

いちごリアルティマネジメント株式会社

2026年11月27日

金銭消費貸借契約の一部条件変更のお知らせ

本ファンドに係る金銭消費貸借契約について、金利キャップの購入義務が発生する基準金利の条件を変更（以下、本変更）いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

■ 金銭消費貸借契約の概要

本件営業者である合同会社ISTレジデンス4がSBI新生信託銀行株式会社（以下、レンダー）との間で締結している金銭消費貸借契約（以下、ローン契約）において、適用金利は「基準金利（3か月日本円TIBOR）＋スプレッド」で決定されます。

また、本変更前のローン契約においては、金利計算期間の初日の2営業日前の基準金利が1.50%以上となった場合、当該日から60日以内に金利キャップ契約（※）を締結する条件が定められていました。2026年9月28日時点の基準金利が1.50%以上となったことから、同年11月27日までに金利キャップを購入する義務が発生しておりました。

（※）金利キャップ契約について

金利キャップ契約とは、変動金利の上昇に備え、あらかじめ決めた水準を超える金利負担を抑えるための契約です。
キャップの買い手は、金融機関に購入料を支払います。そのうえで、基準金利が契約で定めた水準を超えると、超過分に相当する金額を受け取れます。

■ 今回の条件変更の背景と内容

足元で金利上昇が続く中、金利キャップによる金利上昇リスクへの備えは重要である一方、その購入には本ファンドの信託財産から多額の費用負担が生じることから、投資家の皆さまの利益と本ファンドの資金効率を勘案し、対応を検討してまいりました。

その結果、金利上昇リスクと当該費用負担とのバランスを考慮した対応として、レンダーと協議を重ね、金利キャップの購入義務が発生する条件を見直すことで合意いたしました。

これを受け、2026年11月27日付で『金銭消費貸借契約変更覚書』（以下、覚書）を締結いたしました。

覚書による変更内容は以下のとおりです（変更内容は下線部）。

変更前	変更後
金利計算期間の初日の2営業日前の 基準金利が<u>1.50%</u>以上	金利計算期間の初日の2営業日前の 基準金利が<u>2.00%</u>以上

■ 条件変更に伴う手数料の支払い

本変更に伴う手数料として、レンダーに対して本ファンドの信託財産より以下の金額を支払います。

7,800,000,000円（借入金額）× 0.03% ＝ 2,340,000円（別途消費税及び地方消費税）

なお、本件による公表済みの分配金予想に変更はありません。

以上

本資料の取り扱いについて

本資料は、本ファンドの運用状況に関する情報の提供のみを目的として作成されたものであり、本ファンドの投資対象不動産や特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

アセット・マネージャー(いちごリアルティマネジメント株式会社)は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性および確実性を保証するものではありません。また、アセット・マネージャーの分析・判断等については、アセット・マネージャーの現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれる場合がありますが、これらの記述は本ファンドの将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料と本ファンドの受託者が提出した有価証券届出書等における記載内容に相違がある場合、有価証券届出書等における記載内容を正とします。