

受益権発行届出目論見書の訂正事項分

2023 年 8 月

(第 1 回訂正分)

いちご・レジデンス・トークン—中目黒・神楽坂・明大前・代々木・三軒茶屋—（譲渡制限付）

発行者（受託者）三菱UFJ 信託銀行株式会社

発行者（委託者）合同会社 IRS2

この届出目論見書により行ういちご・レジデンス・トークン—中目黒・神楽坂・明大前・代々木・三軒茶屋—（譲渡制限付）の募集（一般募集）については、発行者である三菱UFJ 信託銀行株式会社及び合同会社 IRS2 は、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）第 5 条により有価証券届出書を 2023 年 7 月 5 日に関東財務局長に提出し、また、同法第 7 条第 1 項により有価証券届出書の訂正届出書を 2023 年 7 月 31 日に関東財務局長に提出し、2023 年 8 月 2 日にその届出の効力が生じています。

1 受益権発行届出目論見書の訂正理由

2023 年 7 月 5 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し、また、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ため、2023 年 7 月 31 日付で有価証券届出書の訂正届出書を提出しました。これに伴い、受益権発行届出目論見書の関連事項を後記のとおり訂正します。

2 訂正事項

頁

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	1
3	発行価額の総額	1
4	発行価格	1
12	引受け等の概要	1
14	その他	1

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】

2【発行数】

4,614口

(注)の全文削除

3【発行価額の総額】

2,191,650,000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】

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投資対象不動産（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 (4) 信託財産の管理体制等 ① 信託財産の関係法人 (二) アセット・マネージャー：いちご投資顧問株式会社」に定義します。）のうちGRAN PASEO神楽坂Ⅱについては2023年6月28日、その他の投資対象不動産については2023年6月23日（以下、総称して「本件価格時点日」といいます。）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、本件価格時点日現在における信託設定日（2023年8月9日）時点の1口当たりNAVの試算値は520,361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、475,000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25,000円）となります。

1 2【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2023年7月31日（月）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	4,614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、2023年7月31日（月）（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】

（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」といいます。）に対し、本募集の対象となる本受益権のうち、70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。

① 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 額 額 雅彦
	資本金（2023年7月31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間の関係	出資関係	<u>発行者が保有している指定先の株式の数 (2023年7月31日現在)</u>	二
		<u>指定先が保有している本受益権の数 (2023年7月31日現在)</u>	二
	人事関係		<u>発行者と指定先との間には、人事関係はありません。</u>
	資金関係		<u>発行者と指定先との間には、資金関係はありません。</u>
	技術又は取引等の関係		<u>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。</u>
c. 指定先の選定理由			<u>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。</u>
d. 販売しようとする本受益権の数			<u>70口</u>
e. 受益権の保有方針			<u>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。</u>
f. 払込みに要する資金等の状況			<u>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70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。</u>
g. 指定先の実態			<u>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。</u>

② 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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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

① 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10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)