	881,770	797,507	875,804
うち連結信託報酬	百万円	109,377	112,636	118,336	128,566	132,557
連結経常利益	百万円	220,620	137,528	161,926	157,394	238,541
親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	168,203	103,979	114,227	117,934	164,345
連結包括利益	百万円	193,471	48,424	△11,300	334,110	35,772
連結純資産額	百万円	2,564,400	2,127,323	2,072,227	2,367,613	2,349,563
連結総資産額	百万円	46,610,840	37,345,649	35,669,685	37,151,742	42,830,074
1株当たり純資産額	円	707.18	684.43	666.45	761.97	756.04
1株当たり当期純利益	円	49.36	31.03	36.97	38.17	53.19
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	円	―	―	―	―	―
自己資本比率	%	5.17	5.66	5.77	6.33	5.45
連結自己資本利益率	%	7.11	4.59	5.47	5.34	7.00
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	1,905,742	△1,946,337	△1,798,496	2,578,321	5,691,687
投資活動によるキャッシュ・フロー	百万円	143,126	1,569,631	1,053,721	△134,316	△1,972,361
財務活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△514	△497,005	55,557	△23,540	△140,240
現金及び現金同等物の期末残高	百万円	15,359,457	14,468,038	13,726,509	16,144,294	19,926,226
従業員数［外、平均臨時従業員数］	人	12,825 [2,622]	12,340 [2,443]	13,425 [2,401]	13,733 [2,286]	13,848 [2,136]
合算信託財産額	百万円	232,977,344	257,762,911	271,923,551	314,506,923	439,889,942

（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．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。

（ロ） 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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月		2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月
経常収益	百万円	704,515	732,794	704,295	568,370	607,961
うち信託報酬	百万円	96,401	99,258	104,361	113,809	116,631
経常利益	百万円	206,093	114,519	150,577	133,035	215,611
当期純利益	百万円	186,754	95,135	113,081	96,403	159,884
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 3,408,662	普通株式 3,497,754	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	2,347,465	2,055,140	2,041,608	2,231,913	2,168,132
総資産額	百万円	42,635,723	33,713,809	31,034,919	31,923,946	35,389,633
預金残高	百万円	15,307,147	12,999,578	11,135,484	10,873,215	10,892,403
貸出金残高	百万円	14,514,713	4,643,676	4,081,093	3,289,807	2,735,906
有価証券残高	百万円	13,665,278	13,755,938	12,369,912	13,083,825	15,295,690
1株当たり純資産額	円	688.67	665.18	660.80	722.39	701.75
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 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)	普通株式 19.44 (普通株式 6.70)
1株当たり当期純利益	円	54.81	28.39	36.60	31.20	51.74
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	円	―	―	―	―	―
自己資本比率	%	5.50	6.09	6.57	6.99	6.12
自己資本利益率	%	8.12	4.32	5.52	4.51	7.26
配当性向	%	50.37	53.75	39.72	36.79	37.56
従業員数 ［外、平均臨時従業員数］	人	7,011 [1,725]	6,457 [1,574]	6,397 [1,516]	6,373 [1,411]	6,190 [1,306]
信託財産額 （含 職務分担型共同受託財産）	百万円	110,973,724 (180,686,086)	121,133,005 (194,045,337)	133,666,177 (207,484,491)	152,797,583 (227,082,519)	175,525,863 (261,295,295)
信託勘定貸出金残高 （含 職務分担型共同受託財産）	百万円	306,755 (306,755)	360,708 (360,708)	359,832 (359,832)	413,435 (413,435)	1,120,418 (1,120,418)
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	415,605 (53,976,806)	515,104 (58,002,805)	678,729 (57,931,822)	588,696 (59,314,971)	591,275 (67,663,477)

（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17期中間配当についての取締役会決議は2021年11月15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13期に9.28円、第14期に6.15円、第15期に1.90円、第17期に5.70円含めております。
5．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、第17期4,850億円であります。

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

（イ） 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第17期 （自2021年4月1日　至2022年3月31日） 2022年6月27日に関東財務局長に提出。

（ロ） 半期報告書

事業年度 第18期中 （自2022年4月1日　至2022年9月30日） 2022年11月29日に関東財務局長に提出。

（ハ） 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。）

（イ） 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

（ロ） 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

（ハ） 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って行うもの

（ニ） 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。）

（イ） 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

（ロ） 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

（ハ） 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って行うもの。

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）。**
- **本不動産信託受益権の信託設定（本信託契約第15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。

2【委託者の状況】

2022年7月29日付で解散し、2022年12月30日付で清算手続が結了しているため、該当事項はありません。

３【その他関係法人の概況】

A 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】

(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 （2023年1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2022年6月1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した。また、カストディアンとの間で、2022年6月1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2022年6月1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ています。

（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 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	**三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社**
資本金の額	**320百万円（2023年1月31日現在）**
事業の内容	**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っています。

（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。

第４【参考情報】

当信託計算期間において、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2022年8月16日　臨時報告書

独立監査人の監査報告書

2023年４月25日

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
　取締役会　　御中

センクサス監査法人
東京都港区
指定社員
業務執行社員　　公認会計士　平山　友暁

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、「信託財産の経理状況」に掲げられている不動産のデジタル証券～ALTERNAレジデンス新宿中落合・経堂・門前仲町～（譲渡制限付）（以下、「受益証券発行信託」という。）の2022年６月９日から2023年１月31日までの特定期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び注記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、受益証券発行信託の2023年１月31日現在の信託財産の状態及び同日をもって終了する特定期間の損益の状況を、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、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び受益証券発行信託から独立しており、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、有価証券報告書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。
　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。

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、受益証券発行信託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、経営者に対して、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
　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び受益証券発行信託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当社が別途保管しております。

２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。