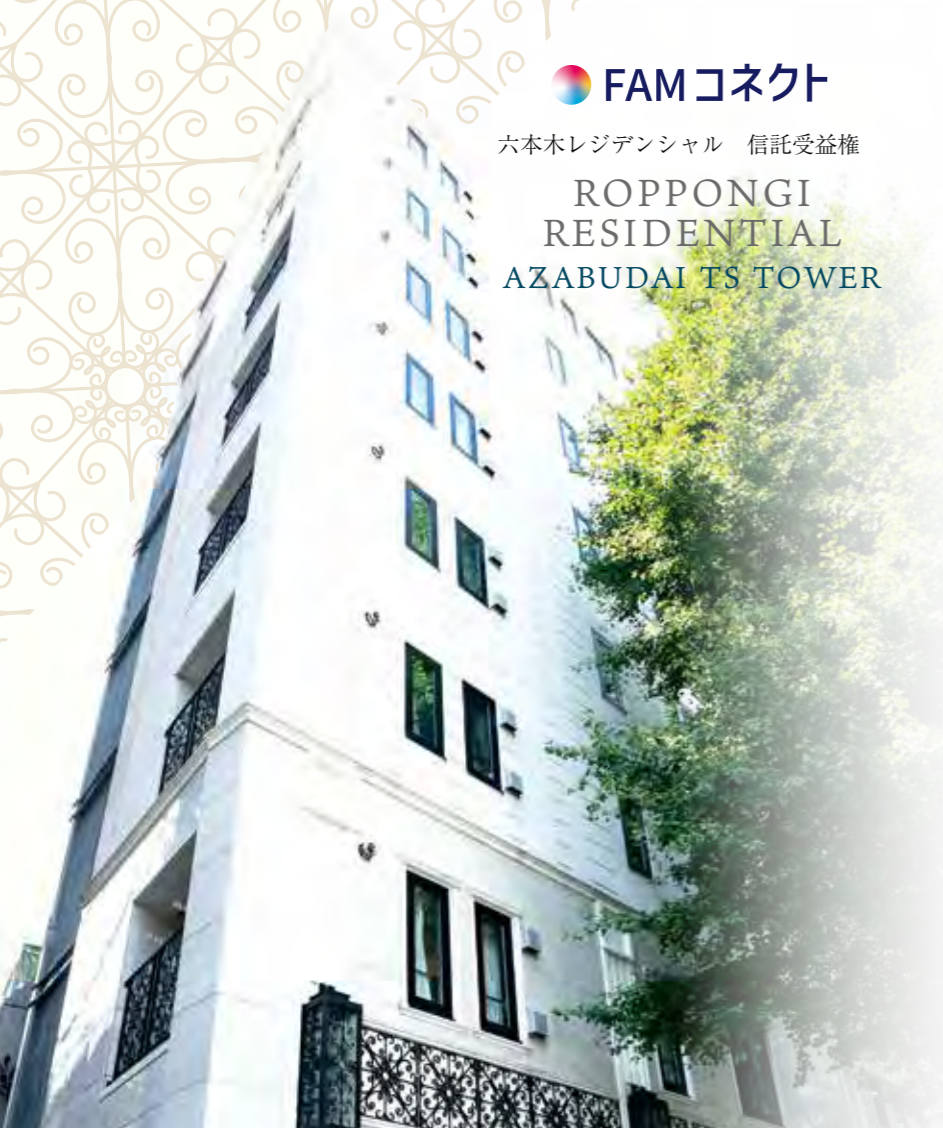


# FAMコネクト

六本木レジデンシャル 信託受益権

## ROPPONGI RESIDENTIAL AZABUDAI TS TOWER



### 物件概要

物件名称	麻布台 TS タワー
住居表示	東京都港区六本木3丁目3-15
地番	東京都港区六本木3丁目76番1、76番6
交通	東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅まで徒歩3分 東京メトロ日比谷線、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅まで徒歩9分
権利	所有権
敷地面積	120.91㎡（登記簿記載）
地目	宅地
道路幅員	東側約40m、南側約3m
主要用途	共同住宅（戸数：15戸）
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付き8階建
延床面積	853.22㎡（登記簿記載）
施工年月	2019年6月
公法上の制限	都市計画…市街化区域 用途地域…商業地域 建蔽率・容積率…80%・500% その他…防火地域

### 2023年には新たな街が誕生する 大規模な再開発が進むエリア



### 商品概要

商品形態	信託受益権
募集総額	1,600,000,000円
募集総口数	320口（1口／500万円）
お申込み単位	1口／500万円（2口／1,000万円～お申込み可能）
お申込み・ご契約・お振込み期間について	順次受付中 ※詳細は別途お問い合わせください
受益権引渡予定	ご契約完了より順次
信託期間	2022年10月から10年間 ※延長期間あり（最長2年）
想定年間表面利回り*	税引き前 約3.16%
想定年間分配利回り*	税引き前 約2.12%
税務上の取り扱い	賃料収入…不動産所得 売却代金…譲渡所得 相続・贈与…信託不動産の相続税評価 ※税務上の取り扱いの詳細についてはご自身の顧問税理士へお問い合わせください。
換金	途中解約はできません 本商品は、原則として中途解約不可の金融商品でございます。 その他、信託受益権に係る市場が発達していないなど流動性が低く、本信託受益権について想定した時期及び想定した価額において処分できないリスクがあります。 必ず最終的な信託期間満了まで利用する予定のない余裕資金でご購入ください。
信託決算	年2回（12月及び6月）
分配日	年2（2月及び8月）

※現時点での賃料ベースに基づく目標・満室想定利回りであり、今後の事業状況、賃料水準、諸費用の変動により事業収支及び損益等が変動しますので、将来にわたり収入・支出及び利回り等が確定しているものではなく、将来の運用成果を保障するものではありません。

募集総額

# 16

億円

税引き前  
想定表面利回り

# 約 3.16%

※税引き前  
想定分配利回り  
約 2.12%

お申込単位

# 500

万円

※2口・1,000万円～  
お申込み可能です

収益分配

# 2

年

※2月及び8月

募集総口数

# 320

口

予定運用期間

# 10

年間

※最長2年の  
延長期間あり

### 信託期間中の手数料等

※金額はすべて消費税別途。

#### 期中基本報酬（全体）

項目	金額
信託報酬	賃料・共益費×4.0%
指図権者報酬	年間1,200,000円
受益者代理人報酬	年間480,000円
キャッシュマネジメント報酬	年間1,200,000円

#### 不動産売却時の報酬（全体）

項目	金額
信託不動産一括売却時の事務報酬	不動産売買価格の1%
信託不動産一括売却時の成功報酬	売却益の10%
不動産売却時の信託報酬	不動産売買価格の1%
受託者変更時の信託報酬	3,000,000円
信託終了時の信託報酬	2,000,000円

#### 相続・贈与・売買時の報酬及び費用

報酬項目	金額
相続手続時の事務報酬	1件につき 50,000円
贈与手続時の事務報酬	受贈者1人につき 50,000円
売買時の事務報酬	買主1人につき 100,000円

費用項目	金額
登録免許税（受益者変更）	4,000円
謄本取得費用	2,000円
印紙税	200円
確定日付取得費用	700円
登記費用	22,000円
合計（見込み）	<b>28,900円</b>

…  
受益者1人当たりの  
実費負担額です。

東京メトロ南北線

「六本木一丁目」駅まで徒歩 **3** 分

東京メトロ日比谷線、都営地下鉄大江戸線

「六本木」駅まで徒歩 **9** 分

### 現地

六本木レジデンシャル  
麻布台 TS タワー  
AZABUDAI TS TOWER



## 本商品のリスクについて

### 価格変動リスク

#### ①不動産市況の変動による元本欠損リスク

元本（本信託受益権売買契約における売買代金をいいます）価格は、不動産価格や賃料等不動産市況の変動により、減少する場合があります。なお、不動産は、地域性、個性が強いため、広域的な地価、賃料変動率と当該不動産の変動率がリンクしない場合もあります。

#### ②信託不動産の処分時の処分価格に関するリスク

上記①記載の不動産市況変動や信託不動産の個性性等により、処分時の処分価格が想定より変動し、元本欠損される場合があり、追加資金拠出の心要が生じることがあります。

#### ③稼働状況、賃料水準、金利、諸費用の変動に関するリスク

信託不動産の稼働状況（空室率）、賃料水準（周辺相場によるもの及び信託不動産固有の原因によるものを含む）の変動、金利変動、賃貸事業の必要経費の変動によっては、信託収益の減少、元本欠損または空室のクリーニング、改装、信託報酬・信託関連費用等による追加資金拠出の必要が生じることがあります。

### 信用状況の変化に関するリスク

#### ①入居者の信用状況の変化（賃料不払等）に関するリスク

信託不動産の入居者の信用状況の変化によっては、賃料の不払いなどが生じ、それによって信託収益の減少、元本欠損または賃借人の賃料不払いによる賃料回収費用等の追加資金拠出の必要が生じることがあります。

#### ②マスターリース会社の信用状況の変化に関するリスク

信託不動産のマスターリース会社の信用状況により、信託収益の減少、元本欠損またはマスターリース会社の破綻、変更等による追加資金拠出の必要が生じることがあります。

#### ③プロパティ・マネジメント会社に係るリスク

信託不動産の管理についてはプロパティ・マネジメント会社に委託しておりますが、プロパティ・マネジメント会社の能力、業務の状況、信用状況の変化により、信託不動産の管理に悪影響を生じ、これにより本信託受益権の収益等に影響が及ぶ可能性があります。

#### ④建物の売主の信用状況の変化に関するリスク

信託建物に瑕疵（契約不適合）が発見された場合の求償先としての建物の売主の信用状況の変化により、信託収益の減少、元本欠損または追加資金拠出の必要が生じることがあります。

#### ⑤委託者に係るリスク

不動産管理処分信託契約の委託者が破産手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、信託不動産の信託譲渡または本信託受益権の譲渡が真正なる譲渡ではなく譲渡担保その他の担保設定であると評価され、倒産手続の制約を受ける可能性があります。

#### ⑥指図権者に係るリスク

不動産管理処分信託契約では、委託者がその一切の指図権の行使を指図権者に委託しております。指図権者の能力、業務の状況、信用状況の変化により、従前通りの水準による業務の継続が困難となって、本信託受益権の収益等に影響が及ぶ可能性があります。

#### ⑦受託者に係るリスク

不動産管理処分信託契約の受託者が破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続に帰属するかどうかに関して、信託法に規定が設けられており、また、破産法において、信託財産の破産に関する規定が設けられています。信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクがあります。このようなリスクを排除するため、信託された不動産に信託登記をすることによって対抗要件を具備しています。受託者が信託法、信託業法または信託契約に違反する行為を行ったときには、信託配当もしくは信託元本交付に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑧受益者代理人に係るリスク

不動産管理処分信託契約では、受益者に関して受益者代理人を置くこととしております。受益者代理人の能力、業務の状況により、事務手続きが滞るリスクがあります。また、受益者代理人について解散、破産手続の開始等の事由が生じ、受益者代理人が欠けることとなった場合、新たな受益者代理人が選任されるまでの間、不動産管理処分信託契約において受益者代理人の行為を要する手続きが滞る可能性があります。

### その他のリスク

#### ①不動産税制変更による収益変動リスク

信託不動産に適用される税制（固定資産税、都市計画税など）の変更による信託収益の減少、元本欠損または増税等による追加資金拠出の必要が生じることがあります。

#### ②相続・贈与に係る税制変更によるリスク

信託不動産の相続財産評価額及び信託の仕組みを通じた効果については、外部税理士の見解を得ておりますが、これらの解釈について異なった見

解がなされた場合、あるいは信託期間中に相続・贈与に係る税制が変更され、信託不動産の評価額の計算方法が変更される等の場合には、当初想定よりも相続税額や贈与税額が増える可能性があります。

#### ③不動産の滅失・毀損・劣化に関するリスク

信託不動産の滅失・毀損・劣化に起因して、信託収益の減少、元本欠損または滅失・毀損・劣化による再建築・修復費等の追加資金拠出の必要が生じることがあります。なお、建物については、経年による劣化（税法上の減価償却相当）等のリスクがあります。

#### ④不動産の瑕疵に関するリスク

信託不動産の瑕疵に起因して、信託収益の減少、元本欠損または瑕疵の修復費等の追加資金拠出の必要が生じることがあります。

#### ⑤不動産の土壌汚染に関するリスク

信託不動産に土壌汚染が判明した場合、元本欠損または浄化費用等による追加資金拠出の必要が生じることがあります。

#### ⑥不動産の現物交付に関するリスク

信託の終了時において、信託不動産の換価処分が著しく困難である場合、その他やむを得ない事由がある場合は、受託者は、不動産管理処分信託契約に従い、最終償還金の支払いではなく、信託財産を各受益者に現状有姿で交付する場合があります。この場合、信託不動産の共有持分を取得することになります。

#### ⑦流動性リスク

本信託受益権は、その譲渡に受託者の承認を要し、不動産管理処分信託契約に規定がある場合を除き、不動産管理処分信託契約を解除（中途解約）することはできません。その他、信託受益権に係る市場が発達していないなど流動性が低く、本信託受益権について想定した時期及び想定した価額において処分できないリスクがあります。

指図権の行使については、指図権者が指図権の行使を行うこととされており、個々の受益者は、信託不動産の売却処分に関する指図を受託者に対し行うことはできず、自らの指図に基づき信託不動産を換価等することはできません（但し、指図権者等は、信託不動産の売却処分に関する指図を行う場合、全ての受益者に対して、指図案及び当該指図案について書面により異議を述べることができる期間を書面により通知の上、全受益者の議決権の過半数の賛成を得た場合に限り、当該指図案に従った指図を行います。なお、受益者が異議を述べることができる期間内に異議を述べなかった場合には、当該受益者は指図案に賛成したものとみなされます）。

また、受託者は、不動産管理処分信託契約に基づく信託の開始後5年を経過するまでは、原則として指図権者の売却処分に関する指図に応じないものとされています。

#### ⑧法令の変更リスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無に関わらず、信託不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、消防法その他不動産の管理に関する関係法令の改正等により、管理費用等が増加する可能性があります。

更に、建築基準法・都市計画法の改正、新たな立法、取用、再開発、区画整理等の行政行為、その他一般法令の変更等により信託不動産に関する権利が制限される可能性があります。これらの結果、信託財産元本に欠損が生じるほか、受益者が負担する費用額、損害賠償額次第では元本を上回る損失が発生する可能性があります。

株式会社エイブル信託	
〒107-0051 東京都港区元赤坂 1-5-5 元赤坂 SF ビル	
TEL：03-6864-0063	
【信託業免許】 金監第 1302 号	
【宅地建物取引業】 届出番号第 25 号	
【加入協会】 一般社団法人信託協会 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会	