

匿名組合出資持分
発行届出仮目論見書

2025 年 10 月

合同会社オーナーズブック・スリー

この目論見書により行う匿名組合出資持分855,000,000円の募集については、当社は金融商品取引法第5条により有価証券届出書を2025年10月31日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

したがって、その記載内容については今後訂正されることがあります。

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年10月31日
【発行者名】	合同会社オーナーズブック・スリー
【代表者の役職氏名】	代表社員 一般社団法人オーナーズブック・スリー 職務執行者 鄭 武壽
【主たる事務所の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
【事務連絡者氏名】	ロードスターインベストメンツ株式会社 戦略事業部長 井村 彰弥
【電話番号】	03-6633-8826
【届出の対象とした募集（売出） 内国有価証券投資事業権利等に係 る組合等の名称】	京都二条城ホテルマザーファンド匿名組合
【届出の対象とした募集（売出） 内国有価証券投資事業権利等の金 額】	855,000,000円
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

（１）【組合等の名称】

京都二条城ホテルマザーファンド匿名組合（以下「本匿名組合」といいます。）

（２）【内国価証券投資事業権利等の形態等】

募集される有価証券は、商法（明治三十二年法律第四十八号）第535条に規定される匿名組合契約に基づく権利者が出資対象事業から生ずる収益の配当又は当該出資対象事業に係る財産の分配を受けることができる権利（以下「本匿名組合出資持分」といい、本匿名組合出資持分に係る匿名組合契約を「本匿名組合契約」といい、本匿名組合出資持分を保有する者を「出資者」又は「本匿名組合員」といいます。）であり、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第2条第2項及び第3項に定める第二項有価証券です。

本匿名組合出資持分について、発行者である合同会社オーナーズブック・スリー（発行者としての同社を以下「発行者」といいます。）の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（３）【発行（売出）数】

85,500口（このうち、1,000口はロードスターキャピタル株式会社が取得します（いわゆるセიმボート出資）。）

（４）【発行（売出）価額の総額】

855,000,000円（このうち、10,000,000円はロードスターキャピタル株式会社が出資します（いわゆるセიმボート出資）。）

（５）【発行（売出）価格】

1口当たり10,000円

（６）【申込手数料】

該当事項は有りません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

2025年11月17日（月）から2025年12月12日（金）まで。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金はありません。

（１０）【申込取扱場所】

ロードスターインベストメント株式会社が提供する不動産投資クラウドファンディングサービスである「OwnersBook（オーナーズブック）」（以下「OwnersBook」といいます。）を通じ、インターネット上で本匿名組合出資持分の募集の取扱いを行います。

OwnersBookホームページアドレス：<https://www.ownersbook.jp/>

(11) 【払込期日】

2025年12月17日（水）

(12) 【払込取扱場所】

三菱UFJ銀行 恵比寿支店

東京都渋谷区恵比寿西 1-8-6

(13) 【手取金の使途】

発行者は、合同会社京都二条城（以下、「資産保有SPC」といいます。）との間で、資産保有SPCを営業者とし、発行者を匿名組合員とする京都二条城ホテルベビーファンド匿名組合契約（以下、「資産保有匿名組合契約」といい、資産保有匿名組合契約に基づき成立する匿名組合を「資産保有匿名組合」、資産保有匿名組合契約に基づく出資金を「資産保有匿名組合出資金」、資産保有匿名組合契約の出資対象事業から生ずる収益の配当又は当該出資対象事業に係る財産の分配を受けることができる権利を「資産保有匿名組合出資持分」といいます。）を2025年12月15日付で締結する予定です。発行者は、本匿名組合出資持分の募集による手取金（855,000,000円）を、資産保有匿名組合出資金の払込及びこれに関連する費用の支払等に充当します。なお、資産保有SPCは、資産保有匿名組合出資金を、後記「2 投資方針（2）投資対象」の不動産（以下「本不動産」といいます。）に係る信託受益権（以下、「本信託受益権」といいます。）の取得資金及びこれに関連する費用の支払等に充当します。

(14) 【その他】

イ．募集の方法

本匿名組合出資持分については、金融商品取引法で定められる一定数（500名）以上が所有することとなる取得勧誘が行われるものとして、募集（金融商品取引法第2条第3項）を行います。募集の取扱い、発行者から販売会社であるロードスターインベストメンツ株式会社（以下、本匿名組合出資持分の募集の取扱いを行う販売会社としてのロードスターインベストメンツ株式会社を「販売会社」といいます。）に委託されます。

ロ．元引受契約、売出しの委託契約等

本匿名組合出資持分の募集にあたっては、引受等を行う金融商品取引業者はありません。本匿名組合出資持分の募集の取扱い、発行者と販売会社との間で締結された合同会社オーナーズブック・スリー 匿名組合出資募集取扱等契約証書（以下「募集取扱契約」といいます。）の条項に基づいています。

ハ．申込みの方法

出資者は、OwnersBook取引約款に基づき、申込みにあたって事前にOwnersBookにて投資家登録を行い（かかる登録を行った者を、以下「投資家会員」といいます。）、投資口座（投資家会員ごとに割り当てられる専用口座で、販売会社が投資家会員との入出金を管理する目的で開設する銀行預金口座（以下、「投資家入出金管理口座」といいます。）内に開設されます。）を開設する必要があります。

申込みはインターネットで行うことを原則とします。出資者は投資口座開設後、インターネットでの申込に先立って出資希望額を投資口座に送金して預託します。出資者は、販売会社のウェブサイト（OwnersBook）における契約申込画面に必要事項を入力した上で送信し、販売会社が受信・記録した日において本匿名組合契約締結の申込みをなしたものとします。

本匿名組合契約が成立した場合、販売会社は、投資口座内の預り金のうち出資金相当額を発行者が指定する口座に送金するものとし、これをもって、本匿名組合契約に基づく出資が

行われたものとみなします。

但し、申込期間中の応募総額が募集予定金額に達しなかった場合又は達しないことが明らかとなった場合等（下記「第二部 発行者情報」「第1 組合等の状況」「6 管理及び運営」「(1) 資産管理等の概要」「② 申込（販売）手続等」「二 出資の受入れの中止」参照）には、発行者は出資の受入れを中止することがあります。なお、発行者は、応募総額が募集予定金額に達しなかった場合でも、つなぎ資金の受け入れ、再度の募集等により資金調達を行い、本匿名組合契約を成立させることができます。

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

第二部【発行者情報】

第1【組合等の状況】

1【組合等の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

本匿名組合の事業年度は、初年度は払込期日から2026年8月末日まで、次年度以降は毎年9月1日から翌年8月末日までの1年間です。本書の提出日現在では第1期を終了していないため、該当事項はありません。

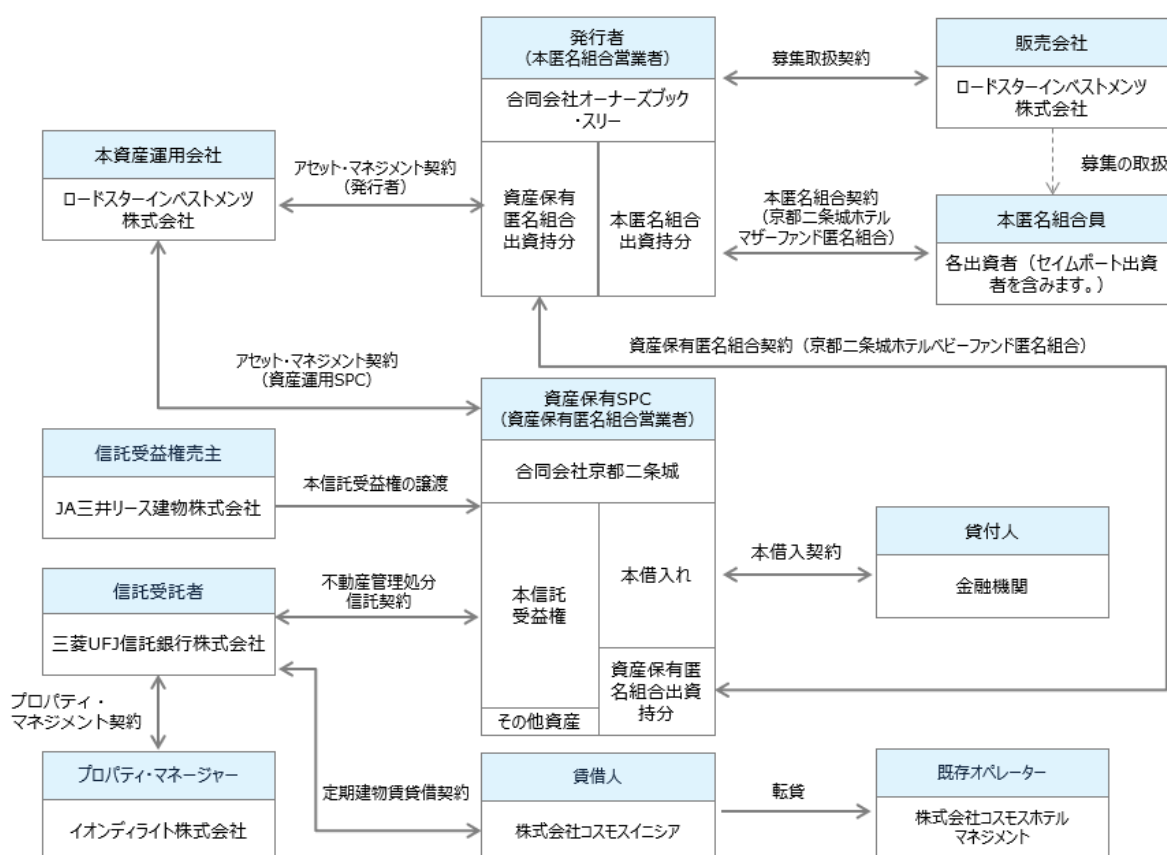
(2)【組合等の目的及び基本的性格】

本匿名組合は、資産保有匿名組合出資持分への投資を通じて、各出資者に京都市内に所在するホテルを信託財産とする不動産信託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。本匿名組合出資持分の実質的な裏付資産となる本不動産の詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象」をご参照ください。

(3)【組合等の沿革】

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

(4)【組合等の仕組み】



- ① 発行者は、本匿名組合の営業者として各出資者との間で本匿名組合契約を締結します。各出資者は当該契約に基づき営業者である発行者に匿名組合出資（以下「本匿名組合出資」といいます。）を行います。
- ② 販売会社は、発行者との間で締結した募集取扱契約に基づき、本匿名組合出資持分の募集の取扱いを行います。

- ③ 資産保有SPCは、資産保有匿名組合の営業者として、発行者との間で資産保有匿名組合契約を締結します。発行者は、当該契約に基づき、本匿名組合出資を原資として、資産保有SPCに匿名組合出資（以下「資産保有匿名組合出資」といいます。）を行います。なお、発行者は、応募総額が募集予定金額に達しなかった場合、つなぎ資金の受け入れ、再度の募集等により資金調達を行う可能性があります。
- ④ 信託受益権売主であるJA三井リース建物株式会社は、三菱UFJ信託銀行株式会社（以下、「信託受託者」といいます。）を信託受託者とする不動産管理处分信託契約に基づく本不動産の信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を保有しており、資産保有匿名組合の運営開始後に、本信託受益権を資産保有SPCへ譲渡します。
- ⑤ 資産保有SPCは、資産保有匿名組合出資及び借入金（注）を原資として、本信託受益権を取得します。
- ⑥ 資産保有SPCは、本不動産からの賃料収入を原資として資産保有SPCに交付される信託配当等をもとに、資産保有匿名組合の出資者（以下、「資産保有匿名組合員」といいます。）である発行者に対して原則として6か月に一度分配を行います。
- ⑦ 発行者は、資産保有匿名組合契約に基づく分配金等をもとに、各出資者に対して原則として6か月に一度分配を行います。
- ⑧ 発行者は、本匿名組合の営業者として、資産保有匿名組合出資持分への投資による本匿名組合出資の出資金の運用、本匿名組合に関する配当方針の決定及び本匿名組合に係る情報開示（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作成を含む。）等を行うにあたっては、資産運用会社であるロードスターインベストメンツ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）との間で有価証券の投資一任形態のアセット・マネジメント契約（以下「アセット・マネジメント契約（発行者）」といいます。）を締結し、かかる業務を行う権限の全てを同社に委託します。
- ⑨ 資産保有SPCは、資産保有匿名組合の営業者として、本信託受益権への投資による資産保有匿名組合出資金の運用等を行うにあたっては、本資産運用会社との間で有価証券の投資一任形態のアセット・マネジメント契約（以下「アセット・マネジメント契約（資産保有SPC）」といいます。）を締結し、運用権限の全てを同社に委託します。
- ⑩ 本不動産の賃借人である株式会社コスモスイニシアは、本不動産の所有者である信託受託者との間で、定期建物賃貸借契約を締結しており、その子会社である株式会社コスモホテルマネジメント（以下「既存オペレーター」といいます。）にホテル経営及び運営を目的として本不動産を転貸しています。
- ⑪ プロパティ・マネージャーであるイオンディライト株式会社は、本不動産の所有者である信託受託者との間でプロパティ・マネジメント契約を締結し、本不動産の運営管理に関する業務を行います。
- ⑫ 資産保有SPCが最終的に本信託受益権を売却した場合は、資産保有SPCは当該売却代金を原資として、本借入れに基づく債務などの他の債務に優先的に充当した上で、資産保有匿名組合契約の終了後に必要な費用を控除した残額を資産保有匿名組合の分配及び出資金の返還として発行者へ支払います。
- ⑬ 資産保有匿名組合契約について利益及び損失の分配並びに出資金の返還が終了した場合は、資産保有匿名組合契約は終了し、発行者は資産保有匿名組合契約に基づく分配金を原資として、他の債務に優先的に充当した上で、本匿名組合契約の終了後に必要な費用を控除した残額を本匿名組合の分配及び出資金の返還として出資者へ支払います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
イ. 発行者=本匿名組合営業者	合同会社オーナーズブック・スリー	本匿名組合の営業者として、本匿名組合における営業の一切の業務を行います。本匿名組合契約に基づき各出資者より受領した出資金で、資産保有匿名組合出資持分を取得・保有して運用を行います。
ロ. 本匿名組合	京都二条城ホテルマザーファ ンド匿名組合	該当事項はありません。 (各出資者と本匿名組合の営業者との間で個別に締結された各匿名組合契約の集合体として位置付けられます。匿名組合の事業は発行者が遂行しますので、匿名組合自体には業務活動主体としての実体は存在しません。)
ハ. 資産保有SPC＝資産保有匿名組合営業者	合同会社京都二条城	資産保有匿名組合の営業者として、資産保有匿名組合における営業の一切の業務を行います。資産保有匿名組合契約に基づき発行者より受領した出資金及び借入金(注)で、本信託受益権を取得・保有して運用を行います。
ニ. 資産保有匿名組合	京都二条城ホテルベビーファ ンド匿名組合	該当事項はありません。 (発行者と資産保有SPCとの間で締結された資産保有匿名組合契約に基づき成立する匿名組合です。匿名組合の事業は資産保有SPCが遂行しますので、匿名組合自体には業務活動主体としての実体は存在しません。)
ホ. 本資産運用会社	ロードスターインベストメン ツ株式会社 (投資運用業者)	アセット・マネジメント契約(発行者)に基づき本匿名組合の営業者である合同会社オーナーズブック・スリーより委託を受けて、以下の業務を行います。 1 資産保有匿名組合出資持分の取得等に関する業務 2 運営管理業務 3 事務代行業務 4 以上の各業務に関する委託者(発行者)への事務 手続及び関係者・関係行政庁との連絡、折衝並び に以上の各業務に付随する業務。 5 その他委託者(発行者)と合意した業務 また、アセット・マネジメント契約(資産保有SPC) に基づき資産保有匿名組合の営業者である合同会社京 都二条城より委託を受けて、以下の業務を行います。 1 本信託受益権の取得等に関する業務 2 運営管理業務 3 事務代行業務 4 本信託受益権又は本不動産の処分にかかる業務 5 指図等の業務 6 その他業務
ヘ. 販売会社(募集の取扱 い)	ロードスターインベストメン ツ株式会社(第二種金融商品 取引業者)	合同会社オーナーズブック・スリーとの間で締結した募集取扱契約に基づき、本匿名組合出資持分の募集の 取扱いを行います。

(注) 資産保有SPCは、本信託受益権の取得資金及びそれらの付帯費用の支払資金の一部に充当するため、2025年12月19日を借入実行日として、以下の借入れ(以下「本借入れ」といい、資産保有SPCが貸付人との間で本借入れに関して締結する金銭消費貸借契約を「本借入契約」といいます。)を行う予定です。また、下記借入金の担保として、本信託受益権について借入先を質権者とする質権が設定され、一般社団法人オーナーズブック・スリーが保有する資産保有SPCの社員持分について借入先を質権者とする質権が設定される予定です。なお、本借入れについては、借入先から検討結果の通知を受けていますが、本書の日付現在、本借入契約は締結していません。したがって、実際に下記の借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入金額等も変更されることがあります。

借入予定金額	予定利率	予定返済期日	最終返済期日	返済方法
アセットローン： 1,450,000,000円 及び 消費税ローン： 64,000,000円	3か月物TIBOR＋ 1.2% ※予定返済期日経 過後は予定利率 ＋1%です。	2030年12月末日	アセットローン： 2031年12月末日 及び 消費税ローン： 2026年12月末日	期限一括返済

(5) 【組合等の機構】

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

なお、本書の日付現在、職務執行者の主な略歴は、以下のとおりです。

氏名	主要略歴		所有する社員持分の割合
鄭 武壽	1995年4月	東京共同会計事務所	0
	1998年4月	公認会計士 鄭武壽事務所 (現 霞ヶ関国際会計事務所)	
	2020年4月	税理士法人KIA代表社員 (現任)	

- ② 資産保有匿名組合は営業者としての資産保有SPCと匿名組合員である発行者との匿名組合契約の締結により成立します。発行者の出資金は全て資産保有SPCに帰属し、資産保有SPCの意思決定により投資活動が行われます。資産保有SPCの社員は代表社員である一般社団法人オーナーズブック・スリーの1名であり、当該社員は業務の執行を行います。業務を執行する社員が法人のため、会社法第598条第1項により、職務執行者1名を選任しています。本書の日付現在、発行者の社員持分は、代表社員である一般社団法人オーナーズブック・スリーが、その全てを保有しています。

なお、本書の日付現在、職務執行者の主な略歴は、以下のとおりです。

氏名	主要略歴		所有する社員持分の割合
鄭 武壽	1995年4月	東京共同会計事務所	0
	1998年4月	公認会計士 鄭武壽事務所 (現 霞ヶ関国際会計事務所)	
	2020年4月	税理士法人KIA代表社員 (現任)	

③ 投資運用の意思決定機構

イ. 発行者の意思決定プロセス

発行者は、アセット・マネジメント契約（発行者）に基づき本資産運用会社に受託資産に係る運用権限の全て、その他必要な事務を委託しています。

ロ. 資産保有SPCの意思決定プロセス

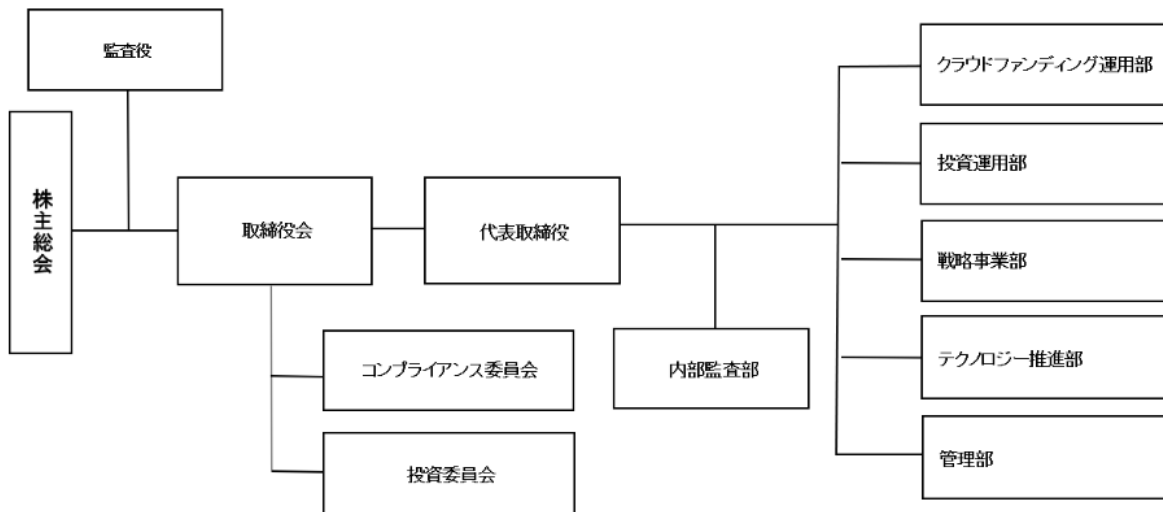
資産保有SPCは、アセット・マネジメント契約（資産保有SPC）に基づき本資産運用会社に受託資産に係る運用権限の全て、その他必要な事務を委託しています。

ハ. 本資産運用会社の意思決定プロセス

本資産運用会社の組織体制、業務分掌体制及び意思決定機構は以下のとおりです。

ア. 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。



本資産運用会社は、前記組織体制のもと、発行者との間で締結したアセット・マネジメント契約（発行者）に基づき、発行者の資産の運用を行うとともに、資産保有SPCとの間で締結したアセット・マネジメント契約（資産保有SPC）に基づき、資産保有SPCの資産の運用を行います。かかる資産運用に係る業務は、投資運用部が担当し、資産運用に係る一定の重要事項等については、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議を経て、代表取締役社長の承認により意思決定がなされます。

b. 各組織の業務分掌体制

- (a) 本資産運用会社において、発行者より委託を受けた受託資産の運用に係る業務を行う投資運用部の業務分掌体制は、以下のとおりです。

投資運用部

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

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

コンプライアンス委員会

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

（注1） 本書の日付現在、本資産運用会社と利害関係を有しない弁護士1名が外部委員に選任されています。

投資委員会

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

（注２） 本書の日付現在、本資産運用会社と利害関係を有しない不動産鑑定士１名が外部委員に選任されています。

c. 投資運用の意思決定機構

資産保有SPCが本信託受益権を取得する際には、本資産運用会社の投資運用部において、本信託受益権の投資価値の評価（デューデリジェンス）を実施します。

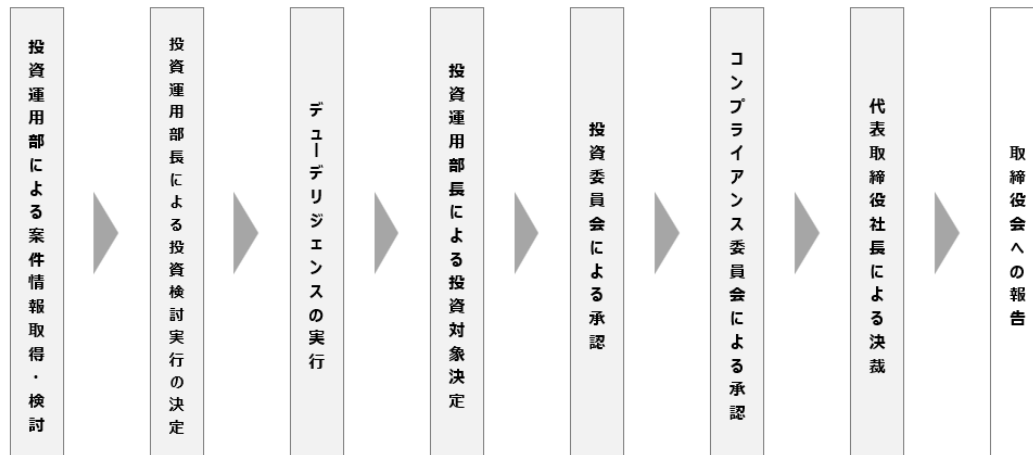
かかる投資価値の評価を行うに際しては、本信託受益権の信託財産である本不動産の立地条件、競合物件、テナントや関係者の属性・状況、賃貸・売買市況及び収益性等の調査、分析を行います。また、本資産運用会社と利害関係のない第三者機関から不動産鑑定評価書及びエンジニアリング・レポート等の報告書を取得し、その内容を精査します。

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

また、資産保有SPCが、本信託受益権を売却するに際しては、本資産運用会社の投資運用部において売却価格の検討（売却希望価格、最低売却価格）及び売却方式（売却先候補の探索のための仲介業者等の選定等）を決定し、売却先候補に対する売却価格の交渉及びデューデリジェンスを行った後に、本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会の承認を経て、代表取締役社長の承認により売却が決定されます。

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

＜発行者が本信託受益権を取得する際意思決定フロー＞



（６）【組合等の出資総額】

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

（７）【その他】

① 契約又は規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

イ．契約又は規約の変更

該当事項はありません。

ロ．営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

ハ．出資の状況その他の重要事項

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

② 訴訟事件その他組合等に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

本匿名組合は、発行者が、資産保有SPCに対する資産保有匿名組合出資を通じて本不動産に係る信託受益権に間接的に投資することにより、本不動産からの賃貸収入を原資とするインカム収入を享受するとともに、本不動産の収益状況や不動産売買市況を注視しつつ適切なタイミングで第三者へ本信託受益権を売却することによりキャピタルゲインを享受することを目的とします。また、本資産運用会社の全株式を保有する親会社であるロードスターキャピタル株式会社が、本匿名組合に本募集の発行数のうち1,000口（約1.17%）の出資（いわゆるセიმボート出資）を行う予定です。これにより、本匿名組合員と本資産運用会社との利害を一致させ、本匿名組合員の利益に資する運用体制の構築を図ります。

(2) 【投資対象】

本匿名組合の投資対象は以下に定めるものとします。

① 資産保有匿名組合持分

発行者は、各出資者からの本匿名組合出資を原資として、資産保有匿名組合出資を行う予定です。資産保有匿名組合契約の内容は以下の通りです。

投資対象とする資産の種類	本信託受益権
銘柄名	京都二条城ホテルベビーファンド匿名組合
営業者名	合同会社京都二条城
匿名組合契約の概要	
(1) 本営業	①資産保有匿名組合契約の締結、資産保有匿名組合出資及び借入れを行うことによる本信託受益権の取得 ②本信託受益権にかかる信託契約に基づく受益者としての権利の行使及び義務の履行 ③本信託受益権を保有、管理、売却することにより受益者としての利益を得ること ④上記各号に関連又は付随する一切の取引
(2) 対象資産 (実質的な裏付け資産)	本信託受益権の実質的に裏付けとなる資産は本不動産
(3) 契約期間	契約期間の定めはありません。
(4) 出資金額 (注1)	840, 000, 000円
(5) 計算期間	毎年1月1日から同年6月末日まで、同年7月1日から同年12月末日までを期間とする年2回の各6ヶ月間とします。なお、最初の計算期間は、資産保有匿名組合契約締結日から2026年6月末日までとし、また、最終の計算期間の終期は、資産保有匿名組合契約の終了日までとします。
(6) 損益分配	各計算期間において生じた利益又は損失のうち、資産保有匿名組合員の出資割合相当分を、当該計算期間末日において分配します。

(7) 匿名組合契約の終了事由	1. 以下のいずれかにあたる事由が生じた場合。 ①本営業の継続不能 ②本信託受益権の処分後資産保有匿名組合員に対し最後の残余現金の分配が行われたとき ③各当事者が商法第540条第2項の規定に従いやむを得ない理由に基づき資産保有匿名組合契約を解除する権利を行使した場合 ④商法第541条に規定される事由が生じた場合 2. 以下のいずれかにあたる事由が生じ、資産保有匿名組合員が資産保有匿名組合契約を解除した場合。 ①営業者である資産保有SPCにつき、破産手続開始、民事再生手続開始又はこれらに類する倒産手続開始についての申立てがあったとき ②営業者である資産保有SPCが解散の決議をしたとき、その他清算手続に入ったとき ③営業者である資産保有SPCが電子交換所の取引停止処分を受けたとき ④資産保有匿名組合契約における営業者である資産保有SPCの表明保証につき誤りがあり又は不正確であることが判明したとき 3. 以下のいずれかの事由が生じ、営業者である資産保有SPCが、資産保有匿名組合契約を解除した場合。 ①資産保有匿名組合員につき、破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始若しくはこれらに類する倒産手続開始について自ら申立てたとき、第三者による申立てがあり、当該申立て後30日を経ても取り下げられないとき ②資産保有匿名組合員が合併によらず解散の決議をしたとき、その他清算手続に入ったとき ③資産保有匿名組合員の資産保有匿名組合出資持分につき、差押があったとき ④資産保有匿名組合員が電子交換所の取引停止処分を受けたとき ⑤資産保有匿名組合契約における資産保有匿名組合員の表明保証につき誤りがあり又は不正確であることが判明したとき
(8) 譲渡制限	①資産保有匿名組合員は、営業者である資産保有SPC及び本借入れの貸付人（本借入に基づき負う債務が完済されていない場合に限ります。）の事前の書面による承諾無く、資産保有匿名組合契約、資産保有匿名組合出資持分又は匿名組合員としての地位その他資産保有匿名組合契約に基づく権利又は義務を譲渡、担保設定その他の処分をすることができないものとします。 ②資産保有匿名組合員は、資産保有匿名組合出資持分の譲渡をできる場合でも、資産保有匿名組合出資持分について、500名以上の者が所有することとはならない場合以外の譲渡はできないものとします。
匿名組合出資割合（注2）	100.0%

（注1） 資産保有匿名組合契約に記載される当初出資金の金額を記載しています。なお、発行者は資産保有匿名組合契約において当初出資金以外の出資義務を負担しておりません。

（注2） 全ての資産匿名組合契約に基づく出資総額に占める、発行者が拠出する資産保有匿名組合出資の金額の割合を記載しています。

② 本信託受益権

資産保有SPCは、発行者からの資産保有匿名組合出資及び本借入れを原資として、以下に記載の本信託受益権を取得する予定です。

物件名	MIMARU京都 二条城		用途		ホテル
投資対象資産の概要					
運用資産の種類		信託受益権	不動産管理处分信託設定年月日		2024年6月27日
取得予定年月日		2025年12月19日	不動産管理处分信託契約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得予定価格		2,205,000,000円		信託期間満了日	2035年12月31日
鑑定評価額 (価格時点)		2,480,000,000円 (2025年8月31日)			
アクセス		阪急京都線大宮駅徒歩8分			
所在地		京都市中京区堀川通六角下る壺屋町249番			
土地	地番	京都市中京区堀川通六角下る壺屋町249番	建物	建築時期	2018年1月22日
	建ぺい率	80%		構造	鉄骨造陸屋根11階建
	容積率	700%		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	1,885.28㎡
	敷地面積	305.02㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			

建物状況調査報告書					
再調達価格	調査時点における修繕費（注1）			PML値（注2）	調査年月
	緊急	短期	中・長期修繕更新費用		
712,500,000円	0円	0円	38,019,000円	14.0%	2025年8月
（注1）「緊急」は、危険な状態にあり、直ちに対策が必要な不具合、テナントに影響を及ぼす著しい不具合、具体的な指摘を受けた法・条例違反、重要なシステムの状態不良や老朽化、対処を行わないと1年以内に重要なシステムが故障するおそれ大きい不具合の対処に要する修繕費用を示しています。「短期」は、1年以内に行うべき修繕更新費用を示し、日常の予防保守よりも優先的に修繕や交換が必要な物理的不具合や保守の遅れ、設計上の欠陥や品質の悪さ、耐用年数が過ぎているものや1年以内に更新が必要なものが含まれます。「中・長期修繕更新費用」は、調査会社が作成した長期修繕計画表に基づいて調査会社が試算した調査時点である築年数7年目以降12年間の修繕更新費用の総額を記載しています。 （注2）「地震PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）」は建物の地震リスクを表す指標ですが、ここでは、対象施設あるいは施設群に対し最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合を意味します。					
特記事項	建物状況調査報告書の指摘事項について 建物状況調査報告書では、建築基準法若しくは消防法その他の法令又は条例との関係での指摘事項はありません。				

（注1）「取得予定日」は、不動産信託受益権売買契約書に基づき記載していますが、変更になる場合があります。

（注2）「取得予定価格」は、不動産信託受益権売買契約書に基づき、売買媒介手数料、公租公課等を含まない売買代

金を記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2025年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注4) 「土地」について、「地番」及び「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載し、「建ぺい率」及び「容積率」は、建築基準法、都市計画法等の関係法令に従って定められた数値を記載し、「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載し、「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注5) 「建物」について、「建築時期」、「構造」、「階層」及び「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載し、「用途」は、不動産登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載し、「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

関係者	
PM会社	イオンディライト株式会社

賃貸借の概要（注1）			
総賃貸可能面積	1,885.28㎡	稼働率	100.0%
賃貸面積	1,885.28㎡	月額賃料及び共益費	非開示（固定賃料＋変動賃料型）（注2）
		年間賃料及び共益費	非開示（固定賃料＋変動賃料型）（注2）
敷金・保証金	非開示	賃料改定の可否	非開示
主要テナントの名称	株式会社コスモスイニシア	業種	不動産業
賃貸借期間	2018年2月28日より20年間	中途解約	非開示
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	期間満了時の更新	なし

(注1) 賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

(注2) 賃料は固定賃料（月次）に変動賃料（月次）が加算された金額ですが、具体的な金額については、賃借人から開示の同意が得られていないため、非開示としています。なお、変動賃料はホテル運営利益に連動する体系となりますが、ホテル運営利益の水準によっては変動賃料が加算されないこともあります。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,480百万円
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	2025年8月31日

(金額：千円) ※金額は千円未満を四捨五入して記載

項目	内容	概要等
収益価格	2,480,000	
直接還元法による価格	2,540,000	
運営収益	非開示 (※)	(※) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれており、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に資産保有SPCの利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。
潜在総収益 (a) ～ (d) 合計		
(a) 貸室賃料(諸経費込賃料)		
(b) 水道光熱費収入		
(c) 一時金収入(償却金・再契約料等)		
(d) 施設収入		
空室損失相当額		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
公租公課		
保険料		
その他費用		
運営純収益		
一時金の運用益等 (収入)		
資本的支出		
純収益		
還元利回り	4.3%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	2,450,000	
割引率	4.1%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物のスペック・テナント形態等の個別性を反映し査定
最終還元利回り	4.5%	売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等も考慮して査定
積算価格	1,970,000	
土地比率	70.8%	
建物比率	29.2%	

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

物件特性

■ 地域の特徴

- ・ 本不動産の所在する京都市は、日本の歴史と文化の中心として千年以上にわたり特別な地位を築いてきた都市であり、世界中の旅人を魅了する神社仏閣や伝統芸能、そして四季折々の自然美が織りなす、唯一無二の観光地です。
- ・ 2024年度の京都市の観光客数は5,606万人で前年比11.5%増加し、コロナ禍以降で最大の回復を記録しており、外国人観光客数は1,088万人と前年比53.5%増で過去最高を更新しました(※)。
- ・ 祇園祭や五山送り火、桜や紅葉の季節など四季折々の伝統行事が豊富に開催されています。
- ・ 大阪エリアへはJR新快速や阪急電鉄などで30～45分程度とアクセスが非常に良好で、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン(USJ)や心斎橋などの人気観光地、梅田などの主要ビジネスエリアにもスムーズに移動が可能です。
- ・ 観光需要は特にインバウンドを中心に持続的な拡大が見込まれており、京都市では混雑やマナー対策として「京都観光モラル」や「観光快適度マップ」などの取り組みも強化されています。

※出所：京都市産業観光局 京都観光総合調査(対象期間：令和6年1月～12月)



■ 京都のホテルマーケットについて（参照元：京都市観光協会HP）

- ・ 2025年度上期の京都市内ホテル市場は堅調に推移。特に4月は桜シーズンと大阪・関西万博の影響で、客室平均単価（ADR）が30,640円、客室稼働率（OCC）が89.5%と過去最高を記録し、5月もGWとインバウンド需要で高水準を維持。6月は梅雨の影響がありつつも前年を上回る実績となりました。1月～3月も安定した稼働率と単価を保ち、観光需要の底堅さと収益性の向上が際立つ結果となっています（※）。
- ・ 2025年1月～7月の京都市内宿泊客数（延べ人数）は約5,985,000人で、そのうち外国人宿泊客数は約4,005,000人となり、インバウンド比率は約66.9%に達しました（※）。前年同期比で大幅な増加を示しており、観光需要の回復と国際イベントの影響が顕著に表れています。
- ・ 2025年下期以降も宿泊需要は堅調に推移する見通しで、円安やインバウンド回復、イベント需要の継続により、客室単価の上昇と高水準のインバウンド比率（60%超）が収益性を支えるとされています。

（※）出所：公益社団法人 京都市観光協会「京都市観光協会データ月報」



■ ホテルの特徴



- ・ MIMARU京都 二条城は2018年に開業したアパートメントホテルです。
- ・ アpartmentホテル：旅先でも「暮らすように泊まる」を実現するホテルです。キッチン、洗濯乾燥機、広いバスルームなどが完備されており、ホテルの快適さと自宅のような自由さを両立。特にファミリー層や長期滞在者に人気があります。
- ・ 客室数は42室、平均客室面積は約40㎡と広々とした設計が特徴です。全室にキッチンやダイニングスペースが備えられており、長期滞在やグループ旅行にも快適な滞在が可能です。
- ・ 本不動産は阪急京都線「大宮駅」から徒歩約8分、地下鉄東西線「二条城前駅」から徒歩約8分、地下鉄烏丸線「烏丸御池駅」から徒歩圏内、市バス「堀川蛸薬師」停留所から徒歩約2分と京都市内からのアクセスが良好です。二条城や錦市場などの人気スポットが徒歩圏内にあり、京都観光の拠点として非常に便利性の高い立地です。

■ 運営会社

(3) 【運用体制】

前記「1. 組合等の概況」「(5) 組合等の機構」をご参照ください。

(4) 【分配方針】

本匿名組合の営業者である発行者は、計算期間（毎年9月1日から翌年2月末日まで、及び3月1日から8月末日までの各6か月間をいいます。ただし、初回の計算期間は払込期日から2026年8月末日までとし、本匿名組合契約が終了する場合には、当該終了日をもって最終の計算期間の終期とします。以下同じです。）の末日から60日以内に、発行者が合理的に判断した金額を、出資割合に応じて分配します。なお、発行者は、本匿名組合に係る事業の費用若しくは支出、又は他の義務若しくは債務に充当し又は備えるため、分配可能な金額から一定の金額を留保する完全な裁量（当該裁量は合理的に行使されます。）を有します。本匿名組合員に対する分配は、本匿名組合員に割り当てられる利益の金額の範囲内では利益の分配とし、分配の残りの部分は元本の返還とします。

(5) 【投資制限】

発行者は各投資家から受領した出資金により資産保有匿名組合出資持分のみを取得します。また、資産保有SPCは資産保有匿名組合出資金及び本借入れにより本信託受益権のみを取得します。

3 【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本匿名組合出資持分への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本匿名組合出資持分への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下に記載するリスクが現実化した場合、本匿名組合出資持分の価値が下落し、本匿名組合員が損失を被る可能性があります。

各出資者は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本匿名組合出資持分に関する投資判断を行う必要があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本匿名組合出資持分の商品性に関するリスク

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

② 運用方針に関するリスク

- イ 不動産・信託受益権の処分に関するリスク
- ロ 不動産の収益及び費用変動リスク

- ハ 不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク
- ニ シングル・テナント物件に関するリスク
- ホ ホテルへの投資に関するリスク
- ヘ 借入れに関するリスク
- ③ 関係者、仕組みに関するリスク
 - イ 本資産運用会社に関するリスク
 - ロ PM会社に関するリスク
 - ハ 本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - ニ 資産保有SPCに対する支配権の欠如に関するリスク
- ④ 不動産及び信託受益権に関するリスク
 - イ 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合や境界に関するリスク
 - ロ 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - ハ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク
 - ニ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - ホ 法令の制定・変更に関するリスク
 - ヘ 売主等の倒産等の影響を受けるリスク
 - ト 転貸に関するリスク
 - チ テナントによる不動産の利用状況に関するリスク
 - リ 周辺環境の悪化等に関するリスク
 - ヌ 有害物質に関するリスク
 - ル 地球温暖化対策に関するリスク
 - ヲ 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
 - ワ 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
 - イ 匿名組合性に関するリスク
 - ロ 法律上の取扱い、税制改正等のリスク
 - ハ 一般的な税制の変更にに関するリスク
- ⑥ その他
 - イ 専門家の意見への依拠に関するリスク
 - ロ 減損会計の適用に関するリスク
 - ハ 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
 - ニ 本信託受益権の取得を実行することができないリスク

本項に記載されているリスク項目の詳細は、以下のとおりです。

①本匿名組合出資持分の商品性に関するリスク

- イ 元本の償還(出資金の返還)及び配当の支払いが保証されていないリスク

本匿名組合員は、本匿名組合契約の対象事業である資産保有匿名組合への出資を通じて、収益性及び価格が変動する不動産を裏付けとした資産(不動産信託受益権)に間接的に投資を行います。本匿名組合における事業の成否は、不動産から得られる収益に依存することになります。

不動産から得られる収益は主として賃料収入を源泉としており、不動産の賃料収入は稼働率の低下、賃料水準の低下、賃借人の債務不履行等の事情により大きく変動します。あるいは、不動産に関する必要経費が状況により増大することにより不動産の収益性が低下する可能性もあります。また、不動産の価格は、不動産市況・金利・株式相場や社会情勢その他の要因を理由として変動することがあり、また不動産は流動性が低いため、望まし

い時期に不動産を売却できないリスク、売却価格が下落するリスク等があります。これらは、不動産信託受益権に関してもほぼ同様であると考えられます。

また、発行者による本匿名組合員への元本の償還(出資金の返還)及び配当は、上記のほか、関連法令及び会計基準の変更、資産保有SPCが締結する本借入契約のコベナント等にも影響されます。

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

ロ 利益の分配、出資金の返還事務に伴うリスク

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

ハ 出資金額未達成等に関するリスク

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

ニ 本匿名組合契約上の地位又は権利の譲渡が制限されることによるリスク

本匿名組合出資の中途での解約及び一部払戻は、本匿名組合契約において終了原因又は解約原因とされている場合を除き、原則としてできません。

また、本匿名組合出資持分の第三者への譲渡は原則として相続、合併等の包括承継事由が発生した場合に限られ、譲渡を行う場合にも営業者の事前の書面による承諾を必要とします。営業者や販売会社による買取りや譲渡先のあっせん又は仲介等、本匿名組合出資持分を途中換金する仕組みは設けられておりません。

したがって、出資者の本匿名組合出資への投資資金は、払込みを行った日から最終償還日までの間、その流動性(譲渡)に制約が課せられます。最終償還日は、本資産運用会社の裁量で決定されるため、本書の提出日現在では確定していません。

ホ 本匿名組合出資持分の法的性質に伴うリスク

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

また、本匿名組合員は、本匿名組合契約に基づいて本匿名組合員に対して現金の分配がされる場合を除いて、出資金その他本匿名組合に係る財産の全てについて所有権その他いかなる権利も有していません。そのため、本匿名組合の営業者である発行者について倒産手続(破産手続、民事再生手続、特別清算手続、特定調停手続その他の類似する法的倒産手続をいいます。以下同じです。)が開始された場合、本匿名組合員は特段の優先弁済権を有しない一般債権者としての立場で当該倒産手続に関与することしかできず、出資金の全部又は一部について回収することができなくなる可能性があります。そして、本匿名組合の営業者である発行者に対して出資された本匿名組合員からの出資金については、いかなる

保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。

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

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

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

ト 本匿名組合出資持分の現金化に関するリスク

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

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

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

チ 匿名組合性の否認によるリスク

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

リ 法律上の取扱い、税制改正等のリスク

匿名組合契約に基づく権利は、本書の日付現在、金融商品取引法上の有価証券とみなされており(同法第2条第2項第5号)、出資者保護の観点から、金融商品取引法に基づく開示規制及び業規制が適用されます。今後、こうした法律上の取扱い又はかかる権利に対する法規制が変更され、本匿名組合員の保護に資する規制が弱まる可能性があります。

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

ヌ 投資終了のリスク

本匿名組合契約は、発行者が資産保有匿名組合出資持分を第三者に売却した場合、資産保有SPCが本信託受益権を第三者に売却した場合、資産保有SPCの倒産、特定調停又は私的整理等の場合、資産保有SPCに対する担保権が実行され本信託受益権又は本不動産が処分された場合、発行者が破産手続開始の決定を受けた場合、本事業の継続が不可能又は著しく

困難となったと営業者が合理的に判断し、営業者が本匿名組合員と協議の上、本営業の終了を決定した場合等には本匿名組合契約に定められた時点で原則として終了します。

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

ル 単一の物件への投資に伴うリスク

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

②運用方針に関するリスク

イ 不動産・信託受益権の処分に関するリスク

本匿名組合契約に基づく出資金の返還は、主として、資産保有SPCによる本信託受益権の売却代金を原資として行われることが想定されています。しかし、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権は、一般にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、必ずしも、投資採算の観点から、発行者が本信託受益権を希望した価格、時期その他の条件で売却できない可能性があります。とりわけ、本借入れに関しては、本信託受益権又は本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、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、本信託受益権又は本不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。また、本借入契約上、期限の利益喪失事由、又は本不動産若しくは本信託受益権の強制売却事由が生じた場合には、本借入れの貸付人は、本借入契約及びこれに関連する担保権の設定契約等の関連契約（以下総称して「本借入関連契約」といいます。）の定めに従い、本信託受益権又は本不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、期限の利益喪失事由又は強制売却事由が生じた場合には、貸付人の主導により貸付人の満足する価格、時期その他の条件で本信託受益権又は本不動産が売却され、その結果本借入れに係る債務を充当した後の売却代金が本匿名組合契約に基づく出資金の償還の原資として十分ではない場合があります。

ロ 不動産の収益及び費用変動リスク

本匿名組合の収益は、本不動産の収入に依存しており、本不動産の稼働率、賃料水準、賃料等の支払状況その他の運営実績、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。また、本不動産の収入は、変動賃料を含んでいます。そのため、変動賃料が下落する一方で金利の利率が上昇する等の状況下では、資産保有SPCの支払能力がさらに悪化します。このように本不動産をとりまく市況や本不動産の市場での価値の下落等により資産保有SPCの本借入れに対する支払能力が悪化した場合、本借入契約において規定された一定の財務指標を満たさないことを理由に、資産保有SPCによる発行会社への匿名組合出資の配当及び出資金の返還が一時的に停止又は制限される場合がございます（詳細は後記「3 投資リスク」「（1）リスク要因」「② 運用方針に関するリスク」「へ 借入れに関するリスク」「（ハ）財務制限条項に関するリスク」をご参照ください。）。さらに、資産保有SPCにおいて本借入れの利払いその他の債務の支払いが出来ず、本借入契約上の期限の利益喪失事由、又は本不動産若しくは本信託受益権の強制売却事由が発生した場合、貸付人主導で貸付人の満足する価格、時期その他の条件での本信託受益権又は本不動産の売却が実施される可能性があります。このように貸

付人主導で売却された場合、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本匿名組合出資金の元本の最終償還の額が減少し、又は元本の最終償還が全く行われない場合があります。

本匿名組合の費用は、本不動産の費用に依存していますが、業務委託先に対する報酬等の本不動産以外の費用もあります。これらの費用は、本不動産の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、本不動産における事故等、業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。

ハ 不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

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

ニ シングル・テナント物件に関するリスク

本不動産は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件です。本不動産のテナントの資力が悪化する等により賃料の支払いが滞る場合があります。

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

ホ ホテルへの投資に関するリスク

本不動産はホテルであり、本信託受益権に係る不動産管理处分信託の業績は、国内外の社会経済の状況、とりわけ観光業、ホテル・旅館業界や本不動産の属する地域における競争・旅行宿泊需要の環境に関連する動向に大きく影響を受けます。これらの動向を受けて場合によっては、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。ホテル・旅館業界における業績や収益は、一般に以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。

- ・ 国内外の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、新型コロナウイルス感染症などの伝染病の流行等による消費者行動の変化や制限などの影響を受けた宿泊施設利用者数の減少
- ・ 政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンド旅行者数の減少
- ・ 旅行代理店の倒産等による、旅行代理店との間の信用取引によって発生した債務の不履行
- ・ 保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
- ・ 周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
- ・ 当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
- ・ 類似するコンセプトのホテル・旅館との競合による集客力の低下
- ・ 旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化

- ・ 機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗
- ・ 提供する飲食物による食中毒等の事故の発生
- ・ 従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
- ・ 旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許認可の取消し

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

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

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

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

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

へ 借入れに関するリスク

（イ）資金調達全般に関するリスク

資産保有SPCによる本借入れの可能性及び条件は、資産保有SPCの経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後資産保有SPCの希望する時期及び条件で借入れを行うことができる保証はありません。さらに、弁済期の到来した借入れの借換えを行うことができない場合には、本来予定していない時期に本信託受益権の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる等の可能性があります。

(ロ) 調達条件に関するリスク

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

(ハ) 財務制限条項に関するリスク

資産保有SPCが予定している本借入契約において、当該借入れの条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、若しくは匿名組員への金銭の分配を制約する配当停止事由等の財務制限条項が設けられる、強制不動産売却開始事由が設けられる、本信託受益権に担保（本信託受益権に対する信託受益権質権、本不動産に対する停止条件付抵当権、保険会社に対して有する保険金請求権に対する停止条件付質権、借入人の親会社である一般社団法人が有する社員持分に対する質権が予定されていますが、これらに限られません。）を設定する、又は資産保有SPCが締結している本借入に関連する契約の変更が制限される等の条項が予定されています。

具体的には、配当停止事由として、（１）DSCRテストにおいて、DSCR基準値未満となった場合、（２）LTV値がLTV基準値を超過した場合、（３）期限の利益喪失事由又は潜在的期限の利益喪失事由が発生した場合、（４）予定返済期日を経過した場合、（５）賃貸借契約（賃借人と既存オペレーターの間の転貸借契約を含みます。以下本（ハ）において同じです。）において、重大な債務不履行事由若しくは解除事由が発生した場合又は賃借人（既存オペレーターを含みます。以下本（ハ）において同じです。）が債務超過（倒産蓋然性が無い場合を除く。）になった場合、（６）賃貸借契約が終了した場合又は賃借人から賃貸借契約の終了にかかる意思表示がなされた場合、（７）既存オペレーターにホテル運営に係る許認可の取り消しが生じた場合又は１か月以上の営業停止処分が課された場合、（８）賃借人より書面により賃貸借契約に基づく賃料の減額要請がなされた場合（当該減額要請が撤回された場合は治癒される。なお、かかる減額要請を応諾した場合でもDSCRテスト及びLTVテストに抵触しないと合理的に見込まれ、かつ貸付人が承諾する場合を除く。）等が予定されています。また、強制不動産売却開始事由として、（１）DSCRテストにおいて、５回連続でDSCR基準値未満となった場合、（２）LTV値がLTV基準値を超過した後、６か月以内に再テストを実施し、さらに６か月以内にLTV基準値以下とならない場合（連続３回抵触。）、（３）期限の利益喪失事由が発生し、かつ継続している場合、（４）予定返済期日を経過した場合等が予定されています。

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

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

また、資産保有SPCが本信託受益権の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、本借入れの貸付人は、本

借入関連契約の定めに従い、本信託受益権又は本不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。さらに、収益性の悪化等により本信託受益権の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに本信託受益権に対して追加で担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、資産保有SPCの希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、資産保有SPCの希望しない時期及び条件で本信託受益権を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、資産保有SPCの収益に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、本信託受益権に追加で担保を設定できないために、資産保有SPCの希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

(二) レバレッジに関するリスク

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、本信託受益権又は本不動産の収益・資産価値変動が、本信託受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映され、また、金利変動の影響を相対的に強く受ける可能性があります。本信託受益権の価格の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、約68.7%（本不動産の2026年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、約61.0%）となっており、小口の不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITにおける一般的な比率よりも高くなるものと考えられます。そのため、かかるレバレッジ効果の程度が、J-REITにおける一般的な水準よりも大きくなる可能性があります。また、レバレッジ効果の程度が高まる結果、財務制限条項（詳細は前記「3 投資リスク」「(1) リスク要因」「② 運用方針に関するリスク」「へ 借入れに関するリスク」「(ハ) 財務制限条項に関するリスク」をご参照ください。）や禁止行為、配当停止事由等への抵触が生じやすくなり、また生じた場合の影響が大きくなる可能性もあります。

(ホ) 借入金の優先的返済に関するリスク

資産保有匿名組合契約上、資産保有匿名組合出資に対する配当等は資産保有SPCによる本借入れの貸付人に対する支払いに劣後する建付けになっており、また本借入れの貸付人は本信託受益権に対し質権を設定することが予定されています。本不動産の収益性に問題がない限り、期限の到来した本借入れにかかる債務の支払いに劣後して、資産保有匿名組合出資に係る配当が行われますが、仮に資産保有SPCについて破産、民事再生その他の倒産手続が行われる場合や本信託受益権の価値が下落する等により資産保有SPCが営業において損失が生じた場合には、本借入れに係る貸付契約上の期限の利益喪失事由又は本不動産の強制売却事由が発生することにより、本借入れの一括全額返済が優先される結果、資産保有匿名組合出資に係る出資金の一部又は全部について、返還を受けられないリスクがあります。

(ヘ) 有利子負債比率に関するリスク

一般にLTVの水準が高くなればなるほど、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利上昇の影響を受けやすくなり、その結果、発行者の収益の安定性等に悪影響を及ぼし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

③関係者、仕組みに関するリスク

イ 本資産運用会社に関するリスク

(イ) 任務懈怠等に関するリスク

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

(ロ) 利益相反に関するリスク

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

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

(ハ) 解約に関するリスク

一定の場合には、アセット・マネジメント契約（発行者）又はアセット・マネジメント契約（資産保有SPC）が解約されることがあります。発行者及び資産保有SPCはその資産の運用を行うために必要な登録等を受けていないため、資産運用に関する権限を第三者へ委託することが要求されており、これらの契約が解約された場合には、発行者又は

資産保有SPCは新たな受託者に委託する必要があります。しかし、発行者又は資産保有SPCの希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には発行者又は資産保有SPCの存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 登録抹消に関するリスク

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

(ホ) 倒産に関するリスク

本資産運用会社が、倒産手続により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、発行者又は資産保有SPCは、本資産運用会社に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、本資産運用会社との契約を解約されることがあります。これらにより、発行者又は資産保有SPCの日常の業務遂行に影響を及ぼす可能性もあります。そのような場合、本匿名組合員が損害を受ける可能性があります。

ロ PM会社に関するリスク

(イ) 能力に関するリスク

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

(ロ) 利益相反に関するリスク

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

(ハ) 解約に関するリスク

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

(二) 倒産に関するリスク

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

ハ 本資産運用会社の人材に依存しているリスク

発行者及び資産保有SPCの運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、発行者の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

ニ 資産保有SPCに対する支配権の欠如に関するリスク

資産保有SPCは、発行者と資産保有匿名組合契約を、本資産運用会社と投資一任契約を、それぞれ締結していますが、法的には発行者も本資産運用会社も資産保有SPCに対して直接的な支配権または指揮命令権を有していません。資産保有SPCは、貸付人の要請で、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律に基づき組成された一般社団法人が保有し、その理事は中立な会計士が就任しています。

このため、資産保有SPCが締結する予定の本借入契約において規定されている表明保証条項違反又はコベナント条項違反が生じた場合には、資産保有SPCの財務状況に重大な問題が認められない場合であっても、本借入契約に基づき期限の利益の喪失や早期返済請求等がなされる可能性があります。このような事態が発生した場合、資産保有SPCの資産運用に支障を来し、本匿名組合の営業に影響を与えることとなり、本匿名組合員の利益に影響を及ぼすおそれがあります。

④不動産及び信託受益権に関するリスク

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

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「㉟不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

イ 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合や境界に関するリスク

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

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である資産保有SPCが当該欠陥、瑕疵等の修補、建替えその他に係

る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

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

ロ 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

資産保有SPCは、本不動産について、想定される損害の可能性及び程度、保険料の水準等を総合勘案して、建物再調達価格を基準とした財物保険、年間想定賃料を基準とした利益保険や賠償責任保険を付保していますが、全ての損害が保険の対象となっているわけではありません。また、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する場合、保険契約で填補されない災害等が発生する場合又は保険契約に基づく保険会社による支払いが他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合があります。さらに、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。これらの場合には、資産保有SPCの収益等に悪影響をもたらし、結果として発行者から本匿名組合員に対する出資金の返還又は配当の支払いに悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、建築から年月が経過していることなどの理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

ハ 不動産に係る所有者責任、修繕・維持・管理費用等に関するリスク

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

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

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

ニ 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。)による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等があげられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、本不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、本不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

ホ 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

ヘ 売主等の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

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

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

会社法(昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。)第40条第3項及び会社法第467条第1項第5号)に該当するにもかかわらず、所定の手続がとられていない場合には、取得行為が無効と解される可能性があります。

ト 転貸に関するリスク

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

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

チ テナントによる不動産の利用状況に関するリスク

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

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

リ 周辺環境の悪化等に関するリスク

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

ヌ 有害物質に関するリスク

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

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

ル 地球温暖化対策に関するリスク

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

ブ 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

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

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

(イ) 信託受益者として負うリスク

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

(ロ) 信託受益権の流動性リスク

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

(ハ) 信託受託者の破産等に係るリスク

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

(ニ) 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

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

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

ワ 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

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

⑤税制に関するリスク

イ 匿名組合性に関するリスク

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

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

ロ 法律上の取扱い、税制改正等のリスク

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

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

ハ 一般的な税制の変更にに関するリスク

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

⑥その他

イ 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、不動産鑑定評価書の基礎となっている運用資産の稼働率水準は、本書において記載されている過去の一定時点における実際の稼働率水

準や現在の稼働率水準とは必ずしも一致するものではなく、また、将来における実際の稼働率水準又は発行者及び本資産運用会社が予測する将来における稼働率水準と一致しない可能性があります。さらに、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

ロ 減損会計の適用に関するリスク

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

ハ 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

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

ニ 本信託受益権の取得を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、本信託受益権の取得を実行することができない可能性があります。

（2）リスク管理体制

発行者、資産保有SPC及び本資産運用会社は、以上のようなリスクの存在及びリスク量を十分に把握するよう努めており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下の通りリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、リスクが顕在化しないことを保証又は約束するものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、出資者に損害が及ぶおそれがあります。

① 発行者の体制

発行者は、アセット・マネジメント契約（発行者）に基づき本資産運用会社に投資対象への投資による一切の運用その他必要な事務を委託します。したがって、投資対象に対する投資判断は本資産運用会社が行います。本資産運用会社は、「第二部 発行者情報」「第1組合等の状況」「1 組合等の概況」「（5）組合等の機構」「③投資運用の意思決定機構」「ハ、本資産運用会社の意思決定プロセス」記載の投資プロセスを経た上で投資判断を行うことにより、投資判断の妥当性を確保し、投資リスクを軽減する体制を整備しています。

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

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

② 資産保有SPCの体制

資産保有SPCは、アセット・マネジメント契約（資産保有SPC）に基づき本資産運用会社の本信託受益権への投資による一切の運用その他必要な事務を委託します。したがって、本信託受益権に対する投資判断は本資産運用会社が行います。本資産運用会社は、「第二部 発行者情報」「第1 組合等の状況」「1 組合等の概況」「(5) 組合等の機構」「③投資運用の意思決定機構」「ハ、本資産運用会社の意思決定プロセス」記載の投資プロセスを経た上で投資判断を行うことにより、投資判断の妥当性を確保し、投資リスクを軽減する体制を整備しています。

資産保有匿名組合の会計及び税務に関する業務は、資産証券化の専門知識を有する税理士事務所及びその関連会社に委託し、法的なリスクについては資産証券化を専門分野とする弁護士事務所に諮問しつつ対応を行います。

③ 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(1) リスク要因」のリスク要因に対し、以下のとおりリスク管理体制を整備します。

イ リスク管理規程の策定・遵守

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

ロ 組織体制

(イ) 全体

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

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

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

(ロ) 運用リスク

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

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

投資運用部は、必要に応じて社内外の専門家、有識者の助言等を参考として運用に関するリスク分析を実施し、これを踏まえて個別ファンドの運用方針及び資産運用計画

（以下「資産運用計画等」といいます。）を策定します。かかる資産運用計画等の遵守状況については、定期的又は必要に応じて、コンプライアンスオフィサーがヒアリングを行います。

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

（ハ）システムリスク

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

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

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

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

（ニ）事務リスク

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

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

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

（ホ）内部監査部門による評価

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

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

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

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

監査の結果、業務の是正、改善の必要があるときは、内部監査部は、内部監査部は、代表取締役社長の決裁を経たうえで被監査部署責任者に対して通知するとともに、担当役員及び被監査部は速やかにその対策を講じることとしています。また、内部監査の結

果、経営に重大な影響を与えると認められる問題点及び被監査部署のみで対応できないと認められる問題が発見された場合には、取締役会は自ら改善計画を作成することにより、改善のための施策を講じることとしています。

ハ 利害関係人等取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために利害関係人等取引規程を制定し、利益相反管理の必要性が特に高い行為を利害関係人等取引として類型化し、かかる取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

(イ) 手続

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

(ロ) 利害関係人等の範囲

「利害関係人等」とは、本資産運用会社、本資産運用会社の役員若しくは職員、本資産運用会社の株主、本資産運用会社ファンド又はその他の本資産運用会社の顧客をいいます。

(ハ) 利害関係人等との取引の適正性検証

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

(a) 運用資産の取得

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

- v. 不動産信託受益権又はその信託財産及びそれに付随する権利
- w. 組合契約、匿名組合契約若しくは投資事業有限責任組合契約に基づく権利のうち当該権利に係る出資対象事業が、主として不動産信託受益権に対する投資を行うものを投資の対象とするもの
- x. 資産の流動化に関する法律に定める優先出資証券及び特定社債券
- y. 不動産又は不動産信託受益権若しくはこれらに関連する有価証券を保有する

特定目的会社の特定出資、特別目的会社の株式、社債券持分等
z. v. からy. までに類する不動産関連ファンドに係る有価証券

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

(b) 運用資産の譲渡

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

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

(c) 運用資産の賃貸

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

(d) 不動産管理業務の委託

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

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

(e) 運用資産の売買及び賃貸の媒介委託

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

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

(f) 工事等の発注

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

ただし、小規模修繕や緊急に必要な工事については、この限りではありません。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【払戻し手数料】

本匿名組合出資の払戻しはできませんので、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

① アセット・マネジメント報酬（発行者）

本資産運用会社は、アセット・マネジメント契約（発行者）に基づき、本匿名組合財産から以下の報酬を受領します。

種類	報酬の額及び支払時期
期中運用報酬	各計算期間毎に金250,000円。但し、計算期間が6暦月でない場合は金500,000円を1年を365日とする日割り計算して得られた金額とします。 計算期間とは、毎年3月1日から8月末日、9月1日から2月末日、までの年2回とし、当該計算期間の末日の属する月の翌月の末日までに支払います。但し、初回の計算期間は資産保有匿名組合出資持分を取得した日から2026年8月末日までとし、最終の計算期間は、直前の計算期間の末日の翌日から本契約が終了する日までとします。

② アセット・マネジメント報酬（資産保有SPC）

本資産運用会社は、アセット・マネジメント契約（資産保有SPC）に基づき、資産保有SPCから以下の報酬を受領します。

種類	報酬の額及び支払時期
資産取得報酬	金13,600,000円 本信託受益権の取得日が属する月の末日までに支払います。
期中運用報酬	各計算期間毎に本信託受益権の取得価格（但し、本信託受益権の売買価格（但し、消費税及び地方消費税の額を除いた本体価格を意味します。）を意味します。以下、同じ。）に0.50%を乗じ、25万円を減じた金額。但し、当該計算期間中に資産保有SPCが本信託受益権を売却した場合には、当該計算期間に係る期中運用報酬は、本信託受益権の保有にかかる実日数について、本信託受益権の取得価格に1.0%を乗じ、50万円を減じた金額を、1年を365日とする日割り計算して得られた金額とします。また、初回の計算期間に係る期中運用報酬は本信託受益権の保有にかかる日数について、本信託受益権の取得価格に1.0%を乗じ、50万円を減じた金額を、1年を365日とする日割り計算して得られた金額とします。 計算期間とは、毎年1月1日から6月末日、7月1日から12月末日、までの年2回とし、当該計算期間の末日の属する月の翌々の末日までに支払います。なお、初回の計算期間は本信託受益権の取得日から2026年6月末日まで、最終の計算期間は、直前の計算期間の末日の翌日から本信託受益権の売却日までとします。

種類	報酬の額及び支払時期
資産売却報酬	本信託受益権の譲渡価格（但し、消費税及び地方消費税の額を除いた本体価格を意味する。以下同じ。）に1.0%を乗じた金額 譲渡価格が金2,480,000,000円を超える場合、譲渡価格から金2,480,000,000円を減じた金額に20%乗じた金額を「インセンティブ報酬」として資産売却報酬に加算します。 本信託受益権を売却した日の属する月の翌月の末日までに支払います。

③ 営業者報酬（本匿名組合）

発行者は本匿名組合の営業を遂行する報酬として、各計算期間において金50,000円を本匿名組合財産から受領します。但し、初回の計算期間（払込期日から2026年8月31日まで）にかかる報酬は、金75,000円とします。

④ 営業者報酬（資産保有匿名組合）

資産保有SPCは資産保有匿名組合の営業を遂行する報酬として、各計算期間において金50,000円を資産保有匿名組合財産から受領します。但し初回の計算期間（資産保有匿名組合契約の締結日から2026年6月30日まで）にかかる報酬は、金58,333円とします。

（４）【その他の手数料等】

発行者は、有価証券届出書・目論見書・匿名組合契約書等の書面作成費、弁護士費用、その他本匿名組合の組成に要する費用の実額及び、契約期間中における本匿名組合の運営に要する費用（監査報酬、弁護士費用、事務委託費用、有価証券報告書、半期報告書その他の報告書の作成費用、銀行手数料、匿名組合終了及び発行者の解散又は清算に関する費用等）を本匿名組合財産から支払います。

また、資産保有SPCは、本信託受益権の取得に要する費用、匿名組合契約書等の書面作成費、弁護士費用、信託銀行への報酬、本借入れにかかる費用その他資産保有匿名組合の組成に要する費用の実額及び、契約期間中における本不動産に係る費用（租税公課、保険料、水道光熱費、建物・賃貸管理費用、修繕費用等）、本匿名組合の運営に要する費用（弁護士費用、事務委託費用、決算報告書その他の報告書の作成費用、信託報酬、継続鑑定費用、本借入れにかかる支払利息、銀行手数料等、匿名組合終了及び資産保有SPCの解散又は清算に関する費用等）を資産保有匿名組合の営業にかかる費用として支払います。

これら費用の合計額、上限額、計算方法等は、発生時・請求時に初めて具体的に認識するものがあることから、予め具体的に示すことができませんので、その種類ごとの金額や料率、計算方法等は記載しておりません。

上記に加えて、出資希望者が投資口座に出資金相当額の送金を行う際に、出資希望者から販売会社に対する送金にかかる送金手数料（並びにこれに対する消費税及び地方消費税。以下同じ。）をご負担頂きます。また、出資金の払い戻し又は分配金を確定的に本匿名組合員の財産とするためには、投資口座から本匿名組合員の振込指定口座に送金することが必要であり、その際には送金手数料を本匿名組合員にご負担いただきます。

（５）【課税上の取扱い】

① 国内の個人投資家である匿名組合員の課税

個人である匿名組合員がその営業者から受ける利益の分配（当該利益が匿名組合に留保することとした場合の当該留保額を含みます。）は、原則として、雑所得に分類され他の所得と総合して課税標準を構成し累進税率が適用されて所得税額が計算され、所得税の申告納付（確定申告）をする必要があります。

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

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

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

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

② 国内の法人投資家である匿名組合員の課税

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

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

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

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

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

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

5【運用状況】

（１）【投資状況】

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

（２）【運用実績】

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

①【純資産等の推移】

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

②【分配の推移】

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

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

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

（３）【販売及び払戻しの実績】

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

6【管理及び運営】

（１）【資産管理等の概要】

①【資産の評価】

イ．１口当たりの純資産額

本匿名組合出資持分は当初１口１万円で発行され、発行後の本匿名組合契約の出資持分１口当たりの純資産額は初回を2026年８月末日時点で計算し、以後毎年２月及び８月の各末日に、出資金総額に当期損益の累計額を加えた金額（純資産額）を総出資口数で除して計算されます。当期損益とは、本匿名組合の収益から本匿名組合の費用を控除した残額をいいます。当期損益は、日本における一般に公正妥当な会計原則に従って計算されますが、会計上の処理と税法上の処理が相違する場合においては、税法上の処理を優先するものとします。

ロ．各本匿名組合員への報告

発行者は、本匿名組合の事業に関するすべての取引について、日本において一般に公正妥当と認められる会計基準に従い、適切な会計帳簿及び記録を作成し、これを保持します。

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

②【申込（販売）手続等】

イ．匿名組合出資について

本匿名組合契約上、出資者は出資金を本匿名組合に出資し、当該出資金は発行者が行う本営業のみに用いられます。出資金及びそれにより投資・取得された財産は、商法第536条に従い、発行者の財産となります。販売会社は、本匿名組合契約の成立後、出資者の投資口座内の預り金のうち出資金相当額を本匿名組合出資の出資金として発行者に支払います。発行者は、複数の出資者との間において、本匿名組合契約と同一内容（但し、払込出資金額及びそれに基づき計算される出資割合を除きます。）の匿名組合契約を締結することを予定しておりますが、それぞれの契約は別個の契約として取り扱われます。

実際の、本匿名組合出資持分の申込手続等は以下のとおりです。

販売会社は、OwnersBookのウェブサイト上にて、出資者に対して募集を行います。出資者は、申込みに先立って投資口座に出資金相当額を預託します。出資者は、OwnersBookにおける契約申込画面に必要事項を入力した上で送信し、本匿名組合契約締結の申込みを行います。

本匿名組合契約は、発行者がかかる申込を承諾する旨を出資者に通知した時点で成立します。なお、当該通知は、販売会社を通じてOwnersBook上で行われます。本匿名組合契約が成立した場合、販売会社は、投資口座内の預り金のうち出資金相当額を発行者が指定する口座に送金するものとし、これをもって、本匿名組合契約に基づく出資が行われたものとみなします。

なお、販売会社は同社が定める特定有価証券等管理行為に関する規定に則り、出資者から預託を受けた金銭を一定の期間内に信託業務を営む金融機関へ金銭信託する等、自己の固有財産との分別管理を行うものとします。

ロ．出資総額・申込単位

- ・出資総額：855,000,000円（このうち、10,000,000円はロードスターキャピタル株式会社が出資します（いわゆるセイムポート出資）。）
- ・1口当たりの払込出資金：1万円
- ・申込口数：1口以上1口単位

ハ．申込期間

発行者は、2025年11月17日から2025年12月12日まで、販売会社を通じて、一般出資者からの匿名組合出資を募ります。

ニ．出資の受入れの中止

発行者は、本匿名組合出資の受入にあたり、①本匿名組合出資の総額が調達予定額に達しない場合、又は②発行者による本営業の実施が困難であると判断される場合には、発行者の判断によって、本匿名組合契約の締結を取り止め、又は締結した本匿名組合契約を解除し、出資の受け入れを中止することがあります。

これらの場合、発行者は、出資者より既に受け入れた金銭があるときは、当該金銭を無利息にて速やかに返還いたします。なお、返還にかかる振込手数料は発行者が負担します。

ホ．出資方法

本匿名組合への出資については、販売会社が、OwnersBookのウェブサイト上にて案内するものとします。出資希望者は、当該案内に従ってください。

出資希望者は、投資口座に出資金相当額を預託した上で申込みを行ってください。

販売会社は、本匿名組合契約成立後、出資者の投資口座内の預り金のうち出資金相当額を本匿名組合出資の出資金として発行者に支払います。なお、投資口座内の預り金には利息は付されません。

ヘ. 追加出資の義務等

本匿名組合員は、当初の匿名組合出資金の出資後は、出資金、費用、損失の分担、その他名目の如何を問わず、追加の金員を出資する義務を一切負いません。但し、本匿名組合契約に定める表明保証義務違反により生じる損害など、本匿名組合員の本匿名組合契約の違反について支払うべき損害賠償については、この限りではありません。

③【払戻し手続等】

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

④【存続期間】

イ. 契約期間

本匿名組合契約について、契約期間の定めはありません。事業年度（会計期間）は毎年9月1日から翌年8月31日まで（但し、最初の事業年度は、払込期日から2026年8月31日まで）です。

ロ. 契約の終了

本匿名組合契約は、次の各時点又は資産保有匿名組合契約について資産保有SPCからの利益及び損失の分配並びに出資金の返還を全て完了した時点をもって終了するものとします。

- a. 資産保有SPCについて、破産手続開始、民事再生手続開始その他資産保有営業者に適用ある倒産手続開始の決定がなされ、当該手続において、資産保有匿名組合出資持分に関する最後配当（またはこれに類似する手続）を受け、その分配を完了した時点
- b. 資産保有SPCについて特定調停、私的整理その他債務整理の手続（法的手続であるか否かを問わない。）が開始され、当該手続において示された資産保有匿名組合出資持分に関する返済計画について、資産保有匿名組合員たる発行者がその合理的な判断に基づき当該返済計画を承諾し、資産保有SPCより当該返済計画に基づく支払を受け、その分配を完了した時点
- c. 資産保有SPCが、本借入関連契約に基づき貸付人に対する債務について期限の利益を喪失し、又は、その他の事由により、貸付人の資産保有SPCに対する担保権その他の権利が実行され、本信託受益権又は本不動産が処分された後に、資産保有匿名組合契約に基づき資産保有匿名組合員たる発行者に対する分配金の分配を完了した時点
- d. 資産保有匿名組合員たる発行者が、資産保有匿名組合出資持分を第三者に譲渡し、かかる売却代金の分配を完了した時点
- e. 発行者又は本匿名組合員が、破産手続開始の決定を受けた場合

ハ. 契約の解除

以下のいずれかの事由が発生した場合には、発行者は、本匿名組合員に通知した上で、本匿名組合契約を解除することができるものとします。

- a. 本匿名組合員に対し、民事再生手続、会社更生手続、特別清算手続その他適用ある倒産手続（但し、破産手続を除きます。）の開始決定がなされた場合
- b. 本匿名組合員が重大な法令違反を犯し、営業者たる発行者が本匿名組合契約の維持

に重大な悪影響があると判断した場合

- c. 本匿名組合の営業の継続が不可能若しくは著しく困難となったと営業者たる発行者が合理的に判断し、営業者たる発行者と本匿名組合員が協議の上、本匿名組合の営業の終了を決定した場合
- d. 本匿名組合員が、(a)本匿名組合契約に基づく金銭の支払義務の履行を10日以上遅滞し、(b)表明保証に違反し、又は(c)本匿名組合契約に規定したその他の約束又は合意を履行しなかった場合（但し、その治癒が可能である場合には、かかる懈怠又は違反の治癒を求める書面による通知が営業者たる発行者から本匿名組合員に対して行われた後30日間かかる懈怠又は違反が継続した場合に限ります。）
- e. 資産保有SPCと売主との間の売買契約が売買の実行前に解除された場合その他発行者が資産保有匿名組合契約に基づく出資を行うことが適当ではないと判断する場合
- f. 本匿名組合員（本匿名組組合員が法人であるときは、その役員、従業員、顧問、取引先その他本匿名組合員と関係のある者を含む。）が反社会的活動を行う団体若しくはこれらと関連のある団体その他反社会的勢力であることが判明し、又はその疑義が生じた場合。

⑤【事業年度】

本匿名組合の事業年度は、初年度は払込期日から2026年8月31日までです。次年度以降は毎年9月1日から翌年8月末日までです。

⑥【その他】

イ. 出資の増減に関する事項

該当事項はありません。

ロ. 解散又は償還条件

本匿名組合契約の終了事由は、上記「④ 存続期間」に記載のとおりです。

ハ. 契約又は規約の変更

本匿名組合契約を構成する「合同会社オーナーズブック・スリー匿名組合契約約款」は、法令の変更、監督官庁の指示その他必要が生じた場合には、民法第548条の4に基づき、個別に本匿名組合員の合意を得ることなく変更されることがあります。約款が改訂・変更された場合、発行者は販売業者をして遅滞なくOwnersBookサイト上に掲載し、かつ本匿名組合員の登録されたメールアドレスにその変更内容と効力発生時期を明記した内容を通知するものとし、かかる場合、本匿名組合員はその改訂・変更に同意したものとします。

二. 関係法人との契約の更改等に関する手続に関する事項その他重要事項

a. アセット・マネジメント契約（発行者）

発行者と本資産運用会社との間のアセット・マネジメント契約（発行者）（以下本a.において「本契約」といいます。）における、期間、更新、解約、変更等に関する事項は以下のとおりです。

期間	本契約の有効期間は、本契約締結日から運用を受託する資産の処分及び必要な全ての事後処理が完了する日までとします。
更新	該当事項はありません。
解約	1. 発行者及び本資産運用会社は、相手方に対して6か月前に書面による通知をなすことにより、本契約を解約することができます。 2. 発行者は、本資産運用会社につき、以下に掲げる事由のいずれかが生じた場合には、直ちに本契約を解除することができます。 ① 本資産運用会社が本契約上の重要な義務に違反し、又は職務を怠った場合（但し、いずれの場合にあっても、当該違反又は職務懈怠が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、発行者からの是正を求める催告を受領した日から20営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ② 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立てその他これらに類する事由が発生した場合 ③ 本契約における義務を本資産運用会社が履行するのに必要な重要な許可、認可、登録その他の法律上の根拠が失われた場合 ④ 前各号に掲げる場合のほか、本資産運用会社の責めに帰すべき事由により、本契約を継続することに堪えない重大な事由（人的事由であるか否かを問いません。）がある場合 3. 本資産運用会社は、発行者につき、以下に掲げる事由のいずれかが生じた場合には、直ちに本契約を解除することができます。 ① 発行者が本契約上の重要な義務に違反し、又は職務を怠った場合（但し、当該違反が是正可能なものである場合に発行者が、本資産運用会社からの是正を求める催告を受領した日から20営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ② 発行者につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始の申立てその他これらに類する事由が発生した場合 ③ 本契約における義務を発行者が履行するのに必要な重要な許可、認可、登録その他の法律上の根拠が失われた場合 ④ 前各号に掲げる場合のほか、発行者の責めに帰すべき事由により、本契約を継続することに堪えない重大な事由がある場合
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。

b. アセット・マネジメント契約（資産保有SPC）

資産保有SPCと本資産運用会社との間のアセット・マネジメント契約（資産保有SPC）（以下本b.において「本契約」といいます。）における、期間、更新、解約、変更等に関する事項は以下のとおりです。

期間	本契約の有効期間は、本契約締結日から運用を受託する資産の処分及び必要な全ての事後処理が完了する日までとします。
更新	該当事項はありません。
解約	1. 資産保有SPC及び本資産運用会社は、相手方に対して6か月前に書面による通知をなすことにより、本契約を解約することができます。 2. 資産保有SPCは、本資産運用会社につき、以下に掲げる事由のいずれかが生じた場合には、直ちに本契約を解除することができます。 ① 本資産運用会社が本契約上の重要な義務に違反し、又は職務を怠った場合（但し、いずれの場合にあっても、当該違反又は職務懈怠が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、資産保有SPCからの是正を求める催告を受領した日から20営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ② 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立てその他これらに類する事由が発生した場合 ③ 本契約における義務を本資産運用会社が履行するのに必要な重要な許可、認可、登録その他の法律上の根拠が失われた場合 ④ 前各号に掲げる場合のほか、本資産運用会社の責めに帰すべき事由により、本契約を継続することに堪えない重大な事由（人的事由であるか否かを問いません。）がある場合 3. 本資産運用会社は、資産保有SPCにつき、以下に掲げる事由のいずれかが生じた場合には、直ちに本契約を解除することができます。 ① 資産保有SPCが本契約上の重要な義務に違反し、又は職務を怠った場合（但し、当該違反が是正可能なものである場合に、資産保有SPCが、本資産運用会社からの是正を求める催告を受領した日から20営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ② 資産保有SPCにつき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始の申立てその他これらに類する事由が発生した場合 ③ 本契約における義務を資産保有SPCが履行するのに必要な重要な許可、認可、登録その他の法律上の根拠が失われた場合 ④ 前各号に掲げる場合のほか、資産保有SPCの責めに帰すべき事由により、本契約を継続することに堪えない重大な事由がある場合
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。

（２）【利害関係人との取引制限】

発行者は、自己又は第三者のために本営業と競合する行為を、直接・間接を問わず一切行いません。但し、本資産運用会社は、本営業と競合する事業を営む第三者のために同種の投資一任業又は投資助言・代理業の委託を受けることがあります。また、本資産運用会社は、金融商品取引業等に関する内閣府令第128条第1号若しくは第3号又は第129条第1項第1号若しくは第6号に掲げる行為に該当するものを除き、個別の取引ごとに全ての本匿名組合員に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由の説明を行い、全ての本匿名組合員の同意を得なければ自己、その取締役若しくは執行役又はその運用を行う他の運用財産（金融商品取引法第35条第1項第15号に規定する運用財産をいいます。）との間における取引を行うことを内容とした運用を行うことはできません。

（３）【出資者等の権利】

出資者は、本匿名組合契約の規定に従い、主として以下のような権利を有します。

- ① 出資者は、発行者に対し、本匿名組合契約に規定されている限度で出資金の返還及び生じた利益の支払いを請求できる権利を有します。原則として、出資金の返還及び生じた利益の支払いは、営業者より本匿名組合契約等で約した期日内に履行されますので、出資者からの請求は、営業者より当該返還及び支払いが履行されない場合に、販売会社を経由して行われるものとします。
- ② 発行者は、本営業の計算期間の終了毎に、出資者に対し、本営業の概況、出資金の使途、売上状況その他のキャッシュ・フローの状況、分配金及び償還金に関する事項などの情報を適切に提供します。なお、かかる情報の提供はOwnersBookサイトを通じて行われます。
- ③ 出資者は、本匿名組合の業務を執行し、又は本匿名組合を代表する権限を一切有しません。
- ④ 出資者は、営業者の事前の承諾なく、本匿名組合出資持分を他の第三者に譲渡することはできません。

第２【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①名称

ロードスターインベストメンツ株式会社

②資本金の額

本書の日付現在 50百万円

③事業の内容

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

（２）【運用体制】

前記「第１ 組合等の状況 １ 組合等の概況 （５） 組合等の機構 ③ 投資運用の意思決定機構 ハ．本資産運用会社の意思決定プロセス」をご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

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

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

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

役職名	氏 名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役	岩野 達志	1996年4月 2000年4月 2004年8月 2012年3月 2014年5月 2019年8月	財団法人日本不動産研究所入社 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社入社 ロックポイント・マネジメント・ジャパンLLC入社 ロードスターキャピタル株式会社設立 代表取締役社長就任(現任) ロードスターファンディング株式会社 代表取締役社長就任(現任) 当社 取締役就任(現任)	0

役職名	氏 名	主要略歴		所有 株式数 (株)
取締役	川畑 拓也	2007年12月 2016年 9 月 2019年 1 月 2019年10月 2021年 3 月 2021年 9 月 2021年 9 月	新日本有限責任監査法人入社 ロードスターキャピタル株式会社入社 同社 執行役員最高財務責任者兼財務経理部長就任 リバーフィールド株式会社設立 代表取締役就任(現任) ロードスターキャピタル株式会社 取締役最高財務責任者兼財務経理本部長就任(現任) 同社 取締役管理本部長就任 当社 取締役就任(現任)	0
監査役	田中 宏	1987年 7 月 1999年 5 月 2001年 1 月 2012年 6 月 2013年 6 月 2014年 4 月 2015年 3 月 2019年 8 月	日本ランディック株式会社入社 株式会社ランドビルマネジメント設立 常務取締役就任 同社をジョーンズラングラサル株式会社に譲渡・経営統合し移籍 株式会社西武総合企画(現 株式会社西武不動産ビルマネジメント)入社 エターナルキャピタル株式会社設立 代表取締役就任 株式会社MKKコンサルティング 代表取締役就任 ロードスターキャピタル株式会社 監査役就任(現任) 当社 監査役就任(現任)	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

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

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

<ロードスターグループのミッションと事業領域>



① クラウドファンディング事業



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

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

<運用実績>

	貸付型	エクイティ型
累計投資額	66,871,320,000円	523,400,000円
投資実行済案件数	382件	2件
償還済案件数	335件	2件
上記のうち、期限前償還済案件数	287件	0件
返済遅延件数	1件	0件
元本割れ件数	0件	0件
平均予定運用期間	21.2か月	48.5か月
平均確定運用期間	10.9か月	39.5か月
サービス開始	2014年9月	2018年8月

(2025年9月30日現在)

② アセットマネジメント事業

本資産運用会社は、主に機関投資家を顧客として、投資用不動産の取得・保有時の管理・売却に至るまでの戦略策定に関する助言業務や投資用不動産の運用業務を受託しています。

本事業において、本資産運用会社はロードスターグループのネットワークを駆使し、優良不動産の発掘から最適なローン調達、投資、期中管理、出口まで一元的に担っています。

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

<主な受託物件>

	プライム銀座柳通りビル 所在地： 東京都中央区銀座一丁目 9 番13号 受託時期： 2022年 2 月 敷地面積： 1,129.81㎡ 延床面積： 10,677.17㎡ 建築時期： 2010年 8 月 東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅 徒歩 1 分に位置する、地下 2 階付地上10階建の複合ビル
	プライム新横浜ビル 所在地： 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 3 番地19 受託時期： 2023年 6 月 敷地面積： 1,314.00㎡ 延床面積： 11,431.71㎡ 建築時期： 1995年 3 月 各線「新横浜」駅 徒歩 2 分に位置する地下 2 階付10階建の事務所・店舗・駐車場の複合ビル

	相鉄フレッサイン東京神田 所在地：東京都千代田区神田紺屋町8番1 受託時期：2024年8月 敷地面積：350.58㎡ 延床面積：2,687.23㎡ 建築時期：2018年1月 JR山手線「神田」駅 徒歩4分に位置する、一部共同住宅を含む11階建のホテル
---	--

なお、本資産運用会社は、本書の日付現在、以下の組合等の資産の運用を受託しています。

組合等の名称	基本的性格	設立 年月日	純資産額	
			総額 (千円)	内国有価証券投資 事業権利等1口当 たりの額(円)
ゴールデンシャワー合同会社	不動産信託受益 権への投資	2023年7月25日	4,566,218	-
ダンデライオン合同会社	不動産信託受益 権への投資	2023年12月20日	3,037,377	-
ダンデライオン2合同会社	不動産信託受益 権への投資	2024年2月16日	8,264,097	-
モーニンググローリー合同会社	不動産信託受益 権への投資	2024年7月31日	4,823,816	-

2【その他の関係法人の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

販売会社

名称	資本の額※	業務の内容
ロードスターインベストメンツ株式会社	50百万円	金融商品取引法に基づく登録を受けて投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業を営んでおります。

※2025年9月30日現在

(2)【関係業務の概要】

販売会社は、募集取扱委託契約を締結し、「第二部 発行者情報」「第1 組合等の状況」「1 組合等の概況」「(4) 組合等の仕組み」の表中の業務を行います。

(3)【資本関係】

販売会社は、発行者と資本関係はありません。

第3【組合等の経理状況】

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

本匿名組合における第1期の事業年度は払込期日から2026年8月31日を予定しています。本書の日付現在、第1期を終了していないため、該当事項はありません。

(2)【損益計算書】

本匿名組合における第1期の事業年度は払込期日から2026年8月31日を予定しています。本書の日付現在、第1期を終了していないため、該当事項はありません。

2【組合等の現況】

(1)【純資産額計算書】

本匿名組合における第1期の事業年度は払込期日から2026年8月31日を予定しています。
本書の日付現在、第1期を終了していないため、該当事項はありません。

(2)【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

(3)【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

第4【その他】

- (1) 本匿名組合出資持分の募集における目論見書の提供は、原則として、書面ではなく電子交付により行われます。
- (2) ロードスターキャピタル株式会社による本匿名組合出資持分取得（いわゆるセიმボート出資）については、Ownersbookを経由せず販売会社が対面にて募集取扱を行う予定です。

第5【内国有価証券投資事業権利等事務の概要】

- (1) 名義書換についてその手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

取扱場所	ロードスターインベストメンツ株式会社 東京都中央区銀座一丁目9番13号 プライム銀座柳通りビル
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	ロードスターインベストメンツ株式会社 東京都中央区銀座一丁目9番13号 プライム銀座柳通りビル
手数料	該当事項はありません。

- (2) 出資者等に対する特典
該当事項はありません。

- (3) 内国有価証券投資事業権利等の譲渡制限の内容

出資者は、発行者の事前の書面による承諾無く、本匿名組合出資持分又は匿名組合員としての地位その他本匿名組合契約に基づく権利又は義務を譲渡し、その他の処分をすることができないものとします。

- (4) その他内国有価証券投資事業権利等事務に関し投資者に示すことが必要な事項
該当事項はありません。