

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2022年11月29日

【発行者（受託者）名称】 三菱UFJ信託銀行株式会社

【代表者の役職氏名】 取締役社長 長島 巖

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

【事務連絡者氏名】 三菱UFJ信託銀行株式会社 インベスターサービス事業部  
受託管理サービス室 上級調査役  
平島 健至

【電話番号】 03-3212-1211（大代表）

【発行者（委託者）氏名又は名称】 合同会社IRS1

【代表者の役職氏名】 代表社員 一般社団法人スター・ホールディング  
職務執行者 鍋岡 良三

【住所又は本店の所在の場所】 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

【事務連絡者氏名】 いちご投資顧問株式会社  
執行役員 私募ファンド本部長 和泉 雅大

【電話番号】 03-3502-4803

【届出の対象とした募集有価証券の名称】 いちご・レジデンス・トークン - 麻布・白金・日本橋 - （譲渡制限付）

【届出の対象とした募集有価証券の金額】 一般募集 1,564,800,000円  
（注）募集有価証券の金額は、有価証券届出書提出時における見込額（発行価額）の総額です。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

**1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】**

2022年11月11日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、発行者の指定する販売先であるいちごオーナーズ株式会社の状況等に関する事項を追加するとともに、「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 5 投資リスク (1) リスク要因 仕組みに関するリスク」における投資対象不動産の不動産鑑定評価書の価格時点の記載の日付の誤りを訂正し、また、2022年11月29日付で受託者の経理の状況が記載された半期報告書が提出されたため、これらに関する事項を訂正するとともに「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第1 受託者の状況」の記載の一部を訂正するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

**2【訂正事項】**

## 第一部 証券情報

## 第1 内国信託受益証券の募集(売出)要項

## 14 その他

## 第二部 信託財産情報

## 第1 信託財産の状況

## 5 投資リスク

## (1) リスク要因

## 仕組みに関するリスク

## 第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報

## 第1 受託者の状況

## 1 受託者の概況

## (1) 資本金の額等

## (2) 受託者の機構

## 2 事業の内容及び営業の概況

## (1) 事業の内容

## 3 経理の状況

## (1) 受託者が提出した書類

**3【訂正箇所】**

訂正箇所は\_\_\_\_ 罫で示してあります。

## 第一部【証券情報】

## 第1【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

## 14【その他】

## &lt;訂正前&gt;

(前略)

(5) 引受人は、発行者が指定する販売先として、いちごオーナーズ株式会社（以下「指定先」ということがあります。）に対し、本募集の対象となる本受益権のうち、最大で80口を販売する予定ですが、最終的な指定先への販売口数は需要状況を踏まえ発行価格等決定日に決定される予定です。

## (6) 売却・追加発行の制限について

本募集に関連して、指定先に、引受人に対し、引受契約締結日から2024年1月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日までの期間中、引受人の事前の書面による同意なしには、本受益権の譲渡等を行わない旨を約するよう要請する予定です。引受人は上記の期間内であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

(後略)

## &lt;訂正後&gt;

(前略)

(5) 引受人は、発行者が指定する販売先として、いちごオーナーズ株式会社（以下「指定先」ということがあります。）に対し、本募集の対象となる本受益権のうち、最大で80口を販売する予定ですが、最終的な指定先への販売口数は需要状況を踏まえ発行価格等決定日に決定される予定です。指定先の状況等については、以下のとおりです。

## 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称	いちごオーナーズ株式会社	
	本店の所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー	
	代表者の役職及び氏名	代表取締役社長 瀧 雅彦	
	資本金（2022年11月29日現在）	110百万円	
	事業の内容	不動産オーナーサービス事業を営んでいます。	
	主たる出資者及びその出資比率	いちご株式会社 100%	
b. 発行者と指定先との関係	出資関係	発行者が保有している指定先の株式の数（2022年11月29日現在）	-
		指定先が保有している本受益権の数（2022年11月29日現在）	-
	人事関係	発行者と指定先との間には、人事関係はありません。	
	資金関係	発行者と指定先との間には、資金関係はありません。	
	技術又は取引等の関係	発行者と指定先との間には、技術又は取引等の関係はありません。	
c. 指定先の選定理由	指定先は、アセット・マネージャーの親会社の子会社であり、アセット・マネージャーと指定先との関係に鑑み、本受益者の利益と指定先及びアセット・マネージャーの利益を共通のものにするという観点から、指定先として選定しています。		
d. 販売しようとする本受益権の数	最大80口		

e . 受益権の保有方針	委託者は、指定先より、指定先が保有した本受益権については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。
f . 払込みに要する資金等の状況	委託者は、指定先より現金預金残高を確認することにより、指定先が上記最大80口の払込みに要する資金を有していると判断しています。
g . 指定先の実態	委託者は、指定先より、反社会的勢力等とは一切関係ない旨の説明を受けており、指定先が反社会的勢力等との関係を有していないものと判断しています。

#### 本受益権の譲渡制限

指定先は、本募集に関連して、その保有することになる本受益権の売却等の制限に関する合意をします。その内容については、後記「(6) 売却・追加発行の制限について」をご参照ください。

#### 発行条件に関する事項

本募集における本受益権の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は本募集における発行価格にて行われるため、指定先に対して特に有利な条件には該当しません。

#### 受益権併合等の予定の有無及び内容

該当事項はありません。

#### その他参考になる事項

該当事項はありません。

#### (6) 売却・追加発行の制限について

本募集に関連して、指定先は、引受人との間で、引受契約締結日から2024年1月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日までの期間中、引受人の事前の書面による同意なしには、本受益権の譲渡等を行わない旨を合意します。引受人は上記の期間内であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有します。

(後略)

## 第二部【信託財産情報】

## 第1【信託財産の状況】

## 5【投資リスク】

## (1) リスク要因

## 仕組みに関するリスク

&lt;訂正前&gt;

(前略)

## (ロ) 本借入れに関するリスク

(中略)

- ・本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映され、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。本信託においては、本信託の信託財産である本件不動産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72.8%（投資対象不動産の2022年1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の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、70%）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。

(後略)

&lt;訂正後&gt;

(前略)

## (ロ) 本借入れに関するリスク

(中略)

- ・本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映され、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。本信託においては、本信託の信託財産である本件不動産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72.8%（投資対象不動産の2022年10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の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、70%）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。

(後略)

## 第三部【受託者、委託者及び関係法人の情報】

## 第1【受託者の状況】

## 1【受託者の概況】

## (1) 資本金の額等

## &lt;訂正前&gt;

2022年3月末日現在、資本金は324,279百万円です。また、発行可能株式総数は、4,580,000,000株であり、3,497,754,710株を発行済です（詳細は、下表のとおりです。）。最近5年間における資本金の額の増減はありません。

(中略)

## 発行済株式

種類	事業年度末現在発行数(株) (2022年3月31日)	有価証券報告書提出日現在発行数(株) (2022年6月27日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	3,497,754,710	3,497,754,710	非上場・非登録	(注)
計	3,497,754,710	3,497,754,710	-	-

(注) 単元株式数は1,000株であり、議決権を有しています。

## &lt;訂正後&gt;

2022年9月末日現在、資本金は324,279百万円です。また、発行可能株式総数は、4,580,000,000株であり、3,497,754,710株を発行済です（詳細は、下表のとおりです。）。最近5年間における資本金の額の増減はありません。

(中略)

## 発行済株式

種類	中間会計期間末現在発行数(株) (2022年9月30日)	半期報告書提出日現在発行数(株) (2022年11月29日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	3,497,754,710	3,497,754,710	非上場・非登録	(注)
計	3,497,754,710	3,497,754,710	-	-

(注) 単元株式数は1,000株であり、議決権を有しています。

## (2) 受託者の機構

## &lt;訂正前&gt;

受託者は、監査等委員会設置会社の機関設計を選択し、重要な業務執行の決定を取締役会から取締役社長へ大幅に委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、取締役監査等委員が取締役会決議に参加することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っております。なお、以下の記載は、2022年6月27日現在の情報です。

(後略)

## &lt;訂正後&gt;

受託者は、監査等委員会設置会社の機関設計を選択し、重要な業務執行の決定を取締役会から取締役社長へ大幅に委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、取締役監査等委員が取締役会決議に参加することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っております。なお、以下の記載は、2022年6月27日現在の情報です。ただし、以下の記載のうち執行役員の数に関する記載は、2022年11月29日現在の情報です。

(後略)

## 2【事業の内容及び営業の概況】

### （1）事業の内容

#### <訂正前>

2022年6月27日現在、受託者グループは、親会社である株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループの下、受託者、子会社107社（うち連結子会社107社）及び関連会社4社（うち持分法適用関連会社4社）（注）で構成され、信託銀行業を中心とした金融サービスに係る事業を行っております。

（中略）

（注）「子会社107社（うち連結子会社107社）及び関連会社4社（うち持分法適用関連会社4社）」は、2022年3月末時点の数となります。

（後略）

#### <訂正後>

2022年11月29日現在、受託者グループは、親会社である株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループの下、受託者、子会社105社（うち連結子会社105社）及び関連会社4社（うち持分法適用関連会社4社）（注）で構成され、信託銀行業を中心とした金融サービスに係る事業を行っております。

（中略）

（注）「子会社105社（うち連結子会社105社）及び関連会社4社（うち持分法適用関連会社4社）」は、2022年9月末時点の数となります。

（後略）

## 3【経理の状況】

### （1）受託者が提出した書類

#### <訂正前>

（前略）

半期報告書

事業年度 第18期中（自2022年4月1日 至2022年9月30日） 2022年11月29日までに関東財務局長に提出  
されます。

（後略）

#### <訂正後>

（前略）

半期報告書

事業年度 第18期中（自2022年4月1日 至2022年9月30日） 2022年11月29日に関東財務局長に提出。

（後略）