

【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12月2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、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(2022年11月29日提出の有価証券届出書の訂正届出書により訂正済み。)の記載事項のうち、発行数及び発行価格等並びに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への販売口数が決定されたため、これらに関する事項を訂正するとともに、添付書類として不動産管理処分信託受益権<いちご・レジデンス・トークン-麻布・白金・日本橋->信託契約(譲渡制限付)(信託契約番号 No. 280022658)の最終案文及び合同会社IRS1一般受益権引受契約証書の最終案文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

- 2 発行数
- 3 発行価額の総額
- 4 発行価格
- 12 引受け等の概要
- 14 その他

(添付書類)

信託契約書  
引受契約書

## 3【訂正箇所】

訂正箇所は\_\_\_\_\_ 罫で示してあります。

なお、添付書類である信託契約書及び引受契約書の全部を差し替えております。

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

#### 2【発行数】

< 訂正前 >

3,260口

(注) 発行数は、本書の日付現在における見込数です。発行数は、後記「12 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定される発行価格等に基づく需要状況等を総合的に勘案した上で、後記「12 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定する予定です。

< 訂正後 >

3,260口

(注)の全文削除

#### 3【発行価額の総額】

< 訂正前 >

1,564,800,000円

(注) 後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

< 訂正後 >

1,564,800,000円

(注) 後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。

#### 4【発行価格】

< 訂正前 >

未定

(注1) 発行価格の仮条件は、1口当たり500,000円とします。

上記仮条件は、本信託（以下に定義します。）における純資産価額から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等に基づき算出された含み損益を加味して算出された本受益権1口当たりの純資産額（以下「1口当たりNAV」ということがあります。なお、2022年10月1日現在における信託設定日（2022年12月15日）時点の1口当たりNAVの試算値は515,829円です。）を基準とし、引受人の分析等に基づき算出しています。

(注2) 発行価格及び発行価額（発行者が引受人より受け取る1口当たりの払込金額）は、上記仮条件に基づく需要状況等を総合的に勘案した上で、後記「12 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定する予定です。

(注3) 後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

< 訂正後 >

500,000円

(注1) 上記発行価格は、本信託（以下に定義します。）における純資産価額から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等に基づき算出された含み損益を加味して算出された本受益権1口当たりの純資産額（以下「1口当たりNAV」ということがあります。なお、2022年10月1日現在における信託設定日（2022年12月15日）時点の1口当たりNAVの試算値は515,829円です。）を基準とし、引受人の分析等に基づき算出した仮条件（1口当たり500,000円）に基づいて、需要状況等を総合的に勘案した上で決定しました。

(注2) 発行価額（発行者が引受人より受け取る1口当たりの払込金額）は、480,000円です。

(注3) 後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金（1口当たり20,000円）となります。

## 1 2 【引受け等の概要】

## &lt; 訂正前 &gt;

以下に記載する引受人は、2022年12月2日（金）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本受益権の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で本募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を委託者に払い込むものとし、本募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。委託者及び受託者は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受口数
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	3,260口

（注1）委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーは、2022年12月6日（火）（以下「引受契約締結日」といいます。）に引受人との間で一般受益権引受契約を締結します。

（注2）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本募集の対象となる本受益権の販売を委託することがあります。

（注3）引受口数は、前記「2 発行数」と同数であり、本書の日付現在における見込数です。引受人の引受口数は発行価格等決定日に決定されます。

## &lt; 訂正後 &gt;

以下に記載する引受人は、2022年12月2日（金）に決定された発行価額（引受価額）にて本受益権の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で本募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を委託者に払い込むものとし、本募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。委託者及び受託者は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受口数
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	3,260口

（注1）委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーは、2022年12月6日（火）（以下「引受契約締結日」といいます。）に引受人との間で一般受益権引受契約を締結します。

（注2）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本募集の対象となる本受益権の販売を委託することがあります。

（注3）の全文削除

## 1 4 【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。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

（中略）

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。

（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、80口を販売する予定です。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

(中略)

d . 販売しようとする本受益権の数	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。

(後略)