

【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 7 月16日
【発行者名】	合同会社LST1号
【代表者の役職氏名】	代表社員 一般社団法人LST1号 職務執行者 武野氏 伸哉
【主たる事務所の所在の場所】	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 メンターキャピタル税理士法人内
【事務連絡者氏名】	ロードスターインベストメンツ株式会社 戦略事業部長 井村 彰弥
【電話番号】	03-6630-4899（代表）
【届出の対象とした募集（売 出）内国所有価証券投資事業 権利等に係る組合等の名 称】	ロードスターグループのデジタル証券 横浜伊勢佐木町ホテル
【届出の対象とした募集（売 出）内国所有価証券投資事業 権利等の金額】	3,830,000,000円
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

（１）【組合等の名称】

ロードスターグループのデジタル証券 横浜伊勢佐木町ホテル（以下「本匿名組合」といいます。）

（２）【内国所有証券投資事業権利等の形態等】

募集される有価証券は、商法（明治三十二年法律第四十八号）第535条に規定される匿名組合契約に基づく権利者が出資対象事業から生ずる収益の配当又は当該出資対象事業に係る財産の分配を受けることができる権利（以下「本匿名組合出資持分」といい、本匿名組合出資持分に係る匿名組合契約を「本匿名組合契約」といい、本匿名組合出資持分を保有する者を「出資者」又は「本匿名組合員」といいます。）であり、電子情報処理組織を用いて移転することができる財産的価値（電子機器その他の物に電子的方法により記録されるもの）として表示されることにより、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第2条第3項に定める電子記録移転権利に該当する第一項有価証券です。

本匿名組合出資持分について、発行者である合同会社LST1号（発行者としての同社を以下「発行者」といいます。）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。

本匿名組合出資持分の権利は、ロードスターソリューションズ株式会社（以下「STプラットフォーム提供者」といいます。）が提供する電子記録移転権利の発行等を行うシステム（以下「デジタル証券システム」といいます。）で、ブロックチェーン基盤によって生成される財産的価値として表示されます（以下、本匿名組合出資持分を表章し、デジタル証券システムを用いて移転することができる当該財産的価値を「本セキュリティトークン」といいます。）。

発行された本セキュリティトークンは、デジタル証券システムで構成される取引プラットフォーム（以下「本プラットフォーム」といいます。）において、ブロックチェーン上に記帳処理され、本セキュリティトークンの各保有名義人に本セキュリティトークンを保管するウォレットが付与されます。

本匿名組合出資持分の権利の移転に関しては、発行者より委託を受けた事務受託者であるロードスター証券株式会社（事務受託者としての同社を以下「事務受託者」といいます。）が、本匿名組合出資持分を表章する本セキュリティトークンの電子帳簿を作成し、本セキュリティトークンの移転時に当該電子帳簿を書き換えることにより、本セキュリティトークンの移転がブロックチェーンへ記帳された時刻の翌営業日における当該時刻に、本匿名組合出資持分の譲渡の際に求められる匿名組合の営業者としての合同会社LST1号（営業者としての同社を以下「営業者」といいます。）の承諾が行われたとみなされ、権利の移転が完了します。本匿名組合出資持分の譲渡等の取引は、本プラットフォーム上でしか行えず、原則として、ロードスター証券株式会社が相手方となる相対取引となります。

本セキュリティトークンに関し、対応するブロックチェーン基盤、プラットフォームの内容は以下のとおりです。

a. 対応するブロックチェーン基盤の種類、内容及び選定理由

- ・対応するブロックチェーン基盤の種類（パブリック/コンソーシアム/プライベート）：

ブロックチェーンへの参加者が限定されている「パーミッション型」のうち、データの改ざんやトークンの不正流出等を防止する観点から、金融商品取引業者（ロードスター証券株式会社）が管理者となる『プライベート型』となります。

- ・対応するブロックチェーン基盤の種類（Ethereum、Hyperledger、Corda等）：

『Ethereum』のトークン規格のうち、代替が不可能であり唯一性のあるトークン（NFT：Non-fungible token、世界に1個しかないトークン）の標準として提案された『ERC1400』であり、具体的には、EEA（Enterprise Ethereum Alliance）準拠の

『Quorum』をプラットフォームとして利用いたします。なお、『Quorum』は、単位時間当たりの処理能力が高く、取引の秘匿化（プライバシーの保護）などの要件を備えたプラットフォームとなります。

以上の特性から、セキュリティトークン取扱い上の確実性が高いと考え、同基盤技術を選定するに至りました。

b. 本プラットフォームの名称、内容及び選定理由

デジタル証券システムで構成される本プラットフォームの名称は「Loadstar Chain」です。本プラットフォームはロードスター証券株式会社の親会社であるロードスターソリューションズ株式会社が提供し、ロードスター証券株式会社が管理を行っていきます。STプラットフォーム提供者及びその関係会社には、ブロックチェーン及び証券勘定システムに精通した人材が配置されており、STプラットフォーム提供者は、金融商品取引システム及びブロックチェーンプラットフォームの設計・開発・サービス提供について情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）の国際規格である「ISO/IEC27001:2022」の認証を取得しています。

セキュリティトークンを取り扱う上で留意すべき一つの点は、悪意者によるブロックチェーンに記帳されたデータの改ざん、セキュリティトークンの外部流出等を防止することであり、そのためには、システムの要となる「秘密鍵」の管理体制が重要と考えます。デジタル証券システムで構成される本プラットフォームでは、上記事態を招かないための防止策として、ブロックチェーン上で管理する顧客資産の100%を「コールドウォレット方式」（秘密鍵をオフライン環境で保管する方式）にて保管する措置を講じる等その他管理体制について、堅牢なセキュリティ環境が準備されています。

また、デジタル証券システムは、インターネット環境を利用したWEBブラウザやスマートフォン、タブレット端末等によるオンライン証券取引ですが、既存のオンライン証券取引と異なる大きな特徴は、証券ポストレード業務（証券の決済と資金の清算）において「ブロックチェーン（BC）/分散型台帳技術（DLT）」を適用する点となります。具体的には、既存のオンライン証券取引では、株式会社証券保管振替機構（ほふり）等が、「決済と清算の機能（受渡業務）」と「証券の保管業務（カストディ業務）」について関与するのに対し、デジタル証券では、「ブロックチェーン（BC）/分散型台帳技術（DLT）」が、セキュリティトークン取引の決済・清算、セキュリティトークンの保管の役割と機能を担うものです。

以上の特性から、セキュリティトークン取扱い上の確実性が高いと考え、本プラットフォームを選定するに至りました。

（３）【発行（売出）数】

7,660口

（４）【発行（売出）価額の総額】

3,830,000,000円

（５）【発行（売出）価格】

1口当たり500,000円

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（ 7 ）【申込単位】

1 口以上 1 口単位

（ 8 ）【申込期間】

2026年 8 月 1 日（土）から2026年 8 月27日（木）まで。

（ 9 ）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額とします。

（ 1 0 ）【申込取扱場所】

ロードスター証券株式会社（インターネット上で本匿名組合出資持分の募集の取扱いを行います。）

ロードスター証券株式会社ホームページアドレス：<https://www.loadstarsecurities.com>

申込みに関する照会先

電話番号 [050-3196-1084]

受付時間 [平日11:00～15:00] 土曜・日曜・祝日・年末年始休み

（ 1 1 ）【払込期日】

2026年 8 月28日（金）

（ 1 2 ）【払込取扱場所】

ロードスター証券株式会社にご照会ください。

ロードスター証券株式会社お客様窓口

Eメール：[\[help@loadstarsecurities.zendesk.com \]](mailto:help@loadstarsecurities.zendesk.com)

（ 1 3 ）【手取金の使途】

本匿名組合出資持分の募集による手取金（3,830,000,000円）については、発行者が取得を予定している不動産に係る信託受益権の取得資金等に充当します。

（ 1 4 ）【その他】

イ．募集の方法

本匿名組合出資持分については、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）を行います。募集の取扱いは、発行者から販売会社であるロードスター証券株式会社（以下、本匿名組合出資持分の募集の取扱いを行う販売会社としてのロードスター証券株式会社を「販売会社」といいます。）に委託されます。なお、当該委託に伴い発行者から販売会社に対し、出資者から支払われる申込証拠金の総額（ただし、発行者及び販売会社の合意に基づき一部減額されることがあります。）に3.0%を乗じた金額並びにこれに係る消費税及び地方消費税相当額が取扱手数料として支払われます。

ロ．元引受契約、売出しの委託契約等

本匿名組合出資持分の募集にあたっては、引受等を行う証券会社はありません。本匿名組合出資持分の募集の取扱いは、発行者と販売会社との間で締結された匿名組合出資持分の募集の取扱いに関する契約書（以下「募集取扱契約」といいます。）の条項に基づいています。

ハ．申込みの方法、申込証拠金の利息、申込証拠金の組合等への振替その他申込み等に関し必要な事項

出資者は、申込みにあたって事前に販売会社に証券口座を開設する必要があります。

申込みはインターネットで行うことを原則とします。出資者は、口座開設後インターネットでの申込みに先立って、申込証拠金を販売会社の指定する口座に振込みます。出資者は、販売会社のウェブサイトにおける契約申込画面に必要な事項を入力した上で送信し、販売会社が受信・記録した日において本匿名組合契約締結の申込みをなしたものとします。

本匿名組合契約は、販売会社が出資者に対し割当金額を明示した約定通知を電磁的方法により出資者に対して行った時点で成立するものとします。

販売会社は、2026年8月28日に申込証拠金を本匿名組合出資の出資金として発行者に支払います。なお、申込証拠金として保管される期間についての利息は付されません。

出資者は、本匿名組合契約締結の申込後は、申込みを撤回することはできません。また申込証拠金も本匿名組合契約に別途記載のある場合を除き返還を受けることはできません。

但し、申込証拠金の総額が2026年8月27日までに募集出資金総額である3,830,000,000円に達しなかった場合又は達しないことが明らかとなった場合等（下記「第二部 発行者情報」「第1 組合等の状況」「6 管理及び運営」「(1) 資産管理等の概要」「申込（販売）手続等」「二 出資の受入れの中止」参照）には、発行者は出資の受入れを中止し、販売会社は申込証拠金を出資者に無利息にて速やかに返還いたします。

本匿名組合出資持分の受渡期日は、払込期日と同日（2026年8月28日（金））です。

ニ．本匿名組合出資持分の募集と同時に、本邦以外の地域において内国所有証券投資事業権利等の発行が行われる場合には、その発行数、発行価額の総額等該当事項はありません。

ホ．セキュリティトークンに関する主な用語

・セキュリティトークン

株式、社債、集団投資スキーム持分などの有価証券に関する権利を表章し、ブロックチェーン等の分散型台帳技術を用いて発行・管理され、移転することができる財産的価値（株式・社債等の一項有価証券を表章するトークンは、基本的に株式・社債等として規制される一方、集団投資スキーム持分等のいわゆる二項有価証券はトークン化されることにより電子記録移転権利として規制されます。）。

・ブロックチェーン技術

インターネット等の情報通信ネットワーク上で、過去の記録（ブロック）と新しい記録（ブロック）を脈々と関連（チェーン）させて、処理・記録する仕組み。

・分散型台帳技術（DLT：Distributed Ledger Technology）

ネットワーク上で、情報の記録（台帳）を、複数の者で分散して、共有する仕組み。中央集権型台帳システムに比べて、情報（データ）の改ざん等が極めて困難になります。

・秘密鍵

ブロックチェーン上に保管されるデータを制御するための暗号データ。

・ウォレット

セキュリティトークンの保有名義人に付与されるセキュリティトークンを保有するブロックチェーン・システム上の保管場所。

・電子記録移転権利

金融商品取引法第2条第2項各号に掲げる権利（集団投資スキーム持分、信託受益権等の「みなし有価証券」と言われるもの）に該当するもので、電子情報処理組織を用いて移転することができる財産的価値（電子機器その他の物に電子的方法により記録されるものに限る。）として表示されるもの。当該権利は、金融商品取引法において、原則として「第一項有価証券」として規制されます（金融商品取引法第2条第3項）。

へ．本書における用語について

本書では、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。以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第六号の五様式に従って「内国有価証券投資事業権利等」との語を見出し等に使用することがありますが、募集される有価証券は、特定有価証券開示府令第１条第５号の４に定める特定内国電子記録移転権利です。

第二部【発行者情報】

第1【組合等の状況】

1【組合等の概況】

（1）【主要な経営指標等の推移】

本匿名組合の事業年度は、初年度は払込期日から2027年3月31日、次年度以降は毎年4月1日から翌年3月末日までの1年間です。本書の提出日現在では第1期を終了していないため、該当事項はありません。

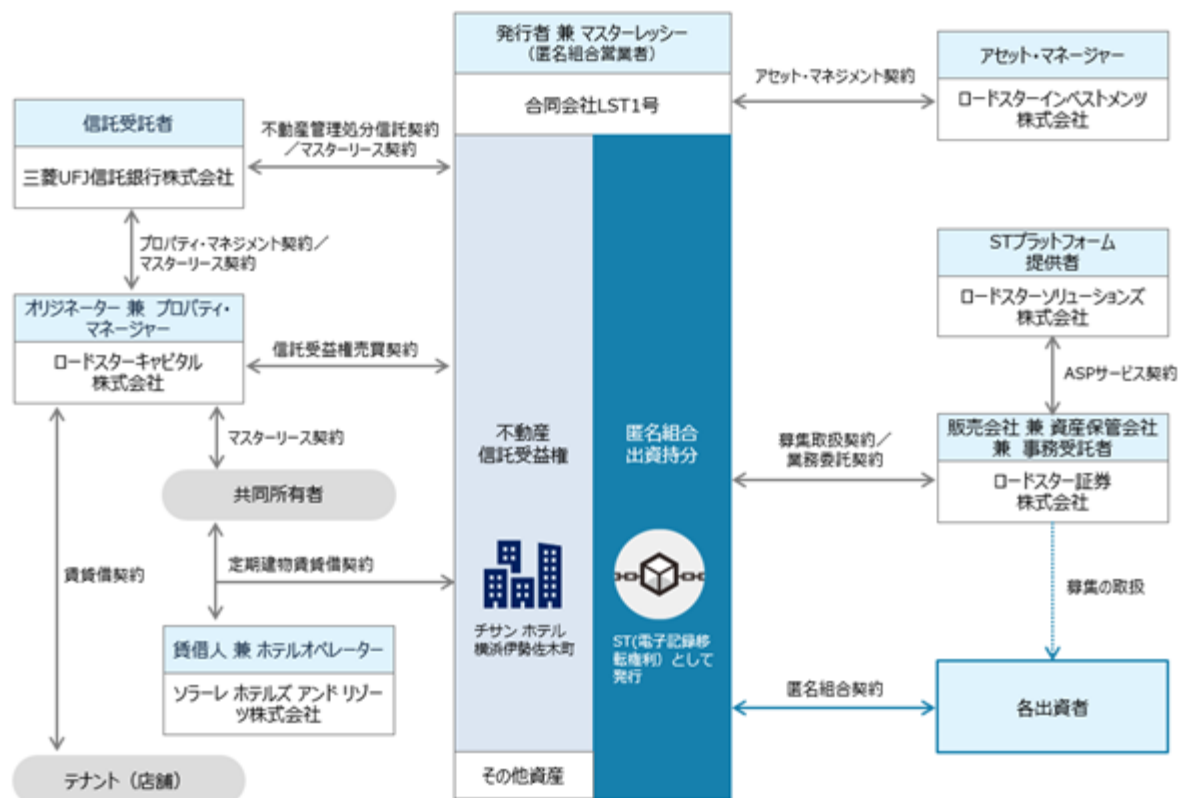
（2）【組合等の目的及び基本的性格】

本匿名組合は、本匿名組合出資持分への投資を通じて、各出資者に横浜市中区に所在するホテルへの投資機会を提供することを目的としています。本匿名組合出資持分の裏付資産となる不動産（以下「本不動産」といいます。）の詳細については、後記「2 投資方針（2）投資対象」をご参照ください。

（3）【組合等の沿革】

払込期日より本匿名組合の運営が開始します。したがって、本書の提出日現在では該当事項はありません。

(4) 【組合等の仕組み】



発行者は、本匿名組合の営業者として各出資者との間で本匿名組合契約を締結します。各出資者は当該契約に基づき営業者に匿名組合出資（以下「本匿名組合出資」といいます。）を行います。

STプラットフォーム提供者は、本匿名組合出資持分を表章する本セキュリティトークンの記録及び移転を行うために用いるブロックチェーン基盤を含むデジタル証券システムの提供、並びに本セキュリティトークンの発行取引、その後の取得及び譲渡取引等の記帳のために用いられるデジタル証券システムにより構成される取引プラットフォームを提供します。

資産保管会社としてのロードスター証券株式会社（資産保管会社としての同社を以下「資産保管会社」といいます。）は、本プラットフォームを管理し、本セキュリティトークンの移転に必要な秘密鍵の管理並びに本セキュリティトークンの発行及び移転についてブロックチェーン上の記帳処理を行います。

オリジネーターであるロードスターキャピタル株式会社は、三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「信託受託者」といいます。）を信託受託者とする不動産管理処分信託契約に基づく本不動産の信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を保有しており、発行者との間で信託受益権売買契約（以下「本信託受益権売買契約」といいます。）を締結し、本匿名組合の運営開始後に、本信託受益権を発行者へ譲渡します。

発行者は、本匿名組合出資を原資として、本信託受益権を取得します。

発行者は、本不動産からの賃料収入を原資として発行者に交付される信託配当等をもとに、各出資者に対して原則として6か月に一度分配を行います。

発行者は、本匿名組合の営業者として、取得資産の運用を行うにあたっては、資産運用会社であるロードスターインベストメンツ株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）との間でアセット・マネジメント契約（以下「本投資一任契約」といいます。）を締結し、その資産に関する運用権限の全てを同社に委託します。

発行者は、本信託受益権の取得と同時に、信託受託者との間でマスターリース契約を締結し、本不動産の一部（ホテル部分）をテナント等に転貸又は使用させることを目的としたマスターリース業務を行います（マスターリース契約の賃借人としての発行者を、以下「マスターレシー」といいます。）。

本不動産の賃借人であるソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社は、本不動産を構成する区分所有建物の共有持分を保有する共同所有者及びマスターレシーとしての発行者との間の定期建物賃貸借契約に基づき、本不動産の一部（ホテル部分）を賃借し、ホテル経営及び運営に関する業務を行います（ホテル経営及び運営者としてのソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社を、以下「ホテルオペレーター」といいます。）。

なお、発行者は本信託受益権の取得と同時に、当該定期建物賃貸借契約における賃借人の地位をロードスターキャピタル株式会社から承継します。

プロパティ・マネージャーであるロードスターキャピタル株式会社は、本不動産の所有者である信託受託者との間でプロパティ・マネジメント契約を締結しており、本不動産の専有部分にかかる运营管理業務を行っています。プロパティ・マネージャーは、本信託受益権の譲渡後においても、引き続き本不動産の运营管理業務を受託する予定です。また、プロパティ・マネージャーは、共同所有者との間のマスターリース契約及び信託受託者との間のマスターリース契約に基づき、本不動産の一部（店舗部分）をテナント等に転貸又は使用させることを目的としたマスターリース業務を行います。

発行者が最終的に本信託受益権を売却した場合は、発行者は当該売却代金を原資として、他の債務に優先的に充当した上で、本匿名組合契約の終了後に必要な費用を控除した残額を本匿名組合の分配及び出資金の返還として出資者へ支払います。

販売会社は、発行者との間で締結した募集取扱契約に基づき、本匿名組合出資持分の募集の取扱いを行います。

本匿名組合出資持分の取引は、本匿名組合出資持分を表章する本セキュリティトークンの記帳を行う本プラットフォームを通じてのみ行われ、販売会社を介してのみ、本セキュリティトークンの発行・譲渡取引及びその取次ぎが行われます。

本セキュリティトークンが表章する本匿名組合出資持分の譲渡取引は、資産保管会社が、本セキュリティトークンの移転を本プラットフォームのブロックチェーン上に記帳した時刻の翌営業日における当該時刻に、営業者が本匿名組合契約の条項に従い当該譲渡について承諾したものとみなされ、これにより本匿名組合出資持分の譲渡の効力が生じます。

事務受託者は、営業者との業務委託契約に基づき、本セキュリティトークンの移転に関する情報を、営業者に通知するとともに共有し、本匿名組合出資持分の権利者のために本セキュリティトークンの名義書換事務を行い、本セキュリティトークンの名義人を記録する電子帳簿の作成を行います。

本匿名組合出資持分の移転を第三者に対して対抗するためには、民法（明治29年法律第89号）第467条第2項に基づき、確定日付のある証書により営業者の承諾を得る必要がありますが、本匿名組合は、確定日付のある証書の取得に係る業務を事務受託者に委託しており、事務受託者は、本匿名組合出資持分の権利者のために、本セキュリティトークンの移転取引の翌営業日中に確定日付のある証書の取得を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
イ. 発行者=営業者	合同会社LST1号	本匿名組合の営業者として、本営業の一切の業務を行います。本匿名組合契約に基づき各出資者より受領した出資金で、本信託受益権を取得・長期保有して運用を行います。
ロ. 匿名組合	ロードスターグループのデジタル証券 横浜伊勢佐木町ホテル	該当事項はありません。 （各出資者と本匿名組合の営業者との間で個別に締結された各匿名組合契約の集合体として位置付けられます。匿名組合の事業は営業者が遂行しますので、匿名組合自体には業務活動主体としての実体は存在しません。）
ハ. アセット・マネージャー	ロードスターインベストメンツ株式会社 （投資運用業者）	本投資一任契約に基づき本匿名組合の営業者である合同会社LST1号より委託を受けて、以下の業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
		a. 本信託受益権の取得等に関する業務 本信託受益権の取得の判断（取引条件の決定を含みます。）及び実施。 本信託受益権に係る信託契約（以下「本信託契約」といいます。）に係る追加信託（なお、建物の大規模修繕等に関連して行う追加信託を含みます。）の判断及び実施。 資金調達（リファイナンスを含みます。以下同じ。）の方法等に関する助言及び営業者を代理して当該資金調達に関して貸付人又は貸付人候補者との間で行う交渉（但し、貸金業法（昭和58年法律第32号、その後の改正を含む。）第2条第1項に定める貸金業に該当する事務は含まれない。）。 本匿名組合契約の契約期間延長の判断及び実施。 上記に付随又は関連する業務。 b. 運営管理業務 本信託受益権の保有、運営、管理及び処分を行う仕組の管理。 本不動産に関する年度事業計画書その他営業者が作成すべき報告書等（もしあれば）の策定及び営業者の代理人として行う年度事業計画書の承認。 年次報告書及び半期報告書の作成。 営業者の収益最大化のための運用戦略の定期的な検討及び実施（見直しを含む。）。 本不動産のリーシング計画の策定、決定及び実行。 本不動産の修繕及び保守管理に関する計画の策定、決定及び実行（工事の発注を含む。）。 本不動産にかかる保険の付保手続及び保険に関する事務業務。 本不動産の資産価値増加策の検討及び実施。 営業者の代理人として行う本不動産のプロパティ・マネージャーの選定・解任・監督に関する助言。 営業者の代理人として行う本不動産の建物管理業務の受託者の選定・解任・監督に関する助言。 営業者の代理人として行う営業者の会計、税務及び出納等に係る業務の受託者の選定・解任・監督に係る助言。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
		c. 本匿名組合契約に係る事務代行業務等 本匿名組合契約の締結及び変更に必要な行為の代理又は必要な事務の代行。 本匿名組合契約における営業者の行為の事務代行（但し、本匿名組合契約に定義する事務委任契約に基づく本事業に係る一般事務並びに会計及び税務に関する事務を除く。）。 本匿名組合契約において営業者の有する地位に基づき行われる行為の事務代行（但し、出資の募集に関する事務を除く。）。 d. 貸付契約に係る事務代行業務等 営業者が本事業に関し資金調達を行う場合における当該資金調達に係る金銭消費貸借契約（以下本d.において「本貸付契約」という。）の締結及び変更に必要な行為の代理又は必要な事務の代行。 本貸付契約に基づく借入の返済に係る判断。 本貸付契約に係る貸付人（その承継人を含み、以下本d.において「本貸付人」という。）との間における、利息の支払及び元本の返済に際しての金額の照合。 営業者が本貸付契約又はその関連契約の規定に抵触した場合における本貸付人との間の調整。 本貸付契約又はその関連契約に基づく営業者による本貸付人に対する承諾の付与、営業者による義務の履行その他の意思決定。 本貸付契約又はその関連契約に基づく各種通知の実施及び受領その他必要となる事務の代行業務 e. 本信託受益権又は本不動産の処分に係る業務 本信託受益権の処分計画（処分の対象となる資産、処分先及び取引条件の決定を含む。）の策定及び実行。 本不動産の売却計画（売却の対象となる資産、売却先及び取引条件の決定を含む。）の策定、信託受託者に対する実行指図及び信託受託者による本不動産の売却の同意の取得。 営業者の代理人として行う本信託契約の解除又は解約等による終了及び本信託契約の変更。 上記に付随又は関連する業務。 f. 指図等の業務 営業者の代理人として行う上記a乃至e記載の業務に関する信託受託者、本匿名組合員、プロパティ・マネージャー、賃借人、その他の業務受託者への指図（捺印指図及び支払指図を含む。）、同意、指定、指示、承認、承諾依頼等の業務。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
		g. 発行開示及び継続開示に係る業務 有価証券届出書その他法令に従い提出すべき発行開示書類等の作成。 有価証券報告書、半期報告書その他法令に従い提出すべき継続開示書類等の作成。 本匿名組合員の利益に重大な影響を及ぼすとアセット・マネージャーが判断する事実の適時報告。 上記に付随又は関連する業務。 h. その他の業務 その他、営業者の有する地位に基づき行われる行為の事務代行。 以上の各業務に関する営業者への事務手続及び関係者・関係行政庁との連絡、折衝並びに以上の各業務に付随する業務。 その他営業者と合意した業務。
二. 資産保管会社	ロードスター証券株式会社 （第一種金融商品取引業者）	本プラットフォームを管理し、本セキュリティトークンの移転に必要な秘密鍵の管理並びに本セキュリティトークンの発行及び移転についてブロックチェーン上の記帳処理を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
ホ. 販売会社（募集の取扱い／売買の取次ぎ）	ロードスター証券株式会社 （第一種金融商品取引業者）	・ 合同会社LST1号との間で締結した匿名組合出資持分の募集取扱契約に基づき、本匿名組合出資持分の募集の取扱いを行います。 ・ 募集後は、本プラットフォームにて、出資者からの本匿名組合出資持分の売買注文を販売会社が相手方となって成約させます。
ヘ. 事務受託者	ロードスター証券株式会社 （第一種金融商品取引業者）	業務委託契約に基づき、営業者より委託を受けて、以下の業務を行います。 a. 本セキュリティトークンの発行・移転に関する情報を、本匿名組合出資持分の発行者・営業者に通知し、共有するとともに、本匿名組合出資持分の移転に係る名義書換事務を行い、出資者の名義を記録する電子帳簿の作成を行うこと。 b. 本匿名組合出資持分の移転に係る確定日付のある承諾書の作成・管理に係る業務を行うこと。 c. 本匿名組合の運営に関する助言を行うこと。 d. 各出資者からの問い合わせの対応に係る業務を行うこと。 e. 本匿名組合の分配金に関する事務を行うこと。 f. 上記各号の事務に付随する事務を行うこと。 g. その他営業者及び事務受託者が随時書面にて合意した事務を行うこと。
ト. STプラットフォーム提供者	ロードスターソリューションズ株式会社	発行者が本セキュリティトークンの発行、取得及び移転取引の記録を行うために用いるブロックチェーン基盤を含むデジタル証券システムで構成される本プラットフォームを提供します。

(5) 【組合等の機構】

本匿名組合は営業者と匿名組合員である各出資者との匿名組合契約の締結により成立します。出資者の出資金は全て発行者に帰属し、発行者の意思決定により投資活動が行われます。発行者の社員は代表社員である一般社団法人LST1号の1名であり、当該社員は業務の執行を行います。業務を執行する社員が法人のため、会社法第598条第1項により、職務執行者1名を選任しています。本書の日付現在、発行者の社員持分は、代表社員である一般社団法人LST1号が、その全てを保有しています。

なお、本書の日付現在、職務執行者の主な略歴は、以下のとおりです。

氏名	主要略歴		所有する社員持分の割合
武野氏 伸哉	2005年 9 月	メンターキャピタル税理士事務所（現：メンターキャピタル税理士法人）入所	0
	2015年 5 月	メンターキャピタル税理士法人社員税理士 就任	
	2019年 5 月	クリーンエナジーファクトリー株式会社（現：CEF株式会社）社外取締役 就任	
	2023年 7 月	大和リゾート株式会社（現：デステーション・リゾーツ&ホテルズ・マネジメント株式会社）監査役 就任（現任）	
	2023年12月	メンターキャピタル税理士法人 代表社員 就任（現任）	

投資運用の意思決定機構

イ．発行者の意思決定プロセス

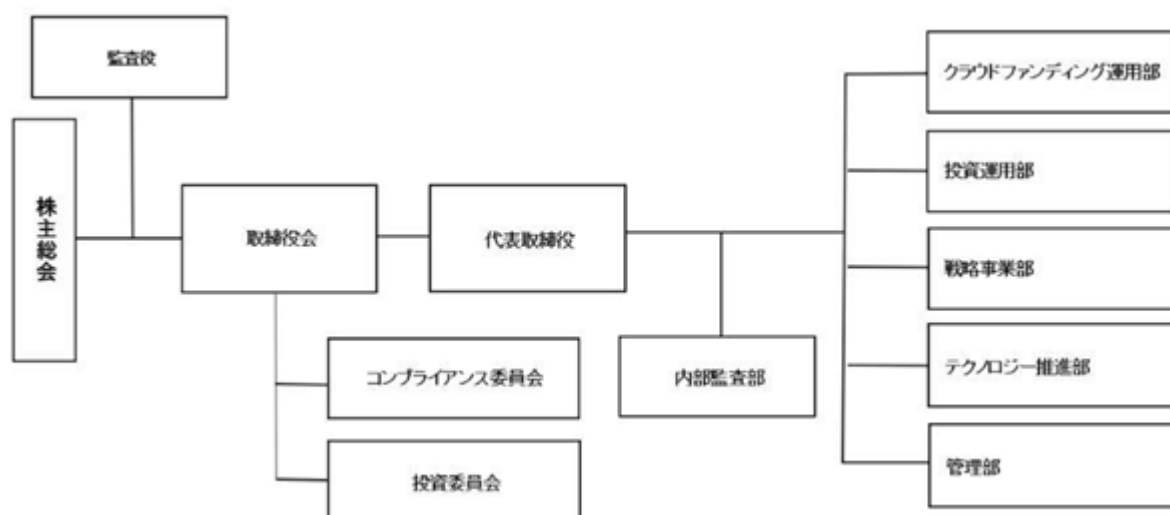
発行者は、本投資一任契約に基づきアセット・マネージャーに受託資産に係る運用権限の全て、その他必要な事務を委託しています。

ロ．アセット・マネージャーの意思決定プロセス

アセット・マネージャーの組織体制、業務分掌体制及び意思決定機構は以下のとおりです。

a．業務運営の組織体制

アセット・マネージャーの業務運営の組織体制は以下のとおりです。



アセット・マネージャーは、上記組織体制のもと、発行者との間で締結した本投資一任契約に基づき、受託資産に係る運用権限の全てを受託した上で、発行者の資産の運用を行います。かかる資産運用に係る業務は、投資運用部が担当し、資産運用に係る一定の重要事項等については、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議を経て、代表取締役社長の承認により意思決定がなされます。

b．各組織の業務分掌体制

(a) アセット・マネージャーにおいて、発行者より委託を受けた受託資産の運用に係る業務を行う投資運用部の業務分掌体制は、以下のとおりです。

投資運用部

分掌業務	
	・ 投資運用業及び投資助言・代理業にかかる経営計画及び営業戦略の企画立案に関する事項 ・ 投資運用業及び投資助言・代理業にかかる契約の締結に関する事項 ・ 投資委員会の運営に関する事項 ・ 国内外の経済動向、金融市場等の調査、分析及び提供に関する事項 ・ 投資運用業及び投資助言・代理業に関する事項 ・ 運用財産の分別管理に関する事項 ・ 不動産投資顧問業に関する事項 ・ 投資運用業及び投資助言・代理業にかかる不動産デューデリジェンス業務に関する事項 ・ 不動産ファンドにかかるコンサルティング業務に関する事項 ・ 投資運用業及び投資助言・代理業に関連する顧客管理に関する事項 ・ 投資運用業及び投資助言・代理業に関連して受領する顧客情報の管理に関する事項 ・ 投資運用業及び投資助言・代理業にかかる苦情・トラブル処理に関する事項 ・ 不動産の管理に関する事項 ・ 上記に付随する事項

- (b) 発行者より委託を受けた受託資産の運用に係る業務に関連する委員会の概要は、以下のとおりです。

コンプライアンス委員会

常任委員	代表取締役社長（議長）、取締役、管理部長、コンプライアンスオフィサー及び社外の専門家（弁護士又は公認会計士）（注１）
付議事項	運用受託資産の取得及び売却に関する以下の事項 a. 利害関係人取引に関する評価、決定 b. 運用資産相互間取引に関する評価、決定 c. 投資、売買の適正性に関する評価、決定 d. その他コンプライアンス上審査することが必要と認められる事項
権限	- 法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を確認し、問題があると判断した場合は、当該事項について中止又は変更を勧告する権限を有します。 - コンプライアンス上不適切な行為（疑義があると判断する事項を含みます。）を担当部署に報告させ、かかる報告を踏まえ、コンプライアンスのための措置を担当部門の部長に指示することができます。
決議方法	- 常任委員全員が決議に参加し、過半数の賛成をもって行います。但し、コンプライアンスオフィサー及び社外の専門家の賛成を要します。 - 決議につき特別の利害関係を有する常任委員は、決議に加わるできません。

（注１） 本書の日付現在、アセット・マネージャーと利害関係を有しない弁護士１名が外部委員に選任されています。

投資委員会

常任委員	代表取締役社長（議長）、取締役、投資運用部長、管理部長、コンプライアンスオフィサー及び社外の専門家（不動産鑑定士の資格を有する者）（注２）
付議事項	（１） 資産取得計画及び処分計画の決定 （２） 資産の運用に係る収益性の評価 （３） デューデリジェンス手続に基づく評価 （４） 資産の価額等の調査 （５） 資産の取得又は処分が顧客のポートフォリオ全体に与える影響に関する評価 （６） 資産の取得又は処分におけるリスク評価 （７） その他上記事項に付帯する一切の事項
決議方法	- 常任委員全員が決議に参加し、過半数の賛成をもって行います。但し、コンプライアンスオフィサー及び社外の専門家の賛成を要します。 - 決議につき特別の利害関係を有する常任委員は、決議に加わるできません。

（注２） 本書の日付現在、アセット・マネージャーと利害関係を有しない不動産鑑定士１名が外部委員に選任されています。

c. 投資運用の意思決定機構

発行者が、本信託受益権を取得する際には、アセット・マネージャーの投資運用部において、本信託受益権の投資価値の評価（デューデリジェンス）を実施します。

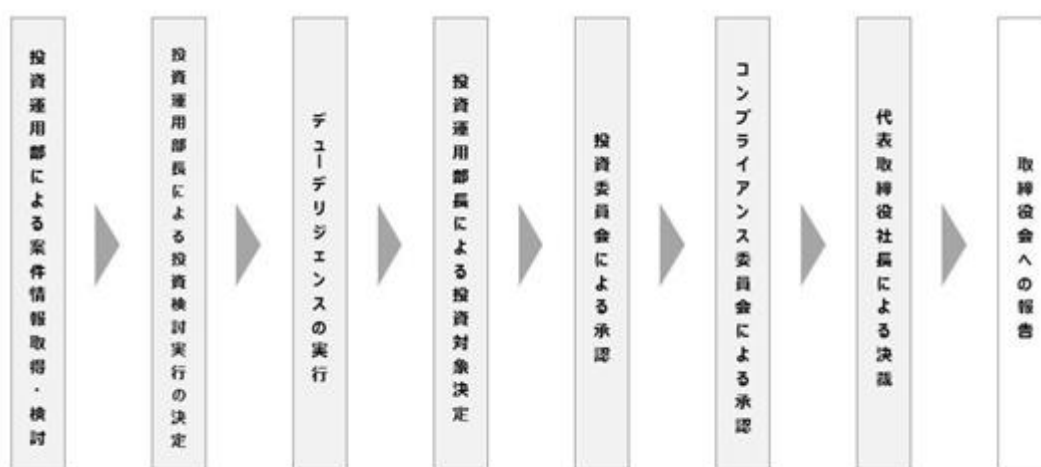
かかる投資価値の評価を行うに際しては、本信託受益権の信託財産である本不動産の立地条件、競合物件、テナントや関係者の属性・状況、賃貸・売買市況及び収益性等の調査、分析を行います。また、アセット・マネージャーと利害関係のない第三者機関から不動産鑑定評価書及びエンジニアリング・レポート等の報告書を取得し、その内容を精査します。

アセット・マネージャーは、投資運用部において、かかる投資価値の評価を行った後に、投資委員会において発行者による本信託受益権の取得について、運用計画、収益性、リスク、デューデリジェンス手続等の観点から検討を行い、当該資産の取得の可否について審議し、決議します。投資委員会にて承認された内容は、アセット・マネージャーのコンプライアンス委員会にてコンプライアンス上の問題点の有無の審議を行い、同委員会の承認を経て、代表取締役社長の承認により本信託受益権の取得が最終的に決定されます。

また、発行者が、本信託受益権を売却するに際しては、アセット・マネージャーの投資運用部において売却価格の検討（売却希望価格、最低売却価格水準）及び売却方式（売却活動期間、売却時期、売却先候補の探索のための仲介業者等の選定等）を決定し、売却先候補に対する売却価格等の条件交渉を行った後に、アセット・マネージャーの投資委員会及びコンプライアンス委員会の承認を経て、代表取締役社長の承認により売却が決定されます。

本不動産の期中運営においては、アセット・マネージャーの社内規程に定める基準に従い、プロパティ・マネージャー等本不動産にかかる業務委託先を選定します。投資運用部は、本不動産にかかる期中収益及び維持管理・バリューアップ等に関する施策を検討し、年度運営計画を策定します。本不動産の運営は年度運営計画に従って遂行され、業務委託先が持つノウハウを活用しながら、本不動産の運営を行います。

< 発行者が本信託受益権を取得する際の意思決定フロー >



（６）【組合等の出資総額】

払込期日に本匿名組合出資が行われる予定です。したがって、本書の日付現在、該当事項はありません。

（７）【その他】

契約又は規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

イ．契約又は規約の変更

該当事項はありません。

ロ．営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

ハ．出資の状況その他の重要事項

払込期日に本匿名組合出資が行われる予定です。したがって、本書の日付現在、該当事項はありません。

訴訟事件その他組合等に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

本匿名組合は、本匿名組合出資持分の発行者が、本不動産に係る信託受益権に投資することにより、本不動産からの賃貸収入を原資とするインカム収入を享受するとともに、発行者において、本不動産の収益状況や不動産売買市況を注視しつつ適切なタイミングで第三者へ本信託受益権を売却することによりキャピタルゲインを享受することを目的とします。

（２）【投資対象】

本匿名組合の対象は以下に定めるものとします。

発行者は、各出資者からの本匿名組合出資を原資として、以下に記載の本信託受益権を取得する予定です。

物件名		チサン ホテル 横浜伊勢佐木町 (注１)		用途		ホテル、店舗、事務所、駐車場	
投資対象資産の概要（注２）							
運用資産の種類		信託受益権		不動産管理处分信託設定年月日		2016年10月31日	
取得予定年月日（注３）		2026年 8月31日		不動産管理处分信託契約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得予定価格（注４）		3,500,000,000円			信託期間満了日（注６）	2026年 9月末日	
鑑定評価額（注５） （価格時点）		3,660,000,000円 （2026年 3月31日）					
最寄駅		横浜市営地下鉄伊勢佐木長者町駅					
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市中区長者町 5 丁目53番					
土地 （注７）	地番	神奈川県横浜市中区長者町五丁目53番 1、53番 2、53番 3		建物 （注11）	建築時期	1990年10月 1 日	
	建ぺい率	100.0%（注 8）			構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付18階建（注12）	
	容積率	806.0%（注 9）			用途	ホテル、店舗、事務所、駐車場	
	用途地域	商業地域/防火地域			延床面積	15,674.50㎡（注12）	
	敷地面積	1,944.15㎡（注10）			所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有（注13）	
	所有形態	所有権、所有権の共有及び地上権敷地権の共有（注10）					
	建物状況調査報告書（注１）						
再調達価格		調査時点における修繕費（注２）			PML値（注３）	調査年月	
		緊急	短期	中・長期修繕更新費用			
7,692,700,000円		80,000円	0円	1,017,499,000円	4.3%	2026年 4 月	
(注１) 建物状況調査報告書は本不動産を含む建物全体を対象としています。 (注２) 「緊急」は、危険な状態にあり、直ちに対策が必要な不具合、テナントに影響を及ぼす著しい不具合、具体的な指摘を受けた法・条例違反、重要なシステムの状態不良や老朽化、対処を行わないと１年以内に重要なシステムが故障するおそれが大きい不具合の対処に要する修繕費用を示しています。「短期」は、１年以内に行うべき修繕更新費用で、日常の予防保守よりも優先的に修繕や交換が必要な物理的不具合や保守の遅れ、設計上の欠陥や品質の悪さ、耐用年数が過ぎているものや１年以内に更新が必要なものが含まれます。「中・長期修繕更新費用」は、調査会社が作成した長期修繕計画表に基づいて調査会社が試算した調査時点である築年数36年目以降12年間の修繕更新費用の総額を記載しています。 (注３) 「地震PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）」は建物の地震リスクを表す指標ですが、ここでは、対象施設あるいは施設群に対し最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合を意味します。							
特記事項	建物状況調査報告書の指摘事項について 建物状況調査報告書では、建築基準法等の遵法性に関し以下の指摘があります。当該指摘事項は、本信託受益権の売主がその責任と負担にて是正することとします。 1 階テナント検針用の給水メーターの期限切れ 建築設備定期検査報告書において指摘事項（非常用照明不点灯）が確認されたこと 電気工作物年次定期点検報告書において指摘事項（管理室外灯回路絶縁不良）が指摘されたこと 土壌汚染調査について 建物状況調査報告書によると、現況利用において健康被害リスクは低いと判断されています。 実効経済的耐用年数は、65年とされており、残存期間は30年とされています。						

（注１）登記簿上の建物名称は「横浜伊勢佐木町ホテルビル」です。

- （注２）本物件（チサン ホテル 横浜伊勢佐木町）は区分所有建物であり、本信託受益権（本不動産）の専有部分は２階から地下２階の一部、９階から１６階の一部及び１７階（建物全体の専有部分の登記簿上の合計床面積（駐車場部分含む。）に占める本不動産の床面積の割合は３５．１１％）です。
- （注３）「取得予定年月日」は、本信託受益権売買契約に基づき記載していますが、変更になる場合があります。
- （注４）「取得予定価格」は、本信託受益権売買契約に基づき、売買媒介手数料、公租公課等を含まない売買代金を記載しています。
- （注５）「鑑定評価額」は、２０２６年３月３１日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- （注６）「信託期間満了日」は、本有価証券届出書提出日時点の日付であり、本信託受益権の譲渡と同時に行われる信託契約の変更により信託期間満了日は２０３６年８月３１日に変更される予定です。
- （注７）「土地」について、「地番」及び「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載し、「建ぺい率」及び「容積率」は、建築基準法、都市計画法等の関係法令に従って定められた数値を記載し、「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、「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- （注８）建築基準法第５３条第３項第１号の規定（防火地域内の耐火建築物による建ぺい率緩和）を適用しています。
- （注９）建築基準法第５９条の２の規定（公開空地の設置による容積率緩和）を適用しています。
- （注１０）本信託受託者は５３番２（敷地面積９５４．３５㎡）の土地を所有し、５３番３（敷地面積３５．４５㎡）の土地を共有しています（共有持分５０％）。また、５３番１（敷地面積９５４．３５㎡）の土地及び５３番２の土地に地上権が設定されており、当該地上権に対して敷地権が設定されています。なお、本信託受託者が保有する敷地権の割合は３５．２３％です（区分所有権の共有持分については持分割合を反映しています。）。
- （注１１）「建物」について、「建築時期」、「構造」、「階層」及び「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載し、「用途」は、不動産登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載し、「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- （注１２）一棟の建物全体を対象にしています。
- （注１３）本信託受託者が保有している専有部分とその持分割合は以下のとおりです。

建物名称	種類	床面積	敷地権割合	持分割合
11	事務所	地下１階部分 231.28㎡	10万分の2482	50.0%（２分の１）
11（符号１）	倉庫（附属建物）	地下１階部分 7.20㎡	10万分の76	50.0%（２分の１）
12	倉庫	地下１階部分 51.16㎡	10万分の562	50.0%（２分の１）
13	倉庫	地下１階部分 30.20㎡	10万分の338	50.0%（２分の１）
101	店舗	１階部分 201.56㎡	10万分の1968	50.0%（２分の１）
102	店舗	１階部分 73.53㎡	10万分の694	50.0%（２分の１）
103	事務所	１階部分 15.07㎡	10万分の176	50.0%（２分の１）
104	駐車場	１階部分 27.67㎡ 地下１階部分 326.56㎡ 地下２階部分 323.42㎡	10万分の6960	50.0%（２分の１）
202	事務所	２階部分 50.19㎡	10万分の518	50.0%（２分の１）
204	事務所	２階部分 16.81㎡	10万分の154	50.0%（２分の１）
901	ホテル	９階部分 534.96㎡	10万分の5098	31.4%（5098分の1600）
1001	ホテル	10階部分 534.96㎡ 11階部分 544.74㎡ 12階部分 544.74㎡ 13階部分 544.74㎡ 14階部分 544.74㎡ 15階部分 544.74㎡ 16階部分 544.74㎡	10万分の36245	59.3%（189分の112）
1701	ホテル	17階部分 544.74㎡	10万分の5191	100.0%

関係者	
PM会社	ロードスターキャピタル株式会社

賃貸借の概要（注１）			
テナントの総数	3	稼働率	100.0%
総賃貸可能面積（注２）	9,712.27㎡	総月額賃料及び共益費	非開示
総賃貸面積（注２）	9,712.27㎡	総年間賃料及び共益費	非開示

（注１）テナントからの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。

（注２）総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、他の区分所有者が保有する部分を含みます。なお、駐車場の面積は含まれていません。

主要テナントとの賃貸借の概要（注１）			
賃貸面積（注２）	9,426.01㎡	月額賃料及び共益費	基本賃料（注３）
敷金・保証金	なし	年間賃料及び共益費	基本賃料にインセンティブ賃料を加算した額（注３）
テナントの名称	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社	賃料改定の可否	不可
賃貸借期間	2022年４月１日～2031年12月31日	業種	ホテル運営業
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	中途解約	賃貸人からのみ可能（注４）
		期間満了時の更新	定めなし

（注１）主要テナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。以下同じです。）１社の賃貸借契約の条件を記載しています。

（注２）賃貸面積には、他の区分所有者が保有する部分を含みます。なお、駐車場の面積は含まれていません。

（注３）賃料は基本賃料とインセンティブ賃料で構成されており、基本賃料はホテル売上高から賃貸借契約所定の営業経費を差し引いて計算される各月のGOP（営業総利益）に一定割合を乗じて算出され、インセンティブ賃料は事業年度（賃貸借契約における事業年度を指すものとします。以下注３及び注４において同じです。）のGOPが賃貸借契約上の基準値を超過した場合に発生し、当該事業年度のGOP総額に一定割合を乗じて算出されます。なお、基本賃料について、GOPが０円を下回る場合には賃料は０円となります。

（注４）賃貸人は、賃貸借契約所定の計算式で算出される金額の違約金を支払うことを条件に、６か月前までに賃借人に通知することにより賃貸借契約を解除することができます。また、年間のホテルGOPが一定期間連続で基準値（各事業年度の予算を基に定められる）を下回った場合には、違約金を支払うことなく賃貸借契約を解除することができます。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,660百万円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2026年3月31日

(金額：千円) 金額は千円未満を四捨五入して記載

項目	内容	概要等
収益価格	3,660,000	
直接還元法による価格	3,690,000	
運営収益	221,346	
潜在総収益(a)～(d)合計	221,641	
(a)賃料・共益費収入	220,954	
(b)水道光熱費収入	0	
(c)駐車場収入	0	
(d)その他収入	688	
空室損失相当額	296	
運営費用	24,396	
修繕費	8,963	
維持管理費	984	
水道光熱費	0	
PMフィー	711	
公租公課	10,429	
損害保険料	2,710	
その他費用	599	
運営純収益	196,950	
一時金の運用益等(収入)	96	
資本的支出	38,332	FF&Eリザーブを含む。
純収益	158,714	
還元利回り	4.3%	鑑定評価機関が取引事例に基づき、対象不動産が存する同一需給圏のポテンシャル、対象不動産の立地・画地条件、建物スペック、賃貸形式、契約条件、テナントの質、権利の態様等による競争力の程度、純収益の変動予測を考慮の上で査定
DCF法による価格	3,660,000	
割引率	4.1%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法、借入金と自己資金に係る割引率から求める方法、還元利回りとの関係から求める方法を比較考量した上で査定
最終還元利回り	4.4%	価格時点の還元利回りを基準として、期間リスク、直接還元法で採用した純収益(NCF)と11年目のNCFのギャップ、保有期間満了後のNCFの変動予測等を総合的に勘案した上で査定
積算価格	3,940,000	
土地比率	91.9%	土地の積算価格を土地および建物の積算価格の合計で除した比率を記載
建物比率	8.1%	建物の積算価格を土地および建物の積算価格の合計で除した比率を記載

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

（３）【運用体制】

前記「１．組合等の概況」「（５）組合等の機構」をご参照ください。

（４）【分配方針】

本匿名組合の営業者である発行者は、計算期間（毎年４月１日から９月末日まで、及び毎年10月１日から翌年３月末日までの期間をいいます。ただし、初回の計算期間は払込期日から2027年３月末日までとし、本匿名組合契約が終了する場合には、当該終了日をもって最終の計算期間の終期とします。以下同じです。）の末日から３か月以内に、発行者が合理的に判断した利用可能な現金を、出資割合に応じて分配します。なお、発行者は、本匿名組合に係る事業の費用若しくは支出、又は他の義務若しくは債務に充当し又は備えるため、利用可能な金額から一定の金額を留保する完全な裁量（当該裁量は合理的に行使されます。）を有します。本匿名組合員に対する分配は、本匿名組合員に割り当てられる利益の金額の範囲内では利益の分配とし、分配の残りの部分は元本の償還とします。

（５）【投資制限】

発行者は各出資者から受領した出資金により本信託受益権のみを取得します。

３【投資リスク】

（１）リスク要因

以下には、本匿名組合出資持分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、以下は本匿名組合出資持分への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたりリスク以外のリスクも存在します。発行者及びアセット・マネージャーは、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本匿名組合出資持分の価値が下落し、本匿名組合員が損失を被る可能性があります。

各出資者は、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匿名組合出資持分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、これら事項は本書の日付現在における発行者及びアセット・マネージャーの判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本匿名組合出資持分の商品性に関するリスク

- イ 元本の償還(出資金の返還)及び配当の支払いが保証されていないリスク
- ロ 利益の分配、出資金の返還事務に伴うリスク
- ハ 出資金額未達成等に関するリスク
- ニ 本匿名組合契約上の地位又は権利の譲渡が制限されることによるリスク
- ホ 本匿名組合出資持分の法的性質に伴うリスク
- ヘ 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク
- ト 本匿名組合出資持分の現金化に関するリスク
- チ 匿名組合性の否認によるリスク
- リ 法律上の取扱い、税制改正等のリスク
- ヌ 投資終了のリスク
- ル 単一の物件への投資に伴うリスク

トークンへの投資に関するリスク

- イ デジタル資産としてのセキュリティトークンに関する一般的なリスク
- ロ ブロックチェーンに起因するリスク
- ハ サイバー攻撃に対する脆弱性に関するリスク
- ニ アドレス及び秘密鍵の管理に関するリスク
- ホ 本匿名組合出資持分の移転が有効になるための要件及び当該移転に係る第三者対抗要件の具備に伴うリスク

運用方針に関するリスク

- イ 不動産・信託受益権の処分に関するリスク
- ロ 不動産の収益及び費用変動リスク
- ハ 不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク
- ニ 特定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
- ホ ホテルへの投資に関するリスク
- ヘ 借地物件に関するリスク
- ト 区分所有建物に関するリスク
- チ 借入れに関するリスク
- リ 有利子負債比率に関するリスク
- ヌ 敷金及び保証金に関するリスク

関係者、仕組みに関するリスク

- イ アセット・マネージャーに関するリスク
- ロ PM会社に関するリスク
- ハ アセット・マネージャーの人材に依存しているリスク
- ニ グループ会社への利益誘導のリスク

不動産及び信託受益権に関するリスク

- イ 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合や境界に関するリスク
- ロ 賃貸借契約に関するリスク
- ハ 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
- ニ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク
- ホ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- ヘ 法令の制定・変更に関するリスク
- ト 売主等の倒産等の影響を受けるリスク
- チ 転貸に関するリスク
- リ テナントによる不動産の利用状況に関するリスク
- ヌ 周辺環境の悪化等に関するリスク
- ル 築古物件に関するリスク
- ヲ 有害物質に関するリスク
- ワ 地球温暖化対策に関するリスク
- カ 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ヨ 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

税制に関するリスク

- イ 匿名組合性に関するリスク
- ロ 法律上の取扱い、税制改正等のリスク
- ハ 一般的な税制の変更に係るリスク

その他

- イ 専門家の意見への依拠に関するリスク
- ロ 減損会計の適用に関するリスク
- ハ 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
- ニ 本信託受益権の取得を実行することができないリスク

本項に記載されているリスク項目の詳細は、以下のとおりです。

本匿名組合出資持分の商品性に関するリスク

イ 元本の償還(出資金の返還)及び配当の支払いが保証されていないリスク

本匿名組合員は、本匿名組合契約を通じて、収益性及び価格が変動する不動産を裏付けとした資産(不動産信託受益権)に投資を行います。

不動産から得られる収益は主として賃料収入を源泉としており、不動産の賃料収入は稼働率の低下、賃料水準の低下、賃借人の債務不履行等の事情により大きく変動します。あるいは、不動産に関する必要経費が状況により増大することにより不動産の収益性が低下する可能性もあります。また、不動産の価格は、不動産市況・金利・株式相場や社会情勢その他の要因を理由として変動することがあり、また不動産は流動性が低いため、望ましい時期に不動産を売却できないリスク、売却価格が下落するリスク等があります。これらは、不動産信託受益権に関してもほぼ同様であると考えられます。

また、発行者による本匿名組合員への元本の償還(出資金の返還)及び配当は、上記のほか、関連法令及び会計基準の変更、発行者が締結する金銭消費貸借契約のコベナント等によっても影響されます。

よって、本匿名組合契約において出資した元本の償還(出資金の返還)及び配当の支払いは一切保証されておらず、不動産の収益性及び不動産価格の変動に伴うリスクは、出資金を限度として本匿名組合員が出資の割合に応じて負担することになります。

ロ 利益の分配、出資金の返還事務に伴うリスク

発行者は、本匿名組合員に対し、自ら又は第三者を通じて利益及び損失等の分配事務・出資金の返還事務を行う予定です。しかし、何らかの理由により本匿名組合員への分配・出資金の返還のための情報が不正確であった場合、又は振込指定口座への振替・振込に事務上の齟齬があり、適時に事務の履行がなされなかった場合には、本匿名組合員に対する利益の分配・出資金の返還が遅滞する可能性があります。

ハ 出資金額未達成等に関するリスク

発行者は、本匿名組合出資の受入にあたり、何らかの事情により出資総額が予定金額に達しない場合若しくは予定金額に達しないことが明らかとなった場合、又は本信託受益権の譲渡の効力が発生しない場合に、発行者において本営業の実施が困難であると判断し、本匿名組合出資の受入自体を中止することがあります。

ニ 本匿名組合契約上の地位又は権利の譲渡が制限されることによるリスク

出資者の本匿名組合出資への投資資金は、払込みを行った日から最終償還日までの間、その流動性（譲渡）に制約が課せられます（中途での解約及び一部払戻は、法令上匿名組合の終了原因又は解約原因とされている事由が生じた場合を除き、原則としてできません。）。

本匿名組合出資持分の譲渡に関して、営業者が承諾する譲渡は、原則として、販売会社に対する譲渡のみです。すなわち、出資者の期中換金の方法は、販売会社を相手方として売却注文を出す相対取引となります。販売会社は、不動産鑑定評価額を用いて営業者によって算出された基準価額（鑑定評価額NAV）をもとに自社で生成した価格を提示し、自社で定めた在庫管理上限値の範囲内で、出資者からの売却注文に対応します。したがって、出資者の希望金額での買取りを確約するものではなく、出資者は想定した価格・数量での売却（換金）ができない又は売却自体ができない可能性があります。

ホ 本匿名組合出資持分の法的性質に伴うリスク

本匿名組合に係る事業は、本匿名組合の営業者である発行者による単独の事業であり、出資金その他本匿名組合に係る全財産は、発行者に排他的に帰属します。他方、本匿名組合員は、本匿名組合の業務を執行し、又は本匿名組合を代表する権限を一切有していません。

また、本匿名組合員は、本匿名組合契約に基づいて本匿名組合員に対して現金の分配がされる場合を除いて、出資金その他本匿名組合に係る財産の全てについて所有権その他いかなる権利も有していません。本匿名組合契約上、本匿名組合の営業者である発行者について倒産手続(破産手続、民事再生手続、特別清算手続、特定調停手続その他の類似する法的倒産手続をいいます。以下同じです。)が開始された場合、本匿名組合員は、破産手続においては破産法第99条第2項の約定劣後債権者、民事再生手続においては民事再生法第35条第4項の約定劣後再生債権者としての立場で当該倒産手続に関与することしかできず、出資金の全部又は一部について回収することができなくなる可能性があります。そして、本匿名組合の営業者である発行者に対して出資された本匿名組合員からの出資金については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。

さらに、本匿名組合員は、本匿名組合契約の条項に従って利益の分配を受け又は損失を負担するほかは、本匿名組合に係る事業から得られる収益及び費用について、いかなる権利又は支払義務も有していません。

ヘ 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク

本匿名組合員は、現実に配当金の支払いを受けていない場合であっても、営業者から分配された利益の額を法人税法上又は所得税法上、匿名組合の計算期間末日において益金の額又は収入金額に算入する必要があります。しかし、営業者から本匿名組合員に対する配当金の支払いは、発行者の残余資金の範囲内で、かつ、本匿名組合契約に定める支払方法に従い行われるため、発行者に資金不足が生じた場合等において、本匿名組合員に利益が分配されているにもかかわらず、実際には配当金が支払われないか、又は実際に支払われる配当金の額が分配された利益の額を下回るリスクがあります。

ト 本匿名組合出資持分の現金化に関するリスク

本匿名組合契約における投資期間中、一定の終了事由とされている事項が生じた場合を除き本匿名組合契約は終了せず、本匿名組合員は本匿名組合契約を途中で解約した上で出資金の払戻しを請求することはできません。

本匿名組合契約に基づく出資金の返還は、主として、発行者による本信託受益権の売却代金を原資としてなされることが想定されています。しかし、発行者が、希望する時期及び価格において本信託受益権を売却できる保証はありません。その結果、本匿名組合契約に基づく出資金の返還が著しく遅延し、又は当初の出資額を著しく下回る金額しか返還されない若しくは当初の出資額が一切返還されないおそれがあります。

また、本匿名組合契約の終了に伴う最終配当は、本匿名組合に係る収入、費用その他の債権債務の金額の確定等の状況によりその時期が遅延するおそれもあります。

チ 匿名組合性の否認によるリスク

本匿名組合員による営業者に対する出資は匿名組合契約に基づく出資の形態を取っていますが、税務当局の指導や解釈によっては匿名組合性が否認される可能性があり、かかる場合には、本匿名組合員又は営業者が予定していなかった方法・態様で課税される可能性があります。

リ 法律上の取扱い、税制改正等のリスク

匿名組合契約に基づく権利は、本書の日付現在、金融商品取引法上の有価証券とみなされており(同法第2条第2項第5号)、出資者保護の観点から、金融商品取引法に基づく開示規制及び業規制が適用されます。また、本匿名組合出資持分は本セキュリティトークンに表章されているものとして電子記録移転権利に該当し、その募集は、金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券の募集と同様の規制を受けるなど(同法第2条第3項)、出資者保護の観点からの規制は強化されています。今後、こうした法律上の取扱い又はかかる権利に対する法規制が変更され、本匿名組合員の保護に資する規制が弱まる可能性があります。

また、その他法規制の変更がある場合、税制改正又は税務上の取扱い変更により本匿名組合出資持分に関して当初予想されなかった課税が日本その他で行われた場合等に、本匿名組合員はその本匿名組合出資持分に関し悪影響を受けることがあります。

ヌ 投資終了のリスク

本匿名組合契約は、発行者が本信託受益権を第三者に売却した場合、本事業の継続が不可能又は著しく困難となったと営業者が合理的に判断し、営業者が本事業の終了を本匿名組合員に通知した場合、営業者が合併によらずして解散し又は清算手続に入った場合等には、当該事由が発生した時点で原則として終了します。したがって、本匿名組合契約は、契約上定められた投資期間満了前に終了する場合があります。

本匿名組合の清算が行われる時期により、本不動産及びこれに対応する本信託受益権の価値が変動し、また、発行者に予定外の費用が生じることにより、本匿名組合契約に基づく出資金の返還及び配当の支払いに悪影響が生じるおそれがあります。

ル 単一の物件への投資に伴うリスク

本匿名組合員が本匿名組合契約を通じて投資する不動産信託受益権の信託財産は、単一の不動産である本不動産になるため、本不動産を直接所有している場合とほぼ同様の経済効果が得られる一方、ポートフォリオ効果を期待できる複数の不動産への分散投資に比べて、リスク分散の性質が弱いと考えられます。

トークンへの投資に関するリスク

イ デジタル資産としてのセキュリティトークンに関する一般的なリスク

本匿名組合員は、本匿名組合出資持分を表章する財産的価値としての本セキュリティトークンがデジタル資産であることに起因する一般的なリスクにさらされることになります。

本セキュリティトークンは、本プラットフォーム以外で取引することはできず、また、通貨(デジタル通貨を含みます。)等の代替物として機能することは意図されておらず、さらに、そのような代替物として解釈等されることはなく、いかなる法域のいかなる政府による価値の裏付けもなされていません。

また、デジタル資産としてのセキュリティトークンについては、セキュリティの脆弱性についての懸念が生じた場合、技術の進展に伴い現時点で使用されているブロックチェーン技術が非効率又は不完全であることが明らかになった場合、又は(真実であるか否かを問わず)デジタル資産に関する否定的な風評が発生した場合には、これらの影響を大きく受

け、短期間のうちに、本セキュリティトークンの価値が大きく下落する可能性があります。

また、セキュリティトークンのようなデジタル資産は、投資者心理の影響を特に受けやすい傾向にあります。そのため、本セキュリティトークンの価格は、国内外の経済的、政治的及び環境的な要因の影響を受けやすく、発行者及びアセット・マネージャーの支配が及ばない様々な要因の影響を受けてその価値が下落する可能性があります。

ロ ブロックチェーンに起因するリスク

本匿名組合出資持分はSTプラットフォーム提供者が提供する電子記録移転権利の発行等を行うシステムで、ブロックチェーン基盤によって生成される財産的価値としての本セキュリティトークンに表示されます。

デジタル証券システムはSTプラットフォーム提供者により提供されている私設のシステムにすぎず、そこで使用されているブロックチェーン技術は新規に構築・導入されたものを含んでおり、十分な運用実績がないことから、現時点では想定されていない又は解決されていない問題が今後生じる可能性があります。

このように、デジタル証券システムで用いられているブロックチェーン技術に不具合や欠陥が生じた場合やこれらの機能の一部又は全部が停止した場合には、本セキュリティトークンの移転に関する記録に支障が生じ又はそもそも移転の記録を行うことができず、その結果、本匿名組合出資持分の移転に支障をきたし、又はそもそも移転ができなくなる可能性があります。

さらに、ブロックチェーン技術の進展に伴い、デジタル証券システムで用いられているブロックチェーン技術自体が非効率又は不完全であるといった評価がなされることにより、ひいては当該ブロックチェーン技術を用いて作成される記録である財産的価値に表示される本匿名組合出資持分の価値にも重大な悪影響を与える可能性があります。

ハ サイバー攻撃に対する脆弱性に関するリスク

本セキュリティトークンは、「ブロックチェーン（BC）/分散型台帳技術（DLT）」を利用した高度な電子情報処理組織であるデジタル証券システムを通じて、発行、配布、権利の記録・移転等の管理が行われます。そのため、サイバー攻撃による不正アクセス・使用、不正プログラムの侵入が行われた場合、本セキュリティトークンに係る記録の改ざん・消滅、本セキュリティトークンの不正流出により、権利の移転が行えなくなる、また、実体法上の権利として、分配金等の経済効果を享受できない、権利を消失する可能性があります。

ニ アドレス及び秘密鍵の管理に関するリスク

本セキュリティトークンの発行・配布・移転等の移動データをブロックチェーンへ記帳し、当該移動データが正規なデータとして承認されるためには、『秘密鍵』による電子署名済移動データを生成し、当該データをブロックチェーンへ記帳する必要があります。このため、『秘密鍵』がハッキング等により第三者へ流出した場合は、不正に発行・配布・移転等の電子署名済移動データが生成され、悪意をもった者にデータの改ざんや本セキュリティトークンを奪取される事態を招く可能性があります。この場合、本セキュリティトークンに係る記録の改ざん・消滅、本セキュリティトークンの不正流出により、権利の移転が行えなくなり、また、実体法上の権利として、権利を消失し分配金等の経済効果を享受できない可能性があります。

ホ 本匿名組合出資持分の移転が有効になるための要件及び当該移転に係る第三者対抗要件の具備に伴うリスク

匿名組合出資持分の移転は、出資者と取得者との間の合意及び営業者の承諾をもって法的に有効となります。本匿名組合出資持分については、同持分を表章する本セキュリティトークンの移転時に、事務受託者が本プラットフォームの電子帳簿を書換えることにより、本セキュリティトークンの移転がブロックチェーンへ記帳された時刻の翌営業日における当該時刻に、営業者の承諾が行われたとみなされ、権利の移転が法的に完了します。

また、発行者から確定日付のある承諾書の作成に係る業務を受託している事務受託者は、本匿名組合出資持分の移転が法的に有効となった日の翌営業日に、本プラットフォーム上の本セキュリティトークンの移転の記録に基づいて確定日付のある承諾書の作成を行う予定です。

このように、本匿名組合出資持分の移転（出資者と取得者との間の合意）と、事務受託者による(i)本セキュリティトークンの移転に係る本プラットフォームの電子帳簿の書換えによる営業者の承諾及び(ii)権利移転に係る確定日付のある承諾書の作成による第三者対抗要件の取得のタイミングは、短期間ではあるものの、乖離することが想定されます。

なお、事務受託者が、何らかの理由により本プラットフォーム上の電子帳簿記録の書換えや本セキュリティトークンの移転記録に基づく確定日付のある承諾書の作成を想定どおりに行うことができない場合には、当該タイミングの乖離は短期間に留まらないこととなる可能性があります。

このため、出資者と取得者との間で本匿名組合出資持分の移転の合意が成立しているにもかかわらず、かかる移転についてのデジタル証券システム上の本セキュリティトークンの移転が記録されていない状況や第三者対抗要件が具備されていない状況が生じる可能性があります。この点、何らかの事情により、本匿名組合出資持分の移転の合意後に本セキュリティトークンの移転に係る電子帳簿の名義変更又は第三者対抗要件の具備が遅れ、その間に債権者により本匿名組合出資持分の差押えが行われ又は当該譲渡人について倒産等手続が開始された場合、本セキュリティトークン又は本匿名組合出資持分の譲受人は権利移転を当該債権者又は当該倒産等手続に係る破産管財人、監督委員又は管財人に対して対抗することができなくなります。

運用方針に関するリスク

イ 不動産・信託受益権の処分に関するリスク

本匿名組合契約に基づく出資金の返還は、主として、発行者による本信託受益権の売却代金を原資として行われることが想定されています。しかし、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権は、一般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、必ずしも、投資採算の観点から、発行者が本信託受益権を希望した価格、時期その他の条件で売却できない可能性があります。とりわけ、発行者が投資期間中に借入れを行う場合（かかる借入れを、以下「期中借入れ」といいます。）、本不動産又は本信託受益権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、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、本不動産又は本信託受益権については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。また、期中借入れに際し、その貸付人と発行者の間の金銭消費貸借契約（以下「本借入契約」といいます。）及びこれに関連する担保権の設定契約等の関連契約において、貸付人が本信託受益権又は本不動産を売却する権限を取得する旨が合意されることがあり、強制売却事由が生じた場合には、発行者が希望しない価格、時期その他の条件で本信託受益権又は本不動産が売却される場合があります。

ロ 不動産の収益及び費用変動リスク

本匿名組合の収益は、本不動産の収入に依存しており、本不動産の稼働率、賃料水準、賃料等の支払状況その他の運営実績、本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。また、本不動産の収入は、変動賃料を含んでいます。そのため、期中借入れの残高がある場合、変動賃料が下落する一方で金利の利率が上昇する等の状況下では、発行者の支払能力がさらに悪化します。このように本不動産をとりまく市況や本不動産の市場での価値の下落等により発行者の期中借入れに対する支払能力が悪化した場合、本借入契約において規定された一定の財務指標を満たさないことを理由に、匿名組合出資の配当及び出資金の返還が一時的に停止又は制限される場合があります（詳細は後記「3 投資リスク」「（１）リスク要因」「運用方針に関するリスク」「チ 借入れに関するリスク」「（八）財務制限条項に関するリスク」をご参照ください。）。さらに、発行者において期中借入れの利払いその他の債務の支払いが出来ず、本借入契約上の期限の利益喪失事由、又は本不動産若しくは本信託受益権の強制売却事由が発生した場合、貸付人主導で貸付人の満足する価格、時期その他の条件での本信託受益権又は本不動産の売却が実施される可能性があります。このように貸付人主導で売却された場合、売却代金はまず期中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、本匿名組合出資金の元本の最終償還の額が減少し、又は元本の最終償還が全く行われない場合があります。

本匿名組合の費用は、本不動産の費用に依存していますが、業務委託先に対する報酬等の本不動産以外の費用もあります。これらの費用は、本不動産の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、本不動産における事故等、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、増大する可能性もあります。

ハ 不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

本不動産の収入及び費用並びにその価値は、利用状況、テナントの資力、入居又は退去の状況等により大きく影響を受けるおそれがあります。本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。賃料を含む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。

ニ 特定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

本不動産は、特定のテナントに対する賃貸面積割合が相対的に大きく、当該テナントの財政状態及び経営成績が悪化し、賃料支払が遅滞したり、中途解約その他の理由により本不動産から退去したりした場合には、本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。

また、賃貸借面積の全てについて同時期に代替テナントを探索することになる等の理由から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナント確保のため賃料水準を引き下げることが必要となることで本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。

ホ ホテルへの投資に関するリスク

本不動産はホテルであり、その業績は、国内外の社会経済の状況、とりわけ観光業、ホテル・旅館業界や本不動産の属する地域における競争・旅行宿泊需要の環境に関連する動向に大きく影響を受けます。これらの動向を受けて場合によっては、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。ホテル・旅館業界における業績や収益は、一般に以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。

- ・ 国内外の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、新型コロナウイルス感染症などの伝染病の流行等による消費者行動の変化や制限などの影響を受けた宿泊施設利用者数の減少
- ・ 政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンド旅行者数の減少
- ・ 旅行代理店の倒産等による、旅行代理店との間の信用取引によって発生した債務の不履行
- ・ 保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
- ・ 類似するコンセプトのホテル・旅館との競合による集客力の低下
- ・ 旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化
- ・ 機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗
- ・ 提供する飲食物による食中毒等の事故の発生
- ・ 従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
- ・ 旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許認可の取消し

また、ホテル・旅館業界の業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年末年始や大型連休等には収益が大きくなりますが、当該事情は、地域及び物件によって異なる場合があります。

ホテル・旅館施設は、その仕様の特殊性等から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、また、代替テナントの要望に沿って多額の費用を要する仕様変更を行うことが必要となる可能性があります。

ホテル・旅館業界は、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、ホテルオペレーターと賃貸人との賃貸借契約が解除され又は更新されずにホテルオペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料を下げざるを得なくなること、代替オペレーターへの移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本不動産の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

本不動産においては、施設及び設備の陳腐化による競争力低下を避けるために相当程度のCAPEX（物件の競争力を維持するための資本的支出をいいます。以下同じです。）の実施が必要となる場合があります。しかし、経済的・物理的な要因その他により、十分なCAPEXの実施ができない可能性があります。また、十分なCAPEXを実施したとしても、運用資産からの収入がCAPEXの実施に対応して増加するとの保証はなく、CAPEXの実施により、本不動産の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、CAPEXを実施する場合、施設の全部又は一部が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができない可能性もあります。

本不動産は、競争力維持のためのいわゆるFF&E（Furniture（家具）、Fixture（什器）&Equipment（備品）の略称をいいます。以下同じです。）の定期的な更新投資及び単なる更新にとどまらない競争力強化のための大規模投資が必要となる場合があります。信託受託者又はマスターレシーとしての発行者がFF&Eの多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本不動産の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。

ヘ 借地物件に関するリスク

借地権（ここでは、地上権をいうものとします。）とその借地上に存在する建物からなる物件については、自己が所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他の事由により解除され、又は消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地人は、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記の正当事由が認められるか否かを本匿名組合の資産取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が、本匿名組合が希望する価格以上である保証はありません。

また、信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、ほかに転売され、又は借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性もあります。これらの場合において、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要し、また価格の減価要因が増す可能性があります。

ト 区分所有建物に関するリスク

投資対象不動産は区分所有建物であり、単独所有の不動産と比べて特有のリスクがあります。

区分所有建物は、単独所有の不動産と異なり、その管理や処分（建物の建替えを含みます。）が区分所有法や区分所有法に基づき制定される管理規約により規律されます。そのため、単独所有の不動産と異なり、自己の希望するとおりに管理や処分（建物の建替えを含みます。）ができない可能性があります。

区分所有権は、単独所有の不動産の所有権と同様、原則として自由に処分することができます。ただし、区分所有者間で優先的購入権等の合意をし、また管理規約において譲渡等の制限を定めることがあり、これらの場合には、自由な譲渡が制限されることとなります。

区分所有権と敷地利用権は別個の権利とされています。これらの権利は原則として分離して処分することが制限されていますが、分離して処分できる場合があり、そのような処分がされたときは、敷地利用権を有しない区分所有者が生じ、区分所有建物の存続が困難になる可能性があります。

上記のような単独所有の不動産との差異から、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要し、また価格の減価要因が増す可能性があります。

チ 借入れに関するリスク

（イ）資金調達全般に関するリスク

発行者は本信託受益権の取得時において借入れを予定していませんが、運用期間中に必要と判断する場合、期中借入れを企図することがあります。当該期中借入れの可能性及び条件は、発行者の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後発行者の希望する時期及び条件で借入れを行うことができる保証はありません。さらに、弁済期の到来した借入れの借換えを行うことができない場合には、本来予定して

いない時期に本信託受益権の売却を余儀なくされ、また資金繰りがつかなくなる等の可能性があります。

（ロ）調達条件に関するリスク

借入れの金利は、借入れ時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、金利上昇により利払いが増加するリスクがあり、このような金利変動リスクが発現した場合には、発行者の収益の安定性等に悪影響を及ぼし、本営業に係る収益が悪化する結果、発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）財務制限条項に関するリスク

期中借入れを行う場合、発行者が締結する金銭消費貸借契約において、借入れの条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項や、禁止行為、分配停止事由、強制売却事由等が設けられることがあります。

具体的には、配当停止事由として、（１）DSCRテストにおいて、DSCR値がDSCR基準値未満となった場合、（２）LTVテストにおいて、LTV値がLTV基準値以上となった場合、（３）期限の利益喪失事由又は潜在的期限の利益喪失事由が発生した場合、（４）予定返済期日を経過した場合等が設定されることがあり、また、強制売却事由として、（１）DSCRテストにおいて、DSCR値が一定回数連続してDSCR基準値未満となった場合、（２）LTVテストにおいてLTV値が一定回数連続してLTV基準値以上となった場合、（３）期限の利益を喪失事由が発生した場合、（４）予定返済期日を経過した場合等が設定されることがあります。

（注）「DSCR（Debt Service Coverage Ratio）テスト」とは、債務返済能力を算出するためのテストであり、一定の期間における、本信託受益権に係る収入を基礎として算出される金額（DSCR値）が借入れに係る元利払込金額の一定の倍数（DSCR基準値）以上であることを確認するためのテストをいいます。また、「LTV（Loan to Value）テスト」とは、レバレッジ効果の程度を計るためのテストであり、一定の時点における本不動産の鑑定評価額に対する借入れの未返済元残高の総額の割合（LTV値）が一定割合（LTV基準値）未満であることを確認するためのテストをいいます。

このような制約が発行者の運営に支障をきたし、その結果、発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、当該借入れに係る借入金の元金金について期限の利益を喪失する等の可能性があります、その結果、発行者の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

また、発行者が本信託受益権の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、貸付人は、本信託受益権又は本不動産を売却する権限を取得する旨が合意されることがあります。さらに、収益性の悪化等により本信託受益権の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに本信託受益権に対して追加で担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、担保不動産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、発行者の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、発行者の希望しない時期及び条件で本信託受益権を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、発行者の収益に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、本信託受益権に追加で担保を設定できないために、発行者の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

（二）レバレッジに関するリスク

発行者が借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本信託受益権又は本不動産の収益・資産価値変動が、本信託受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映され、また、金利変動の影響を相対的に強く受ける可能性があります。また、レバレッジ効果の程度が高まる結果、財務制限条項（詳細は前記「3 投資リスク」「（１）リスク要因」「運用方針に関するリスク」「チ 借入れに関するリスク」「（ハ）財務制限条項に関するリスク」をご参照ください。）や禁止行為、配当停止事由等への抵触が生じやすくなり、また生じた場合の影響が大きくなる可能性もあります。

リ 有利子負債比率に関するリスク

一般にLTV（本信託受益権の価格又は不動産鑑定評価書に記載される本不動産の鑑定評価額に対する借入金額の割合）の水準が高くなればなるほど、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利上昇の影響を受けやすくなり、その結果、発行者の収益の安定性等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

ヌ 敷金及び保証金に関するリスク

発行者は、本不動産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を本不動産の運営費用等として利用する場合があります。そのため、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、発行者の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、発行者が敷金又は保証金の返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、発行者の収益に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

関係者、仕組みに関するリスク

イ アセット・マネージャーに関するリスク

（イ）任務懈怠等に関するリスク

発行者は、アセット・マネージャーとの間で締結した本投資一任契約に基づき、その資産運用に関する運用権限の全てをアセット・マネージャーに委託しています。発行者の円滑な業務遂行の実現のためにはアセット・マネージャーの能力、経験及び知見に依拠するところが大きいと考えられますが、アセット・マネージャーが業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。アセット・マネージャーは、金融商品取引法上委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ法令等を遵守し発行者のために忠実に業務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（金融商品取引法第42条）が、アセット・マネージャーによる業務の懈怠その他義務違反があった場合には、発行者の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）利益相反に関するリスク

アセット・マネージャー及びアセット・マネージャーの株主等、発行者に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において発行者の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの各法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、発行者の利益が害され、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

また、金融商品取引法上、資産運用会社は、複数のファンドを設定したり、複数のファンドから資産運用を受託したりすることを一定の場合を除き禁止されておらず、アセット・マネージャーは、発行者のほか、機関投資家及び複数の不動産ファンドより資産の運用を受託しています。本不動産はホテルに分類されますが、アセット・マネージャーにホテルの運用を委託する機関投資家や不動産ファンドとは投資対象が競合する関係にあり、本不動産のリーシングや本信託受益権の売却といった局面において、発行者及びアセット・マネージャーが運用を受託する機関投資家及び他の不動産私募ファンドの間の利益が相反する可能性があります。金融商品取引法は、このような場合に備えて、投資運用業者が、その資産の運用を行う財産相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いており、また、アセット・マネージャーにおいても、利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定しています。しかし、この場合に、発行者以外の顧客の利益を図るため、発行者の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。また、アセット・マネージャーは、発行者に対し善管注意義務及び忠実義務を負う(金融商品取引法第42条)ほか、金融商品取引法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、アセット・マネージャーが、当該行為準則に反して、自己又は第三者の利益を図るため、発行者の利益を害することとなる取引を行った場合には、本匿名組合員に損害が発生する可能性があります。

（ハ）解約に関するリスク

一定の場合には、発行者とアセット・マネージャーとの間で締結されている本投資一任契約が解約されることがあります。発行者はその資産の運用を行うために必要な登録等を受けていないため、資産運用に関する権限を第三者へ委託することが要求されており、本投資一任契約が解約された場合には、発行者は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、発行者の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には発行者の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）登録抹消に関するリスク

発行者はその資産の運用を行うために必要な金融商品取引法上の登録を受けていないため、アセット・マネージャーとの間で本投資一任契約を締結することにより、その運用権限の全てをアセット・マネージャーに委託しています。しかし、アセット・マネージャーにて当該委託を受けるために必要な金融商品取引業の登録が抹消された場合、発行者は代替する運用権限の委託先を確保する必要があり、上記「（ハ）解約に関するリスク」と同様の問題が生じる可能性があります。

（ホ）倒産に関するリスク

アセット・マネージャーが、倒産手続により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、発行者は、アセット・マネージャーに対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、アセット・マネージャーとの契約を解約されることがあります。これらにより、発行者の日常の業務遂行に影響を及ぼす可能性もあります。そのような場合、本匿名組合員が損害を受ける可能性があります。

ロ PM会社に関するリスク

（イ）能力に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等、不動産の管理全般の成否は、PM会社の能力、経験及び知見によるところが大きく、本不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に大きく依拠することとなります。管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力、経験及びノウハウを十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

（ロ）利益相反に関するリスク

本不動産に係るPM会社が、他の顧客(発行者以外の合同会社を含みます。)から当該他の顧客の不動産の管理及び運営業務を受託し、発行者の本不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、発行者以外の顧客の利益を優先することにより、発行者の利益を害し、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）解約に関するリスク

一定の場合には、PM会社との契約が解約されることがあります。後任のPM会社が選任されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に本不動産の管理状況が悪化する可能性があります。また、発行者の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなPM会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）倒産に関するリスク

PM会社が、倒産手続により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、発行者は、PM会社に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、PM会社との契約を解約されることがあります。これらにより、発行者の日常の業務遂行に影響が及ぶことになり、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

ハ アセット・マネージャーの人材に依存しているリスク

発行者の運営は、アセット・マネージャーの人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、発行者の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

ニ グループ会社への利益誘導のリスク

オリジネーター（本信託受益権の売主）及びPM会社であるロードスターキャピタル株式会社並びに販売会社、事務受託者及び資産保管会社であるロードスター証券株式会社（以下総称して「グループ会社」といいます。）は、アセット・マネージャーの親会社又は同一の親会社を持つ子会社の関係にあるため、発行者と各社の取引においてそれぞれ利益相反関係が存在します。アセット・マネージャーは、かかる利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定していますが、アセット・マネージャーが本匿名組合員の利益以上にグループ会社への利益誘導を図り、本匿名組合員に損害を生じさせる可能性があります。

不動産及び信託受益権に関するリスク

発行者の運用資産は、本信託受益権です。不動産を信託する信託の受益権の所有者は、その信託財産である不動産を直接所有する場合と経済的にはほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「カ 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

イ 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵、契約不適合等(工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。)が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵、契約不適合等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。発行者は、本信託受益権の売主に対し一定の事項につき表明及び保証を要求しますが、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任を追及できたとしても、これらの責任の期間、責任事由及び責任額は一定範囲に限定されている等の理由により実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である発行者が当該欠陥、瑕疵等の修補、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、発行者の収益等に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、前記と同じく、発行者は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

さらに、物件を取得するまでの時間的制約等から、一般に隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができない場合もあります。状況次第では、本不動産の境界に関して紛争が生じ、境界確定の過程で所有敷地の面積が減少することにより、運用資産の運営に不可欠の土地が隣接地所有者の所有に属するものとされたり、建ぺい率、容積率等の遵法性についての問題が発生したりする可能性があります。また、訴訟費用及び損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、本不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性もあります。さらに、これらの事象が生じなかったとしても、境界未確定の事実(もしあれば)が本不動産又は本信託受益権の売却の際の障害となる可能性があります。同様に、越境物の存在により、本不動産の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

ロ 賃貸借契約に関するリスク

（イ）賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約において解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。特に、大口テナントが契約を更新しなかった場合、又は複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の更新料の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定されたりする可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

他方で、賃借人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れたるためには、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。)上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃借人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、当該要件が充足されなかった場合には、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、発行者の収益性に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）賃料不払に関するリスク

賃借人若しくは保証人の財務状況が悪化した場合又は賃借人若しくは保証人が倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼすことで本匿名組合員が損失を被る可能性があります。特に大口テナントが賃料の支払いを怠った場合、発行者の収益に重大な悪影響を及ぼすことになります。

（ハ）賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

（二）賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、その結果、物件から得られる賃料収入が減少し、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、その効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、物件から得られる賃料収入が減少し、発行者の収益等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

（ホ）定期建物賃貸借契約における賃料増減請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるため、賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、かつ当該賃料が維持されるため、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

（ヘ）更新料、敷引等に関するリスク

賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、貸主が受領した敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引や、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、これらの規定は、個別具体的な事情によってはその全部又は一部が無効とされる可能性があります。その結果、発行者に予定外の収入の減少や費用負担が発生し、発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

八 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、液状化、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」と総称します。)により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間不動産の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、本匿名組合員が損失を被る可能性があります。

発行者は、本不動産について、想定される損害の可能性及び程度、保険料の水準等を総合勘案して、建物再調達価格を基準とした財物保険、年間想定賃料を基準とした利益保険や賠償責任保険を付保していますが、全ての損害が保険の対象となっているわけではありません。また、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する場合、保険契約で填補されない災害等が発生する場合又は保険契約に基づく保険会社による支払いが他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合があります。さらに、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。これらの場合には、発行者の収益等に悪影響をもたらす、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、災害等により建物が滅失、劣化

又は毀損した場合、建築から年月が経過していることなどの理由により、建物の建替え等に必要の図面や書面等が失われている不動産については、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

二 不動産に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク

本不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に発行者が予期せぬ損害を被り、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。また、本不動産に関して締結している保険契約の対象となっていない損害が発生した場合、前記「八 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様の理由により、発行者の収益等に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、本不動産から得られる賃料収入が減少し、本不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、本不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

ホ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。)又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています(いわゆる既存不適格)。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。さらに、建築から年月が経過していることなどの理由により、建物の建替え等に必要の図面や書面等が失われている不動産については、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。)による河川保全区域における工作物の新築等の制限、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。)に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、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があげられます。このような義務が課せられている場合、当該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たり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、本不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、本不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

ヘ 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)(以下「土壌汚染対策法」といいます。)(のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギー及び温室効果ガスの削減並びに耐震診断及び耐震改修の促進を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が発行者の収益に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

ト 売主等の倒産等の影響を受けるリスク

債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産又は信託受益権を取得した場合には、当該不動産又は信託受益権の売買が詐害行為であるとして売主の債権者により取消される可能性があります。また、不動産又は信託受益権を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、ある売主(以下「前々所有者」といいます。)(から不動産又は信託受益権を取得した別の者(以下、本項において「前所有者」といいます。)(からさらに不動産又は信託受益権を取得した場合において、買主が、当該不動産又は信託受益権の取得時において、前々所有者及び前所有者との間の当該不動産又は信託受益権の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、買主に対しても、前々所有者及び前所有者との間の売買が詐害行為であるとして前々所有者の債権者により取消され、また、否認され、その効果を主張される可能性があります。

さらに、前々所有者がある売主(以下「前々々所有者」といいます。)(から不動産又は信託受益権を取得した場合において、買主が、当該不動産又は信託受益権の取得時において、前々々所有者及び前々所有者との間の当該不動産又は信託受益権の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、買主に対しても、前々々所有者及び前々所有者との間の売買が詐害行為であるとして前々々所有者の債権者により取消され、また、否認され、その効果を主張される可能性があります。

以上を踏まえて、発行者は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避する形で本信託受益権を取得しますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

さらに、取引の態様如何によっては売主及び買主との間の不動産又は信託受益権の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産又は信託受益権は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク)もあります。

また、買主による売主からの不動産又は信託受益権の取得又は売主若しくは前所有者による取得行為がいわゆる事後設立(会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成17年法律第87号)(以下「整備法」といいます。)(に基づく改正前の商法(明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。)(第246条第1項、整備法に基づく廃止前の有限会社法(昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。)(第40条第3項及び会社法第467条

第1項第5号)に該当するにもかかわらず、所定の手続がとられていない場合には、取得行為が無効と解される可能性があります。

チ 転貸に関するリスク

賃借人(転借人を含みます。)に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、発行者は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、発行者の収益に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、発行者の収益に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

リ テナントによる不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる本不動産の利用・管理状況により、本不動産の資産価値や、発行者の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、発行者が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が発行者の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、テナントによる不動産の利用状況の悪化を阻止できない可能性があります。

ヌ 周辺環境の悪化等に関するリスク

本不動産の周辺環境が発行者又はアセット・マネージャーの支配できない事由により悪化する可能性があり、その結果、本不動産の収益の低下や価値の下落が生じ、発行者に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。そのような事由として、例えば、周辺建物の建替え等により、騒音、振動等を発し、また静謐な環境を妨げる施設が誕生することによる環境の悪化、周辺建物のテナント属性の悪化に伴う地域の治安の悪化等があげられます。

ル 築古物件に関するリスク

本不動産は竣工から約36年を経ています。一般に、築古物件は物理的及び機能的に劣化が進んでいることから、その運営、修繕、改修等に多額の出費が必要となる可能性があります。特に、取得検討時には想定していなかった瑕疵又は契約不適合等が判明し、想定以上に多額の資本的支出を余儀なくされる場合や、使用を継続するには現行法上問題ないも

の、新規に使用することのできない有害物質が使用されており、処分又は除去する場合には、多額の支出が必要となる可能性もあります。また、一般に、築古物件は新築物件と比較して築年数に応じて投資リスクが高まることから、想定していた水準の賃料を得られない可能性もあり、発行者の収益等に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

これらの理由により、発行者が本信託受益権の取得に際して想定した投資利回りが得られない可能性及び発行者の行う物件に対する資本的支出が利回りの上昇に繋がらない可能性があります。

ヲ 有害物質に関するリスク

土地(本不動産を構成する土地を含みます。)には、産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、発行者がかかる損害を賠償する義務を負い、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあります(土壌汚染対策法第4条第2項及び第5条第1項)、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがある等の要件を満たす区域として都道府県知事による指定を受けた場合には、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を示した上で指示を受けることがあります(土壌汚染対策法第7条第1項)、当該措置を講じない場合、かかる措置を講じるよう命じられることがあります(土壌汚染対策法第7条第4項)。これらの場合、発行者に多額の負担が生じる可能性があります。また、発行者は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本不動産の建物の建材等にはアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性があり、その他、例えば設置されている設備にPCB等の有害物質が使用、保管されている可能性もありますが、これらの理由により、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、発行者に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。さらに、本不動産の建物において、アスベスト含有建材のうち飛散性の比較的高い吹付け材が使用されている場合には、飛散防止措置及び被害の補償等のために多額の出費を要する可能性があります。また、リーシングに困難をきたす可能性があります。加えて、通常使用下では飛散可能性がないアスベスト含有建材を使用している建物についても、アスベスト飛散のおそれのある改修又は解体時に飛散防止措置等を行うために多額の費用が発生する可能性があります。将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

ワ 地球温暖化対策に関するリスク

地球温暖化対策として、法律又は条例により、一定の要件を満たす不動産の所有者に対し、温室効果ガス排出量の削減義務を課される場合があります。本不動産がかかる要件に該当する場合、発行者が削減義務を負う可能性があります。かかる場合、削減義務達成のための改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

カ 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

前記のとおり、発行者は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

これに加え、発行者が、本信託受益権を取得する場合には、以下のような信託受益権特有のリスクがあります。

（イ）信託受益者として負うリスク

受益者とは、受益権を有する者をいいます(信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)第2条第6項)。信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬又は信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、信託受益者及び信託受託者との間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり(信託法第48条第5項、第54条第4項)、その場合には受益者の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ）信託受益権の流動性リスク

信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、希望した時期に取引を行えない可能性があります。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です(信託法第94条)。加えて、発行者が借入れを行う場合に、貸付人との間で、信託受益権譲渡に際しては貸付人の承諾が必要となる旨が合意されることがあります。また、信託法第185条以下に定める受益証券発行信託に係る信託受益権を除き、不動産信託受益権は金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、株券や社債券のような代表的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。加えて、信託受託者は原則として瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負う形態での信託不動産の売却を行わないため、発行者の意思にかかわらず、直接第三者に対して信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。なお、金融商品取引法に基づき、信託受益権の売買又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています(金融商品取引法第29条、第28条第2項及び第2条第8項第1号)。

（ハ）信託受託者の破産等に係るリスク

信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されていますが(信託法第25条第1項、第4項及び第7項)、不動産について信託財産であることを管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託の公示(信託の登記)をする必要があります。したがって、発行者は信託の登記がなされていることを確認した上で、本信託受益権を取得する予定です。

（ニ）信託受託者の不当な行為に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託財産とする信託の受益権を保有する発行者が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法のもとでは、受託者がその権限に属しない行為をした場合、その行為の取消権を受益者に認めています(信託法第27条第1項及び第2項)。しかし、発行者は、常にかかる権利の行使により損害を回復することができるとは限りません。また、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵、契約不適合等につき、当初信託委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適

合責任を負担する場合に、信託受託者が、かかる瑕疵担保責任又は契約不適合責任を適切に追及しない又はできない結果、発行者が不測の損害を被り、本匿名組合員に損害を与える可能性があります。

ヨ 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

SARS(重症急性呼吸器症候群)、MERS(中東呼吸器症候群)及びCOVID-19(新型コロナウイルス)による肺炎等の伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられ、また来訪者の減少等により不動産の収益性が低下し、その結果、発行者の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

税制に関するリスク

イ 匿名組合性に関するリスク

法人が営業者である場合において、匿名組合の計算期間の末日の属する当該法人の事業年度の所得の計算上、匿名組合契約により匿名組合員に分配すべき利益の額又は負担すべき損失の額を損金の額又は益金の額に算入することとされています。

本匿名組合の営業者である発行者は、本匿名組合が税務上の匿名組合性を維持できるよう努める予定ですが、税務当局の指導や解釈によっては税務上の匿名組合性が否認される可能性があります、かかる場合には、発行者において想定していた課税関係に反して予期せぬ税負担が生じ、本匿名組合員への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ロ 法律上の取扱い、税制改正等のリスク

法規制の変更がある場合、税制改正又は税務上の取扱いの変更により本匿名組合出資持分に関して当初想定されなかった課税が行われた場合等に、本匿名組合員はその本匿名組合出資持分に関し悪影響を受ける可能性があります。

なお、課税上の取扱いは、募集される有価証券が、前記「第一部証券情報(2)内国有限証券投資事業権利等の形態等」で記載されているとおり匿名組合出資持分であることを前提に記載しておりますが、この前提と異なる法律上の取扱いが示された場合には、課税上の取扱いの内容が異なる可能性があります。

ハ 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、信託受益権、匿名組合出資持分その他の資産に関する税制若しくは匿名組合に関する税制又はかかる税制に関する解釈、運用及び取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本匿名組合の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、匿名組合出資持分に係る利益又は損失の分配、匿名組合出資金の返還、匿名組合出資持分の譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈、運用及び取扱いが変更された場合、本匿名組合出資持分の保有又は売却による本匿名組合の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が本匿名組合員に生じる可能性があります。

その他

イ 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、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を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、不動産鑑定評価書の基礎となっている運用資産の稼働率水準は、本書において記載されている過去の一定時点における実際の稼働率水準や現在の稼働率水準とは必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の稼働率水準又は発行者及びアセット・マネージャーが予測する将来における稼働率水準と一

致しない可能性があります。さらに、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格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。

さらに、建物エンジニアリング・レポートについても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵、契約不適合が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

ロ 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日)及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日。その後の改正を含みます。))が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、発行者についても減損会計が適用されています。減損会計とは、固定資産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理をいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、発行者の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ハ 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致(税会不一致)が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、発行者において、配当の原資となる会計上の利益は減少する可能性があります。

ニ 本信託受益権の取得を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により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等においては、本信託受益権の取得を実行することができない可能性があります。この場合、本匿名組合契約は終了し、結果として本匿名組合員に損害を与える可能性があります。

（２）リスク管理体制

発行者及びアセット・マネージャーは、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該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、出資者に損害が及ぶおそれがあります。

発行者の体制

発行者は、本投資一任契約に基づきアセット・マネージャーに投資対象への投資による一切の運用その他必要な事務を委託します。したがって、投資対象に対する投資判断はアセット・マネージャーが行います。アセット・マネージャーは、「第二部 発行者情報」「第１ 組合等の状況」「１ 組合等の概況」「（５） 組合等の機構」「投資運用の意思決定機構」「ロ．アセット・マネージャーの意思決定プロセス」記載の投資プロセスを経た上で投資判断を行うことにより、投資判断の妥当性を確保し、投資リスクを軽減する体制を整備しています。

また、本匿名組合の会計及び税務に関する業務は、資産証券化の専門知識を有する税理士事務所に委託し、法的なリスクについては資産証券化を専門分野とする法律事務所に諮問しつつ対応を行います。

なお、本匿名組合の財務諸表の適正性については、金融商品取引法第193条の２第１項に基づき、第三者である監査法人が監査を行います。

アセット・マネージャーの体制

アセット・マネージャーのリスク管理体制は以下のとおりです。

アセット・マネージャーは、前記「（１）リスク要因」のリスク要因に対し、以下のとおりリスク管理体制を整備します。

イ リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び各部長の責務を定めています。また、アセット・マネージャーが金融商品取引業務の遂行において管理すべき主要なリスクを資産運用リスク、システムリスク及び事務リスクと定め、各リスクについて管理細則を策定し、その内容を定義するとともに、管理方法及び報告プロセスを定めています。

ロ 組織体制

（イ）全体

リスク管理状況の統括は管理部長が管掌し、リスク管理を重視する企業風土を醸成する責任を負うとともに、適切なリスク管理方針の設定と役職員への周知、リスク管理に関する施策等の検討を行うこととしています。また、管理部長は、リスク管理に係る情報を、適宜取締役会に報告します。

各部長は、各担当部におけるリスクを管理し、その状況等について、管理部長（又はその指定する者）に報告することとしています。

各種リスク管理に関する諸施策の実施状況等については、管理部長の指示に基づきコンプライアンスオフィサーが検証します。

（ロ）運用リスク

取締役会は、運用財産の運用についての基本方針を定めるとともに、これらに沿って運用リスクを管理する体制を整備します。

運用リスク管理の主管は投資運用部とし、個別ファンドごとの運用方針及び運用目標の策定、投資案件の審査、モニタリング、分析等を担当します。

投資運用部は、必要に応じて社内外の専門家、有識者の助言等を参考として運用に関するリスク分析を実施し、これを踏まえて個別ファンドの運用方針及び資産運用計画（以下「資産運用計画等」といいます。）を策定します。かかる資産運用計画等の遵守状況については、定期的又は必要に応じて、コンプライアンスオフィサーがヒアリングを行います。

投資運用部長は、運用資産全体のリスク・リターン状況、資産運用計画等の遵守状況、資産運用リスク管理の実施状況、損失発生時の対応、その他急を要すると判断した事項及び資産運用リスクに関する重要事項等について取締役会に報告するとともに、監査役に対しても同様の報告を行うものとします。

（ハ）システムリスク

システムリスク管理はテクノロジー推進部を担当部署とし、同部がシステムリスク管理体制の構築、運用及び見直し、事件・事故の把握並びに全社的なシステムリスク管理状況の報告を実施します。

テクノロジー推進部は必要に応じて管理部と共同し、各システムリスクの洗い出し及び評価を行い、管理方法を策定します。また、システムリスクの管理状況について、定期的にシステム監査を実施することとしています。

テクノロジー推進部長は、危機（一定規模以上のシステムリスクが顕在化した場合又はこれが確実な場合をいいます。）が発生した場合には、速やかに暫定的な対応を決定し、可及的速やかに管理部長に報告するとともに、必要な措置を講じます。

また、コンプライアンスオフィサーは、システムリスク管理のモニタリング実施状況を取りまとめて管理部長に報告し、管理部長は当該報告を適宜取締役会に報告することとしています。

ブロックチェーン基盤及びプラットフォームに係るシステムリスクに関し、アセット・マネージャーは、事務受託者兼資産保管会社であり、本プラットフォームを管理するロードスター証券株式会社が以下のリスク管理体制を整えていることを確認しており、かかる体制が適切に維持されているかどうか、同社に対する定期的なモニタリングを通じて監督するものとします。

（a）サイバー攻撃等による改ざん、消滅及び流出に対するリスク管理体制

a. 適切なブロックチェーン基盤の選定

本セキュリティトークンの発行、取得及び移転取引の記録を行うために用いるブロックチェーン基盤は、『プライベート型』の単体ノードで稼働していることから、万が一、背信的悪意者に秘密鍵が流出した場合であっても、単体ノード内（販売会社に口座開設をした顧客間）の移転に限定される構成であり、本セキュリティトークンが外部へ流出することのない措置を講じます。

b. 秘密鍵の管理方針

本セキュリティトークンの発行、取得及び移転等の移動データをブロックチェーンへ記帳し、当該移動データが正規なデータとして管理者（販売会社及び事務受託者）から承認を受けるためには、秘密鍵による電子署名済移動データを生成し、当該データをブロックチェーンへ記帳する必要があります。このため、逆の観点から秘密鍵がハッキング等により第三者へ流出した場合は、不正に発行、取得及び移転

等の電子署名済移動データが生成され、背信的悪意者にデータの改ざんや本セキュリティトークンを奪取される事態を招く可能性があります。

事務受託者兼資産保管会社は、本事態を招かない防止策として、ブロックチェーン上で管理する顧客資産の100%を「コールドウォレット方式」（秘密鍵をオフライン環境で保管）にて保管する措置を講じます。

c. 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応

本セキュリティトークンの発行、取得及び移転取引の記録を行うために用いるブロックチェーン基盤は、ブロックチェーンのレプリケーション化（オンラインによる同期処理）による冗長化構成を施している他、ブロックチェーン更新時には、更新処理前のデータ保全を図る観点から、ブロックチェーン本体と更新に係る移動データのバックアップを行う運用としており、データ不整合等が発生した場合は、バックアップデータ等から本来の正しい状態へデータ復旧を行います。

(b) システム障害に対する管理体制

事務受託者兼資産保管会社が運営・管理・使用するブロックチェーン基盤を含むデジタル証券システムはクラウド上に構築されており、複数のアベイラビリティゾーン（複数の冗長化された経路で相互接続されるデータセンター）間での冗長化を実現する「マルチAZ構成」を採用しております。加えて、地理的に離れた別リージョンにもデータのバックアップを行っております。

障害発生時には当該障害の影響を受けていないデータセンター又はリージョンにあるバックアップデータを利用しリカバリー処理を行います。

(二) 事務リスク

事務リスク管理は各部署が担当し、コンプライアンスオフィサーがこれを統括します。各部署は担当業務における事務リスクを特定・把握し、リスクごとにその大きさ・程度等を評価し、かかる評価やリスク特性に応じて対策を講じ、対応手順を定めるとともに、モニタリングを実施します。

コンプライアンスオフィサーは、リスクの種類、程度、専門性等の観点から必要に応じて各部署に対してリスク軽減に向けた対応の指示を行います。

また、コンプライアンスオフィサーは、事務リスク管理の実施状況を管理部長に報告し、管理部長はこれを取りまとめ、適宜取締役会に報告することとしています。

(ホ) 内部監査部門による評価

内部監査は内部監査部が担当します、また、代表取締役社長が責任者となり、同部を指揮統率します。

内部監査部は、被監査部門におけるリスクの管理状況及びリスクの種類等を把握することでリスク評価するとともに、従前の監査における指摘事項及び被監査部署における改善状況を踏まえた上で、取締役会の承認を経て内部監査計画を策定します。

内部監査部は、代表取締役社長の承諾を得た上で、内部監査計画に基づく内部監査を実施します。内部監査の方法は実地監査とし、当社のリスクが適切に識別され管理されているかどうかを含め、当社の内部統制等の適切性・有効性について監査します。

監査結果は内部監査報告書として取りまとめ、代表取締役社長及び取締役会に提出するとともに、必要に応じて関係部署に回付します。

監査の結果、業務の是正、改善の必要があるときは、内部監査部は、代表取締役社長の決裁を経た上で被監査部署責任者に対して通知するとともに、担当役員及び被監査部は速やかにその対策を講じることとしています。また、内部監査の結果、経営に重大な影響を与えると認められる問題点及び被監査部署のみで対応できないと認められる問題

が発見された場合には、取締役会は自ら改善計画を作成することにより、改善のための施策を講じることとしています。

八 利害関係人等取引規程

アセット・マネージャーは、資産運用業務を適正に遂行するために利害関係人等取引規程を制定し、下記（ロ）に定める利害関係人等相互間の取引を利害関係人等取引と定義したうえで、利益相反管理の観点から特に検証が必要な利害関係人等取引を類型化し、かかる取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

（イ）手続

- （a）利害関係人等との間で、下記（ハ）に該当する取引を行おうとする場合、当該取引の担当者等は、取引を行う可能性が高まった時点で、速やかにコンプライアンスオフィサーに通知するものとします。
- （b）コンプライアンスオフィサーは、当該取引を行うことにつき、法令、自主規制団体の定める規則、アセット・マネージャーが運用を受託したファンド（以下「アセット・マネージャーファンド」といいます。）の投資方針及び利害関係人等取引規程その他の社内規程等に照らして審査し問題ないかを検証するため、コンプライアンス委員会を開催します。
- （c）コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会規程に基づき、法令、自主規制団体の定める規則、アセット・マネージャーファンドその他顧客の投資方針及び利害関係人等取引規程その他の社内規程等に照らして当該取引を評価し、当該取引の可否を決定します。
- （d）コンプライアンス委員会の決議後、当該取引について、取締役会に報告するものとします。

（ロ）利害関係人等の範囲

「利害関係人等」とは、アセット・マネージャー、アセット・マネージャーの役員若しくは職員、アセット・マネージャーの関係会社、アセット・マネージャーファンド又はその他のアセット・マネージャーの顧客をいいます。

（ハ）利害関係人等との取引の適正性検証

発行者が利害関係人等との取引を行う場合、以下に掲げる事項について、法令及び社内規程に定める基準の遵守状況等の検証を行うものとします。

（a）運用資産の取得

発行者が利害関係人等から以下に掲げる資産（以下本（ハ）において「不動産等」といい、文脈により不動産等の原資産である不動産を含みます。）を取得する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含む。以下同じ。）から不動産鑑定評価書の取得を要するとともに、鑑定価格を上回る価格で取得する場合は、価格の妥当性について検証し、その根拠を記録保存するものとします。

- a. 不動産信託受益権又はその信託財産及びそれに付随する権利
- b. 組合契約、匿名組合契約若しくは投資事業有限責任組合契約に基づく権利のうち当該権利に係る出資対象事業が、主として不動産信託受益権に対する投資を行うものを投資の対象とするもの
- c. 資産の流動化に関する法律に定める優先出資証券及び特定社債券
- d. 不動産又は不動産信託受益権若しくはこれらに関連する有価証券を保有する特定目的会社の特定出資、特別目的会社の株式、社債券持分等
- e. a. から d. までに類する不動産関連ファンドに係る有価証券

また、利害関係人等からその他の資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外のものは上記に準ずるものとします。

(b) 運用資産の譲渡

発行者から利害関係人等に対し不動産等を譲渡する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士等から不動産鑑定評価書等の取得を要するとともに、鑑定価格を下回る価格で売却する場合においては、その価格の妥当性について検証しその根拠を記録保存するものとします。

また、利害関係人等に対してその他の運用資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外のものは上記に準ずるものとします。

(c) 運用資産の賃貸

発行者が保有する不動産等を利害関係人等へ賃貸する場合の賃料については、利害関係人等でない第三者専門機関作成のマーケットデータ又は意見書等により市場水準を調査の上、当該マーケットデータ等の調査内容、個別特性等を勘案し、適正な条件で賃貸するものとします。

(d) 不動産管理業務の委託

発行者が不動産等の管理業務を利害関係人等へ委託する場合は、実績、会社信用度等を調査し、当該不動産の個別特性等を勘案の上、その妥当性を検証するものとします。また、委託料については、当該不動産の個別特性等を勘案の上、その妥当性を検証し、適正な条件で委託するものとします。

なお、発行者が取得する不動産等について、利害関係人等が既に不動産管理業務を行っている場合においては、取得後の不動産管理業務は原則として当該利害関係人等に委託するものとしますが、その委託料の決定については上記に準じるものとします。

(e) 運用資産の売買及び賃貸の媒介委託

発行者による不動産等の売却について、利害関係人等に対してその媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、提供業務の内容等を勘案して決定するものとします。

また、発行者が不動産の賃貸の媒介を利害関係人等へ委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、提供業務の内容等を勘案して決定するものとします。

(f) 工事等の発注

発行者が保有する不動産等について、利害関係人等へ工事等を発注する場合は、原則として、利害関係人等でない第三者より見積書又は意見書等の検証資料を取得の上、当該内容、個別特性等を勘案し、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

ただし、小規模修繕や緊急に必要な工事については、この限りではありません。

(g) 私募または募集の取扱い

発行者が発行する出資持分に関し、利害関係人等が私募又は募集の取扱いを行う場合には、法令、自主規制団体の定める規則及び本規程その他の社内規程等に照らして当該取引を評価し、その可否を決定します。

4【手数料等及び税金】

各出資者が本匿名組合出資持分の取得及び保有を通じて直接的に、又は間接的に負担することとなる費用（以下「手数料等」といいます。）は（１）～（４）のとおりです。また、本匿名組合員の課税上の取扱いは（５）のとおりです。なお、手数料等についてのご不明点等については、以下のいずれかの方法によりロードスター証券株式会社にご照会ください。

（メールによる受付）

ロードスター証券株式会社お客様窓口

Eメール：[help@loadstarsecurities.zendesk.com]

（電話による受付）

ロードスター証券株式会社 カスタマーサービス

電話番号 [050-3196-1084]

受付時間 [平日11:00～15:00] 土曜・日曜・祝日・年末年始休み

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【払戻し手数料】

本匿名組合出資の払戻しはできませんので、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

アセット・マネジメント報酬

アセット・マネージャーは、本投資一任契約に基づき、本匿名組合財産から以下の報酬（いずれも消費税別）を受領します。

種類	報酬の額及び支払時期
資産取得報酬	金35,000,000円 本信託受益権の取得日が属する月の末日（当該日が営業日でない場合には、その直前の営業日とする。以下同じ。）までに支払うものとする。
期中運用報酬	本投資一任契約における各計算期間の初日に営業者が有する本信託受益権の取得価格（但し、消費税及び地方消費税の額を除いた本体価格を意味する。以下同じ。）に0.125%（年率0.5%）を乗じた金額とする。但し、当該計算期間中に営業者が本信託受益権を売却した場合には、当該計算期間に係る期中運用報酬は、本信託受益権の保有に係る実日数について、本信託受益権の取得価格に0.5%を乗じた金額を、1年を365日とする日割り計算して得られた金額とする。また、初回の計算期間に係る期中運用報酬は本信託受益権の保有に係る日数について、本信託受益権の取得価格に0.5%を乗じた金額を、1年を365日とする日割り計算して得られた金額とする。なお、本投資一任契約における計算期間とは、毎年1月1日から3月末日、4月1日から6月末日、7月1日から9月末日、10月1日から12月末日までの年4回とし、初回の計算期間は本信託受益権の取得日から2026年12月末日まで、最終の計算期間は、直前の計算期間の末日の翌日から本信託受益権の売却日までとする。 なお、期中運用報酬は、当該計算期間の末日の属する月の翌々月の末日までに支払うものとする。但し、最終の計算期間に係る期中運用報酬は、当該計算期間の最終の日までに支払うものとする。
資産売却報酬	営業者が本信託受益権を譲渡した場合（本信託受託者が本不動産を売却した場合を含む。）において、その譲渡価格（但し、消費税及び地方消費税の額を除いた本体価格を意味する。以下同じ。）に1.0%を乗じた金額とする。資産売却報酬は、本信託受益権を売却した日の属する月の翌月の末日までに支払うものとする。

STプラットフォーム運営実行報酬

事務受託者兼資産保管会社は、本匿名組合の運営開始時に、STプラットフォーム運営に関する報酬として、本匿名組合への出資総額に対して1.10%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領します。

資産保管及び事務受託にかかる業務委託料

事務受託者兼資産保管会社は、資産保管及び事務受託に係る業務委託料として、各事業年度において、年度当たりの顧客による出資総額に0.11%を乗じた金額（税込み）を年額として、3月末日及び9月末日において本匿名組合財産から受領します。但し、初回の業務委託料は2027年3月末日に支払うものとし、払込期日から2027年3月末日までの期間の実日数につき、1年を365日とする日割計算（1円未満切り捨て）によるものとしします。また、最終支払日における金額及び支払日は、別途当事者が合意することにより決定するものとしします。

販売報酬

販売会社は、本匿名組合の運営開始時に、本匿名組合出資持分の販売に関する報酬として、本匿名組合への出資総額に対して3.30%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領します。

営業者報酬

営業者は本匿名組合の営業を遂行する報酬として、各計算期間において金75,000円を本匿名組合財産から受領します。計算期間が6暦月でない場合における営業者報酬の金額は、1年を365日とする日割り計算によるものとします。なお、最終の計算期間に係る営業者報酬については、営業者及び本匿名組合員の間で協議の上、決定することができるものとします。

（４）【その他の手数料等】

発行者は、本信託受益権の取得に要する費用（登録免許税、鑑定費用等）、有価証券届出書・目論見書・匿名組合契約書等の書面作成費、弁護士費用、信託銀行への報酬、その他本匿名組合の組成に要する費用の実額、契約期間中における本不動産に係る費用（租税公課、保険料、建物管理費用等）、及び本匿名組合の運営に要する費用（監査報酬、弁護士費用、事務委託費用、有価証券報告書、半期報告書その他の報告書の作成費用、信託報酬、継続鑑定費用、継続建物調査費用、支払利息その他借入れにかかる費用、匿名組合終了及び発行者の解散又は清算に関する費用等）を本匿名組合財産から支払います。これら費用の合計額、上限額、計算方法等は、発生時・請求時に初めて具体的に認識するものがあつたりすることから、予め具体的に示すことができませんので、その種類ごとの金額や料率、計算方法等は記載しておりません。

なお、本匿名組合員が販売会社を相手方とする相対取引により本匿名組合出資持分の売買を行う場合、不動産鑑定評価額を用いて営業者によって算出された基準価額（鑑定評価額NAV）をもとに自社で生成した価格に対して以下のスプレッドを設けることで、所定の手数料相当額を申し受けます。

本匿名組合員による買付け	販売会社が生成した価格に0～2.5%を加算した価格を提示
本匿名組合員による売付け	販売会社が生成した価格に2.5～5.0%を減算した価格を提示

スプレッドは販売会社の在庫状況によって変動する場合があります。そのため、販売会社がWeb上で提示する価格をよくご確認の上、お取引ください。詳細は、販売会社であるロードスター証券株式会社にご確認ください。

（５）【課税上の取扱い】

国内の個人投資家である匿名組合員の課税

個人である匿名組合員がその営業者から受ける利益の分配は、原則として、雑所得に分類され他の所得と総合して課税標準を構成し、累進税率が適用されて所得税額が計算され、所得税の申告納付（確定申告）をする必要があります。

本匿名組合の匿名組合員が個人である日本の居住者の場合に支払われる利益分配については、営業者は、その支払の際、利益分配の支払額について20.42%（2013年1月1日から、所得税20%に対して2.1%の復興特別所得税が付加）の税率で計算された金額を源泉徴収いたします。個人である本匿名組合員が、本匿名組合から利益を超える金銭の分配を受け取った場合には、出資の払戻しとして取扱われます。

個人である本匿名組合員が本匿名組合出資持分を譲渡（売却）した場合は、譲渡対価としてそれに係る譲渡原価との差額が、譲渡所得に分類され他の所得と総合して課税標準を構成し、累進税率が適用されて所得税額が計算され、所得税の申告納付（確定申告）をする必要があります。

営業者と個人である本匿名組合員との本匿名組合契約が終了し、本匿名組合員に返還される金額については、返還金額と帳簿価額との差額は原則として雑所得に分類され、収入金額又は必要経費に算入することとなります。

所得の区分がどのように取扱われるか等課税上の取扱いについては、各匿名組合員の状況に応じて異なる場合がありますので、各匿名組合員において税理士又は課税当局にご相談ください。

国内の法人投資家である匿名組合員の課税

内国法人が匿名組合員である場合に、その本営業について生じた利益の額又は損失の額については、現実に利益の分配を受け、又は損失の負担をしない場合であっても、匿名組合契約によりその分配を受け又は負担をすべき部分の金額をその計算期間の末日の属する事業年度の益金の額又は損金の額に算入します。

なお、匿名組合の利益の分配は課税所得を計算する際、受取配当等の益金不算入の適用対象とはなりません。

匿名組合の匿名組合員が内国法人の場合に支払われる利益分配については、営業者は、その支払の際、利益分配の支払額について20.42%（2013年1月1日から、所得税20%に対して2.1%の復興特別所得税が付加）の税率で計算された金額を源泉徴収いたします。

源泉徴収された税額については、その内国法人が法人税の確定申告をする際に税額控除の適用を受けることができます。内国法人である匿名組合員が、本匿名組合から利益を超える金銭の分配を受け取った場合には、出資の払戻しとして取扱われます。

法人である本匿名組合員が本匿名組合出資持分を譲渡した場合は譲渡益に対し法人税が課せられます。また、営業者との本匿名組合契約が終了し返還される金額については、返還金額と帳簿価額との差額を益金又は損金に算入することとなります。

法人組合員（組合にかかる重要な業務の執行の決定に関与し、契約を締結するための交渉等自らその執行を行う法人組合員は除かれます。）の組合損失について、組合債務の責任の限度が実質的に組合財産の価額とされている場合には、その法人組合員に帰属すべき組合損失のうちその法人組合員の出資の価額として計算される金額を超える部分の金額は、損金の額に算入されません。

5【運用状況】

（１）【投資状況】

払込期日より本匿名組合の運営が開始します。したがって、本書の日付現在、該当事項はありません。

（２）【運用実績】

払込期日より本匿名組合の運営が開始します。したがって、本書の日付現在、該当事項はありません。

【純資産等の推移】

払込期日より本匿名組合の運営が開始します。したがって、本書の日付現在、該当事項はありません。

【分配の推移】

払込期日より本匿名組合の運営が開始します。したがって、本書の日付現在、該当事項はありません。

【自己資本利益率（収益率）の推移】

払込期日より本匿名組合の運営が開始します。したがって、本書の日付現在、該当事項はありません。

（３）【販売及び払戻しの実績】

払込期日より本匿名組合の運営が開始します。したがって、本書の日付現在、該当事項はありません。

6【管理及び運営】

（１）【資産管理等の概要】

【資産の評価】

イ．１口当たりの純資産額

本匿名組合出資持分は当初１口50万円で発行され、発行後は本匿名組合契約の出資持分１口当たりの純資産額は初回を2027年３月末日時点で計算し、以後毎年３月及び９月の各末日に、出資金総額に当期損益の累計額を加えた金額（純資産額）を総出資口数で除して計算されます。当期損益とは、本匿名組合の収益から本匿名組合の費用を控除した残額をいいます。当期損益は、日本における一般に公正妥当な会計慣行に従って計算されますが、財務会計上一般に公正妥当と認められる会計原則が税法に定められる会計処理の方法と相違する場合においては、税法に定められる会計基準に従って計算されます。

ロ．各本匿名組員への報告

発行者は、本匿名組合の事業に関するあらゆる取引について、明瞭かつ正確な会計帳簿その他会計に関する記録を作成し、保管します。

発行者は、金融商品取引法に基づき有価証券報告書、半期報告書、臨時報告書及びそれらの添付書類（これらの訂正報告書を含む。）を関東財務局長に提出した場合は、本匿名組員に遅滞なくその旨を通知します。

八．照会方法

資産の評価に関するご不明点等については、以下のいずれかの方法によりロードスター証券株式会社にご照会ください。

（メールによる受付）

ロードスター証券株式会社お客様窓口

Eメール：[help@loadstarsecurities.zendesk.com]

（電話による受付）

ロードスター証券株式会社 カスタマーサービス

電話番号 [050-3196-1084]

受付時間 [平日11:00～15:00] 土曜・日曜・祝日・年末年始休み

【申込（販売）手続等】

イ．匿名組合出資について

本匿名組合契約上、出資者は出資金を本匿名組合に出資し、当該出資金は発行者が行う本営業のみに用いられます。出資金及びそれにより投資・取得された財産は、商法第536条に従い、発行者の財産となります。出資者は、申込証拠金を販売会社の指定する口座に一括して支払います。販売会社は、払込期日に申込証拠金を本匿名組合出資の出資金として発行者に支払います。発行者は、複数の出資者との間において、本匿名組合契約と同一内容（但し、払込出資金額及びそれに基づき計算される出資割合を除きます。）の匿名組合契約を締結することを予定しておりますが、それぞれの契約は別個の契約として取り扱われます。

実際の、本セキュリティトークンに表章される本匿名組合出資持分の申込手続等は以下のとおりです。

販売会社は、発行者情報・募集情報等が本プラットフォームでブロックチェーン登録された後に、自社のウェブサイトに出資者に対して募集を行います。販売会社においては、出資者は申込みに先立って申込証拠金を販売会社の指定する口座に一括して支払い、購入申込をインターネット上で完結させます。発行者は、払込期日に、本匿名組合出資持分を

表章する本セキュリティトークンを発行し、同時に事務受託者において、発行に伴うブロックチェーン移動データを電子署名し、資産保管会社においてブロックチェーン記帳処理（顧客配分処理）を行います。申込証拠金は本匿名組合出資の出資金として発行者に支払われ、発行者から委託を受けて事務受託者が管理する電子帳簿には、各出資者の本セキュリティトークンの保有が記録されます。

ロ．出資総額・申込単位

- ・出資総額：3,830,000,000円
- ・1口当たりの払込出資金：50万円
- ・申込口数：1口以上1口単位

ハ．申込期間

発行者は、2026年8月1日から2026年8月27日まで、販売会社を通じて、一般出資者からの匿名組合出資を募ります。

ただし、申込状況によっては、申込みの取消しや申込金額に制限を行う場合があります。また、募集申込期間中であっても申込みの受付を終了する場合があります。

ニ．出資の受入れの中止（本匿名組合契約の不成立）

発行者は、本匿名組合出資の受入にあたり、本匿名組合出資の総額が調達予定額に達しない場合、本信託受益権売買契約に基づく発行者に対する本信託受益権の譲渡の効力が本信託受益権売買契約に記載された売買実行日までに有効に発生しなかった場合、全出資者からの当初出資金の払込みが完了せず、追加募集等によっても当該不足金額の調達が完了しないことが明らかとなった場合、又はその他合理的理由により発行者による本営業の実施が困難であると判断される場合には、発行者の判断によって、本匿名組合契約の締結を取り止め、又は締結した本匿名組合契約を解除し、出資の受け入れを中止することがあります。この場合、発行者及び販売会社は、本匿名組合員より既に受け入れた金銭があるときは、当該金銭を無利息にて速やかに返還いたします。

ホ．出資方法

本匿名組合への出資については、販売会社が、ウェブサイトで案内するものとします。

出資希望者は、当該案内に従ってください。

出資希望者は、申込証拠金を販売会社に一括してお支払いください。

販売会社は、払込期日に申込証拠金を本匿名組合出資の出資金として発行者に支払います。なお、申込証拠金として保管される期間についての利息は付されません。

ヘ．追加出資の義務等

本匿名組合員は、当初の匿名組合出資金の出資後は、出資金、費用、損失の分担、その他名目の如何を問わず、追加の金員を出資する義務を一切負いません。但し、本匿名組合にかかる秘密保持事項の漏洩による損害など、本匿名組合員の本匿名組合契約の違反について支払うべき損害賠償については、この限りではありません。

【払戻し手続等】

本匿名組合契約の解除は、契約期間中は本匿名組合契約又は商法の規定（商法第540条）による場合を除き、原則として認められていません。したがって、本匿名組合契約上出資の払戻しを予定しておらず、その前提としての払戻し手続等に関する当該事項はありません。

【存続期間】

イ．契約期間

本匿名組合契約締結日から2036年8月31日までです。事業年度（会計期間）は毎年4月1日から翌年3月31日まで（但し、最初の事業年度は、払込期日から2027年3月31日まで）です。但し、本匿名組合契約の契約期間内に本信託受益権又は本不動産の全部の売却が完了しない場合には、営業者は、本匿名組合契約の契約期間の満了日の3か月前までに本匿名組合員に書面又は電磁的方法により通知をすることにより、1年を超えない範囲で本匿名組合契約の契約期間を延長することができるものとし、その後も同様とします。但し、かかる延長期間は2046年8月31日を超えないものとします。

ロ．契約期間の満了

本匿名組合の契約期間及び会計期間は、下記八の場合を除いては、2036年8月31日をもって終了します（但し、上記イに記載のとおり、営業者は本匿名組合契約の契約期間を延長することができるものとします。）。発行者は、法令及び本匿名組合契約の規定に従い、発行者が独自の判断により適切と考える方法によって清算を行います。

ハ．投資期間満了前の契約終了・解除

ア．本信託受益権の売却に伴う終了

本匿名組合契約は、発行者が本信託受益権を第三者に売却した場合、直ちに終了します。なお、本匿名組合契約終了後、速やかに出資者への現金分配（利益分配及び出資金返還）、清算手続きがなされます。

イ．ア.のほか、本匿名組合契約は、以下の場合には、契約期間満了前であっても直ちに終了します。

(a) 本営業の継続が不可能又は著しく困難となったと発行者が合理的に判断した場合で、発行者が本営業の終了を本匿名組合員に通知した場合

(b) 発行者が合併によらずして解散し又は清算手続に入った場合

(c) 発行者に対し、破産手続の開始が決定された場合

ロ．本匿名組合契約は、本匿名組合契約のいずれかの当事者が本匿名組合契約の自己の義務に対する違反（重大な表明保証違反を含みます。）を行い、当該違反について当事者が反対当事者に催告後30日以内に当該違反が治癒されなかった場合において、解除できるものとします（なお、本匿名組合契約のいずれかの当事者又はその役員についての、反社会的勢力の該当性又は反社会的行為に関する表明保証違反については、反対当事者は何らの催告なしに本匿名組合契約を終了させることができるものとします。）。

【事業年度】

本匿名組合の事業年度は、初年度は払込期日から2027年3月31日までです。次年度以降は毎年4月1日から翌年3月末日までです。

【その他】

イ．出資の増減に関する事項

該当事項はありません。

ロ．解散又は償還条件

本匿名組合契約の終了事由は、上記「 存続期間」に記載のとおりです。

ハ．契約又は規約の変更

本匿名組合契約の条項は、法令の変更、官公庁の指示その他合理的な必要が生じた場合には、民法第548条の4に基づき、発行者の裁量により修正又は変更され、それ以外の場合には、発行者及び本匿名組合員の合意によってのみ修正又は変更することができます。

二．関係法人との契約の更改等に関する手続に関する事項その他重要事項

発行者と各関係法人との契約における、期間、更新、解約、変更等に関する事項は以下のとおりです。

ア．アセット・マネージャー：ロードスターインベストメンツ株式会社

期間	本投資一任契約（以下本a.において「本契約」といいます。）の有効期間は、本契約締結日から運用を受託する資産の処分及び本匿名組合契約の終了に伴う匿名組合の清算の終了（本匿名組合員に対する最終の金銭分配及び出資の価額の返還の完了を含む。）その他必要な全ての事後処理が完了する日までとします。
更新	該当事項はありません。
解約	1．発行者及びアセット・マネージャーは、相手方に対して6か月前に書面による通知をなすことにより、本契約を解約することができます。 2．発行者は、アセット・マネージャーにつき、以下に掲げる事由のいずれかが生じた場合には、直ちに本契約を解除することができます。 アセット・マネージャーが本契約上の重要な義務に違反し、又は職務を怠った場合（但し、いずれの場合にあっても、当該違反又は職務懈怠が是正可能なものである場合に、アセット・マネージャーが、発行者からの是正を求める催告を受領した日から1か月以内にこれを是正した場合を除きます。） アセット・マネージャーにつき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立てその他これらに類する事由が発生した場合 本契約における義務をアセット・マネージャーが履行するのに必要な重要な許可、認可、登録その他の法律上の根拠が失われた場合 前各号に掲げる場合のほか、アセット・マネージャーの責めに帰すべき事由により、本契約を継続することに堪えない重大な事由（人的事由であるか否かを問いません。）がある場合 3．アセット・マネージャーは、発行者につき、以下に掲げる事由のいずれかが生じた場合には、直ちに本契約を解除することができます。 発行者が本契約上の重要な義務に違反し、又は職務を怠った場合（但し、当該違反が是正可能なものである場合に発行者が、アセット・マネージャーからの是正を求める催告を受領した日から1か月以内にこれを是正した場合を除きます。） 発行者につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始の申立てその他これらに類する事由が発生した場合 本契約における義務を発行者が履行するのに必要な重要な許可、認可、登録その他の法律上の根拠が失われた場合 前各号に掲げる場合のほか、発行者の責めに帰すべき事由により、本契約を継続することに堪えない重大な事由がある場合

変更等	契約書に記載された事項を変更する必要があるときは、両当事者の書面による合意により法令に規定される手続に従って、変更することができます。
-----	---

b. 事務受託者兼資産保管会社：ロードスター証券株式会社

期間	2026年7月16日から本匿名組合契約の終了後、委託業務の完了する日までとします。
更新	該当事項はありません。
解約	契約期間中、いずれかの当事者について、次の各号の事由が一つでも生じた場合には、他の当事者は、書面による通知により当該契約を解除することができます。 当該契約に基づく義務の履行を怠り、他方当事者からの書面による催告後30日以内にその不履行が是正されない場合 支払の停止、又は破産、民事再生、会社更生、特別清算その他の倒産手続の申立がなされた場合
変更等	該当事項はありません。

（２）【利害関係人との取引制限】

発行者は、自己又は第三者のために本営業と競合する行為を、直接・間接を問わず一切行いません。但し、アセット・マネージャーは、本営業と競合する事業を営む第三者のために同種の投資一任業の委託を受けることがあります。また、アセット・マネージャーは、金融商品取引業等に関する内閣府令第128条第1号若しくは第3号又は第129条第1項第1号若しくは第3号に掲げる行為に該当するものを除き、個別の取引ごとに全ての本匿名組合員に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由の説明を行い、全ての本匿名組合員の同意を得なければ自己、その取締役若しくは執行役又はその運用を行う他の運用財産（金融商品取引法第35条第1項第15号に規定する運用財産をいいます。）との間における取引を行うことを内容とした運用を行うことはできません。

（３）【出資者等の権利】

出資者は、本匿名組合契約の規定に従い、主として以下のような権利を有します。

出資者は、発行者に対し、出資金の返還及び生じた利益の支払いを請求できる権利を有します（ただし、出資金の返還については本匿名組合契約が終了した場合に限ります。）。原則として、出資金の返還及び生じた利益の支払いは、発行者より本匿名組合契約等で約した期限内に履行されますので、出資者からの請求は、発行者より当該返還及び支払いが履行されない場合に、販売会社を経由して行われるものとします。出資者は、本事業の状況等に関し、法令に基づき発行者に対し質問、資料の提出を要求することができます。

出資者は、本匿名組合の業務を執行し、又は本匿名組合を代表する権限を一切有しません。

出資者は、発行者の事前の承諾なく、本匿名組合出資持分を他の第三者に譲渡することはできません。本匿名組合出資持分の譲渡（権利移転）は、本セキュリティトークンのプラットフォーム上でしかできず、本セキュリティトークンの移転がブロックチェーンへ記帳された時刻の翌営業日における当該時刻に、発行者の承諾が行われたとみなされ、権利の移転が法的に完了します。事務受託者は、当該譲渡について、確定日付ある承諾書を作成します。

第 2 【関係法人の状況】

1 【資産運用会社の概況】

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

ロードスターインベストメンツ株式会社

資本金の額

本書の日付現在 50百万円

事業の内容

金融商品取引法に基づく登録を受けて金融商品取引業（投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業）を営んでいます。

(2) 【運用体制】

前記「第 1 組合等の状況 1 組合等の概況 (5) 組合等の機構 投資運用の意思決定機構 ロ アセット・マネージャーの意思決定プロセス」をご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	比率(%)(注)
ロードスターキャピタル株式会社	東京都中央区銀座一丁目 9 番13号	1,600	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏 名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	久保 直之	1996年 4 月 1999年11月 2014年 2 月 2017年 1 月 2018年 5 月 2019年 3 月 2019年 7 月 2020年 1 月 2025年 1 月	農林中央金庫入行 財団法人日本不動産研究所入社 ロードスターキャピタル株式会社入社 同社 執行役員営業部長就任 ソラリオ株式会社設立 代表取締役社長就任 (現任) ロードスターキャピタル株式会社 取締役就任 (現任) 同社 営業本部長就任 ロードスターファンディング株式会社 取締役就任 当社 代表取締役社長就任(現任)	0

役職名	氏 名	主要略歴		所有 株式数 (株)
取締役	岩野 達志	1996年 4 月 2000年 4 月 2004年 8 月 2012年 3 月 2014年 5 月 2019年 8 月 2025年12月 2025年12月	財団法人日本不動産研究所入社 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパ ン有限会社入社 ロックポイント・マネジメント・ジャパンLLC 入社 ロードスターキャピタル株式会社設立 代表取 締役社長就任（現任） ロードスターファンディング株式会社設立 代 表取締役社長就任 当社 取締役就任（現任） Hash Dash Holdings株式会社（現 ロードス ターソリューションズ株式会社）取締役就任 Hash Dash株式会社（現 ロードスター証券株 式会社）取締役就任（現任）	0
取締役	田中 宏明	1998年 4 月 2004年 6 月 2011年 1 月 2013年 7 月 2015年12月 2022年 6 月 2025年 5 月 2026年 4 月	オリックス株式会社入社 エイアイジー・グローバル・リアルエステー ト・インベストメント・ジャパン・コーポレー ション入社 インベスコ・グローバル・リアルエステート・ アジア・パシフィック・インク入社 Mapletree Investments Japan株式会社入社 アクサ・リアル・エステート・インベストメン ト・マネジャーズ・ジャパン株式会社入社 JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社 入社 ロードスターキャピタル株式会社入社 当社 取締役就任（現任）	0
監査役	田中 宏	1987年 7 月 1999年 5 月 2001年 1 月 2012年 6 月 2013年 6 月 2014年 4 月 2015年 3 月 2019年 8 月	日本ランディック株式会社入社 株式会社ランドビルマネジメント設立 常務取 締役就任 同社をジョーンズラングラサル株式会社に譲 渡・経営統合し移籍 株式会社西武総合企画（現 株式会社西武不動 産ビルマネジメント）入社 エターナルキャピタル株式会社設立 代表取締 役社長就任 株式会社MKKコンサルティング 代表取締役社 長就任 ロードスターキャピタル株式会社 監査役就任 （現任） 当社 監査役就任（現任）	0

（５）【事業の内容及び営業の概況】

アセット・マネージャーは、不動産関連事業を営む企業集団であるロードスターグループ（注）の主要企業として、金融商品取引法に基づく登録を受け、クラウドファンディング事業及びアセットマネジメント事業を営んでいます。事業の概要については以下のとおりです。

（注）ロードスターグループは、ロードスターキャピタル株式会社及びその連結子会社（アセット・マネージャー、販売会社、STプラットフォーム提供者、ロードスターファンディング株式会社及びLD1合同会社等）で構成され、「不動産とテクノロジーの融合が未来のマーケットを切り開く」とのミッションのもと、オフィスビル・ホテル等への不動産投資・賃貸を行うコーポレートファンディング事業、不動産アセットマネジメント事業、不動産特化型のクラウドファンディング事業を展開しています。

<ロードスターグループのミッションと事業領域>



クラウドファンディング事業



アセット・マネージャーは、不動産特化型クラウドファンディング事業のプラットフォームであるOwnersBookを運営しています。OwnersBookは、インターネット上で一口1万円からの資金で不動産投資をはじめめることを可能にした資産運用サービスであり、貸付型とエクイティ型の2つの商品があります。貸付型商品では、投資家がOwnersBookを通じてロードスターファンディング株式会社に匿名組合出資を行い、同社がかかる匿名組合出資を原資として法人向け不動産担保融資を行っております。貸付先からは手数料を受領する他、返済や利息の支払を受け、投資家に対して元本の償還と利息の配当を行うことを目指した運用を行っています。

一方、エクイティ型商品では投資家がOwnersBookを通じて特別目的会社（SPC）に匿名組合出資を行い、当該SPCが（直接又は間接的に）不動産信託受益権等を取得・運用し、不動産の賃貸収益や売却収益等を配当として投資家に還元することを目指した運用を行っています。

< 運用実績 >

	貸付型	エクイティ型
累計投資額	79,135,210,000円	1,368,400,000円
投資実行済案件数	424件	3件
償還済案件数	375件	2件
上記のうち、期限前償還済案件数	326件	0件
返済遅延件数	1件	0件
元本割れ件数	0件	0件
平均予定運用期間	20.7か月	46.0か月
平均確定運用期間	11.0か月	39.5か月
サービス開始	2014年 9 月	2018年 8 月

(2026年 6 月30日現在)

アセットマネジメント事業

アセット・マネージャーは、主に機関投資家を顧客として、投資用不動産の取得・保有時の管理・売却に至るまでの戦略策定に関する助言業務や投資用不動産の運用業務を受託しています。

本事業において、アセット・マネージャーはロードスターグループのネットワークを駆使し、優良不動産の発掘から最適なローン調達、投資、期中管理、出口までを一元的に担っています。

本事業においては不動産分野及び金融商品分野の高度な専門知識が求められますが、長年にわたり不動産金融の最前線でキャリアを積んだプロフェッショナルが顧客投資家の投資資金の効率的な運用と収益の最大化に努めています。

< 主な受託物件 >

	PRIME GATE UMEDA 所在地 : 大阪府大阪市北区大深町 2 番 2 号 受託時期 : 2025年11月 敷地面積 : 2,300.01m² 延床面積 : 15,196.08m² 建築時期 : 2024年 7 月 大阪メトロ御堂筋線「梅田」駅 徒歩 8 分に位置する、地上12階建の店舗・事務所ビル
---	--

	MipLa札幌駅前 所在地　： 北海道札幌市北区北 7 条西 5 丁目 5 番 1 受託時期： 2025年11月 敷地面積： 1,120.99m² 延床面積： 7,418.00m² 建築時期： 2025年 8 月 JR各線、地下鉄南北線、東豊線「札幌」駅 徒歩 2 分に位置する、地上11階建の店舗・事務所ビル
	相鉄フレッサイン東京神田 所在地　： 東京都千代田区神田紺屋町 8 番 1 受託時期： 2024年 8 月 敷地面積： 350.58m² 延床面積： 2,687.23m² 建築時期： 2018年 1 月 JR山手線「神田」駅 徒歩 4 分に位置する、一部共同住宅を含む11階建のホテル

なお、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、以下の組合等の資産の運用を受託しています。

組合等の名称	基本的性格	設立 年月日	純資産額	
			総額 (千円)	内国所有証券 投資事業権利 等 1 口当たり の額 (円)
ゴールデンシャワー合同会社	不動産信託受益権 への投資	2023年 7 月25日	6,541,569	-
ダンデライオン合同会社	不動産信託受益権 への投資	2023年12月20日	3,065,843	-
ダンデライオン 2 合同会社	不動産信託受益権 への投資	2024年 2 月16日	8,248,791	-
モーニンググローリー合同会社	不動産信託受益権 への投資	2024年 7 月31日	4,819,699	-
マカロンホールディング合同会社	特定目的会社の資産 対応証券（優先 出資）への投資	2025年 6 月 9 日	2,424,108	-
マカロンプロパティ合同会社	不動産信託受益権 への投資	2025年10月20日	1,894,828	-
合同会社オーナーズブック・スリー	匿名組合出資持分 への投資	2025年12月17日	855,000 (注 1)	10,000円
合同会社京都二条城	不動産信託受益権 への投資	2025年12月18日	840,000 (注 2)	-
マカロンプロパティ合同会社 2	不動産信託受益権 への投資	2026年 1 月 7 日	1,470,000 (注 2)	-
ホリデイホールディング合同会社	特定目的会社の資産 対応証券（優先 出資）への投資	2026年 3 月30日	16,763 (注 2)	-

（注 1 ）第 1 期における計算書類の確定前であるため、純資産額は匿名組合出資金総額を記載しています。

（注 2 ）第 1 期計算期間中で初回決算を経ていないため、純資産額は匿名組合出資金総額を記載しています。

2【その他の関係法人の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

販売会社兼事務受託者兼資産保管会社

名称	資本の額	業務の内容
ロードスター証券株式会社	100百万円	金融商品取引法に基づく登録を受けて第一種金融商品取引業を営んでおります。

2026年6月30日現在

(2)【関係業務の概要】

販売会社は、募集取扱委託契約を締結し、「第二部 発行者情報」「第1 組合等の状況」

「1 組合等の概況」「(4) 組合等の仕組み」の表中ホ.に記載の業務を行います。

事務受託者は、業務委託契約を締結し、「第二部 発行者情報」「第1 組合等の状況」

「1 組合等の概況」「(4) 組合等の仕組み」の表中ヘ.に記載の業務を行います。

資産保管会社は、業務委託契約を締結し、「第二部 発行者情報」「第1 組合等の状況」

「1 組合等の概況」「(4) 組合等の仕組み」の表中ニ.の業務を行います。

(3)【資本関係】

販売会社兼事務受託者兼資産保管会社は、発行者と資本関係はありません。

第 3 【組合等の経理状況】

1 【財務諸表】

（ 1 ） 【貸借対照表】

本匿名組合における第 1 期の事業年度は払込期日から2027年 3 月31日を予定しています。本書の日付現在、第 1 期を終了していないため、該当事項はありません。

（ 2 ） 【損益計算書】

本匿名組合における第 1 期の事業年度は払込期日から2027年 3 月31日を予定しています。本書の日付現在、第 1 期を終了していないため、該当事項はありません。

2 【組合等の現況】

（ 1 ） 【純資産額計算書】

本匿名組合における第 1 期の事業年度は払込期日から2027年 3 月31日を予定しています。

本書の日付現在、第 1 期を終了していないため、該当事項はありません。

（ 2 ） 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

（ 3 ） 【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

第4【その他】

- (1) 目論見書の表紙及び裏表紙に発行者及び販売会社の名称及び本店の所在地を記載し、発行者及び販売会社のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。なお、販売会社は本書面の情報に基づいて作成した販売用資料を使用することがあります。
- (2) 目論見書は電子媒体等として使用されるほか、インターネットなどに掲載されることがあります。

第 5 【内国有価証券投資事業権利等事務の概要】**(1) 名義書換についてその手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料**

取扱場所	ロードスター証券株式会社 東京都中央区銀座五丁目 9 番13号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	ロードスター証券株式会社 東京都中央区銀座五丁目 9 番13号
手数料	該当事項はありません。

(2) 出資者等に対する特典

該当事項はありません。

(3) 内国有価証券投資事業権利等の譲渡制限の内容

本匿名組合出資持分の譲渡（権利移転）は、本セキュリティトークンのプラットフォーム上でしかできず、本セキュリティトークンの移転に伴う電子帳簿の書換え後、営業者に共有されることにより営業者が当該移転について承諾したものとみなされ、譲渡が完了します。

(4) その他内国有価証券投資事業権利等事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。