匿名組合出資持分
発行届出目論見書

2026 年 10 月

renga 第 4 号合同会社

1. この目論見書により行う匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）1,295,000,000 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 2026 年 10 月 20 日に関東財務局長に提出し、2026 年 11 月 5 日にその届出の効力が生じております。
2. 本匿名組合出資持分の途中換金は、原則として、デジタル証券株式会社との媒介契約に基づく売却注文による譲渡取引によってのみ行われます
3. 本匿名組合出資持分は、投資者保護基金の保護対象ではありません。
4. デジタル証券「renga」 第 4 号 ～東京レジデンス・セレクション（両国・馬込）～（以下「本匿名組合」といいます。）の出資価格は、本匿名組合が投資対象とする不動産の信託受益権の価格変動等による影響を受け、その結果投資元本を割り込むことがあります。本匿名組合の出資は投資元本が保証されているものではありません。

目　　次

第一部【証券情報】.....1
第二部【発行者情報】.....8
第1【組合等の状況】.....8
1【組合等の概況】.....8
2【投資方針】.....19
3【投資リスク】.....26
4【手数料等及び税金】.....38
5【運用状況】.....40
6【管理及び運営】.....41
第2【関係法人の状況】.....48
1【資産運用会社の概況】.....48
2【その他の関係法人の概況】.....54
第3【組合等の経理状況】.....55
1【財務諸表】.....55
2【組合等の現況】.....56
第4【その他】.....57
第5【内国有価証券投資事業権利等事務の概要】.....57

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年10月20日
【発行者名】	renga第4号合同会社
【代表者の役職氏名】	代表社員　一般社団法人renga第4号 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】	デジタル証券株式会社 代表取締役　山本　浩平
【電話番号】	03-6804-9351（代表）
【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】	デジタル証券「renga」 第4号 ～東京レジデンス・セレクション（両国・馬込）～
【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】	1,295,000,000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】

デジタル証券「renga」 第4号 ～東京レジデンス・セレクション（両国・馬込）～（以下「本匿名組合」といいます。）

（２）【内国有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32年法律第48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利益の分配又は当該出資対象事業に係る財産の分配を受けることができる権利（以下「本匿名組合出資持分」といい、本匿名組合出資持分に係る匿名組合契約を「本匿名組合契約」といい、本匿名組合出資持分を保有する者を「出資者」又は「本匿名組合員」といいます。）であり、電子情報処理組織を用いて移転することができる財産的価値（電子機器その他の物に電子的方法により記録されるもの）として表示されることにより、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第2条第3項に定める電子記録移転権利に該当する第一項有価証券です。

本匿名組合出資持分について、発行者であるrenga第4号合同会社（発行者としての同社を以下「発行者」といいます。）の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

本匿名組合出資持分は、オーナーシップ株式会社（以下「システム開発・運用会社」といいます。）が開発する分散型台帳技術（以下「ブロックチェーン」といいます。）を用いたコンピュータシステムである「OwnerShip」（以下「デジタル証券システム」といいます。）にて管理し、本匿名組合出資持分に係る財産的価値の記録及び移転がデジタル証券システムのブロックチェーン上で生成される財産的価値として表示されます（以下、本匿名組合出資持分を表示し、デジタル証券システムを用いて移転することができる当該財産的価値を「本セキュリティトークン」といいます。）。

発行された本セキュリティトークンは、デジタル証券システムのブロックチェーン上で記帳処理され、各出資者に対して付与されます。

本匿名組合出資持分の権利の移転に関しては、発行者より委託を受けたデジタル証券株式会社（事務受託者としての同社を以下「事務受託者」といいます。）が、本匿名組合出資持分を表示する本セキュリティトークンに係る電子帳簿を作成し、本セキュリティトークンの移転時に当該帳簿を書き換えることにより、本セキュリティトークンの移転がブロックチェーンへ記帳された時刻に、本匿名組合出資持分の譲渡の際に求められる営業者としてのrenga第4号合同会社（営業者としての同社を以下「営業者」といいます。）の承諾が行われたものとみなされ、本セキュリティトークンの譲渡人及び譲受人に対してデジタル証券システム上で本匿名組合出資持分に含まれる債権の譲渡に関する承諾通知を送信することで、権利の移転が完了します。なお、システム開発・運用会社は、債権譲渡の通知等に関する特例に係る新事業活動計画の認定を取得しているため、本匿名組合出資持分の譲渡に関する一連の手続をデジタル証券システム上でデジタル完結することができます。

本セキュリティトークンに関し、使用するブロックチェーン基盤及びプラットフォームの内容及び選定理由等は以下のとおりです。

a.　使用するブロックチェーン基盤の名称、内容及び選定理由

・ブロックチェーン基盤の種類①（パブリック/コンソーシアム/プライベート）：

デジタル証券システムの構成技術としては、「プライベート／コンソーシアム型」のブロックチェーン基盤、具体的には「Hyperledger Fabric」を採用しています。

一般に、ブロックチェーン基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

1つ目は「パブリック型」と呼ばれる誰でもノード（ネットワークに参加する者又は参加する

コンピュータ等の端末のことをいいます。以下同じです。）としてのネットワーク参加が可能なブロックチェーンです。例として、BitcoinやEthereumが挙げられます。

2つ目は「プライベート／コンソーシアム型」と呼ばれる、単独又は許可された特定の参加者のみがノードとしてネットワーク運用を行うブロックチェーンです。

セキュリティトークンを扱うブロックチェーン基盤としては、顧客資産の流出を未然に防止するため、セキュリティ確保の蓋然性が高いものを選択することが重要であり、「プライベート／コンソーシアム型」の持つ以下の特性は、セキュリティリスクを極小化する観点から、より望ましい技術として発行者は評価しています。

（イ）ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

（ロ）トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

「パブリック型」では誰でもブロックチェーンに取り込まれるデータを作成することができるため、不特定多数の者がネットワーク上でトランザクション（価値データを移転する記録をいいます。以下同じです。）を作成することが可能ですが、「プライベート／コンソーシアム型」ではブロックチェーンに取り込まれるデータを作成することができるノードとして参加するためにはネットワーク運営者の許可が必要なため、データの作成者が限定され、また特定の者を選択することも可能です。

（ハ）トランザクション作成者の特定が可能

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

・ブロックチェーン基盤の種類②（Ethereum、Hyperledger、Corda等）：

「Hyperledger Fabric」は非営利の技術コンソーシアムであるLinux Foundation（Linux財団）が開発するエンタープライズ向けパーミッション型（「プライベート／コンソーシアム型」）のブロックチェーン基盤です。金融分野のみならず、世界で最も採用されるブロックチェーン基盤の一つとされています。「Hyperledger Fabric」の有する以下の特徴から、「プライベート／コンソーシアム型」ブロックチェーンの中でもより望ましい基盤として発行者は評価しています。

（イ）データのアクセス範囲を限定できる

チャネル単位で台帳及びチェーンコード（スマートコントラクト）を管理するため、台帳の共有範囲をチャネル単位で設定することで容易にアクセス範囲を限定することが可能です。

（ロ）スケーラビリティの確保が容易

トランザクション処理の分割、チェーンコードの並行実行など、大量処理をサポートするための仕組みが実装されており、チューニング等によりスケーラビリティとパフォーマンスの最適化が可能です。

（ハ）基盤技術として採用実績が多い

「Hyperledger Fabric」は現在大手企業で最も採用されているブロックチェーン基盤の一つとされており、技術面での成熟度、多くのユースケースに対応可能な柔軟性、エンジニア及びコミュニティの裾野の広さなど、将来性及び拡張性の点で優れているものと評価しています。

b.　プラットフォームの名称、内容及び選定理由

・プラットフォーム「OwnerShip」の内容及び選定理由

セキュリティトークンの取引を支える仕組みとして、投資家（販売会社に証券口座を開設した者（出資者を含みます。）をいいます。以下同じです。）の権利が保全され、譲渡に際しても法的に安定的に権利を移転でき、かつそれらの処理を効率的に実現できるプラットフォームを選択することが重要です。発行者は、以下の特徴から「OwnerShip」は本セキュリティトークンの取得及び譲渡のために用いるプラットフォーム（以下「OwnerShip」を「本プラットフォーム」ということがあります。）として適切であると評価しています。

（イ）法的な取引安定性を担保することが可能

本プラットフォーム上で本匿名組合出資持分の権利の移転を行う場合、発行者より委託を受けた事務受託者が、本匿名組合出資持分を表示する本セキュリティトークンに係る電子帳簿を作成し、本セキュリティトークンの移転時に当該帳簿を書き換えることにより、本セキュリティトークンの移転がブロックチェーンへ記帳された時刻に、本匿名組合出資持分の譲渡の際に求められる発行者の承諾が行われ、本セキュリティトークンの譲渡人及び譲受人に対して本プラットフォーム上で本匿名組合出資持分に含まれる債権の譲渡に関する承諾通知を送信することで、権利の移転が完了します。匿名組合出資持分に含まれる債権の譲渡については民法第467条第2項が適用されると解されるため、第三者対抗要件を具備するためには「確定日付のある証書」による通知等を行う必要があるとされていますが、システム開発・運用会社は産業競争力強化法に基づく債権譲渡の通知等に関する特例に係る新事業活動計画の認定を取得しており、本匿名組合出資持分の譲渡に関する一連の手続を本プラットフォーム上におけるデジタル的な対応により完結することができます。

（ロ）セキュリティトークンのセキュアな管理が可能

セキュリティトークンを取り扱う上で留意すべき点は、悪意者によるブロックチェーンに記帳されたデータの改ざん及びセキュリティトークンの外部流出等を防止することであり、そのためには、ブロックチェーン上のデータの書き換えに必要な「秘密鍵」の管理体制が重要と考えます。本プラットフォームでは上記事態の防止策として、秘密鍵をオフライン環境で保管する「コールドウォレット方式」を採用しております。また、秘密鍵の管理及び運用を行うデジタル証券株式会社（資産保管会社としての同社を以下「資産保管会社」といいます。）においては、暗号資産及び決済システムのリスク管理及びセキュリティに精通した人材が秘密鍵の管理・保管及びリスクアセスメント等を行うなど、堅牢なセキュリティ環境を整備しております。

なお、システム開発・運用会社は、本プラットフォームのシステム開発・運用について情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）の国際規格である「ISO/IEC27001:2022」の認証を取得しており、適切な管理態勢が整備されていると考えます。

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

（３）【発行（売出）数】

12,950口

（４）【発行（売出）価額の総額】

1,295,000,000円

（５）【発行（売出）価格】

1口当たり100,000円

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

2026年11月9日（月）から2026年12月1日（火）まで。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額とします。なお、申込証拠金は、かかる申込みが先着式（後記「（１４）その他、ハ．申込みの方法、申込証拠金の利息、申込証拠金の組合等への振替その他申込み等に関し必要な事項」に定義します。）に該当する場合にのみ必要となるものです。

（１０）【申込取扱場所】

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

申込取扱サイト：

https://app.digitalsecurities.jp

申込みに関する照会先

電話番号　03-6441-3277

受付時間　平日9:00～17:00　※土曜・日曜・祝日・年末年始休み

（１１）【払込期日】

2026年11月9日（月）から2026年12月9日（水）まで。

詳細は、後記「（１４）　その他、ハ．申込みの方法、申込証拠金の利息、申込証拠金の組合等への振替その他申込み等に関し必要な事項」をご確認ください。

（１２）【払込取扱場所】

GMOあおぞらネット銀行株式会社　法人営業部

東京都渋谷区道玄坂一丁目2番3号

（１３）【手取金の使途】

本匿名組合出資持分の募集による手取金（1,295,000,000円）については、発行者が取得を予定している不動産に係る信託受益権の取得資金等に充当します。

（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（50名）以上に対する勧誘が行われるものとして、募集（金融商品取引法第2条第3項）を行います。募集の取扱いは、発行者から販売会社であるデジタル証券株式会社（以下、本匿名組合出資持分の募集の取扱いを行う販売会社としてのデジタル証券株式会社を「販売会社」といいます。）に委託されます。なお、当該委託に伴い発行者から販売会社に対し、当選者（後記「ハ．申込み

の方法、申込証拠金の利息、申込証拠金の組合等への振替その他申込み等に関し必要な事項」に定義します。）から支払われる払込金（後記「ハ．申込みの方法、申込証拠金の利息、申込証拠金の組合等への振替その他申込み等に関し必要な事項」に定義します。）の総額に2.0％を乗じた金額（但し、発行者及び販売会社の合意に基づき一部減額されることがあります。）並びにこれに係る消費税及び地方消費税相当額が取扱手数料として支払われます。

ロ．元引受契約、売出しの委託契約等

本匿名組合出資持分の募集にあたっては、引受け等を行う証券会社はありません。本匿名組合出資持分の募集の取扱いは、発行者と販売会社との間で締結された匿名組合契約の募集の取扱契約証書（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、申込証拠金の利息、申込証拠金の組合等への振替その他申込み等に関し必要な事項

本匿名組合出資持分の募集において申込みをしようとする者は、申込みにあたって事前に販売会社に証券口座を開設する必要があります。

申込みは、原則としてインターネットで行うものとします。本匿名組合出資持分の募集において申込みをしようとする者は、口座開設後、販売会社のウェブサイトの投資申込画面に申込口数を含む必要事項を入力して本匿名組合契約締結の申込みを行います。申込みの方法には、先着式（注1）と抽選式（注2）があります。

（注1）2026年11月9日から2026年11月11日までの期間（但し、後述のとおり販売会社の判断により期間が変更されることがあります。）（以下「先着申込期間」といいます。）に500,000,000円（但し、後述のとおり販売会社の判断により変更されることがあります。）（以下「先着募集額」といいます。）に達するまでの申込み（以下「先着申込み」といいます。）に対して先着順で口数を割り当てる方法。但し、先着申込期間内に先着募集額を超過する申込みがあった場合又は先着申込みの総額が先着募集額に不足することが明らかな場合等は、販売会社の判断により2026年11月11日よりも前に先着申込期間を終了して抽選式に移行することや先着募集額が変更されることがあります。また、先着募集額に達する前の申込みであっても、当該申込みに伴う割当ての結果として先着募集額を超過することが見込まれる場合は、当該申込みを行った者は落選とされ、その後の申込みを行った者が当選することがあります。

（注2）2026年11月12日から2026年12月1日までの期間（但し、後述のとおり販売会社の判断により期間が変更されることがあります。）（以下「抽選申込期間」といいます。）に、発行価額の総額から先着募集額を減じた金額に係る申込み（以下「抽選申込み」といいます。）に対して販売会社がプラットフォーム上で実施する抽選によって口数を割り当てる方法。但し、販売会社の判断により2026年11月11日よりも前に先着申込期間を終了して抽選式に移行した場合は、抽選申込期間の開始日が早まることがあります。

a. 先着式の場合

先着申込期間に申込みを行う者（以下、先着申込期間に先着式で申込みを行う/行った者を「先着申込者」といいます。）は、申込みを行う前に、かかる申込みに対応する申込証拠金を販売会社の指定する口座に入金する必要があります。申込み後、先着申込者に対して当該申込証拠金に対応する口数が割り当てられ、当該申込証拠金は払込金（後記「b. 抽選式の場合」に定義します。）に充当されたものとみなされ、本匿名組合契約が成立します。先着申込者は、先着申込みを撤回することはできず、本匿名組合契約が成立した日以降は本匿名組

合契約を解除することはできません。なお、申込証拠金として保管される期間について利息は付されません。

b. 抽選式の場合

抽選申込期間最終日の翌営業日に本プラットフォーム上で販売会社による抽選が行われ、その結果が抽選申込期間に申込みを行った者（抽選申込期間に抽選式で申込みを行った者を以下「抽選申込者」といいます。）に送信されます。当選の結果を受領した者（補欠当選の結果を受領した後に再抽選の結果当選した者を含み、以下「当選者」といいます。）は、割り当てられた口数に発行価格を乗じた金額（以下「払込金」といいます。）を販売会社が電子メール及び本プラットフォーム上で案内する所定の入金期間（以下「入金期間」といいます。）内に販売会社の指定する口座に振込みます。補欠当選の結果を受領した者（以下「補欠当選者」といいます。）は、当選者が、入金期間内に販売会社の指定する口座に払込金を支払わなかった場合に、再抽選の結果当選することがあります。なお、補欠当選者にかかる再抽選の結果は、販売会社から電子メール及び本プラットフォーム上で案内いたします（当選した場合における入金手続きに係る案内も含みます。）。

本匿名組合契約は、抽選申込みに係る口数の割り当てが決定され、その当選者を発行者及び販売会社が確認したときに成立するものとし、補欠当選者が再抽選の結果当選しなかった場合は、当該補欠当選者との関係で本匿名組合契約は成立せず、補欠当選者による申込みは自動的に無効となります。抽選申込者は抽選申込み後、抽選申込期間最終日まではいつでも当該申込みを撤回することができますが、本匿名組合契約が成立した日以降は本匿名組合契約を解除することはできません。但し、当選した場合であっても、入金期間内に当選者による払込金の入金がない場合には、当該当選者との関係で本匿名組合契約は解除されることになります。なお、払込金として保管される期間について利息は付されません。

販売会社は、2026年12月16日に払込金（先着申込みにおいて、払込金に充当された申込証拠金を含みます。以下同じです。）の総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。但し、申込みを行った者全ての申込口数に発行価格を乗じた金額が2026年12月1日までに発行価額の総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」「ニ　出資の受入れの中止」参照）には、販売会社は払込金の受入れを中止し、既に受領した払込金があれば先着申込者及び当選者（先着申込者及び当選者を総称して、以下「当選者等」といいます。）に無利息にて速やかに返還いたします。また、払込期日の最終日までに、払込金の総額が発行価額の総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には、販売会社は払込金を当選者等に無利息にて速やかに返還いたします。

ニ．本匿名組合出資持分の募集と同時に、本邦以外の地域において内国有価証券投資事業権利等の発行が行われる場合には、その発行数、発行価額の総額等

該当事項はありません。

ホ．セキュリティトークンに関する主な用語

・セキュリティトークン

株式、社債、集団投資スキーム持分などの有価証券に関する権利を表章し、ブロックチェーン等の分散型台帳技術を用いて発行・管理され、移転することができる財産的価値。

・ブロックチェーン技術

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

・分散型台帳技術（DLT：Distributed Ledger Technology）
ネットワーク上で、情報の記録（台帳）を、複数の者で分散して、共有する仕組み。一般に、中央集権型台帳システムに比べて、情報（データ）の改ざん等が極めて困難になります。

・秘密鍵
ブロックチェーン上に保管されるデータを制御するための暗号データ。

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

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

ヘ．本書における用語について

本書では、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第六号の五様式に従って「内国有価証券投資事業権利等」との語を見出し等に使用することがありますが、募集される有価証券は、特定有価証券開示府令第1条第5号の4に定める特定内国電子記録移転権利です。

第二部【発行者情報】

第１【組合等の状況】

１【組合等の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

本匿名組合の事業年度は、初年度は2026年12月16日から2027年2月28日、次年度以降は毎年3月1日から翌年2月末日までの1年間です。主要な経営指標等は、事業年度終了後、原則として3か月以内に公表される予定です。

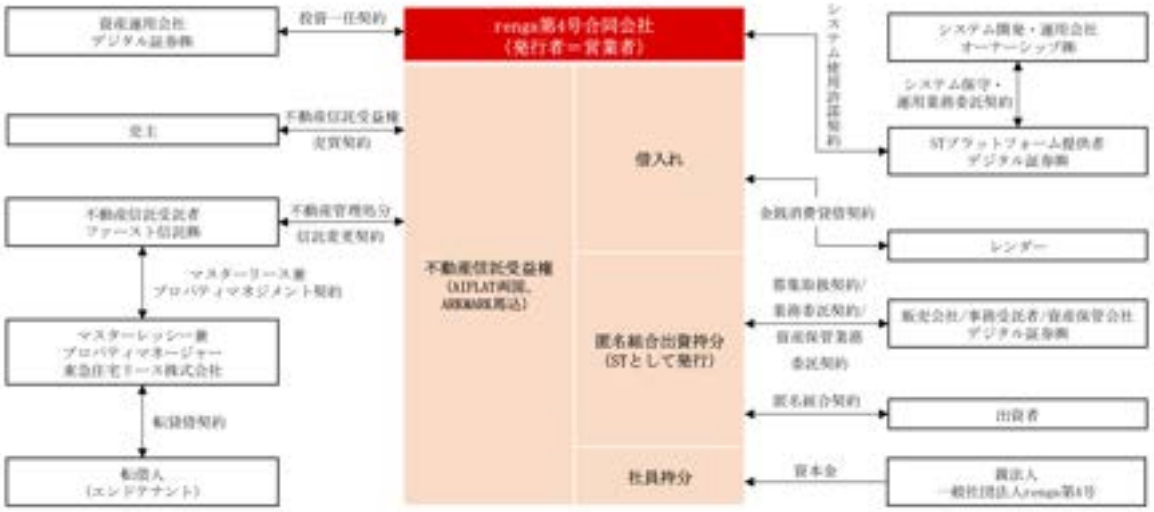
（２）【組合等の目的及び基本的性格】

本匿名組合の目的は、本匿名組合出資持分の発行者が、取得を予定している後記「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。）に係る信託受益権に投資することにより、本不動産からの賃料収入を原資として発行者に交付される信託配当等をもとに、インカムリターン及びキャピタルリターンを中長期にわたって安定的に享受することです。

（３）【組合等の沿革】

2026年12月16日（払込日）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 本プラットフォーム提供者であるデジタル証券株式会社（システム開発・運用会社の親会社）は、本匿名組合出資を表章する本セキュリティトークンの記録及び移転を行うために用いるブロックチェーン基盤を含むデジタル証券システム、及び本セキュリティトークンの発行取引、その後の取得及び譲渡取引等の記帳のために用いられるデジタル証券システムにより構成される本プラットフォームを提供します。

③ 資産保管会社であるデジタル証券株式会社は、本プラットフォームを管理し、本セキュリティトークンの移転に必要な秘密鍵の管理及び本セキュリティトークンの発行及び移転についてブロックチェーン上の記帳処理を行います。

④ 売主は、ファースト信託株式会社を信託受託者とする不動産管理処分信託契約（以下、その後の変更等を含み「本信託契約」といいます。）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、本匿名組合の運営開始後に、本信託受益権を発行者へ譲渡します。なお、デジタル証券株式会社は、売主の1社であるrengaプロ第1号合同会社から事務管理業務を受託しています。また、他の売主は、本資産運用会社の社内規程上、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者（後記「第二部　発行者情報　第一　組合等の状況　３　投資リスク　（２）「リスク管理体制」②「本資産運用会社の体制」ハ「利害関係者取引規程」）の（ロ）「利害関係者の範囲」に定義します。）に該当しますが、当該利害関係者からの資産の取得にあたっては、利害関係者との取引基準（後記「第二部　発行者情報　第一　組合等の状況　３　投資リスク　（２）「リスク管理体制」②「本資産運用会社の体制」ハ「利害関係者取引規程」（ハ）「利害関係者との取引基準」に定義します。）に従います。

⑤ 発行者は、本匿名組合出資の出資金及び借入金（注）を原資として、本信託受益権を取得します。

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

⑦ 発行者は、本匿名組合の営業者として、取得資産の運用を行うにあたっては、資産運用会社であるデジタル証券株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）との間でアセット・マネジメント契約（以下「本投資一任契約」といいます。）を締結し、その資産に関する運用権限の全てを同社に委託します。

⑧ マスターレッシー兼プロパティ・マネージャーである東急住宅リース株式会社は、本不動産の所有者であるファースト信託株式会社との間で、マスターリース契約兼プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結し、本不動産の一部又は全部をテナント等に転貸又は使用させることを目的としたマスターリース業務を行います。

⑨ 発行者が最終的に本信託受益権を売却した場合は、発行者は当該売却代金を原資として、他の債務に優先的に充当した上で、本匿名組合契約の終了後に必要な費用を控除した残額を本匿名組合の分配及び出資金の返還として出資者へ支払います。

⑩ 販売会社であるデジタル証券株式会社は、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を表章する本セキュリティトークンの募集の取扱いを行います。

⑪ 本匿名組合出資持分の取引は、本匿名組合出資持分を表章する本セキュリティトークンの記帳を行う本プラットフォームを通じてのみ行われ、販売会社を介してのみ、本セキュリティトークンの発行・譲渡取引が行われます。

⑫ 営業者より委託を受けた事務受託者としてのデジタル証券株式会社は、営業者との業務委託契約に基づき、本匿名組合出資持分の権利者のために本セキュリティトークンの名義書換事務を行い、本セキュリティトークンの名義人を記録する電子帳簿の作成を行います。

⑬ 本匿名組合出資持分を表章する本セキュリティトークンの譲渡取引は、事務受託者が、本セキュリティトークンの名義人を記録する電子帳簿を書き換えることにより、本匿名組合出資持分の譲渡の際に求められる営業者の承諾が行われ、これにより本匿名組合出資持分の譲渡の効力が生じます。

⑭ 本匿名組合出資持分に含まれる債権の譲渡については民法第467条第2項が適用されると解されるため、本匿名組合出資持分の移転を第三者に対して対抗するためには、民法（明治29年法律第89号）第467条第2項に基づき、確定日付のある証書により営業者の承諾を得る必要がありますが、オーナーシップ株式会社は産業競争力強化法に基づく債権譲渡の通知等に関する特例に係る新事業活動計画の認定を取得しているため、営業者が本セキュリティトークンの譲渡人に対して本プラットフォーム上で本匿名組合出資持分に含まれる債権の譲渡に関する承諾通知を送信した時点で、営業者が本匿名組合出資持分の移転に関する確定日付のある証書による承諾を行ったものとみなされます。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
イ. 発行者=営業者	renga第4号合同会社	本匿名組合の営業者として、本営業の一切の業務を行います。本匿名組合契約に基づき各出資者より受領した出資金及び借入金（注）で、本信託受益権を取得・中長期保有して運用を行います。
ロ. 匿名組合	デジタル証券「renga」 第4号 ～東京レジデンス・セレクション（両国・馬込）～	該当事項はありません。 （各出資者と本匿名組合の営業者との間で個別に締結された各匿名組合契約の集合体として位置付けられます。匿名組合の事業は営業者が遂行しますので、匿名組合自体には業務活動主体としての実体は存在しません。）

運営上の役割	名称	関係業務の概要
ハ. 資産運用会社	デジタル証券株式会社 （投資運用業者）	本投資一任契約に基づき本匿名組合の営業者より委託を受けて、以下の業務を行います。 a. 本信託受益権の価値等の分析に基づく投資判断及び当該投資判断に基づき営業者のため投資を行うのに必要な権限の行使（以下を含みます。） ① 本信託受益権の取得に係る投資判断及び当該取得に係る業務 ② 本信託受益権の保有、運営、管理又は追加信託（本不動産の大規模な修繕等（建替えを含みます。）に係る金銭の追加信託を含みます。）に関する判断 ③ 本信託受益権の処分に関する投資判断及び処分に係る業務 b. 営業者が本信託契約に基づき受託者に対して行う信託財産の管理、運用及び処分（本不動産の売却を含みます。）に係る指図（本信託契約上の指図権者としての指図を含みますが、これらに限られません。） c. 本匿名組合契約に定める営業者の事業（本信託受益権の取得、管理、処分を含みます。）（以下「本事業」といいます。）に関する営業者の資金調達に関する金融機関との条件の折衝、書類作成の支援業務（但し、本資産運用会社が行う業務は、貸金業法第2条第1項に規定される「金銭の貸借の媒介」ではなく、営業者が行う業務の補助です。） d. 運営管理業務 ① 本不動産及び本信託受益権に関する事業計画書（本不動産の修繕計画を含みます。名称の如何を問いません。以下同じです。）の作成業務 ② 本不動産のテナント又はマスターレッシー、テナント候補者又はマスターレッシー候補者との賃貸借に関連する契約（新規賃貸借、条件の改定、終了等を含みます。）に係る信託受託者、マスターレッシー（もしいれば）又はプロパティ・マネージャーとの連絡及び指示に関する業務 ③ 本不動産の管理（建物の修繕、資本的支出及び緊急事態の対応等を含みます。）に関する信託受託者、マスターレッシー（もしいれば）又はプロパティ・マネージャーとの連絡及び指示に関する業務 ④ 本不動産に関する鑑定評価書（時点修正に関する意見書を含みます。）の取得等（不動産鑑定業者の選定等を含みます。）による本不動産の時価評価額の把握並びに営業者、本借入れ（以下に定義します。）に係る貸付人（以下「本貸付人」といいます。）及び本匿名組合員等への報告に関する業務

運営上の役割	名称	関係業務の概要
		e. 事務代行業務 ① 本借入れに係る金銭消費貸借契約又はリファイナンス後のこれに代わる金銭消費貸借契約（以下「本貸付契約」といいます。）及びこれに関連する契約において営業者の有する地位に基づき行われる営業者の通知、報告、本貸付人等の承諾等の取得及び資料（事業計画書、キャッシュフローシート等を含みます。）作成に係る事務の代行（本貸付契約に基づく借入金の受入れに必要な事務の代行を含みます。） ② 本匿名組合契約において営業者の有する地位に基づき行われる通知、報告及び資料作成に係る事務の代行（本匿名組合契約に基づく出資金の受入れに必要な事務の代行を含みます。） ③ 本信託契約において営業者の有する地位に基づき行われる通知、報告及び資料作成に係る事務の代行 ④ 本信託受益権、本不動産、又は営業者に関する訴訟等に係る事務の代行 ⑤ 本事業に関する営業者の本会計税務事務受託会社（営業者が締結する事務委任契約（名称の如何を問いません。）に基づき営業者に帰属する金銭の出納業務その他会計事務等の委託先をいいます。以下同じです。）に対する通知、報告及び資料作成に係る事務の代行（営業者の決算書類作成及び納税並びに本匿名組合契約に基づき作成すべき決算書類作成に関する事務支援業務及び本件会計税務事務受託会社に対する連絡・指図を含みます。） ⑥ 本匿名組合契約に基づく権利に係る有価証券届出書、有価証券報告書その他の開示資料又は販売用資料、及びIR等の目的のために必要な資料等の作成に係る事務の代行 ⑦ 上記①から⑥に定める業務に関連して営業者の有する地位に基づき行われる通知、報告及び資料作成に係る事務の代行（但し、本会計税務事務受託会社が営業者に提供する事務の代行を除きます。） f. 営業者の分別管理に関する監督 g. 営業者の解散・清算手続に関する事務（但し、本会計税務事務受託会社が営業者に提供する事務を除きます。） h. 本事業に関する営業者名義の預金口座に係る入金及び出金の指図 i. 以上の各業務に関する営業者への報告等及び関係者・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 j. その他営業者と本資産運用会社が合意した業務

運営上の役割	名称	関係業務の概要
ニ. 資産保管会社	デジタル証券株式会社 （第一種金融商品取引業者）	資産保管業務委託契約に基づき、営業者より委託を受けて、以下の業務を行います。 a. 本プラットフォームの管理 b. 本セキュリティトークン並びに本セキュリティトークンの発行及び移転に必要な秘密鍵の管理 c. 本セキュリティトークンの発行及び移転に係るブロックチェーン上の記帳処理（本セキュリティトークンの譲渡に係る承諾通知及び取引証明書（売買契約（債権譲渡）の内容及び当該売買契約（債権譲渡）に係るブロックチェーン基盤上の記録（トランザクションID等）が記載された電磁的書面（PDF）をいいます。）の記録・保管を含みますが、これに限られません。） d. a.～c.に付随又は関連する事務として営業者及び資産保管会社の間で合意するもの
ホ. 販売会社（募集の取扱い／売買の媒介）	デジタル証券株式会社 （第一種金融商品取引業者）	・発行者との間で締結した匿名組合出資持分の募集取扱契約に基づき、本匿名組合出資持分の募集の取扱いを行います。 ・募集後は、本プラットフォームにおける本匿名組合出資持分の売買契約について販売会社が媒介を行い、その成立に向けて尽力します。
ヘ. 事務受託者	デジタル証券株式会社 （第一種金融商品取引業者）	業務委託契約に基づき、営業者より委託を受けて、以下の業務を行います。 a. 本セキュリティトークンの発行及び移転に関する情報を、本匿名組合出資持分の発行者・営業者に通知し、共有するとともに、本匿名組合出資持分の移転に係る名義書換事務を行い、本匿名組合員の名義を記録する電子帳簿の作成を行うこと。 b. 本匿名組合の本プラットフォーム上の管理に関する助言を行うこと。 c. その他営業者及び事務受託者が随時書面にて合意した本プラットフォームに関連する事務を行うこと。 d. a.～c.に付随又は関連する事務として営業者及び事務受託者の間で合意するもの。
ト. STプラットフォーム提供者	デジタル証券株式会社	発行者が本セキュリティトークンの発行、取得及び移転取引の記録を行うために用いるブロックチェーン基盤を含むデジタル証券システムで構成される本プラットフォームを提供します。

（注）発行者は、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、2026年12月17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renga第4号が保有する発行者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、本書の日付現在、本借入れに係る金銭消費貸借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	予定返済期日	最終返済期日	返済方法
2,300,000,000円	2031年11月30日	2032年11月30日	期限一括返済

（５）【組合等の機構】

① 本匿名組合は営業者と匿名組合員である各出資者との匿名組合契約の締結により成立します。出資者の出資金は全て発行者に帰属し、発行者の意思決定により投資活動が行われます。発行者の社員は代表社員である一般社団法人renga第4号の1名であり、当該社員は業務の執行を行いますが、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renga第4号が、その全てを保有しています。

なお、本書の日付現在、職務執行者の主な略歴は、以下のとおりです。

氏名	主要略歴		所有する社員持分の割合
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 投資運用の意思決定機構

イ．発行者の意思決定プロセス

発行者は、本投資一任契約に基づき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。

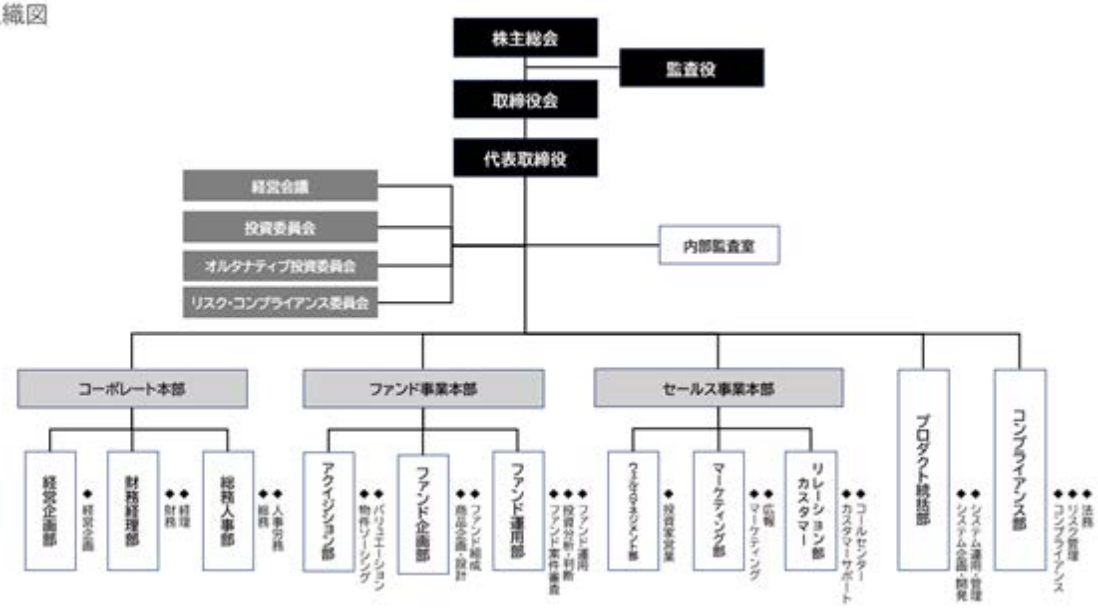
ロ．本資産運用会社の意思決定プロセス

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。

a．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。

組織図



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本投資一任契約に基づき、受託資産に係る運用権限の全てを受託した上で、発行者の資産の運用を行います。かかる資産運用に係る業務は、ファンド運用部、コンプライアンス部及び内部監査室において担当します。

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ファンド運用部、コンプライアンス部及び内部監査室の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	分掌業務
ファンド運用部	［案件審査］ ・ ファンドの運用資産の取得、売却に関する計画の策定及び実行その他の資産運用業務並びにこれらの助言に関する事項 ・ ファンド又はファンドの保有する信託受益権に係る受託者による、新たなプロパティ・マネジメント契約若しくはマスターリース契約の締結、既存のプロパティ・マネジメント契約若しくはマスターリース契約の変更、更新、解除若しくは解約（軽微な変更、並びに当該契約の定めに従った変更、更新、解除及び解約を除く。）又は年度運用管理計画に規定されていない大規模修繕に係る工事請負契約の締結に関する計画の策定及び実行に関する事項 ・ ファンドの運用資産の管理に関する計画の策定及び実行に関する事項 ・ ファンドの分配金支払の方針及び計画策定に関する事項 ・ 出資持分時価の確認（ファンド決算時）に関する事項 ・ その他、上記に関連する一切の事項 ［投資分析／判断］ ・ ファンド資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定に関する事項 ・ 年度運用管理計画及び年度資金調達計画の策定及び改定に関する事項 ・ ファンドに係る投資分析、取得候補資産のデュー・ディリジェンス、投資適格資産の取得及び運用資産の売却並びにこれらの助言に関する事項 ・ 年度資金計画に規定されていないファンドの資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更に関する事項 ・ 経済全般の動向及び不動産マーケットに関する調査実施報告に関する事項 ・ ファンドの運用資産の取得、不動産市場の調査分析等に係る諸記録の保存に関する事項 ・ その他、上記に関連する一切の事項 ［物件管理］ ・ ファンドの運用資産の賃貸に関する事項 ・ ファンドの運用資産の維持管理に関する事項 ・ ファンドの運用資産のテナントの与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 ・ ファンドの資産保管会社及び一般事務受託者との間の諸帳票の最終的な照合作業に関する事項 ・ ファンドの運用状況の管理（分析及び評価を含みます。）に関する事項 ・ ファンドに関する情報管理に関する事項 ・ ファンドの運用資産の運用手法の研究及び開発に関する事項 ・ ファンドの運用資産の賃貸等に係る諸記録の保存に関する事項 ・ 許認可関係の帳簿書類の作成に関する事項 ・ 苦情・クレーム等の対応及び処理への補助に関する事項 ・ その他、上記に関連する一切の事項

部署名	分掌業務
コンプライアンス部	［コンプライアンス］ ・　コンプライアンス方針、コンプライアンス・プログラムの策定に関する事項 ・　法令遵守体制の運営状況のモニタリングに関する事項 ・　法令遵守に関する社内教育の実施に関する事項 ・　顧客向け約款及び契約書等の制定及び改廃等の調整に関する事項 ・　広告物等の審査に関する事項 ・　モニタリング結果の改善施策に関する事項 ・　内部管理業務に関する審査及び指導に関する企画・管理に関する事項 ・　主務官庁及び自主規制団体等への対応に関する事項 ・　主務官庁及び自主規制団体等への諸届出及び各種報告書等の作成及び管理に関する事項 ・　主務官庁及び自主規制団体等の検査及び監査に関する事項 ・　法令、諸規則に関する調査及び研究に関する事項 ・　その他、上記に関連する一切の事項 ［リスク管理］ ・　リスク管理体制の構築・運営に関する事項 ・　リスク管理に関する方針の策定に関する事項 ・　リスク管理状況の監視・監督に関する事項 ・　リスク管理に関する社内教育の実施に関する事項 ・　AML／CFT、なりすまし対応、反社会的勢力等不芳属性対応に係る体制構築・運営に関する事項 ・　その他、上記に関する一切の事項 ［法務］ ・　契約書等重要文書の審査に関する事項 ・　知的財産に関する各種手続管理に関する事項 ・　利益相反管理に関する事項 ・　AML／CFT、なりすまし対応、反社会的勢力等不芳属性対応に係る体制構築・運営に関する事項 ・　リーガルリスクの管理に関する事項 ・　個人データの取扱いに関する事項 ・　その他、上記に関連する一切の事項
内部監査室	・　リスク・ベースの内部監査の計画、実施及び結果報告に関する事項 ・　内部監査等による発見事項及び改善への取組み（アクション・プラン）のフォローアップに関する事項 ・　内部監査の品質保証と改善プログラムに関する事項 ・　監査役との連携に関する事項 ・　関係会社の内部監査に関する事項 ・　その他上記に関する事項

(b)　委員会の概要

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

リスク・コンプライアンス委員会

委員長	コンプライアンス部長
委員	代表取締役、取締役（取締役会によって指名された者）、各本部長、財務経理部長、総務人事部長、プロダクト統括部長、コンプライアンス部長、弁護士 但し、委員長は、必要と認めた場合には、当該事案に関する役職員や委員長が指定した者を本委員に出席、又は、出席させずあるいは退席を命じることができる。
事務局	コンプライアンス部
審査事項	・　コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 ・　コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であると疑義がある行為に対する改善措置 ・　投資委員会に上程される議案についてのコンプライアンス上の問題の有無 ・　投資委員会に上程される議案における利害関係者とファンドとの間の取引についてのコンプライアンス上の問題の有無 ・　その他、コンプライアンス部長がコンプライアンスに疑義があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無 ・　リスク管理上不適切な行為及び不適切であると疑義がある行為に対する改善措置 ・　投資委員会に上程される議案についてのリスク管理上の問題の有無 ・　投資委員会に上程される議案における利害関係者とファンドとの間の取引についてのリスク管理上の問題の有無 ・　その他、コンプライアンス部長がリスク管理上で問題があると判断した事項についてのリスク管理上の問題の有無 ・　内部監査の結果に基づく改善指示 ・　当社の過失に起因するクレーム等、又は、法令等の違反の指摘等の重大な内容を含むクレーム等の対応方針の決定 ・　弊害防止措置に関わる事項 ・　その他社内規程によりリスク・コンプライアンス委員会の承認を要するとされた事項 ・　上記各号に準ずるコンプライアンス上、リスク管理上重要な事項 ・　その他委員長が必要と認める事項
報告事項	・　コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義があると判断される事項 ・　リスク管理上不適切な行為及び不適切であるとの疑義あると判断される事項
取締役会への報告	・　委員長は、リスク・コンプライアンス委員会の職務の執行の状況を、取締役会に報告するものとする。

投資委員会

委員長	ファンド事業本部長
委員	代表取締役、ファンド事業本部長、ファンド運用部長、不動産鑑定士
事務局	ファンド運用部
開催	原則、毎月1回以上開催するものとし、必要に応じて随時開催する。但し、選定された投資対象物件が無い場合は、当該月は開催しないものとする。
事前承認	審議事項について、リスク・コンプライアンス委員会の事前承認を得るものとする。
審議事項	・ 不動産信託受益権及び集団投資スキーム持分（当該権利に係る出資対象事業が不動産信託受益権に対する投資であるもの）を投資対象とするファンド（以下「不動産ファンド」という。）の資産運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定 ・ 年度運用管理計画及び年度資金調達計画の策定及び改定 ・ 不動産ファンドの運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更 ・ 不動産ファンド又は不動産ファンドの保有する信託受益権に係る受託者による、新たなプロパティ・マネジメント契約若しくはマスターリース契約の締結、既存のプロパティ・マネジメント契約若しくはマスターリース契約の変更、更新、解除若しくは解約（軽微な変更、並びに当該契約の定めに従った変更、更新、解除及び解約を除く。）又は年度運用管理計画に規定されていない大規模修繕に係る工事請負契約の締結に関する決定及び変更 ・ 年度資金計画に規定されていない不動産ファンドの資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更 ・ 不動産ファンドと利害関係者との取引の投資方針、及び投資委員会の承認が必要とされる取引に関する事項 ・ 出資持分時価の確認（不動産ファンド決算時） ・ NAVに基づき当社が妥当であると認めた一本値であることの確認 ・ その他の不動産ファンドのための投資判断に係る重要事項 ・ その他社内規程により不動産ファンドの資産の運用に関して投資委員会の承認を要するとされた事項 ・ その他不動産ファンド資産運用に関して委員長が必要と認める事項
報告事項	・ 不動産ファンド毎の全体の運用実績等の評価 ・ 個別不動産その他資産別の評価 ・ その他不動産ファンドに係る重要事項
取締役会への報告	・ 委員長は、投資委員会の職務の執行の状況を、取締役会に報告するものとする。

ｃ． 投資運用の意思決定機構

発行者が、本信託受益権を取得する際においては、本資産運用会社のファンド運用部において、本信託受益権の投資価値の評価（デュー・ディリジェンス）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に関連するキャッシュフロー表、不動産鑑定評価書、本借入れに関連する資料等を検証し、出資金額の適正性の確認を行います。本資産運用会社のファンド運用部において、かかる投資価値の評価を行った後に、本資産運用会社の投資委員会において発行者による本信託受益権の取得について、発行者の投資方針との整合性や採算性等の観点から検討を行い、当該資産の取得の可否について審議し、決議します。

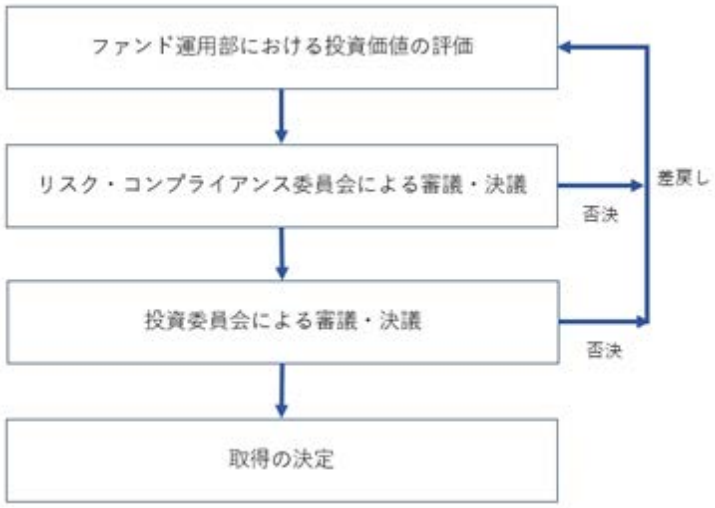
また、発行者が、本信託受益権を売却するに際しては、売却価格の検討（売却希望価格、最低売却価格）及び売却方式（売却先候補の探索のための仲介業者等の選定等）を決定し、売却先候補に対する売却価格の交渉及びデュー・ディリジェンスを行った後に、本資産運用会社の投資委員会において売却の可否について審議し、決議します。

なお、本信託受益権の買主が利害関係人に該当する場合には、リスク・コンプライアンス委員会において審議し、決議します。

本不動産のリーシングにおいては、マーケット動向を調査・把握し、適切な賃貸条件等の検討を行うとともに、本不動産のPM会社のノウハウを最大限活用し、優良なテナントを

選定します。なお、当該選定にあたっては、本資産運用会社の社内規程に従い、テナントが所定のテナント選定基準を満たしていることを確認のうえ、賃料水準、賃貸借契約の内容、契約期間、更新の可否等を総合的に判断して決定します。

＜発行者が本信託受益権を取得する際の意思決定フロー＞



（６）【組合等の出資総額】

2026年12月16日に本匿名組合に係る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

2026年12月16日に本匿名組合に係る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、本匿名組合出資持分の発行者が本信託受益権に投資することにより、本不動産からの賃貸収入を原資とするインカムリターンを中長期にわたって安定的に享受するとともに、運用期間中は不動産賃貸市況のみならず不動産売買市況やその他経済動向等を常に注視しつつ、適切なタイミングで本信託受益権を第三者に売却することでキャピタルリターンを享受し、当該インカムリターンとキャピタルリターンで構成されるトータルリターンの極大化を図ることを目的とします。

（２）【投資対象】

本匿名組合の対象は以下に定めるものとします。

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

<table>
<tr><td>物件名</td><td colspan="2">AIFLAT両国</td><td>用途</td><td colspan="2">共同住宅</td></tr>
<tr><td colspan="6">投資対象資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">運用資産の種類</td><td>信託受益権</td><td colspan="2">不動産管理処分信託
設定年月日</td><td>2021年12月17日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2026年12月17日</td><td rowspan="3">不動産管理処分信託契約の概要</td><td>信託受託者</td><td>ファースト信託株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>1,474,400,000円</td><td rowspan="2">信託期間満了日</td><td rowspan="2">2036年12月16日</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>1,710,000,000円
（2026年9月1日）</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">都営大江戸線　両国駅</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都墨田区亀沢一丁目13番6号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>東京都墨田区亀沢一丁目11番5</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2021年11月18日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80％</td><td rowspan="2">構造</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400％</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td>用途（注1）</td><td>共同住宅</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>209.32㎡</td><td>延床面積</td><td>1,203.37㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="2">所有形態</td><td rowspan="2">所有権</td></tr>
</table>

（注1）　住戸27戸

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		
391,100,000円	0円	0円	32,370,000円	8.7%	2026年9月

（注1）　「緊急」は、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目・法規上改善の指導を受けて未改修の項目等の修繕費用を示しています。「短期」は、標準的な修繕、内装・設備の更新に係わる費用以外で劣化が進んでいるため短期（1年以内）に修繕が望まれる項目、または放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示しています。「中・長期修繕更新費用」は、調査会社が作成した修繕費・更新費集計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1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、地震PMLの定義はPML3とし、想定した予定使用期間中（50年＝一般的な建物の耐用年数）での超過確率10%の予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

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。 土壌・地下水汚染のリスクについて 建物状況調査報告書によると、リスクの程度は極めて小さいとされています。 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地の所在地について 信託不動産は「荒川水系荒川洪水浸水想定区域図（想定最大規模）」における浸水深1.0m～3.0mの浸水想定区域に該当しています。 また、信託不動産は「東京都高潮浸水想定区域図」における浸水深1.0m～3.0mの浸水想定区域に該当しています。

（注1）　「鑑定評価額」は、2026年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注2）　「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3）　「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。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,710百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026年9月1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	1,710,000	
直接還元法による価格	1,770,000	
運営収益	62,874	
潜在総収益（a）～（d）合計	65,073	
（a）貸室賃料(共益費込賃料)	62,072	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	300	
（d）その他収入（礼金等、更新料、バイク置場、その他）	2,701	
空室損失相当額	2,198	
運営費用	11,662	
維持管理費	1,936	
水道光熱費	645	
修繕費	1,194	
PMフィー	907	
テナント募集費用等	1,494	
公租公課等	3,310	
損害保険料	289	
その他費用	1,886	
運営純収益	51,213	
一時金の運用益等（収入）	47	
資本的支出	1,755	
純収益	49,505	
還元利回り	2.8%	近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、還元利回りを査定
DCF法による価格	1,680,000	
割引率	3.0%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加味して査定
最終還元利回り	3.0%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		
土地比率	79.1%	
建物比率	20.9%	

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

<table>
<tr><td>物件名</td><td colspan="2">ARKMARK馬込</td><td>用途</td><td colspan="2">共同住宅</td></tr>
<tr><td colspan="6">投資対象資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">運用資産の種類</td><td>信託受益権</td><td colspan="2">不動産管理処分信託
設定年月日</td><td>2022年12月14日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2026年12月17日</td><td rowspan="3">不動産管理処分信託契約の概要</td><td>信託受託者</td><td>ファースト信託株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>1,860,000,000円</td><td rowspan="2">信託期間満了日</td><td rowspan="2">2036年12月16日</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>2,180,000,000円
（2026年9月1日）</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">都営浅草線　馬込駅</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都大田区東馬込一丁目16番14号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>東京都大田区東馬込一丁目35番2、35番67、35番75</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2022年9月30日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td><td rowspan="2">構造</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート造陸屋根4階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第1種中高層住居専用地域</td><td>用途（注1）</td><td>共同住宅</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>798.30㎡</td><td>延床面積</td><td>1,635.25㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
</table>

（注1）　住戸48戸

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		
491,000,000円	0円	0円	26,950,000円	4.8%	2026年9月

（注1）　「緊急」は、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目・法規上改善の指導を受けて未改修の項目等の修繕費用を示しています。「短期」は、標準的な修繕、内装・設備の更新に係わる費用以外で劣化が進んでいるため短期（1年以内）に修繕が望まれる項目、または放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示しています。「中・長期修繕更新費用」は、調査会社が作成した修繕費・更新費集計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1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、地震PMLの定義はPML3とし、想定した予定使用期間中（50年＝一般的な建物の耐用年数）での超過確率10%の予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

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。 土壌・地下水汚染のリスクについて 建物状況調査報告書によると、リスクの程度は極めて小さいとされています。 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地の所在地 信託不動産の所在地は「中小河川ハザードマップ」における0.1m～0.5mの浸水が想定される地域に該当しています。

（注1）　「鑑定評価額」は、2026年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注2）　「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3）　「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。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,180百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026年9月1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	2,180,000	
直接還元法による価格	2,270,000	
運営収益	84,308	
潜在総収益（a）～（d）合計	86,961	
（a）貸室賃料(共益費込賃料)	83,630	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	720	
（d）その他収入（礼金等、更新料、バイク置場、その他）	2,611	
空室損失相当額	2,653	
運営費用	14,725	
維持管理費	2,033	
水道光熱費	976	
修繕費	1,309	
PMフィー	1,227	
テナント募集費用等	1,949	
公租公課等	4,374	
損害保険料	329	
その他費用	2,529	
運営純収益	69,583	
一時金の運用益等（収入）	122	
資本的支出	1,470	
純収益	68,235	
還元利回り	3.0%	近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、還元利回りを査定
DCF法による価格	2,140,000	
割引率	3.2%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加味して査定
最終還元利回り	3.2%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		
土地比率	85.3%	
建物比率	14.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし

（３）【運用体制】

前記「1. 組合等の概況」「（5） 組合等の機構」をご参照ください。

（４）【分配方針】

本匿名組合の営業者である発行者は、計算期間（毎年9月1日から翌年2月末日まで、及び毎年3月1日から8月末日までの各6か月間をいいます。但し、初回の計算期間は2026年12月16日から2027年2月末日までとし、本匿名組合契約が終了する場合には、当該終了日をもって最終の計算期間の終期とします。以下同じです。）の末日から3か月以内に、発行者が合理的に判断した利用可能な現金を、出資割合に応じて分配します。なお、発行者は、本匿名組合に係る事業の費用若しくは支出、又は他の義務若しくは債務に充当し又は備えるため、利用可能な金額から一定の金額を留保する完全な裁量（当該裁量は合理的に行使されます。）を有します。本匿名組合員に対する分配は、本匿名組合員に割り当てられる利益の金額の範囲内では利益の分配とし、分配の残りの部分は元本の返還とします。

（５）【投資制限】

本匿名組合契約に基づき、発行者は各出資者から受領した出資金及び借入金により本信託受益権のみを取得します。また、発行者は、後記「6 管理及び運営 （2） 利害関係人との取引制限」に記載のとおり、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が、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の委託を受けることがあり、その場合、本資産運用会社は利害関係人との取引について法令に基づき制限が課されます。

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。但し、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。発行者及び本資産運用会社は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本匿名組合出資持分の価値が下落し、本匿名組合員が損失を被る可能性があります。

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

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における発行者及び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 匿名組合出資に関するリスク

本匿名組合出資持分に対する投資に関しては、以下の匿名組合出資に関するリスクが存在します。

（イ）営業者の保有財産の価格変動リスク

・本匿名組合出資は、営業者が本信託受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、本匿名組合出資の価値は、本信託受益権の価格変動の影響を受けます。本信託受益権の価格変動のリスクについては、後記「② 投資対象不動産に関するリスク （イ）投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク」をご参照ください。

（ロ）本匿名組合出資の収益及び費用変動リスク

・本匿名組合出資は、営業者が本信託受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、本匿名組合の収益及び費用は、本信託受益権に関する営業の収益及び費用に依存することになります。本信託受益権に関する収益及び費用に関するリスクについては、後記「② 投資対象不動産に関するリスク （ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク」をご参照ください。また、営業者は、営業に当たり借入れを行うため、営業者の営業の費用は、かかる借入れに伴う金利その他の費用に大きく影響を受けます。当該借入れに関するリスクについては、後記「（ホ）本借入れに関するリスク」をご参照ください。

（ハ）本匿名組合出資持分の売却に関するリスク

・本匿名組合出資持分を売却する場合には、売却価格の保証はなく、本匿名組合の運営開始時点の評価額より相当に廉価で売却することとなる場合があります。

（ニ）本匿名組合契約における本匿名組合員の権利に関するリスク

・本匿名組合契約において、本匿名組合員は、営業者の業務を執行し、営業者を代表することができず、営業者の営業についてのコントロール権を原則として有しません。したがって、本匿名組合員は営業者の営業、すなわち本信託受益権等の運用に原則として関与できず、営業者の営業が不適切な形態で実施された場合に、これを是正する効果的な手段を有しないリスクがあります。

（ホ）本借入れに関するリスク

・本匿名組合契約上、本匿名組合出資に対する分配等は営業者による本借入れに劣後することとされているため、営業者について破産、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営業者が営業において損失を被った場合には、本借入れの返済が優先される結果、本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。
・本借入れのような一定の資産を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れにおいては、一般に、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、分配停止事由、強制売却事由等が設けられます。
・本借入れにおいては、一定の財務制限条項（DSCR（Debt Service Coverage Ratio）テスト及びLTV（Loan to Value）テスト）が分配停止事由として定められる予定であり、分配停止事由が生じた場合には、営業者から本匿名組合員に対する分配を行うことができない旨が定められる予定です。

（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、営業者の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借入先への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投資対象不動産の鑑定評価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。以下同じです。

・したがって、営業者はこれらの条項による制約を受けることが見込まれており、当該制約を遵守することを強いられる結果、本借入れに関して期限の利益喪失事由が発生している場合のほか、かかる財務制限条項や禁止行為、分配停止事由等により、当該借入れ時点の鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等には、営業者から本匿名組合員に対する分配が制限され、又は停止される可能性があります。

・本借入れに伴い、営業者の財産である本信託受益権等に担保権を設定することが予定されています。また、本借入れにおいては、強制売却事由が生じた場合には、借入先は、本借入れに係る金銭消費貸借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、本信託受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、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や強制売却事由が生じた場合に借入先が売却する権限を行使した場合、営業者は、担保権が設定された資産（本信託受益権又は投資対象不動産）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、本信託受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本匿名組合契約の収益・資産価値変動に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。営業者においては、本匿名組合出資の実質的な裏付資産である本信託受益権の価格に対する本借入れの借入予定金額の割合は、約69.0%（投資対象不動産の2026年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額に対する借入予定金額の割合は、約59.1%）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、上記の財務制限条項や禁止行為、分配停止事由等への抵触が生じやすくなる、又は生じた場合の影響が大きくなる可能性もあります。
・本借入れについては、借り換え（リファイナンス）を行う可能性がありますが、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ない場合には、リファイナンスを行うことなく、必ずしも最善とはいえないタイミングであっても資産売却を行う可能性があります。また、リファイナンスの金利その他の条件やこれに関する費用は、市場動向及び本信託財産の資産価値等に左右されるとともに、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。このため、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可能性があります。

② 投資対象不動産に関するリスク

本匿名組合は、運用財産として本信託受益権を保有することが見込まれており、本信託受益権の信託財産は少数の不動産である投資対象不動産となることが見込まれています。そのため、本匿名組合では、各本匿名組合員は経済的に投資対象不動産を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、本匿名組合出資の実質的な裏付資産である本信託受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

（イ）投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

・本匿名組合出資持分は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
・本匿名組合においては、営業者の本借入れの借入期間が固定期間とされており、原則として、借入期間の終了時に本匿名組合出資持分が償還されることとなるため、投資対象不動産又は本信託受益権を売却すべき時期が事実上借入期間の終了前の一定の期間に限定されます（一定の場合、借入期間の延長ができるものとされていますが、延長期間には制限があるため、投資対象不動産又は本信託受益権を売却すべき時期が限定されることは避けられません。）。そのため、投資対象不動産の価格変動の影響を回避することが困難です。
・投資対象不動産の鑑定評価額は、不動産鑑定士の分析に基づく、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。

（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

・本匿名組合の営業者の収益は、投資対象不動産の収入に依存しており、投資対象不動産の稼働率、賃料水準、賃料等の支払状況その他の運営実績、投資対象不動産の運営者の運営能力、景気動向等様々な理由により変動し、収益の保証はありません。
・本匿名組合の営業者の費用は、投資対象不動産の費用に依存していますが、信託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、信託受託者やその業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。

（ハ）投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

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

（ニ）投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

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

（ホ）投資対象不動産の処分に関するリスク

・投資対象不動産を売却する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
・投資対象不動産を処分する場合には、売却価格の保証はなく、本匿名組合の運営開始時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。
・強制売却事由が生じた場合には、借入先は、本借入関連契約の定めに従い、本信託受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本信託受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

（ヘ）マスターリースに関するリスク

・投資対象不動産のマスターリース会社の資力が悪化する等により賃料の支払が滞る場合があります。
・マスターリース会社との間でパス・スルー型マスターリース契約が締結される場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、エンドテナントの利用状況、資力、入居又は退去の状況等に大きく影響を受けることになりますが、マスターリース会社の利用状況又は資力等の影響を受ける可能性もあります。

・マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結される場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、マスターリース会社の利用状況、資力等により大きく影響を受けることになります。また、マスターリース会社との契約が期間満了その他の事由により終了し、その後に同等の契約が締結できない場合又は後継のテナントが見つからない場合、マスターリース会社との契約終了後の賃料水準が低下する場合があります。

（ト）住居への投資に関するリスク
・投資対象不動産の用途は共同住宅ですが、住居は、周辺環境、人口・世帯数動向、交通機関との接続状況、景気動向、不動産の経年劣化の状況等により入居者となるテナントの需要が変動します。テナント需要が低下した場合、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。

（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク
・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等（権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。）が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。
・かかる欠陥等に起因して本匿名組合出資の実質的な裏付資産である本信託受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で営業者から売主に対する損害賠償請求が行われる余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また売主が倒産した場合又は無資力の場合には、当該損害賠償請求によって損害等を回復することができない可能性があります。
・また、投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象不動産の処分及び建替え等に際して事実上の困難が生じる可能性等があります。さらに、私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は投資対象不動産の価値が減殺される可能性があります。

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

③ 本匿名組合出資持分の取引に関するリスク
本匿名組合出資持分は、本プラットフォーム上において取り扱われることを予定しており、販売会社による募集の取扱い及び売買の媒介によって取引を行うことができますが、本匿名組合の運用開始後、以下のとおり取引に関わるリスクが存在します。

（イ）本匿名組合出資持分の売買基準価格に関するリスク
・本プラットフォームにおける本匿名組合出資持分1口当たりの取引価格（以下「売買基準価格」といいます。）は、初回の計算期間の末日から3か月以内のいずれかの営業日でアセット・マネージャーが決定する日（以下、各計算期間の末日から3か月以内のいずれかの営業日でアセット・マネージャーが決定する日を「現金分配日」といいます。）以前の日を申込日とする本匿名組合出資

持分の譲渡については、本匿名組合出資持分1口当たりの当初出資簿価と同額とされています。売買基準価格は、本匿名組合の運用開始後、各計算期間毎に一度、各現金分配日を基準日として洗い替えが行われ、新たに算出された売買基準価格は、各現金分配日の翌日より適用されます。それ以降、売買基準価格は次の洗い替えまで変動することはありません（一本値）。このため、本匿名組合出資持分に対する需要が増加しても、短期的な売買基準価格の上昇を期待することはできません。

・本プラットフォームにおける売買基準価格は、上記の洗い替えにより変動しますが、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて、それら要因の変化に対して一定の遅行性をもって変動します。

・本匿名組合出資持分の売買基準価格は、前述のとおり、各計算期間毎に一度行われる洗い替えにより決定しますが、その方法は、直近の売買基準価格（最初の洗い替え時は出資簿価）に対して鑑定NAV変動率（注）を乗じて算出されます。このため、投資対象不動産の直近の鑑定評価額の下落やそれに伴う鑑定NAV変動率の低下により、本匿名組合出資持分の売買基準価格も下落する可能性があります。

（注） 各計算期間の末日時点における匿名組合決算に係る貸借対照表の有形固定資産の帳簿価額を投資対象不動産の直近の鑑定評価額に置き換えた資産総額から負債総額を差し引き、さらにその金額から各計算期間に係る未分配損益を差し引いたものを売買基準価格の各洗い替え時点における「鑑定NAV」と定義し、その鑑定NAVの前回洗い替え時点からの変動率を「鑑定NAV変動率」といいます。

・このような価格決定の方法を採用していることから、本匿名組合出資持分を譲渡しようとする売買基準価格が、本匿名組合出資持分の客観的な価値と一致する保証はありません。また、投資対象不動産の直近の鑑定評価額が、当該不動産の実勢価格と乖離する可能性があります。

（ロ）本プラットフォームにおける売買取引に関するリスク

・本プラットフォームにおける本匿名組合出資持分の売買取引の成立は保証されているものではありません。すなわち、本プラットフォームにおける本匿名組合出資持分の売買取引は、投資家の希望金額での売却（又は購入）を確約するものではなく、投資家が想定した価格・数量での売却（又は購入）ができない可能性があります。

・本プラットフォームにおける本匿名組合出資持分の売買取引は、販売会社の判断によって停止されることがあります。

④ 本匿名組合出資持分に関するリスク

（イ）本匿名組合出資持分の流動性・譲渡制限に関するリスク

・本匿名組合出資持分は、営業者の事前の承諾（営業者より委託を受けた販売会社の承認。以下同じです。）なくして譲渡することができず、その承諾は本プラットフォームを介した譲渡の記録のみによって行われるため、本プラットフォームを介さずに譲渡することができません。営業者の事前承諾を得るためには、販売会社に対する申請を通じ、本プラットフォームにおいて、営業者に対する本匿名組合出資持分の譲渡承諾依頼及び電子帳簿の名義書換請求を行う必要があります。これらの手続に則った請求が行われない場合には、営業者による本匿名組合出資持分の譲渡の承諾は行われず、本匿名組合出資持分の譲渡は成立しません。なお、営業者による本匿名組合出資持分の譲渡の承諾は販売会社が定める営業日毎に一度のみ（16時頃を予定）行われるため、非営業日に譲渡が行われることはありません。また、金融商品取引業者が別途指定する期間中は、本匿名組合出資持分の譲渡に係る申請及び電子帳簿の名義書換請求（本匿名組合出資持分の譲渡及び相続による承継並びに取引口座移管に基づくものを含みますが、これらに限られません。）を行うことはできません。したがって、本匿名組合員は、本匿名組合出資持分を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。

（ロ）本匿名組合出資持分の分配及び元本償還に関するリスク

・本匿名組合出資持分について、分配及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。分配は、本匿名組合の利益の金額が減少した場合には減少するほか、分配停止事由が生じた場合には、原則として分配は行われません。

・本匿名組合出資持分の分配を受け取る権利は、分配の対象となる計算期間の末日0時00分時点において本匿名組合出資持分を保有する匿名組合員が有することになります。また、計算期間の末日は終日取引が行われません。そのため、対象計算期間の末日時点の直近の保有者が分配を受け取る権利を有することになり、それ以外の時点に本匿名組合出資持分を保有していても、その保有期間の長短にかかわらず分配を受け取ることはできません。

・本匿名組合出資持分の元本償還は、最終分配金支払日に行われますが、その資金は、原則として、本信託受益権の売却代金が原資となるため、本信託受益権の売却機会及び売却価格による影響を受けます。本信託受益権の売却機会及び売却価格は保証されないため、本信託受益権の全部若しくは一部の売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。本信託受益権又は本不動産の全部の売却が完了しない場合には、営業者は、本匿名組合契約の契約期間の満了日の3か月前までに本匿名組合員に書面又は電磁的方法により通知をすることにより、1年を超えない範囲で本匿名組合契約の契約期間を延長することができるものとされており、その場合、本匿名組合出資持分の元本償還の時期についても延長されることになります。本借入れに係る金銭消費貸借契約に基づく債務が完済されていない場合には、当該債務が完済される日まで期間が延長されるため、本匿名組合出資持分の元本償還の時期についても延長されることになります。かかる期間延長を行った場合であっても、本信託受益権の売却機会やより高値での売却が保証されるわけではなく、本信託受益権の売却ができない可能性や、元本償還を実施するため、廉価での売却が行われる可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、借入先は、本借入関連契約の定めに従い、本信託受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。

⑤ 仕組みに関するリスク

（イ）匿名組合及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

・本匿名組合出資持分は、匿名組合及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、本匿名組合出資の出資先である営業者、不動産管理処分信託の委託者、アセット・マネージャー及び信託受託者、信託受託者からの業務委託先（マスターリース会社を含みます。）、並びに本匿名組合出資持分の募集の取扱い及び売買の媒介等を行う販売会社等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本匿名組合出資持分の収益及び価値、不動産管理処分信託の仕組みの存続及び本プラットフォームにおける取扱いの継続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本匿名組合出資持分の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、本匿名組合及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。

・営業者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本匿名組合出資持分に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。

（ロ）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

・本匿名組合出資持分は、券面による有価証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、本匿名組合出資持分は、システム開発・運用会社が開発し、本プラットフォー

ム提供者が保有する分散型台帳技術（DLT）を用いたコンピュータシステムである本プラットフォームにてその財産的価値の記録及び移転が行われます。本プラットフォームを構成するノード上で、本匿名組合出資持分の移転に必要な秘密鍵による署名がなされたトランザクションが実行された場合、当該価値データを移転する他のトランザクションが存在しなければ当該トランザクションは正常取引として処理されます。したがって、サイバー攻撃による本プラットフォーム上のノードへの不正アクセス等により、本匿名組合出資持分の移転に必要な秘密鍵を不正に利用されることにより、不正なトランザクションが行われ電子帳簿に誤った記録がなされた場合又はその記録が改ざん若しくは消去された場合や、本プラットフォームのコンピュータシステムの想定外の作動により電子帳簿の記録が変更又は消去された場合には、意図しない財産的価値の移転が生じ、実体法上の権利関係と電子帳簿の記録に乖離が生じる可能性があり、また、これを適時に訂正又は修正できないことにより、不正アクセス者による譲渡若しくは換金を防ぐことができない可能性、本匿名組合員が本匿名組合出資持分の分配を受けられない可能性及び希望する時期に本匿名組合出資持分を売却（又は購入）できない可能性等があります。

・販売会社が管理するシステムや当該システムの利用に当たり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、電子帳簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本匿名組合出資持分の譲渡の効力が発生しない可能性があります。
・本プラットフォーム提供者及びシステム開発・運用会社との間の本プラットフォームに係る保守・運用契約が終了して販売会社及び資産保管会社が本プラットフォームを利用することができなくなった場合には、本匿名組合出資持分の分配及び元本償還、譲渡及び譲受に係る電子帳簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。
・本プラットフォームの分散台帳（ブロックチェーン）は「Amazon Web Services」（AWS）が提供する「Amazon Managed Blockchain」というフルマネージド型サービス（基本的なインフラ部分はAWSが設定・管理するサービス）を活用して構築されており、本書の日付現在においては、販売会社及び資産保管会社のセキュア領域内でデジタル証券株式会社のみが使用可能となっています。そのため、今後、本書の日付現在想定していない脆弱性が見つかり、復旧・修復を直ちに行えなかった場合、取引が一定期間できなくなる又は遅延するリスクがあります。
・本プラットフォームにおいてシステム障害が生じた場合には、これに伴って本匿名組合員の確定が困難になること等により本匿名組合出資持分の分配及び元本償還、譲渡及び譲渡に係る電子帳簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。

⑥ 税制関連リスク

・本匿名組合出資及び本信託受益権に係る不動産管理処分信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや税の取扱いが変更となることで、本匿名組合出資若しくは本信託受益権に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、又は本匿名組合出資若しくは本信託受益権に係る不動産管理処分信託の維持が困難になる可能性があります。
・本匿名組合出資又は本信託受益権に係る不動産管理処分信託の日本の課税上の取扱いについては、法令上明確に規定されているわけではありません。本匿名組合出資持分に投資しようとする投資家は、各投資家の状況に応じて、本匿名組合出資持分に投資することによるリスクや本匿名組合出資持分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。

⑦ その他

・本匿名組合出資又は本信託受益権に係る不動産管理処分信託及び本匿名組合出資持分の募集は、信託法、金融商品取引法はもとより、関連する各種法令・規制・制度等（金融商品取引業協会の規則を含みます。）の規制を受けています。本匿名組合出資又は本信託受益権に係る不動産管理処分信託又は本匿名組合出資持分の募集がこれらの法令・規制・制度等に違反するとされた場

合、本匿名組合出資又は本信託受益権に係る不動産管理処分信託の商品性や取引に影響が生じる可能性があります。

・本書の日付現在、本匿名組合出資持分は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定める相場操縦規制及びインサイダー取引規制の対象ではありません。このため、本匿名組合の営業者及び同営業者からの業務委託先（資産運用会社を含みます。）等の本匿名組合出資持分に関する重要な事実をその立場上知り得る者が、その重要な事実の公表前に本匿名組合出資持分の取引を行った場合であっても、金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、かかる取引は、金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引であることから、かかる取引が行われた場合には、本匿名組合出資持分の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

・本書の日付現在、本匿名組合員となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は販売会社のみですが、今後、他の販売会社が追加される可能性があります。その場合、かかる他の販売会社については、本匿名組合出資持分の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等の手法、本匿名組合出資持分の保有又は取引に関して負担する費用、本匿名組合出資持分の最終分配及び償還の手続その他本匿名組合出資持分に投資をする投資家の権利又は負担等に関する事項が異なる可能性があります。

（２）リスク管理体制

発行者及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、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　合同会社の体制

イ　投資に関する決定

発行者は、本投資一任契約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」「②投資運用の意思決定機構」「ロ．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。

ロ　関係法人等の管理

本匿名組合に関係する主要な関係法人等は、全て運営・財務の適正さについて第三者である監査法人が監査を行います。また、法的なリスクについては、本匿名組合の組成過程、投資過程にわたって、日本の法律専門家・会計専門家にそれぞれ諮問しつつ対応します。

②　本資産運用会社の体制

本資産運用会社のリスク管理体制は以下のとおりです。

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、リスク管理規程において、リスク管理に関する方針、リスク管理の統括管理部署及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、取締役会や役職員の役割及び

リスク管理状況やリスクの特定・評価等、リスクの軽減・管理のための施策等が適切に行われるようモニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び実効性については、内部監査（かかる内部監査の詳細については、後記「ロ　組織体制」をご参照ください。）等により検証するものとしています。

ロ　組織体制

内部監査室は、各組織に対し年度内部監査計画、内部監査実施計画に基づく定期監査、金融商品事故の発生時等において、代表取締役又は内部監査室長が監査を行う必要があると認める場合に、関連する部門を対象に行う臨時の特別監査、及び取締役会又は代表取締役の諮問を受け、指定のあったテーマについて行う臨時の特殊監査を実施します。内部監査は、本資産運用会社の全ての組織、各部署の業務全般が、法令、定款、諸規則及び公正妥当な商慣習に従って適切に行われているか否かの監査、役職員に業務上の不正又は重大な過失に基づく行為がないかの監査、一切の業務が経営の目的に基づき合理的に運営されているか否かの監査を含むものとされています。

内部監査室は、監査の時期・日時対象、担当者、結果等の適切な情報を記載した監査調書に基づき、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成しなければなりません。内部監査室長は、当該監査結果を代表取締役に報告し、当該監査結果のうち重要な事項については、遅滞なく取締役会に報告しなければなりません。内部監査室は、内部監査実施の結果、不適切な事実を発見したときには、監査対象部署に対し、当該不適切な事実を発見したことを通知するほか、当該監査対象部署に対して改善の指示をしなければなりません。内部監査室は、当該指示を行った場合、改善計画及び改善状況についての報告を監査対象部署に求めることができ、監査対象部署は、内部監査室に改善計画及び改善状況についての報告を速やかに行うものとします。内部監査室は、改善の結果を確認し、代表取締役に報告しなければなりません。

ハ　利害関係者取引規程

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、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者（後記「（ロ）利害関係者の範囲」に定義します。）との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）基本原則と法令遵守

発行者が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

(a) 本資産運用会社は、発行者が利害関係者と利害関係者取引を行う場合には、法令諸規則等及び本規程を遵守するとともに、発行者の利益を害する取引又は受託業務等の遂行上、不必要な取引を行わないことを基本原則とします。

(b) 本資産運用会社は、利害関係者以外との取引であっても、法令諸規則等を遵守し、これに違反して利益相反行為を行わないものとします。

（ロ）利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、後記（a）から（g）のいずれかに該当する者をいいます。

(a) 本資産運用会社

(b) 本資産運用会社の役員又は使用人

(c) 金融商品取引法第31条の4第3項に規定する本資産運用会社の「親法人等」、又は金商法第31条の4第4項に規定する本資産運用会社の「子法人等」に該当する者

(d) 金融商品取引業等に関する内閣府令第126条第3号に規定する本資産運用会社の「関

係外国法人等」に該当する者

(e) (c)から(d)に定める者を除く本資産運用会社の全ての株主及びこれらの者が過半数以上の議決権を有するなど、支配権が形式的及び実質的に認められる法人

(f) (a)から(e)に定める者が金融商品取引法第2条第8項第12号ロに規定する投資一任契約（以下「投資一任契約」という。）に基づき資産の運用を受託する特別目的会社（「資産の流動化に関する法律」（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。）上の特定目的会社、株式会社等を含みます。以下同じです。）又は組合

(g) その他利害関係者取引規程の趣旨に照らし利害関係者として取り扱うことが適当であると本資産運用会社のコンプライアンス部長が判断した者

(ハ) 利害関係者との取引基準

発行者が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

(a) 取得価額等

x. 不動産等資産の取得の場合

不動産等資産1物件当たりの取得価格(不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとする。)は、不動産鑑定士の鑑定評価額(鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。)を上限額として決定する。

但し、取得価格が鑑定評価額を超える場合であっても、リスク・コンプライアンス委員会及び投資委員会において、鑑定の遅効性や一時的な特殊要因により当該鑑定評価額が不動産取引市場における取引価格と乖離していると認められる場合であって、鑑定評価額と取得価格の乖離がこれらの要因を踏まえて合理的な水準にとどまっているか否か等を審議した上で、取得価格が相当であるとの承認を得た場合に限り、当該鑑定評価額の110%を取得価格の上限額として、利害関係者から資産を取得することができるものとする。

y. その他の特定資産の取得の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により取得するものとする。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により取得するものとする。

z. 上記ｘ、ｙにかかわらず、利害関係者が別の特別目的会社等への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行う等して負担した費用が存する場合、当該費用を不動産鑑定評価額等に加えて取得することができるものとする。

(b) 譲渡価額等

x. 不動産等資産の譲渡の場合

不動産等資産1物件当たりの譲渡価格(不動産等資産そのものの譲渡価格とし、税金及び譲渡費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとする。)は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定する。

但し、譲渡価格が鑑定評価額を下回る場合であっても、リスク・コンプライアンス委員会及び投資委員会において、鑑定の遅効性や一時的な特殊要因により当該鑑定評価額が不動産取引市場における取引価格と乖離していると認められる場合であって、鑑定評価額と譲渡価格の乖離がこれらの要因を踏まえて合理的な水準にとど

まっているか否か等を審議した上で、譲渡価格が相当であるとの承認を得た場合に限り、当該鑑定評価額の90%を譲渡価格の下限額として、利害関係者に資産を譲渡することができるものとする。

y. その他の特定資産の譲渡の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により譲渡するものとする。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により譲渡するものとする。

(c) 運用資産の利害関係者に対する賃貸

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、当該賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とする。

(d) 運用資産の管理業務等の委託

利害関係者へ不動産等資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下「PM会社」という。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM会社として利害関係者を選任することができるものとする。

(e) 売買、賃貸の媒介委託

本資産運用会社が、利害関係者に対して、不動産信託受益権又はその他運用資産の売買に係る媒介の委託、又は不動産若しくはその他運用資産に係る賃貸の媒介の委託を行う場合には、いずれも宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介難易度等を勘案して報酬額を決定するものとする。

(f) 工事等の発注

利害関係者へ不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額1,000万円未満の工事等又は緊急修繕若しくは原状回復を目的とする工事等は除く。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとする。

但し、①当該建物固有の事情等による特殊な工事等で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事等で、工事等業者の変更が責任の所在を不明確にするおそれがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事等の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事等を発注することができるものとする。

ニ　法人関係情報管理規程

本資産運用会社では、法人関係情報管理規程を始めとするインサイダー取引の防止に関する内規を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

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 期中運用報酬

本資産運用会社は、本匿名組合契約期間内における各計算期間（但し、初回の計算期間は本信託受益権の取得日（2026年12月17日予定）から2027年2月末日までとし、最終の計算期間は当該計算期間の初日から全ての本信託受益権若しくは本不動産が売却された日又は本投資一任契約終了日のいずれか早い日までとします。）において、アセット・マネジメント業務に係る報酬として、本信託受益権の取得価格（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）に対して0.055%（年0.11%）（税込み）に相当する金額（但し、計算期間内における本信託受益権の保有期間が6か月に満たない場合は、保有期間に応じて上記の金額につき、1年365日とする日割計算により算出した金額(1円未満切捨て）の合計額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額とします。）を各計算期間の終了日の属する月から3か月以内のいずれかの営業日において本匿名組合財産から受領します。なお、初回の支払いは、初回計算期間の終了日の属する月から2027年5月末日までのいずれかの営業日とします。

② システム使用許諾に係る報酬

本プラットフォーム提供者は、本匿名組合契約期間内における各計算期間（但し、初回の計算期間は本信託受益権の取得日（2026年12月17日予定）から2027年2月末日までとし、最終の計算期間は当該計算期間の初日から全ての本信託受益権が売却された日又は営業者と事務受託者との間の2026年10月20日付システム使用許諾契約（以下「システム使用許諾契約」といいます。）終了日のいずれか早い日までとします。）において、本プラットフォームの使用許諾の対価として、金660,000円（年1,320,000円）（税込み）（但し、計算期間が6か月に満たない場合は、当該日数に応じて上記の金額につき、1年365日とする日割計算により算出した金額(1円未満切捨て）の合計額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額とします。)を各計算期間の終了日の属する月から3か月以内のいずれかの営業日において本匿名組合財産から受領します。なお、初回の支払いは、初回計算期間の終了日の属する月から2027年5月末日までのいずれかの営業日とします。

③ 募集の取扱手数料

販売会社は、発行者が払込金の総額を本匿名組合出資の出資金として受領したことを条件として、本匿名組合出資持分の募集の取扱手数料として、2026年12月末までに、本匿名組合への出資総額に対して2.2%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領します。

④ 取得報酬、売却報酬、インセンティブ報酬及びリファイナンス報酬

本資産運用会社は、発行者が本信託受益権を取得した日に、本信託受益権の取得に係る報酬として、本信託受益権の取得価格（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）に対して2.2%（税込み）に相当する金額を、また、本信託受益権の売却時に、本信託受益権の売却に係る報酬として、本信託受益権の売却価格（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）に対して0.55%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領します。

また、本資産運用会社は、本信託受益権の売却価格が、当該売却に係る諸費用の金額及び本信託受益権の帳簿価額の合計額を超えた場合、当該超過額に20%を乗じた金額を上限として営業者と本資産運用会社が別途合意した金額（1円未満切捨て）並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を、営業者が売却価格全額を受領した後の日で、かつ、営業者と本資産運用会社

が別途合意した日に本匿名組合財産から受領します。
また、本資産運用会社は、本借入れのリファイナンス実行した場合には実行時に、リファイナンスの実行に係る借入金に対して0.11%（税込み）に相当する金額を本匿名組合財産から受領します。
⑤　営業者報酬
営業者は本匿名組合の営業を遂行する報酬として、年200,000円を本匿名組合財産から受領します。

（４）【その他の手数料等】

発行者は、本信託受益権の取得に要する費用（登録免許税、鑑定費用等）、有価証券届出書・目論見書・匿名組合契約書等の書面作成費、弁護士費用、信託銀行への報酬、その他本匿名組合の組成に要する費用の実額及び、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、建物管理費用等）、本匿名組合の運営に要する費用（監査報酬、弁護士費用、事務委託費用、有価証券報告書、半期報告書その他の報告書の作成費用、信託報酬、継続鑑定費用、継続建物調査費用、匿名組合終了及び発行者の解散又は清算に関する費用等）を本匿名組合財産から支払います。これら費用の合計額、上限額、計算方法等は、発生時・請求時に初めて具体的に認識するものがあることから、予め具体的に示すことはできませんので、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。

（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ところがありますので、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。

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

源泉徴収された税額については、その内国法人が法人税の確定申告をする際に税額控除の適用を受けることができます。内国法人である匿名組合員が、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（組合に係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】

2026年12月16日より本匿名組合の運営が開始します。投資状況は、事業年度終了後、原則として3か月以内に公表される予定です。

（２）【運用実績】

2026年12月16日より本匿名組合の運営が開始します。運用実績は、事業年度終了後、原則として3か月以内に公表される予定です。

①【純資産等の推移】

2026年12月16日より本匿名組合の運営が開始します。純資産等の推移は、事業年度終了後、原則として3か月以内に公表される予定です。

②【分配の推移】

2026年12月16日より本匿名組合の運営が開始します。分配の推移は、事業年度終了後、原則として3か月以内に公表される予定です。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

2026年12月16日より本匿名組合の運営が開始します。自己資本利益率（収益率）の推移は、事業年度終了後、原則として3か月以内に公表される予定です。

（３）【販売及び払戻しの実績】

2026年12月16日より本匿名組合の運営が開始します。販売及び払戻しの実績は、事業年度終了後、原則として3か月以内に公表される予定です。

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10万円で発行され、発行後は本匿名組合契約の出資持分1口当たりの純資産額は初回を2027年2月末日時点で計算し、以後毎年2月及び8月の各末日に、出資総額に当期損益の累計額を加えた金額（純資産額）を総出資口数で除して計算されます。当期損益とは、本匿名組合の収益から本匿名組合の費用を控除した残額をいいます。当期損益は、日本における一般に公正妥当な会計慣行に従って計算されますが、財務会計上一般に公正妥当と認められる会計原則が税法に定められる会計処理の方法と相違する場合においては、税法に定められる会計基準に従って計算されます。

ロ．各本匿名組合員への報告

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

発行者は、金融商品取引法に基づき有価証券報告書、半期報告書、臨時報告書及びそれらの添付書類（これらの訂正報告書を含みます。）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。出資者は、払込金を販売会社の指定する口座に一括して支払います。販売会社は、2026年12月16日に払込金の総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、出資金及びそれに基づき計算される出資割合を除きます。）の匿名組合契約を締結することを予定しておりますが、それぞれの契約は別個の契約として取り扱われます。

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

販売会社は、発行者情報・募集情報等が本プラットフォームでブロックチェーンに登録された後に、販売会社は自社のウェブサイトで出資者に対して募集を行います。出資者は、販売会社のウェブサイトの投資申込画面を通じて本匿名組合契約締結の申込みを行い、口数の割り当てが決定された後に、当選者が払込金を販売会社の指定する口座に一括して支払うことで、手続をインターネット上で完結させます。募集・申込終了後の2026年12月17日に、発行者は本匿名組合出資持分を表示する本セキュリティトークンを発行し、同時に事務受託者において、発行に伴うブロックチェーン移動データを電子署名し、ブロックチェーン記帳処理（顧客配分処理）を行います。払込金は本匿名組合出資の出資金として発行者に支払われ、発行者から委託を受けて事務受託者が管理する電子帳簿には、各出資者の本セキュリティトークンの保有が記録されます。

ロ．出資総額・申込単位

・出資総額：1,295,000,000円
・1口当たりの払込出資金：10万円
・申込口数：1口以上1口単位

ハ．申込期間

発行者は、2026年11月9日から2026年12月1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。

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

ニ．出資の受入れの中止（本匿名組合契約の不成立）

発行者は、本匿名組合出資の受入に当たり、本信託受益権売買契約に基づく営業者に対する本信託受益権の譲渡の効力が本信託受益権売買契約で特定された売買実行日までに有効に発生しなかった場合、払込期限日までに、本匿名組合員により本匿名組合契約に係る出資金の払込みが行われなかった場合、払込期限日までに、全匿名組合契約に係る出資金の払込みが行われず、追加募集等によっても当該不足金額の調達が完了しないことが明らかとなったことを営業者が確認した場合、又は、本貸付契約に定める貸付実行日までに、本貸付契約に基づく貸付金のうち、当該貸付実行日において支払われるべき貸付金額の全額が入金されない場合には、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。この場合、本匿名組合契約は解除され、当初よりなかったものとみなされ、販売会社は、本匿名組合員から既に受け入れた金銭があるときは、当該金銭を無利息にて速やかに返還いたします。

ホ．出資方法

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

出資希望者は、払込金を販売会社に一括してお支払いください。

販売会社は、2026年12月16日に払込金の総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、払込金として保管される期間についての利息は付されません。

ヘ．追加出資の義務等

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

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

本匿名組合契約締結日から2031年11月30日（それ以前に本信託受益権又は本不動産の全部の売却が完了し、全匿名組合員に対する最終の金銭分配が完了した場合は当該完了日）までです。事業年度（会計期間）は毎年3月1日から翌年2月末日まで（但し、最初の事業年度は、2026年12月16日から2027年2月28日まで）です。但し、本匿名組合契約の契約期間内に本信託受益権又は本不動産の全部の売却が完了しない場合には、営業者は、本匿名組合契約の契約期間の満了日の3か月前までに本匿名組合員に書面又は電磁的方法により通知をすることにより、1年を超えない範囲で本匿名組合契約の契約期間を延長することができるものとし、その後も同様とします。また、本匿名組合契約の期間の末日において営業者が本貸付契約に基づき本貸付人に対して負う債務が完済されていない場合には、本匿名組合契約の期間は、当然にかかる債務が完済される日まで延長されるものとします。

ロ．　契約期間の満了

本匿名組合の契約期間及び会計期間は、下記ハの場合を除いては、2031年11月30日をもって終了します（但し、上記イに記載のとおり、本匿名組合契約の契約期間が延長される場合があります。）。発行者は、法令並びに本匿名組合契約の規定に従い、発行者が独自の判断により適切と考える方法によって清算を行います。

ハ．　投資期間満了前の契約終了

a.　本信託受益権の売却に伴う終了

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

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

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

(b)　発行者が合併によらずして解散し又は清算手続に入った場合

(c)　発行者に対し、破産手続の開始が決定された場合

c.　本匿名組合契約は、本匿名組合契約のいずれかの当事者が本匿名組合契約の重大な違反を行い、当該違反が是正可能である場合には、当該違反について当事者が反対当事者に通知を送達してから30日以内に是正されなかった場合において、終了するものとします（なお、本匿名組合契約のいずれかの当事者又はその役員についての、反社会的勢力の該当性又は反社会的行為に関する表明保証違反については、反対当事者は何らの通知を行わず本匿名組合契約を終了させることができるものとします。）。

⑤【事業年度】

本匿名組合の事業年度は、初年度は2026年12月16日から2027年2月28日までです。次年度以降は毎年3月1日から翌年2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
本匿名組合契約は、発行者及び本匿名組合員の合意によってのみ修正又は変更することができます。
ニ．関係法人との契約の更改等に関する手続に関する事項その他重要事項
発行者と各関係法人との契約における、期間、更新、解約、変更等に関する事項は以下のとおりです。

a．資産運用会社：デジタル証券株式会社

期間	2026年10月20日から開始し、本事業が終了し、当該終了に伴う匿名組合の清算及び本匿名組合員への最終の分配が完了し、かつ、営業者の清算手続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．営業者が本契約の終了を希望する旨の申し出（以下「解約申出」といいます。）を行った場合は、営業者と本資産運用会社との間の2026年10月20日付アセット・マネジメント契約（投資一任）（以下、本項目において「本契約」といいます。）は営業者が本契約の終了を希望する日において、終了するものとします。但し、営業者は本契約の終了を希望する日の3か月前までに、本資産運用会社に対し、書面にて解約申出を行うものとします。 ２．営業者は、本資産運用会社に以下の各号の一に該当する事由が生じた場合には、営業者は、何らの催告をすることなく、書面による通知を本資産運用会社に行うことにより、直ちに本契約を含む本資産運用会社との全ての契約の全部又は一部につき、何らの責任を負うことなく、その債務の履行を停止し、又は解除することができます。かかる債務の履行の停止又は解除によって、本資産運用会社が蒙った損害については、営業者はその賠償の責を負いません。なお、本項に従い本契約が解除された場合においても、本資産運用会社は、営業者又は営業者が選任する本契約に基づく後任の本資産運用会社に対しアセット・マネジメント業務を引き継ぐに当たり合理的な範囲（本契約解除時において、本資産運用会社が対応可能なものに限ります。）で協力します。 ① 本資産運用会社が本契約に定める営業者に対する義務につき、不履行に陥り、その是正を求める営業者の書面による催告を受領するも、その後30日以内に当該不履行を治癒しなかった場合 ② 第11条に定める本資産運用会社の表明・保証に関し、重要な点において誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合（但し、当該違反が是正可能なものである場合に、営業者の是正を求める書面による通知が到達した日から合理的期間内にこれを是正した場合を除きます。）

	③　本資産運用会社の支払停止、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今後新たに立法される倒産手続開始、又は、電子交換所による取引停止処分があった場合 ④　本資産運用会社の解散決議又は解散命令があった場合 ⑤　本資産運用会社が、アセット・マネジメント業務の遂行に必要な行政機関等の許認可、同意、通知、登録その他の行為につき懈怠し、又は喪失した場合 ⑥　本資産運用会社について、その信用を著しく失墜する事実が生じた場合 ３．本資産運用会社は、営業者に以下の各号の一に該当する事由が生じた場合には、本資産運用会社は、何らの催告をすることなく、書面による通知を営業者に行うことにより、直ちに本契約を含む営業者との全ての契約の全部又は一部につき、何らの責任を負うことなく、その債務の履行を停止し、又は解除することができます。かかる債務の履行の停止又は解除によって、営業者が蒙った損害については、本資産運用会社はその賠償の責を負いません。 ①　営業者が本契約に定める本資産運用会社に対する義務につき、不履行に陥り、その是正を求める本資産運用会社の書面による催告を受領するも、その後30日以内に当該不履行を治癒しなかった場合 ②　営業者の本資産運用会社に対する未払報酬（本関連契約（本貸付契約において定義される本信託受益権又は本不動産に関連して営業者又は本資産運用会社が締結する契約を総称して、又は個別にいいます。以下同じです。）の定めにより、その支払期限が繰り延べられているものを除きます。）の金額が3か月分以上となる場合 ③　本契約に定める営業者の表明・保証に関し、重要な点において誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合（但し、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社の是正を求める書面による通知が到達した日から合理的期間内にこれを是正した場合を除きます。） ④　営業者の支払停止、営業者自身による特定調停の申立て、営業者に対する、若しくは営業者自身による破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは今後新たに立法される倒産手続開始の申立て、又は電子交換所による取引停止処分があった場合 ⑤　営業者の解散決議若しくは解散命令があった場合 ４．営業者又は本資産運用会社が、反社会的勢力等に該当することが判明した場合又は自ら又は第三者をして反社会的行為を行った場合、相手方は、本契約のいかなる規定にかかわらず、何らの催告をすることなく本契約を解除することができます。
変更等	本契約の規定は、営業者及び本資産運用会社の書面による合意による場合に限り、変更又は修正することができます。

b. 事務受託者：デジタル証券株式会社

期間	2026年10月20日から全ての本匿名組合契約の清算が結了した日又は本匿名組合契約に従い本匿名組合出資持分に係る情報につき本プラットフォームにおいて管理することを終了した日のいずれか早い日までとします。
更新	該当事項はありません。
解約	１．営業者は、30日前までに書面により通知することにより、営業者と事務受託者との間の2026年10月20日付業務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）を終了することができます。 ２．前項の規定にかかわらず、システム使用許諾契約が理由の如何を問わず終了した場合、本契約も当然に終了します。 ３．前各項の規定による本契約の終了にかかわらず、事務受託者は、システム使用許諾契約期間中及びシステム使用許諾契約期間終了後も5年間は、システム使用許諾契約に基づく本プラットフォームの使用に必要な限度で本契約に基づく業務を継続します（但し、第三者に当該業務を引き継いだ場合を除きます。）。
変更等	本契約の条項は、営業者及び事務受託者の書面による合意によってのみ変更されるものとします。

c. 販売会社：デジタル証券株式会社

期間	2026年10月20日から2026年12月末日までとします。
更新	該当事項はありません。
解約	以下の①、②又は④のいずれかに該当したと営業者が合理的に判断した場合、及び①、②又は③のいずれかに該当したと販売会社が合理的に判断した場合には、相手方当事者に対し通知をして直ちに営業者と販売会社との間の2026年10月20日付renga第4号合同会社匿名組合契約の募集の取扱契約証書（以下、本項目において「本契約」といいます。）を解除することができます。 ① 本セキュリティトークンの発行又は本セキュリティトークンに係る募集の取扱いの遂行に重大な影響を与える国内外の金融、為替、政治又は経済上の変動が生じ又は生じるおそれがあること。 ② 本契約が履行不能又は著しく履行困難となるような、不可抗力の事態が生じ又は生じるおそれがあること。 ③ 本契約に定める営業者の表明及び保証に関して重大な点において誤り若しくは不正確な点の存在が判明したこと又は営業者に本契約に定める営業者の誓約その他本契約上の重大な義務違反があったこと。営業者が反社会的勢力に該当し、又は反社会的勢力と関係があることが判明したことを含みます。 ④ 本契約に定める販売会社の表明及び保証に関して重大な点において誤り若しくは不正確な点の存在が判明したこと又は販売会社に本契約上の重大な義務違反があったこと。販売会社が反社会的勢力に該当し、又は反社会的勢力と関係があることが判明したことを含みます。

変更等	本契約に定められた事項につき変更（適用法令上必要な変更を含みますが、これに限られません。）の必要が生じたときは、その都度本契約当事者は書面により相互にこれに関する協定を締結します。

（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号若しくは第129条第1項第1号若しくは第6号に掲げる行為又は金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第16条第1項第10号ハ(2)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、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（但し、出資金の返還については本匿名組合契約が終了した場合に限ります。）。原則として、出資金の返還及び生じた利益の支払いは、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 出資者は、本事業の状況等に関し、必要に応じて営業者に対し質問、資料の提出を要求することができます。

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。本匿名組合出資持分の譲渡（権利移転）は、本セキュリティトークンのプラットフォーム上でしかできず、事務受託者が、本セキュリティトークンの名義人を記録する電子帳簿を書き換えることにより、本匿名組合出資持分の譲渡の際に求められる営業者の承諾が行われ、権利の移転が法的に完了します。

第２【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①名称

デジタル証券株式会社

②資本金の額

本書の日付現在　1,500百万円

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（第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業及び投資運用業）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　②　投資運用の意思決定機構　ロ　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)
山本　浩平	東京都渋谷区	88,250	62.28
SBIFS合同会社	東京都港区六本木1-6-1	32,750	23.11
松井　晴彦	東京都渋谷区	3,700	2.61
Jレイズ投資事業有限責任組合	茨城県水戸市南町2-5-5	3,500	2.47
丸紅株式会社	東京都千代田区大手町1-4-2	3,500	2.47

（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（常勤）	山本　浩平	2011年12月	金融庁　総務企画局 企画課	88,250
		2013年 7月	金融庁　総務企画局 企画課 信用制度参事官室	
		2014年 7月	財務省大臣官房　総合政策課政策調整室	
		2015年 7月	司法修習準備期間	
		2015年11月	司法修習	
		2016年12月	弁護士登録（現職）	
		2016年12月	弁護士法人中央総合法律事務所　弁護士	
		2020年 6月	弁護士法人山本浩平法律事務所 代表社員弁護士（現任）	
		2020年 7月	株式会社Kyash　CLO	
		2020年11月	デジタル証券準備株式会社（現　デジタル証券株式会社）代表取締役（現任）	
		2021年10月	オーナーシップ株式会社　取締役（現任）	
		2025年 7月	株式会社SKR　代表取締役（現任）	

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（常勤）	松井　晴彦	1991年 4月	アーサーアンダーセン会計事務所（英和監査法人）入所	3,700
		1993年10月	アンダーセン・コンサルティング（現　アクセンチュア株式会社）	
		1998年10月	株式会社アロウズコンサルティング　代表取締役	
		2012年 1月	アーンスト＆ヤング・アドバイザリー　（現　EYアドバイザリー＆コンサルティング）代表取締役	
		2015年 5月	合同会社松井エージェンシー　顧問	
		2015年 8月	プロテイビティ合同会社　COO	
		2016年 7月	グローシップ・パートナーズ株式会社　顧問	
		2017年 8月	グローシップ・パートナーズ株式会社　代表取締役（現任）	
		2020年 6月	グローシップ株式会社　代表取締役（現任）	
		2020年 9月	クラウドシップ株式会社　代表取締役（現任）	
		2021年 6月	デジタル証券準備株式会社（現　デジタル証券株式会社）取締役（現任）	
		2021年10月	オーナーシップ株式会社　代表取締役（現任）	
取締役（常勤）	秋山　博紀	1995年 4月	野村不動産株式会社	0
		1999年10月	千代田都市鑑定株式会社	
		2005年 1月	みずほ信託銀行株式会社　不動産コンサルティング部	
		2006年 8月	みずほ信託銀行株式会社　不動産投資顧問部	
		2009年 1月	みずほ信託銀行株式会社　投資業務部	
		2014年 7月	みずほ信託銀行株式会社　不動産投資顧問部	
		2022年 8月	デジタル証券準備株式会社（現　デジタル証券株式会社）運用部長	
		2025年12月	オーナーシップ株式会社　取締役（現任）	
		2026年 1月	デジタル証券株式会社　事業本部長	
		2026年 3月	デジタル証券株式会社　取締役（現任）	
		2026年 8月	デジタル証券株式会社　ファンド運用部長	
		2026年10月	デジタル証券株式会社　ファンド事業本部長（現任）	

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（社外）	北田　理	1988年 4月	株式会社明和住販	0
		1991年 4月	株式会社エントリー	
		1993年11月	雄和興産株式会社	
		1996年 8月	株式会社帝都	
		2001年 2月	株式会社アセットリード　代表取締役社長（現任）	
		2008年 4月	株式会社アセット建設 取締役（現任）	
		2012年10月	株式会社TK investment　代表取締役（現任）	
		2013年 8月	株式会社アセットコミュニティ　代表取締役（現任）	
		2014年 7月	株式会社アセット・インベストメント・パートナー 取締役	
		2016年 5月	日神不動産投資顧問株式会社　取締役	
		2018年 9月	有限会社上五島観光ホテル　取締役（現任）	
		2019年 7月	一般社団法人新しい都市環境を考える会　会長（現任）	
		2019年 7月	株式会社ファイナンシャルクリエイト　取締役	
		2020年11月	デジタル証券準備株式会社（現 デジタル証券株式会社）取締役（現任）	
		2021年10月	株式会社アセットリアルティマネジメント　取締役（現任）	
		2024年 4月	株式会社ALG　代表取締役（現任）	
		2024年 4月	一般社団法人投資不動産販売員協会　理事（現任）	

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役 （社外）	車谷　暢昭	1980年 4月	株式会社三井銀行（現　株式会社三井住友銀行）	0
		1983年 7月	大蔵省　国際金融局調査課 係長	
		1985年 7月	株式会社三井銀行（現　株式会社三井住友銀行）国際部	
		1986年 4月	株式会社三井銀行（現　株式会社三井住友銀行）総合企画部	
		1990年 4月	株式会社太陽神戸三井銀行（現　株式会社三井住友銀行）国際企画部 調査役	
		1992年 4月	株式会社さくら銀行（現　株式会社三井住友銀行）東京営業第六部 次長	
		1994年 4月	株式会社さくら銀行（現　株式会社三井住友銀行）総務部秘書室 小山五郎会長秘書役	
		1997年 1月	株式会社さくら銀行（現　株式会社三井住友銀行）総合企画部企画課 課長	
		1999年 1月	株式会社さくら銀行（現　株式会社三井住友銀行）統合戦略室 室長	
		2001年 4月	株式会社三井住友銀行　経営企画部 副部長	
		2003年 6月	株式会社三井住友銀行　王子法人営業部 部長	
		2006年 4月	株式会社三井住友銀行　本店営業第三部 部長	
		2007年 4月	株式会社三井住友銀行　執行役員 経営企画部 部長	
		2010年 4月	株式会社三井住友銀行　常務執行役員 経営企画部門 副責任役員	
		2013年 4月	株式会社三井住友銀行　取締役専務執行役員 経営企画部門責任役員	
		2015年 4月	株式会社三井住友銀行　代表取締役副頭取執行役員 兼 SMBC日興証券株式会社　取締役 兼 日本証券業協会各役員 兼 グループ投資銀行事業全般責任役員	
		2017年 5月	シーヴィーシー・アジア・パシフィック・ジャパン株式会社会長 兼 共同代表	
		2017年 6月	シャープ株式会社　社外取締役	
		2017年 6月	株式会社マネーフォワード　社外取締役	
		2017年12月	GROOVE X株式会社　社外取締役（現任）	
		2018年 4月	株式会社東芝　代表執行役会長CEO	
		2018年 6月	株式会社東芝　取締役代表執行役会長CEO	
		2020年 4月	株式会社東芝　取締役代表執行役社長CEO	
		2021年 4月	株式会社ファーストアドバイザーズ　代表取締役会長	
		2021年 6月	デジタル証券準備株式会社（現 デジタル証券株式会社）　取締役（現任）	
		2022年 6月	RIZAPグループ株式会社　取締役（現任）	
		2023年 8月	株式会社日本産業アドバイザーズ　代表取締役CEO（現任）	
		2025年 6月	株式会社あすかキャピタル　代表取締役（現任）	
		2026年 9月	NEL株式会社　取締役（現任）	

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（社外）	加藤　諒	2012年 4月	野村証券株式会社	0
		2021年12月	株式会社SBI証券（現任）	
		2022年12月	SBIホールディングス株式会社（現任）	
		2024年 6月	株式会社DeFimans　取締役（現任）	
		2024年 6月	SBIデジタルハブ株式会社　取締役（現任）	
		2024年 6月	一般社団法人日本デジタル空間経済連盟　事務局長	
		2024年 6月	株式会社HashHab　代表取締役社長（現任）	
		2025年10月	株式会社CoinPost　取締役（現任）	
		2025年10月	株式会社400F　取締役（現任）	
		2026年 5月	デジタル証券株式会社　取締役（現任）	
		2026年 6月	SBIデジタルファイナンス株式会社　取締役（現任）	
監査役（非常勤）	浦山　周	2007年11月	司法修習	0
		2008年12月	弁護士登録（現職）	
		2008年12月	北浜法律事務所・外国法共同事業	
		2012年 8月	金融庁　監督局証券課 出向	
		2014年10月	証券取引等監視委員会　事務局（証券検査官）　併任	
		2015年 7月	弁護士法人中央総合法律事務所　弁護士（現任）	
		2020年11月	デジタル証券準備株式会社（現　デジタル証券株式会社）　監査役（現任）	
		2025年 8月	株式会社レグコンパス　代表取締役（現任）	
		2025年11月	株式会社ANAPホールディングス　社外取締役（現任）	
		2026年 7月	ACG Management Japan株式会社監査役（現任）	

（５）【事業の内容及び営業の概況】

金融商品取引法に基づく登録を受けて金融商品取引業（第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業及び投資運用業）を営んでいます。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	純資産総額	
			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）
rengaプロ第3号ファンド	不動産信託受益権への投資	2024年12月18日	7,554,000	1,000,000
rengaプロ第5号ファンド	不動産信託受益権への投資	2025年8月28日	7,740,000	1,000,000
デジタル証券「renga」第1号 ～レジデンス（北品川）～	不動産信託受益権への投資	2025年12月18日	1,425,000	100,000
デジタル証券「renga」第2号 ～レジデンス（南青山）～	不動産信託受益権への投資	2026年4月15日	1,300,000	100,000
rengaプロ第6号ファンド	不動産信託受益権への投資	2026年3月26日	3,000,000	1,000,000
デジタル証券「renga」第3号 ～静鉄ホテルプレジオ京都烏丸御池～	不動産信託受益権への投資	2026年7月30日	890,000	100,000

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

（本書の日付現在）

名称	資本の額	業務の内容
デジタル証券株式会社	1,500百万円	金融商品取引法に基づく登録を受けて金融商品取引業（第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業及び投資運用業）を営んでおります。

（２）【関係業務の概要】

販売会社は、募集取扱契約を締結し、「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2026年12月16日から2027年2月28日を予定しています。貸借対照表は、事業年度終了後、原則として3か月以内に公表される予定です。

（２）【損益計算書】

本匿名組合における第1期の事業年度は2026年12月16日から2027年2月28日を予定しています。損益計算書は、事業年度終了後、原則として3か月以内に公表される予定です。

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2026年12月16日から2027年2月28日を予定しています。

純資産額計算書は、事業年度終了後、原則として3か月以内に公表される予定です。

（２）【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

（３）【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

第４【その他】

(1) 目論見書の表紙及び裏表紙に発行者及び販売会社の名称及び本店の所在地を記載し、販売会社のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。なお、販売会社は本書面の情報に基づいて作成した販売用資料を使用することがあります。

(2) 目論見書の表紙裏に金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について以下のとおり記載することがあります。

「デジタル証券「renga」 第4号 ～東京レジデンス・セレクション（両国・馬込）～（以下「本匿名組合」といいます。）の出資価格は、本匿名組合が投資対象とする不動産の信託受益権の価格変動等による影響を受け、その結果投資元本を割り込むことがあります。本匿名組合の出資は投資元本が保証されているものではありません。」

(3) 本書「第一部 証券情報」「第二部 発行者情報」「第1 組合等の状況」の主要内容を要約し、目論見書の冒頭に記載することがあります。

(4) 目論見書は電子媒体等として使用されるほか、インターネットなどに掲載されることがあります。

第５【内国有価証券投資事業権利等事務の概要】

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

本匿名組合出資持分は、販売会社の指定するシステムであるデジタル証券システムにおいて管理されます。

そのため、本匿名組合員となる者は、販売会社と本匿名組合出資持分に係る保護預り契約を締結する必要があり、本匿名組合出資持分の譲渡に係る電子帳簿の名義書換請求を、当該保護預り契約を締結した販売会社でもある事務受託者に委託することとされています。したがって、本匿名組合員が本匿名組合出資持分の譲渡に係る電子帳簿の名義書換請求を行う場合には、販売会社（事務受託者）に対して申請を行うことになります（なお、当該保護預り契約を締結した販売会社以外との売買の媒介及び口座移管はできません。）。また、当該名義書換は、営業者の承諾（販売会社の承認）をもって成立するものとし、当該承諾は事務受託者によるデジタル証券システムへの記録によって行われます。

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

取扱場所	デジタル証券株式会社 東京都港区赤坂四丁目15番1号　ＯＮＥ　ＡＯＹＡＭＡ　３階
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	デジタル証券株式会社 東京都港区赤坂四丁目15番1号　ＯＮＥ　ＡＯＹＡＭＡ　３階
手数料	該当事項はありません。

＜匿名組合出資持分の譲渡手続（運用期間中の売買について）＞

営業者による本匿名組合出資持分の譲渡の承諾は販売会社が定める営業日毎に一度のみ（16時頃を予定）行われるため、非営業日に譲渡が行われることはありません。また、各計算期間の末日の前営業日から当該計算期間の末日まで、及び当該計算期間の末日の3か月後の応当日からその2営業日前までの各期間のうち一部の時間帯では、本匿名組合出資持分の譲渡に係る申請及び電子帳簿の名義書換請求（本匿名組合出資持分の譲渡及び相続による承継並びに取引口座移管に基づくものを含みますが、これらに限られません。）を行うことはできません。したがって、本匿名組合員は、本匿名組合出資持分を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。

＜相続発生時の譲渡手続について＞

本匿名組合員において相続が発生した場合は、相続に係る所定の手続を完了された相続人の方による販売会社を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります（但し、かかる譲渡手続の機会は保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、相続人たる地位を証明する書類などが必要になります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については販売会社へお尋ねください。

(2) 出資者等に対する特典

該当事項はありません。

(3) 内国有価証券投資事業権利等の譲渡制限の内容

本匿名組合出資持分の譲渡（権利移転）は、本セキュリティトークンのプラットフォーム上でしかできず、事務受託者が、本セキュリティトークンの名義人を記録する電子帳簿を書き換えることにより、本匿名組合出資持分の譲渡の際に求められる営業者の承諾が行われ、譲渡が完了します。

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

該当事項はありません。