【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年10月30日
【計算期間】	第2期（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）
【発行者（受託者）名称】	スターツ信託株式会社
【代表者の役職氏名】	代表取締役　一倉　由布子
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目1番8号
【事務連絡者氏名】	スターツ信託株式会社 信託運用第二部長　溝端　通弘
【連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目1番8号
【電話番号】	03-6202-0116（代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	該当事項はありません。
【代表者の役職氏名】	該当事項はありません。
【住所又は本店の所在の場所】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第１【信託財産の状況】

１【概況】

（１）【信託財産に係る法制度の概要】

SAT１合同会社（以下「委託者」といいます。）（注）、本信託契約（以下に定義します。）の信託受託者としてのスターツ信託株式会社（以下「受託者」といいます。）及び弁護士　中尾 勇太（以下「受益者代理人」といいます。）の間の2025年6月9日（以下「引受契約締結日」といいます。）付不動産管理処分信託受益権＜両国２・千鳥町＞信託契約（譲渡制限付）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定された信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、不動産管理処分信託の受益権（個別に又は総称して、以下「本件不動産受益権」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、2025年6月17日（以下「信託設定日」といいます。）に、信託財産を構成する本件不動産受益権を委託者から取得しました。本件不動産受益権については、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約（以下「本不動産信託契約」といいます。）の受託者による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されています。

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

また、本信託の一般受益権（以下「本受益権」といいます。）は、信託法に規定する受益証券発行信託の受益権（一般受益権）であり、有価証券として金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）の適用を受けます。金融商品取引法第2条第5項及び金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第14条第2項第2号ハに基づき、本受益権の発行時においては、委託者及び受託者が本受益権の共同の発行者でした。

（注）委託者は、2025年9月8日付で解散し、2025年12月23日付で清算手続を結了しており、本書の日付現在存在しません。以下同じです。

（２）【信託財産の基本的性格】

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

資産の種類	内容	価格	比率（注1）
不動産管理処分信託の受益権	本件不動産受益権	1,700百万円（注2）	100.0％
合計		1,700百万円	100.0％

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

（注2）本件不動産受益権の価格については、信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の購入価格（売買手数料・公租公課等を含まない）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（本受益権を有する者をいいます。以下同じです。）及び精算受益者（本信託の精算受益権を有する者をいいます。以下同じです。）のために、信託財産である本件不動産受益権及び金銭を管理及び処分することを目的に設定されました。

（４）【信託財産の管理体制等】

①【信託財産の関係法人】

（イ）委託者：SAT1合同会社

信託財産の信託設定を行いました。また、受託者とともに、本受益権の発行者です。

委託者は、本受益権、精算受益権及びローン受益権（本信託の精算受益権及び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」をご参照ください。）の当初受益者ですが、本受益権及び精算受益権の譲渡に伴い、信託設定日付で、本信託契約に規定される当該当初受益者の受託者に対する指図権は受益者代理人及び精算受益者に承継されました。また、ローン受益権については、貸付実行日（後記「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　c 金銭消費貸借契約」に定義します。）において、その元本全額の償還を完了しています。

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、委託者は本信託契約に係る信託財産（以下、「本信託財産」といいます。）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しています。

なお、委託者は、2025年9月8日付で解散し、2025年12月23日付で清算手続を結了しており、本書の日付現在存在しません。

(ロ) 受託者：スターツ信託株式会社

信託財産の管理及び処分並びに本受益者及び精算受益者の管理を行っています。また、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、信託事務の一部をスターツアセットマネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）並びにみずほ証券株式会社及びスターツ証券株式会社（以下、個別に又は総称して「取扱金融商品取引業者」といいます。）へ委託しています。また、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務のほか、信託業務の一部を第三者に委託することができます。

(ハ) 受益者代理人：弁護士　中尾 勇太

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

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

(ニ) アセット・マネージャー：スターツアセットマネジメント株式会社

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

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、本件不動産受益権の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。））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その他の業務を行っています。

(ホ) 精算受益者：スターツアセットマネジメント株式会社

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

(ヘ) 引受人：みずほ証券株式会社及びスターツ証券株式会社

みずほ証券株式会社及びスターツ証券株式会社（以下「引受人」といいます。）は、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した。

(ト) 取扱金融商品取引業者：みずほ証券株式会社及びスターツ証券株式会社

みずほ証券株式会社及びスターツ証券株式会社は、本受益権の管理に関して、本受益者との間で本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預かりに係る契約」といいます。）を締結し、受託者との間で業務委託契約を、受託者及びプラットフォーム管理者との間で、引受契約締結日付でプラットフォームサービス契約（以下「プラットフォームサービス契約」といいます。）を締結し、本受益権に係る電子化された原簿書換請求代理事務を行っています。また、受託者から委託を受けて、本受益権に係る配当・元本償還に関する事務を行っています。

(チ) 不動産信託受託者：スターツ信託株式会社

不動産信託受託者としてのスターツ信託株式会社（以下、「不動産信託受託者」といいます。）は、本信託財産である本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者として、不動産管理処分信託の信託財産たる不動産等（投資対象不動産等）の管理及び処分を行っています。

(リ) レンダー：株式会社みずほ銀行

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

（ヌ）プラットフォーム管理者：Securitize Japan株式会社

本受益権の発行、譲渡及び償還をDLT帳簿に記録するプラットフォームであるSecuritize PFの提供者であり、Securitize PFの管理者として、プラットフォームサービス契約を締結し、受託者及び取扱金融商品取引業者の指示を受けて本受益権をSecuritize PFのDLT帳簿等に記録するプラットフォームサービスの提供等を行っています。詳細は、後記「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」をご参照ください。

（ル）STカストディアン：スターツ信託株式会社

Securitize PFにおいて、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転に必要な秘密鍵等の情報を管理し、セキュリティ・トークンを安全に管理しています。

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

受託者は、アセット・マネージャーとの間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、アセット・マネージャーに、本件不動産受益権処分、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その他の業務を委託しています。

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

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

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして信託業法施行規則（平成16年12月28日内閣府令第107号。その後の改正を含みます。）（以下「信託業法規則」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、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭をレンダーの決済用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。なお、受託者の統治に関する事項については、後記「第３ 受託者、委託者及び関係法人の情報 １ 受託者の状況 (1) 受託者の概況 ② 受託者の機構」をご参照ください。

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

取締役会等では、「取締役会規定」等の社則等に基づき、「信託財産の運用に関する規定及び信託財産に関する経理等規則」等を制定し、本信託財産の運用管理に係る重要事項や適正な管理体制の整備・確立に向けた方針等を定めます。

b 信託財産の管理

信託運用第二部は、本信託契約、「信託財産管理に係る管理及び信託財産運用管理に関する規則」その他の社則等に基づき本信託財産を管理します。

本信託財産の管理の一部業務については、業務委託先であるアセット・マネージャーに委託する方法によって行い、信託運用第二部は、業務委託先の管理を行います（業務委託先に対する管理体制に関する事項については、後記「（ロ）業務委託先に対する管理体制について」をご参照ください。）。

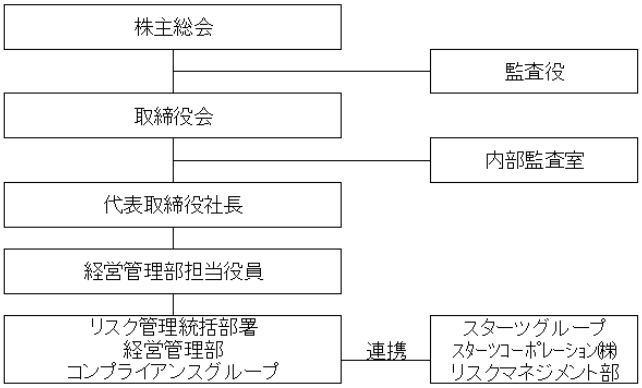
また、信託運用第二部は、「信託財産の運用に関する規定及び信託財産に関する経理等規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、経営管理部、信託企画部その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「信託財産管理部等」といいます。）へ報告します。信託運用第二部は、信託財産管理部等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

信託運用第二部及び信託財産管理部等から独立した業務監査部署である内部監査室が、信託運用第二部及び信託財産管理部等に対し、本信託財産について、諸法令、本信託契約及び社則等を遵守しながら、信託目的に従って最善の管理が行われているかという観点から、法令・制度変更その他の環境変化への対応状況等の監査を実施しています。また、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

リスク管理・運営のためリスク管理担当部署を設置しています。受託者のリスク管理に係る組織体制は、以下のとおりです。取締役会およびリスク管理担当部署では、各リスクの状況をモニタリングするとともに、リスク管理・運営に関する重要事項を審議します。各リスクに係る管理・運営方針は、取締役会で審議し決定します。



（ロ）業務委託先に対する管理体制について

信託運用第二部は、業務委託先であるアセット・マネージャーを「外部委託管理規則」等の社則に則り、外部委託先として管理しています。信託運用第二部では、原則として年に1回、外部委託先の業況等の確認を通して外部委託先の業務運営等の適正性を確認し、必要に応じて指導・助言等を行う体制を整備しています。

2【信託財産を構成する資産の概要】

（1）【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

① 信託受益権に係る法制度の概要

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

（イ）受益者の有する権利の概要

本件不動産受益権は、不動産信託受託者が本受益者及び精算受益者のためにその信託財産として主として不動産を所有し、管理及び処分するものであり、その経済的利益と損失は最終的に本件不動産受益権を保有する受益者に全て帰属することになります。したがって、本件不動産受益権を保有する受益者である受託者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を直接保有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「② 不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

（ロ）信託財産の独立性

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

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

（ハ）本件不動産受益権の譲渡性

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

（ニ）本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

本件不動産受益権は、信託法に定める受益権であり、その利用及び売却については、上記「（ハ）本件不動産受益権の譲渡性」に記載の制限を受けるほか、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）及び信託法といった法令の適用を受けるほか、金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされる権利として、金融商品取引法等の行政法規の適用を受けます。

② 不動産に係る法制度の概要

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

（イ）不動産の利用等に関する法制度の概要

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の規制に服します。その他、不動産は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他の都市計画に関して必要な事項を定める都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）をはじめ、道路法（昭和27年法律第180号。その後の改正を含みます。）、航空法（昭和27年法律第231号。その後の改正を含みます。）、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）、海岸法（昭和31年法律第101号。その後の改正を含みます。）等の様々な法規制の適用を受けます。

さらに、当該不動産が所在する地域における条例や行政規則等により、建築への制限が加わることがあるほか、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等の義務が課せられることがあります。

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

（ロ）不動産の賃貸借に関する法制度の概要

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

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

（ハ）不動産の売却に関する法制度の概要

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

（2）【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として本件不動産受益権及び金銭の管理及び処分を目的に設定されました。2026年7月31日（以下「当期末」といいます。）現在における本件不動産受益権及び金銭の内容は、以下のとおりです。

本件不動産受益権
受託者：スターツ信託株式会社
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です。

（当期末現在）

投資対象不動産①

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>プロシード両国２</td><td colspan="2">アセットタイプ</td><td>住宅</td></tr>
<tr><td colspan="6">投資対象不動産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">不動産管理処分信託設定年月日</td><td>2019年3月29日</td><td colspan="2">投資対象不動産に対する権利の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td rowspan="2">1,210,000千円
（2026年7月31日）</td><td rowspan="2">不動産管理処分信託契約の概要</td><td>信託受託者</td><td>スターツ信託株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2029年3月28日</td></tr>
<tr><td colspan="2">アクセス</td><td colspan="4">都営地下鉄大江戸線「両国」駅　徒歩約6分
JR総武線「両国」駅　徒歩約11分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都墨田区緑一丁目5番9号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>東京都墨田区
緑一丁目24番20</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2019年1月11日</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>80％</td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造
陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400％</td><td>用途</td><td>共同住宅・保育所
・寄宿舎</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>1,737.64㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>444.17㎡</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>総戸数</td><td>41戸（保育所・シェアハウスを含みます。）</td></tr>
<tr><td colspan="3">地震PML（地震PML値調査業者）</td><td colspan="3">5.3％（東京海上ディーアール株式会社）</td></tr>
<tr><td colspan="6">建物状況評価概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td><td colspan="2">今後1年間に必要とされる修繕費</td><td>766千円</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査年月</td><td>2024年7月</td><td colspan="2">今後2～12年間に必要と想定される修繕費</td><td>16,481千円</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="4">関係者</td></tr>
<tr><td rowspan="2">PM会社</td><td rowspan="2">スターツアメニティー株式会社</td><td>マスターリース会社</td><td>スターツアメニティー株式会社</td></tr>
<tr><td>マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td></tr>
<tr><td colspan="4">特記事項
・　該当事項はありません。</td></tr>
</table>

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,404.00㎡	賃貸可能戸数	41戸
賃貸面積	1,394.41㎡	賃貸戸数	40戸
稼働率 （面積ベース）	99.3%	稼働率 （戸数ベース）	97.6%
月額賃料及び共益費	5,851,000円	テナント総数	1
敷金・保証金	14,117,000円	主要テナント	株式会社 日本保育サービス

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,210,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2026年7月31日

（金額：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,210,000	
直接還元法による価格	1,210,000	
運営収益	66,113	
可能総収益	68,681	
空室等損失等	2,568	
運営費用	20,557	
維持管理費	6,402	
水道光熱費	3,591	
修繕費	1,212	
PMフィー	1,769	
テナント募集費用等	1,982	
公租公課	4,642	
損害保険料	486	
その他費用	473	
運営純収益	45,556	
一時金の運用益	121	
資本的支出	808	
純収益	44,869	
還元利回り	3.7%	
DCF法による価格	1,210,000	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格	1,090,000	
土地比率	55.0%	
建物比率	45.0%	

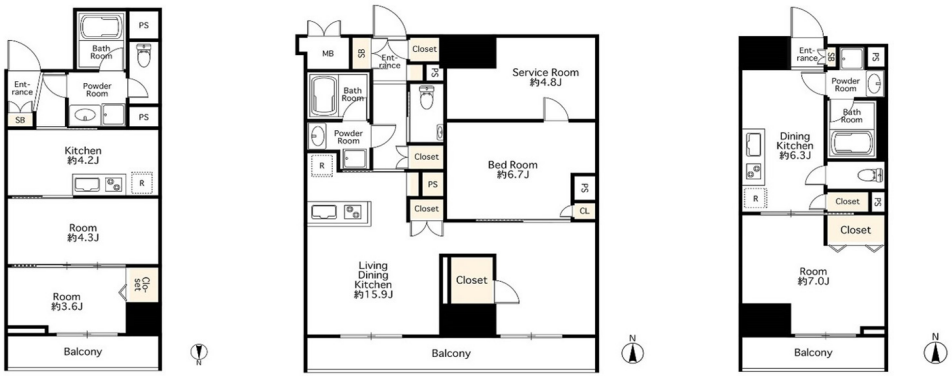
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし

物件特性

・本物件は、JR総武線「両国」駅から徒歩約11分、都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩約6分に位置しており、複数路線が利用可能で、都心のビジネス街や商業エリアへのアクセスに優れています。
・本物件は、1～3階が認可保育所、4～8階が共同住宅、9～10階がシェアハウスとなっており、共同住宅の住戸は1DK、2K及び1LDKで構成され、主に単身者及びDINKS向けの仕様となっています。
・本物件の周辺は、小規模な事務所ビル、事業所、マンション等が立地する商住混在地域です。また、京葉道路、三ツ目通り、清澄通りといった幹線道路に囲まれ、沿道には商店が立ち並ぶなど、生活利便性も良好です。
・本物件は、免震構造を採用するとともに、子育て支援施設を備えており、利用者や居住者、近隣の方々に安全性と安心感に配慮した空間を提供しています。また、単身者の需要も多い地域に位置する一方、複合施設としての特徴を生かし、人々の交流を促す空間となっています。
・本物件は、2015年度に東京都が都内における子育て支援施設を含む福祉貢献型建物（注）の整備促進を目的として創設した「官民連携福祉貢献インフラファンド事業」による開発プロジェクトとして2019年1月に竣工しました。
・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には、追加的な負担が生じる可能性があります（詳細は、前記「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　②不動産に係る法制度の概要」及び後記「５　投資リスク　（１）リスク要因　①投資対象不動産に関するリスク（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。

（注）　福祉貢献型建物とは、認可保育所、東京都認証保育所、公的補助の対象となる学童保育施設が含まれる建物をいいます。以下同じです。

フロアプラン



賃貸住宅プラン



シェアハウスフロア例（10F）

地図・写真


両国国技館
江戸東京博物館
両国駅
すみだ北斎美術館
両国駅
JR総武線
墨田区立緑図書館
都営大江戸線
京葉道路
両国公園
清澄通り
プロシード両国２
馬車通り











投資対象不動産②

物件名称	プロシード千鳥町	アセットタイプ	住宅

投資対象不動産の概要				
不動産管理処分信託設定年月日	2019年1月31日	投資対象不動産に対する権利の種類		信託受益権
鑑定評価額（価格時点）	607,000千円（2026年7月31日）	不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	スターツ信託株式会社
			信託期間満了日	2029年1月30日
アクセス	東急池上線「千鳥町」駅　徒歩約3分 東急多摩川線「武蔵新田」駅　徒歩約7分			
所在地（住居表示）	東京都大田区千鳥一丁目24番5号			

土地			建物		
	地番	東京都大田区千鳥一丁目68番11		建築時期	2019年1月20日
				構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	63.30%			
	容積率	216.54% ①200% ②300%		用途	共同住宅・保育所
	用途地域	①第一種住居地域 ②近隣商業地域		延床面積	874.57㎡
	敷地面積	364.82㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	12戸 （保育所を含みます。）

地震PML（地震PML値調査業者）	9.1%（東京海上ディーアール株式会社）

建物状況評価概要			
調査業者	東京海上ディーアール株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費	635千円
調査年月	2024年7月	今後2～12年間に必要と想定される修繕費	9,625千円

関係者			
PM会社	スターツアメニティー株式会社	マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社
		マスターリース種別	パス・スルー
特記事項 ・　該当事項はありません。			

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	756.64㎡	賃貸可能戸数	12戸
賃貸面積	756.64㎡	賃貸戸数	12戸
稼働率（面積ベース）	100.0%	稼働率（戸数ベース）	100.0%
月額賃料及び共益費	2,724,869円	テナント総数	1
敷金・保証金	10,950,000円	主要テナント	株式会社 グローバルキッズ

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	607,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2026年7月31日

（金額：千円）

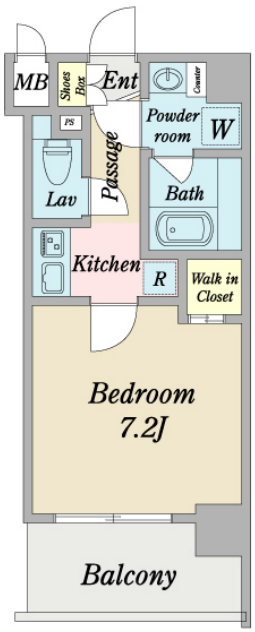
項目	内容	概要等
収益価格	607,000	
直接還元法による価格	600,000	
運営収益	29,841	
可能総収益	30,476	
空室等損失等	635	
運営費用	6,746	
維持管理費	1,453	
水道光熱費	356	
修繕費	625	
PMフィー	850	
テナント募集費用等	575	
公租公課	2,743	
損害保険料	144	
その他費用	0	
運営純収益	23,095	
一時金の運用益	95	
資本的支出	391	
純収益	22,799	
還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	610,000	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	554,000	
土地比率	62.8%	
建物比率	37.2%	

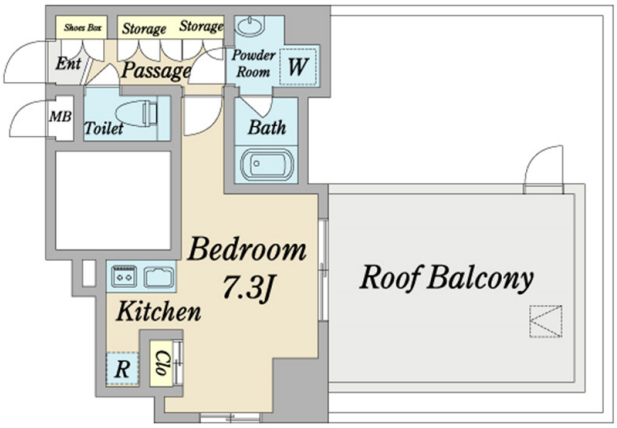
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし

物件特性

・本物件は、東急池上線「千鳥町」駅から徒歩約3分、東急多摩川線「武蔵新田」駅から徒歩約7分に位置しており、複数路線が利用可能で、都心のビジネス街や商業エリアへのアクセスに優れています。
・本物件は、1～3階が認可保育所、4～6階が共同住宅となっており、住戸は1R及び1Kで構成され、主に単身者向けの仕様となっています。
・周辺は、中層マンションが立ち並ぶ住宅地域であり、近年ではファミリー層からシングル層まで幅広い世代からの人気が高まっています。また、第二京浜道路及び環状八号線の沿道には商業施設が立地しており、生活利便性も良好です。
・本物件は、東京都が都内の子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の整備促進を目的として創設した「官民連携福祉貢献インフラファンド事業」として、東京23区の中でも2017年4月時点で3番目に待機児童が多いとされて保育施設供給が望まれた東京都大田区に所在し、認可保育所（定員：50名）と共同住宅（11戸）で構成される複合建物であり、2019年1月に竣工したものです。
・なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には、追加的な負担が生じる可能性があります（詳細は、前記「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　②不動産に係る法制度の概要」及び後記「５　投資リスク　（１）リスク要因　①投資対象不動産に関するリスク（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク」をご参照ください。）。

フロアプラン例





地図・写真


千鳥町駅
東急池上線
★
プロシード千鳥町
下丸子駅
太田区民プラザ
大田区立千鳥小学校
環状8号線
第一京浜
東急多摩川線
千鳥郵便局
武蔵新田駅







なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

(イ)「アクセス」について

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

(ロ)「所在地（住居表示）」について

所在地（住居表示）は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。

(ハ)「土地」について

・「地番」は、不動産登記事項証明書上の記載に基づいて記載しています。
・「建蔽率」は、建築基準法第53条に定められ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を記載しています。なお、建築基準法第53条第3項若しくは第5項に基づき、街区の角にある敷地（角地）や防火地域内における耐火建築物等については、建蔽率の緩和の適用又は建蔽率制限自体が適用されない場合があります。また、建築基準法を含むその他行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があり、かかる場合には、制限又は緩和等の適用後の数値を記載しています。
・「容積率」は、建築基準法第52条に定められる、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を記載しています。なお、建築基準法第52条第2項又は第9項に基づき、前面道路の幅員による制限若しくは特定道路による緩和が適用される場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があり、かかる場合には、制限又は緩和等の適用後の数値を記載しています。
・「建蔽率」及び「容積率」において、用途地域が混在する場合は、建築基準法第53条第2項及び第52条第7項に基づき、それぞれの用途地域の面積割合に応じて加重平均された、建築当時の設計図・竣工図等に示されている数値を記載しています。
・「用途地域」には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・「敷地面積」には、不動産登記事項証明書に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
・「所有形態」には、投資対象不動産（土地）に関して不動産信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

(ニ)「建物」について

・「建築時期」及び「構造」には、不動産登記事項証明書に記載された事項（附属建物は除く）を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
・「用途」には、不動産登記事項証明書に記載された建物の種類のうち主要なものを記載しています。
・「延床面積」には、不動産登記事項証明書に記載された事項（附属建物の床面積は除く）を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
・「所有形態」には、投資対象不動産（建物）に関して不動産管理処分信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。
・「総戸数」には、投資対象不動産（建物）に係る居室の数を記載しています。

(ホ)「地震PML（地震PML値調査業者）」について

「地震PML（地震PML値調査業者）」には、東京海上ディーアール株式会社が作成した2024年12月付エンジニアリング・レポートにおける数値を記載しています。地震PMLとは、「対象施設あるいは施設群に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。

(ヘ)「建物状況評価概要」について

「建物状況評価概要」は、東京海上ディーアール株式会社が作成した2024年12月付エンジニアリング・レポートに記載された内容を記載しています。エンジニアリング・レポートの記載は作成者の意見を示したものにとどまり、その内容の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・作成されたエンジニアリング・レポートの作成年月を記載しています。金額は、特段の記載がない限り千円未

満を切り捨てて記載しています。

(ト)「関係者」について

・「PM会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結しているPM会社を記載しています。
・「マスターリース会社」は、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結しているマスターリース会社を記載しています。
・「マスターリース種別」は、マスターリース契約の形態の種別を記載しています。「パス・スルー」のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づきエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員（敷金を除きます。）（以下「賃料等」といいます。）の合計額と同額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から不動産信託受託者に支払われます。

(チ)「特記事項」について

「特記事項」の記載については、当期末現在の(1)当該物件に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2)当該物件に関する行政法規における制限のうち各物件の権利関係、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を記載しますが、当期末以降本書の日付現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載します。

(リ)「賃貸借の概要」について

・「賃貸借の概要」は、不動産信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、投資対象不動産について、特に記載のない限り当期末時点において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
・「総賃貸可能面積」は、個々の物件について当期末時点における投資対象不動産における賃貸が可能な面積を記載しています。なお、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
・「賃貸面積」は、マスターリース賃料の形式が「パス・スルー」型の物件の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積の合計を当期末時点の情報を元に記載しています。
・「稼働率（面積ベース）」は、当期末時点の各物件の総賃貸可能面積に占める各エンドテナントに対する転貸面積の合計の割合を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
・「月額賃料及び共益費」は、当期末時点におけるマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を記載しています。
・「敷金・保証金」は、当期末時点におけるマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場その他の敷金を含みます。）の合計額を記載しています。
・「賃貸可能戸数」は、住宅、保育所又は保育園等の用途に賃貸が可能な戸数を記載することを前提としていますが、マスターリース会社が1つのエンドテナントに一括転貸している場合には、「賃貸可能戸数」を1として記載することがあります。
・「賃貸戸数」は、当期末時点、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数を記載しています。
・「稼働率（戸数ベース）」は、当期末時点の各物件の賃貸可能戸数に占める各エンドテナントに対する転貸戸数の割合を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
・「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、1として記載しています。
・「主要テナント」は、本書の日付現在で、マスターリース会社から当該エンドテナントへの転貸面積が当該物件の賃貸面積の10%以上を占めているエンドテナントを記載しています。

(ヌ)「不動産鑑定評価書の概要」について

「不動産鑑定評価書の概要」は、不動産鑑定評価基準等に基づき、原則としてDCF法による収益価格及び直接還元法（若しくは有期還元法）による収益価格等による検証を行い決定された不動産鑑定士により作成された不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産鑑定評価は、現在及び将来において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。

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

割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ル）「物件特性」について

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

（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、及び金銭を管理及び処分します。詳細については、前記「1　概況　(4)　信託財産の管理体制等　① 信託財産の関係法人」をご参照ください。

また、本信託の償還については、後記「④ その他　（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、Securitize Japan株式会社（以下「Securitize」といいます。）が開発する「Securitizeプラットフォーム」（以下「Securitize PF」といいます。）です。詳細については以下の通りです。

本受益権の発行、移転及び償還を、Securitizeが開発する分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）を用いたコンピュータシステムであるSecuritize PF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Securitize PFへの電子的記録によって行われます。当該記録は、Securitize PFにおいて登録される受益者等に係る情報とともに、本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿（以下「受益権原簿」といいます。）を構成します。Securitize PFの構成技術としては、「プライベート型」のDLTを採用し、具体的なDLT基盤として「Quorum」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。

a 「プライベート型」DLTの内容及び選定理由

一般に、DLT基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

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

Securitize PFは国外において「パブリック型」を用いて安全にセキュリティ・トークン（セキュリティ・トークンの詳細は、後記「（2）［受益権］　⑥ 本受益権投資の特徴」をご参照ください。）を扱っている実績があり、さらに「プライベート型」も選択することが可能になっています。一方、現在までの国内のセキュリティ・トークンの事例においては、顧客資産の流出防止の観点から、セキュリティ確保の蓋然性が高い「プライベート型」が選定されています。「プライベート型」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受託者は評価し、本受益権に係るDLTとして「プライベート型」を選択しています。

(a) ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

(b) トランザクションを承認しうるノードの限定・選択が可能

「パブリック型」では誰でもブロックチェーンに取り込まれるデータを承認するノードとして参加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。）を承認することが可能ですが、「プライベート型」ではブロックチェーンに取り込まれるデータを承認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、データの承認者が限定され、また特定の者を選択することも可能です。

(c) トランザクション作成者の特定が可能

Securitize PFでは、「パブリック型」においても、DLT基盤上で公開されているアドレスを、その保有者の氏名・住所等の本人情報と紐づけることが可能であり、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なアドレスや価値データの移転先アドレスは、本人情報と紐付けられたアドレスに限定することが可能です。これにより、「パブリック型」でも安全な取引が可能になっていますが、「プライベート型」ではブロックチェーンに取り込まれるデータを承認できるノードの保有者が特定されているため、アクセス元を解析することで、誰がいつトランザクションを書き込んだかも含めて追跡することが可能です。

b DLT基盤「Quorum」の内容及び選定理由

「Quorum」は、「ConsenSys」（本社：米国ニューヨーク州、CEO:Joseph Lubin）が開発する「プライベート型」のDLT基盤です。スマートコントラクトにEthereumと互換性があり、データの秘匿化機能を重視している点が特徴です。「Quorum」の有する以下の特徴から、「プライベート型」DLTの中でもより望ましい基盤として発行者（受託者）は評価しています。

(a) 高い処理性能と強い整合性の担保

「Quorum」では、高い処理性能とトランザクション・ファイナリティ（処理の整合性）を担保するコンセンサス・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）が構築されており、トランザクションの安定性を確保することが可能です。

(b) 高い障害耐性

「Quorum」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を実現可能です。

(c) Ethereumとの互換性

「Quorum」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。

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

a Securitize PFの内容及び選定理由

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

(a) 法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

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

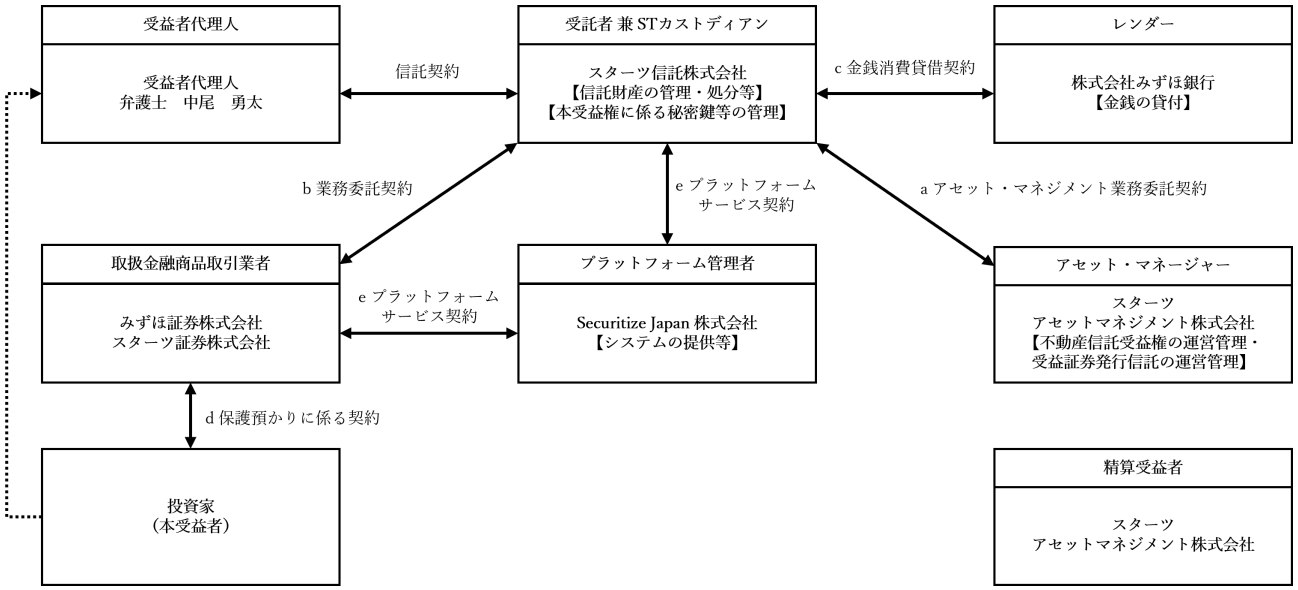
（注） 本受益権の譲渡に係る制限の詳細については、後記「第２ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」をご参照ください。

(b) セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

Securitize PFでは、セキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を不正な物理的アクセスや破壊、改ざんから保護するための専用のデバイスで管理しています。

Securitize PFでは、セキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家自身が保有するか、当該秘密鍵等の情報を投資家に代わって「STカストディアン」が管理し、セキュリティ・トークンの譲渡に伴う処理を包括的に実行するかの選択が可能となっています。本件においては、STカストディアンとしてのスターツ信託株式会社（以下「STカストディアン」といいます。）が本受益権に係る財産的価値の記録及び移転に必要な秘密鍵等の情報を管理し、セキュリティ・トークンを安全に管理します。

＜本信託のスキーム図＞


受益者代理人
受益者代理人
弁護士　中尾　勇太
信託契約
受託者 兼 STカストディアン
スターツ信託株式会社
【信託財産の管理・処分等】
【本受益権に係る秘密鍵等の管理】
c 金銭消費貸借契約
レンダー
株式会社みずほ銀行
【金銭の貸付】
b 業務委託契約
e プラットフォーム
サービス契約
a アセット・マネジメント業務委託契約
取扱金融商品取引業者
みずほ証券株式会社
スターツ証券株式会社
e プラットフォーム
サービス契約
プラットフォーム管理者
Securitize Japan 株式会社
【システムの提供等】
アセット・マネージャー
スターツ
アセットマネジメント株式会社
【不動産信託受益権の運営管理・
受益証券発行信託の運営管理】
d 保護預かりに係る契約
投資家
（本受益者）
精算受益者
スターツ
アセットマネジメント株式会社

（ロ）本信託のスキームの概要

a アセット・マネジメント業務委託契約

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

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の処分、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その他の業務を行っています。

b 業務委託契約（顧客口・自己口分）

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（顧客口・自己口分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理を含む、本受益権の管理を行っています。また、受託者は、取扱金融商品取引業者に対して事務を委託し、取扱金融商品取引業者が本受益権に係る配当・元本償還に関する事務を行っています。

c 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2025年6月13日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、貸付実行日（信託設定日と同日）付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約（以下、金銭消費貸借契約とあわせて「本借入関連契約」といいます。）を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行いました。

本借入れの内容は以下の通りです。

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	1,105百万円
LTV	61.2%
利払期日	2025年6月末日を初回とし、以後毎月末日（ただし、当該日が営業日でない場合には直前の営業日）
金利	基準金利1ヶ月円TIBOR＋スプレッド
予定返済期日	2030年6月17日（ただし、当該日が営業日でない場合には直前の営業日）
最終返済期日 （本借入れ）	2031年6月17日（ただし、当該日が営業日でない場合には直前の営業日）
裏付資産	本件不動産受益権（2物件）
担保の状況	・本件信託受益権に係る質権 ・投資対象不動産に対する停止条件付抵当権の設定 ・投資対象不動産に係る保険金請求権に対する停止条件付質権の設定 ・精算受益権に係る質権 ※いずれも第1順位

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

d 保護預かりに係る契約

取扱金融商品取引業者は、本受益者との間で、保護預かりに係る契約を締結し、取扱金融商品取引業者は、本受益権に係る電子化された原簿書換請求代理事務を行っています。

e プラットフォームサービス契約

受託者および取扱金融商品取引業者は、プラットフォーム管理者との間で、プラットフォームサービス契約を締結し、本受益権をSecuritize PFのDLT帳簿に記録するプラットフォームサービスの提供等を受けています。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】

（イ）管理及び処分の方法について

a 本件不動産受益権

受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、本信託財産に属することとなった投資対象不動産。以下本aにおいて同じです。）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その他の業務を委託します。また、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・マネージャーが、本件不動産受益権の売却に際し、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（但し、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ることとします。）、受益者代理人又は精算受益者がアセット・マネージャーに対して本件不動産受益権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を定めています。なお、アセット・マネージャーの本書の日付現在における本件不動産受益権の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

取得方針	本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。
借入方針	運用期間中に余剰資金が発生した場合は、本借入れの一部期限前弁済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。 なお、上記取得方針に則り、新たな不動産受益権の購入を目的とした新規借入れは行いません。ただし、運用期間中に資金需要が発生した場合には、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定により、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・マネージャーは、投資対象不動産の収支計画を踏まえた事業計画書を策定し、計画的な資産運用を行います。アセット・マネージャーは、事業計画書をもとに、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持します。
付保方針	災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、投資対象不動産の特性に応じて損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。なお、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の付保格付等を踏まえた適切な選定を行います。また、地震PML値がそれぞれ5.3%、9.1%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	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2026年1月末日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の1,000分の25を超えないものとします。 また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、信託配当支払日において、受益証券発行信託計算規則に基づき、本受益者に対し、元本の一部減少として当期未処分利益を原資としない金銭分配を行うことができます。但し、当該分配を、減価償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額の範囲で行うものとします。 なお、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払いは行いません。

売却方針	原則として、信託計算期間である2030年1月期に本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産）の全部の売却を行う方針です。 ただし、信託設定日の1年後から2029年7月期まで（2026年6月17日から2029年7月31日）の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権の全部を早期売却する場合があります。 また、信託計算期間である2030年1月期が終了する2030年1月31日までの間に本受益者の利益最大化のために必要とアセット・マネージャーが判断する場合、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を検討するとともに、信託計算期間である2030年1月期が終了した後から3年間（2033年1月31日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。この場合、当該延長期間における本信託の償還を優先した売却活動を行います。 本件不動産受益権の投資対象不動産は複数の不動産であり、各々の不動産の売却時期が複数の信託計算期間にわたる場合、配当効率等が悪化し、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じ、又は本信託契約等その他の関連契約に抵触する等の影響が生じることにより、本受益権の収益や配当等に悪影響が生じるおそれがあります。そのため、アセット・マネージャーは、これらの売却においては、上記本受益者に関する課税上の取扱いへの影響その他の事情を勘案し、本件不動産受益権の全部を一括で、又は同一の信託計算期間内に売却する方針です。 ただし、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。
その他	アセット・マネージャーは、受託者が実施する開示に関して、受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、投資家保護又はIR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成を補助します。なお、アセット・マネージャーは、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。）とし、アセット・マネージャーが開設するホームページにおいて公表する方針です。

（注） 上記「売却方針」では、アセット・マネージャーが想定している運用期間の最終期である2030年1月期の売却と、それ以前の売却並びにそれ以後の運用期間の延長及び売却の関係の理解を容易にするため、2030年1月期の売却を原則としたうえで、「早期売却」、「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本受益者の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。以下同じです。

当期末時点における、投資対象不動産について締結されている転貸借契約に係る賃料について以下のとおり延滞が発生しています。

延滞の期間	テナント数（総賃料収入に対する割合）
1か月未満	1（1.5%）
1か月以上2か月未満	0（0.0%）
2か月以上3か月未満	0（0.0%）
3か月以上	0（0.0%）
合計	1（1.5%）

b 金銭

受託者は、金銭を本信託契約その他の関連する契約の規定に従って、適切に管理します。

（ロ）受託者（銀行勘定）、利害関係人、他の信託財産との取引

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして信託業法施行規則第41条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭をレンダーの決済用預金口座で預かります。

また、受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして信託業法施行規則第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、（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（以下の①ないし⑫の取引をいいます。以下同じ。）（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。

① 本件不動産受益権の信託設定
② 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託
③ 本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介
④ アセット・マネージャーとの間の投資一任契約の締結
⑤ （本不動産信託契約が終了した場合には）信託不動産の賃貸借取引
⑥ （本不動産信託契約が終了した場合には）信託不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託
⑦ （本不動産信託契約が終了した場合には）信託不動産の工事等の発注又は受注
⑧ （本不動産信託契約が終了した場合には）信託不動産の売買取引
⑨ （本不動産信託契約が終了した場合には）信託不動産の賃貸借若しくは売買に係る代理若しくは媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、信託財産から手数料を収受する役務提供取引
⑩ 借入及び信託財産に対する担保設定
⑪ 受託者の利害関係人に対する本信託の一般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
⑫ その他受益者代理人が指図した取引

（ハ）運用制限等

本件不動産受益権及び金銭以外の保有はしません。

（ニ）信託計算期間

毎年1月及び7月の各末日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2026年1月末（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。

（へ）信託報酬等

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

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 当初信託報酬 ＝ A ＋ B A ＝ 11,000,000円（税込12,100,000円） B ＝ 本信託契約締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額） 当初信託報酬の支払時期は、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。
期中信託報酬	各信託計算期間毎に、以下の金額 期中信託報酬 ＝ 3,000,000円（税込3,300,000円） ただし、信託計算期間が6か月に満たない若しくは6か月を超える期間については、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。） 期中信託報酬 ＝ A × B ÷ 365（1年を365日とする日割計算） ＋ C A ＝ 1,000,000円（税込1,100,000円） B ＝ 各信託計算期間に含まれる実日数 C ＝ 2,500,000円（税込2,750,000円） 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は、前営業日とします。）です。
終了時信託報酬	1,000,000円（税込1,100,000円） 終了時信託報酬の支払時期は、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。）です。

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

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	委託者による本件不動産受益権の取得価格（消費税及び地方消費税並びに本件信託不動産受益権の購入に要した一切の付随費用を含みません。以下同じです。）の0.5%（税込0.55%）相当額（1円未満の端数は切り捨てます。） アップフロント報酬の支払時期は、信託設定日以降の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日です。
期中運用報酬	各AM報酬計算期間（毎年1月及び7月の末日（同日を含みます。）に終了する期間を意味します。なお、上記にかかわらず、初回のAM報酬計算期間は、アセット・マネジメント業務委託契約締結日から2026年1月末日までの期間とします。）毎に、以下の算式により算出される金額の合計額（1円未満の端数は切り捨てます。） 期中運用報酬 ＝ A ÷ 2 A ＝ 委託者による本件不動産受益権の取得価格の0.3%（税込0.33%）相当額 ただし、計算期間が6か月に満たない若しくは6か月を超える期間については、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。） 期中運用報酬 ＝ A × B ÷ 365（1年を365日とする日割計算） B ＝ 当該AM報酬計算期間中における不動産信託受益権等の保有実日数（不動産信託受益権等の売却日の当日を含みます。ただし、受託者及び/又はアセット・マネージャーが、受託者の保有する不動産信託受益権等の全ての売却が完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約を解除した場合における当該解除日の当日及びアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合における当該譲渡日の当日は含みません。） 期中運用報酬の支払時期は、当該AM報酬計算期間の末日が属する月の翌月末日（当該信託計算期間中に当該日が営業日でない場合は、前営業日とします。）です。
売却時報酬	本件不動産受益権の売却価格（投資対象不動産が不動産信託受託者により売却された場合には、当該売却代金を原資とする信託財産の交付金額）の0.3%（税込0.33%）相当額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として、受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した金額 売却時報酬の支払時期は、当該売却の完了日以降の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日です。

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

各信託計算期間毎に金150千円（税込165千円）

報酬計算期間とは、報酬支払期日が属する信託計算期間をいい、報酬支払期日とは、毎年1月末日及び7月末日並びに信託終了日（当該日が営業日でない場合は、前営業日とします。）をいいます。

なお、6か月に満たない若しくは6か月を超える期間については、6か月を180日として日割りにより計算した金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とします。ただし、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から初回の信託計算期日（同日を含みます。）までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の1月又は7月に到来する信託計算期日（同日を含みません。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。

加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

・本信託の受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用
・有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成に関連する費用
・投資対象不動産に係る固定資産税及び都市計画税、減価償却費（もしあれば）、保険料、水道光熱費、小修繕費、鑑定評価書の取得費用
・本件不動産受益権に係る不動産信託受託者に対する信託報酬、その他不動産信託の維持に要する費用
・Securitize PFの利用料
・本借入れに係る利息、遅延損害金その他の費用
・本借入れに追加して行われる新たな借入れに係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレークファンディングコスト（もしあれば）
・貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
・本件不動産受益権又は投資対象不動産（該当する場合）の売却に係る費用
・税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
・その他、本信託の維持に要する費用

（ト）信託財産の交付

受託者は、①信託期間満了日（2033年1月31日）の120日前の日、②信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。）又は③信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産が残存する場合には、当該日から60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「信託財産売却期限」といいます。）までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本（ト）において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権を合理的な価格で売却することができるものとします。なお、本件不動産受益権の売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と当該本件不動産受益権の譲受人の間で行うものとします。

（チ）信託事務の委託

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をアセット・マネージャー及び取扱金融商品取引業者へ委託します。なお、受託者は、当該信託事務の一部の委託として、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の処分及び管理等に関する業務その他の業務を委託します。

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

（リ）信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

本信託は、（i）信託期間満了日の120日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産が残存するときには、当該本件不動産受益権若しくは投資対象不動産が売却された日又は信託財産売却期限のいずれか早い日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を、（ii）それ以外の場合には、信託期間満了日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を信託終了日として終了します。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意する場合には、当該合意する日を信託終了日とします。

③【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

（イ）精算受益権

精算受益権は、その保有者が、本件不動産受益権に係る債権及び債務のうち本信託の終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含むが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）について受託者から承継を受け、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後的な精算を行うための信託受益権です。

精算受益権については、信託法第185条第1項に規定する記名式の受益証券を発行しますが、精算受益権の受益者である委託者は、信託設定日において、精算受益権をアセット・マネージャーに対して譲渡し、アセット・マネージャーは、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請求を行います。精算受益者は、精算受益権を表示する記名式の受益証券について、無記名式の受益証券に転換することを請求すると同時に信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行うものとし、受託者による当該譲渡の受益権原簿への記録の完了後、直ちに、当該精算受益権に係る受益証券を受託者に提出するものとし、精算受益権に係る受益証券は不所持とします。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

精算受益者（当初受益者を除きます。以下本（イ）において同じです。）は、精算受益権を譲渡しようとする場合には、受託者が別途指定する方法にて精算受益権に係る受益証券を発行することを受託者に対して請求し、当該請求を受けた受託者は、精算受益権に係る受益証券を発行します。精算受益権の譲受人又は質権者は、それぞれ、譲渡人又は質権設定者とともに、受託者に対する承諾及び受益権原簿の記録に係る共同請求を行うと同時に、信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行い、受託者による当該譲渡の受益権原簿への記録の完了後、直ちに、当該精算受益権に係る受益証券を受託者に提出するものとし、当該精算受益権に係る受益証券は不所持とします。

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

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

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

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

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

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

c　本借入れに係る債務を担保するための、投資対象不動産に対する担保権の設定

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

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

精算受益権の信託終了時の償還及び最終配当については、後記「（ニ）終了時の換金」及び「（ホ）最終信託配当及び償還」をご参照ください。

（ロ）ローン受益権

ローン受益権は、本件不動産受益権を取得するための売買代金その他の費用の一部の調達を本借入れによって実現するための信託受益権です。委託者は、当初受益者として、信託設定日に本受益権及び精算受益権と共にローン受益権を取得します。ローン受益権については、信託法第185条第2項により、ローン受益権を表示す

る受益証券は発行されません。また、ローン受益権は電子記録移転有価証券表示権利等に該当しません。ローン受益権の当初の元本額は金983,900,000円ですが、受託者は、本借入れに係る貸付実行日において、本借入れによる借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行いました。

(ハ) 信託の終了事由

以下の事由が発生した場合、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とき。
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とき。
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とき。
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とき。
e 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産受益権の信託譲渡の全ての真正譲渡性が否定され、投資対象不動産又は本件不動産受益権の全てが受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされたとき。
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とき。
g (i)本受益権の募集、(ii)アセット・マネージャーに対する精算受益権の譲渡又は(iii)本借入れのいずれかが中止されたとき。
h 本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産）の全てが売却され、受託者が売却代金全額を受領したとき（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 レンダーの事前の書面による承諾を得たうえで、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意し、当該合意する日が到来したとき。

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とき。
k 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とき。
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とき。
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とき。
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とき。
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とき。

加えて、受託者は、以下の事由のいずれかが発生したときであって、委託者並びに受益者代理人及び精算受益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るものとされており、この場合、受託者による他の当事者に対する損害賠償の請求を妨げず、また、受託者による解除によって生じた委託者、受益者又は受益者代理人の損害につき、受託者は一切その責任を負わないものとされています。

p 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合理的に判断したとき。
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が反社会的勢力等であることが判明したとき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とき。但し、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。

(ニ) 終了時の換金

受託者は、信託財産売却期限までに、アセット・マネージャーの決定に従い、当該時点で残存する本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本(ニ)において同じです。）

を合理的な価格で売却するものとします。

ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権の全部又は一部を合理的な価格で売却することができるものとします。

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

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

(ホ) 最終信託配当及び償還

本信託は、最終信託配当支払日までに、本受益者及び精算受益者に対して配当を行います。

最終の信託配当金額は、信託終了日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、最終信託配当比率を通知することにより行います。

受託者は、最終信託配当支払日までに、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・マネージャーが信託終了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、信託終了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以て実施されるものとし、かかる配当の支払手続については業務規程に従うものとされています。また、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、本書の日付現在、業務規程においては、以下の手続が規定されています。

受託者は、期中配当参照日に、期中配当参照日における、業務委託契約及び業務規程に基づくSTカストディアンの事務の終了時点でSecuritize PFに記録されている情報を参照のうえ、当該時点におけるSecuritize PFに記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、取扱金融商品取引業者が(i)顧客口及び自己口において管理する本受益権の配当金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、信託計算期日の5営業日前の日までに取扱金融商品取引業者に対する支払金額等を記載した配当金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。

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

取扱金融商品取引業者は、信託配当支払日までに、配当受領権の権利確定日時点でSecuritize PF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、保護預りに係る契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、各本受益者の証券口座に、本受益権の配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る配当金の支払いである旨を通知します。

また、受託者は、最終信託配当支払日までに、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の精算受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが信託終了日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、精算受益者に対する最終信託分配額（ただし、精算受益者に対する元本交付額を除きます。）は、信託終了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以て実施されるものとし、かかる配当の支払手続については業務規程に従うものとされています。また、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、本書の日付現在、業務規程においては、以下の手続が規定されています。

受託者は、信託終了日の8営業日前（以下「最終配当参照日」といいます。）に、当該最終配当参照日における、業務委託契約及び業務規程に基づくSTカストディアンの事務の終了時点でSecuritize PFに記録されている情報を参照のうえ、当該時点におけるSecuritize PFに記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、取扱金融商品取引業者が顧客口及び自己口において管理する本受益権の最終配当金額並びに自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、信託終了日の5営業日前の日までに取扱金融商品取引業者に対する支払金額等を記載した最終配当金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。

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

取扱金融商品取引業者は、償還金支払日までに、最終信託配当受領権及び償還金受領権の権利確定日である信託終了日時点でSecuritize PF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、保護預りに係る契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、各本受益者の証券口座に、本受益権の最終配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該最終配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る最終配当金の支払いである旨を通知します。

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

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

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

（ヘ）STカストディアンへの業務の委託

STカストディアンは、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を締結し、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転に必要な秘密鍵等の情報を管理し、セキュリティ・トークンを安全に管理しています。

（ト）本信託契約の変更等

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

上記にかかわらず、（i）本信託について信託法第103条第1項第1号から第4号までに掲げる事項に係る信託の変更（ただし、信託法第103条第1項第4号に掲げる受益債権の内容の変更については、本信託の商品としての同一性を失わせ、本受益者及び精算受益者の利益を害する変更に限ります。以下、本（ト）において「重要な信託の変更」といいます。）がなされる場合及び（ii）かかる重要な信託の変更には該当しないものの、以下のいずれかに関する変更であって本信託の商品としての同一性を失わせることとなる変更（以下、本（ト）において「非軽微な信託の変更」といいます。）がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得したうえで、あらかじめ、変更内容及び変更について異議ある本受益者は一定の期間（ただし、1か月以上とします。）内にその異議を述べるべき旨等を、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、（i）アセット・マネージャーの交代及び（ii）引受契約締結日以降に行われることのある税制改正に基づき、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を利益の配当ではなく受益権の元本の払戻しとして取り扱うために行う本契約の変更は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

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

j　その他本受益者及び精算受益者の利益を害するおそれのある事項

（チ）本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2025年6月13日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日において、その他金銭消費貸借契約に付随するプロジェクト契約及び担保契約等を締結し、ローン受益権の償還等のため、貸付実行日に本借入れを行いました。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、本借入れに係る債務を一切承継しないものとされています。

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

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・マネージャーの決定に従い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れを行うことができるものとされています。

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

また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意されています。

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

（2）【受益権】

① 受益者集会に関する権利

該当事項はありません。

② 受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第2条第7項に規定する受益債権を意味します。

本信託に係る受益権は、本受益権、精算受益権及びローン受益権の3種類とし、本信託の設定時における各受益権の当初の元本額は以下のとおりとしました。また、精算受益権及びローン受益権の発行数は、各1個としました。なお、受託者は、本借入れに係る貸付実行日において、本借入れによる借入金の実行代わり金をもってローン受益権に係る元本残額の償還を行いました。

・本受益権　　総額金828,000,000円（1口当たり金10,000円）
・精算受益権　　金10,000円（1個の金額）
・ローン受益権　　金984,000,000円（1個の金額）

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

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

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

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

④ 受益権の譲渡

本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。本受益権の譲渡に係る制限並びに譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る手続の詳細については、後記「第２ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」をご参照ください。

⑤ 課税上の取扱い

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

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

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

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

本受益権の分配金（当期未処分利益を超える分配は、元本の払戻しとして整理され、後述の譲渡所得等としての課税の取扱いを受けます。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））及び5％の地方税の合計）の税率で源泉徴収されます。

本受益権の分配金については、本受益者の選択により、（i）申告不要とすること、又は（ii）確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。（i）申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収のみで課税関係が終了します。（ii）確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失と損益通算をすることができます。また、本受益権の収益の分配を受益者が収入すべき時期（所得として認識すべき日。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おりますが、課税実務上の事情を受け、一般社団法人信託協会が定める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、課税当局より見解を受けており、本受益権における収益の分配はこちらにあたるものであります。

本受益権の譲渡損益及び本信託の解約又は終了による償還損益（元本の払戻しが行われた場合には、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（税率20.315％（15％の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1％（注））及び5％の地方税の合計）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）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を導入することとされています。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。

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

本受益権の分配金（当期未処分利益を超える分配は、元本の払戻しとして整理され、後述の譲渡損益としての課税の取扱いを受けます。）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。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、本信託の解約又は終了により法人である本受益者が受ける金銭の額が本受益権の元本額を超える金額は15.315%（15%の所得税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、収益の分配として課税されます。法人税申告において、当該源泉徴収税額は本受益権の元本保有期間に応じてその全部又は一部が所得税額控除の対象となります。また、本受益権の分配金、譲渡損益及び本信託の解約又は終了による償還損益については、法人税に係る所得の計算上、益金の額又は損金の額に算入されます。

⑥ 本受益権投資の特徴

本受益権は、国内アセット・マネジメント会社であるアセット・マネージャーによる不動産信託受益権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。

本受益権の主な特徴は以下の3点です。

＜福祉貢献型建物への投資＞

本受益権の裏付けとなる「プロシード両国２」及び「プロシード千鳥町」は、東京都とスターツグループ（スターツコーポレーション株式会社とその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）が共同で組成した官民連携福祉ファンドにて保有実績のある「福祉貢献型建物」です。本受益権は、待機児童数削減等の社会課題解決に資する不動産への投資ができる商品です。

＜投資対象が明確な少数物件投資＞

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

	現物不動産	不動産ST		J-REIT
裏付けとなる投資対象	単一不動産	少数不動産～複数不動産		複数不動産
投資単位	大口投資	公募 小口投資（証券）	私募 中～大口投資（証券）	小口投資（証券）

＜有価証券税制が適用される不動産投資商品＞

本受益権は申告分離課税等に基づく税制が適用されます。

	現物不動産	不動産ST	J-REIT
保有期間中の所得税	不動産所得（総合課税）	配当所得（申告分離課税等）	配当所得（申告分離課税等）
売却時の所得税	土地建物等に係る譲渡所得（申告分離課税）	上場株式等に係る譲渡所得等（申告分離課税等）	上場株式等に係る譲渡所得等（申告分離課税等）

＜専門家の運用管理により、運用期間中及び売却時における運用成果の極大化が期待＞

本受益権は、賃貸仲介事業を中心に幅広く事業を展開するスターツグループの一角を占め、上場REIT、私募ファンド合わせて幅広い不動産運用実績を有するアセット・マネージャーがアセット・マネジメント業務を受託します。

	現物不動産	不動産ST	J-REIT
運用管理	不動産保有者	専門家	専門家
運用期限	無	有	無

＜目先の市場環境に左右されない投資が可能＞

運用期間中、投資対象不動産の期末鑑定評価額に基づき算出された含み損益を加味して算出された純資産額（以下「NAV」といいます。）を基準に、取扱金融商品取引業者が定める価格での売買により換金することが可能です（詳細については、後記「第２ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」をご参照ください。）。

	現物不動産	不動産ST	J-REIT
価格変動要因	不動産価格 （長期的要因）	鑑定評価額に基づく時価評価 （長期的要因）	投資法人の投資口価格 （短期的要因）
価格変動間隔	長期	長期	短期

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

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、2030年1月期の信託計算期間（2029年8月1日から2030年1月31日）に本件不動産受益権の全部の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、当該本件不動産受益権の売却後に行われることになります（後述の早期売却の場合及び運用期間を延長した場合における当該延長した期間中の売却の場合においても同様です。）。

ただし、信託設定日の1年後から2029年7月期まで（2026年6月17日から2029年7月31日）の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権の全部を早期売却する場合があります。

また、2030年1月期の信託計算期間が終了する2030年1月31日までの間に本受益者の利益最大化のために必要とアセット・マネージャーが判断する場合、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を検討するとともに、信託計算期間である2030年1月期が終了した後から3年間（2033年1月31日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。

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

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

（注） 本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日までに行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却価格は保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。

⑦ アセット・マネージャーのご紹介

＜アセット・マネージャー：スターツアセットマネジメント株式会社について＞

スターツアセットマネジメント株式会社は、東京証券取引所プライム市場に上場しているスターツコーポレーション株式会社の100％子会社であり、資産規模1,000億円を超える住宅系J-REITの運用を行う会社です。不動産仲介部門であるスターツピタットハウス株式会社、不動産管理部門であるスターツアメニティー株式会社等、スターツグループ各社と連携を図って運用をすることで、きめ細やかなサービス体制を構築しています。

また、PPP（注1）/PFI（注2）物件等の開発についても積極的に推進しており、公共施設・商業施設・共同住宅・ホテル等、様々な施設の開発及び運営のマネジメントを担っています。

（注1） Public Private Partnershipの略。従来、地方自治体が公営で行ってきた事業について、民間事業者が計画段階から参加をし、その後の設備投資や運営も行う手法。

（注2） Private Finance Initiativeの略。公共施設等の建設・維持管理・運営などを、民間の資金・経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

（３）【内国信託受益証券の取得者の権利】

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

4【信託財産を構成する資産の状況】

（1）【信託財産を構成する資産の運用（管理）の概況】

（単位：千円）

		当特定期間
		2026年7月31日
	総資産額	1,938,866
	負債総額	1,142,994
	純資産総額	795,872

（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】

（単位：千円）

		第1期	第2期
		自　2025年 6月17日 至　2026年 1月31日	自　2026年 2月 1日 至　2026年 7月31日
	収益合計	63,654	50,116
	費用合計	74,556	43,230
	当期純利益又は当期純損失（△）	△10,901	6,915

（4）【買戻し等の実績】

該当事項はありません。

5【投資リスク】

(1) リスク要因

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

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

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

① 投資対象不動産に関するリスク

本信託は、信託財産を本件不動産受益権として保有しており、本件不動産受益権の信託財産は単一の不動産である投資対象不動産となっています。そのため、本信託は、経済的には、投資対象不動産を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

(イ) 投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

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

(ロ) 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

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

(ハ) 投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。とりわけ、本借入れに関しては、投資対象不動産に担保権が設定されており、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、投資対象不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。
・不動産によっては、法令や行政機関との合意等によりその譲渡が制限されたり、買戻権が設定される場合があり、そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、原状回復義務等の負担が生じることで、多額の損害を被る可能性があります。

(ニ) 投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

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

（ホ）投資対象不動産の処分に関するリスク

・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。

・投資対象不動産を処分する場合には、処分価額の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。

・投資対象不動産は複数の不動産です。前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 （イ） 管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権」に記載のとおり、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、配当効率等を考慮の上、投資対象不動産又は本件不動産受益権の全てを一括で、又は同一の信託計算期間内に処分する方針ですが、アセット・マネージャーのかかる方針どおりの処分ができる保証はなく、買主の債務不履行その他の理由によりかかる方針どおりに同一の信託計算期間内に処分できない場合、配当効率等が悪化し、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じ、又は本信託契約等その他の関連契約に抵触する等の影響が生じることにより、本受益権の収益や配当等に悪影響が生じるおそれがあります。また、当該売却方針に従い、投資対象不動産又は本件不動産受益権の処分を一括で、又は同一の信託計算期間内に行う場合、全ての投資対象不動産又は本件不動産受益権の買主や売却時期が、特定の相手先、信託計算期間に限定されることとなるため、個別の投資対象不動産又は本件不動産受益権毎に最適な売却時期、売却条件等を決定できるとは限らず、売却価格に悪影響が生じる可能性があります。

・強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

（ヘ）マスターリースに関するリスク

・投資対象不動産のマスターリース会社の資力が悪化する等により賃料の支払が滞る場合があります。

・マスターリース会社との間でパス・スルー型マスターリース契約が締結されており、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。

（ト）住居への投資に関するリスク

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

（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等（権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。）が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。

・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件不動産受益権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、また委託者は2025年9月8日付で解散し、2025年12月23日付で清算手続を結了しているため、当該損害賠償請求によって損害を回復することは困難です。

・また、投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象不動産の処分及び建替え等に際して事実上の困難が生じる可能性等があります。さらに、私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は投資対象不動産の価値が減殺される可能性があります。

（リ）投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

・火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値、収益及び費用が影響を受ける可能性があります。

（ヌ）少数物件に依拠するリスク

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

② 本受益権に関するリスク

（イ）本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

・本受益権は、金融商品取引所等に上場されておらず、その予定もありません。取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼしうると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等の一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取引が実施されない可能性があることから、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。また、本受益権の譲渡の機会は、2026年1月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日以降になります。したがって、本受益権を売却（又は購入）しようとする際に、希望する時期に希望する価格で売却（又は購入）することができない可能性があります。

・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。受託者の事前承諾を得るためには、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、Securitize PFにおいて、受託者に対する本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う必要があります。これらの手続に沿った請求が行われない場合には、受託者による本受益権の譲渡の承諾は行われず、本受益権の譲渡は成立しません。また、各信託計算期日（信託終了日を含みます。）の10営業日前の日（同日を含みます。）から当該信託計算期日の2営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、各信託計算期日（信託終了日を含みます。）の8営業日前の日（同日を含みます。）から当該信託計算期日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（注）（本受益権の譲渡及び相続による承継に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。

・本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第２ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」をご参照ください。

（注） 名義書換請求については、大型連休や年末年始休暇等において銀行営業日に休業となり、対応できない場合がございます。詳しくは口座を開設されている取扱金融商品取引業者にお尋ねください。以下同じです。

（ロ）本受益権の価格に関するリスク

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

（ハ）本受益権の信託配当及び元本償還に関するリスク

・本受益権について、信託配当及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。信託配当は、本信託の利益の金額が減少した場合には減少するほか、配当停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。

・本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日までに行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会及び売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却機会及び売却価格は保証されないため、本件不動産受益権の全部若しくは一部の売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。本受益権の元本償還の時期については最長約3年間の期間延長が可能とされていますが、かかる期間延長を行った場合であっても、本件不動産受益権の売却機会やより高値での売却が保証されるわけではなく、本件不動産受益権の売却ができない可能性や、元本償還を実施するため、廉価での売却が行われる可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意されています。

③ 仕組みに関するリスク

（イ）受益証券発行信託及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）、不動産管理処分信託の委託者、受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（マスターリース会社を含みます。）、並びに本受益権の買取引受及び本受益権の募集事務を行う引受人等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。

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

（ロ）本借入れに関するリスク

・本借入れのような一定の資産を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れにおいては、一般に、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等が設けられています。したがって、受託者はこれらの条項による制約を受けており、当該制約を遵守することを強いられる結果、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、当該借入れ時点の鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当が制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。

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

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

（ハ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

・本受益権の売買その他の取引にあたっては、Securitizeが運営、管理するブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、かつ、本受益権はブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズム（ブロックチェーンネットワークにおける合意形成の方法）を用いて、権利の移転や記録の管理が行われるため、サイバー攻撃により不正アクセスが行われた場合等には、本受益権に係る情報が流出し、又は本受益権に係る記録が改ざんされ若しくは消滅する可能性があります。その結果、本受益権の実体法上の権利関係と記録に乖離が生じ、技術的な理由によりブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズムにおける本受益権に係る記録を改ざん等が発生する前の時点の記録に戻すことが困難となるおそれがあります。かかる場合には、実体法上の権利者に対する本受益権の信託配当及び元本償還が行われなくなる、実体法上の権利者が本受益権を譲渡することができなくなる、又は本受益権の譲渡に係る記録ができなくなること等により、損害を被る可能性があります。

・その他上記以外の原因により本受益権の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本受益権を管理する受託者が管理するシステムや利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、権利の移転や記録の管理をSecuritize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には、本受益権の信託配当及び元本償還、譲渡及び譲渡に係る記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。

・本受益権の権利の帰属に係る記録の管理は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を通じて行われることから、本受益者の情報は情報システム上登録されます。当該情報は受託者及び受託者が業務を委託するみずほ証券株式会社及びスターツ証券株式会社によって適切に管理されていますが、サイバー攻撃により不正アクセスが行われ、当該情報の漏洩や不正利用等の事態が生じるおそれがあります。

・本受益権は、Securitize PF上に記録されます。したがって、Securitize PFが受託者の期待どおりに利用できない場合又はSecuritize PFからの提供データに何らかの事由により誤りがあった場合、本受益権等の保有、譲渡に関して影響が生じることにより、損害を被る可能性があります。また、Securitize PFは、Securitizeによって運営及び管理され、また、Securitize PF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は、Securitizeのみが保有します。そのため、受託者が管理するシステムや利用する通信回線に重大な障害が生じた場合又はその信用状況等が悪化し受託者の期待どおりに業務を行うことができない場合等は、本受益権の保有、譲渡に関して影響が生じることにより、損害を被る可能性があります。

・本受益権の譲渡に係る受託者に対する譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求は、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じて行いますが、後記「第３ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料」に記載のとおり、STカストディアンが取扱金融商品取引業者からの各種通知を受領する時間によっては、受託者の承諾及び受益権原簿の記録が翌営業日となる場合があります。この場合には、STカストディアンに対する通知に記載された情報にかかわらず、受益権原簿への記録が行われた日が譲渡日と取り扱われるため、当事者が当初想定した日に本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。

（ニ）本受益権の償還タイミングに関するリスク

・本受益権の償還タイミングについては、アセット・マネージャーの判断により、信託設定日から最短約1年での早期売却、又は2030年1月期が終了した後から最長3年の期間延長が可能とされていますが、本件不動産受益権を処分する場合には、処分価額水準の保証はなく、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。売却の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」をご参照ください。

（ホ）その他の仕組みに関するリスク（関係者への依存と利益相反のリスク）

・不動産信託受託者からの賃貸先（マスターリース会社を含みます。）その他の不動産信託受託者の契約相手方の一部は、アセット・マネージャーの完全親会社の子会社であるスターツアメニティー株式会社であるため、利益相反関係が存在することから、アセット・マネージャーが、不動産信託受託者又は本受益者の利益以上に当該取引の相手方の利益を図り、不動産信託受託者に損害を生じさせる可能性があります。本受益権の発行に関しては、スターツコーポレーション株式会社の100%子会社であるグループ会社（以下「スターツ関係会社」という。）が本受益権発行の仕組みの主要な関係者となっており、具体的には、（i）スターツコーポレーション株式会社の100%子会社であるスターツ信託株式会社が、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者及び受益証券発行信託に係る本信託の受託者兼STカストディアン、（ii）スターツコーポレーション株式会社の100%子会社であるスターツアセットマネジメント株式会社がアセット・マネージャー、（iii）スターツコーポレーション株式会社の100%子会社であるスターツアメニティー株式会社が、プロパティマネージャー兼マスターリース会社、（iv）スターツコーポレーション株式会社が、本受益権の約5%に対する投資者、（v）スターツコーポレーション株式会社の100%子会社であるスターツ証券株式会社が、本受益権募集の引受幹事会社という異なった立場及び役割で関与しており、本仕組みはスターツ関係会社に大きく依存しています。それぞれの立場における各スターツ関係会社の利益は必ずしも本受益権の他の投資者の利益と一致するとは限りませんが、各スターツ関係会社のうちスターツアセットマネジメント株式会社は投資運用業者として、スターツ証券株式会社は第一種金融商品取引業者として及びスターツ信託株式会社はST化された受益証券発行信託の発行者として、それぞれ金融商品取引法、信託法、信託業法等の各種法令諸規則等に基づいて投資者に対する善管義務又は忠実義務に即して業務を行っています。これらのスターツ関係会社では、法令諸規則等を遵守すべく、役員及び従業員に対する法令等遵守の徹底や不正行為等の未然防止に向けた体制整備を行うとともに、利益相反管理マニュアルの制定や研修の実施等により全社的なコンプライアンス意識の向上に努めていますが、役員及び従業員が法令諸規則等を遵守しなかった場合等には利益相反の問題が生じ、本受益者の利益以上にスターツ関係会社の利益を図り、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

④ 税制関連リスク

・本信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや税の取扱いが変更となること又は本信託が特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合には、本信託の税負担が増大し、又は本信託の維持が困難になる可能性があります。

・本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、取扱金融商品取引業者及びSecuritizeのリスク管理体制

（イ）意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

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

a 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、「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」によることも考えられます。

b 記録の改ざん・消滅に対する低減策

「秘密鍵の保全」としては、受益者からの委託により秘密鍵の管理を行うSTカストディアンが、Securitize PFの提供するセキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵を外部からアクセス不可な状態で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。Securitize PFにおいて、受託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、システムを提供するSecuritizeが、所定のルールに基づき、想定シナリオの網羅的な実行可能性を予め確認する業務サイクルテストの実施といったシステムトラブルの未然防止策を講じています。

c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応

意図しない財産的価値の移転が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としてのスターツ信託株式会社が、受益権原簿としてのSecuritize PF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、受託者が持つSecuritize PFに対する権限を用いて、意図しない移転が発生する前の状態に戻す内容のトランザクションを新たに作成、DLTに取り込むことにより、意図しない財産的価値の移転が起きる前の状態に復旧します。

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、Securitize PF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、受益権原簿への移転の記録の都度システムより出力する最新の予備データを受益権原簿とみなし、受託者及びSTカストディアンがシステム外でデータ連携及び受益権原簿の更新を実施することにより業務を継続します。システム復旧後は、更新済み予備データを、上記「（イ）意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制　c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応」に記載の受託者の持つ権限に基づき、Securitize PFの記録内容についても正しい状態に復旧します。なお、受益権原簿記載事項を記載した書面の交付並びに受益権原簿の閲覧及び謄写の交付等の一定の業務についてはシステム復旧後に対応することとしています。

② アセット・マネージャーのリスク管理体制

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

（イ）リスク管理規程の策定・遵守

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

（ロ）組織体制

アセット・マネージャーは、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンスオフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会の審議を経て、取締役会の決議を要するという厳格な手続を要求しています。このような会議体による様々な観点からの検討により、アセット・マネージャーは、リスクの存在及び量を十分に把握します。

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

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

６【信託財産の経理状況】

本信託財産の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「財務諸表等規則」といいます。）及び受益証券発行信託計算規則に基づいて作成されています。

本信託財産は、金融商品取引法193条の2第1項の規定に基づき、当信託計算期間（2026年2月1日から2026年7月31日まで）の財務諸表について監査法人日本橋事務所の監査を受けています。

（１）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前特定期間 （2026年1月31日現在）	当特定期間 （2026年7月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※5 42,521	※5 57,421
信託現金及び信託預金	※5 43,600	※5 43,978
未収入金	1,121	897
前払費用	4,701	5,016
未収還付消費税等	43,681	43,681
その他	2	33
流動資産合計	135,628	151,027
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	832,822	832,822
減価償却累計額	△11,222	△20,827
信託建物（純額）	※5 821,599	※5 811,994
信託構築物	7,357	7,357
減価償却累計額	△254	△473
信託構築物（純額）	※5 7,102	※5 6,884
信託工具、器具及び備品	1,001	1,001
減価償却累計額	△12	△87
信託工具、器具及び備品（純額）	※5 988	※5 913
信託土地	※5 930,869	※5 930,869
有形固定資産合計	1,760,560	1,750,662
無形固定資産		
ソフトウエア	2,343	2,078
無形固定資産合計	2,343	2,078
投資その他の資産		
長期前払費用	15,718	13,473
投資その他の資産合計	15,718	13,473
固定資産合計	1,778,622	1,766,213
繰延資産		
創立費	24,328	21,625
繰延資産合計	24,328	21,625
資産合計	1,938,579	1,938,866

（単位：千円）

	前特定期間 （2026年1月31日現在）	当特定期間 （2026年7月31日現在）
負債の部		
流動負債		
未払収益分配金	－	6,872
未払金	5,682	6,219
未払費用	145	55
未払消費税等	－	413
その他	6,972	－
流動負債合計	12,799	13,560
固定負債		
長期借入金	※5 1,105,000	※5 1,104,277
信託預り敷金及び保証金	※5 24,952	※5 25,157
固定負債合計	1,129,952	1,129,434
負債合計	1,142,751	1,142,994
元本等の部		
元本		
一般受益権	※1,※2 828,000	※1,※2 828,000
精算受益権	※1,※2 10	※1,※2 10
受益権調整引当額	※1 △32,181	※1 △32,181
元本合計	795,828	795,828
留保金		
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	－	※1 43
留保金合計	－	43
元本等合計	795,828	795,872
負債元本等合計	1,938,579	1,938,866

（２）【損益計算書】

（単位:千円）

	前特定期間 （自 2025年 6月17日 至 2026年 1月31日）	当特定期間 （自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日）
経常収益		
賃貸事業収入	※1 63,654	※1 50,116
経常収益合計	63,654	50,116
経常費用		
賃貸事業費用	※1 21,378	※1 19,993
資産運用報酬	3,199	2,550
受託者報酬	3,127	3,000
会計監査人費用	－	1,500
支払利息	8,598	8,500
融資関連費用	1,045	1,045
支払手数料	30,152	29
その他経常費用	7,053	6,582
経常費用合計	74,556	43,200
経常利益又は経常損失（△）	△10,901	6,915
当期純利益又は当期純損失（△）	△10,901	6,915

【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1．固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（信託財産を含む）

定額法を採用しています。

なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。

信託建物　15～58年

信託構築物　15年

信託工具、器具及び備品　6年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しています。

なお、ソフトウエアについては、社内利用可能期間5年で償却しています。

(3) 長期前払費用

定額法を採用しています。

2．繰延資産の処理方法

(1) 創立費

5年間で均等償却しています。

3．収益及び費用の計上基準

本信託財産における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。

(1) 収益認識の基準

① 本件不動産受益権の売却

本件不動産受益権の売却については、本件不動産受益権の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。なお当特定期間において不動産売却損益はありません。

(2) 固定資産税等の処理方法

保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当特定期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。

4．その他財務諸表作成のための基礎となる事項

(1) 不動産受益権に関する会計処理方法

投資対象不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

① 信託現金及び信託預金

② 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地

③ 信託預り敷金及び保証金

(2) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に参入しています。

（会計基準等の改正に伴う会計方針の変更）

（受益証券発行信託計算規則の適用）

令和7年4月1日改正に係る受益証券発行信託計算規則を当特定期間の期首から適用しています。

受益証券発行信託計算規則の適用に伴い、元本の払戻しを実施する際は、受益権調整引当額の計上に代わり、当特定期間より元本を直接減少させることとしました。

当該改正は、経過的な取扱いとして過去の特定期間に係る財務諸表に遡及適用されません（受益証券発行信託計算規則附則第1条）。前特定期間以前に計上された受益権調整引当額は当特定期間以降の財務諸表においても引き続き表示され、信託終了時までに全額戻し入れることとなります（受益証券発行信託計算規則附則第2条）。

また、本信託においては、従来、受益権調整引当額を特定期間末日に認識していましたが、当該改正を受け

て、受益証券発行信託計算規則第25条の2に基づく元本の減少を実施する場合は、元本の払戻しの基準日が当特定期間末日であっても、当該元本の減少に係る会計上の認識日を特定期間末日後に迎える信託配当支払日としています。（したがって、当特定期間末日における貸借対照表においては、元本の減少を認識しておりません。）

上記の会計方針の変更は、受益権調整引当額の計上に代えて元本金額を減少させることを要請するものであり、いずれも元本等の部に表示されることから、当期純利益に影響を与えるものではないため、1口当たり当期純利益に影響を与えるものではありません。一方で、本信託においては会計上の認識日を特定期間末日から信託配当支払日に変更したことを受け、貸借対照表の元本等の総額は従来の方法と比較して10,101千円増加しており、その結果、当特定期間における1口当たり純資産（一般受益権）は、従来の方法と比較して122円増加しております。

（表示方法の変更）

（損益計算書関係）

令和7年4月1日改正の受益証券発行信託計算規則を当特定期間より適用しております。これにより、従前は損益計算書に含めて表示していた利益処分計算を、元本の減少に係る分配とあわせて分配金計算として注記することとしました（受益証券発行信託計算規則第35条第2項）。当該表示方法の変更に伴う影響については、「損益計算書に関する注記 2. 分配金計算に関する事項」をご参照ください。

（未適用の会計基準等）

リースに関する会計基準等

「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）

「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）　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号の定めを個別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1月期の期首から適用します。

(3)　当該会計基準等の適用による影響

「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。

（貸借対照表に関する注記）

1．元本及び留保金の変動

前特定期間（自　2025年6月17日　至　2026年1月31日）

（単位：千円）

	元本等						元本等合計
	元本				留保金	留保金合計	
	一般受益権	精算受益権	ローン受益権	受益権調整引当額	次期繰越利益		
当特定期間期首残高	－	－	－	－	－	－	－
当特定期間変動額							
設定	828,000	10	984,000	－	－	－	1,812,010
ローン受益権の償還	－	－	△984,000	－	－	－	△984,000
当期純損失（△）	－	－	－	－	△10,901	△10,901	△10,901
受益権調整引当益	－	－	－	△32,181	32,181	32,181	－
利益処分額	－	－	－	―	△21,279	△21,279	△21,279
当特定期間変動額合計	828,000	10	－	△32,181	－	－	795,828
当特定期間期末残高	828,000	10	－	△32,181	－	－	795,828

当特定期間（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

（単位：千円）

	元本等					元本等合計
	元本			留保金	留保金合計	
	一般受益権	精算受益権	受益権調整引当額	次期繰越利益		
当特定期間期首残高	828,000	10	△32,181	－	－	795,828
当特定期間変動額						
当期純利益	－	－	－	6,915	6,915	6,915
利益処分額	－	－	－	△6,872	△6,872	△6,872
当特定期間変動額合計	－	－	－	43	43	43
当特定期間期末残高	828,000	10	△32,181	43	43	795,872

2．受益権の種類及び総数に関する事項

前特定期間（自　2025年6月17日　至　2026年1月31日）

受益権の種類	当特定期間期首（口）	当特定期間増加（口）	当特定期間減少（口）	当特定期間期末（口）
一般受益権	－	82,800	－	82,800
精算受益権	－	1	－	1
ローン受益権	－	1	1	－

当特定期間（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

受益権の種類	当特定期間期首（口）	当特定期間増加（口）	当特定期間減少（口）	当特定期間期末（口）
一般受益権	82,800	－	－	82,800
精算受益権	1	－	－	1

3. 配当に関する事項

前特定期間（自　2025年6月17日　至　2026年1月31日）

受益権の種類	配当金の総額（千円）	1口当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
一般受益権	21,279	257	2026年1月31日	2026年1月31日
精算受益権	－	－	－	－

当特定期間（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

受益権の種類	配当金の総額（千円）	1口当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
一般受益権	6,872	83	2026年7月31日	2026年9月30日
精算受益権	－	－	－	－

4. 元本の減少に関する事項

当特定期間（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

受益権の種類	元本減少の総額（千円）	1口当たり元本減少額（円）	元本減少割合	基準日	効力発生日
一般受益権	10,101	122	0.013	2026年7月31日	2026年9月30日
精算受益権	－	－	－	－	－

（注）元本の減少は、受益証券発行信託計算規則第25条の2に基づき信託元本を原資として実施され、会計処理上は信託配当支払日（効力発生日）に認識されることから、当特定期間末時点の当期貸借対照表の元本金額は、当該元本の減少の直前の額となります。

5. 担保に供している資産及び負債

担保に供している資産は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前特定期間（自　2025年6月17日 至　2026年1月31日）	当特定期間（自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）
現金及び預金	42,521	57,421
信託現金及び信託預金	43,600	43,978
信託建物	821,599	811,994
信託構築物	7,102	6,884
信託工具、信託器具及び備品	988	913
信託土地	930,869	930,869
信託預り敷金及び保証金	△24,952	△25,157
合計	1,821,730	1,826,905

担保付債務は次のとおりです。

（単位：千円）

	前特定期間（自　2025年6月17日 至　2026年1月31日）	当特定期間（自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）
長期借入金	1,105,000	1,104,277
合計	1,105,000	1,104,277

（損益計算書に関する注記）

1．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前特定期間 （自 2025年 6月17日 至 2026年 1月31日）	当特定期間 （自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日）
Ａ．不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	58,422	46,286
共益費	4,554	3,512
その他賃貸事業収入	677	318
不動産賃貸事業収益合計	63,654	50,116
Ｂ．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	6,297	5,064
修繕費	586	374
公租公課	－	1,848
信託報酬	374	298
水道光熱費	1,636	1,317
損害保険料	420	315
減価償却費	11,490	9,898
その他賃貸事業費用	573	876
不動産賃貸事業費用合計	21,378	19,993
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	42,275	30,123

2．分配金計算に関する事項

（単位：千円）

	前特定期間 （自 2025年 6月17日 至 2026年 1月31日）	当特定期間 （自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日）
Ａ．利益処分に係る分配金計算		
当期純利益又は当期純損失（△）	△10,901	6,915
前期繰越利益	－	－
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	△10,901	6,915
受益権調整引当益※1	32,181	－
受益権収益分配金	21,279	6,872
一般受益権(a)	21,279	6,872
精算受益権(b)	－	－
次期繰越利益	－	43
Ｂ．元本の減少に係る分配金計算※2		
分配前元本金額	828,010	828,010
一般受益権	828,000	828,000
精算受益権	10	10
元本の減少額※1	－	10,101
一般受益権(c)	－	10,101
精算受益権(d)	－	－
分配後元本額	828,010	817,908
一般受益権	828,000	817,898
精算受益権	10	10
Ｃ．分配金総額		
受益権収益分配金	21,279	6,872
一般受益権(a)	21,279	6,872
精算受益権(b)	－	－
元本の減少額※1	－	10,101
一般受益権(c)	－	10,101
精算受益権(d)	－	－
分配金総額	21,279	16,974
一般受益権(a ＋ c)	21,279	16,974
精算受益権(b ＋ d)	－	－

※1.前特定期間では当期未処分利益を超える金銭の分配を「受益権調整引当益」で計上していたところ、受益証券発行信託計算規則改正（令和7年4月1日改正）の適用により、当特定期間は「元本の減少額」としています。

※2.元本の減少が会計上認識されるのは信託配当支払日となるため、貸借対照表の元本金額は減少前のものとなります。

（リース取引に関する注記）

該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本信託は、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行に対する借入れにより資金を調達しています。

(2) 金融商品の内容及びリスク

① 預金

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

② 信託預金

信託預金は、本信託財産である本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

③ 借入金

借入れの使途はローン受益権に係る元本金額の償還費用の支払、積立金及び留保金等の積立て及び留保、並びにそれらを行うことに係る諸費用の支払に限定されます。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

2. 金融商品の時価に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、現金及び預金、信託現金及び信託預金、未収入金、未収還付消費税等、未払金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しています。また、信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため、記載を省略しています。

前特定期間（自　2025年6月17日　至　2026年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
長期借入金	△1,105,000	△1,105,000	－

（※）負債に計上されているものについては、△で示しています。

当特定期間（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
長期借入金	△1,104,277	△1,104,277	－

（※）負債に計上されているものについては、△で示しています。

（注）長期借入金の決算日後の返済予定額

前特定期間（自　2025年6月17日　至　2026年1月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	-	-	-	-	1,105,000	-

当特定期間（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	－	－	－	1,104,277	－	－

3. 金融商品のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

(1)　時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

該当事項はありません。

(2)　時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

前特定期間（自　2025年6月17日　至　2026年1月31日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	－	1,105,000	－	1,105,000

当特定期間（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	－	1,104,277	－	1,104,277

（注）時価の算定に用いた評価技法とインプットの説明

長期借入金は、変動金利により短期間で市場金利を反映し、本信託の信用状態は借入実行後に大きく異なっていないことから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しています。

（デリバティブ取引に関する注記）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本信託は、東京都墨田区及び大田区において、保育所兼共同住宅の建物（土地を含む）を有しています。

2. 賃貸等不動産の時価等に関する事項

（単位：千円）

		前特定期間 （自　2025年6月17日 至　2026年1月31日）	当特定期間 （自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	－	1,760,560
	期中増減額	1,760,560	△9,898
	期末残高	1,760,560	1,750,662
期末時価		1,807,000	1,817,000

（注1）前特定期間増減額のうち、主な増加額は保育所兼共同住宅の購入によるものであり、主な減少額は減価償却費によるものです。当特定期間増減額のうち、主な減少額は減価償却費によるものです。

（注2）前特定期間及び当特定期間期末の時価は、不動産鑑定会社による鑑定評価額によるものです。

（注3）賃貸等不動産に関する損益は、損益計算書に関する注記に記載のとおりです。

（関連当事者との取引に関する注記）

前特定期間（自　2025年6月17日　至　2026年1月31日）

（単位：千円）

種類	会社等の名称	議決権等の所有（非所有割合）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
受託者	スターツ信託株式会社	なし	不動産管理処分信託財産の管理	信託報酬	374	未払費用	56
				受益者変更報酬	11,000	－	－
同一の親会社をもつ会社等	スターツアメニティー株式会社	なし	不動産等の賃貸及び管理の委託	PM報酬	8,424	未払金	1,449
同一の親会社をもつ会社等	スターツアセットマネジメント株式会社	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬	3,199	未払金	3,519
				取得報酬	8,500	－	－

（注1）資本的支出に係るものを除き、取引金額は消費税等を含んでいません。

（注2）取引条件については、市場の実勢等に基づいて価格交渉の上決定しています。

当特定期間（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

（単位：千円）

種類	会社等の名称	議決権等の所有（非所有割合）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
受託者	スターツ信託株式会社	なし	不動産管理処分信託財産の管理	信託報酬	298	未払費用	55
同一の親会社をもつ会社等	スターツアメニティー株式会社	なし	不動産等の賃貸及び管理の委託	PM報酬	6,269	未払金	1,449
同一の親会社をもつ会社等	スターツアセットマネジメント株式会社	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬	2,550	未払金	2,805

（注1）資本的支出に係るものを除き、取引金額は消費税等を含んでいません。

（注2）取引条件については、市場の実勢等に基づいて価格交渉の上決定しています。

（セグメント情報等に関する注記）

1. セグメント情報

本信託は、不動産賃貸事業単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

(1) 製品およびサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 経常収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

前特定期間（自　2025年6月17日　至　2026年1月31日）

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連するセグメント名
スターツアメニティー株式会社	63,654	不動産賃貸事業

（注）経常収益については、「パス・スルー」型契約の全ての取引金額を記載しています。

当特定期間（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連するセグメント名
スターツアメニティー株式会社	50,116	不動産賃貸事業

（注）経常収益については、「パス・スルー」型契約の全ての取引金額を記載しています。

（1口当たり情報に関する注記）

	前特定期間 自　2025年6月17日 至　2026年1月31日	当特定期間 自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日
1口当たり純資産（一般）	9,611円	9,611円
1口当たり純資産（精算）	10,000円	10,000円
1口当たり当期純利益又は当期純損失（△）（一般）	△132円	83円
1口当たり当期純利益（精算）	-円	-円

（注1）1口当たり当期純利益又は当期純損失は、当期純利益又は当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

（注2）1口当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前特定期間 自　2025年6月17日 至　2026年1月31日	当特定期間 自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日
当期純利益又は当期純損失（△）（千円）	△10,901	6,915
一般受益権に係る当期純利益又は当期純損失（△）（千円）	△10,901	6,915
精算受益権に係る当期純利益（千円）	-	-
一般受益権の期中平均投資口数（口）	82,800	82,800
精算受益権の期中平均投資口数（口）	1	1

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

第２【証券事務の概要】

１【名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料】

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

① 本受益者から取扱金融商品取引業者への譲渡

取扱金融商品取引業者は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日（決済日）の前営業日の午後3時（以下、本①において「移転情報送付期限」といいます。）までに、(i) 本受益者の情報並びに (ii) 本受益権の数量（個数）等及び受渡日を記載した移転情報（本受益権の移転に係る情報を受益権管理システムに記録するために必要な情報の一式をいい、以下「移転情報」と総称します。）を作成し、受託者に移転実行請求（本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求をいいます。）を行います。取扱金融商品取引業者は、移転情報送付期限までに移転情報を受託者に送付できないことが判明した場合には、直ちに送付予定時刻を受託者に通知し、受託者は、かかる取扱金融商品取引業者の通知を踏まえて本受益権の受渡日を取得日として受益権管理システムに記録することを承諾するか否かを決定し、取扱金融商品取引業者に通知します。

② 取扱金融商品取引業者から投資家への譲渡

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

③ 受託者による手続き

受託者は、上記①又は②の移転情報を受領した後、翌日の受渡日当日に、取扱金融商品取引業者から決済完了の連絡を受けた場合、Securitize PFにて当該移転情報にかかるトランザクションを作成し、その後速やかに当該移転を承認し、Securitize PF上のデータベースに記録します。ただし、上記①又は②の移転情報を受領した日が営業日ではない場合又は当該受領が午後3時を過ぎていた場合で、受託者が上記①若しくは②に基づき本受益権の受渡日を取得日として受益権管理システムに記録する旨の承諾を行っていない場合又は承諾を行ったにもかかわらず取扱金融商品取引業者が通知した送付予定時刻までに移転情報を受領しなかった場合、受託者は、受領した当該移転情報に係るトランザクションを作成せず、速やかにその旨を取扱金融商品取引業者に通知します。当該通知を受けた取扱金融商品取引業者は、移転情報を受託者に送付した日の午後3時までに、上記①又は②の移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報を受託者に対して送付します。受託者は、当該移転情報を受領した場合、翌営業日に、取扱金融商品取引業者からの決済完了連絡を受け、当該移転情報にかかるトランザクションを作成し、その後速やかに当該移転を承認します。

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

取扱場所	スターツ信託株式会社　本店 東京都中央区日本橋三丁目1番8号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	スターツ信託株式会社 東京都中央区日本橋三丁目1番8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「Securitize PF」の利用に伴う報酬及び手数料は設定されておらず、受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。なお、受託者は、Securitizeに対し、本信託財産よりSecuritize PFの利用料を支払います。

＜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、取扱金融商品取引業者に対し、投資対象不動産の鑑定評価額に基づくNAVを基準に取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申し込むことができます。ただし、各信託計算期日（信託終了日を含みます。）の10営業日前の日（同日を含みます。）から当該信託計算期日の2営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、各信託計算期日（信託終了日を含みます。）の8営業日前の日（同日を含みます。）から当該信託計算期日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。

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

相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手続について

① 本受益者において相続が発生した場合は、相続に係る所定の手続を完了された相続人の方による取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能です。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、相続人たる地位を証明する書類などが必要になります。手続は取扱金融商品取引業者によって異なる場合がありますので、詳しくは口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

② 本受益者が、災害救助法（昭和22年法律第118号。その後の改正を含みます。）が適用された市区町村に居住されている口座名義人の場合、取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能です。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、罹災証明書、罹災届出証明書といった公的機関が証明する書類などが必要となります。手続については口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

２【本受益者に対する特典】

該当事項はありません。

３【内国信託受益証券の譲渡制限の内容】

取扱金融商品取引業者以外の本受益者は、相続、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以外の者に譲渡することはできません。

４【その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項】

該当事項はありません。

第３【受託者、委託者及び関係法人の情報】

１【受託者の状況】

（１）【受託者の概況】

① 資本金の額等

本書の日付現在、資本金は300百万円です。また、発行可能株式総数は、40,000株であり、10,000株を発行済です。会社設立来、資本金の額の増減はありません。

（イ）株式の総数

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	40,000

（ロ）発行済株式

種類	会計期間末現在発行数（株）（2026年3月31日）	有価証券報告書提出日現在発行数（株）	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	10,000	10,000	非上場・非登録	議決権有

② 受託者の機構

受託者は、監査役設置会社の機関設計を選択し、重要な業務執行の決定は取締役会から取締役社長へ大幅に委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、監査役が取締役会決議に参加することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っています。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

a 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、法令で定められた先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に委任しています。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、受託者グループの事業に関する深い知見を備えるとともに、金融、財務会計、リスク管理及び法令順守等に関する多様な知見・専門性を備えた、取締役4名で構成しています。

b 監査役

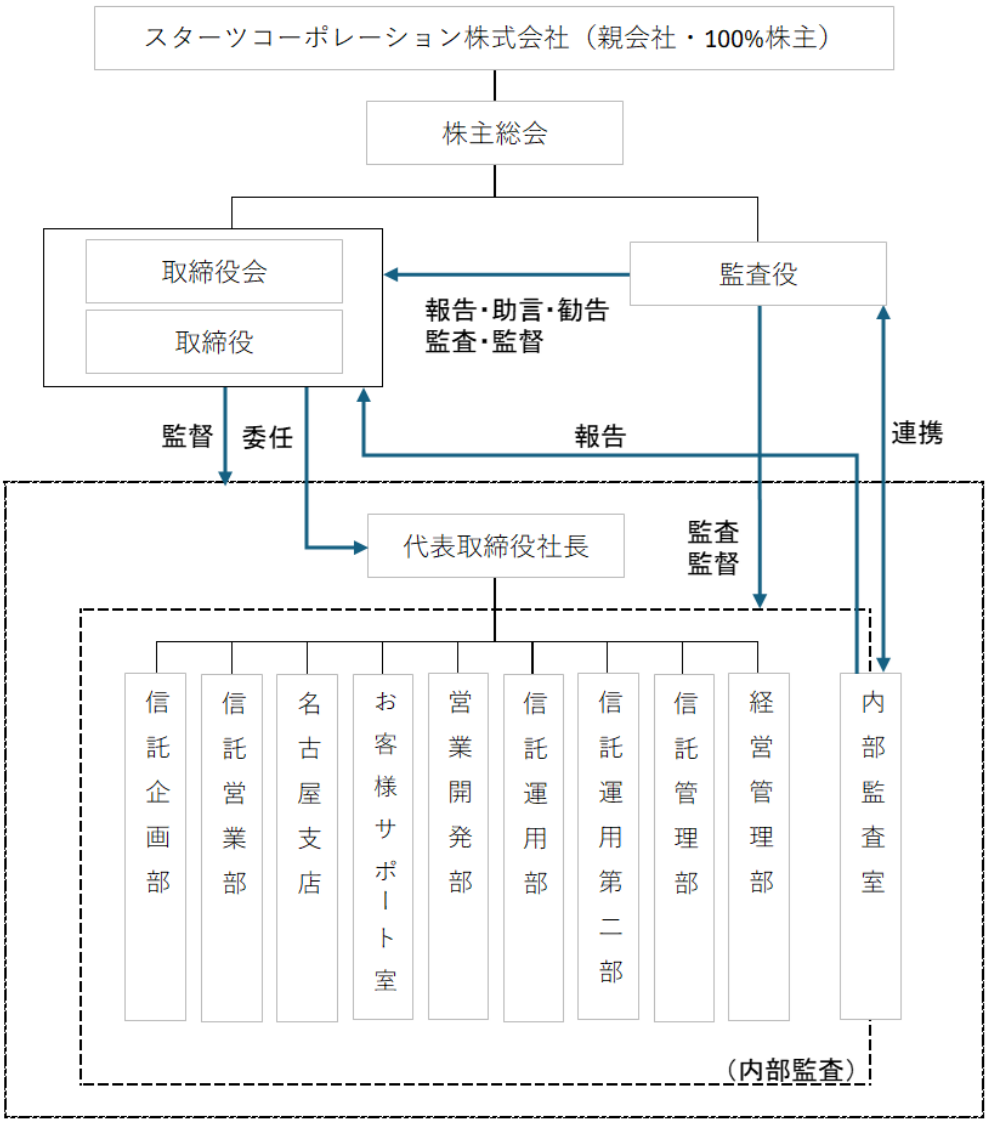
- 監査役は、監査役制度により策定された監査方針等に基づき、財産の状況調査を通じて、取締役の職務執行の監査、監督を行います。また、監査報告の作成を行い、取締役会にて報告します。

（ロ）その他の機関の設置等

- 受託者は、内部統制の有効性・適切性を検証かつ評価し、改善方法の勧告等を通じて経営の健全性に資することを目的として、内部監査機能の充実に努めています。
- 内部監査組織として、業務執行部門から独立した内部監査室を設置し、信託業務を行う全ての部門に対して十分な牽制機能が働く態勢を取っています。内部監査は、全ての部門の業務に対して、原則として年2回行い、内部管理の妥当性・有効性及び業務運営の適切性を検証し、その結果は取締役会に報告されます。

（ハ）模式図

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



・　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】

2026年3月31日現在、受託者の親会社であるスターツコーポレーション株式会社の下、受託者を含む子会社約90社で構成されるスターツグループは、不動産・金融・出版・高齢者支援・保育事業等、幅広い事業展開をしています。

受託者は、不動産業界において国内初の運用型信託会社として、2009年10月に信託業免許を取得し、同年12月に営業を開始しました。スターツグループ各社が長年培ってきた不動産運用ノウハウと、信託会社ならではの専門性を融合することで、遊休地を有効活用するための収益不動産の企画・設計から、入居者募集・家賃管理・建物管理まで一貫したサービスを提供しています。

2026年3月末日現在、受託者が受託する信託財産は、以下のとおりです。

科目	2026年3月31日現在 金額（百万円）
金銭信託以外の金銭の信託	157
包括信託	190,325
その他の信託	1,936
合計	192,419

（３）【経理の状況】

①　財務諸表及び財務諸表の作成方法について

受託者の財務諸表は財務諸表等規則ならびに、同規則第２条の規定に基づき、信託業法規則により作成しています。

②　監査証明について

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、当事業年度（2025年４月１日から2026年３月31日まで）の財務諸表について、監査法人日本橋事務所による監査を受けています。

③　連結財務諸表について

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。

④　財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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みを行っています。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に参加するなど、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更について的確に対応するための体制を整備しています。

⑤　財務諸表等

（イ）財務諸表

a　〈貸借対照表〉

（単位：千円）

	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	379,560	215,760
売掛金	22,504	15,713
貯蔵品	442	472
前払費用	8,603	8,739
関係会社預け金	500,000	500,000
未収入金	－	71,477
その他	297	628
流動資産合計	911,407	812,791
固定資産		
有形固定資産		
建物	20,366	20,366
減価償却累計額	△10,095	△11,455
建物（純額）	10,271	8,911
構築物	366	366
減価償却累計額	△79	△115
構築物（純額）	286	250
工具、器具及び備品	7,797	7,913
減価償却累計額	△4,934	△5,530
工具、器具及び備品（純額）	2,863	2,383
有形固定資産合計	13,420	11,544
無形固定資産		
ソフトウエア	19,939	22,965
無形固定資産合計	19,939	22,965
投資その他の資産		
投資有価証券	－	34,716
出資金	50	50
繰延税金資産	22,784	6,131
その他	39,030	4,876
投資その他の資産合計	61,864	45,773
固定資産合計	95,225	80,284
資産合計	1,006,632	893,075

（単位：千円）

	前事業年度 （2025年３月31日）	当事業年度 （2026年３月31日）
負債の部		
流動負債		
未払金	※27,221	※57,312
未払費用	4,175	4,018
未払消費税等	28,271	－
未払法人税等	75,081	24,905
前受金	11,266	1,230
預り金	9,090	12,632
賞与引当金	26,000	25,000
その他	731	779
流動負債合計	181,839	125,878
固定負債		
役員退職慰労引当金	15,325	17,225
固定負債合計	15,325	17,225
負債合計	197,164	143,103
純資産の部		
株主資本		
資本金	300,000	300,000
資本剰余金		
資本準備金	200,000	200,000
資本剰余金合計	200,000	200,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	309,467	249,971
利益剰余金合計	309,467	249,971
純資産合計	809,467	749,971
負債純資産合計	1,006,632	893,075

b　〈損益計算書〉

（単位：千円）

	前事業年度 （自　2024年４月１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	※1, ※2 729,496	※1, ※2 644,970
販売費及び一般管理費	※2, ※3 400,842	※2, ※3 394,221
営業利益	328,653	250,749
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	※2 622	※2 5,164
補助金収入	－	5,000
解約違約金	500	－
その他	144	51
営業外収益合計	1,267	10,215
営業外費用		
雑損失	54	257
営業外損失合計	54	257
経常利益	329,866	260,706
特別損失		
固定資産除却損	0	－
税引前当期純利益	329,866	260,706
法人税、住民税及び事業税	108,405	72,549
法人税等調整額	△10,140	16,652
法人税等合計	98,264	89,202
当期純利益	231,601	171,504

c　〈株主資本等変動計算書〉
前事業年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

（単位：千円）

	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	300,000	200,000	200,000	188,866	188,866	688,866	688,866
当期変動額							
剰余金の配当				△111,000	△111,000	△111,000	△111,000
当期純利益				231,601	231,601	231,601	231,601
当期変動額合計	－	－	－	120,601	120,601	120,601	120,601
当期末残高	300,000	200,000	200,000	309,467	309,467	809,467	809,467

当事業年度（自　2025年４月１日　至　2026年３月31日）

（単位：千円）

	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	300,000	200,000	200,000	309,467	309,467	809,467	809,467
当期変動額							
剰余金の配当				△231,000	△231,000	△231,000	△231,000
当期純利益				171,504	171,504	171,504	171,504
当期変動額合計	－	－	－	△59,495	△59,495	△59,495	△59,495
当期末残高	300,000	200,000	200,000	249,971	249,971	749,971	749,971

d　〈キャッシュ・フロー計算書〉

（単位：千円）

	前事業年度 （自　2024年４月１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	329,866	260,706
減価償却費	7,709	7,728
賞与引当金の増減額（△は減少）	5,000	△1,000
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	150	1,900
受取利息及び受取配当金	△622	△5,164
売掛金の増減額（△は増加）	8,784	6,791
未払金の増減額（△は減少）	15,596	31,804
未払消費税等の増減額（△は減少）	13,684	△28,271
その他	22,842	△46,293
小計	403,013	228,201
利息及び配当金の受取額	325	4,833
法人税等の支払額	△76,670	△120,284
営業活動によるキャッシュ・フロー	326,667	112,749
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,247	△1,279
有形固定資産の売却による収入	157	－
無形固定資産の取得による支出	△19,950	△9,312
関係会社預け金の預け入れによる支出	△500,000	－
投資有価証券の取得による支出	－	△34,716
その他	－	△240
投資活動によるキャッシュ・フロー	△521,040	△45,548
財務活動によるキャッシュ・フロー		
配当金の支払額	△111,000	△231,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△111,000	△231,000
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△305,373	△163,799
現金及び現金同等物の期首残高	684,933	379,560
現金及び現金同等物の期末残高	※379,560	※215,760

［注記事項］
（重要な会計方針）

１．資産の評価基準及び評価方法
（１）有価証券の評価基準及び評価方法
満期保有目的の債券
償却原価法（定額法）

（２）棚卸資産の評価基準及び評価方法
貯蔵品
最終仕入原価法

２．固定資産の減価償却方法
(1)有形固定資産
定率法を採用しております。ただし、2016年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。主な耐用年数は以下のとおりです。

建物	３年～15年
構築物	10年
工具、器具及び備品	３年～20年

(2)無形固定資産
定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

３．引当金の計上基準
(1)賞与引当金
従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。
(2)役員退職慰労引当金
役員の退職慰労金の支出に備えるため、内部規程に基づく期末要支給額を計上しております。

４．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）は以下のとおりであります。

(1)信託報酬
顧客から信託された土地・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おります。

(2)不動産仲介手数料
顧客との契約に基づき不動産の売買仲介義務を負っております。当該履行義務は顧客との媒介契約により成立した売買契約に関する物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡しが行われた時点で収益を認識しております。

(3)その他報酬
その他報酬につきましては、主に紹介等を含むサービスを提供する義務を負い、当該履行義務は一定の期間にわたり収益を認識しております。

５．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おります。

（重要な会計上の見積り）
該当事項はありません。

（会計方針の変更）
該当事項はありません。

（未適用の会計基準等）

（リースに関する会計基準等）

・「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およ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号の定めを個別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およ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します。

(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、現時点で評価中であります。

（貸借対照表関係）

※　関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。

	前事業年度 （2025年３月31日）	当事業年度 （2026年３月31日）
流動負債		
未払金	13,600千円	6,159千円

（損益計算書関係）

※１　顧客との契約から生じる収益

営業収益については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「注記事項（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」に記載しております。

※２　関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 （自　2024年４月１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）
営業取引による取引高		
営業収益	2,360千円	2,360千円
販売費及び一般管理費	32,899	35,021
営業取引以外の取引高	306	4,746

※３　販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度９％、当事業年度８％、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度91％、当事業年度92％であります

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あります。

	前事業年度 （自　2024年４月１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）
給料手当	137,316千円	154,800千円
役員報酬	27,140	27,454
減価償却費	7,709	7,728
役員退職慰労引当金繰入額	1,360	1,900
賞与引当金繰入額	26,000	25,000
退職給付費用	△7,964	△6,105
支払手数料	52,493	36,979

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

１．発行済株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数（株）	当事業年度 増加株式数（株）	当事業年度 減少株式数（株）	当事業年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	10,000	－	－	10,000
合計	10,000	－	－	10,000

２．自己株式に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

４．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	１株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2024年６月21日 株主総会	普通株式	111,000	11,100	2024年３月31日	2024年６月21日

(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）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	１株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2025年６月23日 株主総会	普通株式	231,000	利益剰余金	23,100	2025年３月31日	2025年６月23日

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株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数（株）	当事業年度 増加株式数（株）	当事業年度 減少株式数（株）	当事業年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	10,000	－	－	10,000
合計	10,000	－	－	10,000

２．自己株式に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

４．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	１株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2025年６月23日 株主総会	普通株式	231,000	23,100	2025年３月31日	2025年６月23日

(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)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	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 株主総会	普通株式	171,000	利益剰余金	17,100	2026年３月31日	2026年６月24日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自　2024年４月１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)
現金及び預金勘定	379,560千円	215,760千円
現金及び現金同等物	379,560	215,760

（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、必要な資金は自己資金で賄っております。一時的な余剰資金につきましては普通預金で保有しております。デリバティブ取引は行わない方針であります。

（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未収入金は顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては受託者の与信管理基準に則り、相手先ごとの期日及び残高管理を行うことで、回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

関係会社預け金は親会社であるスターツコーポレーション株式会社への預け金であり、随時、預託及び回収が可能なものであります。

投資有価証券については、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、保証金として供託している国債であり、定期的に時価を把握することにより管理を行っております。

営業債務である未払金及び未払費用、未払法人税等は、１年以内の支払期日であります。

２．金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（2025年3月31日）

記載事項はありません。

当事業年度（2026年3月31日）

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
投資有価証券	34,716	34,293	△423
資産計	34,716	34,293	△423

※「現金及び預金」については、現金であること、及び預金が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、注記を省略しております。「売掛金」、「関係会社預け金」、「未収入金」、「未払金」、「未払法人税等」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、記載を省略しております。

（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）

	１年以内（千円）	１年超５年以内（千円）	５年超10年以内（千円）	10年超（千円）
現金及び預金	379,560	－	－	－
売掛金	22,504	－	－	－
関係会社預け金	500,000	－	－	－
合計	902,064	－	－	－

当事業年度（2026年3月31日）

	１年以内（千円）	１年超５年以内（千円）	５年超10年以内（千円）	10年超（千円）
現金及び預金	215,760	－	－	－
売掛金	15,713	－	－	－
関係会社預け金	500,000	－	－	－
未収入金	71,477	－	－	－
投資有価証券 満期保有目的の債券 国債・地方債等	－	－	35,000	－
合計	802,951	－	35,000	－

３．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項
金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の３つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価
レベル2の時価：レベル1 のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価
レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

時価で貸借対照表に計上している金融商品
前事業年度（2025年3月31日）
記載事項はございません。

当事業年度（2025年3月31日）
記載事項はございません。

時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
前事業年度（2025年3月31日）
記載事項はございません。

当事業年度（2026年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
投資有価証券 満期保有目的の債券 国債・地方債等	－	34,293	－	34,293
資産計	－	34,293	－	34,293

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明
投資有価証券
債権は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっており、レベル２の時価に分類しております。

（有価証券関係）
満期保有目的の債券
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）

	種類	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債・地方債等	－	－	－
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	国債・地方債等	34,716	34,293	△423
合計		34,716	34,293	△423

（退職給付関係）
１．制度の概要
受託者は、親会社であるスターツコーポレーション株式会社と同様の退職給付制度で運用しているため、退職給付費用相当額を毎期精算しております。
なお、スターツコーポレーション株式会社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型の確定給付制度及び確定拠出制度を採用しております。
確定給付企業年金制度（すべて積立制度であります。）では、給与と勤務期間に基づいた一時金又は年金を支給しております。退職一時金制度では、退職給付として、給与と勤務期間に基づいた一時金を支給しております。

２．確定給付制度

受託者の退職給付費用相当額の精算額は、前事業年度△10,354千円、当事業年度△9,850千円であります。

３．確定拠出制度

受託者の確定拠出制度への要拠出額は、前事業年度2,389千円、当事業年度3,744千円であります。

（ストック・オプション等関係）

該当事項はありません。

（税効果会計関係）

１．繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 （2025年３月31日）	当事業年度 （2026年３月31日）
繰延税金資産		
賞与引当金	7,962千円	7,879千円
未払賞与社会保険料	1,278	1,266
未払事業税	4,673	1,785
役員退職慰労引当金	4,830	5,429
前受金	3,756	387
その他	282	376
小計	22,784	17,125
繰延税金資産合計	22,784	17,125
繰延税金資産の純額	22,784	17,125

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間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

	前事業年度 （2025年３月31日）	当事業年度 （2026年３月31日）
法定実効税率	当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の５以下であるため注記を省略しております。	30.6%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.3
住民税均等割		0.2
評価性引当額の増減		0.0
その他		3.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率		34.2

３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の集計

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和７年法律第13号）が2026年３月31日に公布され、2026年４月１日以後に開始する事業年度から防衛特別法人税が課されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は2026年４月１日に開始する事業年度の30.6%から2027年４月１日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については31.5%となります。この税率変更による影響は軽微であります。

４．法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

受託者はグループ通算制度を適用しており、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号2021年８月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

（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あります。

	前事業年度 （自　2024年４月１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）
信託報酬	563,834千円	550,312千円
不動産仲介手数料	103,225	73,498
その他報酬	62,436	21,159
計	729,496	644,970

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）４．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、注記を省略しております。

３．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

前事業年度(自　2024年４月１日　至　2025年３月31日)

	当事業年度	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	31,289千円	22,504千円
契約負債	7,409	11,266

契約負債は、主に信託事業の各契約に基づき認識した顧客からの前受金であり、収益の認識に伴い取り崩されます。

当事業年度(自　2025年４月１日　至　2026年３月31日)

	当事業年度	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	22,504千円	15,713千円
契約負債	11,266	1,230

契約負債は、主に信託事業の各契約に基づき認識した顧客からの前受金であり、収益の認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当初に予想される契約期間が１年超の重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報は記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)
[セグメント情報]
前事業年度(自　2024年４月１日　至　2025年３月31日)
受託者は、信託事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当事業年度(自　2025年４月１日　至　2026年３月31日)
受託者は、信託事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

[関連情報]
前事業年度(自　2024年４月１日　至　2025年３月31日)
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営業収益の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
本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。
(2) 有形固定資産
本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３．主要な顧客ごとの情報
外部顧客への営業収益のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

当事業年度(自　2025年４月１日　至　2026年３月31日)
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営業収益の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
本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。
(2) 有形固定資産
本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３．主要な顧客ごとの情報
外部顧客への営業収益のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

[報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報]
該当事項はありません。

[報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報]
該当事項はありません。

[報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報]
該当事項はありません。

［関連当事者情報］

１．関連当事者との取引

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　2024年４月１日　至　2025年３月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	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（千円）	科目	期末残高（千円）
親会社	スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区	11,039,484	持株会社	100%	経費等の支払	経費等の支払	32,899	未払金	13,600
						資金の預入	資金の預入	500,000	関係会社預け金	500,000
							貸付金利息	306	未収収益（利息）	297

当事業年度（自　2025年４月１日　至　2026年３月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	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（千円）	科目	期末残高（千円）
親会社	スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区	11,039,484	持株会社	100%	経費等の支払	経費等の支払	35,021	未払金	6,159
						資金の預入	資金の預入	－	関係会社預け金	500,000
							貸付金利息	4,746	未収収益（利息）	467

（注）１．上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

２．取引条件及び取引条件の決定方針等

上記の会社との取引に関しましては、価格交渉の上、一般取引条件と同様に決定しております。

２．親会社に関する注記

親会社情報

スターツコーポレーション株式会社（東京証券取引所プライム市場に上場）

（１株当たり情報）

	前事業年度 （自　2024年４月１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株当たり純資産額	80,946.78円	74,997.20円
１株当たり当期純利益金額	23,160.18円	17,150.42円

（注）１．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

２．１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 （自　2024年４月１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）
当期純利益（千円）	231,601	171,504
普通株主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通株式に係る当期純利益（千円）	231,601	171,504
期中平均株式数（株）	10,000	10,000

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

e 〈附属明細表〉

［有形固定資産等明細表］

（単位：千円）

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額	当期償却額	差引当期末残高
有形固定資産	建物	20,366	－	－	20,366	11,455	1,359	8,911
	構築物	366	－	－	366	115	36	250
	工具、器具及び備品	7,797	115	－	7,913	5,530	595	2,383
	計	28,530	115	－	28,646	17,101	1,991	11,544
無形固定資産	ソフトウエア	34,606	8,762	－	43,369	20,403	5,736	22,965
	計	34,606	8,762	－	43,369	20,403	5,736	22,965

（注）１．当期増加額の主な内訳は、次のとおりであります。
ソフトウエア　会計システム開発　7,800千円

［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］

（単位：千円）

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額		当期末残高
			目的使用	その他	
賞与引当金	26,000	25,000	26,000	－	25,000
役員退職慰労引当金	15,325	1,900	－	－	17,225

［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

①［現金及び預金］

区分	金額（千円）
現金	38
預金の種類	
普通預金	215,722
小計	215,722
合計	215,760

②［売掛金］

(イ)相手先別内訳

相手先	金額（千円）
スターツプロシード投資法人	3,409
スターツ東海株式会社	1,596
スターツピタットハウス株式会社	1,841
スターツホーム株式会社	985
その他	7,880
合計	15,713

(ロ)売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高（千円）	当期発生高（千円）	当期回収高（千円）	当期末残高（千円）	回収率（%）	滞留期間（日）
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{\frac{(A)+(D)}{2}}{\frac{(B)}{365}}$
22,504	709,467	716,258	15,713	97.85	9.8

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

③［貯蔵品］

品名	金額（千円）
冊子	435
切手・はがき	31
印紙	5
合計	472

④［未払金］

相手先	金額（千円）
シューゲイズ両国・千鳥町	43,804
スターツコーポレーション株式会社	6,159
岡崎信用金庫	4,069
スターツ証券株式会社	964
ケイネックス法律事務所	399
株式会社オービック	290
その他	1,624
合計	57,312

（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

2026年6月25日

スターツ信託株式会社
　取締役会　御中

監査法人日本橋事務所
　東京都中央区
指定社員
業務執行社員　　公認会計士　　吉岡　智浩

指定社員
業務執行社員　　公認会計士　　古川　　誉

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」に掲げられているスターツ信託株式会社の2025年４月１日から2026年３月31日までの第16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、スターツ信託株式会社の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、「経理の状況」に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、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及び監査役の責任

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、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

（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、自己又は利害関係人との取引について、次に掲げる行為及び取引が禁止されています。

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

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

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

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

（ニ）信託財産に属する財産につき固有財産に属する財産のみをもって履行する責任を負う債務に係る債権を被担保債権とする担保権を設定することその他第三者との間において信託財産のためにする行為であって受託者又はその利害関係人と受益者との利益が相反することとなるもの

② 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

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

（ロ）一の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引

（ハ）第三者との間において信託財産のためにする取引であって、自己が当該第三者の代理人となって行うもの

ただし、受託者は、信託法及び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。

- 本件不動産受益権の信託設定
- 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託
- 本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介
- アセット・マネージャーとの間の投資一任契約の締結
- （本不動産信託契約が終了した場合には）信託不動産の賃貸借取引
- （本不動産信託契約が終了した場合には）信託不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託
- （本不動産信託契約が終了した場合には）信託不動産の工事等の発注又は受注
- （本不動産信託契約が終了した場合には）信託不動産の売買取引
- （本不動産信託契約が終了した場合には）信託不動産の賃貸借若しくは売買に係る代理若しくは媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、信託財産から手数料を収受する役務提供取引
- 借入及び信託財産に対する担保設定
- 受託者の利害関係人に対する本信託の一般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
- その他受益者代理人が指図した取引

（5）【その他】

該当事項はありません。

2【委託者の状況】

2025年9月8日付で解散し、2025年12月23日付で清算手続きが結了しているため、該当事項はありません。

3【その他関係法人の概況】

A.取扱金融商品取引業者

（1）［名称、資本金の額及び事業の内容］

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
みずほ証券株式会社	125,167百万円 （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。
スターツ証券株式会社	500百万円 （2026年3月31日現在）	

（2）［関係業務の概要］

前記「第１ 信託財産の状況 １ 概況 （４）信託財産の管理体制等 ①信託財産の関係法人」をご参照ください。

（3）［資本関係］

該当事項はありません。

（4）［役員の兼職関係］

取扱金融商品取引業者の取締役のうち以下の1名が、受託者の取締役に就任しています。

氏名	受託者における役職名	取扱金融商品取引業者における役職名
河合　保範	取締役（非常勤）	代表取締役社長

（5）［その他］

該当事項はありません。

B. アセット・マネージャー

（1）［名称、資本金の額及び事業の内容］

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
スターツアセット マネジメント株式会社	150百万円 （2026年3月31日現在）	投資運用業、投資助言・代理業、 不動産コンサルティング業

（2）［関係業務の概要］

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

（3）［資本関係］

該当事項はありません。

（4）［役員の兼職関係］

該当事項はありません。

（5）［その他］

該当事項はありません。

C.受益者代理人

（1）［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　中尾 勇太	該当事項はありません。	該当事項はありません。

（2）［関係業務の概要］

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

（3）［資本関係］

該当事項はありません。

（4）［役員の兼職関係］

該当事項はありません。

（5）［その他］

該当事項はありません。

第４【参考情報】

当信託計算期間において、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2026年4月28日　第1期（自　2025年6月17日　至　2026年1月31日）有価証券報告書

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

2026年10月26日

スターツ信託株式会社

取 締 役 会 御 中

監査法人日本橋事務所
東京都中央区
指定社員
業務執行社員　　公認会計士　　森岡　健二

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「信託財産の経理状況」に掲げられているスターツ・アセット・トークン～両国・千鳥町～（譲渡制限付）（以下、「受益証券発行信託」という。）の2026年2月1日から2026年7月31日までの特定期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、受益証券発行信託の2026年7月31日現在の信託財産の状態及び同日をもって終了する特定期間の損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者の責任

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

利害関係

スターツ信託株式会社及び受益証券発行信託と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記の監査報告書の原本は受託者が別途保管しています。
　　２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。