

MUFGリアルティ・トークン 大阪堂島浜タワー (譲渡制限付)ご説明資料

2026年2月

三菱UFJモルガン・スタンレー証券

世界が進むチカラになる。



1章:本商品の概要	P. 3
2章:投資対象不動産の概要	P. 5
3章:スキーム・関係者	P. 11
4章:想定される主なリスク	P. 18
5章:お取引にあたって	P. 22
Appendix.	P. 24
本資料に関する留意事項	P. 25

1章: 本商品の概要

本商品の特徴

- 本商品は、アセット・マネージャーが不動産信託受益権準共有持分に関する運用指図を行う特定受益証券発行信託により発行される受益権であり、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)」)に該当します

1 三菱グループとつながりの深い「大阪堂島浜タワー」への投資

- 昭和～平成期に三菱グループの関西地区での発展を支えた「大阪三菱ビル」を再開発、**大阪堂島浜エリアの新たなランドマークとして、2024年4月に誕生した地下2階付地上32階建、延床面積約64,700㎡の「大阪堂島浜タワー」の準共有持分(50%)へ投資**します
- 三菱UFJ信託銀行株式会社(以下、「三菱UFJ信託銀行」)の100%子会社として、主に不動産私募ファンド及び不動産私募リートの組成・運用を行う**三菱UFJ不動産投資顧問株式会社(以下、「三菱UFJ不動産投資顧問」)**が運用いたします
- MUFGプライベートリート投資法人(資産運用会社:三菱UFJ不動産投資顧問)及び合同会社堂島浜(アセット・マネージャー:三菱UFJ信託銀行)と準共有の予定、**「大阪堂島浜タワー」は、三菱UFJフィナンシャル・グループの傘下で機関投資家や一般投資家向けに運用される『三菱所縁(ゆかり)の不動産投資商品』としての新たな時代を迎えます**

2 好調なオフィスマーケットを反映した賃料成長への期待

- 大阪エリアでは、オフィスの賃料の上昇及び空室率の低下の継続が期待されます
- 投資対象不動産のオフィス部分についても、**好調なオフィスマーケットを反映した賃料成長が期待されます**

3 小口から投資可能な金融商品 ・ 一部優待を予定

- 小口から**築浅・好立地にある大型の複合ビルに小口投資**できる公募型不動産セキュリティ・トークンです
- お客様が保有するセキュリティ・トークンの証券情報・取引情報は、株式会社Progmatic(以下、「Progmatic社」)が開発する分散型台帳技術を用いたコンピュータシステムである「Progmatic ST」で管理し、口座開設後に株式会社スマートプラスの口座に記帳します
- 10口以上のご購入者にアセット・マネージャーより、**優待としてホテル宿泊クーポンの提供を予定**しています^{注1}

【優待】カンデオホテルズ大阪ザ・タワーの宿泊クーポン(予定)	
対象者	10口以上のご購入者が対象
宿泊プラン	1泊／2名まで／素泊まりプランのみ
客室タイプ	デラックスツイン
留意事項	利用可能期間: ・ 2026年6月1日(月)から2026年11月30日(月)の半年間 利用不可期間: ・ 2026年9月19日(土)から9月21日(月)、 9月25日(金)、9月26日(土) ・ 2026年10月10日(土)、10月11日(日) ・ 2026年11月21日(土)、11月22日(日)

(注)1. 本優待の利用上の条件、具体的な付与方法、利用手続き等の詳細については、本資料の日付現在確定しておらず、確定した後に、取扱金融商品取引業者から対象者に対して案内される予定です。また、前提条件に変更がある場合や優待の付与のための体制が整わない場合等には、本優待の内容、利用上の条件、付与方法、利用手続き等が変更され、実施が停止され、又は本優待の付与自体が行われない場合があります

1章: 本商品の概要

商品概要

本商品の名称	MUFGリアルティ・トークン大阪堂島浜タワー(譲渡制限付)
投資対象資産 (不動産信託受益権等 ^{注1)})	大阪堂島浜タワー(投資対象不動産)を主たる信託財産とする不動産管理処分信託の受益権の準共有持分(準共有持分割合50%) (以下、「本件不動産受益権準共有持分」という。)
投資対象不動産の 鑑定評価額	583億円 (2025年12月31日時点、準共有持分割合50%)
発行価格の総額	22,400,000,000円
総資産LTV ^{注2)}	59.9%
発行口数	22,400口
発行価格	100万円/口
申込単位	1口以上 1口単位
1口当たり 予想分配金 ^{注3)}	<ul style="list-style-type: none">2026年11月期: 20,000円 (予想分配金利回り 3.0%^(※1)) (※1)2026年3月4日～2026年11月1日(243日)の年率(365日)換算2027年5月期: 15,500円 (予想分配金利回り 3.1%^(※2)) (※2)2026年11月2日～2027年5月1日(181日)の年率(365日)換算
運用期間 ^{注4)}	約7年2ヶ月(原則2033年5月期 償還予定) ※アセット・マネージャーの判断により、約3年経過後(2029年3月5日以降)の早期償還、又は2033年5月2日以降、2年間(2035年5月1日迄)の期間延長が可能
譲渡制限等 ^{注5)}	<ul style="list-style-type: none">2026年11月1日に終了する信託計算期間^{注6)}終了後に最初に到来する決算発表日を初回とする各決算発表日^{注7)}の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定の期間以外は売却の申込みは不可株式会社スマートプラス以外との売買及び口座移管は不可

償還金の原資	投資対象資産の売却代金 ^{注8)}
発行者	<ul style="list-style-type: none">委託者 合同会社コースト受託者 三菱UFJ信託銀行
アセット・マネージャー	三菱UFJ不動産投資顧問
募集有価証券の種類	受益証券発行信託の受益権を表象するセキュリティ・トークン(トークン化有価証券)
発行決定日	2026年2月2日(月)
募集期間	2026年2月19日(木)～2月27日(金)
入金最終日	2026年2月27日(金)
払込日	2026年3月4日(水)
受渡日	2026年3月5日(木)
初回決算期末	2026年11月1日(日)
初回分配金支払日	2026年11月30日(月)

(注) 1. 本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分及び本商標権(不動産管理処分信託の信託財産に含まれる商標権をいいます。以下同じです)を、文脈に応じて、個別に又は総称していいます。以下同じです

2. LTVとは、Loan to Valueの略で、総資産LTVとは、総資産に対するローンの割合を指します
総資産LTV=長期借入金総額÷信託設定日の信託勘定の総資産

3. 現時点での前提に基づく数値であり、変動する可能性があり、将来の運用成果等を保証するものではありません。予想分配金利回りは、「(1口当たり予想分配金÷運用日数×365日)÷1,000,000」で算出し、年換算した値を記載しています。また、予想分配金を含む業績予想については、アセット・マネージャーが公表した情報を掲載しているものです

4. 運用期間及び償還に関する詳細はP.15、P.17をご参照ください

(注) 5. 売却申込不可期間においても売却の申込みが可能な場合があります。また、譲渡制限はこれに限りません。

6. 毎年5月及び11月の各1日並びに信託終了日を計算期日とし、各計算期日の翌日(同日を含みます。)から、その後に最初に到来する計算期日(同日を含みます。)までの期間を信託計算期間とします。ただし、最初の信託計算期間は、信託設定日(同日を含みます。)から2026年11月1日(同日を含みます。)までとします

7. 各信託計算期間終了日から2か月後以内の日です

8. 不動産信託受益権等の売却により償還金の原資が賄われます。以下同じです



2章:投資対象不動産の概要

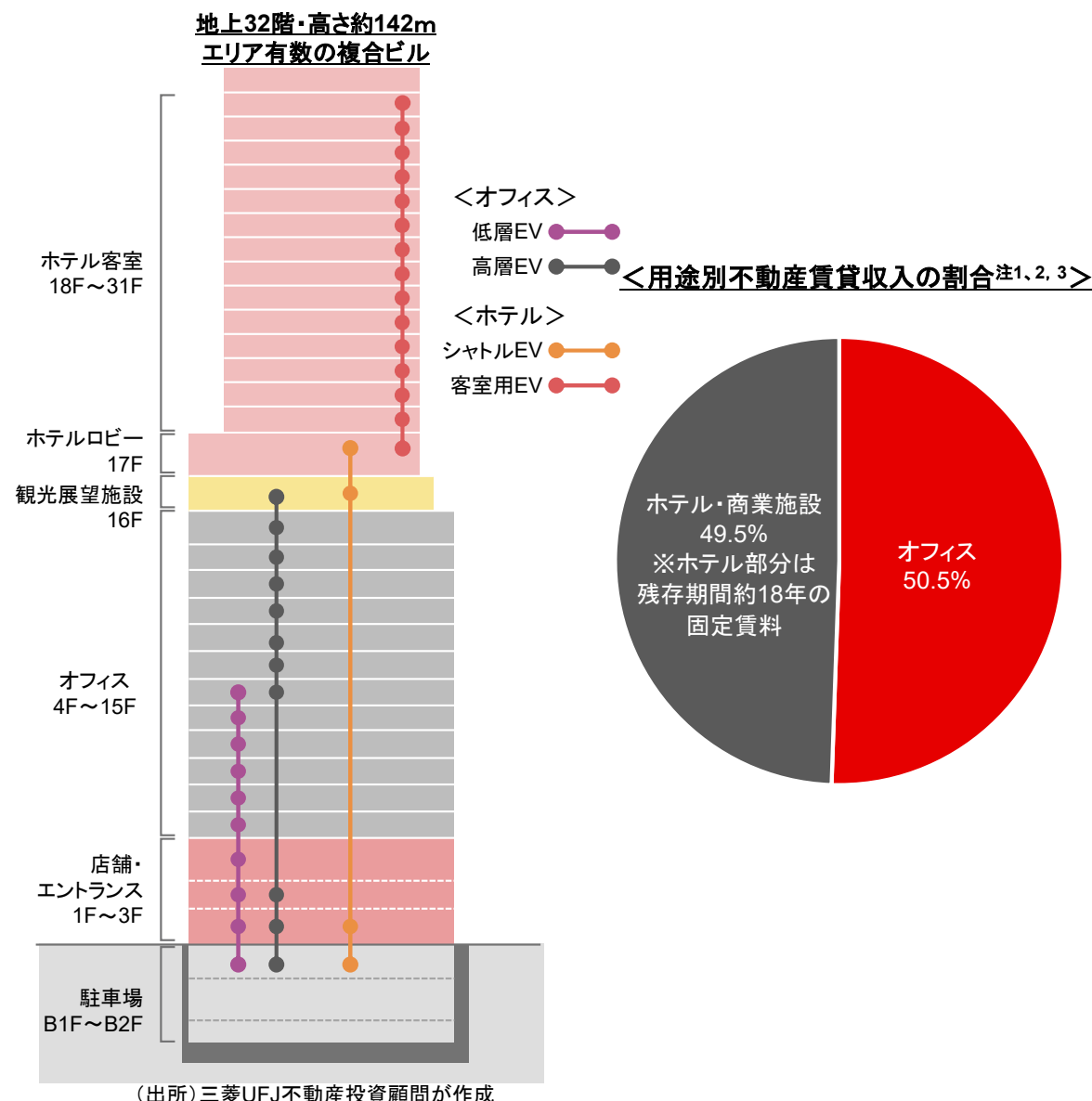
大阪堂島浜タワー

三菱UFJモルガン・スタンレー証券



物件名称	大阪堂島浜タワー		
所在地	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目1番27号		
交通	<ul style="list-style-type: none">京阪中之島線「大江橋」駅 徒歩2分Osaka Metro御堂筋線・京阪本線「淀屋橋」駅 徒歩4分JR東西線「北新地」駅 徒歩7分Osaka Metro谷町線「東梅田」駅 徒歩7分		
仕様	<ul style="list-style-type: none">建築時期:2024年4月1日構造:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き32階建用途:事務所・ホテル・店舗・駐車場		
総賃貸可能面積	49,269.06㎡	稼働率 (面積ベース)	100.0%

投資対象不動産のご紹介動画は[こちらをクリック](#)。
または右のQRコードにアクセス下さい。



(注) 1. オフィス、ホテル、商業施設の不動産賃貸収入は各テナントが賃貸借する倉庫部分も含みます

2. 売上歩合賃料を導入しているテナントからの賃料は0円として計算しています。また、一部テナントにおける賃料の減免については考慮していません

5 3. 用途別不動産賃貸収入の割合は、投資対象不動産の2025年12月末日時点のエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定する月額共益費込み賃料(駐車場・駐輪場・水光熱費収入等を除く)を基に算出しています

2章: 投資対象不動産の概要

大阪堂島浜タワー

- 大阪の主要なビジネスエリアである梅田と淀屋橋の中間地である堂島浜エリアは、文化・行政・経済等の各機能が、水辺環境と一体となり集積しています
- 各鉄道路線駅も数多く存在する交通の便も優れた好立地です



出所: 三菱地所オフィス情報 (https://office.mec.co.jp/pickup/project_dojimahamatower)



① 日本銀行 大阪支店



② 大阪市役所



③ 大阪市中央公会堂

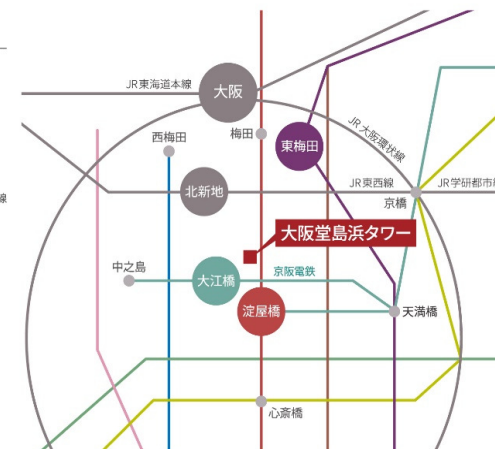


④ 大阪地方裁判所



Osaka Metro

- 御堂筋線
- 谷町線
- 四つ橋線
- 中央線
- 千日前線
- 堺筋線
- 長堀鶴見緑地線



2章:投資対象不動産の概要

大阪堂島浜タワー

三菱UFJモルガン・スタンレー証券

オフィス・商業施設・観光展望施設

飲食・物販・ウェルネス(1-3階)

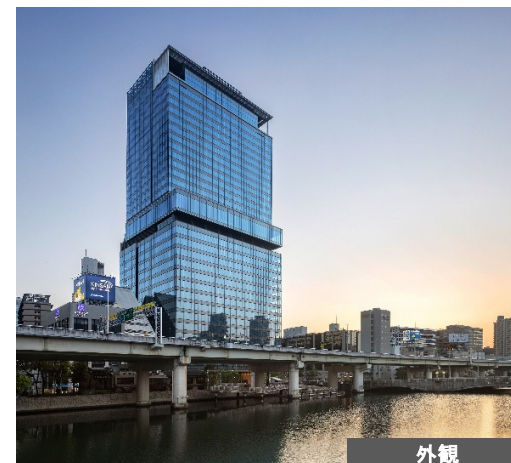
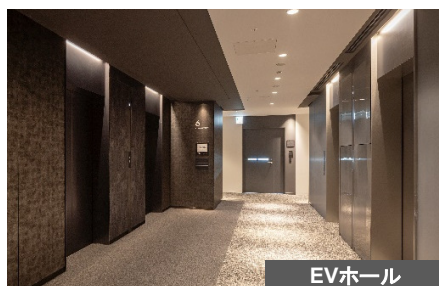
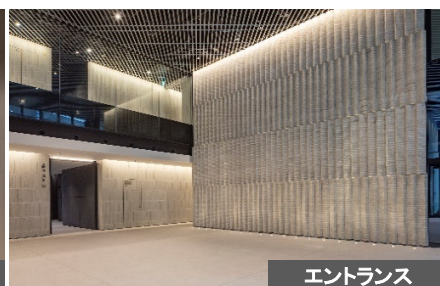
- ・ 1階:カフェやコンビニ、ゴルフショップ等の物販・サービス店舗
- ・ 2-3階:健診クリニック等

オフィス(4-15階)

- ・ 4-15階:基準階床面積約533坪の整形、無柱空間のオフィスフロア
- ・ 最大9分割に対応しており、様々なレイアウトが実現可能であり、多様な働き方を実現する高機能オフィス

観光展望施設(16階)

- ・ 16階:観光×眺望をテーマとした観光展望施設「WowUs(ワオアス)」
- ・ 地域と訪日外国人をつなぐ交流拠点であり、都市観光拠点・シティセールス機能を保有
- ・ 御堂筋を一望できるウッドデッキテラスに加え、カフェや展望会議室、イベントスペースを配置



2章:投資対象不動産の概要

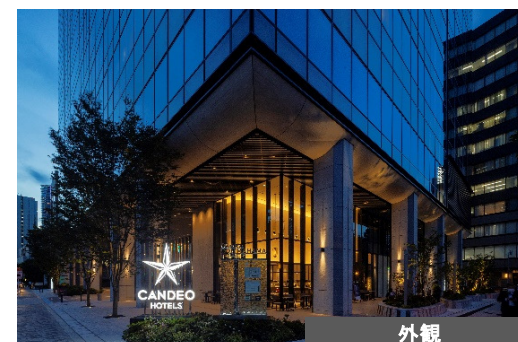
大阪堂島浜タワー

三菱UFJモルガン・スタンレー証券

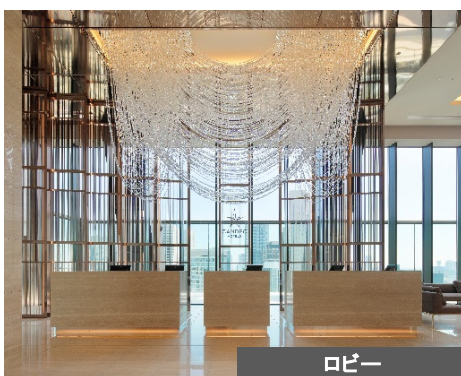
ホテル

カンデオホテルズ大阪ザ・タワー

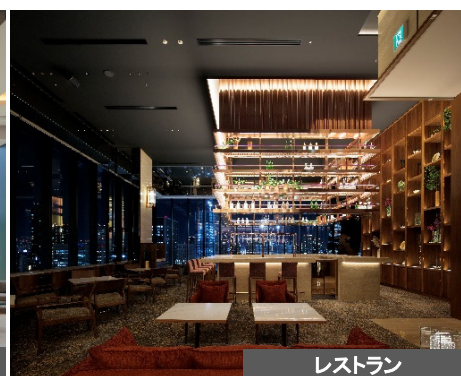
- 客室数548室を備えた**カンデオホテルズチェーンのフラッグシップホテル**
- カンデオホテルズのコンセプトは“唯一無二の4つ星ホテル”
- 地上約127mの展望露天風呂(スカイSPA)は「建造物内の最も高層階にあるインフィニティ露天風呂/ Highest outdoor infinity public bath in a building」としてギネス世界記録に認定
- 「エグゼクティブバーラウンジ」は全面ガラス張りで、大阪の高層ビル街の中をめぐるリバービューを楽しめる
- 18-31階の客室にはシモンズ社製のベッドを導入し、快適な滞在環境を実現



外観



ロビー



レストラン



EVホール



インフィニティ露天風呂



レストラン



レストラン



客室



インフィニティ露天風呂

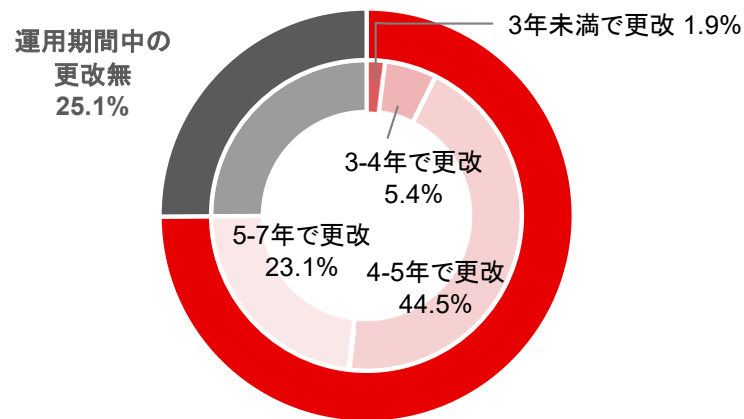
2章：投資対象不動産の概要

賃料ギャップの解消による賃料収入の成長への期待

- 現在のオフィステナントの賃料水準は、新規想定成約賃料と比較すると低い水準にあることから、賃料更改により投資対象不動産の賃料収入の成長が期待されます
 - 賃料収入の成長の余地：オフィステナントの**71.1%**は、本商品の運用期間中に契約更改を迎える かつ 新規想定成約賃料よりも低い賃料水準
 - 新規想定成約賃料と現行平均賃料の差：本商品の運用期間中に契約更改を迎える予定のテナントにおいて、**18.8%**の賃料ギャップ（＝更改により賃料増額が期待）

投資対象不動産の不動産賃貸収入の成長余地

＜運用期間中に契約更改があるオフィス賃貸借面積の割合^{注3、4、5}

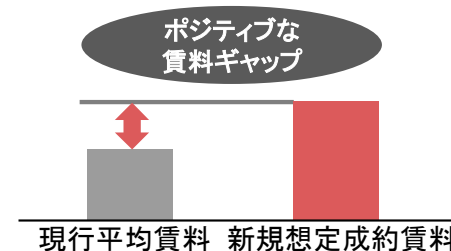


運用期間中に契約更改があるテナント

契約更改があるテナントの比率 **74.9%**

（出所）CBREコンサルティング・サービス部の
査定を基に、三菱UFJ不動産投資顧問が作成

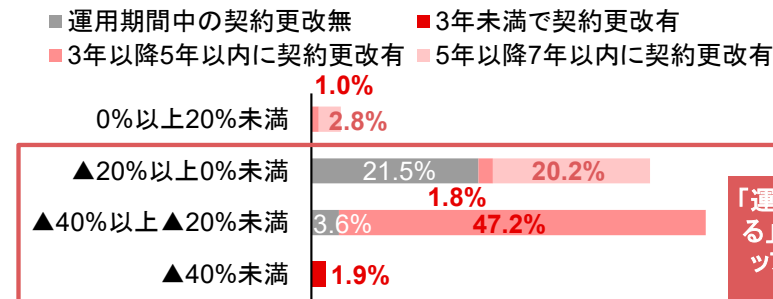
＜賃料ギャップのイメージ図＞



賃料ギャップとは

- 現行平均賃料と新規想定成約賃料の乖離
- 特に、「現行平均賃料 < 新規想定成約賃料」の場合、今後の賃料増額が期待されるポジティブな賃料ギャップが存在しているといえる

＜賃料ギャップ別のオフィス賃貸借面積の割合^{注1、2、3、4、5、6}



ポジティブな賃料ギャップを有するテナント（賃貸借面積）の割合 **96.2%**

「運用期間中に契約更改を迎える」かつ「ポジティブな賃料ギャップを有する」テナントの割合 **71.1%**

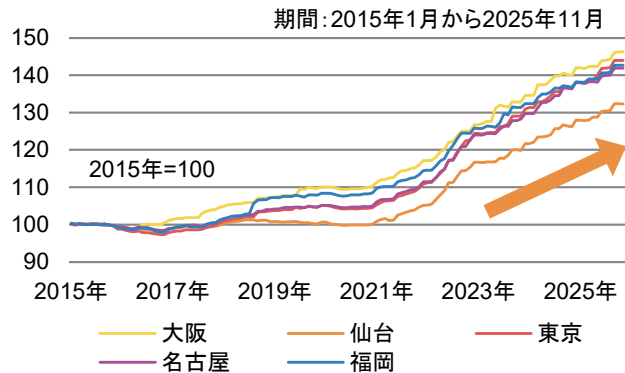
- （注）1. CBREコンサルティング・サービス部が査定した本物件の2025年8月時点の新規想定成約賃料水準の上限と下限の中央値を新規想定成約賃料とし、2025年12月末日時点における現行平均賃料と新規想定成約賃料（いずれも共益費込）の乖離率を「賃料ギャップ（%）」として記載しています。「新規想定成約賃料水準」はビルオーナー・市場精通者意見等を元に、上記査定時点においてテナント誘致を実施し、一般的な成約面積で成約した場合に適正と考えられる賃料水準です。また、フリーレントや段階賃料などの付帯条件を加味しない税抜表面賃料（ただし、共益費は含む。）に係る水準です。今後実際に成約される賃料額を保証するものではなく、上記査定時点以降に発生した市場や経済情勢等の状況に起因して妥当でなくなる可能性もあります
2. 運用期間中に契約更改があるオフィステナントを対象に集計した賃料ギャップです
3. 各算出における賃料及び賃貸借面積について、各テナントが賃貸借する倉庫部分は含みません
4. 投資対象不動産の2025年12月末日時点のエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定する契約期間及び賃料を基準に算定しています。また、賃料ギャップの計算においては、一部テナントにおける賃料の減免については考慮していません
5. 2025年12月末日時点から2033年5月1日（同日を含む。）までに賃貸借契約の更改タイミングを迎えるテナントを「更改有」として作成しています
6. 運用期間中に契約更改があるオフィステナントについてポジティブな賃料ギャップが存在する場合でも、運用期間中に新規想定成約賃料に基づく賃料を収受できる保証はなく、賃料ギャップが解消される保証はありません

2章: 投資対象不動産の概要

大阪エリアのオフィス市場の動向

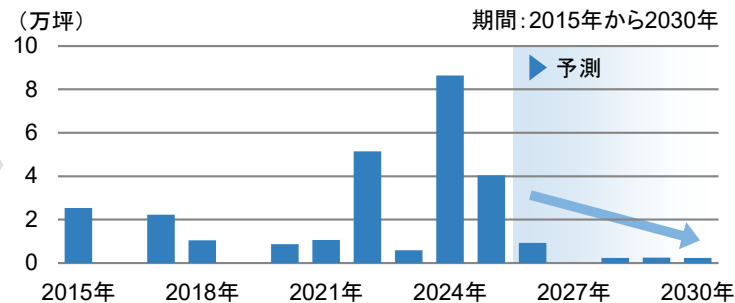
- ・大阪エリアでは、他地域を上回るオフィス建築費の上昇が示されています。この建築費の高騰を背景に開発計画の延期・見直しが行われており、結果としてオフィスの供給量は2025年までの大量供給から一転して、2026年以降は低位で推移する見通しです
- ・大阪エリアに所在する企業では、増加する就業者数へ対応するためのオフィス増床ニーズが高まることが期待されます

＜主要都市のオフィス建築費の推移＞



出所: 一般財団法人建設物価調査会「建設費指数」より三菱UFJ不動産投資顧問が作成
注: RC造の事務所に関する指数値で作成しています

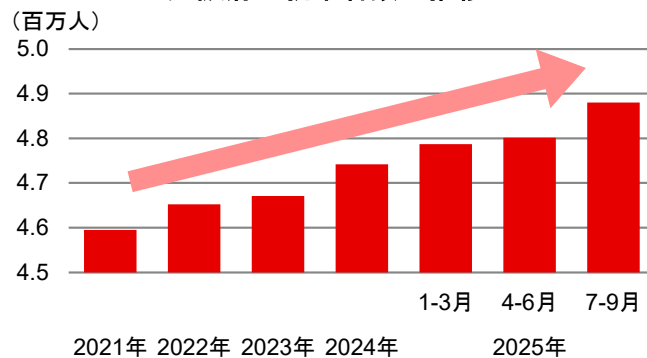
＜大阪エリアのオフィス新規供給の見通し＞



出所: 三菱UFJ信託銀行不動産コンサルティング部「不動産マーケットリサーチレポート VOL.296」より三菱UFJ不動産投資顧問が作成
注1: 主要6地区(梅田、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、南森町、新大阪)にある延床面積1,000坪以上の賃貸ビルが対象です
注2: 2026年から2030年は予測値を記載していますが、当該予測値は三菱UFJ信託銀行不動産コンサルティング部が公開情報その他各種データ等を用いて作成した2026年1月20日時点における向こう数年の大阪エリアのオフィス新規供給の傾向を把握するための予想値であり、大阪エリアのオフィス新規供給の全ては網羅されていない可能性があり、実際の新規供給数と大きく異なる可能性があります

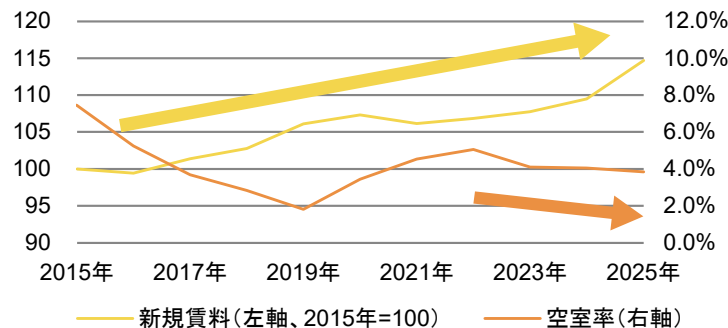
建築費の高騰を
背景とした
オフィス供給の
減少見通し

＜大阪府の就業者数の推移＞



出所: 大阪府「労働力調査地方集計結果」より三菱UFJ不動産投資顧問が作成
注: 2021年から2024年は各年、2025年は四半期毎の平均値を使用しています

＜大阪エリアのオフィス市場における空室率と新規賃料＞



出所: 三菱UFJ信託銀行不動産コンサルティング部「不動産マーケットリサーチレポート VOL.296」より三菱UFJ不動産投資顧問が作成
注: 主要6地区(梅田、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、南森町、新大阪)にある延床面積1,000坪以上の賃貸ビルが対象です。データ期間は2015年から2025年です

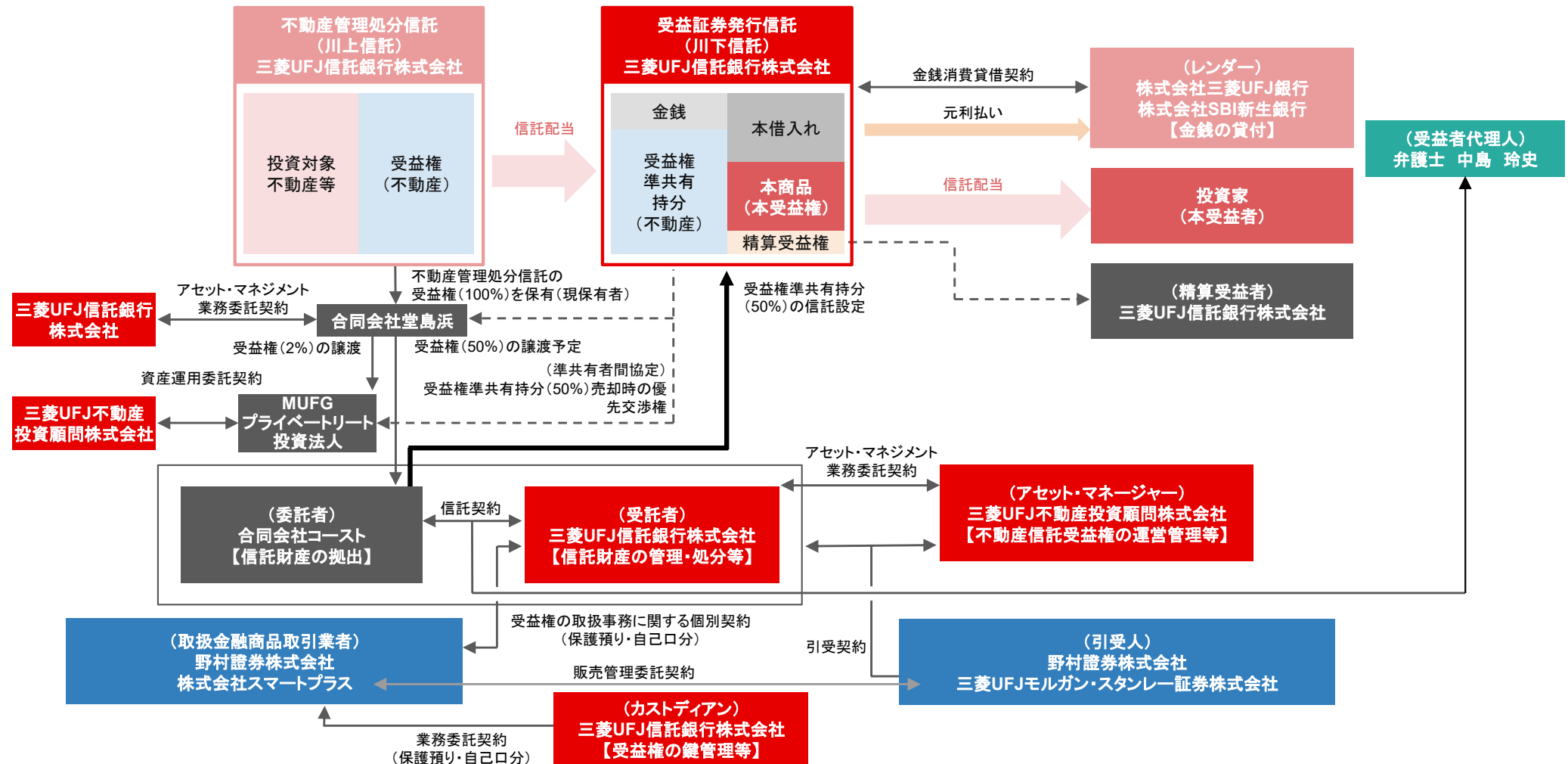
増加が続く
大阪府の就業者数
従業員増加に伴う
増床ニーズの拡大
が期待される

大阪の
オフィス需給が
タイト化する
圧力がかかり、
賃料上昇
及び空室率の低下
が期待される

3章: スキーム・関係者

スキームの概要

- お客様は、投資対象不動産を主たる信託財産とする不動産管理処分信託の受益権の準共有持分の50%を裏付け資産とした、受益証券発行信託の一般受益権である本受益権を保有することになります
- 委託者、受託者及び受益者代理人との間で本商品(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、委託者が拠出した不動産管理処分信託の受益権準共有持分を管理及び処分します



(注) 各関係者の概要は次のページ以降をご参照ください

3章:スキーム・関係者

関係者の概要

委託者	合同会社コースト 本商品の発行のために設立された特別目的会社です。信託財産(大阪堂島浜タワー(投資対象不動産)を主たる信託財産とする不動産管理処分信託の受益権の準共有持分(準共有持分割合50%))を拠出して信託設定を行います。また、受託者とともに、本商品(本受益権)の発行者です
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 信託財産の管理及び処分並びに本受益者、精算受益者及びローン受益者の管理を行います。また、委託者とともに、本商品(本受益権)の発行者です
受益者代理人	弁護士 中島 玲史 全ての本受益者のために当該本受益者の権利(信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権を除きます。)に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します また、本信託契約に関する本受益者の行為(信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。)又は本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行うものとします。
アセット・マネージャー	三菱UFJ不動産投資顧問株式会社 受託者との間で、2026年2月18日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、不動産信託受益権等の処分、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
精算受益者	三菱UFJ信託銀行株式会社(銀行勘定) 本信託の精算受益権を有する受益者として、権利の行使及び義務の履行を行います
ローン受益者	合同会社コースト 本信託のローン受益権を有する受益者として、レンダーから行われるローン受益権の償還等のための資金の融資の実行日において、当該融資による借入金の実行代わり金をもって、元本全額の償還を受けます
引受人	野村證券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーとの間で2026年2月18日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います
取扱金融商品取引業者	野村證券株式会社及び株式会社スマートプラス 本受益者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る業務を行います
レンダー	株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社SBI新生銀行 本信託に対する貸付人として、受託者に対し、ローン受益権の償還等のための資金の融資を行います
不動産管理処分信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 本件不動産受益権準共有持分に係る不動産管理処分信託の受託者として、不動産管理処分信託の信託財産たる不動産等の管理及び処分を行います
カストディアン	三菱UFJ信託銀行株式会社 (i)取扱金融商品取引業者との間で2026年1月14日付で業務委託基本契約(保護預り・自己口分)、2026年2月18日付で業務委託個別契約(保護預り・自己口分)を締結するとともに、(ii)委託者及び引受人との間で2026年2月18日付で業務委託契約(当初受益者分)を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務(カストディ業務)を行います
プラットフォーム提供者	株式会社Progmatt 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である「Progmatt ST」を運営します

3章: スキーム・関係者

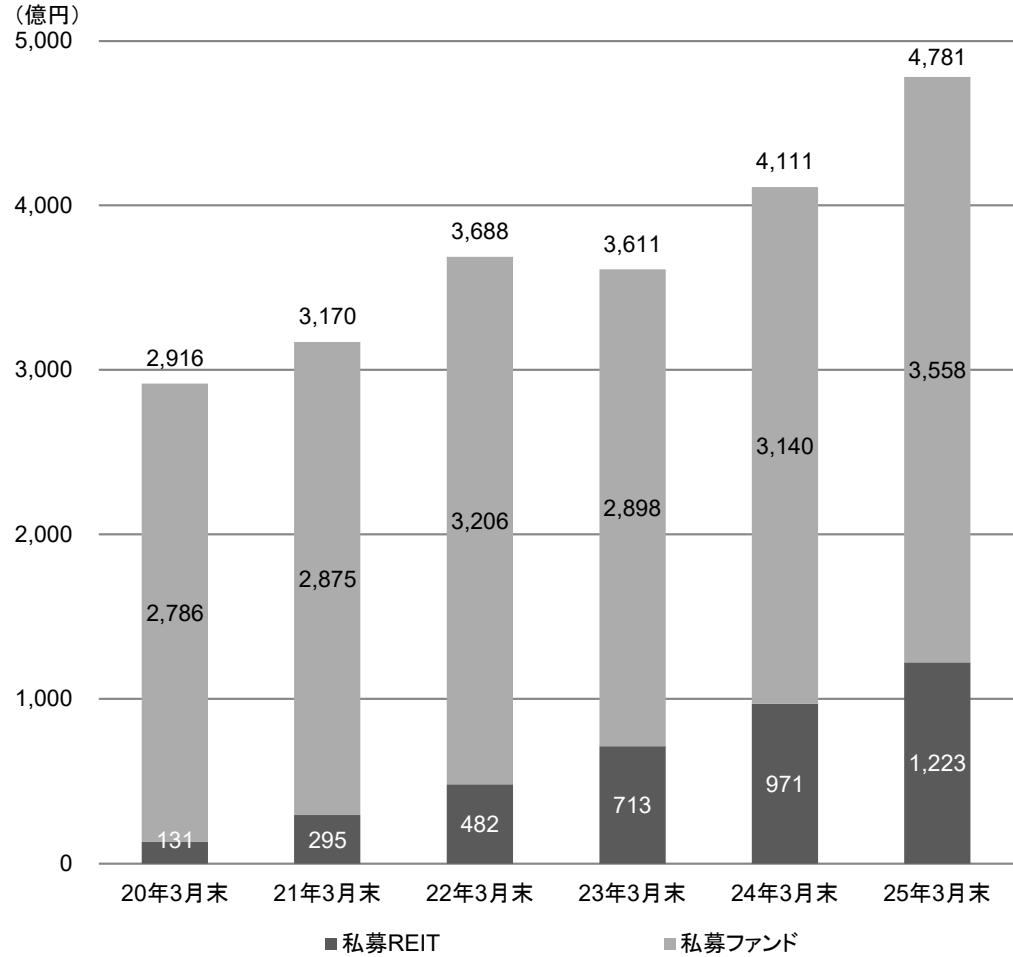
アセット・マネージャーのご紹介 ～三菱UFJ不動産投資顧問について～

- ・三菱UFJ不動産投資顧問は、三菱UFJ信託銀行の100%子会社として主に不動産私募ファンド及び不動産私募リートの組成・運用を行う会社です
- ・保険会社・年金等の機関投資家や事業会社等、数多くの顧客投資家に質の高い不動産投資運用サービスを提供しています
- ・仲介・信託受託・融資・コンサルティングといったMUFGグループでの各種不動産関連業務の経験者を擁し、グループの顧客基盤を背景に良質かつ幅広い物件情報を収集しています

会社概要

会社名	三菱UFJ不動産投資顧問株式会社
所在地	東京都港区東新橋一丁目9番2号
登録番号	金融商品取引業 関東財務局長(金商)第313号
	宅地建物取引業 東京都知事(2)第102687号
	取引一任代理等 国土交通大臣認可第127号
加入協会	(一社)日本投資顧問業協会第010-00002号
	(一社)投資信託協会
	(一社)不動産証券化協会
設立年月	1993(平成5)年9月
代表者	取締役社長 内田 直克
資本金	200百万円(2025年4月1日時点)
株主	三菱UFJ信託銀行株式会社(100%)
役職員数	71名(2025年4月1日時点)

運用残高の推移



(注) 1. 運用残高の数値はそれぞれ1億円未満を四捨五入して記載しているため、合計と内訳の計は必ずしも一致しません。また、運用残高はアセット・マネジメント業務を受託している残高及び三菱UFJ信託銀行より業務委託を受けている残高の合計値です

3章: スキーム・関係者

アセット・マネージャー公表の業績予想について^{注1}

- ・本商品の2026年11月期の1口当たり予想分配金(税引き前)は20,000円であり、発行価格1,000,000円を前提とした第1期の予想分配金利回り(年率換算)は3.0%です。上場株式やJ-REITと同様、決算の結果に応じて、お客様が受け取る1口当たり分配金も変動します
- ・償還時にお客様が受け取る金額は、不動産信託受益権等の売却価格により変動します。売却活動及び売却判断は、アセット・マネージャーが担います

本資料に記載されている予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点の見込額であり、今後の不動産市場等の推移、エンドテナントの入退去等に伴う賃料の変動、その他の状況の変化等により、前提条件との間に差が生じ、その結果、収益及び分配金は大きく変動する可能性があるため、当該予想数値の実現や達成を保証するものではありません。また本ページに記載の業績予想については、アセット・マネージャーが公表した情報を掲載しているものです。なお、本ページに記載の1口当たりの予想分配金(税引き前)は元本の払戻し分も含みます。

アセット・マネージャー公表の業績予想について

<信託設定日時点の本信託の資産及び負債の概要^{注2}>

信託設定日	2026年3月4日
信託財産の帳簿価額	<div>・ 現預金等: 1,432百万円</div> <div>・ 仮払消費税: 1,571百万円</div> <div>・ 繰延資産等: 573百万円</div> <div>・ 不動産受益権準共有持分: 56,509百万円</div> <div>計 60,087百万円</div>
負債及び受益権の帳簿価額	<div>・ 長期借入金: 36,000百万円^(※)</div> <div>・ 消費税ローン: 1,450百万円</div> <div>・ 預り敷金: 1,132百万円</div> <div>・ 本商品の元本金額: 21,504百万円</div> <div>・ 精算受益権: 10千円</div> <div>計 60,087百万円</div>

<業績予想^{注2}>

	第1期 2026年11月期 (243日)	第2期 2027年5月期 (181日)
+ 不動産賃貸事業収入等	1,423,465	1,089,501
- 営業費用(減価償却除く)	310,436	299,631
NOI(千円)	1,113,028	789,870
- 減価償却費	248,230	186,196
- 販売費及び一般管理費	92,095	69,918
営業利益(千円)	772,702	533,755
- 営業外費用	554,629	399,317
当期純利益(当期未処分利益)(千円)	218,072	134,437
1口当たり予想分配金(税引き前)(円) ^{注3}	20,000	15,500
うち利益分配金(税引き前)(円)	8,761	5,401
(利益分配金利回り(税引き前)(年率換算))	1.3%	1.0%
うち元本の一部払戻し(円) ^{注4}	11,239	10,099
予想分配金利回り(年率換算) ^{注5}	3.0%	3.1%

注) 1.本信託の資産及び負債の各項目、また業績予想における収入や費用については、アセット・マネージャーの予想に基づいて記載しています
2.各項目について単位未満を切り捨てにより表示しています。そのため、合計と内訳の計は必ずしも一致しません
3.予想期間の一般受益権1口当たり予想分配金には、利益超過分配(注5ご参照)を含む前提としています
4.アセット・マネージャーが決定した場合には、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配当(利益超過分配)を行うことができ、元本の一部払戻しとして取り扱われます。なお、利益超過分配が行われる保証はありません
5.予想分配金利回りは、元本の一部払戻しを含む1口当たり予想分配金(税引き前)を基に算出されています
(※)長期借入金は2029年4月末まで固定金利で調達することを想定しています

3章: スキーム・関係者

償還について

1 予定償還

- 原則として、2033年5月期(2033年5月1日に終了する期)に償還を予定しています

2 早期償還(早期売却の可能性)

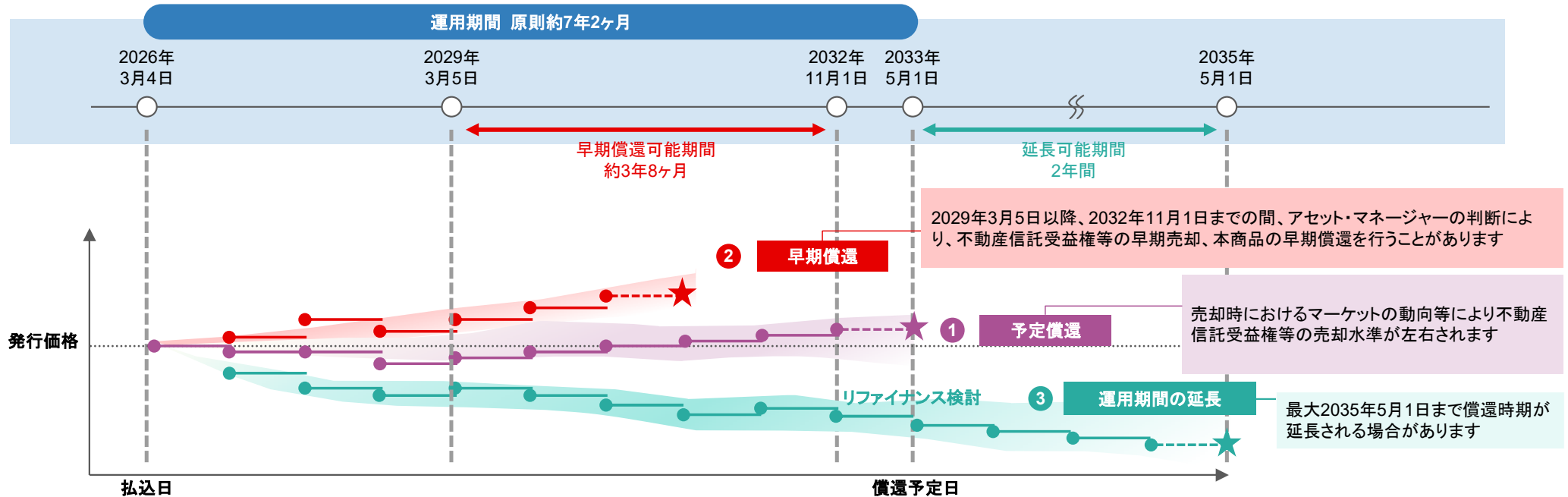
- 2029年3月5日から2032年11月1日までの間に、次のいずれかに該当するとアセット・マネージャーが判断した場合、当該信託計算期間において不動産信託受益権等を早期に売却し、償還となる可能性があります
 - 売却価格が早期売却下限価格(前期末時点における簿価または鑑定評価額のいずれか高い方)を上回ると判断する場合
 - 経済環境や本件不動産の運用状況等の変化により、売却が本受益者の利益に資すると判断した場合(早期売却下限価格にかかわらず、アセット・マネージャーの裁量で早期売却を行うことがあります)

3 延長後の償還(運用期間の延長)

- 2033年5月1日までの間に、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した場合、運用期間を延長することがあります
- 延長の上限は、2035年5月1日までです

4 償還金額に関する留意点

- 償還時にお客様が受け取る金額は、不動産信託受益権等の売却価格に連動します
- 売却時の不動産マーケットの状況等により、償還金額が当初の発行価格を下回ることがあります
- 逆に、当初募集時の鑑定評価額を上回る価格で売却された場合、償還金額が当初の発行価格を上回ることがあります



3章: スキーム・関係者

1口当たりNAVの算出について

当初募集時(信託設定日)においてお客様にお買付いただく本商品(本受益権)の1口当たりNAV(1口当たりNet Asset Value。鑑定評価額ベースの1口当たりの純資産額)の試算値は、1,014,328円です

鑑定評価額及び1口当たりNAVは、決算期毎(5月、11月)の決算発表日にアセット・マネージャー所定のホームページ※で公表されます

<当初募集時(信託設定日)における受益証券発行信託※>

		(単位: 千円)	
項目	簿価ベース	鑑定評価額ベース	
現預金等 1,432,692千円			
仮払消費税 1,571,273千円			
繰延資産 573,612千円			
不動産 信託受益権 準共有持分 (簿価) 56,509,439千円 (鑑定評価額) 58,300,000千円			
長期借入金 36,000,000千円			
消費税ローン 1,450,800千円			
預かり敷金・保証金 1,132,207千円			
本商品(本受益権) (簿価) 21,504,000千円 (鑑定評価額ベース) 22,720,948千円 (22,400口)			
精算受益権 10千円			
項目	簿価ベース	鑑定評価額ベース	
不動産信託受益権準共有持分	56,509,439	58,300,000	
(+) 現預金等	1,432,692	1,432,692	
(+) 仮払消費税	1,571,273	1,571,273	
(+) 繰延資産	573,612		
小計	60,087,017	61,303,966	
(-) 長期借入金	36,000,000	36,000,000	
(-) 消費税ローン	1,450,800	1,450,800	
(-) 預かり敷金・保証金	1,132,207	1,132,207	
(-) 精算受益権	10	10	
本受益権の純資産額...(ア)	21,504,000	22,720,948	
(イ) 本受益権口数	22,400(口)		
1口当たり純資産(=(ア)÷(イ))	960,000(円)	1,014,328(円)	
発行価格		1,000,000(円)	
1口当たりNAV (鑑定評価額ベース)		1,014,328(円)	

※ アセット・マネージャー所定のホームページについて

開設日: 2026年3月5日以降

開設前はアクセスできません

当該ホームページでは、鑑定評価額及び1口当たりNAVに加えて、投資対象不動産の運用状況、本商品の継続開示書類、元本の一部減少が行われる場合の当該一部減少に係る元本減少割合等の各種情報が掲載されます

(注)1. 不動産信託受益権準共有持分の価額を鑑定評価額によって計上することにより、本商品におけるNAVの考え方を説明することを目的とした概念図であり、実際の信託財務諸表とは異なります

本商品の1口当たりNAVは、鑑定評価額により不動産信託受益権等が売却された場合の本受益権の1口当たり償還金額を表すものではありません

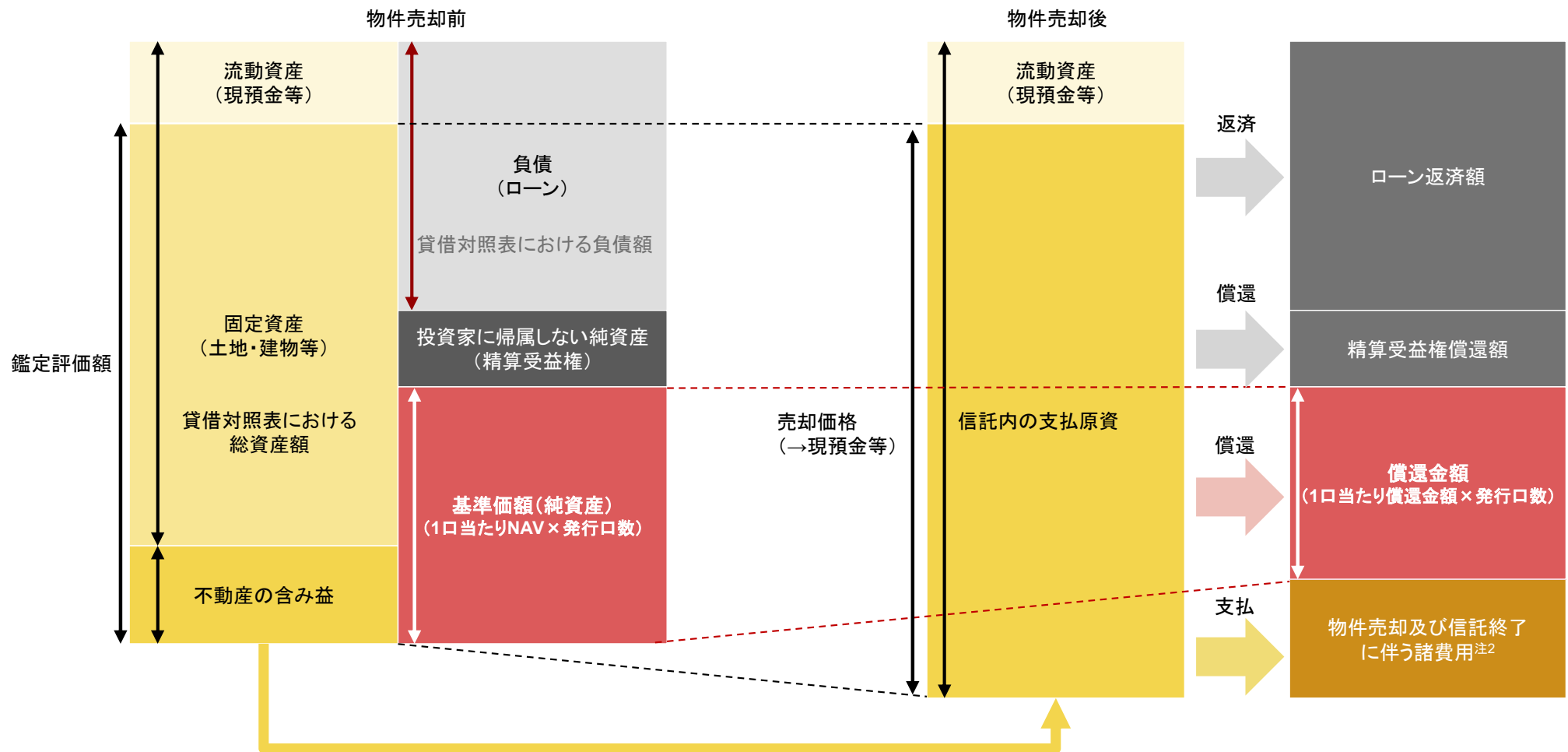
2. 各項目について単位未満を切り捨てにより表示しています。そのため、合計と内訳の計は必ずしも一致しません

3章: スキーム・関係者

1口当たりNAVと償還金額の関係

1口当たりNAVは鑑定評価額をベースとして算出された1口当たり純資産の評価額であり、償還金額を保証又は示唆するものではありません

実際の償還時には、不動産信託受益権等の売却価格と鑑定評価額との差異の発生、物件売却及び信託終了に伴う諸費用等その他の支払いが生じることにより、1口当たりの償還金額は1口当たりNAVとは一致しません



4章：想定される主なリスク

本商品における主なリスク項目(1)

本商品において想定される主なリスク項目を記載しています。ただし、本商品への投資に関するすべてのリスク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。詳細はスマートプラス社より交付する目論見書をご確認下さい。

目論見書「5 投資リスク」より(項目のみ抜粋)

投資対象不動産に関するリスク

- 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
- 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク
- 投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク
- 投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク
- 投資対象不動産の処分に関するリスク
- 信託受益権の準共有に関するリスク
- マスターリースに関するリスク
- 複合用途施設への投資に関するリスク
- 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
- 投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク
- 一部のテナントに対する賃貸面積割合が相対的に大きいことに起因するリスク
- 1物件に依拠するリスク

本受益権に関するリスク

- 本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク
- 本受益権の価格に関するリスク
- 本受益権の信託配当及び元本償還に関するリスク
- 本受益権の発行に関するリスク

仕組みに関するリスク

- 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、利益相反に関するリスク
- 本借入れ及び本借入れの借換え(リファイナンス)に関するリスク
- 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
- その他の仕組みに関するリスク

税制関連リスク

その他

① 投資対象不動産に関するリスク

- 本信託は、信託財産を不動産信託受益権の準共有持分である本件不動産受益権準共有持分として保有することが見込まれており、本件不動産受益権準共有持分の信託財産は単一の不動産である投資対象不動産及び本商標権となることが見込まれています。そのため、本信託は、経済的には、投資対象不動産及び本商標権を準共有持分割合に応じて直接共有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、投資対象不動産に関するリスクが存在します。

② 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、不動産信託受益権等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、不動産信託受益権等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。
- 本件不動産受益権準共有持分の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- 本件不動産受益権準共有持分の鑑定評価額及び実際の市場において成立し得る不動産価格は、投資対象不動産の運営状況、投資対象不動産が所在する地域の状況、投資対象不動産の建物又は設備の状況、投資家等による投資対象不動産の購入需要の状況等により、将来にわたって大きく変化する可能性があります。

4章：想定される主なリスク

本商品における主なリスク項目(2)

③ 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

投資対象不動産の収益変動リスクについて

- 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。

投資対象不動産の費用変動リスクについて

- 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、不動産管理処分信託の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。

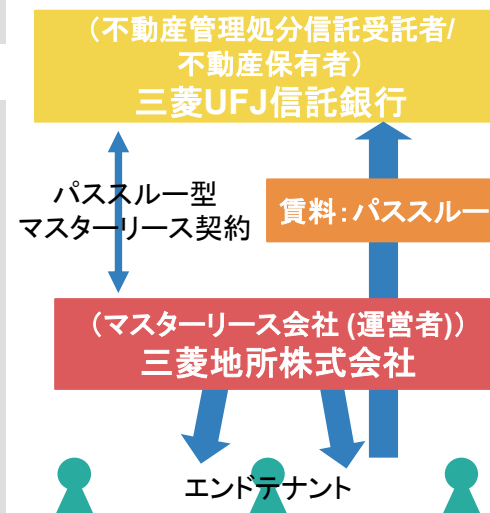
④ 投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

- 不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。とりわけ、本借入れに関しては、投資対象不動産に担保権が設定される場合があります。かかる担保権が設定された場合には、受託者は、その資産を担保の解除手続きを経ることなく譲渡できないことから、流動性がさらに制限される可能性があります。
- 投資対象不動産はオフィス・ホテル・商業施設で構成された複合用途施設ですが、不動産の中でも、特に、投資対象不動産のような複合用途施設は、単一用途の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売り手及び買い手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低い点にも留意が必要です。
- 不動産によっては、法令や行政機関との合意等によりその譲渡が制限されたり、買戻権が設定される場合があります。そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、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。

⑤ 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。

投資対象不動産の運営について(パススルー型マスターリース契約)



パススルー型マスターリース契約とは

- 第三者に転賃することを前提に、マスターリース会社が、不動産管理処分信託受託者/不動産保有者から不動産の一棟又は一部を賃借します。
- マスターリース会社は、テナントからの受領賃料に連動した賃料を不動産管理処分信託受託者/不動産保有者に支払います。

本商品において

- 空室が増える等の理由で受領賃料が減少した場合、分配金が減少することがあります。稼働率が安定的に推移或いは上昇し、受領賃料が増加した場合、分配金の維持/増加が期待できます。

(注)運営方法等は、変更される可能性があります

4章：想定される主なリスク

本商品における主なリスク項目(3)

⑥ 複合用途施設への投資に関するリスク

- 投資対象不動産はオフィス・ホテル・商業施設で構成された複合用途施設です。一般的にオフィス及び商業施設の賃料は、景気の動向や消費傾向の変化により大きく変動するため、好況期には賃料収入は増加し、不動産価格も高騰することが見込まれる一方、不況期には賃料収入は減少し、不動産価格が下落する可能性があります。また、他のオフィスビルや商業施設との競合により、稼働率が低下し、賃料の減額を余儀なくされる可能性があり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。また商業施設の収益及び費用並びにその価値は、一般に以下のものを含む様々な要因により大きく影響を受けます。
 - ・国内外の景気の悪化並びに災害、悪天候及び感染症の流行等による顧客数の減少
 - ・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
 - ・類似するコンセプトの商業施設との競合による集客力の低下
 - ・消費者の消費傾向の変化
 - ・機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗
 - ・提供するサービスによる事故の発生
- ホテルの業績や収益は、地域における競争・旅行宿泊需要の動向や、季節要因、賃借人等による運営状況等ホテル運営に関する事象により大きく変動する傾向があります。将来、景気動向や競合環境の悪化により稼働率の低下、賃料の減額が余儀なくされる場合又はホテル施設の業績や収入が投資対象不動産の賃料に連動するものとなった場合には、本信託の業績は、これらの事象により影響を受ける可能性があります。
- また、ホテルの競争力の維持・強化のためにはホテルの設備等の更新投資が重要ですが、期待どおりの効果が得られない場合、ホテルの業績に影響を与える可能性があります。そのため、本信託の業績も、更新投資の効果により影響を受ける可能性があります。

⑦ 本借入れ及び本借入れの借換え(リファイナンス)に関するリスク

- 受託者は、金融機関から借入れを行い、本件不動産受益権準共有持分を取得します。
- 本借入れ関連契約においては、有利子負債比率(LTV)及び元利金支払能力を判定する指標(DSCR)等一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等が設けられる予定です。そのため、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、当該借入れ時点の鑑定評価額が一定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及び元本の一部払戻しが制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。また、かかる禁止行為等に抵触した場合、本借入れの返済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、不動産信託受益権等の売却が強制される可能性があるほか、かかる財務制限条項や禁止行為等に抵触した場合、本借入れの返済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本借入れに係る借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。
- 本借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権準共有持分等に担保権を設定することが予定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。
- 本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動に対し相対的に大きく反映される可能性があります。本借入れの借換え(リファイナンス)を行う場合がありますが、希望する時期及び条件でリファイナンスを行うことができる保証はなく、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、その条件によってはリファイナンスの金利が上昇すること又はリファイナンスに関する費用が増加することにより、本信託の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

4章：想定される主なリスク

本商品における主なリスク項目(4)

⑦-2 金利変動リスク

- 本借入れの一部における金利は変動金利であり、金利情勢その他の要因により金利が上昇し、本借入れに関する費用が増加するリスクがあります。

⑧ 本受益権の元本償還に関するリスク

早期償還について

- 信託設定日から3年経過後(2029年3月5日)から、2032年11月期(2032年5月2日から2032年11月1日)までの間に、本件不動産受益権準共有持分の売却価格が、前期末時点における本件不動産受益権準共有持分の簿価又は鑑定評価額のいずれか高い方を上回るとアセット・マネージャーが判断する場合、又は経済環境や本件不動産の運用状況等の変化により、その時点における本件不動産受益権準共有持分の売却が本受益者の利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合は、早期売却下限価格にかかわらず、アセット・マネージャーの裁量で当該信託計算期間において本件不動産受益権準共有持分を早期売却する場合があります。

期間延長について

- 信託計算期間としての2033年5月期が終了する2033年5月1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、信託計算期間としての2033年5月期(2033年5月1日に終了する期)が終了した後、2035年5月1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。

償還金額について

- 償還時にお客様が受け取る金額は、発行価格を下回ることがあります。
- 本件不動産受益権準共有持分を処分する場合には、不動産売買に係る仲介手数料、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬等の費用が生じることがあり、当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬については、本資料P.23をご参照ください。

⑨ 税制関連リスク

- 本信託及び本件不動産受益権準共有持分に係る不動産管理処分信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや課税の取扱いが変更となることで、本信託及び本件不動産受益権準共有持分に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、又は本信託の維持が困難になる可能性があります。
- 本資料の日付現在、収益の分配には当期末処分利益を超える部分(利益超過分配)を含むものとされていますが、2026年4月1日以降に行われる当期末処分利益を超える分配は特定受益証券発行信託の元本の払戻しとして整理され、譲渡所得等として取り扱われることにより、本受益権を保有する投資家への課税方法及び課税額が変更されます。
- 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。

⑩ 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

- 本商品では、ブロックチェーン技術を利用して管理プラットフォーム上で権利の記録・移転がされますが、用いられるブロックチェーン技術やプラットフォームの運営の不確実性に伴い、買付・売却の受渡し、分配・償還の支払い等が予め決められた日程から遅延するリスクがあります。遅延する主な要因としては以下が想定されます。
 - ① Progmata社又は受託者が管理するシステムや当該システムの利用にあたり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合
 - ② 株式会社スマートプラスのシステム障害等により、株式会社スマートプラスから三菱UFJ信託銀行に対する通知等に大幅な遅延が生じた場合
 - ③ 受託者及びProgmata社との間の「Progmata ST」の使用に係る契約が終了して受託者又はカストディアンが「Progmata ST」を利用することができなくなった場合
 - ④ 想定していない脆弱性が見つかり、復旧・修復がすぐにできなかった場合

5章:お取引にあたって

お取引にあたってのご留意事項

三菱UFJモルガン・スタンレー証券

受託者へ支払われる信託報酬について

種類	報酬の額
当初信託報酬	<p>以下の算式により算出される金額(円未満の端数は切り捨て。)を上限として別途委託者と受託者で合意するもの</p> <p>当初信託報酬 = A + B</p> <p>A = 信託設定日における本件不動産受益権準共有持分の信託譲渡の直後の時点の本信託の総資産(本信託の貸借対照表における総資産をいう。) × 0.08%(税込0.088%)</p> <p>B = 本信託契約の締結日(同日を含む。)から信託設定日(同日を含む。)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む。)相当額(受託者負担実費相当額)</p> <p>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とする。</p>
期中信託報酬	<p>各信託計算期間毎に、以下の算式により算出される金額(除算は最後に行うこととし、円未満の端数は切り捨て。)を上限として別途委託者と受託者で合意するもの</p> <p>期中信託報酬 = (A × 0.08%(税込0.088%) + B × 0.04%(税込0.044%)) × C ÷ 365(1年を365日とする日割計算) + D</p> <p>A = 信託報酬の支払日(以下「期中信託報酬支払日」という。)の直前の計算期日時点(初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件不動産受益権準共有持分の信託譲渡直後の時点)の本信託の総資産</p> <p>B = 期中信託報酬支払日の直前の計算期日時点(初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日における本件不動産受益権準共有持分の信託譲渡直後の時点)の本受益権の元本金額</p> <p>C = 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間に含まれる実日数</p> <p>D = 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用(当該会計監査費用に係る消費税等を含む。)</p> <p>期中信託報酬の支払時期は、各計算期日(当該日が営業日でない場合には前営業日)。なお、(i)各年5月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は前年11月2日(同日を含む。)から同年5月1日(同日を含む。))とし、(ii)各年11月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は同年5月2日(同日を含む。)から同年11月1日(同日を含む。))とする。</p> <p>ただし、初回の期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は、信託設定日(同日を含む。)から2026年11月1日(同日を含む。))とする。</p>
終了時信託報酬	<p>以下の算式により算出される金額(円未満の端数は切り捨て。)を上限として別途委託者と受託者で合意するもの</p> <p>終了時信託報酬 = A + B</p> <p>A = 信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産 × 0.18%(税込0.198%)</p> <p>B = 信託終了日の属する信託計算期間に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額</p> <p>終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日とする。</p>
清算時信託報酬	<p>以下の算式により算出される金額(円未満の端数は切り捨て。)</p> <p>清算時信託報酬 = 信託終了日の翌日以降に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額</p> <p>清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が終了した日とする。</p>

5章:お取引にあたって

お取引にあたってのご留意事項②

アセット・マネージャーへ支払われる報酬について

種類	報酬の額
アップフロント報酬	<p>本件不動産受益権準共有持分の取得価格(消費税及び地方消費税並びに本件不動産受益権準共有持分の購入に要した一切の付随費用を含まない。)の1.0%(税込1.10%)相当額(円未満の端数は切り捨て。)</p> <p>アップフロント報酬の支払い時期は、上記の金額をアップフロント報酬に係る消費税及び地方消費税相当額とともに受益証券発行信託契約に基づく信託の設定日に支払うものとする。</p>
期中運用報酬	<p>期中運用報酬計算期間(毎年5月及び11月の1日(同日を含む。))毎に以下の算式により算出される金額(消費税及び地方消費税を含まない)とする</p> <p>(i)期中運用報酬＝委託者による本件不動産受益権準共有持分の取得価格の0.2%(税込0.22%)相当額を上限として、信託設定日までに受託者及びアセット・マネージャーで別途合意した金額の2分の1に相当する額</p> <p>(ii)初回及び最終の期中運用報酬計算期間の期中運用報酬については、以下の算式により算出される金額を上限として、信託設定日までに受託者及びアセット・マネージャーで別途合意した金額(円未満の端数は切り捨て。)とする</p> <p>期中運用報酬＝$A \times B \div 365$</p> <p>A: 委託者による本件不動産受益権準共有持分の取得価格の0.2%(税込0.22%)相当額</p> <p>B: 当該期中運用報酬計算期間の実日数</p> <p>期中運用報酬計算期間とは、毎年5月及び11月の1日(同日を含む。)に終了する期間を意味し、初回の期中運用報酬計算期間は、受託者による本件不動産受益権準共有持分の取得日(同日を含む。)から2026年11月1日までの期間とし、最終の期中運用報酬計算期間は、アセット・マネジメント業務委託契約の終了日の直前に終了する期中運用報酬計算期間の最終日の翌日(同日を含む。)から、アセット・マネジメント業務委託契約の終了日までの間に受託者が不動産信託受益権等を保有した期間(不動産信託受益権等の売却日の当日を含むが、不動産信託受益権等の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、それぞれ終了日又は地位の譲渡日の当日は含まない。)とする。</p> <p>期中運用報酬の支払時期は、当該期中運用報酬計算期間の末日が属する月の同月末日(ただし、当該期中運用報酬計算期間中に不動産信託受益権等が売却された場合、受託者及び/若しくはアセット・マネージャーが、受託者の保有する不動産信託受益権等の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約を解除した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、解除日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日とする。また、当該日が営業日でない場合には前営業日とする。)までに支払うものとする。</p>
売却時報酬	<p>(i)不動産信託受益権等の売却価格(消費税及び地方消費税を含まない。)の0.5%(税込0.55%)相当額を上限として、信託設定日までに受託者及びアセット・マネージャーで別途合意した金額(円未満の端数は切り捨て。)</p> <p>に加えて</p> <p>(ii)不動産信託受益権等の売却価格(消費税及び地方消費税を含まない。)から当該売却時に本信託から支払われる仲介手数料を控除した金額(以下「みなし売却価格」という。)が、ローン受益権及び精算受益権の当初の元本額の合計額に、本受益権の発行価格に発行数を乗じた金額(消費税及び地方消費税を含まない。)を加えた金額を超える場合における当該超過額に10%(税込11%)を乗じた金額(円未満の端数は切り捨て。但し、みなし売却価格が当初元本金額を超えない場合には0円とする。)とする</p> <p>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に支払うものとする。</p>

Appendix.

「不動産セキュリティ・トークン」の特徴

- 現物不動産、J-REITと比較した際の不動産セキュリティ・トークンの特徴は以下の通りです

1 投資対象が明確かつ個人では投資困難な用途や大規模な物件への投資が可能

	現物不動産	セキュリティ・トークン	J-REIT
裏付けとなる投資対象	単一不動産	単一不動産	複数不動産
投資単位	大口投資	小口投資(証券)	小口投資(証券)

2 J-REITと同様に有価証券税制が適用される不動産投資商品

	現物不動産	セキュリティ・トークン	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)	上場株式等に係る譲渡所得等 (申告分離課税)

3 専門家の運用管理により、運用期間及び売却時における運用成果の極大化を目指します

	現物不動産	セキュリティ・トークン	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

投資にあたっての留意事項

- ASTOMOは(株)スマートプラスとの共同運営サービスであり、口座開設およびお取引は、お客さまとスマートプラスで直接行っていただくものです。
- 本商品は、不動産への投資の成果を投資家に還元することをめざした商品です。投資対象不動産の収益・資産価値変動、不動産市況・金利動向等の市場環境、需給状況等の影響により、本商品の取引価格や償還価格が下落し、損失を被ることがあります。また、本商品の組成には借入れを利用しており、契約上の制限事項等に抵触した場合、配当停止や資産を廉価で失う等により損失を被ることがあります。
- 募集等においてのお買付時には、購入対価のみをお支払い頂きます。詳細は(株)スマートプラスのリスク・費用の説明をご覧ください。
- お取引にあたってはASTOMOサービスサイトにて(株)スマートプラスより提供される、本商品の目論見書等をよくお読みいただき、ご自身の判断で行うようお願いいたします。
- 本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 本資料中の内容、数値等は、本資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更されることがあります。
- なお本資料中のいかなる内容も将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。

商号等：三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2336号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本STO協会

■目論見書のご請求・お問い合わせは株式会社スマートプラス本店まで

商号等：株式会社スマートプラス

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第3031号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会



三菱UFJモルガン・スタンレー証券