受益権発行届出目論見書

野村不動産・リアルティ・トークン
Landport 東海大府Ⅰ・横浜杉田
（譲渡制限付）

2026 年 11 月

発行者（受託者）オルタナ信託株式会社
発行者（委託者）合同会社 N-exus

この届出目論見書により行う野村不動産・リアルティ・トークン　Landport 東海大府Ⅰ・横浜杉田（譲渡制限付）の募集（一般募集）については、発行者であるオルタナ信託株式会社及び合同会社 N-exus 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 2026 年 11 月 20 日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。

なお、この目論見書の記載内容については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】	2026年11月20日
【発行者（受託者）名称】	オルタナ信託株式会社
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　池田 匠作
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番6号
【事務連絡者氏名】	オルタナ信託株式会社 不動産アセットファイナンス統括　小林　秀智
【電話番号】	03-6820-9640（代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	合同会社N-exus
【代表者の役職氏名】	代表社員　一般社団法人N-exus 職務執行者　名古路　秀和
【住所又は本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 東京共同会計事務所内
【事務連絡者氏名】	野村リアルアセット・インベストメント株式会社 代表取締役社長 山賀　賢司
【電話番号】	03-6636-7060（代表）
【届出の対象とした募集有価証券の名称】	野村不動産・リアルティ・トークン　Landport東海大府Ⅰ・横浜杉田（譲渡制限付）
【届出の対象とした募集有価証券の金額】	一般募集　27,917,760,000円 （注）　募集有価証券の金額は、発行価額の総額です。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

目　　次

頁

第一部　証券情報 …… 1
　第１　内国信託受益証券の募集（売出）要項 …… 1

　第２　内国信託社債券の募集（売出）要項 …… 11

第二部　信託財産情報 …… 12
　第１　信託財産の状況 …… 12
　　１　概況 …… 12
　　２　信託財産を構成する資産の概要 …… 19
　　(1) 信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 …… 19
　　(2) 信託財産を構成する資産の内容 …… 22
　　(3) 信託財産を構成する資産の回収方法 …… 37
　　３　信託の仕組み …… 38
　　(1) 信託の概要 …… 38
　　(2) 受益権 …… 59
　　(3) 内国信託受益証券の取得者の権利 …… 76
　　４　信託財産を構成する資産の状況 …… 77
　　５　投資リスク …… 78

　第２　信託財産の経理状況 …… 89
　　１　貸借対照表 …… 90
　　２　損益計算書 …… 90

　第３　証券事務の概要 …… 91

　第４　その他 …… 94

第三部　受託者、委託者及び関係法人の情報 …… 95
　第１　受託者の状況 …… 95

　第２　委託者の状況 …… 119

　第３　その他関係法人の概況 …… 120

第一部【証券情報】

第１【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

１【内国信託受益証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本募集」といいます。）の対象となる有価証券は、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）に従って設定される信託の一般受益権（以下「本受益権」又は「本商品」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年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第1条第4項第17号に定める電子記録移転有価証券表示権利等であり、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、また、保護預り契約の当事者としての引受人を指して、以下「取扱金融商品取引業者」といいます。）及びトークン化有価証券取引管理約款を締結する必要があり、受益権原簿（後記「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、元本の一部減少としての払戻金及び残余財産の分配金額の計算方法等」に定義します。）の名義書換請求を取扱金融商品取引業者に委託することとされています。本受益権に関して、発行者（合同会社N-exus（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オルタナ信託株式会社（以下「受託者」といいます。）を総称していいます。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については以下のとおりです。

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

本受益権の募集、取得及び譲渡は、株式会社BOOSTRY（以下「BOOSTRY」といいます。）が開発を主導するデジタル証券の発行及び管理プラットフォーム（以下「デジタル証券基盤技術」といいます。）でibet for Finコンソーシアムによって運営されている「ibet for Fin」にて管理し、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転が「ibet for Fin」への記録によって行われます。「ibet for Fin」の構成技術としては、「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤技術を採用し、具体的なデジタル証券基盤技術としてGoQuorum（注）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。

（注） 「ibet for Fin」では、GoQuorumをベースとして必要な改善及び更新を反映した独自のソフトウェアを利用しています。これを踏まえ、2027年1月を目途として、当該ソフトウェアについて「ibet-Core」の名称を用いる予定です。当該名称の使用は、別のデジタル証券基盤技術への移行を意味するものではありません。

① 「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術の内容及び選定理由

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

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

ーク運用を行うデジタル証券基盤技術です。

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

（イ）ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

（ロ）トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

「パブリック型」では誰でもブロックチェーンに取り込まれるデータを作成することができるため、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、「コンソーシアム型」ではブロックチェーンに取り込まれるデータを作成することができるノードとして参加するためにはネットワーク運営者の許可が必要なため、データの作成者が限定され、また特定の者を選択することも可能です。

（ハ）トランザクション作成者の特定が可能

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

② デジタル証券基盤技術GoQuorumの内容及び選定理由

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

（イ）高い障害耐性とファイナリティ

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

（ロ）Ethereumとの互換性

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

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

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

本受益権の募集は、引受人が管理する既存のコンピュータシステムを通じて行い、「ibet for Fin」と連携します。投資家は本受益権の取得に際して、取扱金融商品取引業者経由でのみ申込みを行います。投資家は、直接「ibet for Fin」にアクセスすることはなく、投資家の「ibet for Fin」におけるアカウント・秘密鍵はBOOSTRYが提供するソフトウェアを利用して取扱金融商品取引業者が管理し、取扱金融商品取引業者を経由して取引データが記録・更新されます。

・ プラットフォーム「ibet for Fin」の内容及び選定理由

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

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

２【発行数】

29,081口

３【発行価額の総額】

27,917,760,000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。

４【発行価格】

1,000,000円

（注1） 「発行価格」は、本件不動産受益権準共有持分①及び本件不動産受益権準共有持分②（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」にそれぞれ定義します。以下同じです。）それぞれに係る2026年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計額及び本信託（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。）に対する貸付予定金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（以下「1口当たりNAV」ということがあります。なお、2026年11月20日現在における信託設定日（2026年12月22日）（以下「信託設定日」といいます。）時点の1口当たりNAVの試算値は1,046,311円です。）を基準とし、野村リアルアセット・インベストメント株式会社（以下「アセット・マネージャーA」といいます。）の分析等に基づき算出しています。

（注2） 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、960,000円です。

（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（1口当たり40,000円）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、元本の一部減少としての払戻金及び残余財産の分配金額の計算方法等

本信託は、原則として各信託配当支払日に、本受益者に対して配当を行います。

「信託配当支払日」とは、信託計算期日（以下に定義します。以下同じです。）の2か月後の応当日（当該日が営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいいます。以下同じです。）でない場合は前営業日とします。）をいいます。ただし、信託終了日（以下に定義します。以下同じです。）である信託計算期日を除きます。以下同じです。

「信託計算期日」とは、2027年6月末日を初回とする毎年6月末日及び12月末日並びに信託終了日をいいます。以下同じです。

「信託終了日」とは、本信託契約に従って本信託の全部が終了する日をいいます。以下同じです。

配当金額は、各信託計算期日（信託終了日を除きます。）までの間の受託者及びアセット・マネージャーAが別途合意する日までに、アセット・マネージャーA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（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　② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (ニ) 信託計算期間」に定義します。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（必要があるとアセット・マネージャーAが判断した場合は信託配当金額も含みます。）を通知することにより行います。

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未処分利益の全額を配当するものとします。なお、当期未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。各信託配当支払日（最終信託配当支払日を除きます。）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（以下に定義します。）現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーA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A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。かかる信託配当は、当該信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。かかる配当の支払手続については本受益権に係る受益権原簿（受託者が管理する本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿をいい、当該原簿は、BOOSTRYが提供する、「ibet for Fin」に接続するソフトウェアである「E-Prime」を利用して作成されます。以下同じです。）の作成及び記録並びに本受益権の配当及び償還等に関する事務の実施に関し必要な事項を定める業務規程（以下「業務規程」といいます。）に従います。各信託計算期間に係る配当受領権は、当該信託計算期間の直後に到来する信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。

「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信託計算期日です。以下同じです。

また、本信託においては、アセット・マネージャーAが決定した場合には、各信託配当支払日において、一般社団法人信託協会が定める受益証券発行信託計算規則（以下「受益証券発行信託

計算規則」といいます。）に基づき、本受益者に対し、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を原資としない金額の分配（元本の一部減少としての払戻し）を行うことができます（かかる元本の一部減少としての分配が行われる日を、以下「元本一部払戻日」といいます。）。ただし、本借入関連契約（後記「③ 本借入れに関する配当停止」に定義します。以下同じです。）において別段の定めがある場合は、本借入関連契約の定めに従います。各元本一部払戻日において本受益者に対する元本の一部減少としての払戻しを行う場合、受益証券発行信託計算規則第35条の2その他の関連する条項に従って定められるべき各項目（信託元本の一部減少を行う場合は、当該一部減少に係る必要な情報を含みます。）については、当該信託計算期間（信託終了日を最終日とする信託計算期間を除きます。）に対応する元本一部払戻日までの間の受託者及びアセット・マネージャーAが別途合意する日までに、それぞれアセット・マネージャーAが決定し、受託者へ通知するものとします。

上記に従って元本の一部払戻しが行われる場合、各元本一部払戻日において、受託者は、元本一部払戻受領権（本信託の元本額の一部減少としての分配を受領する権利をいいます。以下同じです。）に係る権利確定日現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーAが元本一部払戻日までの間の受託者及びアセット・マネージャーAが別途合意した日までに決定し受託者に通知する信託元本の減少額を基準に、本受益権の口数に応じて元本減少額を算出し、本受益権の元本を払い戻します。かかる元本の一部払戻しの支払手続については業務規程に従うものとされています。

さらに、本信託は、最終信託配当支払日（信託終了日をいいます。以下同じです。）に、本受益者及び精算受益者（本信託の精算受益権（本信託の精算受益権の詳細については、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 （イ）精算受益権」をご参照ください。以下同じです。）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、信託終了日までの間の受託者及びアセット・マネージャーAが別途合意する日までにアセット・マネージャーA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。）（必要があるとアセット・マネージャーAが判断した場合は信託配当金額も含みます。）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A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。）。かかる最終の信託配当は、最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。かかる配当の支払手続については業務規程に従います。本受益権に係る最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。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Aが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。かかる最終の信託配当は、最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。精算受益権に係る最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。

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 （ホ）最終信託配当及び償還」をご参照ください。

② 配当受領権及び元本一部払戻受領権の内容並びに権利行使の手続

配当及び元本一部払戻しの支払手続については、業務規程に従うものとされています。なお、本書の日付現在、業務規程においては、以下の手続が規定される予定です。

（イ）配当受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、各信託計算期日到来後速やかに、当該信託計算期日における業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

アセット・マネージャーAは、各信託計算期日（信託終了日を除きます。）までの間の受託者及びアセット・マネージャーAが別途合意する日までに、本受益権の配当金額を決定し、それを受託者に通知します。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（必要があるとアセット・マネージャーAが判断した場合は信託配当金額を含みます。）を通知することにより行います。

アセット・マネージャーAは、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Aが別途合意する業務規程に定める日までに、本受益権1口当たりの信託分配単価を決定し受託者に通知します。

受託者は、アセット・マネージャーAから当該通知を受領した場合、取扱金融商品取引業者が(i)顧客口（取扱金融商品取引業者が保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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ます。

受託者は、業務規程に定める期日までに、(i)取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した配当金明細（自己口分を除きます。）及び(ii)自己口において管理する本受益権の配当金額及び控除した源泉徴収金額を記載した支払通知書を取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、業務規程に定める期日までに、上記の配当金明細に係る通知及び支払通知書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（自己口分の源泉徴収金額の控除後）の合計額に相当する金銭を取扱金融商品取引業者に対して支払います。

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

（ロ）元本一部払戻受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、各信託計算期日到来後速やかに、当該信託計算期日における業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

アセット・マネージャーAは、各信託計算期間（信託終了日を最終日とする信託計算期間を除きます。）に対応する元本一部払戻日までの間の受託者及びアセット・マネージャーAが別途合意する日までに、本受益権の元本一部払戻金額を決定し、それを受託者に通知するものとします。

受託者は、アセット・マネージャーAから当該通知を受領した場合、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元本一部払戻金額を算出し、業務規程に定める期

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元本一部払戻金に係る通知（以下「元本払戻明細」といいます。）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、業務規程に定める期日までに、上記の元本払戻明細に記載された取扱金融商品取引業者に支払うべき元本一部払戻金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、元本一部払戻日に、元本一部払戻受領権（最終回の元本一部払戻しに係る受領権を除きます。）に係る権利確定日時点における受益権原簿に記録されている、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、保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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、本受益権の元本一部払戻金に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る元本一部払戻金の支払いである旨を通知します。

③ 本借入れに関する配当停止

受託者は、貸付人である株式会社三井住友銀行（以下「レンダー」といいます。）との間で、2026年12月18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2026年12月22日（以下「貸付実行日」といいます。）付で当該金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約（金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入関連契約」と総称します。）を締結し、ローン受益権（本信託のローン受益権の詳細については、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 （ロ）ローン受益権」をご参照ください。以下同じです。）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。）を行う予定です。

本借入れに伴い、受託者は、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れ（タームローン）（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 ① 信託の基本的仕組み （ロ）本信託のスキームの概要 b. 金銭消費貸借契約」に定義します。以下同じです。）の返済時期を予定返済期日（2033年12月30日）から最終返済期日（2034年12月30日）（いずれの場合も、営業日でない場合は翌営業日（翌月にかかる場合は前営業日）とします。以下同じです。）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「配当停止事由」といいます。）が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しを行うことができない旨を本借入関連契約において合意する予定です。

本借入れの借換え（以下、借換えのことを「リファイナンス」ということがあります。）が行われる場合も、当該リファイナンスに係る借入関連契約において同様の合意がなされる可能性があります。

(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（運用期間については、後記「(3) 運用期間及び償還予定日」をご参照ください。）中の本受益権の換金並びに譲渡手続及び譲渡に係る制限の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第３ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

(3) 運用期間及び償還予定日

本受益権の運用期間は、信託設定日（2026年12月22日）から2033年12月期（2033年7月1日から2033年12月31日）の末日までです。ただし、後述のとおり、2035年12月31日（2035年12月期末）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。詳細は以下をご参照ください。

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　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　売却方針」に記載のとおり、本信託においては、本書の日付現在、アセット・マネージャーAは、原則として、2033年12月末日に終了する信託計算期間である2033年12月期（2033年7月1日から2033年12月31日）の間に本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況　(1) 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。）に係るいずれかの不動産管理処分信託契約が終了し、本件不動産受益権準共有持分の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）の共有持分が本信託財産に属することとなった場合には、当該不動産管理処分信託契約に係る不動産信託との関係では投資対象不動産の共有持分。以下、本(3)において同じです。）の全部の売却を行う方針です（以下、2033年12月期に本件不動産受益権準共有持分の全部の売却が行われ、かつ当該期の末日までの日に行われる本受益権の償還を「予定償還」といい、予定償還が行われる2033年12月期の末日までの日を「償還予定日」といいます。）。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、本件不動産受益権準共有持分の全部の売却後に行われることになります（なお、本受益権の償還が本件不動産受益権準共有持分の全部の売却後に行われることは、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、信託設定日以降2033年6月末日までの各信託計算期間において、本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部について、本受益者の利益に資するとアセット・マネージャーAが判断する売却機会を得た場合には、早期売却する場合があります。信託設定日以降2028年12月31日までの期間においては経済環境や投資対象不動産の運用状況等の変化により、残りの運用期間において売却した場合に売却価格が低下する可能性が高いと見込まれる場合、2029年1月1日以降2033年6月末日までの期間においては、各本件不動産受益権準共有持分の売却価格が設定された早期売却下限価格（早期売却下限価格の詳細については、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　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」をご参照ください。以下同じです。）を上回るとアセット・マネージャーAが判断する場合、又は早期売却下限価格にかかわらず、経済環境や投資対象不動産の運用状況等の変化により、残りの運用期間において売却した場合に売却価格が低下する可能性が高いと見込まれるとアセット・マネージャーAが判断した場合、当該信託計算期間において本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部を早期売却する場合があります。その結果本件不動産受益権準共有持分の全部が売却された場合には、本受益権は償還予定日より早期に償還されます（以下、当該時期に行われる償還を「早期償還」といいます。）。なお、売却に当たっては、アセット・マネージャーAは、当該売却に係る判断の根拠（早期売却下限価格を下回る価格で売却する場合においては、その理由及び売却先の決定経緯（当該売却先の承諾を得られた範囲に限ります。）を含みますが、これらに限られません。）等を明らかにするものとします。また、本件不動産受益権準共有持分の一部が売却された場合には、本受益権の元本一部払戻しとしての分配が行われます。

また、アセット・マネージャーAは、信託計算期間である2033年12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全部の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、当該時点において残存する本件不動産受益権準共有持分の全部の売却価格が帳簿価額を相当程度下回り、本受益者の利益のために運用の延長が必要と判断する場合、必要に応じて当該時点の借入れの借換え（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2033年12月期が終了した後から2年間、2035年12月31日（2035年12月期末）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。この場合には、運用期間は延長され、当該延長後における本受益権の償還は、2035年12月期の末日までに実施されることになります（以下、当該時期に行われる償還を

「延長後の償還」といい、当該償還が行われる2035年12月期の末日までの日を「延長償還日」といいます。）。

2033年12月期に本件不動産受益権準共有持分の全部の売却が行われ、かつ、当該期の末日までの日に本受益権の償還が行われる予定償還を原則と考えた場合、その場合の運用期間は約7年となりますが、上記のとおり、アセット・マネージャーAの判断により早期償還、又は延長後の償還が実施される場合があります。

なお、本件不動産受益権準共有持分の売却時期にかかわらず、本受益権の元本償還については、本件不動産受益権準共有持分の全部の売却後に行われることになります。

ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、本借入れ（タームローン）のリファイナンスが奏功せず、レンダーの承諾を得て本借入れ（タームローン）の返済時期が予定返済期日（2033年12月30日）から最終返済期日（2034年12月30日）（いずれの場合も、営業日でない場合は翌営業日（翌月にかかる場合は前営業日）とします。）まで延長された場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分の全部又は一部を売却する権限を取得するため、この場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分の全部又は一部が売却される場合があります。また、本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の売却権限について合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。詳細については、後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　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」をご参照ください。

（注） 原則として当該信託計算期間内において売却を行う方針である、2033年12月期の売却と、それ以前の売却及びそれ以後の売却の関係の理解を容易にするため、上記のとおり2033年12月期の売却を原則と呼称するとともに、早期償還、予定償還、償還予定日、延長後の償還及び延長償還日との用語を定義していますが、呼称及び定義は、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。

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（アセット・マネージャーA及びアセット・マネージャーB（以下に定義します。）を総称していいます。以下同じです。）は、引受人との間で一般受益権引受契約を締結し、引受人は発行価額（引受価額）にて本受益権の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で本募集を行います。

７【申込手数料】

該当事項はありません。

８【申込単位】

1口以上1口単位

９【申込期間及び申込取扱場所】

(1) 申込期間

2026年12月7日（月）から2026年12月18日（金）

(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

2026年12月22日（火）

(2) 払込取扱場所

株式会社三井住友銀行　本店営業部

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

１２【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2026年12月7日（月）（以下「引受契約締結日」といいます。）に発行価額（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
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	29,081口

（注） 委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーは、引受契約締結日に引受人との間で一般受益権引受契約を締結します。

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、取扱金融商品取引業者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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取扱金融商品取引業者に委託することが必要です。

② 本募集に応じて本受益権を取得する者の受益権原簿への記録日及び本受益権の受渡期日は、払込期日の翌営業日（2026年12月23日（水））であり、本受益権は、2027年6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「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 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。）の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定の期間に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、代理人の名称及び住所並びに手数料」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。

(6) 目論見書の電子交付について

本募集における目論見書の提供は、原則として、書面ではなく、電子交付により行われます（注）。

（注） 発行者は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法第27条の30の9第1項、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32条の2第1項）。

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　石井　庸子（以下「受益者代理人」といいます。）間の2026年12月7日（以下「本信託契約締結日」といいます。）付で締結される不動産管理処分信託受益権＜Landport東海大府Ⅰ・Landport横浜杉田＞信託契約（譲渡制限付）（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、2個の不動産管理処分信託の受益権（個別に又は総称して、以下「本件不動産受益権」といいます。）の各準共有持分（野村不動産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社との間の2026年9月9日付不動産管理処分信託契約（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 投資対象不動産①」をご参照ください。）に基づく不動産信託受益権（以下「本件不動産受益権①」といいます。）の準共有持分（受託者、合同会社N-Connect3号及び野村不動産プライベート投資法人の間の準共有（注1）となる予定。受託者の準共有持分割合49%。）（以下「本件不動産受益権準共有持分①」といいます。）、並びに野村不動産株式会社、本件不動産受益権準共有持分②の売主（以下「本件売主」といいます。）及び三井住友信託銀行株式会社との間の2026年3月11日付不動産管理処分信託契約（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 投資対象不動産②」をご参照ください。）に基づく不動産信託受益権（以下「本件不動産受益権②」といいます。）の準共有持分（受託者、国内事業会社（以下「本国内事業会社」といいます。）、野村不動産プライベート投資法人及び合同会社N-Connect2号の間の準共有となる予定。受託者の準共有持分割合36.5%。）（以下「本件不動産受益権準共有持分②」といい、本件不動産受益権準共有持分①と併せ個別に又は総称して、以下「本件不動産受益権準共有持分」といいます。））です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日に、信託財産を構成する本件不動産受益権準共有持分を委託者から取得します。本件不動産受益権準共有持分については、本件不動産受益権準共有持分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、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。

(注1) 所有権以外の財産権を複数人で保有することを「準共有」といい、準共有関係において各準共有者が有している権利又は各準共有者が有する権利の割合のことを「準共有持分」といいます。以下同じです。

(注2) 本書の日付現在、野村不動産投資顧問株式会社（以下「アセット・マネージャーB」といいます。）は、受託者及びアセット・マネージャーA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することにより、受託者のアセット・マネージャーとなる予定です。その一方で、アセット・マネージャーBは、合同会社N-Connect3号との間で投資助言契約を、野村不動産プライベート投資法人との間で資産運用委託契約を締結し、それぞれの保有する本件不動産受益権①の準共有持分の運用に関与する予定です。また、アセット・マネージャーBは、本国内事業会社との間で投資一任契約を、野村不動産プライベート投資法人との間で資産運用委託契約を、合同会社N-Connect2号との間で投資助言契約を締結し、それぞれの保有し又は保有する予定の本件不動産受益権②の準共有持分の運用に関与する予定です。そのため、(a) 本件不動産受益権準共有持分①の運用に関しては、受託者及び受託者のアセット・マネージャーとしてのアセット・マネージャーBと、本件不動産受益権①の他の準共有者（本件不動産受益権①の準共有持分を保有する合同会社N-Connect3号及び野村不動産プライベート投資法人をいいます。以下同じです。）及び本件不動産受益権①の他の準共有者のアセット・マネージャーとしてのアセット・マネージャーBとの間で利益相反が生じる可能性があり、また、(b) 本件不動産受益権準共有持分②の運用に関しては、受託者及び受託者のアセット・マネージャーとしてのアセット・マネージャーBと、本件不動産受益権②の他の準共有者（本件不動産受益権②の準共有持分を保有する予定の本国内事業会社、野村不動産プライベート投資法人及び合同会社N-Connect2号をいいます。以下同じです。）及び本件不動産受益権②の他の準共有者のアセット・マネージャーとしてのアセット・マネージャーBとの間で利益相反が生じる可能性があります。本信託においては、本件不動産受益権準共有持分①の取得、処分、運営及び管理、並びに、本件不動産受益権準共有持分②の取得、処分、運営及び管理についてはアセット・マネージャーAが投資判断を行うこととしており、また、アセット・マネジメント業務委託契約のうち、アセット・マネージャーAへの業務の委託に係る部分が終了した場合であっても、本件不動産受益権準共有持分の処分に関する投資判断は、新たにアセット・マネージャーを選任し、当該アセット・マネージャーが行うこととされていることから、本件不動産受益権準共有持分①及び

本件不動産受益権準共有持分②の処分の相手方が、それぞれ、仮に本件不動産受益権①の他の準共有者又は本件不動産受益権②の他の準共有者であったとしても、利益相反は生じないと考えていますが、投資対象不動産の期中管理等に係る本件不動産受益権①の準共有持分権者及び本件不動産受益権②の準共有持分権者としての権利行使に際して、アセット・マネージャーAが行う判断について、アセット・マネージャーBが補助することにより関与する場合があり得ることを踏まえ、かかる利益相反により本信託及び本受益者に不利益が生じることを防止するための対策を実施しています。かかる利益相反による不利益が生じることを防止するための対策については、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」をご参照ください。なお、受託者以外の他の準共有者が保有する予定の本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する立場としてのアセット・マネージャーBにおいても、適切な利益相反対策を講じます。

また、本受益権は、信託法に規定する受益証券発行信託の受益権（一般受益権）であり、有価証券として金融商品取引法の適用を受けます。金融商品取引法第2条第5項及び金融商品取引法第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2個の不動産管理処分信託の受益権の準共有持分であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されます。

資産の種類	内容	価格	比率
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	65,660,000,000円（注）	100.0%
合計		65,660,000,000円	100.0%

（注） 本件不動産受益権準共有持分の価格については、各信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金に基づき作成される委託者の貸借対照表に記載される想定の金額を記載しています。

（3）【信託財産の沿革】

本信託は、信託設定日に、本受益者及び精算受益者のために、信託財産である本件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：合同会社N-exus

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

（ロ）受託者：オルタナ信託株式会社

信託財産の管理及び処分並びに本受益者、精算受益者及びローン受益者の管理を行い、本信託契約及び業務規程に基づき、受益権原簿の作成及び管理を行います。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、取扱金融商品取引業者、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び株式会社東京共同会計事務所へ

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　石井　庸子

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、元本一部払戻受領権及び償還金受領権（本信託に定める償還金を受領する権利をいいます。以下同じです。）を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。

また、本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻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A：野村リアルアセット・インベストメント株式会社

受託者及びアセット・マネージャーBとの間で、本信託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。なお、アセット・マネジメント業務委託契約においては、アセット・マネージャーAが、各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、投資対象不動産の各共有持分）の売却（ただし、本借入関連契約に基づきレンダーが主導する各本件不動産受益権準共有持分の売却を除きます。）に際し、本準共有者間協定書（各本件不動産受益権準共有持分ごとに、野村不動産株式会社及び野村不動産プライベート投資法人の間で2026年9月9日付で締結された不動産信託受益権準共有者間協定書（その後の変更を含みます。）並びに野村不動産株式会社、本件売主及び野村不動産プライベート投資法人の間で2026年3月11日付で締結された不動産信託受益権準共有者間協定書（その後の変更を含みます。）を個別に又は総称していいます。以下同じです。）に従った手続を経たうえで、当該本件不動産受益権準共有持分に係る他の準共有者以外の売却候補先から売却条件の提案を受けた場合には、速やかに受託者並びに受益者代理人及び精算受益者に対してその提案内容につき通知し（ただし、複数の提案を受けた場合には受託者に最も有利な提案内容のみを通知することで足ります。）、受益者代理人又は精算受益者がアセット・マネージャーAに対して当該不動産信託受益権準共有持分の売却に関して協議を申し出た場合には当該協議に誠実に応じる旨が定められます。

アセット・マネージャーAは、受託者から委託を受けて、アセット・マネジメント業務委託契約に定めるアセット・マネージャーBとの業務分担に従い、各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、投資対象不動産の各共有持分）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（以下「本件アセット・マネジメント業務」という場合があります。）のうち、以下の業務及びアセット・マネージャーBが行う業務のうち一部の業務の補助を行います。ただし、各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、投資対象不動産の各共有持分）の取得、処分、運営及び管理については、アセット・マネージャーAが投資判断を行うものとされています。

・本件不動産受益権準共有持分の取得等に関する業務
・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、投資対象不動産の各共有持分）の運用及び権利行使
・本信託に係る受託者のキャッシュマネジメント業務（受益証券発行信託の資金繰りの管理及び本借入関連契約に定義するメイン口座及びリリース口座内の資金の管理に関する業務を除きます。）
・本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分の売却及び本件不動産の売却に係る指図権の行使

・本件不動産受益権準共有持分に関する投資判断及び運用に関し、本信託の受益者代理人及び精算受益者に対する連絡に関する業務並びにこれらの実施結果に係る受託者への連絡
・受託者が実施する開示に関する業務のうち、本件不動産受益権準共有持分の鑑定評価書の取得、受託者、受益者代理人及び精算受益者への当該鑑定評価書の交付並びに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並びに受託者及びアセット・マネージャーAが別途合意するその他の書面の作成補助
・本信託の受益権の償還に関する業務
・ホームページの作成・維持の補助、苦情対応等
・本借入関連契約に関する業務

(ホ) アセット・マネージャーB：野村不動産投資顧問株式会社

受託者及びアセット・マネージャーAとの間で、本信託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Bは、受託者から委託を受けて、アセット・マネジメント業務委託契約に定めるアセット・マネージャーAとの業務分担に従い、本件アセット・マネジメント業務のうち、以下の業務及びアセット・マネージャーAが行う業務のうち一部の業務の補助を行います。なお、アセット・マネージャーBは、金融商品の価値分析又は当該分析に基づく投資判断や運用上の判断に係る業務を行わず、金融商品取引法第2条第8項第12号ロに定める投資一任契約に基づき投資判断を行う業務を受託するものではありません。

・本信託契約に従った一般受益権引受契約の締結に係る判断に関する業務のうち、投資対象不動産に関するデュー・ディリジェンス、本件不動産受益権準共有持分の売買に関する交渉、本借入れ関連業務対応、会計・税務・監査対応に関する業務
・本信託に係る受託者のキャッシュマネジメント業務のうち、受益証券発行信託の資金繰りの管理及び本借入関連契約に定義するメイン口座及びリリース口座内の資金の管理に関する業務
・受託者が実施する開示に関する業務のうち、受託者の本信託に係る会計業務の委託先に対する必要資料の提出及び照会に対する対応
・会計・税務に関連する業務
・本借入関連契約に関する業務（ただし、当該業務の実施結果に係る受託者、受益者代理人及び精算受益者への連絡を除きます。）

(ヘ) 精算受益者：野村不動産投資顧問株式会社

本信託の精算受益権を保有する受益者として、権利の行使及び義務の履行を行います。

精算受益者の有する権利及び義務その他の本信託の精算受益権の詳細については、後記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ④ その他」をご参照ください。

(ト) ローン受益者：合同会社N-exus

本信託のローン受益権を有する受益者として、レンダーから行われるローン受益権の償還等のための資金の融資の実行日において、当該融資による借入金の実行代わり金をもって、元本全額の償還を受けます。

本信託のローン受益権の詳細については、後記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ④ その他 (ロ) ローン受益権」をご参照ください。

(チ) 引受人：野村證券株式会社

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一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。

（リ）取扱金融商品取引業者：野村證券株式会社

本受益者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。また、受託者との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結し、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び償還に関する事務を行います。

（ヌ）レンダー：株式会社三井住友銀行

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います。

（ル）不動産信託受託者：三井住友信託銀行株式会社

本信託財産である各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。

（ヲ）ibet for Finノード管理者：株式会社BOOSTRY

BOOSTRYは、本受益権の募集、取得及び譲渡を管理するブロックチェーン・プラットフォームである「ibet for Fin」の基本システム等の開発者であり、「ibet for Fin」における取引の整合性を検証し、本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションの承認を行うためのノード（承認ノード）を管理しています。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】

本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に特定少数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、各本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産の共有持分）の取得、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。ただし、アセット・マネージャーBは、金融商品の価値分析又は当該分析に基づく投資判断や運用上の判断に係る業務を行わず、金融商品取引法第2条第8項第12号ロに定める投資一任契約に基づき投資判断を行う業務を受託するものではありません。

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。

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

受託者は、本信託財産に属する金銭を株式会社三井住友銀行の普通預金口座で預かります。なお、受託者が信託財産として新たに不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）を購入することはありません。

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

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

取締役会等では、「取締役会規程」等の規程類に基づき、「信託財産運用に係る管理規程」及び「信託財産管理に係る管理規程」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

信託事業部、デジタル運用部及びデジタルカストディ部は、本信託契約、「信託財産運用に係る管理規程」及び「信託財産管理に係る管理規程」その他の規程類に基づき本信託財産を管理します。

また、信託事業部、デジタル運用部及びデジタルカストディ部は、「信託財産運用に係る管理規程」及び「信託財産管理に係る管理規程」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営企画部、コンプライアンス部その他の部署（これらの部署を個別に又は総称して、以下「信託財産管理に係る管理部署等」といいます。）へ報告します。信託事業部、デジタル運用部及びデジタルカストディ部は、信託財産管理に係る管理部署等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

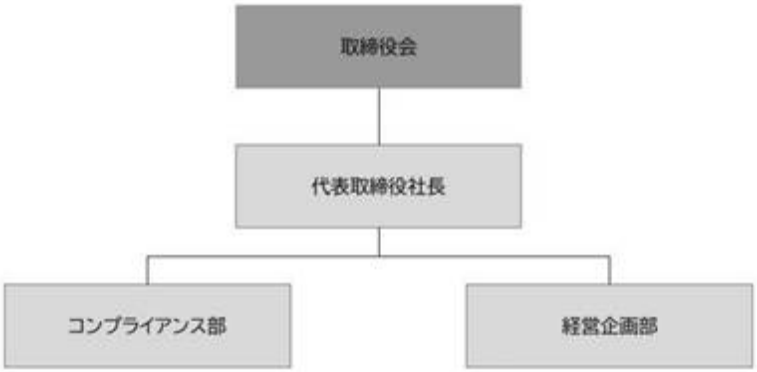
c. リスクモニタリング

信託事業部、デジタル運用部、デジタルカストディ部及び信託財産管理に係る管理部署等から独立した業務監査部署である内部監査室が、信託事業部、デジタル運用部、デジタルカストディ部及び信託財産管理に係る管理部署等に対し、本信託財産について、諸法令、本信託契約及び規程類を遵守しながら、信託目的に従って最善の管理が行われているかという観点から、法令・制度変更その他の環境変化への対応状況等の監査を実施しています。また、内部監査室は、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

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。コンプライアンス部及び経営企画部において、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含めて対応します。両部における検討を踏まえて各リスクに係る管理・運営方針は、代表取締役社長に報告のうえ、取締役会が決定します。

＜リスク管理体制の概要図＞



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受託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受託者の保有する準共有持分割合（本件不動産受益権準共有持分①について49%。本件不動産受益権準共有持分②について36.5%。）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）本件不動産受益権又はその準共有持分の譲渡性

本件不動産受益権又はその準共有持分は、信託法に定める受益権又はその準共有持分として、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、本件不動産受益権又はその準共有持分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、前記「(ハ) 本件不動産受益権又はその準共有持分の譲渡性」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、各本件不動産受益権準共有持分ごとに、受託者及び他の準共有持分権者の間で準共有（本件不動産受益権準共有持分①について、受託者の準共有持分割合49%。本件不動産受益権準共有持分②について、受託者の準共有持分割合36.5%。）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、各準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。準共有者間の合意の詳細については、後記「(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。

② 不動産に係る法制度の概要

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

（ハ）不動産の売却に関する法制度の概要

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

（２）【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として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、2個の本件不動産受益権準共有持分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各本件不動産受益権準共有持分の内容は、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：三井住友信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の各不動産

不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおり

投資対象不動産①

（2026年10月末日現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要 （注1）					
物件名称		Landport東海大府Ⅰ			
本信託の信託設定日における不動産価額		42,300,000千円	鑑定評価書の概要（注3）		
			鑑定評価会社		株式会社中央不動産鑑定所
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2026年9月9日			
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額		45,700,000千円
	信託期間満了日	2036年10月末日	価格時点		2026年10月1日
土地	所在地	愛知県大府市共和町児子廻間4番1、愛知県東海市名和町一枚畑1番1	直接還元法		
	敷地面積（登記簿）	98,265.00㎡	(1)運営収益		2,176,873千円
	用途地域	工業地域		可能総収益	2,222,486千円
	容積率／建蔽率	200%／60%		空室等損失	45,614千円
	所有形態	所有権	(2)運営費用		537,990千円
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社		維持管理費	76,018千円
	調査年月	2026年10月		水道光熱費	117,955千円
	今後1年間に必要とされる修繕費（注2）	0千円		修繕費	30,025千円
				PMフィー	27,395千円
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（注2）	438,557千円		テナント募集費用等	23,649千円
				公租公課	224,826千円
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき6階建		損害保険料	9,410千円
	建築時期	2025年10月		その他費用	28,712千円
	延床面積（登記簿）	218,772.79㎡	(3)運営純収益（NOI） (1)－(2)		1,638,882千円
	用途	倉庫	(4)資本的支出		6,521千円
	所有形態	所有権	(5)一時金の運用益		6,846千円
関係者			(6)純収益（NCF） (3)＋(5)－(4)		1,639,207千円
PM会社		野村不動産パートナーズ株式会社（注4）	(7)還元利回り（NCF）		3.5%
マスターリース会社		野村不動産株式会社（注5）	(8)直接還元法による価格		46,844,000千円
賃貸借の状況			DCF法による価格		45,178,000千円
賃貸可能面積（本物件の屋根を含みません。）		215,470.88㎡		割引率	3.3%
賃貸面積（本物件の屋根を含みません。）		214,514.60㎡		最終還元利回り	3.7%
稼働率		99.6%	原価法による積算価格		42,924,000千円
テナント総数（本物件の屋根に係る賃借人を含みます。）		10		土地割合	61.4%
マスターリース種別		パス・スルー型			
月額賃料及び共益費		320,778,303円		建物割合	38.6%
敷金・保証金		1,311,151,021円	地震PML値（地震PML値調査業者）		1.5%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）

特記事項
・本準共有者間協定書において、投資対象不動産の増改築及び建替え等の一定の事項又はそれらに関する指図等については、準共有者の全員の合意により定めるものとされます。また、本準共有者間協定書において、投資対象不動産①に係るプロパティ・マネジメント契約等の変更、解除又は終了並びにアセット・マネジメント計画の承認並びに変更等の一定の事項及びアセット・マネジメント計画に記載のない事項並びにこれに関する指図等については、準共有者間で協議を行い、当該協議により決定するものとされます。 ・本準共有者間協定書において、各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得ることなく、その保有する本件不動産受益権①の準共有持分を第三者に譲渡し、担保に供し、又はその他の処分をすることができないものとされています。ただし、準共有者が、その保有する本件不動産受益権①の準共有持分を取得するにあたり融資を受けた金融機関（以下、本「特記事項」において「貸付人」といいます。）のために当該準共有持分に質権を設定する場合、当該質権の実行（任意売却を含みます。）により当該準共有持分が貸付人又はその他の第三者に移転する場合、貸付人との間で締結した金銭消費貸借契約に基づき貸付人が本件不動産受益権①の準共有持分を第三者に売却する場合、野村不動産投資顧問株式会社が助言し又は運用する、投資法人、特別目的会社その他の不動産ファンド（以下「特記事項」において「野村不動産投資顧問ファンド等」といいます。）に本件不動産受益権の準共有持分を譲渡する場合においては、他の準共有者の承諾を得ることを要しないものとされています。 ・本準共有者間協定書において、各準共有者がその保有する本件不動産受益権①の準共有持分を第三者（ただし、野村不動産株式会社のグループ会社並びに野村不動産株式会社のグループ会社が運用を受託する不動産投資ファンド及び野村不動産投資顧問ファンド等を除きます。）に譲渡しようとする場合、当該譲渡当事者は第三者に優先して事前に他の準共有者に対して、譲渡対象持分を譲渡するよう協議を行う旨の優先交渉権が付与されると取り決められます。

（注1） 委託者は、本書の日付現在本件不動産受益権を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権準共有持分を取得のうえ、同日付で受託者に本件不動産受益権準共有持分（準共有持分割合49%）を信託譲渡する予定です。なお、「本信託の信託設定日における不動産価額」、「鑑定評価書の概要」、「今後1年間に必要とされる修繕費」及び「今後2～12年間に必要と想定される修繕費」以外は、投資対象不動産又はこれを信託財産とする不動産管理処分信託契約全体の情報を記載しています。

（注2） 建物状況調査報告書記載の準共有持分割合49%に係る緊急・短期修繕更新費用を今後1年間に必要とされる修繕費として、中長期修繕更新費用を今後2～12年間に必要と想定される修繕費としてそれぞれ記載しています。

（注3） 「鑑定評価額」は、鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「直接還元法」、「DCF法による価格」及び「原価法による積算価格」は、鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する数値に準共有持分割合49%を乗じた数値を、四捨五入してそれぞれ記載しています。

（注4） PM会社である野村不動産パートナーズ株式会社は、アセット・マネージャーBの兄弟会社です。以下同じです。

（注5） マスターリース会社である野村不動産株式会社は、アセット・マネージャーBの兄弟会社です。以下同じです。

その他
記載事項はありません。

賃貸借の状況（注）			
テナントの名称	株式会社ナカノ商会	業種	普通倉庫業、運送取次業等
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	賃貸面積	97,093.36㎡
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定	賃貸借期間中は賃料改定不可	契約期間	非開示
中途解約	非開示	賃貸面積比率	45.06%

賃貸借の状況（注）			
テナントの名称	住友電装株式会社	業種	自動車用・機器用ワイヤーハーネスの製造販売等
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	賃貸面積	42,821.49㎡
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定	賃貸借期間中は賃料改定不可	契約期間	非開示
中途解約	非開示	賃貸面積比率	19.87%

（注） 賃貸面積比率が10%以上のテナントの倉庫（危険物倉庫を含みます。）及び事務所区画に関する賃貸借の状況につき記載しています。また、賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

立地特性・特徴

「Landport」シリーズにおいて最大規模の延床面積約218,773㎡を誇るフラッグシップ物件です。免震構造、ダブルランプウェイ（注1）、BCP対策（注2）等の高機能スペックを備え、テナントワーカー/ドライバーへの快適な労働環境を提供、高い交通利便性を有する物流施設です。

（注1） ダブルランプウェイとは、大型の物流施設において、上り用と下り用の2基の車両用スロープを備えた構造を指します。以下同じです。

（注2） BCP対策とは、地震や台風などの自然災害、サイバー攻撃等の緊急事態が発生した際に、倉庫機能を維持し、商品供給や重要業務を継続・早期復旧させるための計画と対策のことを指します。以下同じです。





＜エリアの特徴と魅力＞

名古屋港、中部国際空港、名古屋市街地、自動車サプライヤーが集積する豊田市等の西三河地区へのアクセスが良好な立地です。

伊勢湾岸自動車道「大府」ICをはじめ、複数のICに近接しており、広域配送拠点としての活用が期待されます。



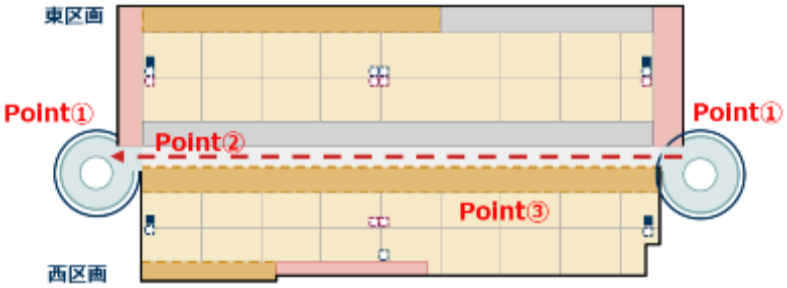


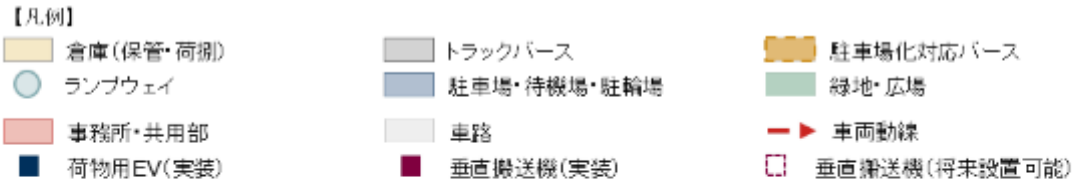
また、東京・大阪間を結ぶ東西物流の結節点である名古屋圏に位置し、首都圏、関西圏いずれもアクセスに優れることから、物流の2024年問題を背景に需要が高まる中継輸送や、広域配送拠点としての活用も期待されます。

＜首都圏×関西圏の結節点＞



＜施設の特徴＞
大規模なフロアプレートに加え、効率的な車両動線・荷役機能を備えることで、EC業者の求める多頻度配送等、多様な物流オペレーションに対応可能です。





Point①：ダブルランプウェイにより一方通行で安全かつ効率的なトラック動線を確保
Point②：中央車路は、天候に左右されず、屋内で荷捌きが可能且つ駐車場として活用も可能
Point③：1F西側部分については**低床・床荷重2.0t/㎡**となっており、飲料メーカー等のテナントが求める重量物保管やパレット品の高積み保管が可能

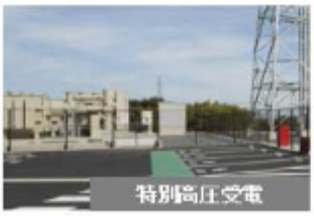
（注）　1階の平面図を簡略化したイメージです。2階以上の各階は、区画割り・バース・ランプウェイとの接続等の配置が異なります。

■多様なテナントニーズに応える、高機能な物流施設
①免震構造&充実のBCP対策
万が一の地震に備えた免震設計の採用など、事業継続性の為の施設設計を実施するなどBCP対策を強化しています。72時間運転可能な非常用発電機を設置し、災害時でも物流機能を維持できる強固な事業継続性を支援します。



②耐荷重・高天井の汎用性（注）
標準床荷重1.5t/㎡、天井高5.5mを確保しており、重量物の保管や高積み保管など、多様なテナントの物流オペレーションに柔軟に対応可能です。
（注）　②に記載の仕様は、倉庫部分における標準的な仕様を示したものであり、危険物倉庫、事務所、共用部及びその他一部の区画は対象外又は仕様が異なる場合があります。
③24時間稼働可能
港湾労働法適用エリア外に所在。施設の稼働時間について法令上の制限はなく、24時間稼働が可能なため、即時出荷や短納期配送へ柔軟な対応が可能です。

■その他スペック
・特別高圧電力受電
　テナント企業の業務自動化、空調設備導入など多様なニーズに応えられる、特別高圧電力受電を備えた倉庫設備。
・LED照明
　ランニングコスト削減につながる長寿命なLED照明を採用。事業に関わるコスト効率化を図るとともに、環境に配慮した事業推進を実現。
・人感照明
　人感照明、人感センサーにより電力を削減。
・危険物倉庫
　保管上多くの法令や建築上の基準クリアが必要な危険物倉庫。
・太陽光発電（注）
　再生可能エネルギーを生産、脱炭素社会の実現に貢献。
（注）　2027年中の設置を予定しています。











■テナントワーカーとドライバーに配慮した施設環境
共用カフェテリア、来館ドライバー向けに休憩室・仮眠室・専用トイレを整備し、テナントワーカーとドライバー双方にとって快適な環境を提供しています。











■地域コミュニティ活動の促進による雇用創出や物流施設の魅力向上に寄与する取組み
野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）　は物流業界が抱える課題解決に向け「地域コミュニティ活動の促進による雇用創出や物流施設の魅力向上に寄与する取組み」に注力する方針を掲げています。
野村不動産は東海市・大府市と、今後災害時に災害場所に人や物資を送る拠点である受援施設としての協力をはじめ、防災備蓄品の保管や車中泊避難場所（注）としての利用などに向け、「防災協定」を締結しています。
（注）　施設内に余剰スペースがある場合や、入居テナント企業からの許諾を得た場合に限ります。

（フォトギャラリー）

Landport 東海大府 I

所在地：愛知県大府市共和町児子廻間4番1、愛知県東海市名和町一枚畑1番1

竣工：2025年10月末

交通：伊勢湾岸自動車道「大府」ICより約0.5km、知多半島道路/名古屋高速３号大高線「大高IC」約0.5km

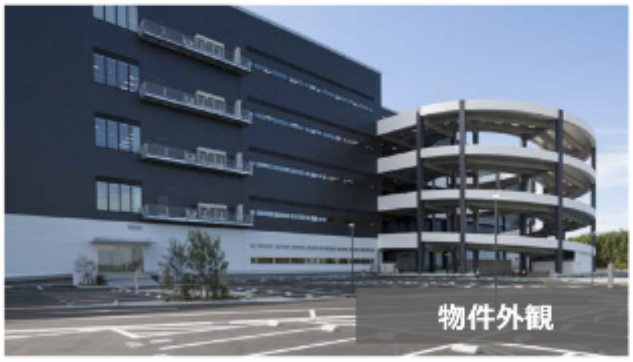
名古屋港や名古屋市内へのアクセスが良好


物件外観


物件外観


物件外観


物件外観


物件外観


物件外観


物件外観


倉庫内部


倉庫内部


西コア部分カフェテリア


南コア部分カフェテリア


北コア部分カフェテリア

投資対象不動産②

（2026年10月末日現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要　（注1）						
物件名称		Landport横浜杉田				
本信託の信託設定日における不動産価額		23,360,000千円	鑑定評価書の概要（注4）			
			鑑定評価会社			株式会社 中央不動産鑑定所
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2026年3月11日				
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額			25,000,000千円
	信託期間満了日	2036年3月末日	価格時点			2026年10月1日
土地	所在地	神奈川県横浜市金沢区昭和町3173番27	直接還元法			
	敷地面積（登記簿）	72,853.10㎡		(1)運営収益		1,114,442千円
	用途地域	工業地域			可能総収益	1,139,395千円
	容積率／建蔽率	200%／60%			空室等損失	24,953千円
	所有形態	所有権		(2)運営費用		272,299千円
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社			維持管理費	48,924千円
	調査年月	2026年10月			水道光熱費	53,939千円
	今後1年間に必要とされる修繕費（注2）	0千円			修繕費	13,547千円
					PMフィー	14,102千円
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（注2）	190,072千円			テナント募集費用等	7,151千円
					公租公課	124,100千円
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根4階建			損害保険料	10,247千円
	建築時期	2025年3月			その他費用	289千円
	延床面積（登記簿）	138,695.08㎡		(3)運営純収益（NOI）　(1)－(2)		842,144千円
	用途	倉庫		(4)資本的支出		2,292千円
	所有形態	所有権		(5)一時金の運用益		4,294千円
関係者				(6)純収益（NCF）　(3)＋(5)－(4)		844,146千円
PM会社（注3）		野村不動産株式会社		(7)還元利回り（NCF）		3.3%
マスターリース会社		野村不動産株式会社		(8)直接還元法による価格		25,586,500千円
賃貸借の状況			DCF法による価格			24,674,000千円
賃貸可能面積（本物件の屋根を含みません。）		139,623.00㎡		割引率		3.1%
賃貸面積（本物件の屋根を含みません。）		139,623.00㎡		最終還元利回り		3.5%
稼働率		100.0%	原価法による積算価格			23,688,500千円
テナント総数（本物件の屋根に係る賃借人を含みます。）		4		土地割合		66.3%
マスターリース種別		パス・スルー型				
月額賃料及び共益費		228,261,868円		建物割合		33.7%
敷金・保証金		1,175,516,711円	地震PML値（地震PML値調査業者）			0.9% (SOMPOリスクマネジメント株式会社)

特記事項
・本準共有者間協定書において、投資対象不動産の増改築及び建替え等の一定の事項又はそれらに関する指図等については、準共有者の全員の合意により定めるものとされます。また、本準共有者間協定書において、投資対象不動産②に係るプロパティ・マネジメント契約等の変更又は終了並びにアセット・マネジメント計画の承認並びに変更等の一定の事項及びアセット・マネジメント計画に記載のない事項並びにこれに関する指図等については、準共有者間で協議を行い、当該協議により決定するものとされます。 ・本準共有者間協定書において、各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得ることなく、その保有する本件不動産受益権②の準共有持分を第三者に譲渡し、担保に供し、又はその他の処分をすることができないものとされています。ただし、準共有者が、その保有する本件不動産受益権②の準共有持分を取得するにあたり融資を受けた金融機関（以下、本「特記事項」において「貸付人」といいます。）のために当該準共有持分に質権を設定する場合、当該質権の実行（任意売却を含みます。）により当該準共有持分が貸付人又はその他の第三者に移転する場合、貸付人との間で締結した金銭消費貸借契約に基づき貸付人が本件不動産受益権②の準共有持分を第三者に売却する場合、野村不動産投資顧問ファンド等に本件不動産受益権の準共有持分を譲渡する場合においては、他の準共有者の承諾を得ることを要しないものとされています。 ・本準共有者間協定書において、各準共有者がその保有する本件不動産受益権②の準共有持分を第三者（ただし、野村不動産株式会社のグループ会社並びに野村不動産株式会社のグループ会社が運用を受託する不動産投資ファンド及び野村不動産投資顧問ファンド等を除きます。）に譲渡しようとする場合、当該譲渡当事者は第三者に優先して事前に他の準共有者に対して、その準共有持分の割合に応じて、譲渡対象持分を譲渡するよう協議を行う旨の優先交渉権が付与されると取り決められます。 ・本準共有者間協定書において、各準共有者が本件不動産受益権②の準共有持分を譲渡しようとする場合、当該譲渡当事者と第三者（ただし、野村不動産株式会社のグループ会社並びに野村不動産株式会社のグループ会社が運用を受託する不動産投資ファンド及び野村不動産投資顧問ファンド等を除きます。）の交渉の結果、当該譲渡当事者は当該第三者に対する売買条件の概要が決定された時点で、これを改めて他の準共有者に提示し、他の準共有者がかかる売買条件にて準共有持分を譲り受ける旨を申し出た場合は、当該譲渡当事者は、当該他の準共有者に対して、当該条件にて当該本件不動産受益権②の準共有持分を譲渡すると取り決められます。

（注1） 委託者は、本書の日付現在、本件不動産受益権を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権準共有持分を取得のうえ、同日付で受託者に本件不動産受益権準共有持分（準共有持分割合36.5%）を信託譲渡する予定です。なお、「本信託の信託設定日における不動産価額」、「鑑定評価書の概要」、「今後1年間に必要とされる修繕費」及び「今後2～12年間に必要と想定される修繕費」以外は、投資対象不動産又はこれを信託財産とする不動産管理処分信託契約全体の情報を記載しています。

（注2） 建物状況調査報告書記載の準共有持分割合36.5%に係る緊急・短期修繕更新費用を今後1年間に必要とされる修繕費として、中長期修繕更新費用を今後2～12年間に必要と想定される修繕費としてそれぞれ記載しています。

（注3） 信託設定日付で野村不動産パートナーズ株式会社へ変更となる予定です。

（注4） 「鑑定評価額」は、鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「直接還元法」、「DCF法による価格」及び「原価法による積算価格」は、鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する数値に準共有持分割合36.5%を乗じた数値を、四捨五入してそれぞれ記載しています。

その他
記載事項はありません。

賃貸借の状況（注）			
テナントの名称	非開示	業種	非開示
賃貸借形態	非開示	賃貸面積	122,060.15㎡
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定	非開示	契約期間	非開示
中途解約	非開示	賃貸面積比率	87.42%

（注） 賃貸面積比率が10%以上のテナントの倉庫及び事務所区画に関する賃貸借の状況につき記載しています。また、賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

立地特性・特徴

「Landport」シリーズで2番目の延床面積約138,695㎡を誇るフラッグシップ物件です。免震構造、ダブルランプウェイ、BCP対策等の高機能スペックを備え、テナントワーカー/ドライバーへの快適な労働環境を提供、高い交通利便性を有する物流施設です。





＜エリアの特徴と魅力＞

首都高速湾岸線「杉田IC」、国道357号・国道16号に近接し、首都圏の大消費地へのアクセスが良好な立地です。横浜港、東京港、羽田空港への利便性も備え、港湾・空港を起点とする物流にも対応し得る立地となっています。



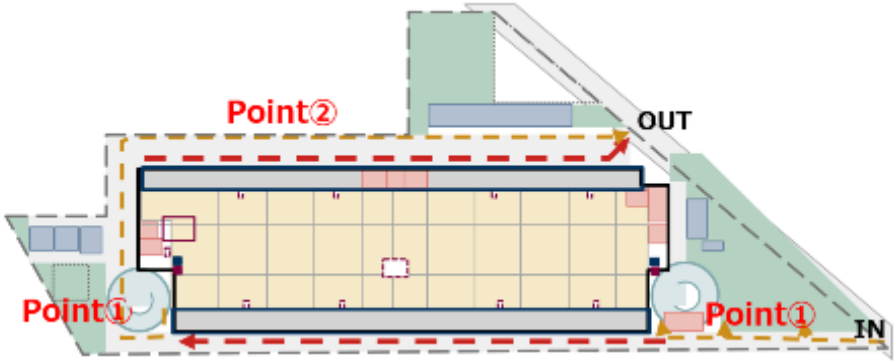


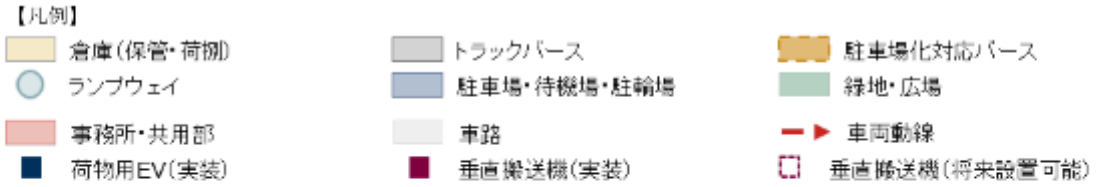
（注） 配送の所要時間は、実際の交通状況や走行時間帯により誤差が生じる場合があります。

「南部市場」駅徒歩4分、「新杉田」駅徒歩16分の駅徒歩圏と、雇用環境も優れています。



＜施設の特徴＞
大規模なフロアプレートに加え、効率的な車両動線・荷役機能を備えることで、EC業者の求める多頻度配送等、多様な物流オペレーションに対応可能です。

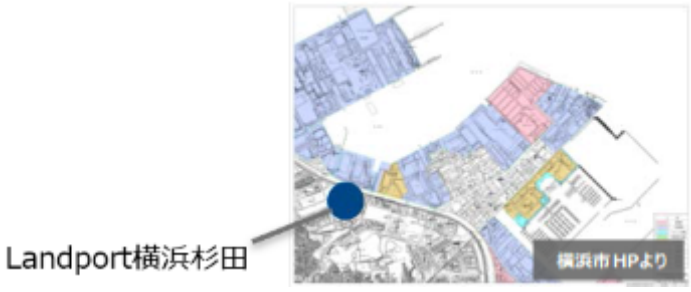




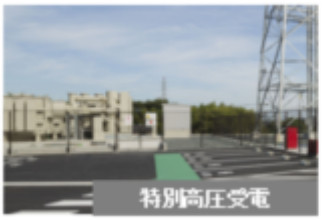
Point①：ダブルランプウェイにより一方通行で安全かつ効率的なトラック動線を確保
Point②：10トントラックに対応可能な**両面バース**（建物の両側に荷物の積み下ろしスペースを設置）を備え、宅配会社等の路線便ターミナルや店舗配送等の多頻度配送が可能

（注）　1階の平面図を簡略化したイメージです。2階以上の各階は、区画割り・バース・ランプウェイとの接続等の配置が異なります。

■多様なテナントニーズに応える、高機能な物流施設
①免震構造&充実のBCP対策
万が一の地震に備えた免震設計の採用など、事業継続性の為の施設設計を実施するなどBCP対策を強化しています。72時間運転可能な非常用発電機を設置し、災害時でも物流機能を維持できる強固な事業継続性を支援します。
②耐荷重・高天井の汎用性（注）
標準床荷重1.5t/㎡、天井高5.5mを確保しており、重量物の保管や高積み保管など、多様なテナントの物流オペレーションに柔軟に対応可能です。
（注）　②に記載の仕様は、倉庫部分における標準的な仕様を示したものであり、事務所、共用部及びその他一部の区画は対象外又は仕様が異なる場合があります。
③24時間稼働可能
港湾労働法適用エリア外に所在。施設の稼働時間について法令上の制限はなく、24時間稼働が可能なため、即時出荷や短納期配送へ柔軟な対応が可能です。



■その他スペック
・特別高圧電力受電
テナント企業の業務自動化、空調設備導入など多様なニーズに応えられる、特別高圧電力受電を備えた倉庫設備。
・LED照明
ランニングコスト削減につながる長寿命なLED照明を採用。事業に関わるコスト効率化を図るとともに、環境に配慮した事業推進を実現。
・人感照明
人感照明、人感センサーにより電力を削減。
・太陽光発電
再生可能エネルギーを生産、脱炭素社会の実現に貢献。









■テナントワーカーとドライバーに配慮した施設環境
共用カフェテリア、来館ドライバー向けに休憩室・仮眠室・専用トイレを整備し、テナントワーカーとドライバー双方にとって快適な環境を提供しています。




■地域コミュニティ活動の促進による雇用創出や物流施設の魅力向上に寄与する取組み
野村不動産株式会社は物流業界が抱える課題解決に向け「地域コミュニティ活動の促進による雇用創出や物流施設の魅力向上に寄与する取組み」に注力する方針を掲げています。
野村不動産は横浜市金沢区と「津波発生時における施設等の提供協力等に関する協定書」を締結し、本物件は収容人数1,000人を想定した津波避難施設として登録されています。また、屋上菜園や広場を地域に開放し、地域連携拠点として「街につながりを生み出す場所」を目指しています。

■働きやすい環境に配慮した施設設計
従業員の通勤利便性を支える駐車場や、太陽光発電・緑化等の環境配慮型設備を導入し、テナントの人材確保と持続可能な物流運営を支えます。700台超の駐車が可能な屋上乗用駐車場の他、環境に配慮した施設として、屋上菜園や太陽光パネルを設置するなど、環境負荷低減に向けた取組みを推進、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）（注）の4区分のうち、最上位区分である「ZEB」認証を取得しています。
（注） ZEBとは、快適な室内環境を維持しながら、省エネルギーにより一次エネルギー消費量を削減し、再生可能エネルギーの導入により年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物です。ZEBには「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」及び「ZEB Oriented」の4区分があります。







Landport 横浜杉田
所在地：神奈川県横浜市金沢区昭和町3173番27
竣工：2025年3月
交通：首都高速湾岸線「杉田IC」約0.7km、金沢シーサイドライン「南部市場」駅徒歩4分、JR根岸線「新杉田」駅徒歩16分
















鳥瞰


鳥瞰


倉庫内部


倉庫内部


東カフェテリア


北カフェテリア


西カフェテリア


屋上


屋上 乗用車用駐車場

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。

- 「本信託の信託設定日における不動産価額」は、各信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金に基づき作成される委託者の貸借対照表に記載される想定の金額を記載しています。
- 「不動産管理処分信託契約の概要」は、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の契約内容を記載しています。
- 「土地」の「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
- 「土地」の「敷地面積（登記簿）」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。
- 「土地」の「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。
- 「土地」の「容積率／建蔽率」は、建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値及び建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値をそれぞれ記載しています。
- 「土地」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 「建物状況評価概要」は、委託者からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社が行った、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。
- 「建物」の「構造・階数」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- 「建物」の「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月又は工事完了検査年月を記載しています。
- 「建物」の「延床面積（登記簿）」又は「延床面積（検査済証）」は、登記簿又は検査済証上表示されている投資対象不動産の建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。
- 「建物」の「用途」は、主たる建物の登記簿上の建物種別を記載しています。
- 「建物」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 「PM会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結している又は締結する予定のPM会社を記載しています。
- 「マスターリース会社」は、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- 「賃貸借の状況」は、特に記載のない限り2026年10月末日現在の賃借人との間で締結されている建物の賃貸借契約に規定された内容を記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、投資対象不動産全体で委託者が賃貸可能と考える建物の面積を記載しています。
- 「賃貸面積」は、投資対象不動産全体でエンドテナントに賃貸されている建物の賃貸面積を記載しています。なお、投資対象不動産に係る賃貸借契約書（予約契約を含みます。）においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。

・「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
・「テナント総数」は、2026年10月末日現在において賃貸借契約（予約契約を含みます。）を締結しているエンドテナントの数を記載しています。
・「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料固定型」としており、主たる契約形態を記載しています。
・「月額賃料及び共益費」は、賃借人とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（駐車場を含みません。）に表示された月間賃料及び共益費の合計額を記載しています。
・「敷金・保証金」は、賃借人とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（駐車場を含みません。）に規定する敷金・保証金の残高を記載しています。
・「鑑定評価書の概要」は、委託者が、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、株式会社中央不動産鑑定所に鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。なお、同欄において、数値については、単位未満を四捨五入して記載し、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と一致しない場合があります。
・「地震PML値（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2026年10月付地震PML評価報告書に基づき記載しています。
・「特記事項」は、本書の日付現在の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、評価額、収益性及び処分性への影響等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。
・「その他」は、本件不動産受益権若しくはその準共有持分又は投資対象不動産について注記が必要な事項について、その説明を記載しています。
・「年間賃料」は、月額賃料及び共益費を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
・「賃貸面積比率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。
・「立地特性・特徴」は、不動産鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及び発行者（委託者）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。

② 本件不動産受益権準共有持分選定の理由

委託者は、各本件不動産受益権準共有持分を選定するに当たり、各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】

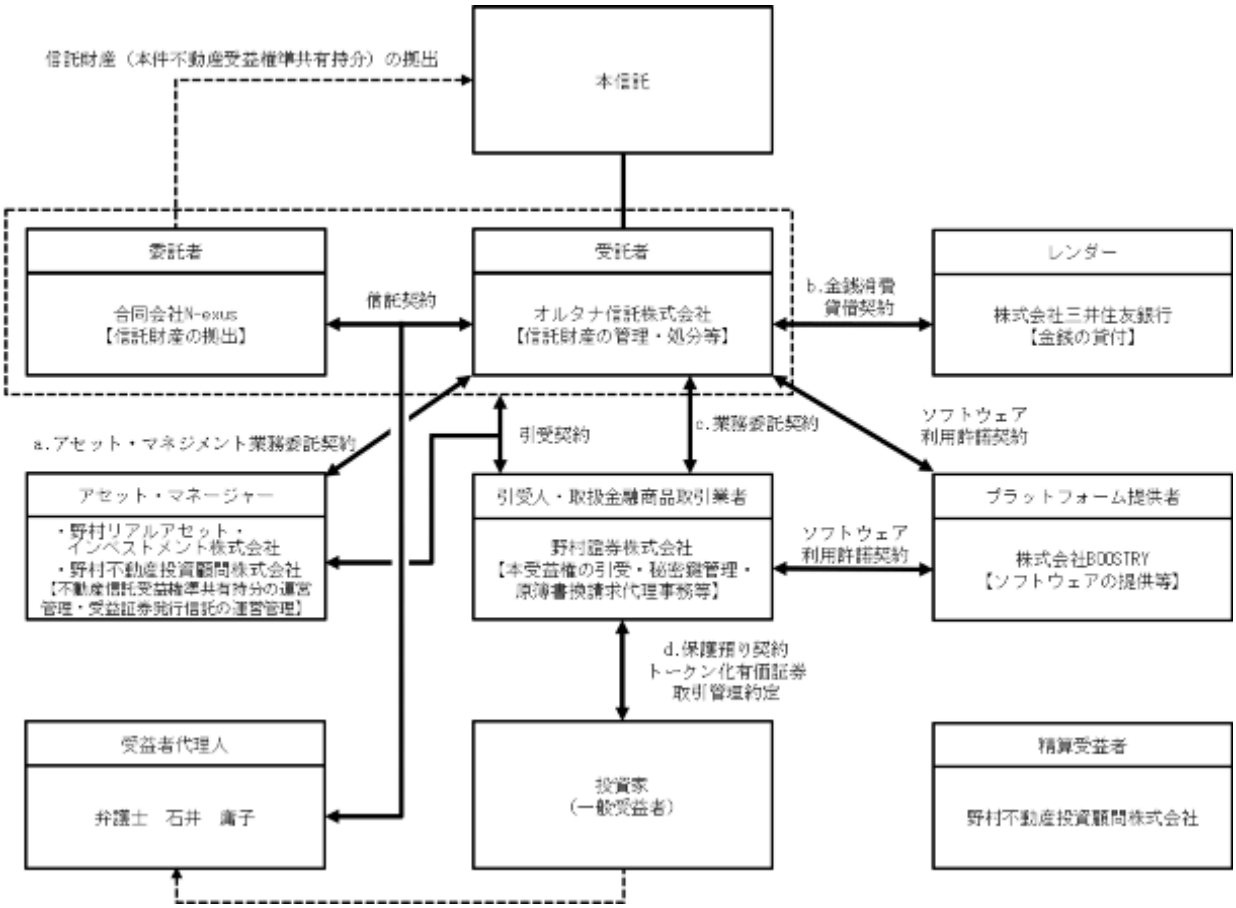
①【信託の基本的仕組み】

（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当該信託契約に基づいて受託者が受領する金銭を管理及び処分します。詳細については、前記「１ 概況 (4) 信託財産の管理体制等 ① 信託財産の関係法人 （ロ）受託者：オルタナ信託株式会社」をご参照ください。また、本信託の償還については、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 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、元本の一部減少としての払戻金及び残余財産の分配金額の計算方法等」及び後記「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、BOOSTRYが開発する「ibet for Fin」です。詳細については、前記「第一部 証券情報 第１ 内国信託受益証券の募集（売出）要項 １ 内国信託受益証券の形態等 (1) 本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術の名称、内容及び選定理由」及び同「(2) 本受益権の取得及び譲渡の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。

＜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

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、当該不動産管理処分信託契約に係る投資対象不動産の共有持分）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行います。ただし、アセット・マネージャーBは、金融商品の価値分析又は当該分析に基づく投資判断や運用上の判断に係る業務を行わず、金融商品取引法第2条第8項第12号ロに定める投資一任契約に基づき投資判断を行う業務を受託するものではありません。

b. 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2026年12月18日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である貸付実行日付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の本借入関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行います。

受託者は、ローン受益権の償還等のための資金の借入れとして、貸付実行日に、本件不動産受益権準共有持分を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れ（本借入れ）を行う予定です。

借入先（レンダー）	株式会社三井住友銀行
借入金額	42,300百万円（タームローン）（以下、タームローンとして行われる本借入れを、「本借入れ（タームローン）」ということがあります。） 1,300百万円（消費税ローン）（以下、消費税ローンとして行われる本借入れを、「本借入れ（消費税ローン）」ということがあります。） なお、本書の日付現在、本借入れ（タームローン）及び本借入れ（消費税ローン）に係る借入先（レンダー）は、いずれも株式会社三井住友銀行です。
利払期日	本借入れ（タームローン）：毎月末日（ただし、営業日でない場合は翌営業日（翌月にかかる場合は前営業日））並びに予定返済期日及び（本借入れ（タームローン）に係る返済期日が最終返済期日に延長された場合には）最終返済期日 本借入れ（消費税ローン）：毎月末日（ただし、営業日でない場合は翌営業日（翌月にかかる場合は前営業日））並びに消費税ローン返済期日
金利	本借入れ（タームローン）：円TIBORを基準とする変動金利 本借入れ（消費税ローン）：円TIBORを基準とする変動金利
消費税ローン返済期日（本借入れ（消費税ローン））	2028年9月30日（ただし、営業日でない場合は翌営業日（翌月にかかる場合は前営業日））
予定返済期日（本借入れ（タームローン））	2033年12月30日（ただし、営業日でない場合は翌営業日（翌月にかかる場合は前営業日））
最終返済期日（本借入れ（タームローン））	2034年12月30日（ただし、営業日でない場合は翌営業日（翌月にかかる場合は前営業日））
裏付資産	本件不動産受益権準共有持分

担保の状況	・本件不動産受益権準共有持分に対する質権設定合意 ・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における、投資対象不動産の共有持分に対する抵当権設定合意 ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産の共有持分に係る保険金請求権に対する質権設定合意 ・精算受益権に対する質権設定合意
その他	・本借入れにおいては、一定の財務制限条項が設けられる予定です。 ・強制売却事由（後記「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」に定義されます。以下同じです。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分の全部又は一部を売却する権限を取得します。そのため、強制売却事由が生じた場合には、売却方針にかかわらず各本件不動産受益権準共有持分又は各投資対象不動産の共有持分の全部又は一部が売却される場合があります。

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

c. 業務委託契約（代理受領・配当事務等）

受託者は、取扱金融商品取引業者との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結します。

取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほかに、受託者及び取扱金融商品取引業者は、①本受益権発行時の「ibet for Fin」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、②本受益権移転に係る名義書換手続として、「ibet for Fin」への移転情報の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「ibet for Fin」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

d. 保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款

本受益者は、取扱金融商品取引業者との間で、保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、取扱金融商品取引業者は、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。

e. 本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの提供に係る業務

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

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。

ただし、本書の日付現在、アセット・マネージャーBは、受託者及びアセット・マネージャーA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することにより、受託者のアセット・マネージャーとなる予定です。その一方で、アセット・マネージャーBは、合同会社N-Connect3号との間で投資助言契約を、野村不動産プライベート投資法人との間で資産運用委託契約を締結し、それぞれの保有する本件不動産受益権①の準共有持分の運用に関与する予定です。また、アセット・マネージャーBは、本国内事業会社との間で投資一任契約を、野村不動産プライベート投資法人との間で資産運用委託契約を、合同会社N-Connect2号との間で投資助言契約を締結し、それぞれの保有し又は保有する予定の本件不動産受益権②の準共有持分の運用に関与する予定です。そのため、(a) 本件不動産受益権準共有持分①の運用に関しては、受託者及び受託者のアセット・マネージャーとしてのアセット・マネージャーBと、本件不動産受益権①の他の準共有者及び本件不動産受益権①の他の準共有者のアセット・マネージャーとしてのアセット・マネージャーBとの間で利益相反が生じる可能性があり、また、(b) 本件不動産受益権準共有持分②の運用に関しては、受託者及び受託者のアセット・マネージャーとしてのアセット・マネージャーBと、本件不動産受益権②の他の準共有者及び本件不動産受益権②の他の準共有者のアセット・マネージャーとしてのアセット・マネージャーBとの間で利益相反が生じる可能性があります。本信託においては、本件不動産受益権準共有持分①の取得、処分、運営及び管理、並びに、本件不動産受益権準共有持分②の取得、処分、運営及び管理についてはアセット・マネージャーAが投資判断を行うこととしており、また、アセット・マネジメント業務委託契約のうち、アセット・マネージャーAへの業務の委託に係る部分が終了した場合であっても、本件不動産受益権準共有持分の処分に関する投資判断は、新たにアセット・マネージャーを選任し、当該アセット・マネージャーが行うこととされていることから、本件不動産受益権準共有持分①及び本件不動産受益権準共有持分②の処分の相手方が、それぞれ、仮に本件不動産受益権①の他の準共有者又は本件不動産受益権②の他の準共有者であったとしても、利益相反は生じないと考えていますが、投資対象不動産の期中管理等に係る本件不動産受益権①の準共有持分権者及び本件不動産受益権②の準共有持分権者としての権利行使に際して、アセット・マネージャーAが行う判断について、アセット・マネージャーBが補助することにより関与する場合があり得ます。

かかる状況に鑑み、本信託契約においては、かかる利益相反により本信託及び本受益者に不利益が生じることを防止するための対策を講じています。具体的には、受託者は、アセット・マネージャーが他の準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する間において、本信託の資産の運用及び管理が、受託者と当該他の準共有者との間で利益が相反するおそれのある事項に該当した場合、受託者自ら又はアセット・マネージャーをして、当該行為を実施するに先立ち、受託者及びアセット・マネージャー並びに当該他の準共有者から独立し、これらの者と特別の利害関係のない受益者代理人の同意を取得することが義務付けられます。ただし、当該行為が、(i)本信託の事業計画書のうち受益者代理人の承認を得たものの範囲内の行為である場合又は(ii)一定の軽微な行為である場合は、受益者代理人の同意は不要とされています。なお、当該他の準共有者が保有する予定の本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する立場としてのアセット・マネージャーBにおいても、利害関係者取引規程を定めこれを遵守する等適切な利益相反対策を講じます。

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。また、受託者は、本件不動産受益権準共有持分以外の新たな不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）の購入を行いません。

借入方針	運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前弁済をアセット・マネージャーAの判断で行う場合があります。 なお、本件不動産受益権準共有持分以外の新たな不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）の購入を目的とした新たな借入れは行いません。ただし、運用期間中に資金需要が発生した場合は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーAの決定により、追加の借入れを行う場合があります。この場合、当該追加の借入れは、本借入れに劣後するものとする場合があります。
運営管理方針	アセット・マネージャーAは、投資対象不動産の収支計画を踏まえた事業計画を策定し、計画的な資産運用を行います。また、アセット・マネージャーAは、事業計画をもとに、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネージャーの運営管理活動について、賃貸借契約の状況に応じて状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。
付保方針	アセット・マネージャーAは、災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の特性に応じて損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。なお、本書の日付現在、投資対象不動産に対する保険は、各準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の持分割合に応じて、個別に付保を行う方針です。また、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の保険格付等を踏まえた適切な選定を行います。加えて、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の地震PML値がいずれも15%以下であることを踏まえ地震保険は付保しません。
修繕及び設備投資の方針	他の本件不動産受益権の準共有者と合意のうえ、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、各信託計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含みます。）までの各信託計算期間（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2027年6月末日（同日を含みます。）までとします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の元本（受益権調整引当額を含みません。）の1,000分の25を超えないものとします。 また、本信託においては、アセット・マネージャーAが決定した場合には、各元本一部払戻日において、受益証券発行信託計算規則に基づき、本受益者に対し、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を超える金額の分配（元本の一部払戻し）をすることができます。 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及び元本の一部払戻しは行いません。本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の配当停止事由が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。
売却方針	原則として、信託計算期間である2033年12月期（2033年7月1日から2033年12月31日）の間に本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係るいずれかの不動産管理処分信託契約が終了し、投資対象不動産の共有持分が本信託財産に属することとなった場合には、当該不動産管理処分信託契約に係る不動産信託との関係では投資対象不動産の共有持分。以下、本「売却方針」欄において同じです。）の全部の売却を行う方針です。 ただし、信託設定日以降2033年6月末日までの各信託計算期間において、本受益者の利益に資するとアセット・マネージャーAが判断する売却機会を得た場合には、本件不動産受益権準共有持分を早期売却する場合があります。信託設定日以降2028年12月31日までの期間においては経済環境や投資対象不動産の運用状況等の変化により残りの運用期間において売却した場合に売却価格が低下する可能性が高いと見込まれる場合、2029年1月1日以降2033年6月末日までの期間においては、各本件不動産受益権準共有持分の売却価格が、早期売却に係る信託計算期間の前期末時点における当該本件不動産受益権準共有持分の帳簿価額又は鑑定評価額のいずれか高い額（以下「早期売却下限価格」といいます。）を上回るとアセット・マネージャーAが判断する場合、又は早期売却下限価格にかかわらず、経済環境や投資対象不動産の運用状況等の変化により、残りの運用期間において売却した場合に売却価格が低下する可能性が高いと見込まれるとアセット・マネージャーAが判断した場合、当該信託計算期間において本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部を早期売却する場合があります。なお、売却に当たっては、アセット・マネージャーAは、当該売却に係る判断の根拠（早期売却下限価格を下回る価格で売却する場合においては、その理由及び売却先の決定経緯（当該売却先の承諾を得られた範囲に限ります。）を含みますが、これらに限られません。以下同じです。）等を明らかにするものとします。また、本件不動産受益権準共有持分の一部が売却された場合には、本受益権の元本一部払戻しとしての分配が行われます。 なお、アセット・マネージャーAは、当該売却に係る判断の根拠等について受託者が開設する予定のインターネット上のウェブサイトにおいて開示する方針です。

	また、信託計算期間である2033年12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全部の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、当該時点において残存する本件不動産受益権準共有持分の全部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Aが判断する場合、信託計算期間である2033年12月期が終了した後から2年間（2035年12月31日まで）を限度として運用期間の延長を決定するとともに、必要に応じて当該時点の借入れの借換え（リファイナンス）を行う場合があります。この場合、当該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。 なお、本件不動産受益権準共有持分の売却時期にかかわらず、本受益権の元本償還については、本件不動産受益権準共有持分の全部の売却後に行われることになります。 ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れの返済時期を予定返済期日（2033年12月30日）から最終返済期日（2034年12月30日）（いずれの場合も、営業日でない場合は翌営業日（翌月にかかる場合は前営業日）とします。）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分の全部又は一部を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分の全部又は一部が売却される場合があります。本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の強制売却事由が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。

	ただし、各本準共有者間協定書において、それぞれ、各準共有者は、他の準共有者の承諾を得ることなく、野村不動産投資顧問ファンド等に対しその保有する本件不動産受益権準共有持分を譲渡することができると取り決められます。なお、野村不動産株式会社のグループ会社並びに野村不動産株式会社のグループ会社が運用を受託する不動産投資ファンド及び野村不動産投資顧問ファンド等へ各本件不動産受益権準共有持分を譲渡する場合には、当該本件不動産受益権準共有持分の取得価格、信託計算期間の前期末時点における帳簿価額又は鑑定評価額のいずれか高い価格以上とし、事前に受益者代理人に当該取引を行う必要性・合理性を説明の上で同意を得るものとします。ただし、第三者を含む売却活動の結果として、野村不動産株式会社のグループ会社並びに野村不動産株式会社のグループ会社が運用を受託する不動産投資ファンド及び野村不動産投資顧問ファンド等への売却が本受益者の利益に資するとアセット・マネージャーAが判断し、事前に受益者代理人に当該取引を行う必要性・合理性を説明の上で同意を得た場合には、この限りではありません。また、各準共有者がその保有する本件不動産受益権の準共有持分を第三者（ただし、野村不動産株式会社のグループ会社並びに野村不動産株式会社のグループ会社が運用を受託する不動産投資ファンド及び野村不動産投資顧問ファンド等を除きます。）に譲渡しようとする場合、当該譲渡当事者は第三者に優先して事前に他の準共有者に対して、その準共有持分の割合に応じて、譲渡対象持分を譲渡するよう協議を行う旨の優先交渉権が付与されると取り決められます。さらに、本件不動産受益権②に係る本準共有者間協定書において、各準共有者が本件不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、当該譲渡当事者と第三者（ただし、野村不動産株式会社のグループ会社並びに野村不動産株式会社のグループ会社が運用を受託する不動産投資ファンド及び野村不動産投資顧問ファンド等を除きます。）の交渉の結果、当該譲渡当事者は当該第三者に対する売買条件の概要が決定された時点で、これを改めて他の準共有者に提示し、他の準共有者がかかる売買条件にて準共有持分を譲り受ける旨を申し出た場合は、当該譲渡当事者は、当該他の準共有者に対して、当該条件にて当該本件不動産受益権②の準共有持分を譲渡すると取り決められます。
その他	アセット・マネージャーA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、並びに受託者及びアセット・マネージャーAが別途合意するその他の書面の作成又は作成補助をします。なお、アセット・マネージャーAは、本書の日付現在、本信託の決算については、各信託計算期間終了日から2か月後以内の日を決算発表日（以下「決算発表日」といいます。）（初回の信託計算期間終了日は2027年6月末日、初回の決算発表日は2027年8月末日までの日）とし、受託者が2026年12月22日以降に開設する予定のインターネット上のウェブサイトにおいて公表する方針です。また、受託者は、本書の日付現在、本信託の元本の一部減少としての払戻しが行われる場合の当該一部減少に係る元本減少割合については、原則として、元本一部払戻日以降速やかに、受託者が2026年12月22日以降に開設する予定のインターネット上のウェブサイトにおいて公表する方針です。

本書の日付現在、各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、本信託財産に属する金銭を株式会社三井住友銀行の普通預金口座で預かります。

(ロ) 受託者（固有勘定）、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信託業法施行規則（平成16年内閣府令第107号。その後の改正を含みます。）（以下「信託業法施行規則」といいます。）第41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、本信託業務に関し、アセット・マネージャーとの間のアセット・マネジメント契約の締結、本件不動産受益権準共有持分の信託設定、受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託、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、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、引受人、受託者及びその他の当事者の間での一般受益権引受契約の締結、受託者の利害関係人に対する本信託の本受益権若しくは精算受益権の配当金又は償還金の支払い、受託者が信託事務を処理するために必要な限度で、かつ、法令規則上許容されている範囲で行う本信託契約所定の行為（投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の売買取引、投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の賃貸借取引、投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の管理、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、投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の売買取引に係る媒介、投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分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）、商標の使用許諾に関する取引並びにその他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引（これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。）に係る、(i) 受託者、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6月及び12月の末日並びに信託終了日を信託計算期日とし、各信託計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。ただし、初回の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2027年6月末日（同日を含みます。）までとします。

(ホ) 収益金等の分配

本信託は、原則として各信託計算期間における当期未処分利益の全額を配当するものとします。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 ５ 給付の内容、時期及び場所 (1) 分配金」をご参照ください。

(へ) 信託報酬等

a. 受託者に関する信託報酬等

受託者は、本信託財産より、以下の信託報酬等を収受します。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 当初信託報酬 ＝ （信託設定時の本信託財産の価額）×0.20%（税込0.22%） ただし、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）は、上記の当初信託報酬とは別途、信託費用として本信託財産が負担します。 当初信託報酬の支払時期は、信託設定日又は信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。
期中信託報酬	信託計算期間ごとに、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。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 (i)初回及び信託終了日を含む最終の信託計算期間を除く信託計算期間 期中信託報酬＝A ÷ 2 (ii)初回及び信託終了日を含む最終の信託計算期間 期中信託報酬＝A × C ÷ 365日 A＝B×0.20%（税込0.22%） B＝以下に記載する信託報酬の支払日（以下「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の信託計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日時点）の本信託の総資産 C＝期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間に含まれる実日数 ただし、期中信託報酬支払日に対応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。）は、上記の期中信託報酬とは別途、信託費用として本信託財産が負担します。 期中信託報酬の支払時期は、各信託計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日）です。なお、(i)各年6月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は同年1月1日（初回は信託設定日とします。）（同日を含みます。）から同年6月末日（同日を含みます。）とし、(ii)各年12月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は同年7月1日（同日を含みます。）から同年12月末日（同日を含みます。）とし、(iii)信託終了日を期中信託報酬支払日とする場合の対応する信託計算期間は、信託終了日の直前に到来する1月又は7月の1日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までとなります。

売却時信託報酬	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。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。ただし、売却された本件不動産受益権準共有持分の売却日の直後に到来する信託計算期日が信託終了日である場合には、売却時信託報酬は発生しないものとします。 売却時信託報酬 ＝ A ×0.20%（税込0.22%） A ＝ 本件不動産受益権準共有持分（本信託財産に投資対象不動産の共有持分が含まれる場合には投資対象不動産の共有持分。以下本項目において同じです。）の売却日の直前の信託計算期日時点の本信託の貸借対照表における当該本件不動産受益権準共有持分の資産計上額 売却時信託報酬の支払時期は、当該本件不動産受益権準共有持分の売却日の直後に到来する信託計算期日です。
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。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 終了時信託報酬 ＝ A ×0.20%（税込0.22%）+ B A ＝ 信託終了日の直前の信託計算期日時点の本信託の総資産 B ＝ 信託終了日の属する信託計算期間に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額又は普通預金利息相当額 終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。
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。）とします。 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又は普通預金利息相当額 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が結了した日です。

（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「ibet for Fin」の利用に関し、本信託財産からBOOSTRY及び受託者に対する報酬及び手数料の支払いは行われません。

b. アセット・マネージャーに関する報酬等

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。各アセット・マネージャーは、以下の各報酬をアセット・マネージャーの報酬の総額として、アセット・マネジメント業務委託契約において別途定める割合に応じて分割した報酬をそれぞれ収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	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。） アップフロント報酬 ＝ A ×1.0%（税込1.1%） A ＝ 本件不動産受益権準共有持分の取得価格（注） アップフロント報酬の支払時期は、信託設定日です。 （注） 取得価格とは、信託設定時の本信託財産の価額をいいます。以下本「b. アセット・マネージャーに関する報酬等」において同じです。
期中運用報酬	AM報酬計算期間（毎年6月及び12月の末日（同日を含みます。）に終了する6か月間を意味します。なお、初回のAM報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2027年6月末日（同日を含みます。）までの期間を意味します。以下同じです。）ごとに、以下の算式1により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）。ただし、(i)アセット・マネジメント業務委託契約が終了した場合及びアセット・マネージャーがアセット・マネジメント業務委託契約上の地位を第三者に譲渡した場合における当該AM報酬計算期間の期中運用報酬については、以下の算式2により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とし、(ii)本件不動産受益権準共有持分が売却された場合における当該売却日が属するAM報酬計算期間の期中運用報酬については、以下の算式3により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とします。 (算式1) 期中運用報酬 ＝ A ×0.45%（税込0.495%）× B ÷365 A ＝当該AM報酬計算期間の末日時点で残存する本件不動産受益権準共有持分の取得価格 B ＝当該AM報酬計算期間の実日数 (算式2) 期中運用報酬＝ A ×0.45%（税込0.495%）× B ÷365 A ＝当該終了日又は地位の譲渡日時点で残存する本件不動産受益権準共有持分の取得価格 B ＝当該AM報酬計算期間の開始日（当日を含みます。）から当該終了日又は地位の譲渡日（当日を含みます。）の実日数 (算式3) 期中運用報酬＝（A×B＋C×D）×0.45%（税込0.495%）÷365 A ＝売却後に残存する本件不動産受益権準共有持分の取得価格 B ＝当該AM報酬計算期間の実日数 C ＝売却される本件不動産受益権準共有持分の取得価格 D ＝当該AM報酬計算期間の開始日（当日を含みます。）から当該売却日（当日を含みます。）までの実日数

	期中運用報酬の支払時期は、AM報酬計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該AM報酬計算期間中に受託者及び／若しくはアセット・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（いずれかの本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了し、投資対象不動産の共有持分が本信託財産に属することとなった場合には、当該不動産管理処分信託契約に係る不動産信託との関係では投資対象不動産の共有持分。以下本「期中運用報酬」において同じです。）の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、終了日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。））です。
売却時報酬	本件不動産受益権準共有持分（いずれかの本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了し、投資対象不動産の共有持分が本信託財産に属することとなった場合には、当該不動産管理処分信託契約に係る不動産信託との関係では投資対象不動産の共有持分。以下本「売却時報酬」において同じです。）の全部若しくは一部が売却された場合又は投資対象不動産の全部が売却された場合には、(i)売却対象となった本件不動産受益権準共有持分の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）の合計額に1.0%（税込1.1%）を乗じた金額、又は(ii)投資対象不動産①の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）のうち49%相当額及び投資対象不動産②の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）のうち36.5%相当額の合計額に1.0%（税込1.1%）を乗じた金額とします。 売却時報酬の支払時期は、当該本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の全部につき売却代金を受領した日（投資対象不動産が不動産信託受託者により売却された場合には、当該不動産管理処分信託契約に従って受託者が当該売却代金を原資とする信託財産の交付を受けた日）です。

c. 受益者代理人に関する報酬

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

報酬計算期間（以下に定義します。）ごとに金600,000円（税込金660,000円）

報酬計算期間とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年6月末日及び12月末日並びに信託終了日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）をいいます。

なお、初回の報酬計算期間及び最終の報酬計算期間については、当該期間が6か月を超える場合、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。なお、報酬計算期間が6か月未満となる場合であっても、日割計算は行わないものとします。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6月又は12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。

d. 取扱金融商品取引業者に関する報酬等

取扱金融商品取引業者は、業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づく業務委託料として、本信託財産より、委託料計算期間（以下に定義します。以下同じです。）ごとに、以下の算式によ

り算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として、受託者と取扱金融商品取引業者が別途合意する金額を収受します。

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

A ＝ 信託設定日時点の本受益権の元本金額の総額

B ＝ 該当する委託料計算期間に含まれる実日数

委託料計算期間とは、各委託料計算期日（以下に定義します。以下同じです。）の翌日（当日を含みます。）から、その直後に到来する委託料計算期日（当日を含みます。）までの期間をいいます。ただし、初回の委託料計算期間は、信託設定日（当日を含みます。）からその直後に到来する委託料計算期日（当日を含みます。）までとします。

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

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

e. その他費用

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

・本受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用
・精算受益権の発行及び私募に関して受託者の負担する一切の費用
・有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成及び監査に関連する費用
・投資対象不動産（本信託財産に投資対象不動産の共有持分が含まれる場合には当該投資対象不動産の共有持分）に係る固定資産税及び都市計画税並びに減価償却費
・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き、投資対象不動産の維持管理等の業務を第三者に委託する場合における当該委託先に対する報酬
・投資対象不動産に係る保険料及び修繕費
・本件不動産受益権準共有持分（本信託財産に投資対象不動産の共有持分が含まれる場合には当該投資対象不動産の共有持分）に係る鑑定評価書、エンジニアリング・レポート及びマーケットレポートの取得費用
・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に規定された不動産信託受託者に対する信託報酬、その他本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持に要する費用
・本借入れに係る利息、遅延損害金、ブレークファンディングコスト（注）（もしあれば）その他の費用
・本借入れに追加して行われる新たな借入れに係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレークファンディングコスト（もしあれば）その他の費用
・リファイナンスによる借入れ（もしあれば）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）その他の費用
・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（本信託財産に投資対象不動産の共有持分が含まれる場合には投資

対象不動産の共有持分）又は投資対象不動産の売却に係る費用
・税務及び会計事務受託者に対する手数料
・受託者による本件不動産受益権準共有持分の取得に係る登記費用（本件不動産受益権準共有持分に係る不動産信託の設定に係る登記費用を含みます。）及び確定日付の取得に要する費用
・投資対象不動産に係る商標の利用許諾に関する費用
・委託者及び委託者の社員の設立、維持（税務及び会計事務受託者に対する手数料を含みます。）、運営、解散及び清算に関する費用
・その他、本信託の維持に要する費用

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

（ト）信託財産の交付

受託者は、信託期間満了日（2035年12月31日をいいます。以下同じです。）の150日前の日である2035年8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準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が残存する場合には、当該日から90日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「信託財産売却期限」といいます。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーAが別途合意する場合には、当該合意する期限を信託財産売却期限とします。ただし、本借入関連契約において別段の定めがある場合は、本借入関連契約の定めに従います。）までに、アセット・マネージャーAの決定に従い、当該時点で残存する本件不動産受益権準共有持分（本信託財産に投資対象不動産の共有持分が含まれる場合には投資対象不動産の共有持分。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。受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約において、アセット・マネージャーAが信託計算期間である2033年12月期が終了した後から2年間、2035年12月31日（2035年12月期末）までを限度として本件不動産受益権準共有持分の運用期間の延長を決定することができる旨を定めるものとします。

上記にかかわらず、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権準共有持分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、本件不動産受益権準共有持分の売却後、本件不動産受益権準共有持分に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権準共有持分の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権準共有持分の譲受人の間で行うものとします。

（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、取扱金融商品取引業者、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び株式会社東京共同会計事務所へ委託します。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、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150日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が残存するときには、当該本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分の全て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A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。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、本借入関連契約に基づく担保権を除き、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・マネージャーのいずれか又はその双方が辞任、解任その他理由の如何を問わず不在となったときは、アセット・マネージャーのいずれかが不在となった場合においてアセット・マネジメント業務委託契約に従って後任のアセット・マネージャーの選任が不要となる場合を除き、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに不在となったアセット・マネージャーの後任のアセット・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・マネージャーのいずれかについて、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、アセット・マネージャーのいずれかが不在となった場合においてアセット・マネジメント業務委託契約に従って後任のアセット・マネージャーの選任が不要となる場合を除き、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A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、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。ただし、受託者が意思決定を要請したときから60日以内に受益者代理人及び精算受益者の合意が形成されない場合は、当該意思決定は精算受益者の決定により行います。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当たっては、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、投資対象不動産の共有持分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項に規定する情報の提供を受けるほか、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37,742,230,000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（タームローン）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す。

(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 いずれかの本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産受益権準共有持分の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、投資対象不動産又は本件不動産受益権準共有持分が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされた場合

f 委託者、本受益者、精算受益者又は受託者が本信託契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかった場合

g (i)本受益権の募集、(ii)野村不動産投資顧問株式会社に対する精算受益権の譲渡又は(iii)本借入れのいずれかが中止された場合

h 全ての本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分）が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「（ニ） 終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。）

i 受益者代理人、精算受益者及びアセット・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

また、受託者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、本信託の終了を決定することができるものとされており、この場合、本信託は本信託契約に定める日に終了します。

j 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っている全ての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されない場合
k いずれかの本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が解除により終了した場合
l 本信託の信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断した場合
m 受託者が、本信託を終了することが本受益者及び精算受益者に有利であると合理的に判断した場合
n 受託者が、本信託の継続が困難であると合理的に判断した場合
o 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合

さらに、受託者は、信託設定日までの間に以下の事由のいずれかが発生した場合、委託者に通知することにより、本信託契約を解除することができます。

p 本信託契約における委託者又は受益者代理人による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと受託者が認めた場合
q 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。ただし、これらについて、受託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りではありません。

加えて、委託者は、信託設定日までの間に以下の事由のいずれかが発生した場合、受託者に通知することにより、本信託契約を解除することができます。

r 本信託契約における受託者による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより本信託の信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと委託者が認めた場合
s 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。）が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。）が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。ただし、これらについて、委託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りではありません。

さらに、信託設定日までに、いずれかの本件不動産受益権に関する譲渡契約が締結されない場合又は本件不動産受益権準共有持分に係る売買契約に基づき、いずれかの本件不動産受益権準共有持分が適法に本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の前受益者から委託者に譲渡されない場合、本信託契約は、信託設定日において直ちに当然に終了します。

(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Aの決定に従い、当該時点で残存する本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分。以下、本(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(ニ)に従った本件不動産受益権準共有持分（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契約の終了により受託者に投資対象不動産の共有持分が交付された場合には投資対象不動産の共有持分。以下、本(ニ)において同じです。）の売却後、本件不動産受益権準共有持分に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権準共有持分の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権準共有持分の譲受人の間で行うものとします。

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に、本受益者及び精算受益者に対して最終信託配当を行うとともに、本受益権及び精算受益権の元本（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。かかる最終信託配当及び償還の支払手続は、本信託契約及び本信託契約に基づき規定される業務規程に従って行われます。本信託契約及び本書の日付現在の業務規程に基づく支払手続の概要は以下のとおりです。

＜本受益者に対する最終信託配当及び元本の償還＞

受託者は、業務規程に定める期日において、同日における業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

アセット・マネージャーAは、信託終了日までの間の受託者及びアセット・マネージャーAが別途合意する日までに、本受益権の償還金額及び最終配当金額を決定し、受託者に通知します。かかる通知は、最終信託配当比率（必要があるとアセット・マネージャーAが判断した場合には、信託配当金額を含みます。）を通知することにより行います。

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

受託者は、業務規程に定める期日までに、(i)取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した償還金に係る通知（自己口分を除きます。）、(ii)最終配当金明細（自己口分を除きます。）並びに(iii)自己口において管理する本受益権の償還金、最終配当金及び控除した源泉徴収金額を記載した支払通知書を取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、業務規程に定める期日までに、上記の最終配当金明細及び償還金に係る通知に記載された最終信託配当金額及び償還金額（いずれも自己口分の源泉徴収金額の控除後）の合計額に相当する金銭を取扱金融商品取引業者に対して支払います。

取扱金融商品取引業者は、最終信託配当支払日に、最終配当受領権に係る権利確定日現在の受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座に本受益権の最終配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該最終配当金に係る源泉所得税等及び地方税を控除した後の金額に相当する

金銭の記録を行うとともに、償還金受領権に係る権利確定日現在の受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座に、本受益権の償還金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該償還金に係る源泉所得税等を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、当該各本受益者に対して、それぞれ、最終信託配当金、償還金の支払いである旨を通知します。

＜精算受益者に対する最終信託配当及び償還＞

最終信託配当支払日に、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定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Aが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配し（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）、償還金受領権に係る権利確定日現在の精算受益者に対して精算受益権の元本（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。）を償還します。

＜最終信託配当及び償還に係る支払いの優先順位＞

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

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

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

(ヘ) 取扱金融商品取引業者への業務の委託

受託者は、取扱金融商品取引業者との間で、引受契約締結日付で業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結します。

取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほかに、受託者及び取扱金融商品取引業者は、①本受益権発行時の「ibet for Fin」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、②本受益権移転に係る名義書換手続として、「ibet for Fin」への移転情報の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「ibet for Fin」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

(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。また、かかる変更

には、法人税法及び所得税法の改正による、本信託契約に定めるアセット・マネージャーによる通知の内容及び時期の変更並びに当該変更に伴い必要となる範囲での本信託契約のその他の規定の変更であって、信託の目的に反しないこと及び受益者の利益に適合することが明らかであるときも含まれます。

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、日本経済新聞又は官報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、いずれか又は双方のアセット・マネージャーの交代、受益者代理人の報酬の変更及び信託配当支払日の変更（関連する信託配当に係る事務手続の変更を含みます。）は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

a 本受益者及び精算受益者に関する事項
b 受益権に関する事項
c 信託財産の交付に関する事項
d 信託期間、その延長及び信託期間中の解約に関する事項
e 信託計算期間に関する事項
f 受託者の受ける信託報酬その他の手数料の計算方法並びにその支払い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

また、上記のいずれにも該当しない場合には、委託者、受託者、精算受益者及び受益者代理人の合意により本信託契約を変更することができるものとします。ただし、委託者が解散その他の事由により消滅している場合には、委託者の同意は不要とします。

(チ) 本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2026年12月18日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である貸付実行日付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の本借入関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行います。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、本件不動産受益権準共有持分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した場合における、投資対象不動産の共有持分への抵当権設定を合意します。また、あわせて、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合における、投資対象不動産の共有持分に係る保険金請求権への質権設定を合意します。

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A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及び元本の一部払戻しを行えない旨が合意される予定です。

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、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。

また、本借入れのリファイナンスが行われた場合に、上記と同様の強制売却事由等が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。

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

・ローン受益権　　金37,742,230,000円（1個の金額）
・本受益権　　総額金27,917,760,000円（1口当たり金960,000円）
・精算受益権　　金10,000円（1個の金額）

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

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

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

また、本受益者全ての代理人として、信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権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、元本一部払戻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が、「ibet for Fin」を介して譲渡することにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。受託者の承諾は、「ibet for Fin」を介した譲渡のみによって行われます。本受益権の譲渡に係る制限並びに譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る手続の詳細については、後記「第３ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

⑤ 課税上の取扱い

本書の日付現在、本信託及び日本の居住者又は内国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、税法等の改正やその解釈の変更等がされた場合は、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。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（当期未処分利益を超える部分の分配（利益超過分配）は元本の払戻しとされ、後述のとおり取り扱われます。また、以下のただし書により控除する金額がある場合には、当該金額を加算した金額となります。以下、本⑤において同じです。）は、20.315％（15％の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1％（注1））及び5％の地方税の合計）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。ただし、本信託において、信託財産について課された所得税及び復興特別所得税のうち一定の金額については、本受益者に対する本受益権の収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます（注2）。

本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、(i)申告不要とすること、又は(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i)申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収及び特別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等と損益通算をすることができます。また、税務上、特定受益証券発行信託の受益者が収益の分配を収入すべき時期（以下「収益認識日」といいます。）は、原則として信託の計算期日とされていますが、課税実務上の事情を受け、一般社団法人信託協会により通知された一定の要件を満たした特定受益証券発行信託の収益の分配については、信託配当支払日を収益認識日とすることが許容される旨、国税庁より見解を受けています。本受益権は当該一定の要件を満たす商品に該当するため、本受益権の収益の分配に係る税務上の収益認識日は信託配当支払日として取り扱われます。

本受益権の譲渡損益及び償還損益（元本の払戻しが行われる場合には、当該元本の払戻しによる損益が含まれます。以下、本⑤において同じです。）は、原則として、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、特定口座（源泉徴収選択口座）において生じた本受益権の譲渡損益及び償還損益については、申告不要の取扱いを受けることが可能です。必要な手続は取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。なお、本受益権はNISA口座の対象外となります。

（注1） 2027年以降当分の間、新たな付加税として所得税の額に1％の税率を乗じた防衛特別所得税の課税が導入されます。また、同年以降、復興特別所得税の税率を現行の2.1％から1.1％に引き下げるとともにその課税期間を2047年までとすることとされています。なお、復興特別所得税と防衛特別所得税の合算税率は現行の復興特別所得税と同じ2.1％となりますが、上記のとおり課税期間は異なることとなります。以下同じです。

（注2） 本信託への影響額や計算事務等の実務上の取扱いによっては、当該税額の控除が行われない場合があります。

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。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配は、15.315％（15％の所得税及び復興特別所得税（所得税額の2.1％）の合計）の税率で源泉徴収されます。ただし、本信託において、信託財産について課された所得税及び復興特別所得税のうち一定の金額については、本受益者に対する本受益権の収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興

特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます（注）。本受益権の収益の分配に係る税務上の収益認識日は、個人である本受益者と同様に、信託配当支払日として取り扱われます。また、本信託の終了により法人である本受益者が受ける金銭の額が本受益権の元本額を超える金額は、収益の分配として課税され、上記のとおり源泉徴収の対象となります。法人税申告において、本受益権の収益の分配に対して課された源泉徴収税額は本受益権の元本保有期間に応じてその全部又は一部が所得税額控除の対象になります。

本受益権の収益の分配、譲渡損益及び償還損益（償還損益は本受益権の元本額と取得価額との差額により計算されます。）については、法人税に係る所得の金額の計算上、益金の額又は損金の額に算入されます。

（注）　本信託への影響額や計算事務等の実務上の取扱いによっては、当該税額の控除が行われない場合があります。

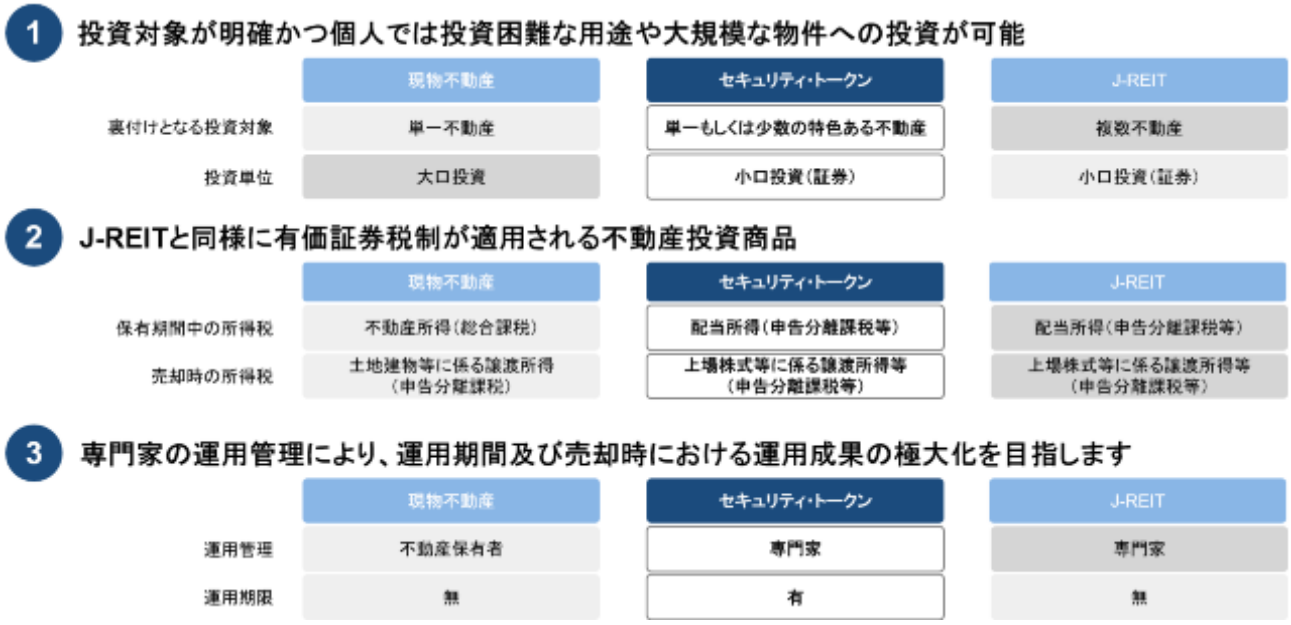
⑥ 本商品の特徴

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（野村リアルアセット・インベストメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社）による本件不動産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又は特色ある複数の物件への投資＞

これまで個人投資家には難しかった大型不動産への投資が、小口の証券投資の形で可能になります。小口の不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITの投資ポートフォリオ（多数物件）と比べ、投資対象が単一又は特色ある複数の物件であるため何に投資しているかが明確となります。



（注）　本書の日付現在における一般的な特徴を説明したものです。

＜不動産市況の変化を見極めた柔軟な本件不動産受益権準共有持分の売却と受益権の償還＞

本書の日付現在、アセット・マネージャーAは、原則として、信託計算期間である2033年12月期（2033年7月1日から2033年12月31日）の間に本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了し、投資対象不動産の共有持分が本信託財産に属することとなった場合には、投資対象不動産の共有持分。以下、本「＜不動産市況の変化を見極めた柔軟な本件不動産受益権準共有持分の売却と受益権の償還＞」において同じです。）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、本件不動産受益権準共有持分の全部の売却後に行われる

ことになります。

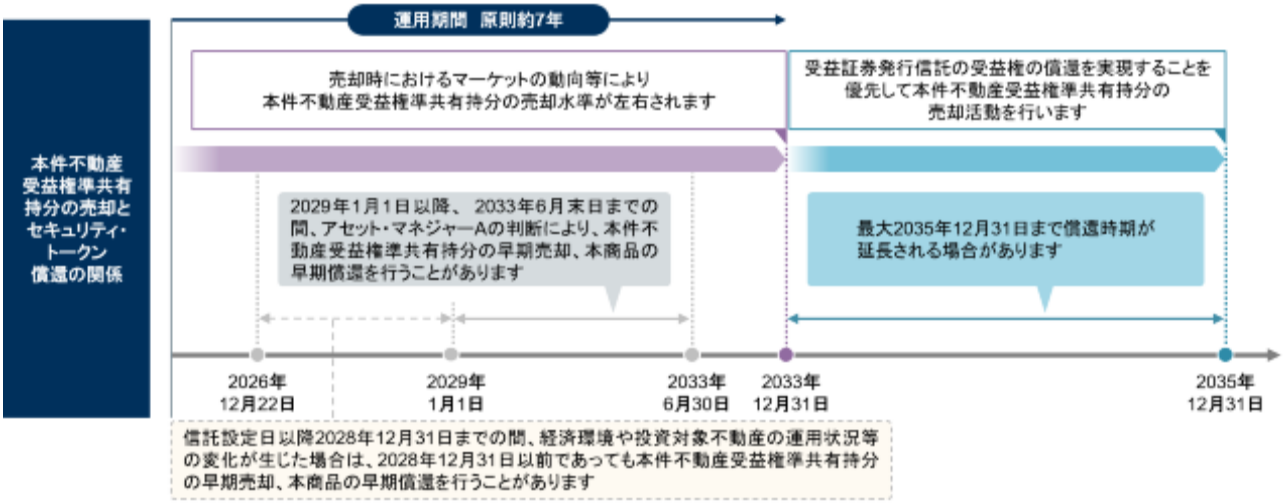
ただし、信託設定日以降2033年6月末日までの各信託計算期間において、本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部について、本受益者の利益に資するとアセット・マネージャーAが判断する売却機会を得た場合には、早期売却する場合があります。信託設定日以降2028年12月31日までの期間においては経済環境や投資対象不動産の運用状況等の変化により残りの運用期間において売却した場合に売却価格が低下する可能性が高いと見込まれる場合、2029年1月1日以降2033年6月末日までの期間においては各本件不動産受益権準共有持分の売却価格が設定された早期売却下限価格を上回るとアセット・マネージャーAが判断する場合、又は早期売却下限価格にかかわらず、経済環境や投資対象不動産の運用状況等の変化により、残りの運用期間において売却した場合に売却価格が低下する可能性が高いと見込まれるとアセット・マネージャーAが判断した場合、当該信託計算期間において本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部を早期売却する場合があります。

また、アセット・マネージャーAは、信託計算期間である2033年12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全部の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、当該時点において残存する本件不動産受益権準共有持分の全部の売却価格が帳簿価額を相当程度下回り、本受益者の利益のために運用の延長が必要と判断する場合、必要に応じて当該時点の借入れの借換え（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2033年12月期が終了した後から2年間、2035年12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。売却方針の詳細については、前記「(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」をご参照ください。

かかる売却方針に基づき、2033年12月期に本件不動産受益権準共有持分の全部の売却が行われ、かつ、当該期の末日までの日に本受益権の償還が行われることを原則と考えた場合（予定償還）、予定償還がなされる場合の運用期間は約7年となりますが、上記のとおり、アセット・マネージャーAの判断により早期償還、又は延長後の償還が実施される場合があります。

これによって、不動産運用の専門家であるアセット・マネージャーAによる不動産市況の変化を見極めた柔軟な本件不動産受益権準共有持分の売却による受益権の償還が期待できます。

＜予定償還、早期償還及び延長後の償還のイメージ図＞



（注1）　運用期間中の換金及び償還に係る制限及びリスクの詳細については、前記「(1) 信託の概要　④ その他　（ニ）終了時の換金」及び同「（ホ）最終信託配当及び償還」並びに後記「5 投資リスク　(1) リスク要因」をご参照ください。

（注2）　上記は、2033年12月期の売却と、それ以前の売却及びそれ以後の売却の関係の理解を容易にするため、上記のとおり2033年12月期の売却を原則と呼称するとともに、運用期間、早期償還、及び延長期間との用語を用いて整理したイメージ図であり、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。

＜運用期間中の一部物件売却による本商品の元本の一部払戻しについて＞

本商品は信託設定日（2026年12月22日）以後、アセット・マネージャーAの判断により本件不動産受益権準共有持分の一部を売却し、元本の一部払戻しを行う場合があります。

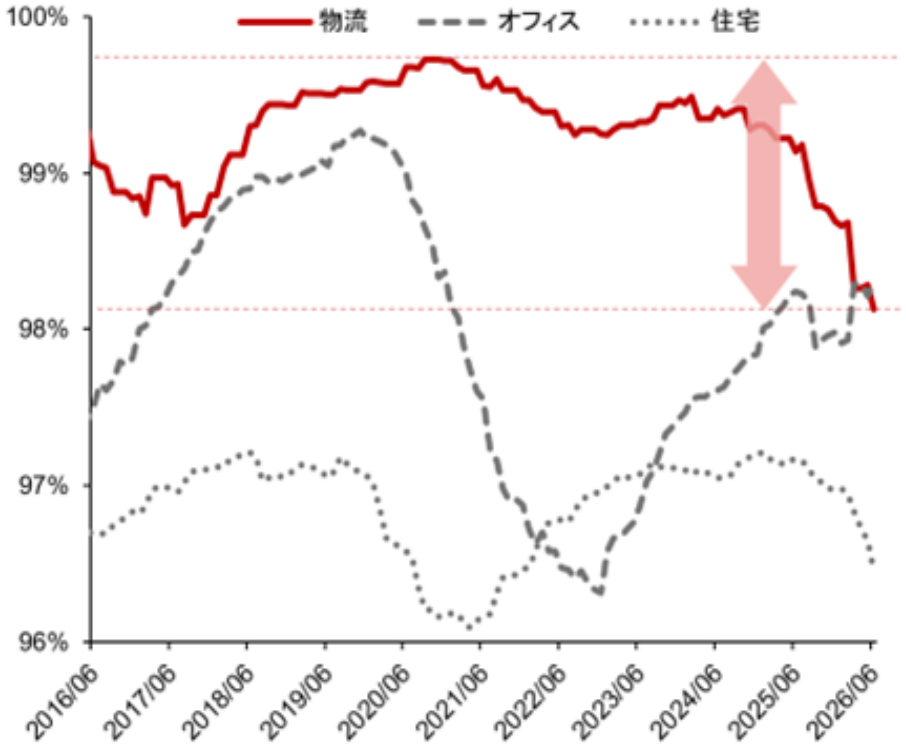
⑦ 物流マーケットを取り巻く環境

（イ）物流アセットの安定性と投資対象不動産におけるインフレ耐性双方への期待

＜アセットタイプ別稼働率の推移＞

物流アセットは、EC市場の拡大や物流効率化ニーズの高まりを背景として、継続的な賃貸需要が見込まれるアセットであり、過去、他アセットと比較して比較的安定した稼働率で推移しています。一般社団法人不動産証券化協会が公表するARES Japan Property Indexによれば、物流アセットの平均稼働率は2016年6月から2026年6月までの過去10年間において、オフィスや住宅アセット対比で高稼働で推移しています。

＜アセットタイプ別稼働率＞



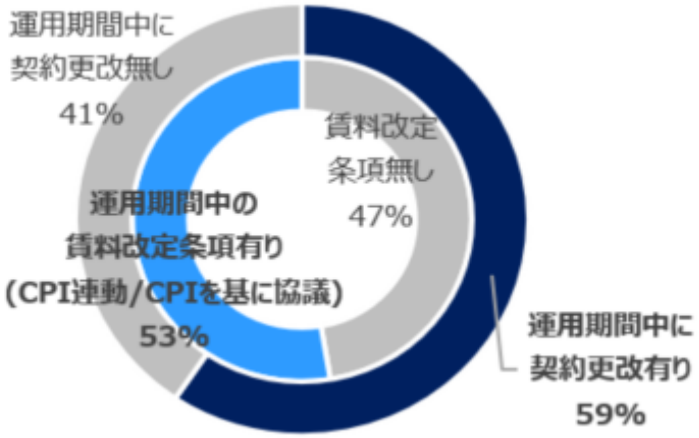
出所： ARES Japan Property Index「平均稼働率・平均賃料」を基にアセット・マネージャーが作成しています。

＜投資対象不動産2物件の賃貸借契約の特徴＞

投資対象不動産2物件は、共にマルチテナント型（注1）で、全体の約6割（注2）のテナントが運用期間中に契約更改を迎える（注3）予定であり、また契約更改がない約4割のテナントについても、CPIを参考とした賃料改定条項（注4）が設定されています。その為、物流アセットとしての安定性に加え、契約更改、賃料改定によるインフレ耐性への期待が可能な賃貸借契約形態となっています。

本件対象の物流アセット ▶ 【物流アセットの安定性】 × 【賃料アップサイド】

＜賃貸借契約における契約更改及び賃料改定条項のイメージ＞



出所：　投資対象不動産2物件の2026年10月末日時点の各賃貸借契約書に基づく倉庫部分（事務所部分及び危険物倉庫部分は除きます。）の月額賃料（共益費込、100%ベース。本件不動産受益権の準共有持分割合は考慮しておらず、2物件の各賃料を合算した金額をそのまま用いて計算しています。）を合算し、アセット・マネージャーが集計しています。

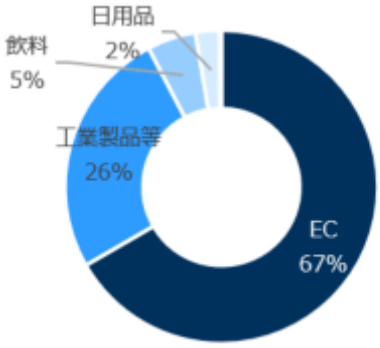
（注1）　マルチテナント型物流倉庫とは1棟の大型倉庫を複数のテナントで賃貸する物流施設を指します。

（注2）　テナント割合は該当テナントの合計賃料収入額が全賃料収入額に占める割合を基に算定をしています。

（注3）　2033年12月31日（同日を含みます。）までに契約期間満了を迎えるテナントを「運用期間中に契約更改」、それ以外のテナントを「運用期間中の契約更改無し」として分類し、賃料収入ベースで割合を算出しています。

（注4）　CPIとは、総務省統計局の公表結果に基づく消費者物価指数をいいます（参照する地域（全国又は名古屋市）及び指数（生鮮食品を除く総合指数又は生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数）は契約により異なります。）。投資対象不動産の賃料改定条項には、①2030年8月1日及び2035年8月1日に、CPI変動率を上限として当事者間で協議し、合意した場合に限り賃料を改定するもの（CPI変動率がマイナスの場合は改定を行いません。）と、②賃貸借開始日から3年経過時等に、契約締結時等のCPIとの変動率に基づき賃料を改定するもの（変動率の上限・下限が定められています。）があります。①は当事者間の合意を要するため、賃料改定が行われることを保証するものではなく、②はCPI変動率がマイナスの場合には賃料が減額改定されます。また、一部の契約では、経済情勢等に著しい変動があった場合に協議により賃料を変更できるものとされています。

＜荷主の主な取扱い商品内訳（賃料収入ベース）＞



出所：　投資対象不動産2物件の2026年10月末日時点の各賃貸借契約書に基づく倉庫部分（事務所及び危険物倉庫部分は除きます。）の月額賃料（共益費込、100%ベース。本件不動産受益権の準共有持分割合は考慮しておらず、2物件の各賃料を合算した金額をそのまま用いて計算しています。）を合算し、アセット・マネージャーが集計しています。なお、荷主の主な取扱商品は各テナントへのヒアリングに基づくものであり、その正確性を保証するものではありません。

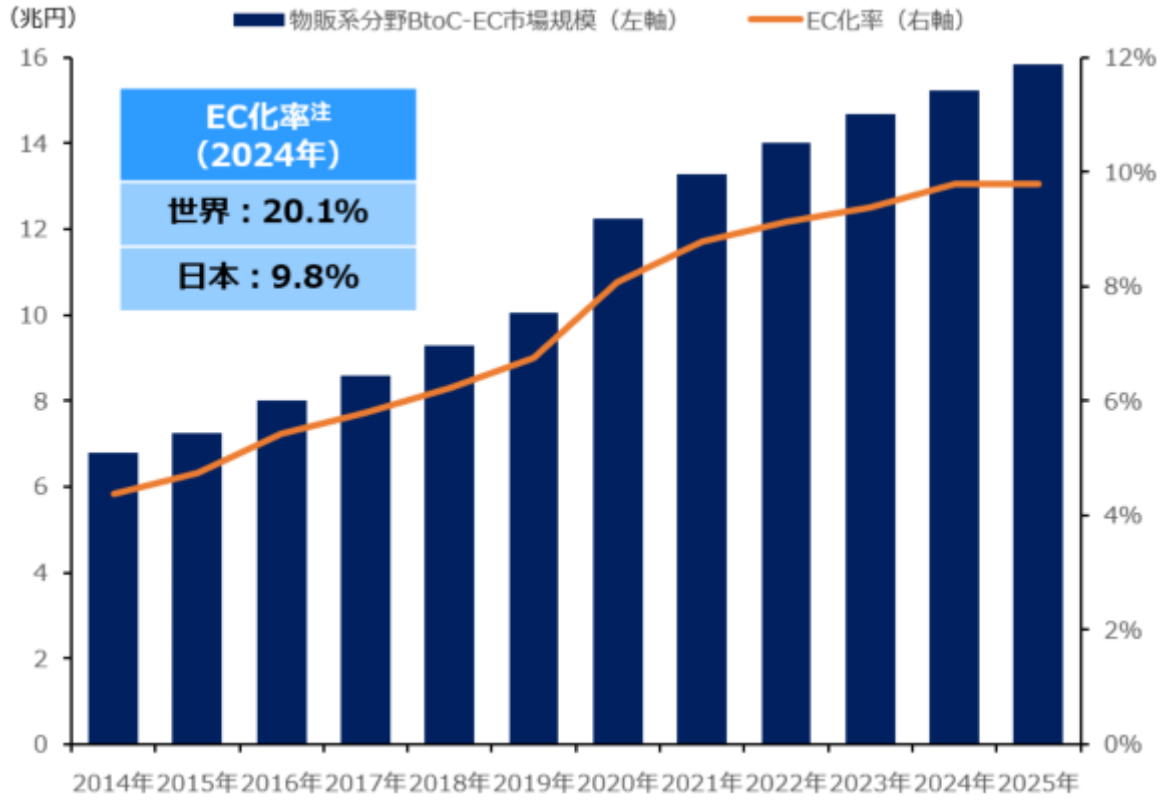
（ロ）国内市場における配送需要の高まり

日本におけるEC市場規模は拡大傾向にありますが、2024年の世界のEC化率は20.1%に対し、日本のEC化率（注）は9.8%と更なる拡大余地が窺えます。

配送需要も高い水準で推移しており、宅配便取扱個数は2022年度以降、50億個を超える水準が継続しています。

また、多頻度・小口配送への対応や、共同配送、流通経路の最適化が求められるコンビニエンスストアやドラッグストア等の小売業の販売額も足元右肩上がりに推移しています。

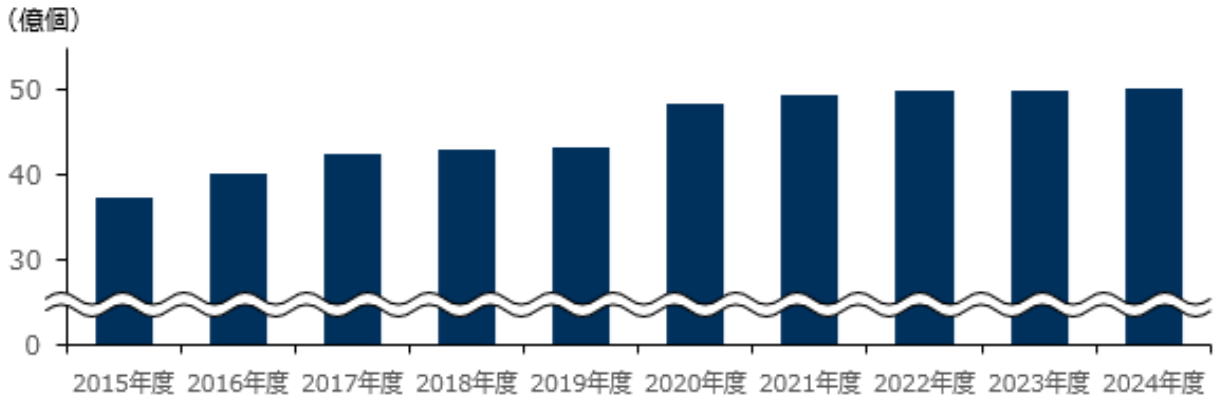
＜国内における物販系分野のBtoC-EC市場規模の推移とEC化率（世界・日本）＞



出所：　経済産業省「令和7年度電子商取引に関する市場調査報告書（令和8年10月）」を基にアセット・マネージャーが作成しています。

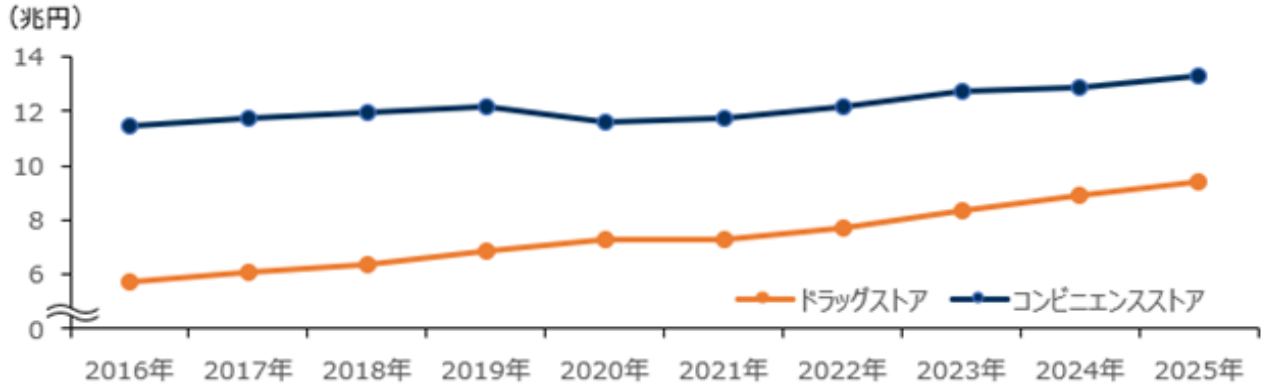
（注）　「EC化率」は、電話、FAX、Eメール、相対（対面）等も含めた全ての商取引金額（商取引市場規模）に対するEC市場規模の割合をいいます。

＜国内における宅配便取扱個数の推移＞



出所：　国土交通省「令和6年度 宅配便等取扱個数の調査」を基にアセット・マネージャーが作成しています。

＜コンビニエンスストア、ドラッグストア販売額の推移＞



出所：　経済産業省「商業動態統計調査 コンビニエンスストア商品別販売額等及び前年（度、同期、同月）比」、経済産業省「商業動態統計調査 ドラッグストア商品別販売額等及び前年（度、同期、同月）比」を基にアセット・マネージャーが作成しています。

（ハ）大規模・高機能物流施設のニーズについて

物流業界が直面する「2024年問題」等を背景に、物流効率化の必要性が高まると考えられます。今後、荷主企業や物流事業者による物流業務の外部委託（3PL）の活用や物流拠点の集約が進むとともに、自動倉庫や搬送ロボット等を活用した省人化・自動化投資がより一層進むことが想定され、十分な床面積に加え、高い床荷重や天井高、整形性の高いフロア、大型車両が円滑にアクセスできる動線等を備えた物流施設が求められます。

そのため、物流効率化や省人化・自動化に対応可能な大規模・高機能物流施設（注）の必要性が向上しているものと、アセット・マネージャーは考えています。

（注）　本書において「大規模・高機能物流施設」とは、アセット・マネージャーが独自に定める基準として、延床面積10,000㎡以上、床荷重1.5t/㎡以上、有効天井高5.5m以上、柱間隔10m以上の仕様を備え、2002年以降に建築された物流施設をいいます。当該基準は一般的に確立された定義ではなく、他社等が用いる同種の用語と定義が異なる場合があります。

＜物流業界の課題（2024年問題等と改正物流効率化法（注）について）＞

物流業界が直面する課題：2024年問題等

- トラックドライバーの時間外労働に年960時間の上限規制が適用されたことで、従来の輸送慣行を維持すると物流の輸送能力が不足する可能性が生じた問題（2024年問題）
- その他、ドライバー不足や高齢化等の課題

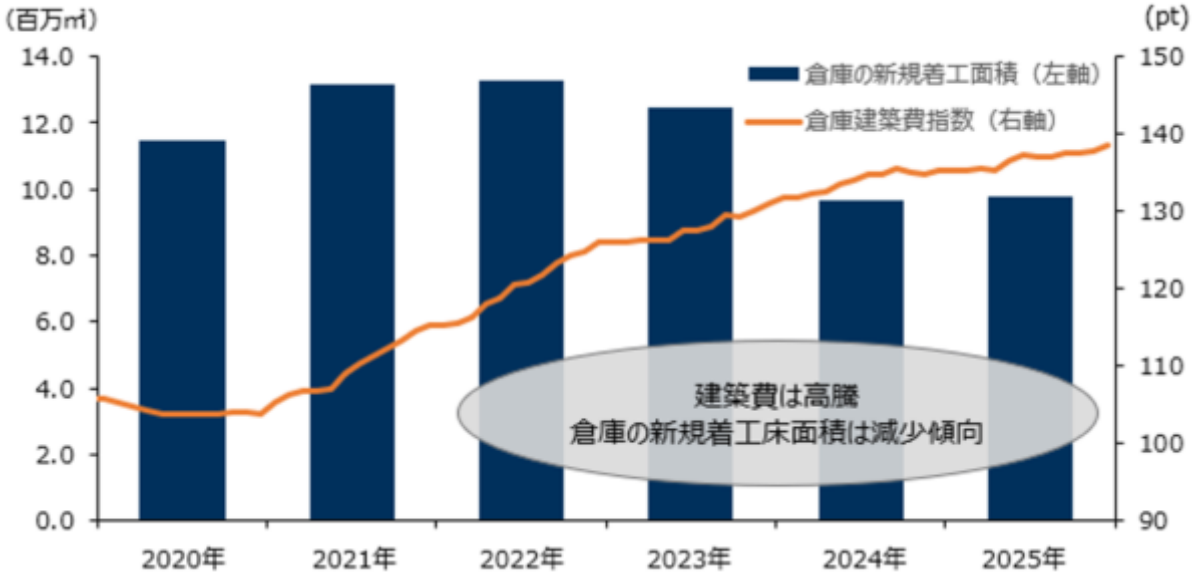
2024年問題を背景とした
物資の流通の効率化に関する法律（改正物流効率化法）の施行
（2025年4月～：努力義務、2026年4月～：法的義務）

- 2024年問題を背景に、物流をトラックドライバーの長時間労働だけに依存する構造から転換し、荷主・物流事業者・消費者を含むサプライチェーン全体で物流効率化を進めることを狙いとして施行
  - 年間取扱貨物重量が9万トン以上の荷主が「特定荷主」に指定され、中長期計画の策定及び定例報告を義務付け
  - 特定荷主にはCLO（Chief Logistics Officer）の選任を義務付け
  - 5割の運行で、1運行あたりの荷待ち・荷役時間を合計2時間以内に収めることを目指す

（注）　令和6年法律第23号による改正後の物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号。その後の改正を含みます。）を指します。

また足元では、物流倉庫の建築費が高騰し、倉庫の新規着工床面積も減少傾向にあることからも、既存物件の優位性は高まっており、既存の大規模・高機能物流施設の競争力はより高まると推測されます。

＜倉庫建築費（注）と倉庫の新規着工床面積の推移＞

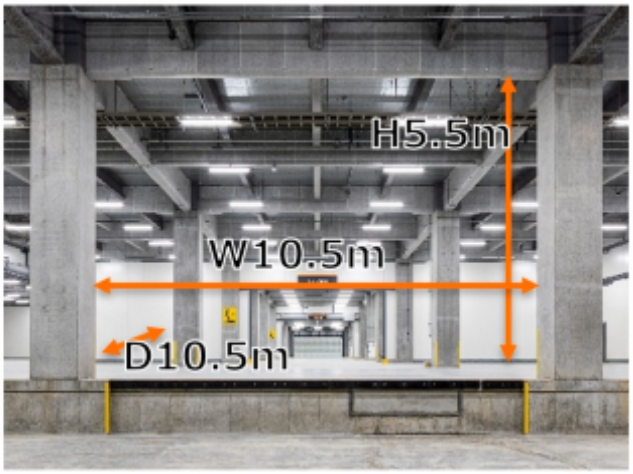


出所：　一般財団法人建設物価調査会「建設物価　建築費指数（東京／倉庫）」、国土交通省「建築物着工統計（建築物）構造別・用途別（年計）」を基にアセット・マネージャーが作成しています。
（注）　倉庫建築費指数（東京／倉庫）は2015年の月平均を100とした指数を指します。

なお、大規模・高機能物流施設と競争力を有する設備の一例は以下のとおりであるとアセット・マネージャーは考えています。以下のような大規模・高機能物流施設の仕様や競争力を有する設備を、投資対象不動産2物件はいずれも有しています。

＜保管・作業効率に寄与する施設設計＞

【規模】　延床面積：10,000㎡以上
【性能】　床荷重：1.5t/㎡以上
　　有効天井高：5.5m以上
　　柱間隔：10m以上
【建築時期】　2002年以降



※写真はイメージです。記載の寸法は基準項目の考え方を示すための例示であり、写真に写っている箇所の実際の寸法を示すものではありません。

＜BCP対策/テナントワーカー・ドライバー向け設備＞

免震構造
万が一の地震に備え、建物保護のみならず、
事業継続性の観点で免震設計の採用が求められる

72時間運転可能な非常用発電機
災害発生から公的支援が到着するまでの期間が72時間程度とされており、
国が自立稼働を強く推奨する他、事業継続性の観点から求められる

特別高圧電力受電
業務自動化や従業員の労働環境維持のための空調設備導入の為、
特別高圧が求められる

快適な労働環境
従業員のエンゲージメント向上やトラックドライバーのリフレッシュを企図した
カフェテリア等倉庫以外での快適な労働環境の提供が求められる

＜（ご参考）投資対象不動産の建物スペック（投資対象2物件はいずれの項目も充足（注））＞

	延床面積	床荷重	有効天井高	柱間隔	建築時期
大規模・高機能物流施設の基本スペック	10,000㎡以上	1.5t/㎡以上	5.5m 以上	10m 以上	2002 年以降
①Landport 東海大府Ⅰ	218,772.79 ㎡	1.5t/㎡以上	5.5m 以上	10m 以上	2025 年
②Landport 横浜杉田	138,695.08 ㎡	1.5t/㎡以上	5.5m 以上	10m 以上	2025 年

	耐震性	非常用発電機	特別高圧電力受電	快適な労働環境
大規模・高機能物流施設の基本スペック	—	—	—	—
①Landport 東海大府Ⅰ	免震構造	72 時間運転可能	あり	カフェテリア他
②Landport 横浜杉田	免震構造	72 時間運転可能	あり	カフェテリア他

（注）　倉庫部分における標準的な仕様を示したものであり、危険物倉庫、事務所、共用部その他一部の区画は対象外又は仕様が異なる場合があります。

⑧ 投資対象不動産　ポートフォリオの特徴

（イ）野村不動産が開発する物流ブランド「Landport」シリーズにおいて、延床面積1位、2位を誇るフラッグシップ物件で構成されたポートフォリオ

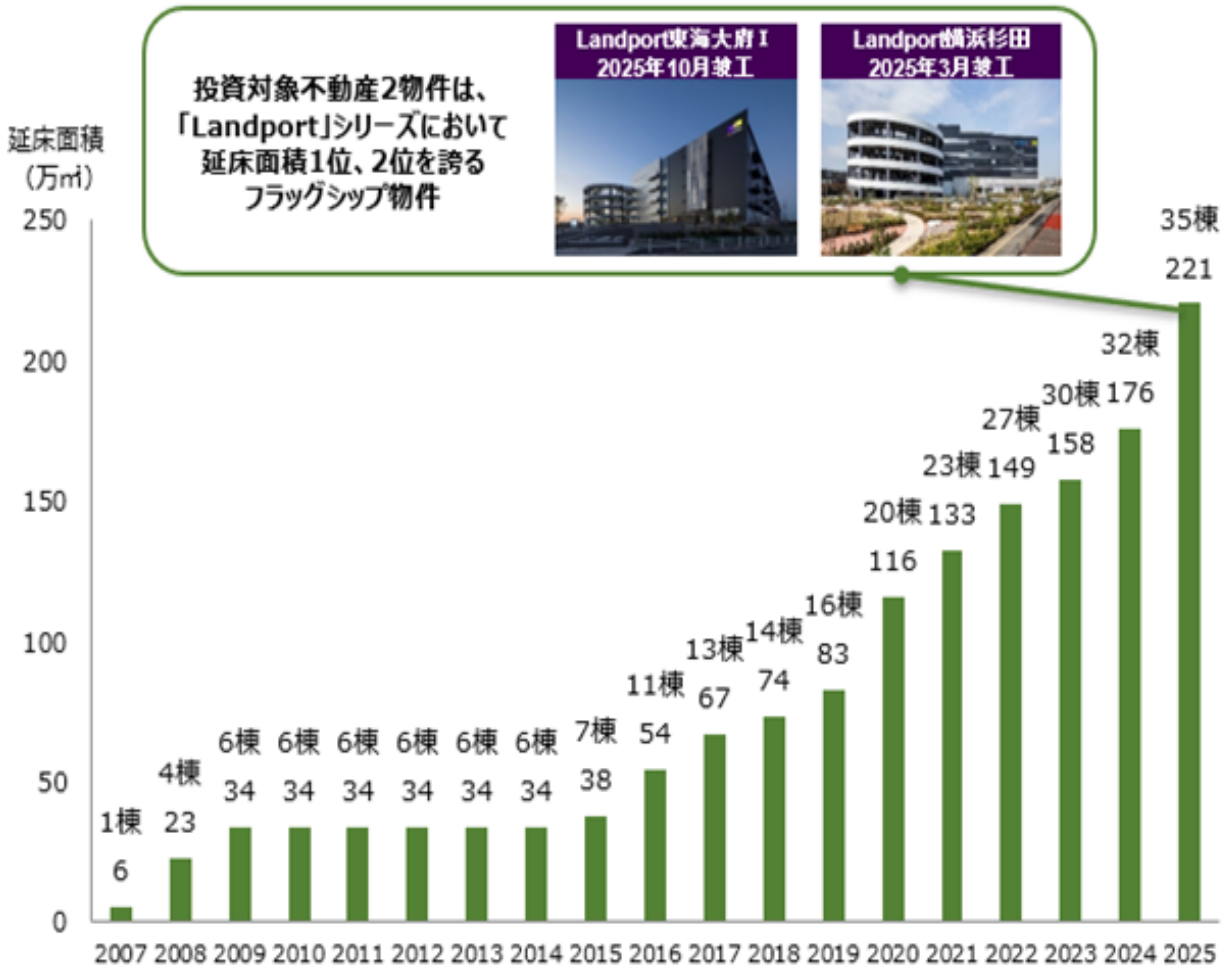
「Landport（ランドポート）」は、野村不動産グループが手掛ける、全国各地で展開される各種ニーズに沿った多様なタイプの高機能物流施設のブランドです。野村不動産は2006年に物流施設事業へ参入し、2007年にシリーズ第1号となる「Landport厚木」が竣工して以降、継続して物流施設の開発・運営に取組んでおり、2025年12月末で35棟、約220万㎡の物流施設が竣工済みです。

野村不動産グループは、消費地近接、幹線道路の結節エリアを中心に、高機能な物流施設の開発・運営に注力しており、「新しい選択を創造するロジスティクス共創拠点」をコンセプトに物流施設を開発しています。野村不動産グループは、「Landport」において、従来のマルチテナント型物流施設の汎用性・合理性に加え、テナントのオペレーション効率の最大化や将来の自動化への対応も見据えた施設設計を目指しています。

（注）「Landport」の説明であり、本商品の投資対象不動産であるLandport東海大府Ⅰ及びLandport横浜杉田が該当するとは限りません。

投資対象不動産2物件は約20年の開発実績を有する「Landport」シリーズにおいて延床面積1位、2位を誇るフラッグシップ物件であり、主な荷主である大手EC事業者のニーズに応えるスペックを有しています。

＜Landportの開発実績＞



（注）野村不動産が開発した物流施設のうち、物件名に「Landport」を冠する、2025年12月末までに竣工した物件のみを集計しています。開発中の物件は含みません。

＜Landportシリーズについて＞

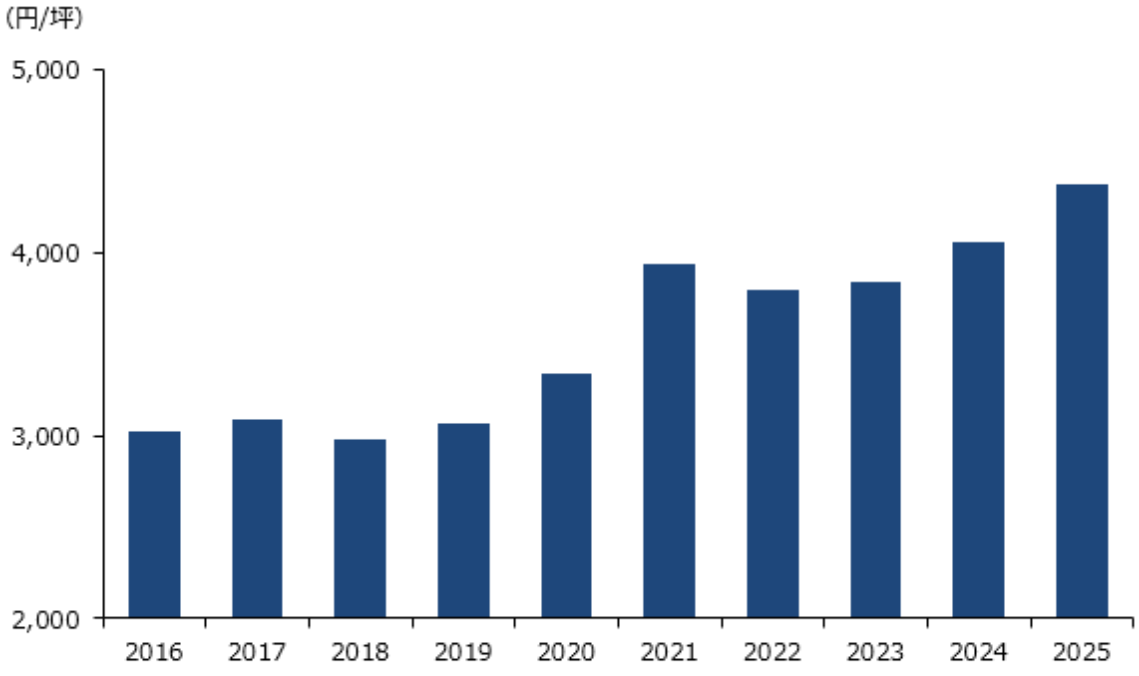


（注） 記載の設備・仕様は例示であり、Landportの全ての物件に備わるものではなく、投資対象不動産2物件においても全てが備わっている訳ではありません。

（ロ）（参考）愛知県、神奈川県の物流施設募集賃料の過去推移

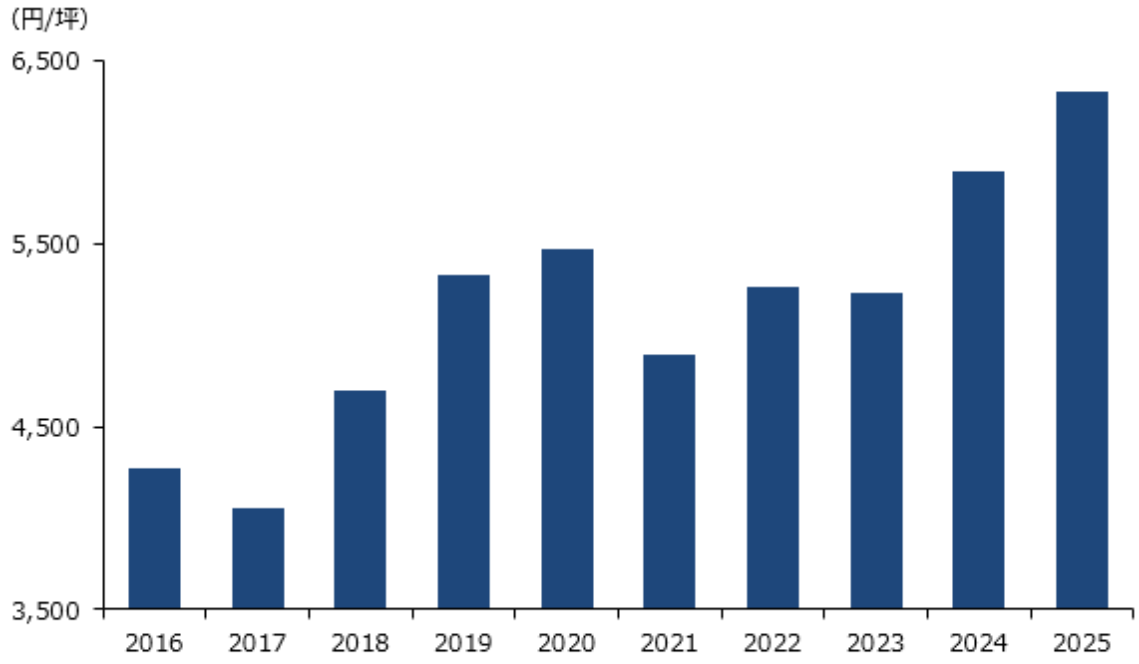
投資対象不動産2物件が立地する愛知県、神奈川県の物流施設募集賃料の過去推移は以下のとおりです。

＜愛知県の物流施設平均募集賃料の推移（注1）＞



愛知県における年平均募集賃料変動率注2	＋約4.0%

＜神奈川県の物流施設平均募集賃料の推移（注1）＞



神奈川県における年平均募集賃料変動率注2	＋約3.6%

出所：　シービーアールイー株式会社バリュエーション・アドバイザリー&コンサルティング・サービス「対象不動産における物流　施設マーケットレポート（愛知県大府市）（2026年7月）」、「対象不動産における物流施設マーケットレポート（神奈川県横浜市金沢区）（2026年9月）」を基にアセット・マネージャーが作成しています。

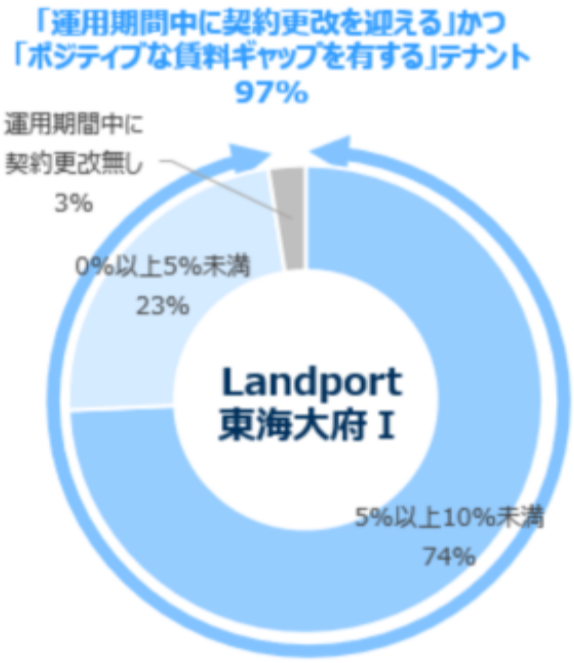
（注1）　募集賃料とは、賃料を公表してテナント募集を行った物流施設の募集賃料水準（月額賃料の坪当たり単価）をいい、愛知県の平均募集賃料は2026年3月末時点、神奈川県の平均募集賃料は2026年6月末時点でシービーアールイー株式会社バリュエーション・アドバイザリー&コンサルティング・サービスが把握・入手した集計サンプルに基づく独自の分析であり、実際のマーケットと一致していない可能性があります。また、今後の募集賃料、成約賃料等を保証するものではなく、当該情報が上記日時以降に発生した市場や経済情勢等の状況に起因して妥当でなくなる可能性もあります。

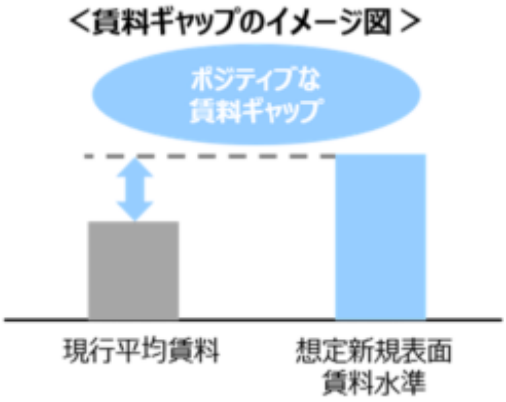
（注2）　「年平均募集賃料変動率」は、愛知県、神奈川県それぞれにおける物流施設の平均募集賃料変動率（2016年～2025年）の単純平均値をいいます。

（ハ）投資対象不動産の契約更改と賃料改定条項について

Landport東海大府Ⅰは「運用期間中に契約更改を迎える（注2）」かつ「ポジティブな賃料ギャップ（注1）（注3）（注4）（注5）を有する」テナントが97%（注6）となっています。

なお、賃料ギャップとは、現行平均賃料と想定新規表面賃料水準の乖離のことをいい、特に、「現行平均賃料＜想定新規表面賃料水準」の場合、今後の賃料増額が期待されるポジティブな賃料ギャップが存在しているといえます。





出所：　シービーアールイー株式会社バリュエーション・アドバイザリー&コンサルティング・サービス「対象不動産における物流施設マーケットレポート（愛知県大府市）（2026年7月）」を基に、アセット・マネージャーが作成しています。

（注1）　シービーアールイー株式会社バリュエーション・アドバイザリー&コンサルティング・サービスが査定した想定新規表面賃料水準の上限と下限（東海大府Ⅰ：2026年7月末時点）の中央値を新規想定成約賃料単価とし、2026年10月末日時点における各テナントの現行賃料単価と新規想定成約賃料単価（いずれも共益費込）の乖離率を「賃料ギャップ（%）」として記載しています。
「想定新規表面賃料水準」は2026年7月末時点におけるシービーアールイー株式会社バリュエーション・アドバイザリー&コンサルティング・サービスが市場精通者の見解及び募集事例、成約事例などを勘案、周辺賃料相場を把握するに当たっては延床面積1,000坪以上の常温倉庫を想定し、算出しています。また、フリーレントや段階賃料などの付帯条件を加味しない税抜表面賃料（ただし、共益費は含みます。）に係る水準です。
今後実際に成約される賃料額を保証するものではなく、上記査定時点以降に発生した市場や経済情勢等の状況に起因して妥当でなくなる可能性もあります。

（注2）　2026年10月末日時点から2033年12月31日（同日を含む。）までに賃貸借契約の更改タイミングを迎えるテナントを「契約更改有り」として作成しています。以下同じです。

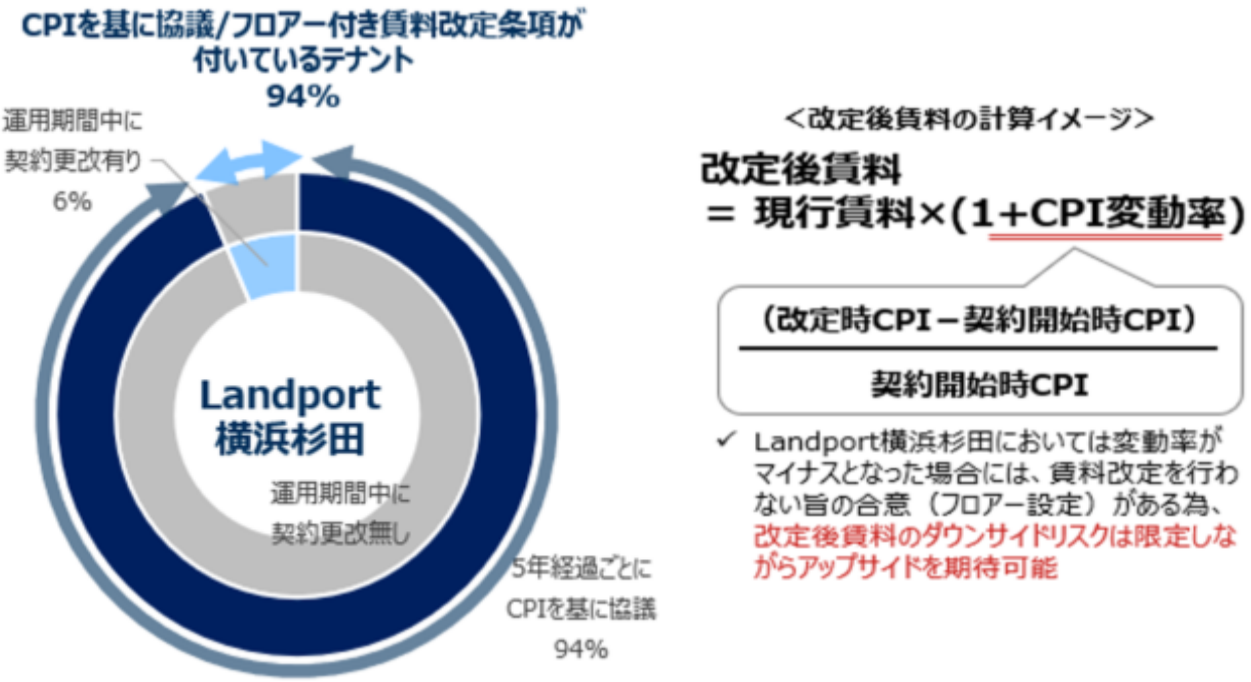
（注3）　各算出における賃料について、各テナントが賃貸借する事務所部分及び危険物倉庫部分は含みません。以下同じです。

（注4）　投資対象不動産の2026年10月末日時点のエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定する契約期間及び賃料を基準に算定しています。

（注5）　運用期間中に契約更改があるテナントについてポジティブな賃料ギャップが存在する場合でも、運用期間中に新規想定成約賃料に基づく賃料を収受できる保証はなく、賃料ギャップが解消される保証はありません。

（注6）　テナント割合は該当テナントの合計賃料収入額が全賃料収入額に占める割合を基に算定をしています。以下同じです。

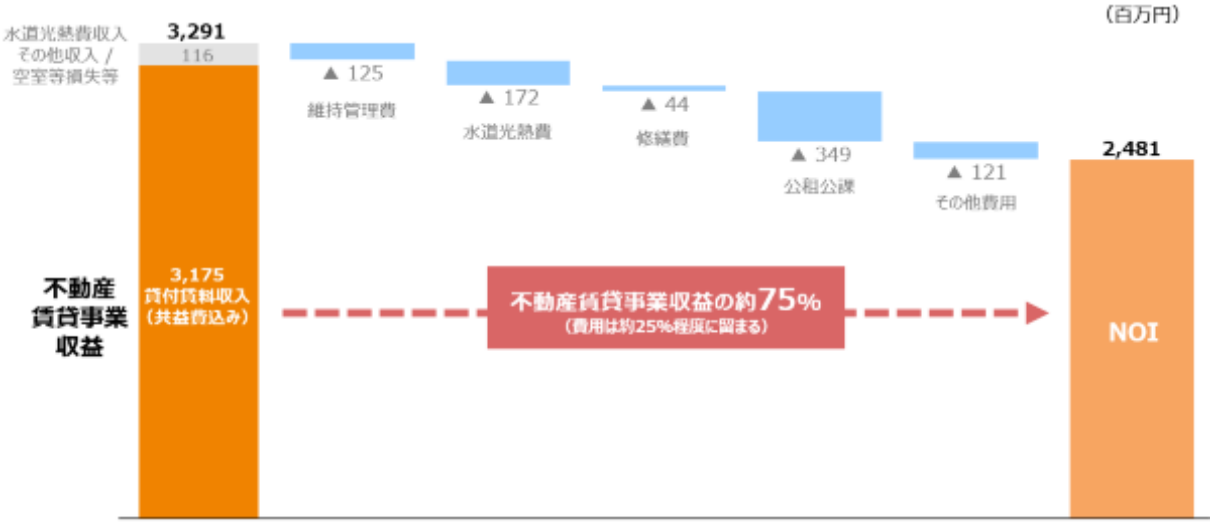
Landport横浜杉田は運用期間中の契約更改は限られるものの、CPIを基に協議/フロアー付き賃料改定条項（注）のテナントが94%となっています。なお、CPI連動の賃料改定条項とは、一般に、日本政府が毎年発表する消費者物価指数（全国の消費者物価指数における生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数をいいます。）の変動率を基に賃料改定を行う条項をいいます。投資対象不動産においては、変動率がマイナスとなった場合には、賃料改定を行わない旨の合意（フロアー設定）があるため、改定後賃料のダウンサイドリスクは限定しながらアップサイドを期待することができます。



（注） 上記「＜改定後賃料の計算イメージ＞」はCPI変動率を基に算出した賃料改定額のイメージであり、実際の賃料改定は当該内容を基に当事者間で協議し、合意した場合に行われるもので、自動的に改定されるものではありません。

（ニ）鑑定評価書における収入・費用構造

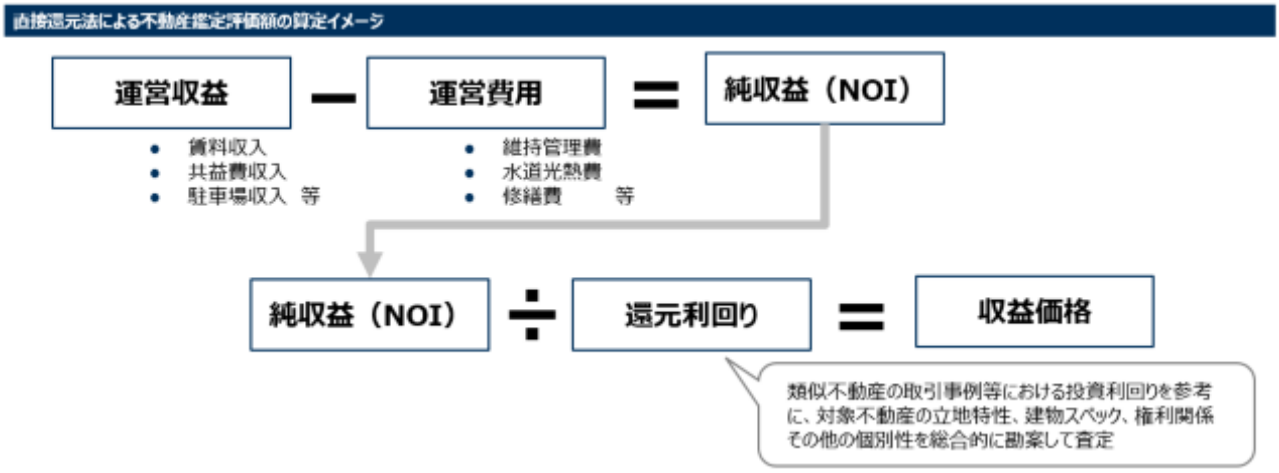
2026年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書において、1年間の2物件合計の不動産賃貸事業収益に対する費用割合は約25%となっています。インフレ等による公租公課や維持管理費等の増加による純収益（NOI）への影響は、一定程度に留まるものと推測されます。



出所： 各物件の鑑定評価書の「直接還元法による収益価格」に関する項目に記載された各収益・費用等の数値（物件全体）に、本商品の投資対象となる不動産信託受益権の準共有持分割合をそれぞれ乗じた数値を基に、アセット・マネージャーが算出しています。

（ホ）（参考）不動産価格の算定方法の一手法

1口当たりNAV（注）の算出に使用する対象不動産の収益価格は、不動産鑑定会社が、対象不動産の収益性及び個別性を踏まえて算定しています。直接還元法では、運営収益から運営費用を控除して純収益（NOI）を算出し、類似不動産の投資利回り、立地条件、建物スペック、権利関係等を踏まえて査定した還元利回りで割り戻すことで、収益価格を求めます。



（注） 運用期間中の取引価格の算出に使用する参考価格は、アセット・マネージャーAが算定し、受託者所定のホームページで公表する、元本の払戻し控除後の1口当たりNAVを参照します。

⑨ 本商品のアセット・マネージャーについて

＜アセット・マネージャーA：野村リアルアセット・インベストメント株式会社について＞

・野村リアルアセット・インベストメント株式会社は、2022年8月に野村ホールディングス株式会社及び野村不動産ホールディングス株式会社の出資により設立された会社です。

・野村ホールディングスの豊富な金融ノウハウと、野村不動産ホールディングスの卓越した不動産ファンド運用ノウハウを活かし、不動産をはじめとしたリアルアセット全般のファンド組成と運用を専門としています。高い専門性と強固なネットワークのもとで実物資産における多様な投資機会を追求し、投資家のお客様の運用目標達成のために先駆的な投資ソリューションを提供しています。

・2026年3月末日時点で1,400億円を超える運用資産残高を有しています。

会社名	野村リアルアセット・インベストメント株式会社	
所在地	東京都千代田区大手町二丁目2番2号 アーバンネット大手町ビル	
登録・認可	金融商品取引業	関東財務局長（金商）第3372号
	宅地建物取引業	東京都知事（1）第108358号
	総合不動産投資顧問業	総合-第169号
	不動産特定共同事業	金融庁長官・国土交通大臣第134号
加入協会	（一社）資産運用業協会	
	（一社）第二種金融商品取引業協会	
	（一社）不動産証券化協会（準会員）	
設立年月	2022（令和4）年8月	
代表者	代表取締役社長　山賀　賢司	
資本金	10億円	
株主	野村ホールディングス株式会社　51%	
	野村不動産ホールディングス株式会社　49%	

＜アセット・マネージャーB：野村不動産投資顧問株式会社について＞

・野村不動産投資顧問株式会社は、野村不動産ホールディングス100%子会社として、不動産系の運用会社としては国内最大級の2.2兆円超（2026年3月末日時点）の運用資産残高を有する会社です。

・不動産に特化した高度な専門性と長年の運用経験により培ってきたノウハウを通じて、上場REIT、私募REIT、不動産私募ファンド、有価証券ファンド、海外投資まで、投資家の皆様の幅広いニーズに応える多彩なサービスと商品を提供しています。

会社名	野村不動産投資顧問株式会社	
所在地	東京都港区芝浦一丁目1番1号 BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S 11階	
登録・認可	金融商品取引業	関東財務局長（金商）第374号
	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第18号
	宅地建物取引業	東京都知事（5）第81679号
	不動産特定共同事業	金融庁長官・国土交通大臣第78号
加入協会	（一社）資産運用業協会	
	（一社）不動産証券化協会（正会員）	
設立年月	2003（平成15）年1月	
代表者	代表取締役社長　片山　優臣	
資本金	3億円	
株主	野村不動産ホールディングス株式会社　100%	

（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、信託財産の多くを複数の不動産信託受益権の準共有持分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、各本件不動産受益権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ことが見込まれています。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、投資対象不動産の共有持分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中に限定されます（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、投資対象不動産の共有持分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得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
・投資対象不動産の鑑定評価額及び実際の市場において成立し得る不動産価格は、投資対象不動産の運営状況、投資対象不動産が所在する地域の状況、投資対象不動産の建物又は設備の状況、投資家等による投資対象不動産の購入需要の状況等により、将来にわたって大きく変化する可能性があります。

（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、投資対象不動産に関して行われる賃貸借若しくは売買その他の取引等、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。さらに、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、流動性がさらに制限され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、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、エンドテナントの利用状況、資力、属性、入居又は退去の状況、投資対象不動産の他の不動産との競合状況その他の需要状況並びにこれらに伴い変動する賃料水準並びに修繕費用及び資本的支出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賃貸人に不利益な内容に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。

・投資対象不動産を処分する場合には、不動産売買に係る仲介手数料、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬等の費用が生じることがありますが、信託財産が負担する当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬については、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 （へ）信託報酬等 b. アセット・マネージャーに関する報酬等 売却時報酬」をご参照ください。

・投資対象不動産は複数の不動産です。投資対象不動産の一部のみが売却された場合、配当効率等が悪化し、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。

・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、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却される場合があります。

・なお、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却された場合、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本償還の額が減少し、又は元本償還が全く行われない場合があります。

（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い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ている場合、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。

・投資対象不動産についてエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約は本受益権の運用期間中に契約期間の満期が到来することが想定されており、エンドテナントとの間で再契約ができる保証はありません。また、契約期間の満期が到来する前であってもエンドテナントによる中途解約権の行使その他の理由により、契約期間中であっても終了することがあります。これらの事由により、本書の日付現在における賃料収入が運用期間中常に得られる保証はなく、賃貸借契約に定められた賃料収入を確実に受領できる保証もありません。また、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。

（ト）一部のテナントに対する賃貸面積割合が相対的に大きいことに起因するリスク

・投資対象不動産は、一部のテナントに対する賃貸面積割合が相対的に大きく、これらのテナントの財政状態及び経営状態が悪化し、賃料支払が遅滞したり、中途解約その他の理由により当該テナントとの間の賃貸借契約が終了した場合には、投資対象不動産の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

（チ）物流施設への投資に関するリスク

・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。

（リ）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準共有持分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。

（ヌ）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、これらの派生災害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、金融商品取引所等の上場対象有価証券とはされておらず、その予定もありません。取扱金融商品取引業者は、決算発表日の翌営業日以降の一定の期間（以下、本(イ)において「売却申込可能期間」といいます。）に限り、本受益者から本受益権の売却の申込みがあった場合において、取扱金融商品取引業者が定める買付条件による本受益権の購入を希望する投資家から買付の申込みがあったときは、双方の申込みのうち一致する口数に限って売買約定を成立させる予定ですが、当該買付条件により本受益権の購入を希望する投資家が存在しない場合又は売却申込みに係る口数（又は当該売却申込みを含めた複数の売却申込みに係る口数の合計）を下回る口数の買付申込みしか存在しない場合には、売却申込みに係る取引の全部又は一部が成立しないものであり、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。加えて、売却申込可能期間においては、取扱金融商品取引業者を相手方とする売却の申込みを受け付ける場合がありますが、かかる方法による売却申込みの金額が取扱金融商品取引業者の定める基準額を超える場合など、取扱金融商品取引業者の裁量に基づく判断によりかかる方法による売却を実施しない場合もあることから、かかる方法によっても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、本受益者からの本受益権の売却の申込み及び本受益権の購入を希望する投資家からの買付の申込みは、それぞれ2027年6月30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の期間に限られており、本受益権の譲渡の機会には時期的な制限もあります。さらに、各信託計算期間において本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部の売却が公表された場合には、取扱金融商品取引業者は、売却申込可能期間であっても、当該公表時点から一定の期間、本受益者からの本受益権の売却の申込み及び本受益権の購入を希望する投資家からの買付の申込みの受付けを停止する可能性があります。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ず、その承諾は「ibet for Fin」を介した譲渡のみによって行われるため、「ibet for Fin」を介さずに譲渡することができません。なお、相続発生時及び大規模自然災害発生時に譲渡を希望した場合であったとしても、譲渡機会は売却申込可能期間に限定され、かつ、買付申込みの口数によっては、売却申込みに係る取引の全部又は一部が成立しない可能性があります。また、信託終了日の9営業日前の日（同日を含みます。）以降は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、信託終了日の7営業日前の日（同日を含みます。）以降は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。ただし、本受益権の償還に際し、業務規程に基づき、取扱金融商品取引業者が本受益者から本受益権を買取る場合の本受益権の譲渡に係る約定及び受益権原簿の名義書換請求については、この限りではありません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する価格又は方法で売却（又は購入）できない可能性があります。

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

（ロ）本受益権の価格に関するリスク

・取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行う場合、本受益権の譲渡及び購入に当たっては、本受益権の売却を希望する本受益者又は本受益権の購入を希望する投資家は、直前の決算発表日に公表される投資対象不動産の鑑定評価額等に基づく1口当たりNAV等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又は購入価格として本受益権を売却又は購入することになります（詳細については、後記「第３ 証券事務の概要 １ 名義書換の

手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料　② 受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料　＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」をご参照ください。）が、投資対象不動産の期末鑑定評価額は下落又は上昇する可能性があることから、本受益権の譲渡価格又は購入価格も下落又は上昇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得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、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。

・本受益権の全部が償還される場合の元本の償還は、最終信託配当支払日に行われます。本受益権の全部又は一部が償還される場合、その資金は、原則として、本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部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。本件不動産受益権準共有持分の売却に際しては、不動産売買に係る仲介手数料、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬等の費用が生じることがありますが、信託財産が負担する当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬については、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 (へ) 信託報酬等　b. アセット・マネージャーに関する報酬等　売却時報酬」をご参照ください。本受益権の元本償還の時期については最長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、本件不動産受益権準共有持分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、本件不動産受益権準共有持分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、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却される場合があり、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。

（ニ）本受益権の発行に関するリスク

・委託者は、本書の日付現在本件不動産受益権準共有持分を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権準共有持分を取得のうえ、同日付で受託者に本件不動産受益権準共有持分を信託譲渡する予定です。しかしながら、本件不動産受益権準共有持分に係る売買契約において定められた前提条件が成就しない場合や当該契約において定められた当事者の義務が履行されない場合等、かかる予定に反して委託者が本件不動産受益権準共有持分を取得することができないこととなった場合には、本信託の設定ができず、本受益権の発行は中止されます。

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及び受託者（不動産信託受託者）、本件不動産受益権の準共有者、同受託者からの業務委託先（プロパティ・マネージャーを含みます。）、及び本受益権の募集事務を行う取扱金融商品取引業者等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由（スキーム関係者の交代を含みます。）による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。

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

・本件不動産受益権①は、受託者、合同会社N-Connect3号及び野村不動産プライベート投資法人との間で準共有（受託者の準共有持分割合49%）され、本件不動産受益権②は、受託者、本国内事業会社、野村不動産プライベート投資法人及び合同会社N-Connect2号との間で準共有（受託者の準共有持分割合36.5%）されます。受託者は、本準共有者間協定書における委託者の契約上の地位を承継しますが、本準共有者間協定書においては、本件不動産受益権の受益者として行う意思決定は、原則として、準共有者全員の合意又は準共有者間の協議により決するものと定められますので、投資対象不動産の管理及び運営について、他の準共有者の意向に左右され、受益証券発行信託の受託者の意向を反映させることができない可能性があります。また、本準共有者間協定書においては、各準共有者が自らの保有する本件不動産受益権に係る準共有持分を譲渡しようとする場合の優先交渉権等が合意されることから、本件不動産受益権準共有持分の売却により多くの時間や費用を要する、若しくは価格の減価要因となる可能性があります。

（ロ）本借入れ及び本借入れの借換え（リファイナンス）に関するリスク

・本借入関連契約においては、有利子負債比率及び元利金支払能力を判定する指標（DSCR）等一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等が設けられる予定です。そのため、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、鑑定評価額が本書の日付現在の鑑定評価額から一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当が制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。また、かかる財務制限条項や禁止行為等に抵触した場合、本借入れの返済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本件不動産受益権準共有持分又はその裏付けとなる投資対象不動産の共有持分の売却が強制され、又は本借入れに係る借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。

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

・本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権準共有持分又は投

資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映される可能性があります。

・本借入れの借換え（リファイナンス）を行う場合がありますが、希望する時期及び条件でリファイナンスを行うことができる保証はなく、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、その条件によってはリファイナンスの金利が上昇すること又はリファイナンスに関する費用が増加することにより、本信託の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ハ）金利変動リスク

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

（ニ）デジタル証券及びそのプラットフォームに関するリスク

・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。本受益権の売買その他の取引に当たっては、金融コンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、かつ、本受益権はブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズムを用いて、権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件である受益権原簿の記録の管理が行われています。

・そのため、本受益権の受益権原簿記録の管理に用いるブロックチェーンネットワーク若しくは受益権原簿を管理する受託者が管理するシステムや使用する通信回線に重大な障害が生じた場合又は取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を金融コンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワーク又は受託者が管理するシステムに通常どおり連携できなくなった場合（主に想定される事態として、①「ibet for Fin」において本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションを承認するノードを唯一保有するBOOSTRYのシステム障害等により、発行、移転、償還、原簿書換等が通常どおり行えなくなった場合、②取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を受託者に通常どおり連携できなくなった場合）には、本受益権の信託配当並びに元本の一部払戻し及び償還、譲渡及び譲渡に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。

（ホ）本受益権の償還のタイミングに関するリスク

・本受益権の償還のタイミングについては、アセット・マネージャーAの判断により早期売却、又は最長2年間の期間延長が可能とされていますが、本件不動産受益権準共有持分を処分する場合には、処分価格水準の保証はなく、信託設定日の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。売却方針の詳細については、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. 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

（ヘ）その他の仕組みに関するリスク

・本信託においては、アセット・マネージャーA及びアセット・マネージャーBのそれぞれが、アセット・マネジメント業務委託契約に定める業務分担に従い、各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、投資対象不動産の各共有持分）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行います。また、受託者又は他のアセット・マネージャーが要求する場合や、業務に重大な影響を与える事項等が発生した場合等のアセット・マネジメント業務委託契約に定める一定の場合には、受託者又は他のアセット・マネージャーに報告を行うこととされていますが、業務の

遂行にあたり、各アセット・マネージャー間での連携が奏功しない場合や見解の差異等が生じた場合には、業務の遂行に影響が生じる可能性があります。

・本件不動産受益権準共有持分①の売主である野村不動産株式会社は、野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社であり、野村不動産ホールディングス株式会社は、アセット・マネージャーAの株式の49%を保有する株主であるため、利益相反関係が存在します。アセット・マネージャーAにおいては、売主との取引に当たりコンプライアンス委員会に付議する等の利益相反防止措置が講じられているものの、当該措置が奏功せず、アセット・マネージャーAが、受託者又は本受益者の利益以上にその親会社等の利益を図り、受託者又は本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

・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. 本件不動産受益権準共有持分」に記載のとおり、アセット・マネージャーBは、受託者以外の他の準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用にも関与することとなるため、受託者及び受託者のアセット・マネージャーの立場としてのアセット・マネージャーBと受託者以外の他の準共有者及び当該他の準共有者が保有する予定の本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する立場としてのアセット・マネージャーBとの間で利益相反が生じる可能性があります。そのため、アセット・マネージャーBは、本受益者の利益以上に他の準共有者その他の利害関係人の利益を図り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

・かかる状況に鑑み、本信託契約においては、かかる利益相反により本信託及び本受益者に不利益が生じることを防止するための対策を講じています。具体的には、受託者は、アセット・マネージャーBが他の準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する間において、本信託の資産の運用及び管理が、受託者と当該他の準共有者との間で利益が相反するおそれのある事項に該当した場合、受託者自ら又はアセット・マネージャーBをして、当該行為を実施するに先立ち、受託者及びアセット・マネージャーB並びに当該他の準共有者から独立し、これらと特別の利害関係のない受益者代理人の同意を取得することが義務付けられます。ただし、当該行為が、(i)本信託の事業計画書のうち受益者代理人の承認を得たものの範囲内の行為である場合又は(ii)一定の軽微な行為である場合は、受益者代理人の同意は不要とされています。しかし、当該対策が奏功し、利益相反を完全に回避できる保証はありません。

④ 税制関連リスク

・本信託及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや税の取扱いが変更となることで、本信託及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、又は本信託及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持が困難になる可能性があります。

・税制改正等による本受益権の分配金の取扱いの変更等に伴い、取扱金融商品取引業者においてシステムの修正等が必要になる可能性があります。当該対応が適時に行われない場合、本受益権を保有する投資家に事務手続等の負担が生じる可能性があります。

・本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 受託者及び取扱金融商品取引業者のリスク管理体制

（イ）サイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅に関する管理体制

前記「(1) リスク要因　③ 仕組みに関するリスク　（ニ）デジタル証券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、サイバー攻撃等による本受益権の記録の改ざんや消滅の原因、これらに対する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. 記録の改ざん・消滅が生じ得る原因

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

b. 記録の改ざん・消滅に対する低減策

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

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

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

c. 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応

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

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

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

（ロ）システム障害に対する管理体制

受託者の免責条項に該当しないシステム障害が生じた場合には、「ibet for Fin」及びE-Prime

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

② アセット・マネージャーのリスク管理体制

各アセット・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うとともに、迅速かつ正確な情報開示に努めます。

(イ) アセット・マネージャーAのリスク管理体制

a. リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーA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、事業計画を作成し、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A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投資リスク（不動産投資等に関するリスク）、外部リスク（市場変化等の外的要因に関するリスク）、災害リスク、内部リスク（オペレーショナルなリスク）を定義しています。

b. 組織体制

アセット・マネージャーAは、利害関係者取引規程に規定する利害関係者との重要な取引については、コンプライアンス部長による法令・諸規則を遵守しているか否かの確認を経た上で、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において、当該取引について法令・諸規則に照らしてコンプライアンス上問題ないか否かを確認し、当該取引を承認するか否かの決議を行う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Aは、リスクの存在及び量を十分に把握します。

(ロ) アセット・マネージャーBのリスク管理体制

アセット・マネージャーBは、投資委員会規程を定めてその顧客であるファンド等のための投資運用、投資助言、機関運営に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。

アセット・マネージャーBは、リスク管理規程を定めて、リスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保するように努めているほか、リスク管理委員会が行う主にコーポレートに係る災害リスク及び内部リスク並びに運用に係る内部リスクについての定期的なモニタリング、評価及び分析、並びに、これらのリスクに関する発生前の予防、発生時対応、発生時の再発防止等についての対応策の基本方針等の審議及びその内容の取締役会への報告等を通じて、リスク管理の徹底に努めています。

アセット・マネージャーBは、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスク防止に努めています。

なお、上記「① 受託者及び取扱金融商品取引業者のリスク管理体制」及び「② アセット・マネージャーのリスク管理体制」に記載のリスク管理体制については、リスクが顕在化しないことを保証又は約束するものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、本受益者に損害が及ぶおそれがあります。

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

第２【信託財産の経理状況】

本信託財産の第1期の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2027年6月30日（同日を含みます。）までです。本書の日付現在、本信託財産は、第1期の信託計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

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

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

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表についてEY新日本有限責任監査法人の監査を受けます。

１【貸借対照表】

該当事項はありません。

２【損益計算書】

該当事項はありません。

第３【証券事務の概要】

１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

① 本受益権の管理等

本受益権は、「ibet for Fin」において管理されます。

そのため、本受益者となる者は、取扱金融商品取引業者と本受益権に係る保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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、当該保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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「ibet for Fin」に当該申請に係るデジタル証券の移転情報を登録します（当該保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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。）。なお、本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することはできませんが、当該移転情報の登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。具体的な手続は、以下のとおりです。なお、遺贈又は贈与に基づく譲渡についてはこの限りではありません。詳しくは取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

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

（ロ）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、「ibet for Fin」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。）が本受益権の取得申込を行う場合、本受益権の取得申込を行う当該新規投資家の属性等の確認をした上で、当該新規投資家との間で保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結します。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、当該約定が成立した新規投資家の投資家情報を登録し、当該新規投資家の保有する本受益権に係るデジタル証券（「ibet for Fin」ネットワーク内のブロックチェーン上で管理される、本受益権に対応するデジタル証券をいいます。）を管理するための秘密鍵を生成します。

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

取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者と投資家との間で本受益権の譲渡についての約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、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として、当該本受益権の受渡日に当該本受益権に対する当該投資家の名義登録を実施するとともに、「ibet for Fin」に当該移転情報を登録します。当該移転情報の登録は、受渡日に実施します。なお、当該移転登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。

② 受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

取扱場所	オルタナ信託株式会社 東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番6号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	オルタナ信託株式会社 東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番6号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「ibet for Fin」の利用に伴う別途の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、2027年6月30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（以下、本「＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」において「売却申込可能期間」といいます。）、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。加えて、売却申込可能期間においては、その日ごとに、上記の売却申込みの受付を終了した後、取扱金融商品取引業者を相手方とする売却の申込みを受け付ける場合がありますが、かかる方法による売却申込みの金額が取扱金融商品取引業者の定める基準額を超える場合など、取扱金融商品取引業者の裁量に基づく判断によりかかる方法による売却を実施しない場合もあることから、かかる方法による売却の機会は保証されているものではありません。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。

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、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ、これらの派生災害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。）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、アセット・マネージャーの変更が決定された場合、及びアセット・マネージャーにより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取引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。また、各信託計算期間において本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部の売却が公表された場合には、取扱金融商品取引業者は、売却申込可能期間であっても、当該公表時点から一定の期間、本受益者からの本受益権の売却の申込み及び本受益権の購入を希望する投資家からの買付の申込みの受付けを停止する可能性があります。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等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、本受益者は、信託終了日の9営業日前の日（同日を含みます。）以降は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、本受益者は、信託終了日の7営業日前の日（同日を含みます。）以降は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。ただし、本受益権の償還に際し、業務規程に基づき、取扱金融商品取引業者が本受益者から本受益権を買取る場合の本受益権の譲渡に係る約定及び受益権原簿の名義書換請求については、この限りではありません。

２ 本受益者に対する特典

該当事項はありません。

３ 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

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。本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「ibet for Fin」を介して譲渡することにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。受託者の承諾は、「ibet for Fin」を介した譲渡の記録のみによって行われます。

４ その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

前記「１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「ibet for Fin」の利用に伴う別途の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。

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

2026年9月30日現在、資本金は332百万円です。また、発行可能株式総数は、1,000株であり、2026年9月30日現在、普通株式1,000株を発行済です。2025年3月10日の設立以来、資本金の額の増減はありません。

(2) 受託者の機構

受託者は、取締役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委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、監査役が取締役の職務執行状況を監査することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っています。なお、以下の記載は、2026年3月31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います。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6名（うち社外取締役5名）にて構成しています。

２.監査役

受託者の監査役は、取締役会等重要な会議への出席、取締役等から職務の執行状況についての報告聴取、重要書類の閲覧等により、取締役の職務執行状況を監査しています。

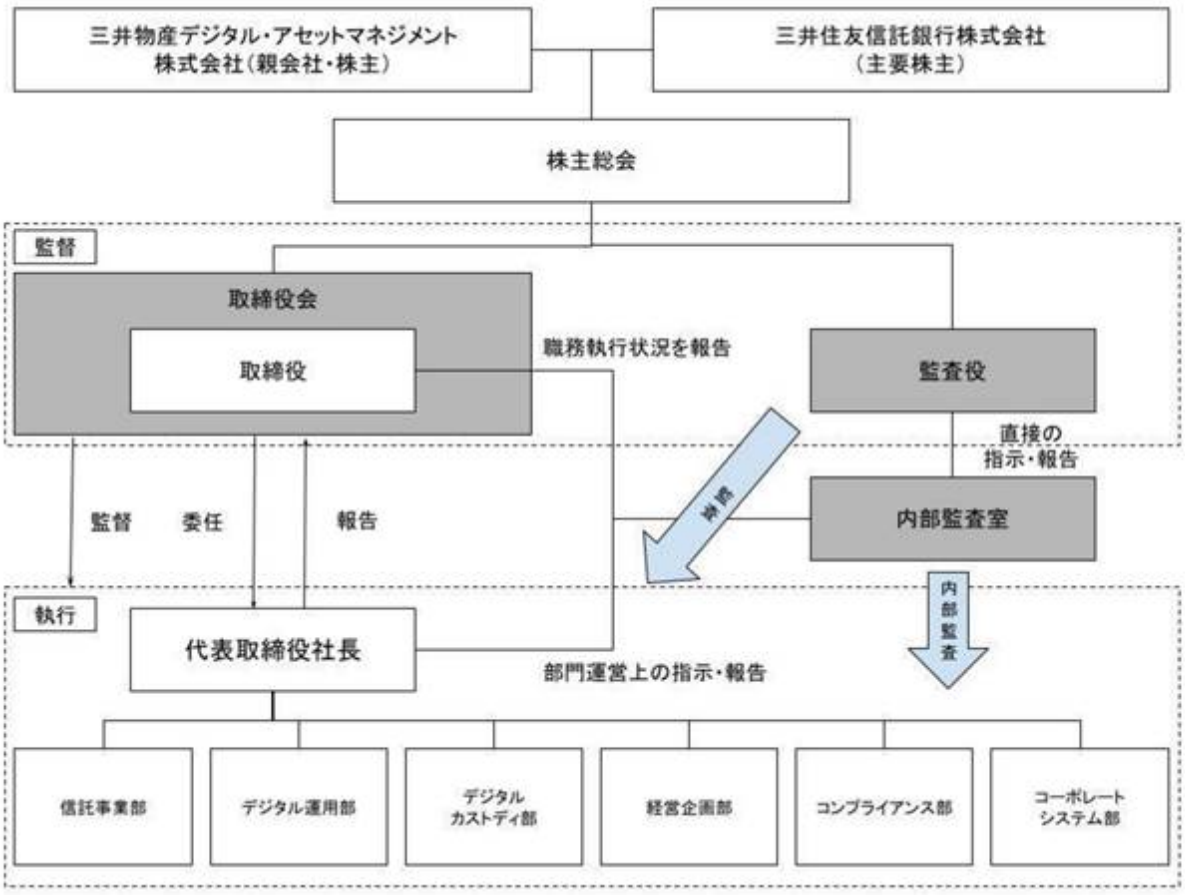
ロ．その他の機関の設置等

・該当事項はありません。

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。

（2026年3月31日現在）



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

2【事業の内容及び営業の概況】

(1) 事業の内容

2026年3月31日現在、受託者は、親会社である三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社の下、信託業を行っています。

(2) 営業の概況

2026年3月31日現在、受託者が受託する信託財産は以下のとおりです。

科目	2026年3月31日
	金額（百万円）
有価証券の信託	43,357
合計	43,357

３【経理の状況】

(1) 受託者の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）並びに、同規則第2条の規定に基づき、「信託業法施行規則」（平成16年内閣府令第107号）に基づいて作成しています。

(2) 財務諸表その他の事項の金額については、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(3) 受託者は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）及び当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）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。

(4) 受託者は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

(5) 財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について
受託者は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組として、具体的には、一般社団法人信託協会等の関係諸団体へ加入し情報収集を図るとともに、各種団体の行う研修への参加など、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更について的確に対応するための体制を整備しています。

1　財務諸表等

(1)　財務諸表

①　貸借対照表

（単位：百万円）

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	665	63
売掛金	－	24
短期貸付金	－	650
その他	－	0
流動資産合計	665	738
固定資産		
投資その他の資産		
供託金	－	25
繰延税金資産	－	2
投資その他の資産合計	－	27
固定資産合計	－	27
繰延資産		
創立費	2	－
繰延資産合計	2	－
資産合計	667	765
負債の部		
流動負債		
未払金	3	0
未払法人税等	0	29
未払消費税等	－	14
預り金	0	2
流動負債合計	3	46
負債合計	3	46

（単位：百万円）

	前事業年度 （2025年3月31日）	当事業年度 （2026年3月31日）
純資産の部		
株主資本		
資本金	332	332
資本剰余金		
資本準備金	332	332
資本剰余金合計	332	332
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△1	53
利益剰余金合計	△1	53
株主資本合計	663	718
純資産合計	663	718
負債純資産合計	667	765

② 損益計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　2025年3月10日 至　2025年3月31日）		当事業年度 （自　2025年4月1日 至　2026年3月31日）	
営業収益				
信託報酬		－		154
営業収益合計		－		154
販売費及び一般管理費	※1※2	1	※1※2	74
営業利益又は営業損失（△）		△1		80
営業外収益				
受取利息		－		1
その他				0
営業外収益合計				1
営業外費用				
創立費償却		－		2
営業外費用合計		－		2
経常利益又は経常損失（△）		△1		79
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		△1		79
法人税、住民税及び事業税		0		26
法人税等調整額		－		△2
法人税等合計		0		24
当期純利益又は当期純損失（△は損失）		△1		55

③　株主資本等変動計算書

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	－	－	－	－	－	－	－
当期変動額							
新株の発行	332	332	332			665	665
当期純損失（△）				△1	△1	△1	△1
当期変動額合計	332	332	332	△1	△1	663	663
当期末残高	332	332	332	△1	△1	663	663

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	332	332	332	△1	△1	663	663
当期変動額							
当期純利益				55	55	55	55
当期変動額合計	－	－	－	55	55	55	55
当期末残高	332	332	332	53	53	718	718

④　キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　2025年 3月10日 至　2025年 3月31日）		当事業年度 （自　2025年 4月 1日 至　2026年 3月31日）	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		△1		79
創立費償却		－		2
受取利息及び受取配当金		－		△1
売上債権の増減額（△は増加）		－		△24
未払金の増減額（△は減少）		－		△2
預り金の増減額（△は減少）		－		2
未払消費税等の増減額（△は減少）		－		14
その他		1		4
小計		－		74
利息及び配当金の受取額		－		0
法人税等の支払額		－		△2
営業活動によるキャッシュ・フロー		－		73
投資活動によるキャッシュ・フロー				
供託金の拠出による支出		－		△25
投資活動によるキャッシュ・フロー		－		△25
財務活動によるキャッシュ・フロー				
株式の発行による収入		665		－
財務活動によるキャッシュ・フロー		665		－
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		665		48
現金及び現金同等物の期首残高		－		665
現金及び現金同等物の期末残高	※1	665	※1	713

注記事項

（重要な会計方針）

１.繰延資産の償却方法

(1) 創立費

効果の及ぶ期間（5年以内）に償却します。

２.収益及び費用の計上基準

受託者の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業におけ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) 信託報酬

顧客から受託された土地・建物の管理、運用サービスを提供する義務を負い、当該履行義務は信託設定時点、又はサービスが提供される一定の期間にわたり収益を認識しています。

３.キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における現金及び現金同等物は、手許現金及び随時引き出し可能な預金を計上しています。

（未適用の会計基準等）

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）

・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）等

１.概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

２.適用予定日

2028年３月期の期首から適用予定です。

３.当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

（損益計算書関係）

※1　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりです。

	前事業年度 （自　2025年 3月10日 至　2025年 3月31日）	当事業年度 （自　2025年 4月 1日 至　2026年 3月31日）
役員報酬	－	12百万円
給与賃金	1百万円	44百万円

※2　関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれています。

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

一般管理費　出向者給与負担金　1百万円

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

一般管理費　出向者給与負担金　56百万円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

発行済株式の種類及び総数に関する事項

（単位：株）

	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
普通株式	－	1,000	－	1,000	―
合計	－	1,000	－	1,000	―

（注）普通株式の増加は設立によるものです。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

1.発行済株式の種類及び総数に関する事項

（単位：株）

	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
普通株式	1,000	－	－	1,000	―
合計	1,000	－	－	1,000	―

2.剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議予定	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2026年6月23日 定時株主総会	普通株式	53	利益剰余金	53,726	2026年3月31日	2026年6月23日

（キャッシュ・フロー計算書関係）

※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は次のとおりです。

	前事業年度（自　2025年 3月10日 至　2025年 3月31日）	当事業年度（自　2025年 4月 1日 至　2026年 3月31日）
現金及び預金	665百万円	63百万円
融資期間が3か月以内の短期貸付金	-百万円	650百万円
現金及び現金同等物	665百万円	713百万円

（金融商品関係）

１.金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

受託者は、必要な資金を自己資金で賄っています。一時的な余剰資金につきましては普通預金で保有しています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスクならびにリスク管理体制

営業債権である売掛金及び短期貸付金は、取引先の信用リスクに晒されています。当該リスクについては、取引先の状況を定期的に把握することにより管理しています。

２.金融商品の時価等に関する事項

「現金及び預金」、「売掛金」及び「短期貸付金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。

（注）金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（2025年3月31日）

該当事項はありません

当事業年度（2026年3月31日）

	1年以内 （百万円）	1年超5年以内 （百万円）	5年超10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）
短期貸付金	650	－	－	－

３.金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

該当事項はありません。

（退職給付関係）

該当事項はありません。

（資産除去債務関係）

該当事項はありません。

（税効果会計関係）

１.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 （自　2025年 3月10日 至　2025年 3月31日）	当事業年度 （自　2025年 4月 1日 至　2026年 3月31日）
繰延税金資産	-百万円	2百万円
未払事業税	-百万円	2百万円
繰延税金資産小計	-百万円	2百万円
評価性引当額	-百万円	-百万円
繰延税金資産合計	-百万円	2百万円
繰延税金負債	-百万円	-百万円
繰延税金負債合計	-百万円	-百万円
繰延税金資産の純額	-百万円	2百万円

２.法定実効税率と税効果適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

※法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しています。

（収益認識関係）

１.顧客との契約から生じる収益を分解した情報

受託者は、信託事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は以下のとおりです。

	前事業年度 （自　2025年 3月10日 至　2025年 3月31日）	当事業年度 （自　2025年 4月 1日 至　2026年 3月31日）
顧客との契約から生じる収益	-百万円	154百万円
うち信託報酬	-百万円	154百万円

２.顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、財務諸表「注記事項（重要な会計方針）２．収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しています。

（セグメント情報等）

セグメント情報

受託者は、信託業務を専業で行っている信託会社であり、単一セグメントのため、記載を省略しています。

関連情報

１.製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の90%超であるため、記載を省略しています。

２.地域ごとの情報

(1) 営業収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しています。

３.主要な顧客ごとの情報

当事業年度における営業収益は、受託者としてのオルタナ信託株式会社からの信託報酬のみです。

関連当事者情報

１.関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社と関連当事者との取引

（ア）財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

（単位：百万円）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（注1）	科目	期末残高（注1）
親会社	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋堀留町1-9-8	1,700	デジタル技術を駆使した、個人投資家向けの先進的金融プラットフォーム事業	被所有直接85.1%	役員の兼任5名出向者の受入	出向料及びその他費用 株式の引受	1 565	未払金 資本金 資本準備金	3 282 282
主要株主	三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内1-4-1	342,037	信託業務銀行業務	被所有直接14.9%	役員の兼任1名出向者の受入	株式の引受	99	資本金 資本準備金	49 49

（注）１．取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

（注）２．上記の会社との取引については、一般取引条件と同様に決定しています。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

（単位：百万円）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（注1）	科目	期末残高（注1）
親会社	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋堀留町1-9-8	1,700	デジタル技術を駆使した、個人投資家向けの先進的金融プラットフォーム事業	被所有直接85.1%	役員の兼任5名出向者の受入	出向料及びその他費用 地代家賃	56 4	前払費用	0
親会社	三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番1号	344,163	総合商社	被所有間接85.1%	資金の貸付	資金の貸付 受取利息	650 1	短期貸付金 未収利息	650 0

（注）１．取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

（注）２．上記の会社との取引については、一般取引条件と同様に決定しています。

（イ）財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

該当事項はありません。

（ウ）財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

該当事項はありません。

（エ）財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前事業年度（自　2025年3月10日　至　2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　2025年4月1日　至　2026年3月31日）

該当事項はありません。

２.親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

三井物産株式会社（東京証券取引所に上場）

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（非上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

１.1株当たり純資産額及び算定上の基礎

		前事業年度 （2025年3月31日現在）	当事業年度 （2026年3月31日現在）
1株当たり純資産額	円	663,658	718,726
（算定上の基礎）			
純資産の部の合計額	百万円	663	718
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円	―	―
普通株式に係る期末の純資産額	百万円	663	718
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数	株	1,000	1,000

２.1株当たり当期純利益又は当期純損失及び算定上の基礎

		前事業年度 （自　2025年 3月10日 至　2025年 3月31日）	当事業年度 （自　2025年 4月 1日 至　2026年 3月31日）
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失（△）	円	△1,341	55,068
（算定上の基礎）			
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	△1	55
普通株主に帰属しない金額	百万円	―	―
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	△1	55
普通株式の期中平均株式数	株	1,000	1,000

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

⑤　附属明細表

有形固定資産等明細表

該当事項はありません。

社債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

該当事項はありません。

引当金明細表

該当事項はありません。

資産除去債務明細表

該当事項はありません。

(2)　主な資産及び負債の内容

当事業年度末（2026年3月31日現在）の主な資産及び負債の内容は、次のとおりです。

①　附属明細表

現金及び預金は株式会社三井住友銀行の預金63百万円、売掛金は受託者としてのオルタナ信託株式会社に対する信託報酬24百万円、短期貸付金は三井物産株式会社に対する貸付金650百万円です。

②　負債の部

記載すべき重要なものはありません。

(3)　その他

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2025年7月18日

オルタナ信託株式会社
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、「経理の状況」に掲げられているオルタナ信託株式会社の2025年3月10日から2025年3月31日までの第1期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、オルタナ信託株式会社の2025年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券届出書 第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第１ 受託者の状況 に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

利害関係

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

以　上

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

独立監査人の監査報告書

2026年6月15日

オルタナ信託株式会社
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、「経理の状況」に掲げられているオルタナ信託株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの第2期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。
当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、オルタナ信託株式会社の2026年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

その他の記載内容
その他の記載内容は、有価証券届出書 第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第１ 受託者の状況に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者の責任並びに監査役の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
監査役の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、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、監査役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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

以　上

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

４【利害関係人との取引制限】

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

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

① 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を固有財産に帰属させ、又は固有財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を信託財産に帰属させること

② 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を他の信託の信託財産に帰属させること

③ 第三者との間において信託財産のためにする行為であって、自己が当該第三者の代理人となって行うもの

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) 信託業法により禁止される取引（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って行うもの。

ただし、受託者は、信託法及び信託業法に定める例外として、本信託契約において、信託業法施行規則第41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。

- 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託
- アセット・マネージャーとの間のアセット・マネジメント契約の締結
- 本件不動産受益権準共有持分の信託設定
- 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
- 借入れ及び本信託財産に対する担保設定
- 投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の売買取引
- 投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の賃貸借取引
- 投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の管理、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
- 投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の売買取引に係る媒介
- 投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分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
- 引受人としての野村證券株式会社、受託者及びその他の当事者の間での一般受益権引受契約の締結
- 商標の使用許諾に関する取引
- その他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引
- 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38万8千円です。

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、一般社団法人N-exus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
・その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する業務

② 主要な経営指標等の推移

委託者の事業年度は、毎年8月1日から翌年7月末日までの年一期ですが、第1期の事業年度は、委託者の設立日である2026年9月9日から2027年7月31日までとなります。したがって、本書の日付現在、第1期事業年度は終了しておらず、該当事項はありません。

（３）【経理の状況】

委託者の第1期の計算期間は、2026年9月9日（設立日）から2027年7月31日までです。本書の日付現在、委託者は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。委託者の第2期以後の計算期間については、毎年8月1日から翌年7月末日までの期間を計算期間とします。

（４）【利害関係人との取引制限】

該当事項はありません。

（５）【その他】

該当事項はありません。

２【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

３【個人の場合】

該当事項はありません。

第３【その他関係法人の概況】

A 引受人及び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
野村證券株式会社	10,000百万円 （2026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一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。また、本受益者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。さらに、受託者と業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結し、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び償還に関する事務を行います。加えて、本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転は「ibet for Fin」への記録をもって行うこととされており、取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」における本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションの送信を行います。

３ 資本関係

該当事項はありません。

４ 役員の兼職関係

該当事項はありません。

５ その他

該当事項はありません。

B-1 アセット・マネージャーA

１ 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	野村リアルアセット・インベストメント株式会社
所在地	東京都千代田区大手町二丁目2番2号 アーバンネット大手町ビル
設立年月日	2022年8月10日
資本金の額	1,000百万円
代表者	代表取締役社長　山賀　賢司
事業の内容	投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業
免許等	金融商品取引業（登録番号：関東財務局長（金商）第3372号） 宅地建物取引業者免許（東京都知事（1）第108358号） 総合不動産投資顧問業（登録番号：総合-第169号） 不動産特定共同事業許可（金融庁長官・国土交通大臣第134号）

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行います。

３ 資本関係

該当事項はありません。

４ 役員の兼職関係

該当事項はありません。

５ その他

該当事項はありません。

B-2 アセット・マネージャーB

１ 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	野村不動産投資顧問株式会社
所在地	東京都港区芝浦一丁目1番1号 BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S 11階
設立年月日	2003年1月24日
資本金の額	300百万円
代表者	代表取締役社長　片山　優臣
事業の内容	投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、宅地建物取引業
免許等	金融商品取引業（登録番号：関東財務局長（金商）第374号） 取引一任代理等認可（国土交通大臣認可第18号） 宅地建物取引業者免許（東京都知事(5)第81679号） 不動産特定共同事業許可（金融庁長官・国土交通大臣第78号）

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行います。ただし、アセット・マネージャーBは、金融商品の価値分析又は当該分析に基づく投資判断や運用上の判断に係る業務を行わず、金融商品取引法第2条第8項第12号ロに定める投資一任契約に基づき投資判断を行う業務を受託するものではありません。

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　石井　庸子	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、元本一部払戻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、元本一部払戻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。