

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年11月21日
【発行者（受託者）名称】	みずほ信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	取締役社長 笹田 賢一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
【事務連絡者氏名】	みずほ信託銀行株式会社 不動産信託部 次長 鶴澤 裕二
【電話番号】	03-6627-8000（代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	株式会社KRTS4
【代表者の役職氏名】	代表取締役 武野氏 伸哉
【住所又は本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス株式会社 デジタル・セキュリティゼーション部長 関 敏隆
【電話番号】	03-5157-6266
【届出の対象とした募集有価証券の名称】	ケネディクス・リアルティ・トークン 大阪レジデンスー東西都市開発エリアー（デジタル名義書換方式）
【届出の対象とした募集有価証券の金額】	一般募集 4,396,800,000円 <small>（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。</small>
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

1【内国信託受益証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本募集」といいます。）の対象となる有価証券は、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）に従って設定される信託の一般受益権（以下「本受益権」又は「本商品」といいます。）（注1）です。

本受益権は金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第1条第4項第17号に定める電子記録移転有価証券表示権利等であり、本受益権を表示する受益証券は発行されず、無記名式や記名式の別はありません。本受益権の受益者（以下「本受益者」といいます。）となる者は、後記「1.2 引受け等の概要」に記載のとおり東海東京証券株式会社が買取引受けを行う本受益権については同社と、また三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が買取引受けを行う本受益権については株式会社スマートプラスと本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といい、また、保護預り契約の当事者としての東海東京証券株式会社及び株式会社スマートプラスを指して、以下「当初取扱金融商品取引業者」と総称します。）及びトークン化有価証券（セキュリティ・トークン）（以下に定義します。）の取引の管理に関する約款（以下、総称して「トークン化有価証券取引管理約款」といいます。）を締結する必要があり、受益権原簿（以下に定義します。）の名義書換請求を当初取扱金融商品取引業者に委託することとされています。本受益権に関して、発行者（株式会社KRTS4（以下「委託者」といいます。委託者の概要については、後記「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第2 委託者の状況」をご参照ください。）及び本信託契約（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 （1）信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）の信託受託者としてのみずほ信託銀行株式会社（以下「受託者」又は「当行」といいます。）を総称していいいます。以下同じです。）の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注1）本受益権は、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。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第2条第2項の規定により同条第1項第14号に定める信託法に規定する受益証券発行信託の受益証券とみなされる権利であり、金融商品取引法第5条第1項及び金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第2条の13第3号に定める特定有価証券であり、また、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第1条第4号イに定める内国信託受益証券です。

（注2）本書の日付現在、受託者及びKDX STパートナーズ株式会社（以下「アセット・マネージャー」ということがあります。）は、本受益権の受渡期日（後記「1.4 その他 （3）その他申込み等に関する事項」に定義します。）以降、大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（以下「ODX」といいます。）が運営するセキュリティ・トークンの認可私設取引システム（以下「START」といいます。）において本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、STARTにおいて、本受益権が取り扱われること等により、他の金融商品取引業者を介して本受益権の取引が可能となった場合においては、当該他の金融商品取引業者が、保護預り契約を締結する金融商品取引業者（以下「取扱金融商品取引業者」といいます。）として追加される可能性があります。なお、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。以下同じです。

本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの詳細については以下のとおりです。

(1) 本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術の名称、内容及び選定理由

本受益権の発行、移転及び償還は、株式会社Progmaticが開発する分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）を用いたコンピュータシステムである「Progmatic」にて管理し、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転が「Progmatic」上の帳簿への記録によって行われます。株式会社Progmaticは、みずほ信託銀行株式会社を含むノード（DLTネットワークに参加する者又は参加するコンピュータ等の端末のことをいいます。以下同じです。）保有者に対して「Progmatic」に係るソフトウェア並びに関連する特許権及び商標権等の使用許諾を与え、本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームを運営します。「Progmatic」上の帳簿は、「Progmatic」に登録される受益者等に係る情報とともに、本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿（以下「受益権原簿」といいます。）を構成します。「Progmatic」の構成技術としては、「プライベート／コンソーシアム型」のDLTを採用し、具体的なDLT基盤として「Corda」を採用しています。各技術の選定理由は以下のとおりです。

① 「プライベート／コンソーシアム型」DLTの内容及び選定理由

一般に、DLT基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

1つ目は「パブリック型」と呼ばれる誰でもノードとしてのネットワーク参加が可能なDLTです。

例として、BitcoinやEthereumのブロックチェーンが挙げられます。2つ目は「プライベート／コンソーシアム型」と呼ばれる、単独又は許可された特定の参加者のみがノードとしてネットワーク運用を行うDLTです。

セキュリティ・トークンを扱うDLT基盤としては、顧客資産の流出を未然に防止するため、セキュリティ確保の蓋然性が高いものを選択することが重要であり、「プライベート／コンソーシアム型」の持つ以下の特性は、セキュリティリスクを極小化する観点から、より望ましい技術として発行者は評価しています。

(イ) ネットワークにアクセス可能な者が限定的

「パブリック型」では不特定多数の主体がネットワークにアクセスすることが可能ですが、「プライベート／コンソーシアム型」ではアクセス範囲の限定が可能です。

(ロ) トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

「パブリック型」では誰でもブロックチェーンに取り込まれるデータを作成することができるため、不特定の者がネットワーク上でトランザクション（価値データを移転する記録をいいます。以下同じです。）を作成することが可能ですが、「プライベート／コンソーシアム型」ではブロックチェーンに取り込まれるデータを作成することができるノードとして参加するためにはネットワーク運営者の許可が必要なため、データの作成者が限定され、また特定の者を選択することも可能です。

(ハ) トランザクション作成者の特定が可能

「パブリック型」では不特定多数の者がネットワーク上でトランザクションを作成することが可能であり、また、それらの者の氏名・住所等の本人情報とDLT上で公開されているアドレスとが紐づけられていないため、特定のトランザクションを誰が作成したかを特定することは困難ですが、「プライベート／コンソーシアム型」ではブロックチェーンに取り込まれるデータを作成できるノードの保有者は特定されているため、誰がいつ書き込んだかを全て追跡することが可能です。

② DLT基盤「Corda」の内容及び選定理由

「Corda」は、世界の主要な金融機関が出資して設立された「R3 LLC」（本社：米国ニューヨーク州、CEO：David Rutter）が開発する「プライベート／コンソーシアム型」のDLT基盤です。先行する既存のDLTの問題点を洗い出すコンソーシアムが開発の起点となっており、ビジネス活用に必要な様々な技術的な要素を備えていることが特徴です。「Corda」の有する以下の特徴から、「プライベート／コンソーシアム型」DLTの中でもより望ましい基盤として発行者は評価しています。

(イ) 取引情報のプライバシー確保が容易

データ構造上、各ノードの残高情報自体を共有する必要がなく、かつ取引データ（トランザクション）ごとに「知る必要のある範囲内」でのみ共有されるように設計されているため、容易にプライバシーを確保することが可能です。

(ロ) スケーラビリティの確保が容易

「Corda」では、全てのノードからその時点で発生した複数のトランザクションを1つのブロックに集約するようなブロックチェーンとは異なり、個々の取引単位でトランザクションが構成されるため、複数のトランザクションを並列処理することで取引処理速度の改善・高速化を容易に実現でき、かつ、ネットワークに参加するノードの逐次的な追加も容易であるため、トランザクション及びノードの双方について容易に増加させることができ、スケーラビリティの確保が容易です。

(ハ) スマートコントラクトの柔軟な実装が可能

「Corda」では、各ノード別に独自の動作を定義できるため、各ノード独自の検証や、各ノードの独自システムとの連携などを柔軟に実装することが可能であり、スマートコントラクト（契約条件の締結や履行がプログラムによって自動で実行される仕組みをいいます。）を柔軟な形で実装することが可能です。

(2) 本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由

本受益権の取得及び譲渡は、株式会社Progmatが開発するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォームである「Progmat」を利用して行います。本受益権の募集は、本受益権の販売を担う当初取扱金融商品取引業者が管理する既存のコンピュータシステムを通じて行い、「Progmat」と連携します。

・ プラットフォーム「Progmat」の内容及び選定理由

セキュリティ・トークンの取引を支える仕組みとして、投資家の権利が保全され、譲渡に際しても安定的に権利を移転でき、かつそれらの処理を効率的に実現できるプラットフォームを選択することが重要です。発行者は、以下の特徴から「Progmat」は本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームとして適切であると評価しています。

(イ) 法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

本信託契約において、プラットフォーム上で本受益権の譲渡が記録された場合には、譲渡制限(注)が付されている本受益権の譲渡に係る受託者の承諾があったとみなされることとされているため、プラットフォーム上での譲渡が法的にも有効な権利移転となり、また、かかるプラットフォーム上での譲渡記録をもって受益権原簿の名義書換が行われるため、デジタル完結で第三者への対抗要件を備えることも可能です。プラットフォーム上の譲渡が必ずしも法的な権利移転と一体ではない場合、各セキュリティ・トークンの根拠法令に応じた対抗要件を、別途手続の上で備える必要があるため、「Progmat」はより安定的・効率的な取引を可能とすることができるプラットフォームといえます。

(注) 本受益権の譲渡に係る制限の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

(ロ) セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

「Progmat」では、セキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する「カストディアン」及び取扱金融商品取引業者(CN利用)(取扱金融商品取引業者が「Progmat」のCN機能(セキュリティ・トークンの移転実行、権利者情報及び秘密鍵の管理を行うノードに関する機能をいいます。以下同じです。)を利用する場合における、当該取扱金融商品取引業者をいいます。以下同じです。)向けの機能も提供しています。当該機能では、外部インターネット接続のない「カストディアン」及び取扱金融商品取引業者(CN利用)のサーバ環境内で秘密鍵等の情報を複層的かつ自動的に暗号化して管理しており、そのセキュリティ対策の充分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。そのため、カストディアン業務を提供するみずほ信託銀行株式会社及び取扱金融商品取引業者(CN利用)が「Progmat」を利用することで、セキュリティ・トークンをセキュアに管理することができ、セキュリティ・トークンの譲渡に伴う一連のプロセスを1つのプラットフォームで包括的に実行することが可能です。なお、「Progmat」におけるノードは、受託者、カストディアンとしてのみずほ信託銀行株式会社(以下「カストディアン」といいます。)及び取扱金融商品取引業者(CN利用)が保有します。

2【発行数】

45,800口

3【発行価額の総額】

4,396,800,000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（後記「12 引受け等の概要」をご参照ください。以下同じです。）の買取引受けによる払込金額の総額です。

4【発行価格】

100,000円

(注1) 「発行価格」は、本件不動産受益権準共有持分（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 (1) 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。以下同じです。）に係る2025年8月31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（以下「当初鑑定評価額」といいます。）の合計額及び本信託（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 (1) 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）に対する貸付予定金額等に基づき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」といいます。）とあります。なお、2025年11月21日現在における信託設定日（2025年12月25日）（以下「信託設定日」といいます。）時点の1口当たり純資産額の試算値は119,089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、96,000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4,000円）となります。

5【給付の内容、時期及び場所】

(1) 分配金

① 本受益者に対する配当金額、元本の一部減少金額及び残余財産の分配金額の計算方法等

本信託は、原則として各計算期日（信託終了日を除きます。）の翌月末日（当該日が営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいいます。以下同じです。）でない場合は前営業日とします。）に、本受益者に対して配当を行います（かかる信託配当が行われる日を、以下「信託配当支払日」といいます。）。

「計算期日」とは、2026年8月末日を初回とする毎年2月及び8月の各末日並びに信託終了日を行います。以下同じです。

「信託終了日」とは、本信託契約に従って本信託の全部が終了する日を行います。以下同じです。

配当金額は、各計算期日までに、アセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (二) 信託計算期間」に定義します。以下同じです。）の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率を通知することにより行います。

各信託配当支払日において、本信託は、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を配当するものとします。なお、当期末処分利益の全額から当該配当金額の合計を控除した残余利益については翌信託計算期間に係る信託配当支払日における配当の原資とすることができます。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には、本信託は、ODXの規則等に定めるSTARTにおける一般受益権の取扱廃止事由に該当することのないよう配当を行うものとします（ただし、当該信託計算期間において、当期末処分利益又は配当の原資が存在しない場合を除きます。）各信託配当支払日において、受託者は、配当受領権（本信託に定める信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）（最終配当受領権（本信託に定める最終回の信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）を除きます。）に係る権利確定日（以下に定義します。）現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが信託配当支払日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します。かかる配当の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。ただし、いずれの場合も、配当停止事由が発生している場合等、本借入関連契約（後記「③ 本借入れに関する配当停止」に定義します。以下同じです。）に基づき信託配当が制限される場合があります。

「権利確定日」とは、本信託契約に定める権利が与えられる受益者を確定するための日を行い、最終配当受領権を除く配当受領権に係る権利確定日は、当該配当に係る信託計算期間に属する計算期日です。以下同じです。

また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、各信託配当支払日に、一般社団法人信託協会が定める受益証券発行信託計算規則（以下「受益証券発行信託計算規則」といいます。）に基づき、本受益者に対し、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配（元本の一部減少としての払戻し）を行うことができます（かかる元本の一部払戻しが行われる日を、以下「元本一部払戻日」といいます。）ただし、本借入関連契約（後記「③ 本借入れに関する配当停止」に定義します。以下同じです。）において別段の定めがある場合は、本借入関連契約の定めに従います。各元本一部払戻日において本受益者に対する元本の一部減少としての払戻しを行う場合、受益証券発行信託計算規則第35条の2その他の関連する条項に従って定められるべき各項目（信託元本の一部減少を行う場合は、当該一部減少に係る必要な情報を含みます。）について、当該信託計算期間の最終日である計算期日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知するものとします。

上記に従って元本の一部払戻しが行われる場合、受託者は、元本一部払戻受領権（本信託の元本額の一部減少としての分配を受領する権利をいいます。以下同じです。）に係る権利確定日である各計算期日現在の本受益者に対して、アセット・マネージャーが元本一部払戻日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日までに決定し受託者に通知する本信託の元本の減少額を基準に、本受益権の口数に応じて元本減少額を算出し、本受益権の元本を払い戻します。かかる元本の一部払戻しの支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。

さらに、本信託は、最終信託配当支払日（信託終了日の翌月末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）をいいます。以下同じです。）に、本受益者及び精算受益者（本信託の精算受益権を有する者をいいます。以下同じです。）に対して配当を行います。最終の信託配当金額は、信託終了日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率（以下「最終信託配当比率」といいます。）を通知することにより行います。最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）に残存している金額を上限とします。）。また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の精算受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。

なお、最終信託配当の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ④ その他 (ホ) 最終信託配当及び元本償還」をご参照ください。

② 配当受領権及び元本一部払戻受領権の内容並びに権利行使の手続

(イ) 配当受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、各信託配当支払日までの間の任意の日に、当該信託配当支払日の直前の計算期日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報を参照の上、当該時点における「Progmatt」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、当初取扱金融商品取引業者が(i)顧客口（当初取扱金融商品取引業者が保護預り契約に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（当初取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の配当金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、当初取扱金融商品取引業者及び受託者が別途合意する配当金明細交付日（以下「配当金明細交付日」といいます。）の事務取扱要領に定める期限（以下、本段落において、「配当金明細送付期限」といいます。）までに、当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した配当金明細を当初取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、当該配当金明細を当該配当金明細送付期限までに当初取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも当該配当金明細交付日の午後4時まで）その旨及び送付予定時刻を当初取扱金融商品取引業者に通知します。受託者は、当初取扱金融商品取引業者に対し、信託配当支払日の午前11時まで、上記の配当金明細に記載された当初取扱金融商品取引業者に支払うべき配当金額の合計額に相当する金銭を支払います。

当初取扱金融商品取引業者は、信託配当支払日に、配当受領権の権利確定日時点で「Progmatt」に記録されている、当初取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約に従い、各本受益者の証券口座に、本受益権の配当金から租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る配当金の支払いである旨を通知します。

(ロ) 元本一部払戻受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、各計算期日から当該計算期日の直後の元本一部払戻日までの間の任意の日に、当該計算期日における、事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報を参照の上、当該計算期日時点における「Progmatt」に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、当初取扱金融商品取引業者が顧客口及び自己口において管理する本受益権の元本減少金額を算出し、当初取扱金融商品取引業者及び受託者が別途合意する元本一部払戻金明細の交付日（以下「元本一部払戻金明細交付日」といいます。）の事務取扱要領に定める期限（以下、本段落において、「元本一部払戻金明細送付期限」といいます。）までに、当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した元本一部払戻金明細を当初取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、元本一部払戻金明細を当該元本一部払戻金明細送付期限までに当初取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも当該元本一部払戻金明細交付日の午後4時まで）その旨及び送付予定時刻を当初取扱金融商品取引業者に通知します。

受託者は、元本一部払戻日の午前11時までに、上記の元本一部払戻金明細に記載された元本一部払戻金額に相当する金銭を当初取扱金融商品取引業者に対して支払います。

当初取扱金融商品取引業者は、受託者から、元本一部払戻金明細を上記に定める期限までに受領し、かつ上記の金銭の支払いを上記に定める期限までに受領した場合、元本一部払戻日に、元本一部払戻受領権の権利確定日時点における受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座に、本受益権の元本一部払戻金に相当する金銭の記録を行い、当該各本受益者に対して本受益権に係る元本一部払戻金の支払いである旨を通知します。

（注） 上記を含む、本書に記載の本受益権の配当及び元本の一部払戻しの手続は、当初取扱金融商品取引業者に関する手法です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の配当及び元本の一部払戻しの手続が異なる可能性があります。以下同じです。

③ 本借入れに関する配当停止

受託者は、貸付人である新生信託銀行株式会社（以下「レンダー」といいます。）との間で、引受契約締結日（後記「12 引受け等の概要」に定義します。）付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である2025年12月25日（以下「貸付実行日」といいます。）付で当該金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約（金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入関連契約」と総称します。）を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行う予定です。

本借入れに伴い、受託者は、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れ（タームローン）（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ① 信託の基本的仕組み (ロ) 本信託のスキームの概要 b 金銭消費貸借契約」に定義します。以下同じです。）の返済時期を予定返済期日（2030年12月25日）から最終返済期日（2031年12月25日）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「配当停止事由」といいます。）が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しを行うことができない旨が合意される予定です。

また、アセット・マネージャーは、本借入れの借換え（以下、借換えることを「リファイナンス」といいます。）を行う場合には、原則としてかかるリファイナンス後の借入れの各予定返済期日若しくは各最終返済期日に、又は当該各予定返済期日若しくは各最終返済期日が到来する前に、原則として延長する運用期間（後記「(3) 運用期間の設定及び延長」に定義します。以下同じです。）の最終日より1年程度後の日を予定返済期日、その1年程度後の日を最終返済期日とする内容の借入れでリファイナンスを行う方針ですが（詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (イ) 管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。）、これらのリファイナンスが行われる場合も、当該リファイナンスに係る借入関連契約において同様の合意がなされる可能性があります。

(2) 解約

本信託契約において、本受益者が本信託契約を解約する権利を有する旨の定めはなく、該当事項はありません。なお、本受益権の運用期間中の換金並びに譲渡手続及び譲渡に係る制限の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

(3) 運用期間の設定及び延長

本信託契約に定める信託期間満了日は、2040年8月末日であり、本信託契約に定める本信託の信託期間は約15年となっていますが、アセット・マネージャーは、かかる本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の元本償還を行うために信託財産である本件不動産受益権準共有持分の全部の売却を行うまでの目安となる期間（以下「運用期間」といいます（注1）。）を設定し、本信託の信託財産の処分、運営及び管理等を行います（注2）。

(注1) 運用期間は、アセット・マネージャーが設定した信託財産である本件不動産受益権準共有持分の全部の売却を行うまでの目安となる期間であり、当該期間中に本信託の運用が必ず終了することを意味するものではありません。下記のとおり、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の当初の運用期間を2030年8月期の末日までと設定していますが、アセット・マネージャーの判断により、運用期間が延長され、当初の運用期間を超えて運用が継続されることがあり、また、運用期間後に売却のための期間が設定されることがあります。

(注2) 本受益権の元本償還については、本件不動産受益権準共有持分の全部の売却後に行われることになるため、かかる運用期間の最終日までに本受益権の元本償還が行われることが保証又は約束されているものではありません。

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、本信託の当初の運用期間を、2030年8月期の末日までと設定しています（以下、当該運用期間を「当初運用期間」といいます。）。

ただし、アセット・マネージャーは、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (イ) 管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」に定義します。以下同じです。）までに、以下の(i)から(iii)までの全ての要件を満たすと判断した場合には、当初運用期間が満了した日から5年程度の期間、本信託の当初運用期間を延長し、運用を継続することができます。アセット・マネージャーは、当初運用期間を延長することを決定した場合には、運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社（ケネディクス株式会社が指定する第三者も含みます。以下、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に関する記述について、同じです。）による本受益権の買取手続（以下「ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続」といいます。なお、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 <運用期間延長時のケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について>」をご参照ください。）が実施されること（注1）（注2）とあわせ、アセット・マネージャーが2025年12月26日以降に開設するウェブサイト（以下「本信託のウェブサイト」といいます。）において公表し（注3）、本借入れ（タームローン）のリファイナンスを行います。なお、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、当該決定を、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日に行う予定です。

(i) 本借入れ（タームローン）のリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること

(ii) 当初運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社とその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること

(iii) 当初運用期間を延長した際に、延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること

(注1) 本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は、STARTにおける取引又はSTART外における相対での取引（売付け）のいずれでも可能となる見込みです。ただし、かかる見込みは、本書の日付現在のアセット・マネージャーの判断に基づくものであり、今後変更される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、本受益者が運用期間の延長を希望しない場合であっても、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に応募せず、本受益権をSTARTにおいて売却することは可能です（この場合、STARTにおける売買の価格は、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取価格とは必ずしも一致しません。）。ただし、ODXが定める規程の適用を受け、STARTにおける売買が一時的に停止される可能性があります。以下同じです。

(注2) 本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合において、STARTにおける売買の価格がケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取価格より高い金額で推移するときは、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取りが一時停止される可能性があります。以下同じです。

(注3) 本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合には、本信託のウェブサイトに加え、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じて公表される予定です。以下同じです。

また、アセット・マネージャーは、延長後の運用期間においても、延長後の運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日までに、以下の(i)から(iii)までの全ての要件を満たすと判断した場合には、その時点の運用期間が満了した日から5年程度の期間、本信託の運用期間を延長し、運用を継続することができます。アセット・マネージャーは、その時点の運用期間を延長することを決定した場合には、その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されることとあわせ、本信託のウェブサイトにおいて公表し、その時点で本信託に行っている借入れのリファイナンスを行います。なお、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、当該決定を、その時点の運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日に行う予定です。

- (i) その時点で本信託に行っている借入れのリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること
- (ii) その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社がその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることを見込まれること
- (iii) 運用期間を延長した際に、その延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること

なお、運用期間の延長は上記の要件を充足する限りにおいて、5年程度の期間ごとを1回として最大2回実施可能ですが、本信託の信託期間満了日である2040年8月末日を上限とします。

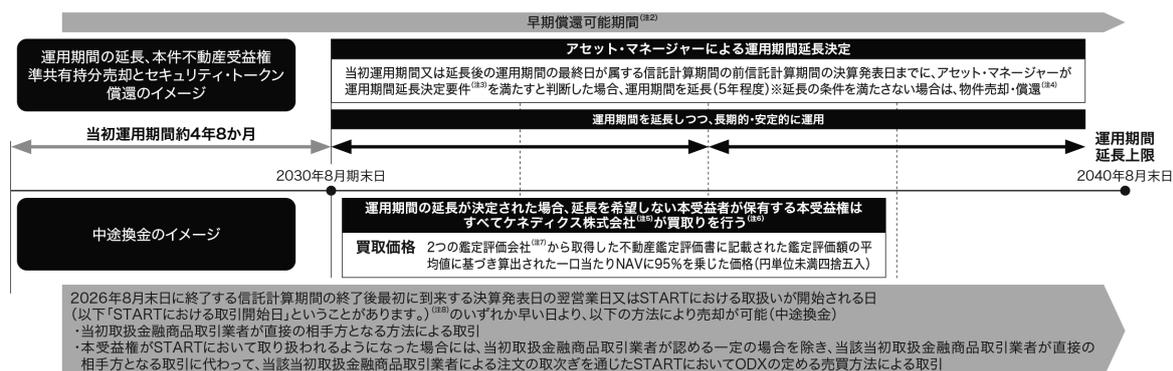
運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について行われるケネディクス株式会社による本受益権の買取手続の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 <運用期間延長時のケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について>」をご参照ください。

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、当初運用期間又は延長後の運用期間の最終日までに本件不動産受益権準共有持分の売却を完了する方針です。しかし、アセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分の売却活動を実施したにもかかわらず、想定される本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価格を相当程度下回ると判断する場合、その時点の運用期間の最終日から最長3年間の売却期間（以下「延長売却期間」といいます。）を設定し、当該延長売却期間中のいずれかの時期に本件不動産受益権準共有持分の売却を実施します（なお、かかる延長売却期間の設定は、特定の運用期間の満了後、当該特定の運用期間の延長が行われない場合に限り行われ、延長売却期間の設定後は、運用期間の延長はできないものとします。また、延長売却期間が設定された場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は行われません。）。なお、延長売却期間は、信託期間満了日を超えてはならないものとします。

ただし、アセット・マネージャーは、当初運用期間又は延長後の運用期間における各信託計算期間において本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部を早期売却する場合があります。具体的には、アセット・マネージャーが、各本件不動産受益権準共有持分の売却価格が設定された早期売却下限価格（早期売却下限価格の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (イ) 管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。以下同じです。）を上回ると判断する場合、又は経済環境や不動産の運用状況等の変化により、投資対象不動産の価値を維持することが困難若しくは投資対象不動産の安定的な運用が見込まれず、その時点において当該本件不動産受益権準共有持分を売却することが本受益者の利益に資すると判断した場合、その時点の運用期間の最終日が属する信託計算期間より以前に、当該本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部を売却することがあります。その結果、本件不動産受益権準共有持分の全部が売却された場合には、本受益権の全部が償還予定日より早期に償還されます（以下、償還予定日より早期に行われる本件不動産受益権準共有持分の全部の売却による本受益権の元本償還を「早期償還」ということがあります。）。また、本件不動産受益権準共有持分の一部が売却された場合には、本受益権の元本一部払戻しとしての分配が行われます。

なお、本件不動産受益権準共有持分の売却時期にかかわらず、本受益権の元本償還については、本件不動産受益権準共有持分の全部の売却後に行われることとなります。

＜運用期間の設定及び延長の仕組み＞



- (注1) 上記は、当初運用期間、運用期間の延長、運用期間延長上限及び早期償還の関係について整理したイメージ図であり、上記図表の時期に運用期間が必ず延長されることや、本件不動産受益権準共有持分の売却・早期償還が行われることを保証又は約束するものではありません。
- (注2) アセット・マネージャーが、各本件不動産受益権準共有持分の売却価格が設定された早期売却下限価格を上回ると判断する場合、又は経済環境や不動産の運用状況等の変化により、投資対象不動産の価値を維持することが困難若しくは投資対象不動産の安定的な運用が見込まれず、その時点において当該本件不動産受益権準共有持分を売却することが本受益者の利益に資すると判断した場合、本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部が売却されることがあり、その結果、その時点の運用期間の最終日が属する信託計算期間より以前に、早期償還する可能性があります。
- (注3) アセット・マネージャーが、運用期間延長を決定する際の要件(運用期間延長決定要件)は、以下の(i)から(iii)までの全てです。
- (i) その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること
 - (ii) その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社(注5)がその全てを買取り取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること
 - (iii) 運用期間を延長した際に、その延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること
- (注4) 運用期間の延長を決定する際の要件のいずれかを満たさない場合は、アセット・マネージャーは、原則としてその時点の運用期間の最終日までに本件不動産受益権準共有持分の売却を行います。アセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分の売却活動を実施したにもかかわらず、想定される本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価格を相当程度下回ると判断する場合、その時点の運用期間の最終日から最長3年間の延長売却期間を設定することがあり、当該延長売却期間中のいずれかの時期に本件不動産受益権準共有持分の売却を実施します(なお、かかる延長売却期間の設定は、特定の運用期間の満了後、当該特定の運用期間の延長が行われない場合に限り行われ、延長売却期間の設定後は、運用期間の延長はできないものとします。また、延長売却期間が設定された場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は行われません。)。なお、延長売却期間は、信託期間満了日を超えてはならないものとします。
- (注5) ケネディクス株式会社が指定する第三者も含みます。別途記載する場合を除き、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に関する記述について、同じです。
- (注6) 買取手続の応募方法については、(i)本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合、応募を行う本受益者は取扱金融商品取引業者に対して買取手続の応募期間(以下「買取応募期間」といいます。)内に本受益権の譲渡を行ったのち、当該取扱金融商品取引業者(ただし、当初取扱金融商品取引業者としての株式会社スマートプラスが保護預りを行う本受益権については、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)がケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が指定する第三者に対して本受益権の譲渡を申込みのとし、(ii)本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、運用延長公表日(後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 <運用期間延長時のケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について>」に定義します。以下同じです。)に、アセット・マネージャーが買取手続の応募方法を公表するものとします。
- (注7) ケネディクス株式会社が委託する、受託者又はアセット・マネージャーが投資対象不動産の鑑定評価を依頼した鑑定評価会社とは異なる鑑定評価会社です。
- (注8) STARTにおける取扱いは、その申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取引開始日(後記「14 その他 (3) その他申込み等に関する事項」に定義します。)は、本書の日付現在未定です。

6【募集の方法】

本受益権については、金融商品取引法で定められる一定数（50名）以上に対する勧誘が行われるものとして、募集（金融商品取引法第2条第3項第1号）を行います。後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、委託者及び受託者並びに委託者の親会社であるケネディクス株式会社は、引受人との間で一般受益権引受契約を締結し、引受人は発行価額（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。また、後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、株式会社スマートプラスは、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社との間の2025年10月1日付販売管理に関する業務委託契約書（以下「販売管理委託契約」といいます。）に基づき本募集を行います。

7【申込手数料】

該当事項はありません。

8【申込単位】

1口以上1口単位

9【申込期間及び申込取扱場所】

(1) 申込期間

2025年12月17日（水）から2025年12月23日（火）

(2) 申込取扱場所

引受人の名称	申込取扱場所
東海東京証券株式会社	引受人の本店（愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号） 並びに全国各支店及び営業所
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	株式会社スマートプラスの本店 （東京都千代田区九段北一丁目8番10号 住友不動産九段ビル9階）

10【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

11【払込期日及び払込取扱場所】

(1) 払込期日

2025年12月25日（木）

(2) 払込取扱場所

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

12【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2025年12月16日(火)(以下「引受契約締結日」といいます。)に発行価額(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
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	35,800口
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	10,000口
合計	-	45,800口

(注1) 委託者及び受託者並びに委託者の親会社であるケネディクス株式会社は、引受契約締結日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) 上記引受人のうち三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、販売管理委託契約に基づき株式会社スマートプラス(住所:東京都千代田区九段北一丁目8番10号 住友不動産九段ビル9階)に本募集の取扱いの一部を委託します。

13【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

14【その他】

(1) 申込みの方法

申込みの方法は、前記「9 申込期間及び申込取扱場所 (1) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「9 申込期間及び申込取扱場所 (2) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「10 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとし、

(2) 申込証拠金の利息、申込証拠金の振替充当

申込証拠金には利息をつけません。申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、前記「11 払込期日及び払込取扱場所 (1) 払込期日」に記載の払込期日に本受益権払込金に振替充当します。

(3) その他申込み等に関する事項

- ① 本受益権の申込みに当たっては、当初取扱金融商品取引業者と保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を当初取扱金融商品取引業者に委託することが必要です。
- ② 本募集に応じて本受益権を取得する者の受益権原簿への記録日は、払込期日の翌営業日です。
- ③ 本受益権の受渡期日は、払込期日の翌営業日(2025年12月26日(金))です。
- ④ 本受益権は、2026年8月末日に終了する信託計算期間の終了後最初に到来する決算発表日の翌営業日又はSTARTにおける取引開始日(以下に定義します。)のいずれか早い日(以下「取引開始日」といいます。)より売却が可能となります。また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、本受益権の受渡期日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています(STARTにおける取扱いは、上記のとおり、その申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いが開始される日(以下「STARTにおける取引開始日」ということが

あります。)は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。)本受益権は、取引開始日より、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に代わって、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によってのみ取引を行うことができることとなる見込みです(注1)。なお、本受益権の譲渡に係る手続及び譲渡に係る制限については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

(注1) STARTにおける取扱い開始後の当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による本受益権の取引の取扱いは、当初取扱金融商品取引業者の本書の日付現在の方針であり、将来的に変更される可能性があります。以下同じです。

(注2) 本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみであるため、注文の取次ぎを行う者及び取引の相手方となる者は当初取扱金融商品取引業者のみとなりますが、今後、他の金融商品取引業者が注文の取次ぎを行う者又は取引の相手方となる者として追加される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTの取引との関係で追加される他の金融商品取引業者は、STARTの取引参加者である金融商品取引業者に限られます。

(4) 本邦以外の地域での発行
該当事項はありません。

(5) 指定先

引受人は、発行者が指定する販売先として、ケネディクス株式会社(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、3,800口を販売する予定です。

(6) 売却・追加発行の制限について

- ① 本募集に関連して、指定先に、引受人に対し、引受契約締結日(同日を含みます。)から2026年8月末日に終了する信託計算期間の終了後最初に到来する決算発表日(同日を含みます。)又はSTARTにおける取引開始日までのいずれか早い日までの期間中、本募集の一部として行われるものを除き、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。
- ② 本受益権の追加発行は行われません。

第2【内国信託社債券の募集（売出）要項】

該当事項はありません。

第二部【信託財産情報】

第1【信託財産の状況】

1【概況】

(1)【信託財産に係る法制度の概要】

委託者、受託者及び弁護士 中島 玲史（以下「受益者代理人」といいます。）間の2025年12月16日（以下「本信託契約締結日」といいます。）付で締結される不動産管理処分信託受益権<大阪レジデンスー東西都市開発エリアー>信託契約（デジタル名義書換方式）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定される信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、3個の不動産管理処分信託の受益権（個別に又は総称して、以下「本件不動産受益権」といいます。）の各準共有持分（いずれの本件不動産受益権についても受託者及び株式会社STF（注1）の間の準共有（注2）。それぞれ、受託者の準共有持分割合99%。個別に又は総称して、以下「本件不動産受益権準共有持分」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日に、信託財産を構成する本件不動産受益権準共有持分を委託者から取得します。本件不動産受益権準共有持分については、本件不動産受益権準共有持分に係る不動産管理処分信託契約の受託者による確定日付のある承諾により、第三者對抗要件が具備されます。

受託者は、信託法、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）、信託業法（平成16年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「信託業法」といいます。）等の各種関連法令に基づき、善管注意義務、忠実義務、分別管理義務等をはじめとする法令上の義務に従い、信託財産の引受け（受託）を行っています。受託者は、受益権の保有者（受益者）に対して、信託財産に属する財産のみをもってその履行責任を負うこととなります。

(注1) 株式会社STFは、アセット・マネージャーの親会社であるケネディクス株式会社の子会社です。

(注2) 所有権以外の財産権を複数人で保有することを「準共有」といい、準共有関係において各準共有者が有している権利又は各準共有者が有する権利の割合のことを「準共有持分」といいます。以下同じです。

また、本受益権は、信託法に規定する受益証券発行信託の受益権（一般受益権）であり、有価証券として金融商品取引法の適用を受けます。金融商品取引法第2条第5項及び金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第14条第2項第2号ハに基づき、委託者及び受託者が本受益権の共同の発行者です。

(2)【信託財産の基本的性格】

信託財産は、主として3個の各投資対象不動産に係る不動産管理処分信託の受益権の準共有持分であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されます。

資産の種類	内容	価格	比率 (注1)
不動産管理処分信託の受益権の準共有持分	本件不動産受益権準共有持分（準共有持分割合99%）	15,552,900,000円 (注2)	100.0%
合計		15,552,900,000円	100.0%

(注1) 価格合計に対する当該資産の価格の占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 一般財団法人日本不動産研究所作成の2025年8月31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（当初鑑定評価額）の合計額を記載しています。

(3)【信託財産の沿革】

本信託は、信託設定日に、本受益者及び精算受益者のために、信託財産である本件不動産受益権準共有持分及び金銭を管理及び処分することを目的に設定されます。

(4)【信託財産の管理体制等】

①【信託財産の関係法人】

(イ) 委託者：株式会社KRTS4

信託財産の信託設定を行います。また、受託者とともに、本受益権の発行者です。

委託者は、本受益権、精算受益権及びローン受益権（本信託の精算受益権及びローン受益権の詳細については、後記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ④ その他」をご参照ください。）の当初受益者であり、本受益権及び精算受益権の譲渡によって本受益権及び精算受益権の当初受益者の地位が譲受人である本受益者及び精算受益者に承継されることにより、本信託契約に規定される

本受益権及び精算受益権に係る当初受益者の受託者に対する指図権は受益者代理人及び精算受益者に承継されます。ただし、本受益権及び精算受益権の譲渡により委託者の地位は承継されません。なお、本信託においては、委託者が解散する等により消滅する場合であっても、本信託の運営に支障を生じないこととするための仕組みとして、委託者は本信託財産の管理又は処分に関する指図権を有しておらず、また、本信託契約に規定される当初受益者の受託者に対する指図権は本受益権及び精算受益権の譲渡後は受益者代理人及び精算受益者が有することとされています。

なお、本書の日付現在、ケネディクス株式会社は、委託者の発行済株式10,000株のうち9,999株（議決権保有割合99.99%）を保有しています。

(ロ) 受託者：みずほ信託銀行株式会社

信託財産の管理及び処分並びに本受益者、精算受益者及びローン受益者の管理を行い、本信託契約及び事務取扱要領に基づき、受益権原簿の作成及び管理を行います。また、委託者とともに、本受益権の発行者です。

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をアセット・マネージャー、当初取扱金融商品取引業者及び株式会社東京共同会計事務所へ委託します。また、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務のほか、信託業務の一部を第三者に委託することができます。

(ハ) 受益者代理人：弁護士 中島 玲史

受益者代理人は、全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。

また、本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行うものとします。

(ニ) アセット・マネージャー：KDX STパートナーズ株式会社

受託者との間で、本信託契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。当該アセット・マネジメント業務委託契約は、信託設定日に本信託が設定されることを停止条件として効力が生じるものとされています。なお、アセット・マネジメント業務委託契約においては、アセット・マネージャーが、各本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産の各共有持分）の売却（ただし、本借入関連契約に基づきレンダーが主導する各本件不動産受益権準共有持分の売却を除きます。）に際し、本準共有者間協定書（各本件不動産受益権準共有持分ごとに、委託者、株式会社STF及び不動産信託受託者の間で2025年12月25日付で締結される予定の受益権準共有者間協定書（その後の変更を含みます。）を個別に又は総称していいます。以下同じです。）に従った手続を経たうえで、他の準共有者以外の売却候補先から売却条件の提案を受けた場合には、速やかに受託者並びに受益者代理人及び精算受益者に対してその提案内容につき通知し（ただし、複数の提案を受けた場合には受託者に最も有利な提案内容のみを通知することで足りります。）、受益者代理人又は精算受益者がアセット・マネージャーに対して売却に関して協議を申し出た場合には当該協議に誠実に応じる旨が定められます。

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、各本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産の各共有持分）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。なお、本書の日付現在、ケネディクス株式会社は、アセット・マネージャーの発行済株式の100%を保有しています。

(ホ) 精算受益者：ケネディクス株式会社

本信託の精算受益権を保有する受益者として、権利の行使及び義務の履行を行います。

精算受益者の有する権利及び義務その他の本信託の精算受益権の詳細については、後記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ④ その他」をご参照ください。

(ヘ) ローン受益者：株式会社KRTS4

本信託のローン受益権を有する受益者として、レンダーから行われるローン受益権の償還等のた

めの資金の融資の実行日において、当該融資による借入金の実行代わり金をもって、元本全額の償還を受けます。

本信託のローン受益権の詳細については、後記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ④ その他 (ロ) ローン受益権」をご参照ください。

(ト) 引受人：東海東京証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

委託者及び受託者並びに委託者の親会社であるケネディクス株式会社との間で引受契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。

(チ) 当初取扱金融商品取引業者：東海東京証券株式会社、株式会社スマートプラス

本受益者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結します。また、受託者との間で、引受契約締結日付で受益権の取扱事務に関する基本契約書（以下「受益権取扱事務委託基本契約」といいます。）及び受益権の取扱事務に関する個別契約書（保護預り・自己口分）（以下「受益権取扱事務委託個別契約」といい、受益権取扱事務委託基本契約と併せて以下「受益権取扱事務委託契約」と総称します。）を締結します。

なお、当初取扱金融商品取引業者は、「Progmatt」のCN機能を利用せず、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）をカストディアンに委託します。以下、「Progmatt」のCN機能を利用しない取扱金融商品取引業者としての当初取扱金融商品取引業者を「当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）」ということがあります。

(注) 今後、取扱金融商品取引業者として他のCN機能を利用する金融商品取引業者が追加された場合や、当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）が新たに「Progmatt」のCN機能を利用することとした場合等においては、当該取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者（CN利用）として、「Progmatt」のCN機能を利用して本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

(リ) カストディアン：みずほ信託銀行株式会社

カストディアンは、(i)当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で、引受契約締結日付で業務委託基本契約書（保護預り・自己口分）（以下「業務委託基本契約（保護預り・自己口分）」）といいます。）及び業務委託個別契約書（保護預り・自己口分）（以下「業務委託個別契約（保護預り・自己口分）」）といいい、業務委託基本契約（保護預り・自己口分）と併せて以下「業務委託契約（保護預り・自己口分）」と総称します。）を締結するとともに、(ii)委託者及び引受人との間で、引受契約締結日付で業務委託契約書（当初受益者分）（「業務委託契約（保護預り・自己口分）」）と併せて以下「業務委託契約（秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務）」と総称します。）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

(注) 今後、取扱金融商品取引業者として他のCN機能を利用しない金融商品取引業者が追加された場合には、当該他の金融商品取引業者は、カストディアン又は取扱金融商品取引業者（CN利用）に本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を委託することを予定しています。

(ヌ) レンダー：新生信託銀行株式会社

本信託に対する貸付人として、受託者に対し、ローン受益権の償還等のための資金の融資を行います。

(ル) 不動産信託受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

本信託財産である各本件不動産受益権準共有持分に係る不動産管理処分信託（以下「本不動産信託」といいます。）の受託者として、不動産管理処分信託の信託財産たる不動産等（投資対象不動産等）の管理及び処分を行います。

(ヲ) プラットフォーム提供者：株式会社Progmatt

株式会社Progmattは、本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームである「Progmatt」を運営します。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】

本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に特定少数の不動産を信託財産とした本件不動産受益権準共有持分への投資機会を提供することを目的としています。本件不動産受益権準共有持分の詳細については、後記「2 信託財産を構成する資産の概要 (2) 信託財産を構成する資産の内容 ① 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

受託者は、アセット・マネージャーとの間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、アセット・マネージャーに、各本件不動産受益権準共有持分の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。

精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとし、また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとし、また、

受託者は、アセット・マネージャーによる決定に基づき、各本件不動産受益権準共有持分に係る不動産信託の受益者として、本信託財産から各本件不動産受益権準共有持分に係る不動産信託に対する金銭の追加信託を行うことがあります。

受託者は、本信託財産に属する金銭を株式会社三菱UFJ銀行の普通預金口座で預かります。なお、受託者が信託財産として新たに不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）を購入することはありません。

受託者は、本信託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって信託事務を処理します。

③【信託財産の管理体制】

(イ) 受託者における管理体制について

本信託財産は、信託法によって、受託者の固有財産や、受託者が受託する他の信託の信託財産とは分別して管理することが義務付けられています。

受託者の信託財産の管理体制及び信託財産に関するリスク管理体制は、以下のとおりです。また、定期的に外部監査を実施します。なお、受託者の統治に関する事項については、後記「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 (2) 受託者の機構 (2025年4月30日現在)」をご参照ください。

a 信託財産管理に係る重要事項、適正な管理体制の整備・確立に向けた方針等の決定

経営会議等では、「経営会議規程」等の社則等に基づき、「信託財産管理の適正性確保に関する規則」等を制定し、本信託財産の運用管理に係る重要事項や適正な管理体制の整備・確立に向けた方針等を定めます。

b 信託財産の管理

不動産信託部は、本信託契約、「信託財産管理の適正性確保に関する規則」その他の社則等に基づき本信託財産を管理します。

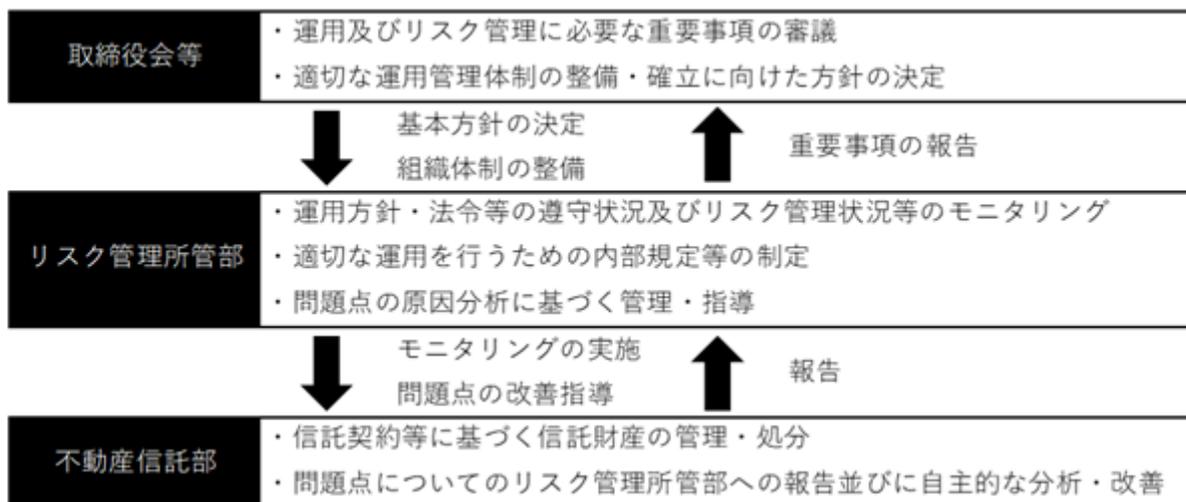
また、不動産信託部は、「信託財産管理の適正性確保に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、不動産業務部その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「不動産業務部等」といいます。）へ報告します。不動産信託部は、不動産業務部等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

不動産信託部及び不動産業務部等から独立した業務監査部署である業務監査部が、不動産信託部及び不動産業務部等に対し、本信託財産について、諸法令、本信託契約及び社則等を遵守しながら、信託目的に従って最善の管理が行われているかという観点から、法令・制度変更その他の環境変化への対応状況等の監査を実施しています。また、業務監査部は、必要に応じて、監査対象部署に対し、対応内容等を取り纏めて報告することを求めます。

d リスク管理体制

本信託のリスク管理体制は、以下の体制で運用します。当該体制は本書の日付現在のものであり、今後変更となる可能性があります。



2【信託財産を構成する資産の概要】

(1)【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

① 信託受益権に係る法制度の概要

信託設定日以降信託財産を構成する本件不動産受益権準共有持分は信託法に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

(イ) 受益者の有する権利の概要

本件不動産受益権準共有持分は、不動産信託受託者が受託者のためにその信託財産として主として不動産を所有し、管理及び処分するものであり、その経済的利益と損失は最終的に本件不動産受益権準共有持分を保有する受益者に全て帰属し、その準共有持分を保有する受託者には、原則として、その経済的利益と損失が受託者の保有する準共有持分割合（99%）に応じて帰属することになります。したがって、本件不動産受益権準共有持分を保有する受益者である受託者は、不動産信託受託者を通じて不動産を直接共有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「② 不動産に係る法制度の概要」をご参照ください）。

(ロ) 信託財産の独立性

本件不動産受益権においてその信託財産を構成する投資対象不動産は、形式的には不動産信託受託者に属していますが、実質的には受益者である受託者のために所有され、管理及び処分されるものであり、不動産信託受託者に破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）上の再生手続又は会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）上の更生手続（以下「倒産等手続」といいます。）が開始された場合においても、不動産信託受託者の破産財団又は再生債務者若しくは更生会社である不動産信託受託者の財産に属しないこととなります。

なお、信託法上、登記又は登録をしなければ権利の得喪及び変更を第三者に対抗することができない財産については、当該財産が信託財産に属する財産であることを第三者に対抗するためには信託の登記又は登録が必要とされています。したがって、不動産信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産について、不動産信託受託者の破産財団又は再生債務者若しくは更生会社である不動産信託受託者の財産に属しないことを破産管財人等の第三者に対抗するためには、当該投資対象不動産に信託設定登記を備えておく必要があります。

(ハ) 本件不動産受益権又はその準共有持分の譲渡性

本件不動産受益権又はその準共有持分は、信託法に定める受益権又はその準共有持分として、一般に譲渡可能な権利とされています。その譲渡の第三者対抗要件は、確定日付のある証書による譲渡人の不動産信託受託者に対する通知又は不動産信託受託者による承諾によって具備されます。なお、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約においては、本件不動産受益権又はその準共有持分を譲渡する場合に不動産信託受託者の承諾が必要とされています。

(ニ) 本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

本件不動産受益権は、信託法に定める受益権であり、その利用及び売却については、前記「(ハ) 本件不動産受益権又はその準共有持分の譲渡性」に記載の制限を受けるほか、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）及び信託法といった法令の適用を受けるほか、金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされる権利として、金融商品取引法等の行政法規の適用を受けます。

(ホ) 本件不動産受益権準共有持分の利用及び売却に関する法制度の概要

本件不動産受益権は、いずれも、受託者及び株式会社STFの間で準共有（いずれも、受託者の準共有持分割合99%）されます。

不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている権利の変更（当該権利全部の処分を含みます。）は準共有者全員の同意が必要であり、また、準共有されている権利の管理は、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされています。ただし、保存行為や準共有されている権利の使用は、各

準共有者が行うことができるものとされています。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。準共有者間の合意の詳細については、後記「2 信託財産を構成する資産の概要 (2) 信託財産を構成する資産の内容 ① 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。

② 不動産に係る法制度の概要

信託財産を構成する各本件不動産受益権準共有持分の裏付けとなる資産は主として不動産である投資対象不動産であり、不動産に関しては以下の制限があります。

(イ) 不動産の利用等に関する法制度の概要

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の規制に服します。その他、不動産は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他の都市計画に関して必要な事項を定める都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）をはじめ、道路法（昭和27年法律第180号。その後の改正を含みます。）、航空法（昭和27年法律第231号。その後の改正を含みます。）、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）、海岸法（昭和31年法律第101号。その後の改正を含みます。）等の様々な法規制の適用を受けます。さらに、当該不動産が所在する地域における条例や行政規則等により、建築への制限が加わることがあるほか、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等の義務が課せられることがあります。

加えて、土地収用法（昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）、都市再開発法（昭和44年法律第38号。その後の改正を含みます。）といった私有地の収用・制限を定めた法律により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあります。

(ロ) 不動産の賃貸借に関する法制度の概要

不動産の賃貸借については、民法及び借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）等が適用され、賃借人は賃貸人に対して賃料を支払う義務を負います。

なお、賃借人は、借地借家法第31条に基づき、建物の引渡しを受けたときは賃借権の登記がなくても、その後に当該建物についての所有権を取得した者に対して賃借権を対抗することができます。

(ハ) 不動産の売却に関する法制度の概要

不動産の売却については、民法、商法及び宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）等の行政法規の適用を受けます。宅地建物取引業法により、土地又は建物の売買若しくは交換又はその代理若しくは媒介を業として行うためには、宅地建物取引業法の免許を必要とします。

(2) 【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として不動産管理処分信託の受益権の準共有持分及び金銭の管理及び処分を目的に設定されます。したがって、本書の日付現在、信託財産を構成する資産はありませんが、信託設定日においては、3個の本件不動産受益権準共有持分が信託財産となります。信託設定日において信託財産となる各本件不動産受益権準共有持分の内容は、以下のとおりです。

① 本件不動産受益権準共有持分

受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の各不動産

不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおり

投資対象不動産① プレジオ弁天町

(2025年8月31日現在 (賃貸借の状況は2025年9月末日現在))

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要			
物件名称	プレジオ弁天町		
本信託の信託設定日における不動産価額	10,098百万円	鑑定評価書の概要	
		鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2024年5月31日	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	鑑定評価額
	信託期間満了日	2034年5月31日	価格時点
			2025年8月31日
土地	所在地	大阪府大阪市港区弁天三丁目1-2	
	敷地面積 (登記簿)	1,749.22㎡	
	用途地域	商業地域	
	容積率/建蔽率	600%/80%	
	所有形態	所有権	
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
	調査年月	2025年8月5日	
	今後1年間に必要とされる修繕費	0円	
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費	131,105千円	
	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	建築時期	2024年3月	
	延床面積 (登記簿)	13,673.19㎡	
	用途	共同住宅	
	所有形態	所有権	
関係者			
PM会社	株式会社ベイシス		
マスターリース会社	株式会社ベイシス		
マスターリース種別	パス・スルー型		
賃貸借の状況		DCF法による価格	
賃貸可能面積	10,416.00㎡	割引率	3.3%
賃貸面積	10,105.92㎡	最終還元利回り	3.6%
稼働率	97.0%	原価法による積算価格	8,760,000千円
テナント総数	1	土地割合	58.8%
月額賃料及び共益費	31,208千円	建物割合	41.2%
敷金・保証金	12,544千円	地震PML値 (地震PML値調査業者)	7.5% (東京海上ディーアール株式会社)
		(1) 運営収益	452,288千円
		潜在総収益	472,531千円
		空室等損失	20,243千円
		(2) 運営費用	83,996千円
		維持管理費	7,573千円
		水道光熱費	2,300千円
		修繕費	8,004千円
		PMフィー	13,317千円
		テナント募集費用等	16,929千円
		公租公課	31,525千円
		損害保険料	2,492千円
		その他費用	1,856千円
		(3) 運営純収益 (NOI) (1) - (2)	368,292千円
		(4) 資本的支出	7,648千円
		(5) 一時金の運用益	134千円
		(6) 純収益 (NCF) (3) + (5) - (4)	360,778千円
		(7) 還元利回り (NCF)	3.5%
		(8) 直接還元法による価格	10,300,000千円

(注) 委託者は、本書の日付現在、本件不動産受益権を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権を取得のうえ、同日付で受託者に本件不動産受益権準共有持分 (準共有持分割合99%) を信託譲渡する予定です。なお、「本信託の信託設定日における不動産価額」及び「鑑定評価額」以外は、投資対象不動産又はこれを信託財産とする不動産管理処分信託契約全体の情報を記載しています。

特記事項

- ・本準共有者間協定書において、本件不動産受益権に基づく権利行使及び指図等その他投資対象不動産の管理及び運営に関する意思決定は、原則として、準共有者全員の合意により決するものと定められています。ただし、全準共有者が誠実に協議したにもかかわらず、相当の期間内に合意に至らない場合は、本準共有者間協定書に別段の定めがある場合を除き、準共有者の過半数の持分割合により決するものと定められます。もっとも、投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の締結、変更又は合意による解除等の一定の事項に関する意思決定は、準共有者全員の合意により行うものと定められます。
- ・本準共有者間協定書において、各準共有者が本件不動産受益権に係る準共有持分を譲渡しようとする場合、第三者との譲渡交渉に先立ち、他の準共有者に対し、本件不動産受益権に係る準共有持分の取得に関して、買取りの機会を与える旨の優先交渉権が付与されると取り決められます。
- ・受託者は、代表受益者となる予定です。
- ・委託者が株式会社STFに対して本件不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、株式会社STFに対し、譲渡希望価格その他の条件とともに、譲渡を希望する旨を書面により通知し、株式会社STFがかかる譲渡を承諾することで譲渡を行うことができると取り決められます。

その他

該当事項はありません。

賃貸借の状況

テナントの名称	株式会社ベイス	業種	不動産管理業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	10,105.92㎡
年間賃料	374,496千円	敷金・保証金	12,544千円
賃貸面積比率	97.0%	契約期間	2024年5月31日から本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の信託期間満了日まで

賃貸面積比率（稼働率）の推移

2024年9月末日	2024年10月末日	2024年11月末日	2024年12月末日	2025年1月末日	2025年2月末日
91.6%	99.3%	98.8%	98.8%	99.0%	99.3%
2025年3月末日	2025年4月末日	2025年5月末日	2025年6月末日	2025年7月末日	2025年8月末日
99.2%	99.0%	98.5%	97.2%	96.9%	96.4%

地図・写真



周辺の環境：海遊館

所在地	大阪府大阪市港区弁天三丁目1-2
交通アクセス	Osaka Metro中央線「弁天町」駅まで徒歩8分 JR環状線「弁天町」駅まで徒歩10分
総戸数(間取り)	1LDK 280戸 (専有面積34.08㎡×140戸/40.32㎡×140戸)
敷地面積(登記簿)	1,749.22㎡
延床面積(登記簿)	13,673.19㎡
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
駐車場台数等	駐輪場280台/駐車場31台/バイク7台/原付12台
竣工年月	2024年3月
施工	株式会社プレジオ
鑑定評価額	10,098,000,000円 (準共有持分の99%相当、価格時点:2025年8月31日)

■新規賃料の増減(退去前/新規契約後の平均単価)^(注1)

対象期間:2024年6月~2025年9月

退去前の
平均単価^(注2) 10,004円/月坪

51件/+13.5%

新規契約後の
平均単価^(注3) 11,353円/月坪

(注1) 新規賃料の増減率については「退去前の平均単価」に対する「新規契約後の平均単価」の変動率をいい、各物件の対象期間において入居者の入替が生じた各住戸の「新規契約後の平均単価」を「退去前の平均単価」で除した数値です。以下同じです。

(注2) 「退去前の平均単価」は、対象期間において入居者の入替が生じた住戸の入替前の月額賃料(毎月の賃料及び共益費の合計額。なお、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。また、フリーレントは考慮していません。)の合計額を当該賃貸住戸に係る賃貸面積(坪)の合計値で除した数値です。以下同じです。

(注3) 「新規契約後の平均単価」は、対象期間において入居者の入替が生じた住戸の入替後の月額賃料(毎月の賃料及び共益費の合計額。なお、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。また、フリーレントは考慮していません。)の合計額を当該賃貸住戸に係る賃貸面積(坪)の合計値で除した数値です。以下同じです。

・投資対象不動産② プレジオ大正

(2025年8月31日現在 (賃貸借の状況は2025年9月末日現在))

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要			
物件名称	プレジオ大正		
本信託の信託設定日における不動産価額	2,732百万円	鑑定評価書の概要	
		鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2024年8月30日	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	鑑定評価額
	信託期間満了日	2034年8月31日	価格時点
			2025年8月31日
土地	所在地	大阪府大阪市大正区泉尾一丁目18-28	直接還元法
	敷地面積 (登記簿)	1,677.41㎡	(1) 運営収益
	用途地域	準工業地域	潜在総収益
	容積率/建蔽率	200%/60%	空室等損失
	所有形態	所有権	(2) 運営費用
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	維持管理費
	調査年月	2025年8月5日	水道光熱費
	今後1年間に必要とされる修繕費	0円	修繕費
	今後2~12年間に必要と想定される修繕費	44,835千円	PMフィー
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき15階建	テナント募集費用等
	建築時期	2024年7月	公租公課
	延床面積 (登記簿)	3,702.64㎡	損害保険料
	用途	共同住宅	その他費用
	所有形態	所有権	(3) 運営純収益 (NOI) (1)-(2)
関係者			(4) 資本的支出
PM会社	株式会社ベイシス		(5) 一時金の運用益
マスターリース会社	株式会社ベイシス		(6) 純収益 (NCF) (3)+(5)-(4)
マスターリース種別	パス・スルー型		(7) 還元利回り (NCF)
賃貸借の状況			(8) 直接還元法による価格
賃貸可能面積	3,297.84㎡	DCF法による価格	2,740,000千円
賃貸面積	3,104.40㎡	割引率	3.6%
稼働率	94.1%	最終還元利回り	3.9%
テナント総数	1	原価法による積算価格	2,420,000千円
月額賃料及び共益費	10,135千円	土地割合	54.7%
敷金・保証金	2,552千円	建物割合	45.3%
		地震PML値 (地震PML値調査業者)	7.6% (東京海上ディーアール株式会社)

(注) 委託者は、本書の日付現在、本件不動産受益権を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権を取得のうえ、同日付で受託者に本件不動産受益権準共有持分 (準共有持分割合99%) を信託譲渡する予定です。なお、「本信託の信託設定日における不動産価額」及び「鑑定評価額」以外は、投資対象不動産又はこれを信託財産とする不動産管理処分信託契約全体の情報を記載していません。

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> 本準共有者間協定書において、本件不動産受益権に基づく権利行使及び指図等その他投資対象不動産の管理及び運営に関する意思決定は、原則として、準共有者全員の合意により決するものと定められています。ただし、全準共有者が誠実に協議したにもかかわらず、相当の期間内に合意に至らない場合は、本準共有者間協定書に別段の定めがある場合を除き、準共有者の過半数の持分割合により決するものと定められます。もっとも、投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の締結、変更又は合意による解除等の一定の事項に関する意思決定は、準共有者全員の合意により行うものと定められます。 本準共有者間協定書において、各準共有者が本件不動産受益権に係る準共有持分を譲渡しようとする場合、第三者との譲渡交渉に先立ち、他の準共有者に対し、本件不動産受益権に係る準共有持分の取得に関して、買取りの機会を与える旨の優先交渉権が付与されると取り決められます。 受託者は、代表受益者となる予定です。 委託者が株式会社STFに対して本件不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、株式会社STFに対し、譲渡希望価格その他の条件とともに、譲渡を希望する旨を書面により通知し、株式会社STFがかかる譲渡を承諾することで譲渡を行うことができると取り決められます。

その他

該当事項はありません。

賃貸借の状況

テナントの名称	株式会社ベイス	業種	不動産管理業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	3,104.40㎡
年間賃料	121,620千円	敷金・保証金	2,552千円
賃貸面積比率	94.1%	契約期間	2024年8月30日から本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の信託期間満了日まで

賃貸面積比率（稼働率）の推移

2024年9月末日	2024年10月末日	2024年11月末日	2024年12月末日	2025年1月末日	2025年2月末日
42.3%	56.3%	64.5%	75.8%	83.9%	93.7%
2025年3月末日	2025年4月末日	2025年5月末日	2025年6月末日	2025年7月末日	2025年8月末日
97.5%	97.5%	97.7%	97.5%	92.9%	95.2%

地図・写真



所在地	大阪府大阪市大正区泉尾一丁目18-28
交通アクセス	Osaka Metro長堀鶴見緑地線「大正駅」まで12分 JR大阪環状線「大正」駅 徒歩11分
総戸数(間取り)	1LDK 84戸 (専有面積35.10㎡×28戸/40.56~42.12㎡計56戸)
敷地面積(登記簿)	1,677.41㎡
延床面積(登記簿)	3,704.64㎡
建物構造	鉄筋コンクリート造15階建
駐車台数等	駐車場28台/駐輪場84台/バイク2台/原付4台
竣工年月	2024年7月
施工	株式会社プレジオ
鑑定評価額	2,732,400,000円 (準共有持分の99%相当、価格時点:2025年8月31日)

■ 新規賃料の増減(退去前/新規契約後の平均単価)

対象期間:2024年9月~2025年9月

退去前の
平均単価

10,735円/月坪

19件/+4.5%

新規契約後の
平均単価

11,222円/月坪

・投資対象不動産③ プレジオ森之宮

(2025年8月31日現在 (賃貸借の状況は2025年9月末日現在))

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要				
物件名称	プレジオ森之宮			
本信託の信託設定日における不動産価額	2,722百万円	鑑定評価書の概要		
		鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2024年8月30日	鑑定評価額	2,722,500千円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	価格時点	2025年8月31日
	信託期間満了日	2034年8月31日	直接還元法	
土地	所在地	大阪府大阪市東成区中道三丁目4-24		
	敷地面積 (登記簿)	848.88㎡	(1) 運営収益	120,091千円
	用途地域	商業地域・近隣商業地域・準工業地域	潜在総収益	125,352千円
	容積率/建蔽率	400%・300%・300%/80%・80%・60%	空室等損失	5,261千円
	所有形態	所有権	(2) 運営費用	23,784千円
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	維持管理費	3,850千円
	調査年月	2025年8月5日	水道光熱費	1,000千円
	今後1年間に必要とされる修繕費	0円	修繕費	2,033千円
	今後2~12年間に必要と想定される修繕費	33,765千円	PMフィー	3,535千円
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	テナント募集費用等	4,528千円
	建築時期	2024年6月	公租公課	7,710千円
	延床面積 (登記簿)	2,807.86㎡	損害保険料	528千円
	用途	共同住宅	その他費用	600千円
	所有形態	所有権	(3) 運営純収益 (NOI) (1)-(2)	96,307千円
関係者			(4) 資本的支出	1,970千円
PM会社	株式会社ベイシス		(5) 一時金の運用益	27千円
マスターリース会社	株式会社ベイシス		(6) 純収益 (NCF) (3)+(5)-(4)	94,364千円
マスターリース種別	パス・スルー型		(7) 還元利回り (NCF)	3.4%
賃貸借の状況			(8) 直接還元法による価格	2,780,000千円
			DCF法による価格	2,720,000千円
賃貸可能面積	2,620.86㎡	割引率	3.2%	
賃貸面積	2,581.15㎡	最終還元利回り	3.5%	
稼働率	98.5%	原価法による積算価格	2,360,000千円	
テナント総数	1	土地割合	65.2%	
月額賃料及び共益費	9,424千円	建物割合	34.8%	
敷金・保証金	2,558千円	地震PML値 (地震PML値調査業者)	13.2% (東京海上ディーアール株式会社)	

(注) 委託者は、本書の日付現在、本件不動産受益権を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権を取得のうえ、同日付で受託者に本件不動産受益権準共有持分 (準共有持分割合99%) を信託譲渡する予定です。なお、「本信託の信託設定日における不動産価額」及び「鑑定評価額」以外は、投資対象不動産又はこれを信託財産とする不動産管理処分信託契約全体の情報を記載していません。

特記事項	
<p>・本準共有者間協定書において、本件不動産受益権に基づく権利行使及び指図等その他投資対象不動産の管理及び運営に関する意思決定は、原則として、準共有者全員の合意により決するものと定められています。ただし、全準共有者が誠実に協議したにもかかわらず、相当の期間内に合意に至らない場合は、本準共有者間協定書に別段の定めがある場合を除き、準共有者の過半数の持分割合により決するものと定められます。もっとも、投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の締結、変更又は合意による解除等の一定の事項に関する意思決定は、準共有者全員の合意により行うものと定められます。</p> <p>・本準共有者間協定書において、各準共有者が本件不動産受益権に係る準共有持分を譲渡しようとする場合、第三者との譲渡交渉に先立ち、他の準共有者に対し、本件不動産受益権に係る準共有持分の取得に関して、買取りの機会を与える旨の優先交渉権が付与されると取り決められます。</p> <p>・受託者は、代表受益者となる予定です。</p> <p>・委託者が株式会社STFに対して本件不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、株式会社STFに対し、譲渡希望価格その他の条件とともに、譲渡を希望する旨を書面により通知し、株式会社STFがかかる譲渡を承諾することで譲渡を行うことができると取り決められます。</p>	

その他

該当事項はありません。

賃貸借の状況

テナントの名称	株式会社ベイス	業種	不動産管理業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	2,581.15㎡
年間賃料	113,088千円	敷金・保証金	2,558千円
賃貸面積比率	98.5%	契約期間	2024年8月30日から本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の信託期間満了日まで

賃貸面積比率（稼働率）の推移

2024年9月末日	2024年10月末日	2024年11月末日	2024年12月末日	2025年1月末日	2025年2月末日
39.4%	50.0%	57.6%	74.2%	86.4%	97.0%
2025年3月末日	2025年4月末日	2025年5月末日	2025年6月末日	2025年7月末日	2025年8月末日
100.0%	98.5%	97.0%	97.0%	95.5%	97.0%

地図・写真



所在地	大阪府大阪市東成区中道三丁目4-24
交通アクセス	JR環状線「森ノ宮」駅まで徒歩8分 Osaka Metro中央線・長堀鶴見緑地線「森ノ宮」駅まで徒歩9分
総戸数(間取り)	1LDK 66戸(専有面積39.71㎡)
敷地面積(登記簿)	848.88㎡
延床面積(登記簿)	2,807.86㎡
建物構造	鉄筋コンクリート造12階建
駐車場台数等	駐輪場66台/駐車場7台/バイク2台/原付4台
竣工年月	2024年6月
施工	株式会社プレジオ
鑑定評価額	2,722,500,000円 (準共有持分の99%相当、価格時点:2025年8月31日)

■ 新規賃料の増減(退去前/新規契約後の平均単価)

対象期間: 2024年9月~2025年9月

退去前の
平均単価

12,039円/月坪

12件/+3.2%

新規契約後の
平均単価

12,427円/月坪

本書の日付現在、本件不動産受益権の信託財産たる不動産について締結されているマスターリース契約に係る賃料については、いずれも当該マスターリース契約に定める期日までに支払われており、当該賃料について延滞はありません。また、当該不動産について締結されているエンドテナントとの間の賃貸借契約に係る賃料についても、2025年9月末日時点において、延滞はありません。

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

- ・ 「本信託の信託設定日における不動産価額」は、一般財団法人日本不動産研究所作成の2025年8月31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（当初鑑定評価額）を記載しています。
- ・ 「不動産管理処分信託契約の概要」は、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の契約内容を記載しています。
- ・ 「土地」の「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
- ・ 「土地」の「敷地面積（登記簿）」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「土地」の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「土地」の「容積率／建蔽率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率及び建蔽率の上限値を記載しています。
- ・ 「土地」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 「建物状況評価概要」は、委託者からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリング・レポート）の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。
- ・ 「建物」の「構造・階数」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「建物」の「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月又は工事完了検査年月を記載しています。
- ・ 「建物」の「延床面積（登記簿）」は、登記簿上表示されている投資対象不動産の建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。
- ・ 「建物」の「用途」は、主たる建物の登記簿上の建物種別を記載しています。
- ・ 「建物」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結している又は締結する予定のPM会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、マスターリース契約の内容に従った分類を記載しています。「マスターリース種別」に記載の「パス・スルー型」とは、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合をいいます。
- ・ 「賃貸可能面積」は、委託者が賃貸が可能と考える建物の面積を記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、2025年9月末日現在の賃借人に賃貸されている賃貸面積を記載しています。
- ・ 「テナント総数」は、2025年9月末日現在の賃借人の数を記載しています。
- ・ 「月額賃料及び共益費」は、2025年9月末日現在における、賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する月額賃料（共益費を含みます。）を記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、2025年9月末日現在の賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する敷金・保証金の残高を記載しています。
- ・ 「賃貸借の状況」は、信託設定日付で賃借人との間で締結される予定の賃貸借契約に規定される内容を記載しています。
- ・ 「鑑定評価書の概要」は、委託者が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。なお、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「地震PML値（地震PML値調査業者）」は、東京海上ディーアール株式会社が作成した2025年8月付エンジニアリング・レポートに基づき記載しています。

- ・ 「特記事項」は、本書の日付現在の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。
- ・ 「その他」は、本件不動産受益権若しくはその準共有持分又は投資対象不動産について注記が必要な事項について、その説明を記載しています。
- ・ 「年間賃料」は、月額賃料及び共益費を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「賃貸面積比率」又は「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 本件不動産受益権準共有持分選定の理由

委託者は、各本件不動産受益権準共有持分を選定するに当たり、各投資対象不動産に関して、委託者所定の基準による収益性調査及び市場調査等の調査を実施し、その収益性に関する重大な懸念事項が存在しないことを確認するとともに、鑑定評価書を取得してその資産価値について第三者専門家による意見を取得しています。この調査には、耐震性の調査（新耐震基準（昭和56年に施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき制定された耐震基準をいいます。）に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に該当するか否かの調査）及び環境・地質等調査（有害物質の使用及び管理状況について重大な問題の有無の調査）を含みます。

（3）【信託財産を構成する資産の回収方法】

該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

(1)【信託の概要】

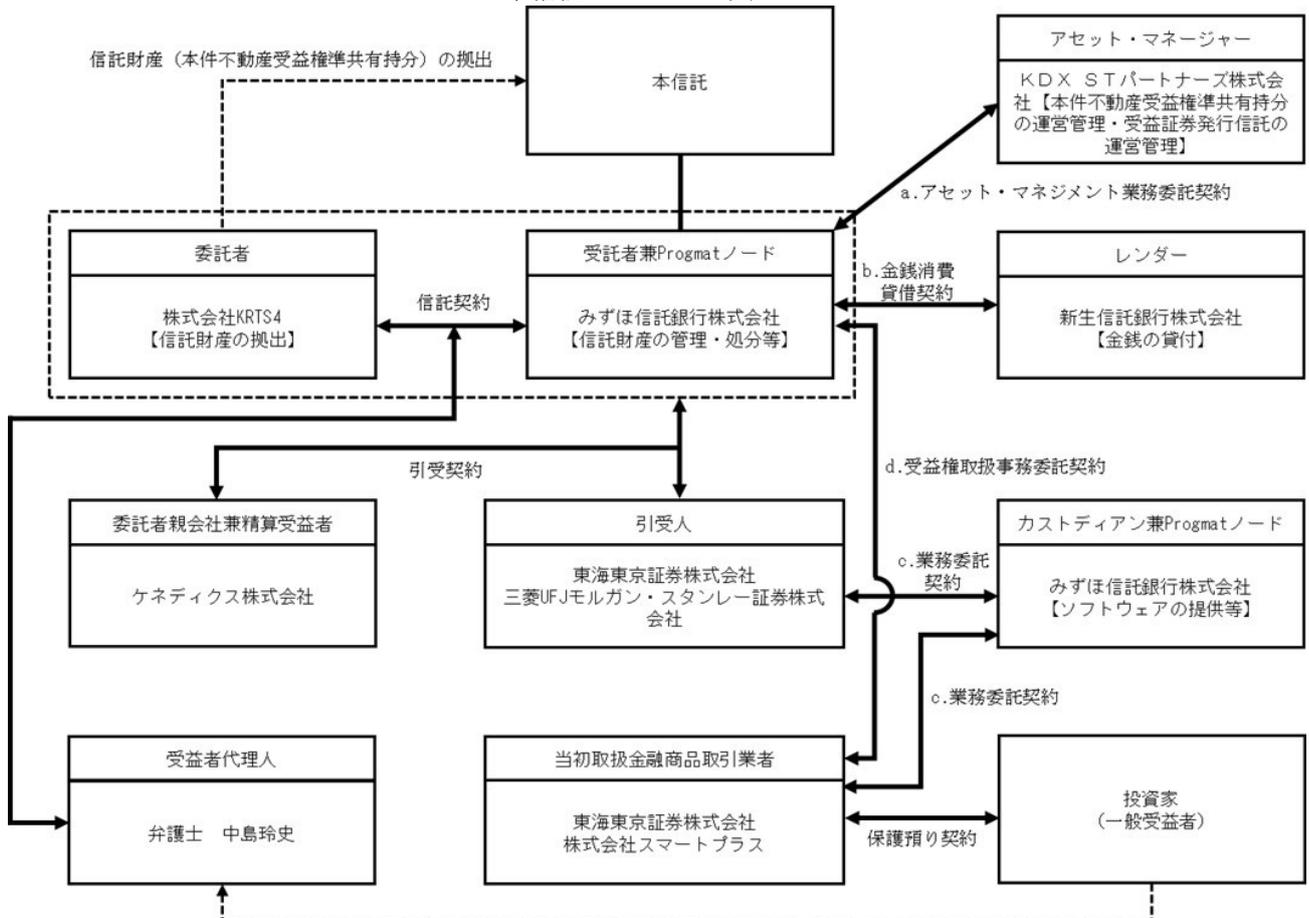
①【信託の基本的仕組み】

(イ) 本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた信託契約が締結され、受託者は、当該信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件不動産受益権準共有持分及び当該信託契約に基づいて受託者が受領する金銭を管理及び処分します。詳細については、前記「1 概況 (4) 信託財産の管理体制等 ① 信託財産の関係法人 (ロ) 受託者：みずほ信託銀行株式会社」をご参照ください。また、本信託の償還については、前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集 (売 出) 要項 5 給付の内容、時期及び場所 (1) 分配金 ① 本受益者に対する配当金額、元本の一部減少金額及び残余財産の分配金額の計算方法等」及び後記「④ その他 (ホ) 最終信託配当及び元本償還」をご参照ください。

本受益権について、信託法第185条第2項により受益証券は発行されません。本受益権については、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するものとします。本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームは、株式会社 Progmatが開発する「Progmat」です。詳細については、前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集 (売 出) 要項 1 内国信託受益証券の形態等 (1) 本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術の名称、内容及び選定理由」及び同「(2) 本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由」をご参照ください。

＜本信託のスキーム図＞



(ロ) 本信託のスキームの概要

a アセット・マネジメント業務委託契約

受託者とアセット・マネージャーの間で、信託設定日に本信託が設定されることを停止条件として引受契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。

アセット・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本件不動産受益権準共有持分（各本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、当該本件不動産受益権との関係では、当該終了した不動産管理処分信託契約の裏付資産たる不動産の共有持分）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。

b 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、引受契約締結日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である貸付実行日付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の本借入関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行います。

本借入れの内容は、以下のとおりです。

借入先（レンダー）	新生信託銀行株式会社
借入金額	10,300百万円（タームローン）（以下、タームローンとして行われる本借入れを、「本借入れ（タームローン）」ということがあります。）
利払期日	本借入れ（タームローン）：毎年2月、5月、8月及び11月の末日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）並びに予定返済期日及び（本借入れ（タームローン）に係る返済期日が最終返済期日に延長された場合には）最終返済期日（営業日でない場合は、翌営業日。ただし、越月する場合は、前営業日）
金利	本借入れ（タームローン）：円TIBORを基準とする変動金利
予定返済期日（本借入れ（タームローン））	2030年12月25日
最終返済期日（本借入れ（タームローン））	2031年12月25日
裏付資産	本件不動産受益権準共有持分
担保の状況	<ul style="list-style-type: none">・本件不動産受益権準共有持分に対する質権設定・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産の共有持分に対する停止条件付抵当権設定合意・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産の共有持分に係る保険金請求権に対する停止条件付質権設定合意・精算受益権に対する質権設定合意
その他	<ul style="list-style-type: none">・本借入れにおいては、一定の財務制限条項が設けられる予定です。・強制売却事由（後記「② 信託財産の運用（管理及び処分）」に関する事項（イ）管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」に定義されます。以下同じです。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を売却する権限を取得します。そのため、強制売却事由が生じた場合には、売却方針にかかわらず本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却される場合があります。

(注) 本書の日付現在の予定であり、最終的な借入条件は借入実行の時点までに変更される可能性があります。

c 業務委託契約（秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務）

カスタディアンは、(i)当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で、引受契約締結日付で業務委託基本契約（保護預り・自己口分）及び業務委託個別契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、(ii)委託者及び引受人との間で、引受契約締結日付で業務委託契約書（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カスタディ業務）を行います。

d 受益権取扱事務委託契約

受託者は、当初取扱金融商品取引業者との間で、引受契約締結日付で、受益権取扱事務委託基本契約及び受益権取扱事務委託個別契約を締結します。

当初取扱金融商品取引業者は、受託者から受益権取扱事務委託契約に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほか、受託者及び当初取扱

金融商品取引業者は、①本受益権発行時の「Progmatt」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、②本受益権移転に係る名義書換手続として、「Progmatt」への移転情報（後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 ②本受益権の管理等（イ）STARTにおける譲渡（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合に限ります。） a. 当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）の場合」に定義します。以下同じです。）の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「Progmatt」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】

(イ) 管理及び処分の方法について

a 本件不動産受益権準共有持分

受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権準共有持分（各本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、当該本件不動産受益権との関係では、当該終了した不動産管理処分信託契約の裏付資産たる投資対象不動産の共有持分）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。

なお、アセット・マネージャーの本書の日付現在における本件不動産受益権準共有持分の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。また、受託者は、本件不動産受益権準共有持分以外の新たな不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）の購入を行いません。

運用期間	アセット・マネージャーは、本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の元本償還を行うために信託財産である本件不動産受益権準共有持分の売却を行うまでの目安となる期間である運用期間を設定し、本信託の信託財産の処分、運営及び管理等を行います。 本書の日付現在、アセット・マネージャーは、本信託の当初運用期間を、2030年8月期の末日までと設定しています。
運用期間の延長	アセット・マネージャーは、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日までに、以下の(i)から(iii)までの全ての要件を満たすと判断した場合には、当初運用期間が満了した日から5年程度の期間、本信託の当初運用期間を延長し、運用を継続することができます。アセット・マネージャーは、当初運用期間を延長することを決定した場合には、運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されること（注）とあわせ、本信託のウェブサイトにおいて公表し、本借入れ（タームローン）のリファイナンスを行います。なお、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、当該決定を、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日に行う予定です。 (i) 本借入れ（タームローン）のリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること (ii) 当初運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社とその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されること見込まれること (iii) 当初運用期間を延長した際に、延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること

運用期間の延長	<p>また、アセット・マネージャーは、延長後の運用期間においても、延長後の運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日まで、以下の(i)から(iii)までの全ての要件を満たすと判断した場合には、その時点の運用期間が満了した日から5年程度の期間、本信託の運用期間を延長し、運用を継続することができます。アセット・マネージャーは、その時点の運用期間を延長することを決定した場合には、その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されること（注）とあわせ、本信託のウェブサイトにおいて公表し、その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを行います。なお、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、当該決定を、その時点の運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日に行う予定です。</p> <p>(i) その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること</p> <p>(ii) その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社がその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されること見込まれること</p> <p>(iii) 運用期間を延長した際に、その延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること</p> <p>(注) 本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は、STARTにおける取引又はSTART外における相対での取引（売付け）のいずれでも可能となる見込みです。ただし、かかる見込みは、本書の日付現在のアセット・マネージャーの判断に基づくものであり、今後変更される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、本受益者が運用期間の延長を希望しない場合であっても、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に応募せず、本受益権をSTARTにおいて売却することは可能です（この場合、STARTにおける売買の価格は、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取価格とは必ずしも一致しません。）。ただし、ODXが定める規程の適用を受け、STARTにおける売買が一時的に停止される可能性があります。以下同じです。</p> <p>なお、運用期間の延長は上記の要件を充足する限りにおいて、5年程度の期間ごとを1回として最大2回実施可能ですが、本信託の信託期間満了日である2040年8月末日を上限とします。</p>
借入方針	<p>運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前返済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。</p> <p>なお、上記取得方針に則り、本件不動産受益権準共有持分以外の新たな不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）の購入を目的とした新たな借入れは行いません。ただし、運用期間中に資金需要が発生した場合は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定により、追加の借入れを行う場合があります。この場合、当該追加の借入れは、本借入れに劣後するものとする場合があります。</p>
リファイナンス方針	<p>アセット・マネージャーは、リファイナンスを行う場合には、原則として延長する運用期間の最終日より1年程度後の日を予定返済期日、その1年程度後の日を最終返済期日とする内容でリファイナンスを実施する方針です。リファイナンスに当たっては、リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するため、延長後の運用期間を勘案した借入期間、金利、手数料等の諸条件につき慎重に検討し、総合的に考慮した上で実施する方針であり、借入先の選定に当たっては、金利等の経済条件を総合的に勘案し決定します。リファイナンス後の有利子負債比率は、リファイナンス時と同一水準の維持を目指します。</p>

運営管理方針	<p>アセット・マネージャーは、「資金計画」を策定し、計画的な資産運用を行います。資金計画は、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の収支計画を踏まえて、ファンド投資運用部長の決裁を経て策定されます。アセット・マネージャーは、上記の資金計画をもとに、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネージャーの運営管理活動について、賃貸借契約の状況に応じて状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。</p>
付保方針	<p>災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の特性に応じて損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。なお、本書の日付現在、投資対象不動産に対する保険は、各準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の持分割合に応じて、個別に付保を行う方針です。また、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の保険格付等を踏まえた適切な選定を行います。加えて、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の地震PML値がいずれも15%以下であることを踏まえ地震保険は付保しません。</p>
修繕及び設備投資の方針	<p>他の本件不動産受益権の準共有者と合意のうえ、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行います。</p>
配当方針	<p>原則として、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの各信託計算期間（なお、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2026年8月末日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の元本（受益権調整引当額を含みません。）の1,000分の25を超えないものとします。</p> <p>また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、各信託配当支払日において、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を超える金額の分配（元本の一部減少としての払戻し）をすることができます。</p> <p>なお、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しは行いません。本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の配当停止事由が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。</p>

<p>売却方針</p>	<p>原則として、当初運用期間又は延長後の運用期間の最終日までに、本件不動産受益権準共有持分（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了し、投資対象不動産の共有持分が本信託の信託財産に属することとなった場合には、投資対象不動産の共有持分。以下、本「売却方針」欄において同じです。）の売却を完了する方針です。</p> <p>しかし、アセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分の売却活動を実施したにもかかわらず、想定される本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価格を相当程度下回ると判断する場合、その時点の運用期間の最終日から最長3年間の延長売却期間を設定し、当該延長売却期間中のいずれかの時期に本件不動産受益権準共有持分の売却を実施します（なお、かかる延長売却期間の設定は、特定の運用期間の満了後、当該特定の運用期間の延長が行われない場合に限り行われ、延長売却期間の設定後は、運用期間の延長はできないものとします。また、延長売却期間が設定された場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は行われません。）。なお、延長売却期間は、信託期間満了日を超えてはならないものとします。</p> <p>ただし、アセット・マネージャーは、当初運用期間又は延長後の運用期間における各信託計算期間において本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部を早期売却する場合があります。具体的には、アセット・マネージャーが、各本件不動産受益権準共有持分の売却価格が設定された早期売却下限価格を上回ると判断する場合、又は経済環境や不動産の運用状況等の変化により、投資対象不動産の価値を維持することが困難若しくは投資対象不動産の安定的な運用が見込まれず、その時点において当該本件不動産受益権準共有持分を売却することが本受益者の利益に資すると判断した場合、その時点の運用期間の最終日が属する信託計算期間より以前に、当該本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部を売却することがあります。その結果、本件不動産受益権準共有持分の全部が売却された場合には、本受益権の全部が償還予定日より早期に償還されます。また、本件不動産受益権準共有持分の一部が売却された場合には、本受益権の元本一部払戻しとしての分配が行われます。</p> <p>なお、売却に当たっては、アセット・マネージャーは、当該売却に係る判断の根拠（早期売却下限価格を下回る価格で売却する場合におけるその理由及び売却先の決定経緯を含みますがこれらに限られません。）等について、アセット・マネージャーによる開示資料において記載する方針です。</p> <p>ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れの返済時期を予定返済期日（2030年12月25日）から最終返済期日（2031年12月25日）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分の全部又は一部を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分の全部又は一部が売却される場合があります。本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の強制売却事由が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。</p>
-------------	--

売却方針	<p>ただし、各本準共有者間協定書において、それぞれ、各準共有者が第三者に対して各本件不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、第三者との譲渡交渉に先立ち、他の準共有者に対し、当該本件不動産受益権準共有持分の取得に関して、買取りの機会を与える旨の優先交渉権が付与されると取り決められます。また、各本準共有者間協定書において、それぞれ、委託者が株式会社STFに対して各本件不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、株式会社STFに対し、譲渡希望価格その他の条件とともに、譲渡を希望する旨を書面により通知し、株式会社STFがかかる譲渡を承諾することで譲渡を行うことができると取り決められます。株式会社STFとの間で譲渡価格その他の条件が合意に至ることなく優先交渉の期間を満了した場合や、株式会社STFが譲受を希望しなかった場合には、委託者は、株式会社STF以外の第三者との間で各本件不動産受益権準共有持分の譲渡に係る交渉を行うことができると取り決められます。</p>
その他	<p>アセット・マネージャーは、受託者が実施する開示に関して、受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、投資家保護又はIR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成又は作成補助をします。なお、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の決算については、各信託計算期間終了日から2か月後以内の日を決算発表日（以下「決算発表日」といいます。）（初回の信託計算期間終了日は2026年8月末日、初回の決算発表日は2026年10月末日までの日）とし、本信託のウェブサイトにおいて公表する方針です。</p> <p>また、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合には、本受益権に関する情報は、本信託のウェブサイトに加え、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じても提供される予定です。なお、アセット・マネージャーは、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合には、ODXの定める規則に基づく本受益権に係る適時の情報提供等の書面の作成又は作成補助をします。</p>

本書の日付現在、本件不動産受益権の信託財産たる不動産について締結されているマスターリース契約に係る賃料については、いずれも当該マスターリース契約に定める期日までに支払われており、当該賃料について延滞はありません。また、当該不動産について締結されているエンドテナントとの間の賃貸借契約に係る賃料についても、2025年9月末日時点において、延滞はありません。

b 金銭

受託者は、本信託財産に属する金銭を株式会社三菱UFJ銀行の普通預金口座で預かります。

(ロ) 受託者（銀行勘定）、利害関係人、他の信託財産との取引

受託者は、本信託財産に属する金銭を株式会社三菱UFJ銀行の普通預金口座で預かります。

また、受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行規則（昭和57年大蔵省令第16号。その後の改正を含みます。）第23条第3項に定める場合に該当するときは、自ら、アセット・マネージャー又は委託先をして、受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託、本件不動産受益権準共有持分の信託設定、本件不動産受益権準共有持分の売買取引又は当該売買に係る媒介、投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の賃貸借取引、投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の管理、運用、処分業務等の委託又は受託、投資対象不動産の工事等の発注又は受注、投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の売買取引、投資対象不動産又は投資対象不動産の共有持分の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、借入れ及び本信託財産に対する担保設定、受託者の利害関係人に対する本受益権若しくは精算受益権の配当金、元本一部払戻金又は償還金の支払い並びにその他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引（これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。）に係る、(i)受託者、アセット・マネージャー若しくは委託先又はこれらの利害関係人と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）、(ii)他の信託財産と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）及び(iii)第三者との間において本信託財産のためにする自己取引等であって、受託者、アセット・マネージャー又は委託先が当該第三者の代理人となつて行うものを行うことができるものとします。

(ハ) 運用制限等

本件不動産受益権準共有持分及び金銭以外の保有はしません。

(二) 信託計算期間

毎年2月及び8月の各末日並びに信託終了日を計算期日とし、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。ただし、初回の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2026年8月末日（同日を含みます。）までとします。

(ホ) 収益金等の分配

本信託は、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を配当するものとします。詳細については、前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集（売出）要項 5 給付の内容、時期及び場所 (1) 分配金」をご参照ください。

(へ) 信託報酬等

a 受託者に関する信託報酬等

受託者は、本信託財産より、以下の信託報酬等を収受します。ただし、当初信託報酬は委託者より受託者に対して支払われます。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	<p>以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。</p> <p>当初信託報酬 = A + B + C</p> <p>A = 信託設定日時点の本信託の総資産（本信託の貸借対照表における総資産（本件不動産受益権準共有持分については、本不動産信託の信託財産である投資対象不動産及び敷金等の金銭のうち99%相当額を含むものとします。）をいいます。「(へ) 信託報酬等」において以下同じです。） × 0.7%（税込0.77%）</p> <p>B = 本信託契約締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者とその固有財産より本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額）</p> <p>C = 金139,210,000円（税込金153,131,000円）（アセット・マネジメント業務委託契約に基づき受託者とその固有財産より負担するアップフロント報酬相当額）</p> <p>当初信託報酬の支払時期は、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。</p>
期中信託報酬	<p>信託計算期間ごとに、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。</p> <p>期中信託報酬 = A × 0.1%（税込0.11%）（注） × B ÷ 365（1年を365日とする日割計算） + C</p> <p>A = 信託報酬の支払日である計算期日（以下、本(へ)において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日時点）の本信託の総資産</p> <p>B = 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間に含まれる実日数</p> <p>C = 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用（当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。）</p> <p>期中信託報酬の支払時期は、各計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。</p> <p>（注）2030年8月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降の信託計算期間においては、原則0.2%（税込0.22%）を上限としますが、精算受益者、受益者代理人及び受託者が別途協議のうえ定めます。</p>
売却時信託報酬	<p>以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。</p> <p>売却時信託報酬 = A × 0.2%（税込0.22%）</p> <p>A = 本件不動産受益権準共有持分（本信託の信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分。以下、本(へ)において同じです。）の売却日の直前の計算期日時点の本信託の貸借対照表における当該本件不動産受益権準共有持分の資産計上額</p> <p>売却時信託報酬の支払時期は、売却日の直後に到来する計算期日です。</p>
終了時信託報酬	<p>以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。</p> <p>終了時信託報酬 = A × 0.2%（税込0.22%）</p> <p>A = 信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産</p> <p>終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。</p>
清算時信託報酬	<p>以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）</p> <p>清算時信託報酬 = 信託終了日の翌日以降に生じる信託金の普通預金利息相当額</p> <p>清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が終了した日です。</p>

(注) 本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「Progmatt」の利用に関し、本信託財産から株式会社Progmatt及び受託者に対する報酬及び手数料の支払いは行われません。

b. アセット・マネージャーに関する報酬等

アセット・マネージャーは、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、本信託財産より、以下の期中運用報酬、インセンティブ報酬及び売却時報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
期中運用報酬	<p>アセット・マネジメント報酬計算期間（毎年2月及び8月の末日（同日を含みます。ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）に終了する6か月間をいいます。なお、初回のアセット・マネジメント報酬計算期間は、2026年8月末日（当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）までの期間をいいます。以下同じです。）ごとに以下の金額とし、各投資対象不動産ごとの金額内訳は括弧内に記載のとおりです。</p> <p>初回：金28,604,000円（税込金31,464,400円）（内訳：プレジオ弁天町：金18,571,000円（税込金20,428,100円）、プレジオ大正：金5,026,000円（税込金5,528,600円）、プレジオ森之宮：金5,007,000円（税込金5,507,700円））</p> <p>第2回以降：金20,881,000円（税込金22,969,100円）（内訳：プレジオ弁天町：金13,557,000円（税込金14,912,700円）、プレジオ大正：金3,669,000円（税込金4,035,900円）、プレジオ森之宮：金3,655,000円（税込金4,020,500円））</p> <p>ただし、第2回以降のアセット・マネジメント報酬計算期間における期中運用報酬は、当該アセット・マネジメント報酬計算期間中に本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却された場合は、(i)当該売却された物件について当該アセット・マネジメント報酬計算期間の開始日（当日を含みます。）から売却日（当日を含みます。）までの実日数を用いた日割額及び(ii)当該物件以外の物件の期中運用報酬の合計額とします。</p> <p>また、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間における期中運用報酬は、本件不動産受益権準共有持分が残存する場合の各本件不動産受益権準共有持分に係る最終回の期中運用報酬として金20,881,000円のうち、残存する各本件不動産受益権準共有持分に係るものの合計額（ただし、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間中に本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分が売却された場合は、(i)当該売却された物件について最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間の開始日（当日を含みます。）から売却日（当日を含みます。）までの実日数（業務委託者及び／若しくはアセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、それぞれ終了日又は地位の譲渡日までの期間の実日数とし、当該終了日及び地位の譲渡日の当日は含みません。）を用いた日割額及び(ii)当該物件以外の物件の最終回の期中運用報酬の合計額とします。）（千円未満切捨）とします。</p> <p>なお、期中運用報酬の支払時期は、アセット・マネジメント報酬計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該アセット・マネジメント報酬計算期間中に本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却された場合、受託者及び／若しくはアセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、終了日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。））です。</p>

種類	報酬の額及び支払時期
インセンティブ報酬	<p>アセット・マネジメント報酬計算期間ごとに、投資対象不動産に係る賃貸事業収入及び減価償却費相当額から、投資対象不動産に係る賃貸事業費用及び一定の金額を控除した金額に一定の料率（最大30%（税込33%））を乗じた金額（千円未満切捨）とします。</p> <p>ただし、初回のアセット・マネジメント報酬計算期間におけるインセンティブ報酬は、上記の金額に当該アセット・マネジメント報酬計算期間において受託者が本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を保有した期間の実日数（取得日当日を含みます。）を乗じ、2025年9月1日（同日を含みます。）から2026年2月末日（同日を含みます。）までの期間の実日数にて除した金額（千円未満切捨）とし、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間におけるインセンティブ報酬は、上記の金額に当該アセット・マネジメント報酬計算期間において受託者が本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を保有した期間の実日数（売却日の当日も含みます。ただし、受託者及び/若しくはアセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分の全部の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、それぞれ終了日又は地位の譲渡日までの期間の実日数とし、当該終了日及び地位の譲渡日の当日は含みません。）を乗じ、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間の実日数にて除した金額（千円未満切捨）とします。</p> <p>なお、インセンティブ報酬は、各アセット・マネジメント報酬計算期間に係る損益計算書の内容が確定後（但し、最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間については、当該アセット・マネジメント報酬計算期間中に本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分の全部が売却された場合、受託者及び/若しくはアセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分の全部の売却を完了しないまま本契約が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡したときにおいて、各々、売却日、終了日又は地位の譲渡日以降）、アセット・マネージャーが上記のインセンティブ報酬を計算の上、受託者に請求し、受託者は、アセット・マネージャーからインセンティブ報酬の請求を受けた場合、速やかに当該金額をアセット・マネージャーに支払うものとされています。</p>

種類	報酬の額及び支払時期
売却時報酬	<p>本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産1物件当たり金10,000,000円（税込金11,000,000円）を売却時報酬（固定）として、これに加えて、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の全部が売却された場合で、全ての本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産に係る(i)本件不動産受益権準共有持分の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）から当該売却時に本信託から支払われる仲介手数料を控除した金額の合計額又は(ii)投資対象不動産の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）から当該売却時に本信託から支払われる仲介手数料を控除した金額のうち99%相当額の合計額（以下「みなし売却価格」といいます。）が、ローン受益権及び精算受益権の当初の元本額の合計額に、本受益権の発行数に発行価格を乗じた金額を加えた金額のうち当該不動産信託受益権準共有持分又は投資対象不動産に対応する金額（金13,921,046,000円）（以下「基準金額」といいます。）を超える場合における当該超過額に12%（税込13.2%）を乗じた金額（千円未満切捨）（みなし売却価格が基準金額を超えない場合には0円とします。）とします。</p> <p>売却時報酬の支払時期は、全ての本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産に係る売却代金を受領した日（ただし、売却時報酬（固定）としての金10,000,000円（税込金11,000,000円）の報酬については、各本件不動産受益権準共有持分又は各投資対象不動産に係る売却代金を受領した日）です。</p>

c. 受益者代理人に関する報酬

受益者代理人は、本信託財産より、各報酬支払期日（以下に定義します。以下同じです。）において、以下の受益者代理人報酬を収受します。

報酬計算期間（以下に定義します。）ごとに金500,000円（税込金550,000円）

報酬計算期間とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年2月末日及び8月末日並びに信託終了日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）をいいます。

なお、6か月に満たない期間及び6か月を超える期間については、1年を365日として日割りにより計算した金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とします。ただし、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から初回の報酬支払期日（同日を含みます。）までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の2月又は8月に到来する報酬支払期日（同日を含みません。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。

d. 当初取扱金融商品取引業者に関する報酬等

当初取扱金融商品取引業者は、受益権取扱事務委託契約に基づく手数料として、本信託財産より、手数料計算期間（以下に定義します。以下同じです。）ごとに、以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として、受託者と当初取扱金融商品取引業者が別途合意する金額を収受します。

手数料の上限額 = (A × 0.20% (税込0.22%)) × B ÷ 365 (1年を365日とする日割計算)

A = 各計算期日の直前の計算期日時点（初回の計算期日の場合は信託設定日時点）の本受益権の1口当たり元本金額（受益権調整引当額を含みません。小数点以下は切捨てます。）に、同時点で当初取扱金融商品取引業者が自己口において保有する本受益権の数量及び顧客口において管理する本受益権の数量の合計を乗じた金額

B = 当該計算期日に終了する信託計算期間に含まれる実日数

手数料計算期間とは、各計算期日の翌日（当日を含みます。）から、その直後に到来する計算期日（当日を含みます。）までの期間を手数料計算期間とする。ただし、初回の手数料計算期間は、信託設定日（当日を含みます。）からその直後に到来する計算期日（当日を含みます。）まで

す。

業務委託料の支払時期は、該当する手数料計算期間の手数料について、当初取扱金融商品取引業者から請求があった日の属する月の翌月末日（当該日が営業日ではない場合は、前営業日とします。）です。

e. その他費用

上記に加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます（ただし、本信託契約締結日付（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みません。）までの間に金銭消費貸借契約に基づき発生するブレイクファンディングコスト（注）その他の損害等（もしあれば）については、受託者は委託者と協議のうえ、委託者が、自ら又はその親会社をして、かかる損害等を負担し、又は負担させるものとします。）。なお、投資対象不動産及び本件不動産受益権に関して発生する費用については、本件不動産受益権準共有持分に係る受託者の準共有持分割合に応じて負担します。

- ・ 本受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用
- ・ 精算受益権の発行及び私募に関して受託者の負担する一切の費用
- ・ 有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成及び監査に関連する費用
- ・ 投資対象不動産（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分）に係る固定資産税及び都市計画税並びに減価償却費
- ・ 不動産管理处分信託契約に基づき投資対象不動産の管理を委託するプロパティ・マネジャーに対する報酬
- ・ 投資対象不動産に係る保険料及び小修繕費
- ・ 投資対象不動産の共有持分に係る鑑定評価書、エンジニアリング・レポート及びマーケットレポートの取得費用
- ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託契約に規定された不動産信託受託者に対する信託報酬、その他本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の維持に要する費用
- ・ 本借入れに係る利息、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）その他の費用
- ・ 本借入れに追加して行われる新たな借入れに係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）
- ・ リファイナンスによる借入れ（もしあれば）に係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）
- ・ 貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- ・ 本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分）（該当する場合）の売却に係る費用
- ・ 税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
- ・ 本件不動産受益権準共有持分の、委託者から受託者に対する信託譲渡に係る（本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の受益者としての）受託者の負担する本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の受託者に対する信託報酬及び司法書士に対する報酬並びに本信託に関して発生する司法書士に対する報酬（もしあれば）
- ・ （本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には）STARTにおける、本受益権を表章するセキュリティ・トークンの取扱いに関して受託者の負担する一切の費用・手数料
- ・ その他、本信託の維持に要する費用

（注） 本借入れ関連契約において定められる、期限前返済その他の所定の事由が生じた場合に受託者がレンダーに支払うことを要する金銭をいいます。以下同じです。

（ト） 信託財産の交付

受託者は、信託期間満了日（2040年8月31日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2040年5月3日、信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。以下同じです。）又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。以下同じです。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が残存する場合には、当該日から60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「信託財産売却期限」といいます。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意する場合には、当該合

意する期限を信託財産売却期限とします。)までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権準共有持分(本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分。以下、本(ト)において同じです。)を合理的な価格で売却するものとします。

上記にかかわらず、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権準共有持分を合理的な価格で売却することができるものとします。なお、本件不動産受益権準共有持分の売却後、本件不動産受益権準共有持分に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権準共有持分の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権準共有持分の譲受人の間で行うものとします。

(チ) 信託事務の委託

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をアセット・マネージャー、当初取扱金融商品取引業者及び株式会社東京共同会計事務所へ委託します。なお、受託者は、当該信託事務の一部の委託として、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権準共有持分の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。

上記のほか、受託者は、精算受益者又は受益者代理人の指図に従い、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者(利害関係人を含みます。)に委託することが適当であると判断した場合には、当該業務を当該第三者に委託することができます。また、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえで、受託者に対し、受益者代理人及び精算受益者が指名する者に対して、信託事務の一部を委託することを求めることができます。

(リ) 信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

本信託は、(i)信託期間満了日の120日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が残存するときには、当該本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分の全てが売却された日又は信託財産売却期限のいずれか早い日の60日後の日(当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。)を、(ii)それ以外の場合には、信託期間満了日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日の60日後の日(当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。)を信託終了日として終了します。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意する場合には、当該合意する日を信託終了日とします。

③【委託者の義務に関する事項】

委託者は、本信託契約に明示されたものを除き、受託者、本受益者又は精算受益者に対して義務を負いません。

④【その他】

(イ) 精算受益権

精算受益権については、信託法第185条第1項に規定する記名式の受益証券を発行します。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

精算受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。精算受益権の譲渡は、当該精算受益権に係る受益証券を交付して行わなければならない。また、その対抗要件は、当該精算受益権の譲渡人及び譲受人による受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換に係る共同請求に基づき、受託者が当該譲渡を受益権原簿に記録することにより、具備されます。なお、本借入関連契約に基づく担保権を除き、精算受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。

アセット・マネージャーが辞任、解任その他理由の如何を問わず不在となったときは、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに後任のアセット・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。また、アセット・マネージャーについて、業務を遂行する

ために必要な資格、許認可等を喪失したとき、倒産手続等の開始の申立があったとき等本信託契約に定める一定の事由が生じた場合には、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに当該アセット・マネージャーに代えて、後任のアセット・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。なお、受益者代理人及び精算受益者は、後任のアセット・マネージャーの選任を行う場合、受託者の事前の書面による承諾を得なければなりません。

受託者は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定に従い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れを行うことができるものとされています。

本信託契約又は信託法その他の法令等に基づく受益者の意思決定が必要な場合には、当該意思決定は、受益者代理人及び精算受益者の合意（ただし、受益者代理人が不存在の場合には精算受益者の決定）により行うものとされています。ただし、受託者が意思決定を要請したときから60日以内に受益者代理人及び精算受益者の合意が形成されない場合は、当該意思決定は精算受益者の決定により行います。その他、精算受益者は、以下の事項を含む本信託契約所定の事項について、本信託契約に定めるところに従い、受益者代理人とともに、又は単独で、受託者に指図することがあります。

- a 本信託の信託業務の一部又は信託業法第22条第3項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含みます。）に委託する場合の指図
- b 本信託財産に関し訴訟その他の法的手続等を遂行する場合の指図（なお、指図に基づく受託者による訴訟等の追行に当たっては、受託者の承諾が必要となります。）
- c 本借入れに係る債務を担保するための、投資対象不動産の共有持分に対する担保権の設定
また、精算受益者は、信託財産状況報告書及び信託業法第29条第3項に規定する情報の提供を受けるほか、受託者から本信託契約所定の事項について通知等を受けるものとされています。
本信託については、受託者は、精算受益者に対し、最終配当以外に配当は行いません。
精算受益権の信託終了時の元本償還及び最終配当については、後記「(二) 終了時の換金」及び「(ホ) 最終信託配当及び元本償還」をご参照ください。

(ロ) ローン受益権

ローン受益権については、信託法第185条第2項により、ローン受益権を表示する受益証券は発行されません。また、ローン受益権は電子記録移転有価証券表示権利等に該当しません。ローン受益権の当初の元本額は金9,341,036,000円ですが、受託者は、本借入れに係る貸付実行日において、本借入れ（タームローン）による借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行います。

(ハ) 信託の終了事由

以下の事由が発生した場合、本信託は終了することとされています。

- a 信託期間が満了した場合
- b 信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由が発生した場合
- c 法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第2条第29号ハに規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合
- d 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されない場合
- e 本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産受益権準共有持分の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、投資対象不動産又は本件不動産受益権準共有持分が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされた場合
- f 委託者、本受益者、精算受益者又は受託者が本信託契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかった場合
- g (i) 本受益権の募集、(ii) ケネディクス株式会社に対する精算受益権の譲渡又は(iii) 本借入れのいずれかが中止された場合
- h 全ての本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分）が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「(二) 終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。）

また、受託者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、本信託の終了を決定することができ

- るものとされており、この場合、本信託は本信託契約に定める日に終了します。
- i 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っている全ての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されない場合
 - j 全ての本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合
 - k 本信託の信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断した場合
 - l 受託者が、本信託を終了することが本受益者及び精算受益者に有利であると判断した場合
 - m 受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合
 - n 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合
- さらに、信託設定日までに、本件不動産受益権準共有持分に係る売買契約に基づき、いずれかの本件不動産受益権準共有持分が適法に本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の前受益者から委託者に譲渡されない場合、本信託契約は、信託設定日において直ちに当然に終了します。

(二) 終了時の換金

受託者は、信託財産売却期限までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権準共有持分（本信託財産が投資対象不動産の共有持分である場合には投資対象不動産の共有持分。以下、本(二)において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。

ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部を合理的な価格で売却することができるものとします。

本件不動産受益権準共有持分の売却後、本件不動産受益権準共有持分に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のものは、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権準共有持分の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権準共有持分の譲受人の間で行うものとします。

受託者は、善良な管理者の注意をもって事務を遂行する限り、上記に基づく売却又は受託者による判断の結果について、一切の責任を負いません。

(ホ) 最終信託配当及び元本償還

本信託は、最終信託配当支払日に、本受益者及び精算受益者に対して最終信託配当及び元本償還を行います。かかる最終信託配当及び元本償還の支払手続は、本信託契約及び本信託契約に基づき規定される事務取扱要領に従って行われます。本信託契約及び本書の日付現在の事務取扱要領に基づく支払手続の概要は以下のとおりです。

<本受益者に対する最終信託配当及び元本償還>

受託者は、信託終了日から最終信託配当支払日までの間の任意の日に、信託終了日における事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報を参照の上、当該時点における本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

アセット・マネージャーは、信託終了日までに、本受益権の償還金額及び最終配当金額を決定し、受託者に通知します。かかる通知は、最終信託配当比率を通知することにより行います。

受託者は、アセット・マネージャーから当該通知を受領した場合、当初取扱金融商品取引業者が(i)顧客口及び自己口において管理する本受益権の最終信託配当金額及び償還金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、当初取扱金融商品取引業者及び受託者が別途合意する最終信託配当金明細及び償還金明細の交付日（以下「最終配当・償還金明細交付日」といいます。）の事務取扱要領に定める期限（以下、本段落において、「最終配当・償還金明細送付期限」といいます。）までに、(i)最終配当金明細（自己口分を除きます。）、(ii)当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した償還金明細並びに(iii)自己口において管理する本受益権の償還金、最終配当金及び控除した源泉徴収金額を記載した支払通知書を当初取扱金融商品取引業者に送付します。ただし、最終信託配当金明細及び償還金明細を最終配当・償還金明細送付期限までに当初取扱金融商品取引業者に送付できないことが判明した場合には、受託者は直ちに（ただし、遅くとも最終配当・償還金明細交付日の午後4時までに）その旨及び送付予定時刻を当初取扱金融商品取引業者に通知します。

受託者は、最終信託配当支払日の午前11時までに、上記の最終配当金明細及び償還金明細に記載された最終信託配当金額及び償還金額（いずれも自己口分の源泉徴収金額の控除後）の合計額に相当する金銭を当初取扱金融商品取引業者に対して支払います。

当初取扱金融商品取引業者は、最終信託配当支払日に、(i)最終信託配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点で「Progmat」に記録されている、当初取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、本受益権の最終信託配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該最終信託配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行うとともに、(ii)償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日の終了時点で「Progmat」に記録されている、当初取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、本受益権の償還金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該償還金に係る源泉所得税等を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、当該各本受益者に対して、それぞれ、最終信託配当金及び償還金の支払いである旨を通知します。

<精算受益者に対する最終信託配当及び元本償還>

最終信託配当支払日に、受託者は、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の開始時点の精算受益者及び償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日の終了時点の精算受益者に対して、それぞれ、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配し（ただし、最終信託配当支払日時時点で本信託財産に残存している金額を上限とし最大で45,799円となります。）、精算受益権の元本（ただし、最終信託配当支払日時時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）を償還します。

<最終信託配当及び元本償還に係る支払いの優先順位>

受託者は、最終信託配当支払日において、本信託財産に属する金銭から公租公課留保金及び最終信託費用留保金を控除した金額から、以下の優先順位に従って本受益者及び精算受益者に対する支払いを行うものとします。

- a 精算受益者への元本交付（なお、精算受益者が信託終了日までに発生した損失を負担している場合は、損失を補填するまでの金額を充当し支払うものとします。）
- b 本受益者への元本交付（なお、本受益者が信託終了日までに発生した損失を負担している場合は、損失を補填するまでの金額を充当し支払うものとします。）
- c 本受益者への配当交付
- d 精算受益者への配当交付

受託者は、受託者に善管注意義務違反がある場合を除き、上記に基づく処理の結果に関して本受益者及び精算受益者に生じ得る一切の損害等について責任を負いません。

(へ) カストディアンによる業務

カストディアンは、(i)当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）との間で、引受契約締結日付で業務委託基本契約（保護預り・自己口分）及び業務委託個別契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、(ii)委託者及び引受人との間で、引受契約締結日付で業務委託契約書（当初受益者分）を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行います。

(ト) 当初取扱金融商品取引業者への業務の委託

受託者は、当初取扱金融商品取引業者との間で、引受契約締結日付で受益権取扱事務委託基本契約及び受益権取扱事務委託個別契約を締結します。

当初取扱金融商品取引業者は、受託者から受益権取扱事務委託契約に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほか、受託者及び当初取扱金融商品取引業者は、①本受益権発行時の「Progmat」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、②本受益権移転に係る名義書換手続として、「Progmat」への移転情報の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「Progmat」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

(チ) 本信託契約の変更等

受託者は、本信託の目的に反しないことが明らかであるとき又はやむを得ない事情が発生したときは、その裁量により、本信託契約を変更することができます。なお、受託者は、信託法第149条第2項に定める通知は行わないものとされています。かかる変更には、適用ある法令等の改正又は解釈の変更その他事情の変更により、受託者の責任、負担若しくは受託者が行うべき事務が加重され又は受託者の権利が制限される場合に行う変更であって、本信託の目的に反しないこと並びに本受益者及び精算受益者の利益に適合することが明らかであるときも含まれます。

上記にかかわらず、(i)本信託について信託法第103条第1項第1号から第4号までに掲げる事項に係る信託の変更（ただし、信託法第103条第1項第4号に掲げる受益債権の内容の変更については、本信託の商品としての同一性を失わせ、本受益者及び精算受益者の利益を害する変更に限ります。以下、本(チ)において「重要な信託の変更」といいます。）がなされる場合及び(ii)かかる重要な信託の変更には該当しないものの、以下のいずれかに関する変更であって本信託の商品としての同一性を失わせることとなる変更（以下、本(チ)において「非軽微な信託の変更」といいます。）がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得したうえで、あらかじめ、変更内容及び変更について異議ある本受益者は一定の期間（ただし、1か月以上とします。）内にその異議を述べるべき旨等を、日本経済新聞へ掲載する方法により公告するとともに知れている本受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた本受益者の有する本受益権の口数が総本受益権口数の2分の1を超えなかったときには、本信託契約を変更することができます。なお、アセット・マネージャーの交代、受益者代理人の報酬の変更、信託配当支払日及び最終信託配当支払日の変更（関連する信託配当に係る事務手続の変更を含みます。）並びに本信託契約締結日以降にその適用が開始する改正後の税法及び受益証券発行信託計算規則に基づき、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を超える金額の分配を利益の配当ではなく受益権の元本の払戻しとして取り扱うために行う本信託契約の変更は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

- a 本受益者及び精算受益者に関する事項
- b 受益権に関する事項
- c 信託財産の交付に関する事項
- d 信託期間、その延長及び信託期間中の解約に関する事項
- e 信託計算期間に関する事項
- f 受託者の受ける信託報酬その他の手数料の計算方法並びにその支払の方法及び時期に関する事項
（ただし、2030年8月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降の信託計算期間において、期中信託報酬の算式における「 $A \times 0.1\%$ （税込0.11%）」のうち、「0.1%（税込0.11%）」の数値を、「0.2%（税込0.22%）」又はそれ以下の数値に変更する場合があります。）
- g 受託者の辞任及び解任並びに新たな受託者の選任に関する事項
- h 信託の元本の追加に関する事項
- i 受益権の買取請求に関する事項
- j その他本受益者及び精算受益者の利益を害するおそれのある事項

また、上記のいずれにも該当しない場合には、委託者、受託者、精算受益者及び受益者代理人の合意により本信託契約を変更することができるものとします。ただし、委託者が解散その他の事由により消滅している場合には、委託者の同意は不要とします。

(リ) 本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、本信託契約締結日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である貸付実行日付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の本借入関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行います。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、本借入れに係る債務を一切承継しないものとされています。

受託者は、本借入れに係る債務を担保するため、本件不動産受益権準共有持分に対して質権を設定するとともに、各本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合における、投資対象不動産の共有持分への抵当権設定を合意します。また、あわせて、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合における、各投資対象不動産の共有持分に係る保険金請求権に対し、停止条件付質権設定を合意します。

なお、受託者は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定に従い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れを行うことができます。

本借入れに伴い、受託者は、配当停止事由が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払いを行えない旨が合意される予定です。

また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。

また、本借入れのリファイナンスが行われた場合に、上記と同様の強制売却事由等が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。

(2) 【受益権】

① 受益者集会に関する権利

該当事項はありません。

② 受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第2条第7項に規定する受益債権を意味します。

本信託に係る受益権は、ローン受益権、本受益権及び精算受益権の3種類とし、本信託の設定時における各受益権の当初の元本額は以下のとおりとします。また、ローン受益権及び精算受益権の発行数は、各1個とします。

・ローン受益権	金9,341,036,000円（1個の金額）
・本受益権	総額金6,211,854,000円（1口当たり金135,630円）
・精算受益権	金10,000円（1個の金額）

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

本受益権について、信託法第185条第2項により受益証券は発行されません。本受益権については、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するものとします。

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

また、本受益者全ての代理人として、信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権以外の全ての本受益者の一切の権利は受益者代理人が有し、受益者代理人が本受益者に代わって本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）を行い、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については受益者代理人を相手方として行います。

④ 受益権の譲渡

本受益権は、本受益者が口座を開設する当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。

本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、本受益権の受渡期日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります（STARTにおける取扱いは上記のとおりその申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いが開始される日（STARTにおける取引開始日）は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）。本受益権は、取引開始日より、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に代わって、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によるみ取引を行うことができることとなる見込みです。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

いずれの場合であっても、本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「Progmatt」を介して譲渡することにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。受託者の承諾は、「Progmatt」を介した譲渡のみによって行われます。本受益権の譲渡に係る制限並びに譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る手続の詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

⑤ 課税上の取扱い

本書の日付現在、本信託及び日本の居住者又は内国法人である本受益者に関する課税上の一般的取扱いは以下のとおりです。なお、税法等の改正やその解釈の変更等がされた場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の本受益者の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

本信託は、税法上、特定受益証券発行信託として取り扱われます。特定受益証券発行信託は集団投資信託に該当するため、受益者等課税信託と異なり、本受益者は信託財産に属する資産及び負債を有するものとみなされることはなく、また、信託財産に帰せられる収益及び費用が本受益者の収益及び費用とみなされることもありません。

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（本書の日付現在、収益の分配のうち当期末処分利益を超える部分（利益超過分配）を含むと解されています。ただし、2026年4月1日以降に当期末処分利益を超える分配が行われる場合には元本の払戻しとして整理され、後述のとおり取り扱われます。以下、本⑤において同じです。）は、20.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%）及び5%の地方税の合計）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。

本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、(i)申告不要とすること、又は(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i)申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収及び特別徴収のみで課税関係が終了します。(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失等と損益通算をすることができます。また、本受益権の譲渡損益及び償還損益（2026年4月1日以後に元本の払戻しが行われる場合には、当該元本の払戻しによる損益が含まれます。以下、本⑤において同じです。）は、原則として、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となりますが、特定口座（源泉徴収選択口座）において生じた本受益権の譲渡損益及び償還損益については、申告不要の取扱いを受けることが可能です。必要な手続は当初取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。なお、本受益権はNISA口座の対象外となります。

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配は、15.315%（15%の所得税及び復興特別所得税（所得税額の2.1%）の合計）の税率で源泉徴収されます。また、本受益権の収益の分配、譲渡損益及び償還損益については、法人税に係る所得の金額の計算上、益金の額又は損金の額に算入されます。

⑥ 本商品の特徴

本受益権は、国内大手として不動産アセット・マネジメント事業の豊富な実績を有するケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。）による、不動産信託受益権の運用による特定受益証券発行信託（法人税法第2条第29号ハ）を活用した電子記録移転有価証券表示権利等（いわゆる「トークン化有価証券（セキュリティ・トークン）」）であり、「公募型不動産セキュリティ・トークン」と呼称されるべきものであると委託者は考えています。



本受益権の対象となるスキーム図は上記のとおりであり、本受益権の裏付資産は本件不動産受益権準共有持分となります。

委託者が考える本商品の主な特徴は以下の3点です。

＜セキュリティ・トークンを用いた不動産投資の特徴＞

セキュリティ・トークンを用いることで、個人では投資困難な用途及び大規模な物件に、小口の証券投資の形で投資することが可能となります。小口不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITの投資ポートフォリオ（複数物件）と比べ、証券化の裏付けとなる投資対象の物件が少数の不動産（賃貸マンション）であるために何に投資しているかが明確です。

セキュリティ・トークンに係る保有期間中の本受益権の収益の分配（本書の日付現在、利益超過分配を含むと解されていますが、2026年4月1日以降においては利益超過分配は元本の払戻しとして整理されます。）に伴う保有期間中の所得税及び売却時の売却益に係る所得税は、個人である本受益者に対する本受益権の課税の場合はそれぞれ配当所得及び上場株式等に係る譲渡所得等の扱いとなり、また、いずれも確定申告をすることにより申告分離課税が適用されます。

セキュリティ・トークンが対象とする裏付資産の運用及び売却は不動産運用の専門家であるアセット・マネージャーが運用成果の極大化を目指して行います。そのため、セキュリティ・トークンに対する投資者は自ら運用管理及び売却を行う必要はなく、専門家による運用成果を享受できます。

本受益権は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。この場合、本件不動産受益権準共有持分の鑑定評価額に基づく一口当たり純資産額（以下「NAV」といいます。）等を基準に、当初取扱金融商品取引業者が定める価格での売買により換金することが可能です（売買の手続その他の詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。）。

① 投資対象が明確かつ個人では投資困難な用途や大規模な物件への投資が可能

	現物不動産	セキュリティ・トークン	J-REIT
裏付けとなる投資対象	単一不動産	単一又は少数の不動産	複数不動産
投資単位	大口投資	小口投資(証券)	小口投資(証券)

② J-REITと同様に有価証券税制が適用される不動産投資商品

	現物不動産	セキュリティ・トークン	J-REIT
保有期間中の所得税	不動産所得(総合課税)	配当所得(申告分離課税等)	配当所得(申告分離課税等)
売却時の所得税	土地建物等に係る譲渡所得(申告分離課税)	上場株式等に係る譲渡所得(申告分離課税等)	上場株式等に係る譲渡所得(申告分離課税等)

③ 専門家の運用管理により、運用期間及び売却時における運用成果の極大化を目指します

	現物不動産	セキュリティ・トークン	J-REIT
運用管理	不動産保有者	専門家	専門家
運用期限	無	有	無

＜市況の変化を見極め、運用期間の延長・不動産受益権準共有持分の売却・受益権の元本償還を実施＞

アセット・マネージャーが、不動産市況の変化を見極め、柔軟に運用期間の延長・本件不動産受益権準共有持分の売却・本受益権の元本償還を実施することを目指します。

アセット・マネージャーは、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日までに、以下の(i)から(iii)までの全ての要件を満たすと判断した場合には、当初運用期間が満了した日から5年程度の期間、本信託の当初運用期間を延長し、運用を継続することができます。アセット・マネージャーは、当初運用期間を延長することを決定した場合には、運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されることとあわせ、本信託のウェブサイトにおいて公表し、本借入れ（タームローン）のリファイナンスを行います。なお、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、当該決定を、当初運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日に行う予定です。

- (i) 本借入れ（タームローン）のリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること
- (ii) 当初運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社とその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることを見込まれること
- (iii) 当初運用期間を延長した際に、延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること

また、アセット・マネージャーは、延長後の運用期間においても、延長後の運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日までに、以下の(i)から(iii)までの全ての要件を満たすと判断した場合には、その時点の運用期間が満了した日から5年程度の期間、本信託の運用期間を延長し、運用を継続することができます。アセット・マネージャーは、その時点の運用期間を延長することを決定した場合には、その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施されることとあわせ、本信託のウェブサイトにおいて公表し、その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを行います。なお、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、当該決定を、その時点の運用期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決算発表日に行う予定です。

- (i) その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること
- (ii) その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社とその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることを見込まれること
- (iii) 運用期間を延長した際に、その延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること

なお、運用期間の延長は上記の要件を充足する限りにおいて、5年程度の期間ごとを1回として最大2回実施可能ですが、本信託の信託期間満了日である2040年8月末日を上限とします。

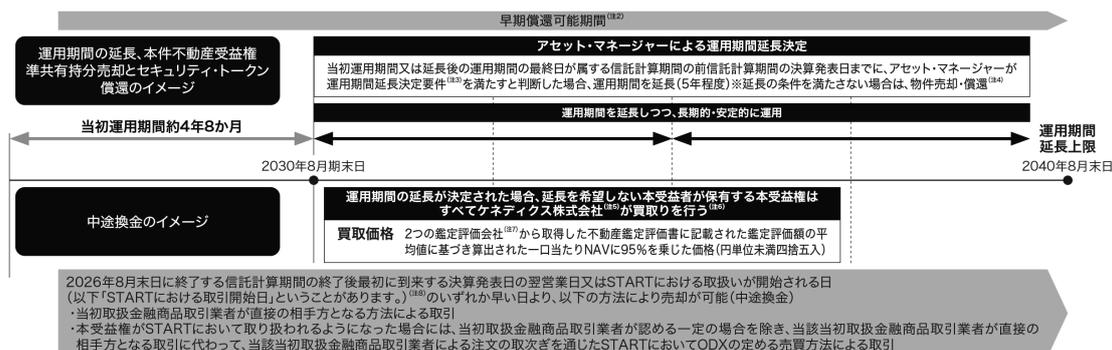
運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について行われるケネディクス株式会社による本受益権の買取手続の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 <運用期間延長時のケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について>」をご参照ください。

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、当初運用期間又は延長後の運用期間の最終日までに本件不動産受益権準共有持分の売却を完了する方針です。しかし、アセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分の売却活動を実施したにもかかわらず、想定される本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価格を相当程度下回ると判断する場合、その時点の運用期間の最終日から最長3年間の売却期間（以下「延長売却期間」といいます。）を設定し、当該延長売却期間中のいずれかの時期に本件不動産受益権準共有持分の売却を実施します（なお、かかる延長売却期間の設定は、特定の運用期間の満了後、当該特定の運用期間の延長が行われない場合に限り行われ、延長売却期間の設定後は、運用期間の延長はできないものとします。また、延長売却期間が設定された場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は行われません。）。なお、延長売却期間は、信託期間満了日を超えてはならないものとします。

ただし、アセット・マネージャーは、当初運用期間又は延長後の運用期間における各信託計算期間において本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部を早期売却する場合があります。具体的には、アセット・マネージャーが、各本件不動産受益権準共有持分の売却価格が設定された早期売却下限価格（早期売却下限価格の詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み (1) 信託の概要 (2) 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (イ) 管理及び処分の方

法について a 本件不動産受益権準共有持分」をご参照ください。以下同じです。)を上回ると判断する場合、又は経済環境や不動産の運用状況等の変化により、投資対象不動産の価値を維持することが困難若しくは投資対象不動産の安定的な運用が見込まれず、その時点において当該本件不動産受益権準共有持分を売却することが本受益者の利益に資すると判断した場合、その時点の運用期間の最終日が属する信託計算期間より以前に、当該本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部を売却することがあります。その結果、本件不動産受益権準共有持分の全部が売却された場合には、本受益権の全部が償還予定日より早期に償還されます。また、本件不動産受益権準共有持分の一部が売却された場合には、本受益権の元本一部払戻しとしての分配が行われます。

＜ 予定償還、早期償還及び運用期間の延長のイメージ図 ＞

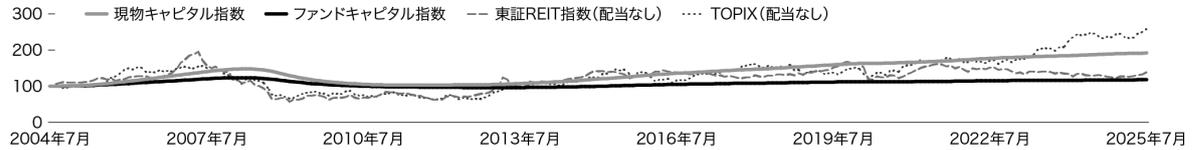


- (注1) 上記は、当初運用期間、運用期間の延長、運用期間延長上限及び早期償還の関係について整理したイメージ図であり、上記図表の時期に運用期間が必ず延長されることや、本件不動産受益権準共有持分の売却・早期償還が行われることを保証又は約束するものではありません
- (注2) アセット・マネージャーが、各本件不動産受益権準共有持分の売却価格が設定された早期売却下限価格を上回ると判断する場合、又は経済環境や不動産の運用状況等の変化により、投資対象不動産の価値を維持することが困難若しくは投資対象不動産の安定的な運用が見込まれず、その時点において当該本件不動産受益権準共有持分を売却することが本受益者の利益に資すると判断した場合、本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部が売却されることがあり、その結果、その時点の運用期間の最終日が属する信託計算期間より以前に、早期償還する可能性があります。
- (注3) アセット・マネージャーが、運用期間延長を決定する際の要件（運用期間延長決定要件）は、以下の (i) から (iii) までの全てです。
- (i) その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること
 - (ii) その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社(注5)がその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること
 - (iii) 運用期間を延長した際に、その延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること
- (注4) 運用期間の延長を決定する際の要件のいずれかを満たさない場合は、アセット・マネージャーは、原則としてその時点の運用期間の最終日まで本件不動産受益権準共有持分の売却を行います。アセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分の売却活動を実施したにもかかわらず、想定される本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価格を相当程度下回ると判断する場合、その時点の運用期間の最終日から最長3年間の延長売却期間を設定することがあり、当該延長売却期間中のいずれかの時期に本件不動産受益権準共有持分の売却を実施します（なお、かかる延長売却期間の設定は、特定の運用期間の満了後、当該特定の運用期間の延長が行われない場合に限り行われ、延長売却期間の設定後は、運用期間の延長はできないものとします。また、延長売却期間が設定された場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は行われません。）。なお、延長売却期間は、信託期間満了日を超えてはならないものとします。
- (注5) ケネディクス株式会社が指定する第三者も含まれます。別途記載する場合を除き、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に関する記述について、同じです。
- (注6) 買取手続の応募方法については、(i)本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合、応募を行う本受益者は取扱金融商品取引業者に対して買取手続の応募期間（以下「買取応募期間」といいます。）内に本受益権の譲渡を行ったのち、当該取扱金融商品取引業者（ただし、当初取扱金融商品取引業者としての株式会社スマートプラスが保護預りを行う本受益権については、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が指定する第三者に対して本受益権の譲渡を申込みものとし、(ii)本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、運用延長公表日（後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 < 運用期間延長時のケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について >」に定義します。以下同じです。）に、アセット・マネージャーが買取手続の応募方法を公表するものとします。
- (注7) ケネディクス株式会社が委託する、受託者又はアセット・マネージャーが投資対象不動産の鑑定評価を依頼した鑑定評価会社とは異なる鑑定評価会社です。
- (注8) STARTにおける取扱いは、その申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取引開始日は、本書の日付現在未定です。

＜不動産価格や不動産ファンドの純資産額（NAV）における過去の価格推移＞

本受益権の元本償還については、本件不動産受益権準共有持分の売却後に行われます。

本受益権の元本償還の資金は、原則として、本件不動産受益権準共有持分の売却代金が原資となります。以下のとおり、不動産価格や不動産ファンドの純資産額（NAV）における過去の短期的な価格変動は、J-REITや上場株式と比較して相対的に小さくなる傾向にありました。



(注1) 2004年7月末日から2025年7月末日までの期間について、一般社団法人不動産証券化協会（ARES）が公表している「Ares Japan Property Index (AJPI)」及び「Ares Japan Fund Index (AJFI)」を基に作成しています。

(注2) 「現物キャピタル指数」はAJPIのキャピタル収益率を、「ファンドキャピタル指数」はAJFIのLTV（LTV40以上60未満）キャピタル収益率を、それぞれ使用し、2004年7月末日時点の指数を100として指数化しています。なお、AJPI及びAJFIともに、2025年2月から2025年7月までの数値は速報値です。

(注3) 上図は、過去の実績であり、将来の動向や本受益権の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

⑦ インベストメントハイライト

本商品は、大阪市の再開発/都市開発エリアに立地し、中心部までのアクセスの良好な賃貸向け築浅レジデンスへの「希少な投資機会」を提供するものです。投資対象不動産の稼働維持及び賃料上昇による分配金の安定成長を目指します。

委託者が考える、本商品に投資する意義は以下のとおりです。

1 大阪市内東西の都市開発エリアに立地

- 湾岸エリアと大阪城周辺エリアである大阪市の東西に立地
- EXPO2025 大阪・関西万博開催や統合型リゾート計画等、湾岸エリアの開発による、大阪経済圏の成長期待
- 大学キャンパスの新たな開設や森之宮新駅の新設予定など、大阪城周辺エリアにおける再開発の進展

2 職住近接ニーズを満たす交通アクセス

- JR大阪環状線とOsaka Metroの複数路線が利用できる最寄り駅
- 大阪駅(梅田)、なんば、本町、心斎橋まで30分圏内
- 自由時間の増加やワークライフバランスの向上に繋がる職住近接ニーズの継続

3 充実した設備を有する1LDK築浅ポートフォリオ

- シングル向けと比較して広めの1LDKで構成された築浅物件(2024年竣工)
- 無料Wi-FiやReFaのシャワーヘッド(一部住戸)等、充実した設備
- テレワークにも使用できるオリジナルワイドカウンターの設置(一部住戸)

本物件への「投資機会としての希少性」

J-REITの主要な投資資産である賃貸住宅のうち、本物件と同じ市区町村に所在し、1LDK中心の賃貸住宅を保有するJ-REITは存在せず、本商品は不動産投資有価証券としての希少性を有していると考えています。



(出所) J-REITに係る公表資料等に基づき、ケネディクス株式会社にて算出

⑧ 投資対象不動産 ポートフォリオの特徴

(イ) 大阪市の開発計画について

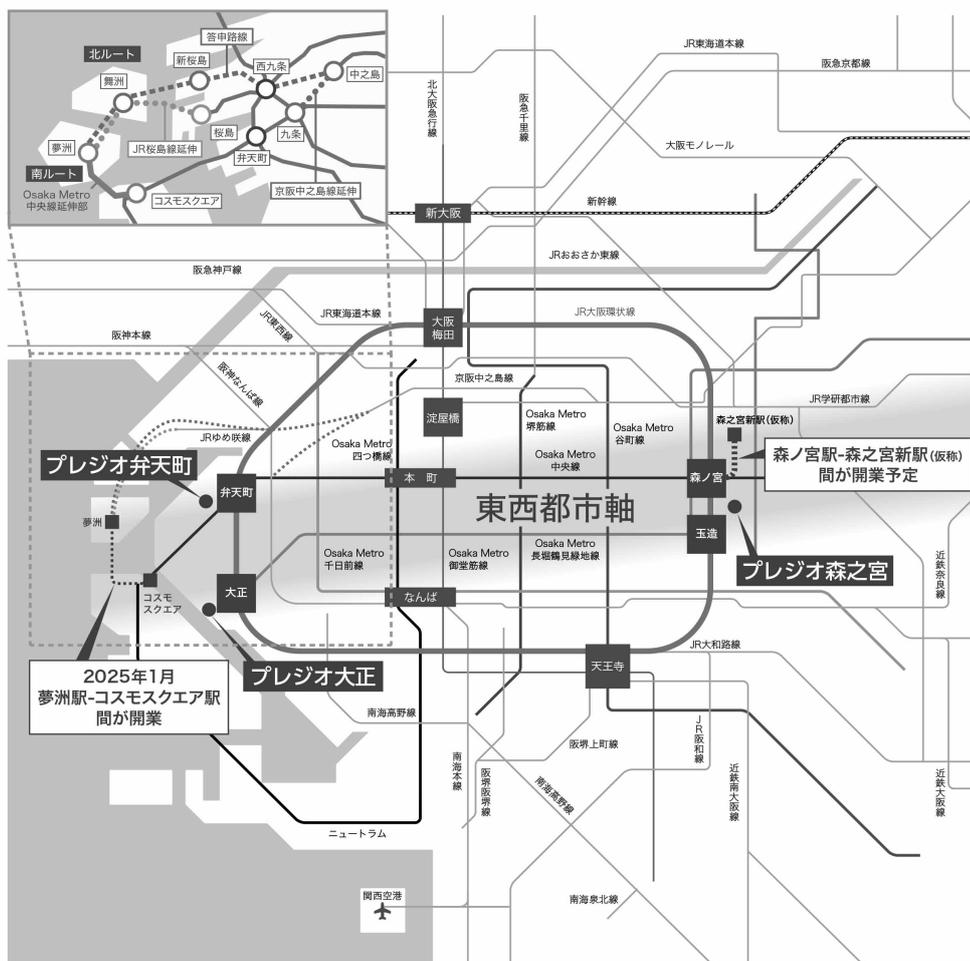
投資対象不動産は、いずれも大阪市の中心部を貫く東西都市軸上に所在します。

大阪市の東西都市軸として、中心部から西のベイエリアである夢洲を中心としたエリア及び東側に位置する大阪城の周辺の開発が予定されています(注)。

都市軸の西の先端にはEXPO2025大阪・関西万博会場となった夢洲があり、大阪府が2025年10月に公表した「夢洲第2期区域マスタープラン Ver2.0」によれば夢洲第1期区域においては、2023年4月に国の認定を受けた「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」に基づく統合型リゾート(IR)の整備に向けた取組みが進められており、夢洲第2期区域においては、IRと連携を図りながら、国際観光拠点の形成に向けて取り組むとともに、観光外周道路など、夢洲の土地利用に必要なインフラ整備が進むことが期待されています(注)。

大阪城東部に位置する森之宮地区において、大阪府立大学及び大阪市立大学の統合により設立された大阪公立大学の森之宮キャンパスが2025年9月に開設されました。本キャンパスは、良好な交通アクセスかつ大阪の東西都市軸の東部重要拠点である森之宮に立地するメインキャンパスとして位置づけられています。また、2022年12月に、Osaka Metro(大阪市高速電気軌道株式会社)は「森之宮新駅構想について」を公表し、森之宮検車場内に新駅を設置する方針を発表しています(注)。

<注目を集める大阪市の東西都市軸>



(出所) 大阪市の公表資料をもとにケネディクス株式会社により作成

(注) 各開発計画については、公表時点の計画であり、計画の実行を保証するものではありません。

(ロ) 投資対象不動産のデベロッパーとPM会社の概要

株式会社プレジオは大阪を地盤とし、専ら賃貸用マンション開発を行っています。開発済物件は多数を占める大阪市内以外にも大阪府下、兵庫県、東京都、神奈川県、埼玉県にも展開しており、100棟を超える提供実績を持ちます。

株式会社プレジオの100%子会社である株式会社ベイスは主に株式会社プレジオが開発したマンションの運営管理を担っています。

デベロッパー

商号	株式会社プレジオ (Pregio Co.,Ltd.)
所在地	〒542-0081 大阪府中央区南船場一丁目18番11号
設立	2008年1月
資本金	9,500万円(2025年9月時点)
従業員数	182名(2025年1月時点)
関連会社	株式会社ベイス
事業内容	建設業及び土木建築工事/建築のデザイン/設計・施工管理 不動産の総合コンサルティング/不動産の総合デベロップメント

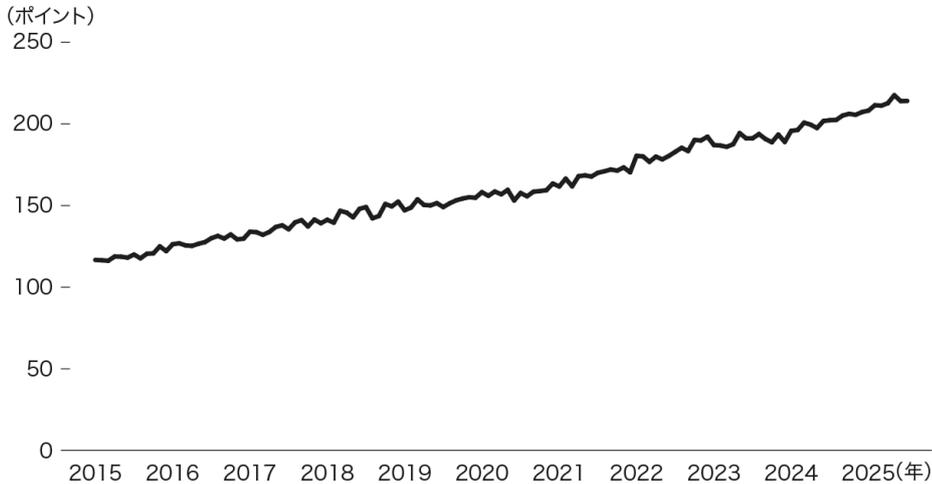
PM会社

商号	株式会社ベイス (Basis Co.,Ltd.)
本社所在地	〒542-0081 大阪府大阪市中央区南船場1丁目18番11号
設立	2000年4月
事業内容	各種事業用不動産の運営管理/不動産の総合コンサルティング/ 不動産の売買、賃貸及びその仲介 他

⑨ 大阪市のマンション市場を取り巻く環境について
 (イ) 大阪のマンション価格・家賃の動向

＜大阪府の不動産価格指数（マンション（区分所有））の推移＞

大阪府の区分所有マンションの価格は継続して上昇基調にあり、2015年から2025年までの10年間に
 おける、大阪府の不動産価格指数（マンション（区分所有））は約2倍に増加しています。



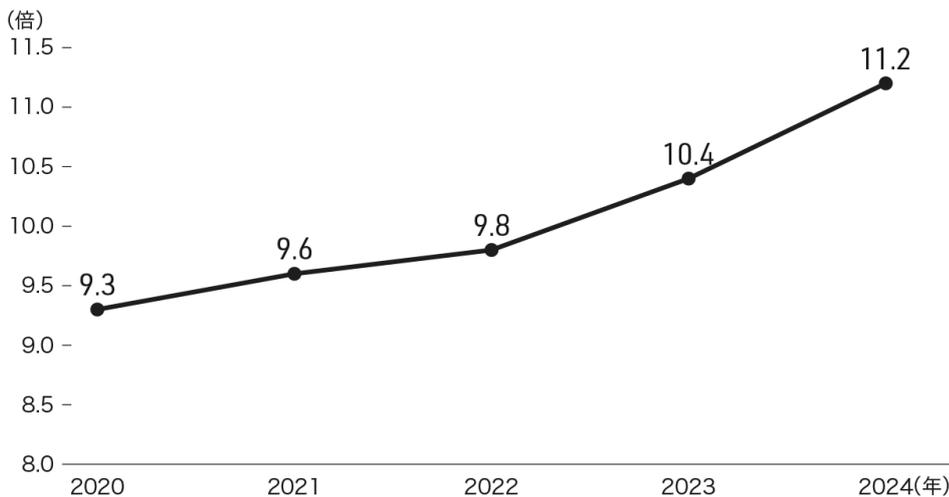
(出所) 国土交通省「不動産価格指数」をもとにケネディクス株式会社により作成

(注1) 「不動産価格指数（マンション（区分所有）」は、全国の住宅（住宅地、戸建住宅及びマンション（区分所有））に関して、国土交通省が実施する「不動産の取引価格情報提供制度」により蓄積されたデータを活用し、個別物件の品質をヘドニック法によって調整して推計した指数です。民間部門による取引を対象とし、マンション（区分所有）（大阪府）の指数は2007年4月より毎月公表されています（季節調整値は101.3で開始）。

(注2) 2025年5月～7月までは、速報値であり、確定値算出のため改訂がされる場合があります。

＜大阪府の新築マンション価格の可処分所得に対する倍率の推移＞

大阪府の世帯当たりの可処分所得に対する、大阪府の新築マンション価格の倍率は上昇傾向にあり、2023年には10倍を超え、2024年には11.2倍となりました。



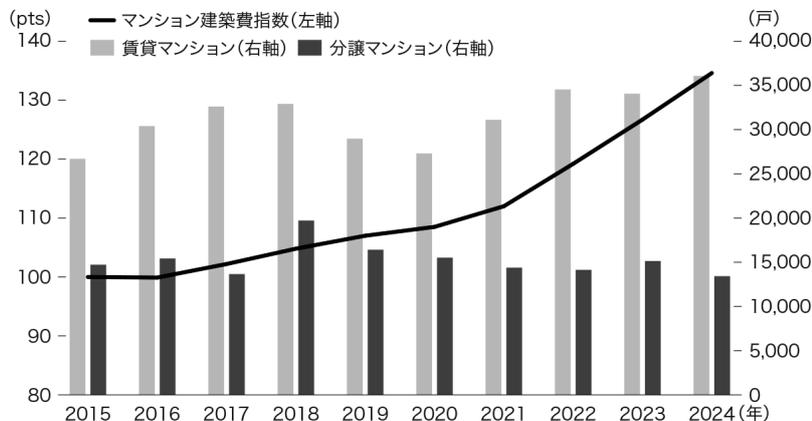
(出所) 株式会社不動産経済研究所「全国新築分譲マンション市場動向 2024年」及び総務省「家計調査」をもとにケネディクス株式会社により作成

(注) 株式会社不動産経済研究所が算出する、70平米に補正した大阪府の新築マンション価格を社会・人口統計体系 都道府県データ 基礎データに掲載される大阪府の二人以上の世帯のうち勤労者世帯の可処分所得を年換算した金額で除して計算しています。

＜大阪府の賃貸・分譲マンション着工戸数とマンション建築費指数（注1）の推移＞

大阪府のマンション建築に係るコストは上昇しており、建築費上昇を販売価格に転嫁できない場合、新築マンションの供給が減少するものと考えられます。

新築マンションの供給が減少した場合、既存マンションの相対的な価値が向上すると考えられます。



(出所) 国土交通省「建設着工統計調査」及び一般社団法人建物物価調査会「建物物価 建築費指数」をもとにケネディクス株式会社により作成

(注1) 「建設物価 建築費指数」でのマンション建築費指数を指し、一般社団法人建物物価調査会発行の「建設物価」及び「建築コスト情報」に掲載の工事費、資材価格、労務費等を再構成することで作成されています。

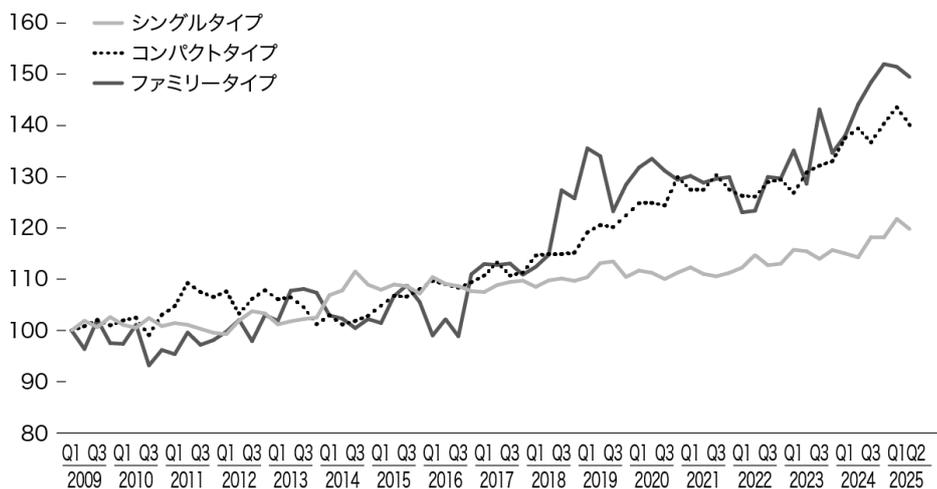
(注2) マンション建築費指数については、2015年を100として指数化しています。

(注3) 賃貸・分譲マンションの着工戸数は、木造共同住宅等を含みます。

＜マンション賃料インデックスの推移（大阪市）＞

大阪市のマンション賃料は上昇傾向にあります。

特に、専有面積18～30㎡の「シングルタイプ」と比較して、「コンパクトタイプ」及び「ファミリータイプ」の賃料が上昇しています。



(出所) 「マンション賃料インデックス (アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」をもとにケネディクス株式会社により作成

(注1) 部屋タイプについて、シングルタイプは18㎡以上30㎡未満、コンパクトタイプは30㎡以上60㎡未満、ファミリータイプは60㎡以上100㎡未満をいいます。

(注2) マンション賃料インデックスについては、2009年Q1時点を100として指数化しています。

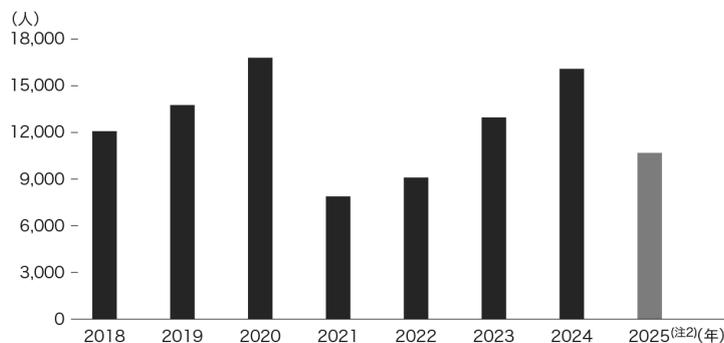
(ロ) 大阪市の転入超過と世帯数の動向

＜大阪市の転入超過数（注1）の推移＞

大阪市への転入者数は転出者数を上回っており、過去7年間において転入超過が継続しています。

新型コロナウイルス感染拡大後の2021年には転入超過数が減少しましたが、第5類感染症に移行した2023年以降は再び転入超過数が増加しています。

大阪市の転入超過数^(注1)の推移



(出所) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとにケネディクス株式会社により作成

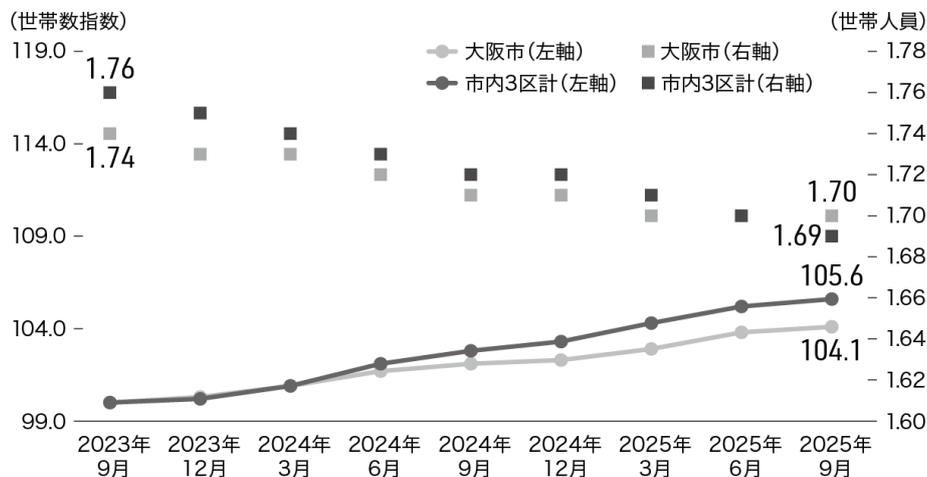
(注1) 転入超過数は転入者数から転出者数を差し引いて算出しています（転入者数と転出者数ともに国内移動のみ）。

(注2) 2025年については、1月～9月の合計です。

＜大阪市と市内3区（港・大正・東成）合計世帯数の変化／一世帯当たり人員の推移＞

大阪市の世帯数は増加傾向にあり、住居戸数に対するニーズが増加していることが伺えます。

また、世帯当たりの平均人数は減少傾向にあり、単身世帯を含む少人数世帯の数が増加していることが伺えます。



(出所) 大阪市「住民基本台帳」をもとにケネディクス株式会社により作成

(注) 世帯数の変化については、2023年9月を100として指数化しています。

⑩ 国内唯一のセキュリティ・トークンの認可私設取引システム（START）での取扱いについて

本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、本受益権の受渡期日以降、本受益権について、ODXが運営する国内唯一のセキュリティ・トークンの認可私設取引システムであるSTARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。そのため、今後かかる申請をすることを決定し、当該申請が承認された場合には、STARTにおける取引開始日（STARTにおける取扱いは上記のとおりその申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いは開始される日は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）以降、STARTにおいて取り扱われることとなるため、取引機会の多様化による顧客利便性の更なる向上が期待されるものと委託者は考えています。

<大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（ODX）の概要>

会社名	大阪デジタルエクスチェンジ株式会社
事業内容	株式及びセキュリティトークンの私設取引システム運営
主な株主	SBI PTSホールディングス株式会社 株式会社三井住友フィナンシャルグループ 野村ホールディングス株式会社 株式会社大和証券グループ本社 Cboe Worldwide Holdings Limited
代表者	北尾 吉孝、舩 仁雄
住所	(大阪本社) 大阪府大阪市北区中之島三丁目2番18号 (東京本社) 東京都港区六本木一丁目6番1号
設立年月日	2021年4月1日
証券業登録 及び事業認可	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第3328号 私設取引システム運営業務に関わる認可
加入協会	日本証券業協会 (賛助会員) 一般社団法人 日本STO協会 (賛助会員) 一般社団法人 日本セキュリティトークン協会
資本金	3億75百万円（資本準備金を含みます。）

出所：大阪デジタルエクスチェンジ株式会社

組織化されたセカンダリー・マーケットを整備することにより、適正な価格形成や流動性の向上などが見込まれ、セキュリティ・トークンが投資家にとってより身近なものとなり得ます。

ODXは、活発なセキュリティ・トークンのセカンダリー・マーケットを創設することで、プライマリー・マーケットの活性化を促し、より利便性の高い新たな資本市場の形成を目指しています。

<ODXが運営するセキュリティ・トークンの認可私設取引システム（START）の概要>

ODXが2023年12月25日に運営を開始したSTARTは、セキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た私設取引システム（認可PTS）です。

ODXが投資者保護の観点から定めた基準に基づき新規取扱審査を行い、取扱承認を行った銘柄のみが、取引対象となります。

STARTでは、STARTの取引参加者である第一種金融商品取引業者を通じて、投資家の注文が発注され、投資家の注文同士で売買が成立する競争売買方式が採用されます。

STARTにおける主な売買取引制度は以下のとおりです。なお、STARTにおける取引開始日時点での本受益権の基準価格は、同日の前営業日までに公表されている最新のNAVを参考にODXにて定める価格となります。

項目	内容
付け合わせ方式	節立会（板寄せ方式）2回／日
注文の種類	指値注文、成行注文
取引時間	セッション1 11:30に執行（注文受付は、10:00～） セッション2 15:00に執行（注文受付は、12:00～）
売買単位	原則として、本受益権1口を1単位として設定
基準価格	原則、前営業日の最終価格（約定がない場合の基準価格の決定方法はODXの規程に定める方法による）
制限値幅	設定あり
信用取引／空売り	当面の間は、現物取引のみ
清算・決済	売買約定日から2営業日後に実施
売買停止	投資者への情報周知が必要な場合や制度的に取引が行えない場合等、投資者保護等の観点からODXの判断で実施
適時の情報提供	取扱銘柄に係る重要な情報は、ODXが提供する適時情報提供システム（START-NET）を通じても公衆縦覧に供される

市場情報の提供	銘柄ごとの約定価格（セッション1及びセッション2において約定が成立した取引の価格）、売買代金等の市場情報は、日次でODXのWebサイトにて提供 このほかに情報ベンダーを通じてリアルタイムの気配や価格配信も実施
---------	---

STARTは、保有するセキュリティ・トークンの換金や既発行のセキュリティ・トークンの取得などのニーズを満たすことを目的として、公正な価格形成とより多くの流動性を供給できるよう、売買制度や取引対象銘柄の管理などを標準化し、公表されたルールに基づいて運営されます。もともと、STARTでの売買取引の約定は、銘柄特性、市場の状況や注文状況等に影響を受けますので、常に約定が成立することが保証されているわけではありません。

＜ケネディクス株式会社は、DLPとしてODXから指定を受ける＞

ODXは、ODXが定めるセキュリティ・トークン取引に係る業務規程等において、STARTにおける売買の円滑化を図るためにODXが指定する者（Designated Liquidity Provider（DLP）（注1））に流動性提供の協力を要請することができることと定めており、本書の日付現在、ケネディクス株式会社は、本受益権以外の不動産セキュリティ・トークンについて、ODXからDLPの指定を受けています（注2）。

（注1） 「Designated Liquidity Provider」とは、STARTにおける売買の円滑化を図るため、ODXが、ODXの定めるセキュリティ・トークン取引に係る業務規程等に基づき流動性提供の協力を要請する先として指定した者をいいます。

（注2） 本書の日付現在、本受益権はSTARTにおいて取り扱われていないため、本受益権は、ケネディクス株式会社によるDLPとしての取扱いの対象ではありません。本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、本受益権の受渡期日以降、ODXが運営するセキュリティ・トークンの認可私設取引システムであるSTARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合であっても、本受益権が、ケネディクス株式会社によるDLPとしての取扱いの対象となる保証はありません。

⑪ ケネディクス・グループの紹介

ケネディクス・グループは、4.6兆円(2025年6月末日現在)を超える受託資産残高を有する国内大手の不動産アセット・マネジメント会社グループです。日本の不動産証券化ビジネスの黎明期である1995年におけるケネディクス株式会社の設立以来、多様な不動産ファンドの運用を通じて不動産が持つ可能性を最大限に引き出し、多くの顧客投資家から支持を集めてきました。

AA

株式会社日本格付研究所
(JCR)

AA

株式会社格付投資情報センター
(R&I)

（注） ケネディクス株式会社の2025年10月3日時点における格付けであり、株式会社日本格付研究所（JCR）は長期発行体格付、株式会社格付投資情報センター（R&I）は発行体格付を格付対象としています。本格付けは本受益権の格付けではなく、本受益権の信用力や債務の履行能力を表すものではありません。また、当該格付けは、ケネディクス株式会社の格付けであり、本信託のアセット・マネージャーの格付けではありません。

⑫ 本商品のアセット・マネージャーについて

ケネディクス株式会社の100%子会社として主に不動産に係るアセットマネジメント事業・投資型クラウドファンディング・プラットフォームの運営を扱う会社です。本書の日付現在、ケネディクス・グループが組成した公募型不動産セキュリティ・トークン（START取扱型不動産セキュリティ・トークンを含みます。）14件のアセット・マネジメント業務を受託しています。

＜アセット・マネージャーが運用を受託する公募型不動産セキュリティ・トークン＞

銘柄名	運用開始日	経過年数 ^(注1)	1口当たり発行価格(円)	直近1口当たり基準価額(円) ^{(注2)(注3)}	1口当たり累積分配金(円) ^{(注1)(注2)}
①ケネディクス・リアルティ・トークン 赤羽志茂	2022/3/30	3.6	1,000,000	1,003,654	155,000
②ケネディクス・リアルティ・トークン ロンコプロフィットマート厚木	2022/8/18	3.2	1,000,000	987,840	126,000
③ケネディクス・リアルティ・トークン 湯けむりの宿 雪の花	2022/12/28	2.9	1,000,000	1,093,341	126,000
④ケネディクス・リアルティ・トークン ONSEN RYOKAN 由縁 札幌	2023/4/28	2.5	1,000,000	1,119,481	92,500
⑤ケネディクス・リアルティ・トークン グランドニッコー東京ベイ 舞浜	2023/6/16	2.4	1,000,000	1,109,321	100,990
⑥ケネディクス・リアルティ・トークン ST所沢配送センター	2023/8/4	2.3	1,000,000	1,048,672	58,000
⑦ケネディクス・リアルティ・トークン 月島-リバーシティ21イースタワーズII	2023/8/30	2.2	1,000,000	1,098,238	70,000
⑧ケネディクス・リアルティ・トークン ドーミーイン神戸元町	2023/12/22	1.9	100,000	143,919	6,500
⑨ケネディクス・リアルティ・トークン グランドニッコー東京ベイ 舞浜-2	2024/2/26	1.7	1,000,000	1,093,131	68,500
⑩ケネディクス・リアルティ・トークン KDX名古屋栄ビル	2024/3/18	1.6	100,000	110,020	4,000
⑪ケネディクス・リアルティ・トークン Kolet-1	2024/7/9	1.3	1,000,000	1,011,949	58,692
⑫ケネディクス・リアルティ・トークン 物流センター -厚木・八千代・野田-	2025/6/3	0.4	1,000,000	-	-
⑬ケネディクス・リアルティ・トークン 住宅ポートフォリオ -バリューアッド戦略-	2025/6/18	0.4	100,000	-	-
⑭ケネディクス・リアルティ・トークン W OSAKA	2025/8/25	0.2	100,000	-	-

＜償還済みの公募型不動産セキュリティ・トークン＞

下記の公募型不動産セキュリティ・トークンの運用が終了し、償還されています。

銘柄名	運用開始日	償還日	1口当たり発行価格(円)	1口当たり償還金(円)	1口当たり累積分配金(円) ^{(注1)(注2)}	うち1口当たり分配金(最終期)(円)
ケネディクス・リアルティ・トークン 渋谷神南	2021/8/11	2024/11/29	1,000,000	1,964,598	131,090	1,833,508

- (注1) 経過年数は運用開始日から2025年11月21日までの期間を、1口当たり累積分配金は2025年11月21日現在における支払い済みの分配金の合計（税引き前）の合計をいいます。
- (注2) 直近1口当たり基準価額及び1口当たり累積分配金については、KDX STパートナーズ株式会社がアセット・マネージャーを務める公募型不動産セキュリティ・トークンの直近までの実績であり、本商品の運用成績を示唆又は保証するものではありません。また、受託中の銘柄については2025年11月21日以降、随時更新されます。
- (注3) 直近1口当たり基準価額は2025年11月21日現在における直近の各銘柄の期末時点（銘柄によって期末時点は異なります。）について公表されている基準価額（NAV）を指します。基準価額の算定方法については下記をご覧ください。

商品番号	算定式	(注)
①	$\frac{(\text{総資産額} + \text{不動産の含み益 (注)} - \text{負債総額} - \text{精算受益権に係る出資額})}{\text{一般受益権口数}}$	直近鑑定評価額から調整後信託設定時鑑定評価額を控除して算出しています。なお、調整後信託設定時鑑定評価額とは、信託設定時鑑定評価額から本ファンドの会計期間に決算期末を迎える本匿名組合出資決算に係る減価償却費累計額を控除した金額をいいます。
②、③	$\frac{(\text{総資産額} + \text{不動産の含み益 (注)} - \text{負債総額} - \text{精算受益権に係る出資額})}{\text{一般受益権口数}}$	直近鑑定評価額から当期末時点の不動産信託受益権帳簿価額を控除して算出しています。
④～⑩	$\frac{(\text{総資産額} - \text{無形固定資産等} + \text{不動産の含み益 (注)} - \text{負債総額} - \text{精算受益権に係る出資額})}{\text{一般受益権口数}}$	直近鑑定評価額から当期末時点の不動産信託受益権帳簿価額を控除して算出しています。
⑪	$\frac{(\text{総資産額} - \text{無形固定資産等} + \text{不動産の含み益 (注)} - \text{負債総額} - \text{精算受益権に係る出資額})}{\text{一般受益権口数}}$	直近調査価格から当期末時点の不動産信託受益権帳簿価額を控除して算出しています。

⑬ 本受益者に対する優待について

本書の日付現在、本受益権の募集に応じて本受益権を購入いただいた本受益者（2025年12月26日時点の受益権原簿に記載された本受益者を指します。）に対して、優待（以下「本優待」といいます。）の付与を予定しています。本優待は、受益者ごとの購入口数に応じて2種類発行され、種類によって内容が異なります。

なお、ReFaブランドの製品又は投資対象不動産の所在地である関西圏にゆかりのある品物を送付する予定です。

本募集時における 購入口数	本優待の内容
10口以上49口以下	品物（3,000円相当）
50口以上	ReFaブランドの製品（シャワーヘッド又はドライヤー）1つ（注） 又は品物（30,000円相当）

（注）販売終了などの場合は代替品を送付する予定です。

本優待の利用に当たっては、以下の条件が付される予定です。

- ・本優待の利用は1回限りであり、未利用分について換金することはできません。
- ・上記金額は目安であり、必ずしも品物の販売額と一致しない場合があります。
- ・品物は投資対象不動産の所在地である関西圏にゆかりのある品物を予定していますが、変更される可能性があります。
- ・本優待の付与を受けるには、KDX STアプリにおいてアセット・マネージャーの定める方法によるお申込み又はその他のアセット・マネージャーが定める手続きが必要となる予定です。KDX STアプリについては、後記「⑭ KDX STアプリについて」をご参照ください。

ただし、本優待の利用上の条件、具体的な付与方法、利用手続等の詳細については、本書の日付現在確定しておらず、確定した後、アセット・マネージャーより対象者に案内される予定です。したがって、前提条件に変更がある場合や本優待の付与のための体制が整わない場合等には、本優待の内容、利用上の条件、付与方法、利用手続等が変更され、実施が停止され、又は本優待の付与自体が行われない場合があります。

なお、本優待付与に係る費用については、ケネディクス株式会社が負担し、本信託財産による負担はありません。

⑭ KDX STアプリについて

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、ケネディクス・グループが組成した不動産セキュリティ・トークン（以下「KDX不動産ST」といいます。）に関連した情報提供等を目的とした「KDX STアプリ」を運営しています(注1)。アセット・マネージャーは、KDX STアプリを、KDX不動産STを保有している投資家向けに、スマートフォンやパソコン上でKDX不動産STの資産管理や情報収集等を行える機能を提供することを目的に、運営しています(注2)。そのため、本信託のウェブサイトもKDX STアプリを利用して閲覧することが可能となる予定です。



(注1) 上記は、KDX STアプリの機能についての一般的な説明を目的としたものであり、本商品以外のKDX不動産STの投資の勧誘や売買の推奨を行うことを目的としたものではありません。

(注2) 上記は、本書の日付現在においてKDX STアプリが提供している機能の特徴を記載したもので、実際の表示内容とは異なる場合があります。KDX STアプリの運営又はその機能の提供は、予告なく停止又は変更される可能性があります。また、発行者は、KDX STアプリの運営の継続又はその機能の提供を保証又は約束するものではありません

(3) 【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「(2) 受益権」に記載のとおりです。

4 【信託財産を構成する資産の状況】

(1) 【信託財産を構成する資産の運用（管理）の概況】

該当事項はありません。

(2) 【損失及び延滞の状況】

該当事項はありません。

(3) 【収益状況の推移】

該当事項はありません。

5【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本受益権への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本受益権への投資に関する全てのリスク要因を網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。これらのリスクが顕在化した場合、本受益権への投資者は、本受益権の価値の下落、本受益権より得られる収益の低下等の損失を被る可能性があります。

各投資者は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本受益権に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における委託者及び受託者の判断によるものです。

① 投資対象不動産に関するリスク

本信託は、信託財産の多くを複数の不動産信託受益権の各準共有持分である本件不動産受益権の準共有持分として保有することが見込まれており、各本件不動産受益権の信託財産は単一の不動産である投資対象不動産となることが見込まれています。そのため、本信託は、経済的には、投資対象不動産を直接共有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

(イ) 投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

- ・本信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
- ・投資対象不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- ・投資対象不動産の鑑定評価額及び実際の市場において成立し得る不動産価格は、投資対象不動産の運営状況、投資対象不動産が所在する地域の状況、投資対象不動産の建物又は設備の状況、投資家等による投資対象不動産の購入需要の状況等により、将来にわたって大きく変化する可能性があります。

(ロ) 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

- ・本信託の収益は、投資対象不動産の収入に依存しており、投資対象不動産の稼働率、賃料水準、賃料等の支払状況その他の運営実績、投資対象不動産の運営者の運営能力、景気動向等様々な理由により変動し、収益の保証はありません。
- ・本信託の費用は、投資対象不動産の費用に依存していますが、受託者やその業務委託先に対する報酬等の投資対象不動産以外の費用もあります。これらの費用は、投資対象不動産の劣化状況、災害等による被災、資本的支出の計画、投資対象不動産における事故、投資対象不動産に関して行われる賃貸借若しくは売買その他の取引等、受託者やその業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。

(ハ) 投資対象不動産の流動性に関するリスク

- ・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。さらに、本借入れに関しては、投資対象不動産に担保権が設定される場合があります。かかる担保権が設定された場合には、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、流動性がさらに制限される可能性があります。

(ニ) 投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

- ・投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、周辺環境、人口・世帯数動向、交通機関との接続状況、景気動向、不動産の経年劣化の状況、エンドテナントの利用状況、資力、属性、入居又は退去の状況、投資対象不動産の他の不動産との競合状況その他の需要状況並びにこれらに伴い変動する賃料水準並びに修繕費用及び資本的支出の状況等により大きく影響を受けるおそれがあります。
- ・投資対象不動産について締結される賃貸借契約は契約期間中であっても終了することがあり、また、賃貸借契約で定める賃料収入が常に得られる保証はありません。締結された賃貸借契約の内

容が当事者間の合意や法律の規定等に従い後日賃貸人に不利益な内容に変更されることもあります。

(ホ) 投資対象不動産の処分に関するリスク

- ・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
- ・投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。
- ・投資対象不動産を処分する場合には、不動産売買に係る仲介手数料、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬等の費用が生じることがありますが、信託財産が負担する当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬については、前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用 (管理及び処分) に関する事項 (へ) 信託報酬等 b. アセット・マネージャーに関する報酬等 売却時報酬」をご参照ください。
- ・投資対象不動産は複数の不動産です。投資対象不動産の一部のみが売却された場合、配当効率等が悪化し、又は本信託契約等その他の関連契約に抵触する等の影響が生じることにより、本受益権の収益や配当等に悪影響が生じるおそれがあります。
- ・強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却される場合があります。
- ・なお、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却された場合、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本償還の額が減少し、又は元本償還が全く行われない場合があります。また、本件不動産受益権準共有持分の一部のみが売却された場合、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、本借入れの比率が低下することによりレバレッジ効果が低下する等の影響が生じ、運用効率が悪化する場合があります。

(ヘ) マスターリースに関するリスク

- ・投資対象不動産のマスターリース会社の資力が悪化する等により賃料の支払いが滞る場合があります。
- ・マスターリース契約 (パス・スルー型) においては、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされているため、今後の賃料収入の水準が低下する可能性があります。

(ト) 投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

- ・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等 (権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。) が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。
- ・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件不動産受益権準共有持分等に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また委託者が解散した場合又は無資力の場合には、当該損害賠償請求によって損害等を回復することができない可能性があります。
- ・また、投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象不動産の処分及び建替等の際に事実上の困難が生じる可能性等があります。さらに、私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は投資対象不動産の価値が減殺される可能性があります。

(チ) 投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

- ・火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値、収益及び費用が影響を受ける可能性があります。

② 本受益権の取引方法に関するリスク

本受益権は、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、本受益権の受渡期日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しており、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引開始日以後、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に代わって、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によってのみ取引を行うことができることとなる見込みです。ただし、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うことは本書の日付現在、検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後かかる申請が行われず、又は申請が承認されない可能性があり、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われる保証はありません。なお、今後、当初取扱金融商品取引業者以外の金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を実施する可能性、又は、STARTにおける取引参加者となり、注文の取次ぎが可能となる可能性があります。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の取引方法に関するリスクが存在します。

(イ) 本受益権の市場価格の変動に関するリスク

- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、STARTにおける需給バランスにより影響を受けます。
- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。
- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、本件不動産受益権準共有持分の鑑定評価額に基づく本受益権の1口当たりNAVと乖離する可能性があります。
- ・当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引においては、本受益権の譲渡価格は、本件不動産受益権準共有持分の鑑定評価額に基づく本受益権のNAVや本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合にはSTARTにおける本受益権の取引価格等を基準に当初取扱金融商品取引業者が決定することが予定されています。そのため、本受益権の1口当たりNAVによる売買の可能性は保証又は約束されません。加えて、投資対象不動産の期末鑑定評価額の下落や、STARTにおける取引価格の下落を含む、各種の要因により、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引における本受益権の譲渡価格も下落する可能性があります。また、本受益権を譲渡しようとする際、当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の1口当たりNAV、STARTにおける取引価格又は本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。さらに、当初取扱金融商品取引業者である東海東京証券株式会社及び株式会社スマートプラスは、それぞれ独自に当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引における本受益権の譲渡価格を決定するものであるため、各当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が一致しない可能性もあります。

(ロ) STARTでの取引に関するリスク

- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引開始日以降、本受益権は、当初取扱金融商品取引業者（なお、当初取扱金融商品取引業者以外のSTART取引参加者である金融商品取引業者が取次ぎを行う可能性もあります。）による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなります。しかしながら、STARTにおける取扱いが開始されたとしても、その後にODXの定める取扱廃止基準に抵触する場合にはSTARTでの取扱いは廃止され、当該廃止以降はSTARTでの取引は行えません。そのため、かかる廃止後は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法以外での取引ができないこととなる可能性があります。
- ・STARTは、ODXが2023年12月25日に運営を開始したセキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た認可私設取引システム（認可PTS）ですが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになったとし

ても、取引機会が必ずしも多いものではない可能性があります。

- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、本信託の各計算期日の7営業日前の日から当該計算期日の2営業日前までの期間はSTARTにおける売買取引が停止されます。その他に、投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買が停止されることがあります。売買停止期間中には、投資家は売却機会又は購入機会を得られない可能性があります。
- ・STARTの売買制度では、売買約定日の2営業日後に約定に関係した取引参加者間の相対にて清算決済が行われるため、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、売買約定日の2営業日後に清算決済が行われる予定です。しかし、約定から清算決済が完了するまでの間に取引参加者に事故が生じた場合等、清算決済を予定どおり実施できない場合には、本受益権を希望する時期に希望する方法で受渡しができない可能性があります。
- ・なお、上記STARTにおける売買取引の概要は、本書の日付現在のものであり、将来的に変更される可能性があります。

③ 本受益権に関するリスク

(イ) 本受益権の譲渡方法が限定されることに関するリスク

- ・本受益権は、金融商品取引所では現状では上場対象有価証券とはされていません。また、当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等の一定の場合並びに当初取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取引が実施されない可能性があることから、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。
- ・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができず、その承諾は「Progmatt」を介した譲渡のみによって行われるため、「Progmatt」を介さずに譲渡することができません。また、各計算期日（信託終了日を含みません。）の5営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日（同日を含みます。）までの期間及び信託終了日の5営業日前の日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する価格又は方法で売却（又は購入）できない可能性があります。
- ・なお、上記本受益権の譲渡が制限される期間は、本書の日付現在のものであり、将来的に変更される可能性があります。
- ・本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

(ロ) 本受益権の価格に関するリスク

- ・当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行う場合、本受益権の譲渡及び購入に当たっては、本受益権の売却を希望する本受益者又は本受益権の購入を希望する投資家は、直前の決算発表日に公表される投資対象不動産の鑑定評価額等に基づく1口当たりNAV等を基準に当初取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格又は購入価格として本受益権を売却又は購入することになります（詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 ③ 受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 <受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）>」をご参照ください。）が、当初鑑定評価額等に基づく1口当たりNAV等を基準に各当初取扱金融商品取引業者が決定する価格は、発行価格に満たない価格となることが想定されるほか、投資対象不動産の期末鑑定評価額は下落又は上昇する可能性があることから、本受益権の譲渡価格又は購入価格も下落又は上昇する可能性があります。また、かかる鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、本受益権を譲渡しようとする際、各当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。加えて、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、当初取扱金融商品取引業者としての東海東京証券株式会社においては、当該当初取扱金融商品取引業者が定める一定期間に

において、本受益権の購入を希望する投資家から本受益権の買付申込みがあった場合に限り、当該本受益権の譲渡の申込みと当該買付申込みそれぞれに係る口数の照合を行い、一致する口数についてのみ、当該当初取扱金融商品取引業者が別途定める日に売買約定を成立させる方針であり、この場合、自己の売却申込みの条件に対応する買付申込みがないために、希望する時期に本受益権を換金できない場合又は全く換金できない場合があります。また、当初取扱金融商品取引業者としての株式会社スマートプラスにおいては、当該当初取扱金融商品取引業者が決定する営業日及び買取口数の範囲に限り、本受益者から本受益権の譲渡の申込みを受け付けるものとし、本受益権の譲渡の申込みの翌営業日に売買約定を成立させる方針です。かかる買取りが行われた本受益権についてはさらに三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が買い取ることが予定されており、株式会社スマートプラスは、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社による買取りの意向が示された営業日及び買取口数の範囲でのみ本受益者から本受益権の譲渡の申込みを受け付けます。したがって、この場合、本受益権の譲渡の申込みを受け付ける営業日が限定される又は買取口数が譲渡を申込み本受益権の口数に満たないために、希望する時期に本受益権を換金できない場合、譲渡を希望する本受益権の口数全てを換金できない場合又は全く換金できない場合があります。

- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合の本受益権の価格に関するリスクについては、前記「② 本受益権の取引方法に関するリスク (イ) 本受益権の市場価格の変動に関するリスク」をご参照ください。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に代わって、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によってのみ取引を行うことができることとなる見込みです。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合は、各当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

(ハ) 本受益権の信託配当、元本一部払戻し及び元本償還に関するリスク

- ・本受益権について、信託配当、元本一部払戻し及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。信託配当は、本信託の利益の金額が減少した場合には減少するほか、配当停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。
- ・本受益権の元本の償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権準共有持分の全部又は一部の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権準共有持分の売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権準共有持分の売却価格は保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われなかった場合があります。本件不動産受益権準共有持分の売却に際しては、不動産売買に係る仲介手数料、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬等の費用が生じることがありますが、信託財産が負担する当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬については、前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用(管理及び処分)に関する事項 (ハ) 信託報酬等 b. アセット・マネージャーに関する報酬等 売却時報酬」をご参照ください。本受益権の元本償還の時期については最長10年間の期間延長が可能とされていますが、かかる期間延長を行った場合であっても、本件不動産受益権準共有持分の売却機会やより高値での売却が保証されるわけではなく、本件不動産受益権準共有持分の売却ができない可能性や、元本償還を実施するため、廉価での売却が行われる可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権準共有持分又は投資対象不動産の共有持分が売却される場合があり、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本償還の額が減少し、又は全く行われなかった場合があります。

(ニ) 本受益権の発行に関するリスク

- ・委託者は、本書の日付現在本件不動産受益権準共有持分を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権を取得のうえ、同日付で株式会社STFに本件不動産受益権の準共有持分(準共有持分割合1%)を譲渡し、受託者に本件不動産受益権準共有持分を信託譲渡する予定です。しかしながら、本件不動産受益権準共有持分に係る売買契約において定められた前提条件が成就しない場

合や当該契約において定められた当事者の義務が履行されない場合等、かかる予定に反して委託者が本件不動産受益権準共有持分を取得することができないこととなった場合には、本信託の設定ができず、本受益権の発行は中止されます。

④ 仕組みに関するリスク

(イ) 受益証券発行信託及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

- ・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）、不動産管理処分信託の委託者及び受託者（不動産信託受託者）、本件不動産受益権の準共有者、同受託者からの業務委託先（プロパティ・マネージャーを含みます。）、及び本受益権の募集事務を行う引受人及び当初取扱金融商品取引業者等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値、STARTにおける取扱いの開始及び継続、並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由（スキーム関係者の交代を含みます。）による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。
- ・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。
- ・本件不動産受益権は、受託者及び株式会社STFとの間で準共有（受託者の準共有持分割合99%）されます。受託者は、本準共有者間協定書における委託者の契約上の地位を承継しますが、本準共有者間協定書においては、本件不動産受益権の受益者として行う意思決定は、原則として、準共有者全員の合意により決するものと定められますので、投資対象不動産の管理及び運営について、他の準共有者の意向に左右され、受益証券発行信託の受託者の意向を反映させることができない可能性があります。また、本準共有者間協定書においては、各準共有者が自らの保有する本件不動産受益権に係る準共有持分を譲渡しようとする場合の優先交渉権等が合意されることから、本件不動産受益権準共有持分の売却により多くの時間や費用を要する、若しくは価格の減価要因となる可能性があります。

(ロ) 本信託の運用期間に関するリスク

- ・本信託契約に定める本信託の信託期間は約15年となっており、本受益者は、長期間本受益権の元本償還を受けられず、投資元本を回収できない可能性があります。かかる可能性に対処するため、アセット・マネージャーは、かかる本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の元本償還を行うために信託財産である本件不動産受益権準共有持分の売却を行うまでの目安となる期間である運用期間（本書の日付現在、当初運用期間は2030年8月期の末日まで）を設定し、運用期間中に本件不動産受益権準共有持分の売却を行うことを目指す方針です。しかしながら、本受益権の元本償還は、本件不動産受益権準共有持分の売却後に行われることになるため、本件不動産受益権準共有持分の売却が期待どおり実施されない場合には、かかるアセット・マネージャーの方針にかかわらず、本受益権の元本償還が長期間実施されない可能性があります。
- ・運用期間の延長については、延長の都度、本信託において行っている借入れのリファイナンスの実施や、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続の実施等が見込まれることが条件となりますが、これらの条件が成就するかどうかは、受託者及びアセット・マネージャーのコントロールが及ばない事象であるといえます。そのため、これらの条件が整わない等の理由により、運用期間を延長できず、本受益者にとって望ましくない時期に本件不動産受益権準共有持分の売却が必要となる可能性があります。

(ハ) ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に関するリスク

- ・運用期間の延長に当たっては、その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社とその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれることが条件となりますが、ケネディクス株式会社は、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続を実施する義務を負うものではないため、ケネディクス株式会社の判断によってケネディクス株式会社による本受益権の

買取手続が実施されない可能性もあります。また、運用期間の延長が行われない場合には、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続も行われません。したがって、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が全く行われない可能性があり、また、行われたとしても回数が限定される可能性があります。

- ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における本受益権の買取価格については、ケネディクス株式会社が委託した2つの鑑定評価会社（受託者又はアセット・マネージャーが投資対象不動産の鑑定評価を依頼した鑑定評価会社とは異なる鑑定評価会社であることを要します。）より取得した、投資対象不動産に係る運用延長公表日が属する信託計算期間の前信託計算期間の末日時点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平均値に基づき算出される、運用延長公表日が属する信託計算期間の前信託計算期間の末日時点の1口当たりNAVに95%を乗じた価格（円単位未満四捨五入）とされることが予定されていますが、投資対象不動産の鑑定評価額は下落する可能性があることから、かかる買取価格も下落する可能性があります。また、鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続により本受益権が買い取られる際、その買取価格が、本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。

(二) 本借入れ及び本借入れの借換え（リファイナンス）に関するリスク

- 本借入れ関連契約においては、有利子負債比率及び元利金支払能力を判定する指標（DSCR）等一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等が設けられる予定です。そのため、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、鑑定評価額が本書の日付現在の鑑定評価額から一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当及び元本の一部払戻しが制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。また、かかる財務制限条項や禁止行為等に抵触した場合、本借入れの返済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本件不動産受益権準共有持分又はその裏付けとなる投資対象不動産の共有持分の売却が強制され、又は本借入れに係る借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。
- 本借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権準共有持分等に担保権を設定することが予定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。
- 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、本件不動産受益権準共有持分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る可能性があります。
- リファイナンスを実施する場合の借入れの可能性及び条件は、本信託の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、希望する時期及び条件でリファイナンスを行うことができる保証はありません。運用期間の延長については、延長の都度、本信託において行っている借入れのリファイナンスを実施することが可能であると見込まれることが条件となるため、リファイナンスを行うことができない場合、運用期間の延長がなされず、受託者又は本受益者にとって望ましくないと考えられる時期に本受益権の元本償還が行われる可能性があります。
- 前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 (2) 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (イ) 管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共有持分」記載の借入方針で本借入れの借換え（リファイナンス）を行う可能性もありますが、希望する時期及び条件でリファイナンスを行うことができる保証はなく、その結果、希望しない時期の資産売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、前記の借入方針で本借入れのリファイナンスを行う可能性もありますが、リファイナンスの金利その他の条件やこれに関する費用は、市場動向及び本信託財産の資産価値等に左右されるとともに、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。このため、その条件によってはリファイナンスの金利が上昇すること又はリファイナンスに関する費用が増加することにより、本信託の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また上記の期限の利益喪失時の担保実行のおそれ等の本「(1) リスク要因」に記載の本借入れに関するリスクは、リファイナンスに係る借入れにも妥当します。

(ホ) 金利変動リスク

- ・本借入れにおける金利は変動金利であり、金利情勢その他の要因により金利が上昇し、本借入れに関する費用が増加するリスクがあります。

(ヘ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

- ・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権は、株式会社Progmatが開発するDLTを用いたコンピュータシステムである「Progmat」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。「Progmat」を構成するノード上で、本受益権の移転に必要な秘密鍵による署名がなされたトランザクションが実行された場合、当該価値データを移転する他のトランザクションが存在しなければ当該トランザクションは正常取引として処理されます。したがって、サイバー攻撃による「Progmat」上のノードへの不正アクセス等により、本受益権の移転に必要な秘密鍵を不正に利用されることにより、不正なトランザクションが行われ受益権原簿に誤った記録がなされた場合又はその記録が改ざん若しくは消去された場合や、「Progmat」のコンピュータシステムの想定外の作動により受益権原簿の記録が変更又は消去された場合には、意図しない財産的価値の移転が生じ、実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じる可能性があります。また、これを適時に訂正又は修正できないことにより、不正アクセス者による譲渡若しくは換金を防ぐことができない可能性、本受益者が本受益権の配当を受けられない可能性及び希望する時期に本受益権を売却できない可能性等があります。
- ・株式会社Progmat、受託者又は取扱金融商品取引業者（CN利用）が管理するシステムや当該システムの利用にあたり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。
- ・みずほ信託銀行株式会社又は取扱金融商品取引業者（CN利用）と株式会社Progmatとの間の「Progmat」の使用に係る契約が終了し、受託者、カストディアン又は取扱金融商品取引業者（CN利用）が「Progmat」を利用することができなくなった場合には、本受益権の信託配当及び元本償還、譲渡及び譲受に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。
- ・本受益権の譲渡に係る受託者に対する譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求は、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じて行いますが、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、カストディアンが当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）からの各種通知を受領する時間又は取扱金融商品取引業者（CN利用）が移転情報を作成する時間によっては、受託者の承諾及び受益権原簿の記録が翌営業日となる場合があります。この場合には、カストディアンに対する通知に記載された情報又は取扱金融商品取引業者（CN利用）による移転情報の作成日にかかわらず、受益権原簿への記録が行われた日が譲渡日と取り扱われるため、当事者が当初想定した日に本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。また、当初取扱金融商品取引業者においてシステム障害が生じた場合、取扱金融商品取引業者（CN利用）に対する申請の処理や、取扱金融商品取引業者（CN利用）からカストディアンに対する通知等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなる可能性があります。
- ・「Progmat」の分散台帳（ブロックチェーン）は「R3 LLC」が提供しているソフトウェアをベースに開発されており、株式会社Progmatのセキュア領域内で、株式会社Progmatがアクセスを許可したユーザーのみが使用可能となっています。そのため、今後、本書の日付現在想定していない脆弱性が見つかり、復旧・修復がすぐに出来なかった場合、取引が一定期間不可となる又は遅延するリスクがあります。

(ト) 本受益権の元本償還のタイミングに関するリスク

- ・本受益権の元本償還のタイミングについては、アセット・マネージャーの判断により早期売却、又は最長10年間の期間延長が可能とされていますが、本件不動産受益権準共有持分を処分する場合には、処分価格水準の保証はなく、信託設定日の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。売却方針の詳細については、前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (イ) 管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権準共

有持分」をご参照ください。

(チ) その他の仕組みに関するリスク

- ・本件不動産受益権の準共有者である株式会社STFはアセット・マネージャーの親会社の子会社であるため、利益相反関係が存在することから、アセット・マネージャーが、受託者又は本受益者の利益以上にその親会社等の利益を図り、受託者又は本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

⑤ 税制関連リスク

- ・本信託及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや税の取扱いが変更となることで、本信託及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、又は本信託の維持が困難になる可能性があります。
- ・本書の日付現在、収益の分配には当期末処分利益を超える部分（利益超過分配）を含むと解されていますが、2026年4月1日以降に当期末処分利益を超える分配が行われる場合には、特定受益証券発行信託の元本の払戻しとして整理され、譲渡所得等として取り扱われることにより、本受益権を保有する投資家への課税方法及び課税額が変更されます。当該取扱いの変更に伴い、取扱金融商品取引業者においてシステムの修正等が必要になる可能性があり、対応が適時に行われない場合、本受益権を保有する投資家に事務手続等の負担が生じる可能性があります。
- ・本受益権に投資しようとする投資家は、各投資家の状況に応じて、本受益権に投資することによるリスクや本受益権に投資することが適当か否かについて各自の会計・税務顧問に相談する必要があります。

⑥ その他

- ・本信託及び本受益権の募集は、信託法、金融商品取引法はもとより、関連する各種法令・規制・制度等（金融商品取引業協会の規則を含みます。）の規制を受けています。本信託又は本受益権の募集がこれらの法令・規制・制度等に違反するとされた場合、本信託の商品性や取引に影響が生じる可能性があります。
- ・本書の日付現在、本受益権は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定める相場操縦規制及びインサイダー取引規制の対象ではありません。このため、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）等の本受益権に関する重要な事実をその立場上知り得る者が、その重要な事実の公表前に本受益権の取引を行った場合であっても、金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、かかる取引は、金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引であることから、かかる取引が行われた場合には、STARTにおいて形成される本受益権の取引価格の公正性や本受益権の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、前記「3 信託の仕組み (2) 受益権 ⑩ 国内唯一のセキュリティ・トークンの認可私設取引システム (START) での取扱いについて」に記載のとおり、STARTにおいてはODXが投資者保護の観点から定めた基準（申請者の情報提供体制や法令遵守体制を含みますがこれらに限られません。）に基づく審査を経て承認を受けた銘柄のみが取り扱われる上、恣意的な価格操作を抑止するための各種の売買取引制度や適時の情報提供の制度が設けられていますが、これらの施策が十分に機能することが保証されているものではありません。
- ・本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が取扱金融商品取引業者として追加される可能性があります。その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等の手法、本受益権の保有又は取引に関して負担する費用、本受益権の最終信託配当及び元本償還の手続その他本受益権に投資をする投資家の権利又は負担等に関する事項が異なる可能性があります。
- ・本書の日付現在、発行者は、本受益者に対する特典として、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定、KDX STアプリによる本優待の付与が実施可能であること等を前提に、本募集に応募して本受益者となった者に対する優待を実施することを検討しています。したがって、これらの前提条件に変更がある場合や本優待の付与のための体制が整わない場合等、当該優待の内容等が変更され、又は当該優待の実施の停止若しくは中止等により、本優待の付与自体が行われない場合があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 受託者及び当初取扱金融商品取引業者のリスク管理体制

(イ) 意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

前記「(1) リスク要因 ④ 仕組みに関するリスク (へ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載の意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因、サイバー攻撃等による本受益権の記録の改ざんや消滅の原因、これらに対する低減策及び万が一意図しない移転が生じた場合の対応は以下のとおりです。

a. 意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因

意図しない財産的価値の移転を生じさせるには、「DLTへの書き込みが可能なノードからのアクセス」と「トランザクションに署名するための秘密鍵」が必要です。秘密鍵については、外部犯によるシステムへの不正侵入による奪取のほか、内部犯による悪意やなりすましによる不正利用の可能性があります。また、「システムの想定外の作動」による移転も考えられます。

b. 意図しない財産的価値の移転に対する低減策

「DLTへの書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該DLTが「パブリック型」か「プライベート/コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。「Progmatt」は、「プライベート/コンソーシアム型」のDLTを採用した上で、ノードが特定の権限者に限定されており、それ以外の者がノードとしてアクセスすることはできません。そして、「Progmatt」においては、ノードは株式会社Progmattが予め承認した特定のノード（受託者、カストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用））に限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能なため、「パブリック型」と比べて意図しない財産的価値の移転が生じる蓋然性は限定的といえます。

「秘密鍵の保全」としては、秘密鍵の管理を行う「カストディアン」としてのみずほ信託銀行株式会社及び取扱金融商品取引業者（CN利用）が、「Progmatt」の提供するセキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する機能を用いて、外部犯による奪取や内部犯による不正利用を防止します。「Progmatt」においてカストディアン及び取扱金融商品取引業者（CN利用）が使用する機能についても、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。

「システムの想定外の作動」に対しては、システムの提供元である株式会社Progmattが、所定のルールに基づき、想定シナリオの網羅的な実行可能性を予め確認する業務サイクルテストの実施といったシステムトラブルの未然防止策を講じています。

c. 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応

意図しない財産的価値の移転が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としてのみずほ信託銀行株式会社が、受益権原簿としての「Progmatt」の記録内容（権利情報）を本来の正しい状態に復旧します。

具体的には、各受益権の受託者のノードのみが保持する「強制移転機能」を実行します。本機能は、意図しない移転に係る情報を強制的に取り消し、過去に遡って取消時点から最新時点までの移転処理を再度実行することを可能としています。

したがって、委託者及び受託者は、意図しない財産的価値の移転が生じたとしても、「Progmatt」を復旧することで顧客資産の流出を防ぐことが可能と考えています。

(ロ) システム障害に対する管理体制

システム障害が生じた場合、株式会社Progmattは、システム復旧後、バックアップデータを活用しデータ復旧を行います。

② アセット・マネージャーのリスク管理体制

アセット・マネージャーは、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り本件不動産受益権準共有持分の運用を行うとともに、迅速かつ正確な情報開示に努めます。

(イ) リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、受託者から本件不動産受益権準共有持分の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の委託を受けたアセット・マネージャーとして、資金計画を作成し、投資運用に関する基本的な考え方について定め、本件不動産受益権準共有持分の運用に係るリスクの管理に努めます。また、アセット・マネージャーは、リスク管理規程において、リスク管理の方針、リスク管理体制及びリスク管理の方法等を規定し、主要なリスクとして資産運用リスク、システムリスク、事務リスクを定義しています。

(ロ) 組織体制

アセット・マネージャーは、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス部長が審査した上、コンプライアンス委員会の審議・決議を経るという厳格な手続を経ることを要求しています。このような会議体による様々な観点からの検討により、アセット・マネージャーは、リスクの存在及び量を十分に把握します。

なお、上記①及び②に記載のリスク管理体制については、リスクが顕在化しないことを保証又は約束するものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、本受益者に損害が及ぶおそれがあります。

また、信託財産の管理体制については、前記「1 概況 (4) 信託財産の管理体制等」をご参照ください。

第2【信託財産の経理状況】

本信託財産の第1期の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2026年8月末日（同日を含みます。）までです。本書の日付現在、本信託財産は、第1期の信託計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

本信託財産の第2期の信託計算期間以後については、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。

本信託財産の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。）に基づいて作成されます。

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表についてEY新日本有限責任監査法人の監査を受けます。

1【貸借対照表】

該当事項はありません。

2【損益計算書】

該当事項はありません。

第3【証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本「1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載の手続等は、当初取扱金融商品取引業者である東海東京証券株式会社及び株式会社スマートプラスに関するものです。本書の日付現在、保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、かかる手続等が異なる可能性があります。以下同じです。

① 本受益権の取引の方法

本受益権は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。

本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、本受益権の受渡期日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります（STARTにおける取扱いとは上記のとおりその申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取引が開始される日（STARTにおける取引開始日）は、本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）。本受益権は、取引開始日より、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合は、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に代わって、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によってのみ取引を行うことができることとなる見込みです。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

② 本受益権の管理等

本受益権は、受託者の指定するシステムである「Progmatt」において管理されます。

そのため、本受益者となる者は、当初取扱金融商品取引業者と本受益権に係る保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、当該保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者に委託することとされています（名義書換請求については、前記「第1 信託財産の状況 5 投資リスク (1) リスク要因 ③ 本受益権に関するリスク (イ) 本受益権の譲渡方法が限定されることに関するリスク」も併せてご参照ください。）。したがって、本受益者が本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う場合には、当初取扱金融商品取引業者に対して申請を行い、当初取扱金融商品取引業者が受託者に対してかかる請求を行います（なお、当該保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者以外との口座移管はできません。）。また、当該名義書換は、受託者の承認をもって成立するものとし、当該承認は受託者による「Progmatt」への記録によって行われます。具体的な手続は、以下のとおりです。

(イ) STARTにおける譲渡（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合に限ります。）

a. 当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）の場合

「Progmatt」に登録されていない投資家（以下「新規投資家」といいます。）がSTARTにおいて当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）又は当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）に顧客口を開設している投資家に対して本受益権の取得申込を行う場合、当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、当該新規投資家が行う本受益権の譲渡取引についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、新規投資家を譲受人とする本受益権の譲渡取引に係る受渡日の前営業日における、カスタディアン（以下「開局時間終了時」といいます。）までに、かかる新規投資家の投資家情報をカスタディアンに通知し、カスタディアンは、かかる投資家情報を「Progmatt」に記録します。

当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、STARTにおいて本受益者と第三者の間で本受益権の

譲渡についての約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日における開局時間終了時（本受益権の受渡日の開局時間終了時を、以下「移転情報送付期限」といいます。）までに、自社に開設された口座を異動元とする本受益権の移転につき、(i)譲渡の約定が成立した本受益権の異動元及び異動先の投資家情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等を記載した移転情報（本受益権の移転に係る情報を「Progmatt」に記録するために必要な情報の一式をいい、以下「移転情報」と総称します。）を作成し、カスタディアンに対して送付します。カスタディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、移転情報送付期限までに移転情報をカスタディアンに送付できなかった当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、本受益権の受渡日の翌営業日に（ただし、当該翌営業日の開局時間終了時まで）、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報をカスタディアンに対して送付します。カスタディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

b. 取扱金融商品取引業者（CN利用）の場合

新規投資家がSTARTにおいて取扱金融商品取引業者（CN利用）又は取扱金融商品取引業者（CN利用）に顧客口を開設している投資家に対して本受益権の取得申込を行う場合、取扱金融商品取引業者（CN利用）は、当該新規投資家が行う本受益権の譲渡取引についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。取扱金融商品取引業者（CN利用）は、新規投資家を譲受人とする本受益権の譲渡取引に係る受渡日の前営業日における開局時間終了時まで、かかる新規投資家の投資家情報を「Progmatt」に記録します。

取扱金融商品取引業者（CN利用）は、STARTにおいて本受益者と第三者の間で本受益権の譲渡についての約定が成立した場合、移転情報送付期限までに、自社に開設された口座を異動元とする本受益権の移転につき、(i)譲渡の約定が成立した本受益権の異動元及び異動先の投資家情報並びに(ii)譲渡の約定が成立した本受益権の数量（個数）、受渡日等を記載した移転情報を作成し、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録することによりトランザクションを作成し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、取扱金融商品取引業者（CN利用）は、移転情報を移転情報送付期限までに作成できないことが判明した場合には、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報を作成します。取扱金融商品取引業者（CN利用）は、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録することによりトランザクションを生成し、受託者に対して移転実行請求を行います。

c. 受託者は、上記a.又はb.の請求を受けた場合、速やかにかかる移転実行請求を承認し、「Progmatt」に記録します。なお、かかる「Progmatt」への記録をもって本受益権に係る受託者の承諾が行われたものとみなされ、本受益権の譲渡の効力が生じます。

また、本受益権のSTARTにおける売買取引に関しては次の点に留意が必要です。

- 売買取引の成否は、STARTにおける売買注文の状況によりますので、約定が保証されているものではありません。
- STARTの売買取引は、ODXが定める売買方法により1日2回（午前11時30分及び午後3時）の執行となります。
- 各計算期日の7営業日前の日から当該計算期日の2営業日前までの期間はSTARTにおける売買取引が停止されます。その他に投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買取引が停止となることがあります。
- STARTにおける取扱いが廃止された場合には、取扱廃止日の翌営業日以降はSTARTへの取次ぎを通じた売買取引は行えません。

(注) 本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のいずれかのみであるため、注文の取次ぎを行う者及び取引の相手方となる予定の者は当初取扱金融商品取引業者のみとなりますが、今後、他の金融商品取引業者が注文の取次ぎを行う者又は取引の相手方となる者として追加される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTの取引との関係で追加される他の金融商品取引業者は、STARTの取引参加者である金融商品取引業者に限られます。

(ロ) 当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる店頭取引による譲渡

a. 本受益者から当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）への譲渡

当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受

ける旨の約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日における、移転情報送付期限までに、(i) 譲渡の約定が成立した本受益者の情報並びに (ii) 譲渡の約定が成立した本受益権の数量 (個数)、受渡日等の情報を記載した移転情報を作成し、カスタディアンに対して送付します。カスタディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、移転情報送付期限までに移転情報をカスタディアンに送付できなかった当初取扱金融商品取引業者 (CN未利用) は、本受益権の受渡日の翌営業日に (ただし、当該翌営業日の開局時間終了時まで) 、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報をカスタディアンに対して送付します。カスタディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

b. 本受益者から取扱金融商品取引業者 (CN利用) への譲渡

取扱金融商品取引業者 (CN利用) は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立した場合、移転情報送付期限までに、(i) 譲渡の約定が成立した本受益者の情報並びに (ii) 譲渡の約定が成立した本受益権の数量 (個数)、受渡日等の情報を記載した移転情報を作成し、受託者に対して移転実行請求を行います。取扱金融商品取引業者 (CN利用) は、移転情報を移転情報送付期限までに作成できないことが判明した場合には、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報を作成し、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録することによりトランザクションを生成し、受託者に対して移転実行請求を行います。

c. 当初取扱金融商品取引業者 (CN未利用) から新規投資家への譲渡

新規投資家が当初取扱金融商品取引業者 (CN未利用) 又は当初取扱金融商品取引業者 (CN未利用) に顧客口を開設している投資家に対して本受益権の取得申込を行う場合、当初取扱金融商品取引業者 (CN未利用) は、当該新規投資家が行う本受益権の譲渡取引についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。当初取扱金融商品取引業者 (CN未利用) は、新規投資家との間で本受益権の譲渡に関する約定が成立した場合、新規投資家を譲受人とする本受益権の譲渡取引に係る受渡日の前営業日における開局時間終了時まで、かかる新規投資家の投資家情報をカスタディアンに通知し、カスタディアンは、かかる投資家情報を「Progmatt」に記録します (当該投資家情報が「Progmatt」に記録された投資家を「登録投資家」といいます) 。

当初取扱金融商品取引業者 (CN未利用) は、当該登録がなされた場合、移転情報送付期限までに、(i) 譲渡の約定が成立した登録投資家の情報並びに (ii) 譲渡の約定が成立した本受益権の数量 (個数)、受渡日等の情報を記載した移転情報を作成し、カスタディアンに対して送付します。カスタディアンは、移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、移転情報送付期限までに移転情報をカスタディアンに送付できなかった当初取扱金融商品取引業者 (CN未利用) は、本受益権の受渡日の翌営業日に (ただし、当該翌営業日の開局時間終了時まで) 、移転情報のうち、受渡日を当該翌営業日に修正した移転情報をカスタディアンに対して送付します。カスタディアンは、当該移転情報を受領した場合、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録し、受託者に対して移転実行請求を行います。

d. 取扱金融商品取引業者 (CN利用) から新規投資家への譲渡

新規投資家が取扱金融商品取引業者 (CN利用) 又は取扱金融商品取引業者 (CN利用) に顧客口を開設している投資家に対して本受益権の取得申込を行う場合、取扱金融商品取引業者 (CN利用) は、当該新規投資家が行う本受益権の譲渡取引についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。取扱金融商品取引業者 (CN利用) は、新規投資家との間で本受益権の譲渡に関する約定が成立した場合、新規投資家を譲受人とする本受益権の譲渡取引に係る受渡日の前営業日における開局時間終了時まで、かかる新規投資家の投資家情報を「Progmatt」に記録します。

取扱金融商品取引業者 (CN利用) は、移転情報送付期限までに、(i) 譲渡の約定が成立した登録投資家の情報並びに (ii) 譲渡の約定が成立した本受益権の数量 (個数)、受渡日等を記載した移転情報を作成し、速やかに、移転情報を「Progmatt」に記録することによりトランザクションを作成し、受託者に対して移転実行請求を行います。ただし、取扱金融商品取引業者 (CN利用) は、移転情報を移転情報送付期限までに作成できないことが判明した場合には、移転情報のうち、受

渡日を当該翌営業日に修正した移転情報を作成します。取扱金融商品取引業者（CN利用）は、速やかに、当該移転情報を「Progmatt」に記録することによりトランザクションを生成し、受託者に対して移転実行請求を行います。

- e. 受託者は、上記a.乃至d.の請求を受けた場合、速やかにかかる移転実行請求を承認し、「Progmatt」に記録します。なお、かかる「Progmatt」への記録をもって本受益権に係る受託者の承諾が行われたものとみなされ、本受益権の譲渡の効力が生じます。
- f. アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは口座を開設されている当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

③受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	みずほ信託銀行株式会社 本店 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	みずほ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「Progmatt」の利用に伴う報酬及び手数料、並びに受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。

<受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）>

本受益権は、当初取扱金融商品取引業者としての東海東京証券株式会社又は株式会社スマートプラスが認める一定の場合には当該当初取扱金融商品取引業者としての東海東京証券株式会社又は株式会社スマートプラスが直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。当該手続の詳細は、以下のとおりです。なお、当初取扱金融商品取引業者としての東海東京証券株式会社又は株式会社スマートプラスは、以下の手続による本受益権の譲渡価格をそれぞれ独自に決定するものであるため、当初取扱金融商品取引業者としての東海東京証券株式会社が決定する譲渡価格と当初取扱金融商品取引業者としての株式会社スマートプラスが決定する譲渡価格は異なる可能性があります。

・東海東京証券株式会社が定める手続

当初取扱金融商品取引業者としての東海東京証券株式会社との間で保護預り契約を締結した本受益者は、取引開始日以降、当該当初取扱金融商品取引業者に対し、本受益権の裏付資産である投資対象不動産に係る鑑定評価額に基づき算出された本受益権のNAV等を基準に当該当初取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申込みことができます。ただし、当面の間、当該当初取扱金融商品取引業者は、本受益権の譲渡の申込みがあった場合、当該当初取扱金融商品取引業者が定める一定期間において、本受益権の購入を希望する投資家から本受益権の買付申込みがあった場合に限り、当該本受益権の譲渡の申込みと当該買付申込みそれぞれに係る口数の照合を行い、一致する口数についてのみ、当該当初取扱金融商品取引業者が別途定める日に売買約定を成立させる方針です。したがって、当初取扱金融商品取引業者としての東海東京証券株式会社との間で保護預り契約を締結した本受益者は、自己の売却申込みの条件に対応する買付申込みがないために、希望する時期に本受益権を換金できない場合又は全く換金できない場合があります。さらに、上記の本受益権の譲渡の方式は、本書の日付現在において東海東京証券株式会社が定めるものであり、変更される可能性もあります。なお、後記「<相続発生時及び大規模自然災害発生時等の譲渡手続について>」に定める場合は、取引開始日前においても臨時の譲渡手続が可能となる場合があります。詳しくは東海東京証券株式会社へお尋ねください。

・株式会社スマートプラスが定める手続

当初取扱金融商品取引業者としての株式会社スマートプラスとの間で保護預り契約を締結した本受益者は、取引開始日以降、当該当初取扱金融商品取引業者に対し、本受益権の裏付資産である投資対象不動産に係る鑑定評価額に基づき算出された本受益権のNAV等を基準に当該当初取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申込みすることができます。ただし、当該当初取扱金融商品取引業者は、当該当初取扱金融商品取引業者が決定する営業日及び買取口数の範囲に限り、本受益者から本受益権の譲渡の申込みを受け付けるものとし、本受益権の譲渡の申込日の翌営業日に売買約定を成立させる方針です。かかる買取りが行われた本受益権についてはさらに三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が買い取ることが予定されており、株式会社スマートプラスは、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社による買取りの意向が示された営業日及び買取口数の範囲でのみ本受益者から本受益権の譲渡の申込みを受け付けます。したがって、当初取扱金融商品取引業者としての株式会社スマートプラスとの間で保護預り契約を締結した本受益者は、本受益権の譲渡の申込みを受け付ける営業日が限定される又は買取口数が譲渡を申込み本受益権の口数に満たないために、希望する時期に本受益権を換金できない場合、譲渡を希望する本受益権の口数全てを換金できない場合又は全く換金できない場合があります。さらに、上記の本受益権の譲渡の方式は、本書の日付現在において株式会社スマートプラスが定めるものであり、変更される可能性もあります。なお、後記「＜相続発生時及び大規模自然災害発生時等の譲渡手続について＞」に定める場合は、取引開始日前においても臨時的譲渡手続が可能となる場合があります。詳しくは株式会社スマートプラスへお尋ねください。

なお、アセット・マネージャーにおける開示及び通知に基づき当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権準共有持分の売却が決定された場合等一定の場合並びに当初取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、各当初取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは各当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合には、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができますこととなりますが、本信託の各計算期日の7営業日前の日から当該計算期日の2営業日前までの期間はSTARTにおける売買取引が停止されます（なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける売買取引が可能な状況においては、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。（注））。その他に投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買取引が停止となることがあります。

（注） STARTにおける取扱い開始後の当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による本受益権の取引の取扱いは、当初取扱金融商品取引業者の本書の日付現在の方針であり、将来的に変更される可能性があります。以下同じです。

＜相続発生時及び大規模自然災害発生時等の譲渡手続について＞（注）

・当初取扱金融商品取引業者が定める手続

- ① 本受益者において相続が発生した場合は、相続に係る所定の手続を完了された相続人の方による当初取扱金融商品取引業者を通じた臨時的譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会が保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時的譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時的譲渡手続申込みの際には、相続人たる地位を証明する書類などが必要となります。臨時的譲渡手続の可否及び手続の内容については東海東京証券株式会社又は株式会社スマートプラスへお尋ねください。
- ② 本受益者が、災害救助法（昭和22年法律第118号。その後の改正を含みます。）が適用された市区町村に居住されている口座名義人の場合、当初取扱金融商品取引業者を通じた臨時的譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会が保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時的譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時的譲渡手続申込みの際には、罹災証明書、罹災届出証明書といった公的機関が証明する書類などが必要となります。臨時的譲渡手続の可否及び手続の内容については東海東京証券株式会社又は株式会社スマートプラスへお尋ねください。

・上記①及び②に加え東海東京証券株式会社が定める手続

③ 東海東京証券株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益者について倒産手続等が開始し、管財人その他の権限者より本受益権の換金の申出があった場合には、東海東京証券株式会社を通じた譲渡手続が可能となる場合があります。なお、かかる譲渡手続申込みの際には、倒産手続等の実施や権限を証明する書類などが必要になります。詳しくは東海東京証券株式会社へお尋ねください。

(注) 上記の相続発生時及び大規模自然災害発生時等の譲渡手続は、当初取扱金融商品取引業者である東海東京証券株式会社及び株式会社スマートプラスにおける手続です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、手続が異なる又は同種の手続が設けられない可能性があります。

<運用期間延長時のケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について>

前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集(売出)要項 5 給付の内容、時期及び場所 (3) 運用期間の設定及び延長」に記載のとおり、アセット・マネージャーは、本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の元本償還を行うために信託財産である本件不動産受益権準共有持分の売却を行うまでの目安となる期間として運用期間を設定し、本信託の信託財産の処分、運営及び管理等を行います。本書の日付現在、アセット・マネージャーは、当初運用期間を、2030年8月期の末日までと設定していますが、かかる運用期間については、アセット・マネージャーの決定により延長されることがあります。

運用期間を延長する場合には、アセット・マネージャーは、運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社と合意のうえ、運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続を実施する方針です。

当該ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続の概要は、以下のとおりです。なお、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続が実施される場合には、本信託のウェブサイトにおいて公表する予定です(注)。本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は、STARTにおける取引又はSTART外における相対での取引(売付け)のいずれでも可能となる見込みです。ただし、かかる見込みは、本書の日付現在のアセット・マネージャーの判断に基づくものであり、今後変更される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、本受益者が運用期間の延長を希望しない場合であっても、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に応募せず、本受益権をSTARTにおいて売却することは可能です(この場合、STARTにおける売買の価格は、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続における買取価格とは必ずしも一致しません)。ただし、ODXが定める規程の適用を受け、STARTにおける売買が一時的に停止される可能性があります。

(注) 本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合には、本信託のウェブサイトに加え、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じても公表される予定です。

買取手続の応募対象者	運用期間の延長を希望しない全ての本受益者
買取応募期間	アセット・マネージャーが運用期間の延長を公表した決算発表日(以下「運用延長公表日」といいます。)から20営業日間。
買取手続の応募方法	<p>(本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合)</p> <p>応募を行う本受益者は取扱金融商品取引業者に対して買取応募期間内に本受益権の譲渡を行ったのち、当該取扱金融商品取引業者(ただし、当初取扱金融商品取引業者としての株式会社スマートプラスが保護預りを行う本受益権については、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)がケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が指定する第三者(以下「買取主体」ということがあります。)に対して本受益権の譲渡を申込みます。</p> <p>なお、本受益権の譲渡の申込み後は、取消及び撤回等はできません。</p> <p>ただし、取扱金融商品取引業者ごとに手続が異なる可能性がありますので、詳細は取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。</p> <p>(本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合)</p> <p>運用延長公表日に、アセット・マネージャーが買取手続の応募方法を公表するものとします。</p>

買取主体による買取 取手続時の1口当 たりの買取価格	ケネディクス株式会社が委託した2つの鑑定評価会社（受託者又はアセット・マネージャーが投資対象不動産の鑑定評価を依頼した鑑定評価会社とは異なる鑑定評価会社であることを要します。）より取得した、投資対象不動産に係る運用延長公表日が属する信託計算期間の前信託計算期間の末日時点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平均値に基づき算出される、運用延長公表日が属する信託計算期間の前信託計算期間の末日時点の1口当たりNAVに95%を乗じた価格（円単位未満四捨五入）。
買取手続における 買取者（買取主 体）	ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が指定する第三者
権利移転日	（本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合） 買取応募期間内になされた本受益権の譲渡の申込みの対象となる本受益権の全てについて、買取主体に本受益権に係る権利移転が記録された日に、買取主体から取扱金融商品取引業者を通じて本受益者に対して本受益権の買取りに係る代金が支払われます。 ただし、取扱金融商品取引業者ごとに手続が異なる可能性がありますので、詳細は取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。 （本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合） 運用延長公表日に、アセット・マネージャーが権利移転日等の詳細を公表するものとします。
その他	（本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合） 買取応募期間中は、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に伴う売買を除き、取扱金融商品取引業者による本受益権の売買は停止されます。 （本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合） 買取応募期間中は、買取主体による本受益権の買取手続に伴う売買を除き、取扱金融商品取引業者が相手方となる本受益権の売買は停止されますが、この場合であってもSTARTへの取次はSTARTにおいて売買取引が行われている限り可能です。 ただし、ODXが定める規程の適用を受け、STARTにおける売買が一時的に停止される可能性があります。また、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続によって受益権者数が減少した結果、STARTの取扱廃止基準に抵触し、STARTを取扱廃止となる可能性があります。 なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、上記にかかわらず、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続について、取扱金融商品取引業者を通じてSTARTにおける取引として実施される可能性があります。かかる場合、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトでご公表するほか、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じても提供する予定です。

2 本受益者に対する特典

前記「第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み (2) 受益権 ⑬ 本受益者に対する優待について」をご参照ください。

3 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合、当初取扱金融商品取引業者又は三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社以外の本受益者は、本受益権を当初取扱金融商品取引業者を介さずに当初取扱金融商品取引業者以外の者に譲渡することはできません。

本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「Progmart」を介して譲渡することにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。受託者の承諾は、「Progmart」を介した譲渡のみによって行われます。

4 その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【その他】

該当事項はありません。

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

- ① 資本金の額（2025年3月末日現在）
資本金 247,369百万円
発行する株式の総数 15,854,803,547株
発行済株式の総数 8,870,501,392株

- ② 過去5年間における資本金の額の増減
該当事項はありません。

(2) 受託者の機構（2025年4月30日現在）

受託者は、「みずほフィナンシャルグループ」（以下、本「1 受託者の概況」において、「当グループ」又は「当行グループ」という場合があります。）の一員であり、当グループは、経営環境の変化に柔軟かつ機動的に適応できる経営形態として選択した持株会社体制の下で、銀行・信託・証券・アセットマネジメント・リサーチ&コンサルティングにわたるグループ横断的なビジネス戦略推進単位毎に、持株会社が戦略・施策や業務計画の策定を行うことで、お客さまニーズへの適応力強化を一段と進め、企業価値の極大化に取り組んでいます。

社外取締役が過半を占める監査等委員会が、取締役の職務執行に係る監査を行うとともに、各監査等委員が取締役会の決議において議決権を行使することで、経営に対するモニタリング機能を強化し、監査・監督の実効性を向上させます。また、個別の業務執行に係る決定権限を、取締役会から業務執行取締役へ大幅に委任することで、意思決定の迅速化を図るとともに、特に重要性の高い事項について取締役会の審議の充実を図っています。

<取締役及び取締役会>

受託者（以下、本「1 受託者の概況」において、「当行」という場合があります。）の取締役会は、9名の取締役に構成され、当行の経営方針その他の重要事項を決定するとともに、取締役及び執行役員の職務の執行の監督を主な役割としています。

当行は、取締役会の監督機能強化のため、コーポレート・ガバナンス等の専門的知見や経験が豊富な社外取締役3名を招聘しています。当該社外取締役は、議案審議等にあたり有用な発言を積極的に行うとともに、経営から独立した立場に必要な助言を適宜行っており、当行取締役会の意思決定機能や経営の監督機能の向上が図れています。

<監査等委員会>

監査等委員会は、監査等委員である取締役5名（うち社外取締役3名）で構成しています。監査等委員会は、取締役の職務執行の監査、当行及び当行子会社の内部統制システムの構築及び運用の状況の監視及び検証、監査報告の作成等を行っています。

<業務執行>

経営の監督機能と業務執行を分離し、権限と責任を明確化するため、執行役員制度を導入しています。業務執行においては、社長が、取締役会の決定した基本方針に基づき、当行の業務執行全般を統括しています。

なお、社長の諮問機関として経営会議を設置、必要の都度開催し、取締役会で決議することを要する事項等、業務執行に関する重要な事項を審議しています。

- ・なお、本信託では、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき信託財産の運用を行い、受託者の裁量による信託財産の投資運用は行っていません。

2【事業の内容及び営業の概況】

当行は、個人・事業法人・金融法人・公共法人を主要なお客さまとし、信託業務を中心に、銀行業務その他金融サービスをご提供しています。

当行が受託する信託財産は以下の通りです。

科 目	2025年3月31日
	金額（百万円）
金銭信託	26,965,640
年金信託	4,133,433
財産形成給付信託	3,970
投資信託	25,371,001
金銭信託以外の金銭の信託	2,431,339
有価証券の信託	16,618,453
金銭債権の信託	12,481,573
土地及びその定着物の信託	249,259
包括信託	18,350,589
その他の信託	0
合計	106,605,262

(注) 上記残高表には、金銭評価の困難な信託を除いています。

3【経理の状況】

1. 当行の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しておりますが、資産及び負債の分類ならびに収益及び費用の分類は、「銀行法施行規則」(昭和57年大蔵省令第10号)に準拠しております。
2. 当行の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しておりますが、資産及び負債の分類ならびに収益及び費用の分類は、「銀行法施行規則」(昭和57年大蔵省令第10号)に準拠しております。
3. 当行は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)の連結財務諸表及び事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査証明を受けております。
4. 当行は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容把握や変更等について適切に対応するために、公益財団法人財務会計基準機構、一般社団法人全国銀行協会及び一般社団法人信託協会等の関係諸団体へ加入し情報収集を図るとともに、同機構等の行う研修に参加しております。また、重要な会計基準の変更等については、取締役会等へ適切に付議・報告を行っております。

1 連結財務諸表等
 (イ) 連結財務諸表
 a 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
資産の部		
現金預け金	1,293,384	1,151,037
債券貸借取引支払保証金	20,066	19,715
買入金銭債権	23,296	13,268
金銭の信託	30,298	34,778
有価証券	※1, ※5 299,872	※1, ※5 363,610
貸出金	※3, ※4, ※5, ※6 2,857,263	※3, ※4, ※5, ※6 2,567,267
外国為替	※3 5,271	※3 8,334
その他資産	※3, ※5 358,864	※3, ※5 188,131
有形固定資産	※7, ※8 95,526	※7, ※8 95,363
建物	27,577	25,485
土地	62,423	60,737
リース資産	7	4
建設仮勘定	18	1
その他の有形固定資産	5,500	9,136
無形固定資産	31,465	18,531
ソフトウェア	19,311	8,284
のれん	9,860	8,993
その他の無形固定資産	2,293	1,253
退職給付に係る資産	141,385	100,500
繰延税金資産	981	1,182
支払承諾見返	※3 14,142	※3 7,774
貸倒引当金	△5,279	△7,035
資産の部合計	5,166,539	4,562,461
負債の部		
預金	※5 2,741,330	※5 1,991,250
譲渡性預金	264,030	341,210
コールマネー及び売渡手形	8,046	6,755
借入金	※5 409,200	※5 498,500
信託勘定借	983,877	950,946
その他負債	43,568	94,786
賞与引当金	7,455	10,852
変動報酬引当金	271	239
退職給付に係る負債	1,159	1,145
役員退職慰労引当金	188	200
偶発損失引当金	50	—
睡眠預金払戻損失引当金	506	331
繰延税金負債	54,864	34,100
支払承諾	14,142	7,774
負債の部合計	4,528,692	3,938,092

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
純資産の部		
資本金	247,369	247,369
資本剰余金	17,825	17,825
利益剰余金	307,440	335,183
自己株式	△79,999	△79,999
株主資本合計	492,635	520,378
その他有価証券評価差額金	89,814	74,443
繰延ヘッジ損益	6,624	6,400
為替換算調整勘定	4,507	4,313
退職給付に係る調整累計額	44,140	18,680
その他の包括利益累計額合計	145,087	103,837
非支配株主持分	123	153
純資産の部合計	637,847	624,369
負債及び純資産の部合計	5,166,539	4,562,461

b 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)		(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	
経常収益	207,420		247,497	
信託報酬	61,849		62,690	
資金運用収益	31,615		53,306	
貸出金利息	19,093		22,580	
有価証券利息配当金	6,367		7,490	
債券貸借取引受入利息	5		345	
預け金利息	6,018		10,548	
その他の受入利息	130		12,340	
役務取引等収益	105,045		112,300	
その他業務収益	66		728	
その他経常収益	8,844		18,471	
償却債権取立益	7		0	
その他の経常収益	※1 8,836		※1 18,471	
経常費用	154,656		166,336	
資金調達費用	8,760		14,798	
預金利息	2,116		6,188	
譲渡性預金利息	38		517	
コールマネー利息及び売渡手形利息	351		483	
債券貸借取引支払利息	1		11	
借入金利息	553		2,277	
その他の支払利息	5,698		5,321	
役務取引等費用	40,557		35,982	
その他業務費用	28		19	
営業経費	※2 101,953		※2 109,125	
その他経常費用	3,356		6,410	
貸倒引当金繰入額	1,632		1,748	
その他の経常費用	※3 1,723		※3 4,661	
経常利益	52,764		81,161	
特別利益	2,270		6,909	
固定資産処分益	114		291	
退職給付信託返還益	2,155		5,676	
過去勤務費用処理額	—		941	
特別損失	575		12,539	
固定資産処分損	444		460	
減損損失	130		※4 12,078	
税金等調整前当期純利益	54,459		75,532	
法人税、住民税及び事業税	14,119		28,278	
法人税等調整額	1,663		△7,551	
法人税等合計	15,783		20,727	
当期純利益	38,676		54,804	
非支配株主に帰属する当期純利益	31		31	
親会社株主に帰属する当期純利益	38,644		54,773	

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	38,676	54,804
その他の包括利益	※1 35,653	※1 △41,250
その他有価証券評価差額金	28,308	△15,370
繰延ヘッジ損益	1,982	△224
為替換算調整勘定	984	△194
退職給付に係る調整額	4,377	△25,459
包括利益	74,329	13,554
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	74,298	13,523
非支配株主に係る包括利益	31	31

c 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	247,369	17,825	299,933	△79,999	485,128
当期変動額					
剰余金の配当			△31,137		△31,137
親会社株主に帰属する当期純利益			38,644		38,644
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	7,507	—	7,507
当期末残高	247,369	17,825	307,440	△79,999	492,635

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	61,505	4,642	3,523	39,762	109,433	93	594,655
当期変動額							
剰余金の配当							△31,137
親会社株主に帰属する当期純利益							38,644
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	28,308	1,982	984	4,377	35,653	30	35,684
当期変動額合計	28,308	1,982	984	4,377	35,653	30	43,191
当期末残高	89,814	6,624	4,507	44,140	145,087	123	637,847

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	247,369	17,825	307,440	△79,999	492,635
当期変動額					
剰余金の配当			△27,030		△27,030
親会社株主に帰属する当期純利益			54,773		54,773
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	27,742	—	27,742
当期末残高	247,369	17,825	335,183	△79,999	520,378

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	89,814	6,624	4,507	44,140	145,087	123	637,847
当期変動額							
剰余金の配当							△27,030
親会社株主に帰属する当期純利益							54,773
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△15,370	△224	△194	△25,459	△41,250	29	△41,220
当期変動額合計	△15,370	△224	△194	△25,459	△41,250	29	△13,477
当期末残高	74,443	6,400	4,313	18,680	103,837	153	624,369

d 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	54,459	75,532
減価償却費	9,725	9,134
減損損失	130	12,078
のれん償却額	866	866
持分法による投資損益 (△は益)	△59	△67
貸倒引当金の増減 (△)	1,617	1,748
偶発損失引当金の増減 (△)	50	△50
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,409	3,396
変動報酬引当金の増減額 (△は減少)	26	△31
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△4,549	11,160
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△2,211	△13
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	47	11
睡眠預金払戻損失引当金の増減 (△)	△207	△175
資金運用収益	△31,615	△53,306
資金調達費用	8,760	14,798
有価証券関係損益 (△)	△5,864	△15,024
金銭の信託の運用損益 (△は運用益)	△1,002	△1,068
為替差損益 (△は益)	△28	3
固定資産処分損益 (△は益)	330	168
退職給付制度改定関連損益 (△は益)	—	△941
退職給付信託返還損益 (△は益)	△2,155	△5,676
貸出金の純増 (△) 減	197,502	289,996
預金の純増減 (△)	△142,548	△766,017
譲渡性預金の純増減 (△)	△206,150	77,180
借入金 (劣後特約付借入金を除く) の純増減 (△)	105,800	89,300
預け金 (中央銀行預け金を除く) の純増 (△) 減	△18,013	△14,302
コールローン等の純増 (△) 減	8,965	10,027
債券貸借取引支払保証金の純増 (△) 減	110	351
コールマネー等の純増減 (△)	△899,888	△1,291
外国為替 (資産) の純増 (△) 減	△849	△3,062
信託勘定借の純増減 (△)	△550,220	△32,930
資金運用による収入	28,450	52,592
資金調達による支出	△8,326	△13,096
その他	△54,668	205,159
小計	△1,509,106	△53,553
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△13,195	△13,211
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,522,302	△66,764

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△61,632	△230,748
有価証券の売却による収入	10,557	124,035
有価証券の償還による収入	59,027	41,183
金銭の信託の増加による支出	△8,120	△7,145
金銭の信託の減少による収入	5,452	2,826
有形固定資産の取得による支出	△3,610	△6,131
無形固定資産の取得による支出	△8,935	△6,452
有形固定資産の売却による収入	182	874
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	7,927	2,970
投資活動によるキャッシュ・フロー	849	△78,588
財務活動によるキャッシュ・フロー		
配当金の支払額	△31,137	△27,030
非支配株主への配当金の支払額	△1	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△31,138	△27,032
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,653	3,376
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,550,937	△169,008
現金及び現金同等物の期首残高	2,715,436	1,164,498
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,164,498	※1 995,489

注記事項

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社 11社

主要な会社名

みずほ不動産販売株式会社

Mizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.

みずほリアルティOne株式会社

(連結の範囲の変更)

合同会社レジデンシャルエイチは新規設立により、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。

合同会社城南ファンドは持分減少により、子会社に該当しないことになったことから、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社

該当ありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社

該当ありません。

(2) 持分法適用の関連会社 2社

日本株主データサービス株式会社

日本ペンション・オペレーション・サービス株式会社

(3) 持分法非適用の非連結子会社

該当ありません。

(4) 持分法非適用の関連会社

該当ありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

(1) 連結子会社の決算日は次の通りであります。

12月末日 2社

3月末日 8社

7月末日 1社

(2) 7月末日を決算日とする子会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。またその他の子会社については、それぞれの決算日の財務諸表により連結しております。

連結決算日と上記の決算日との間に生じた重要な取引については、必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

(イ) 有価証券の評価は、その他有価証券については時価法(売却原価は主として移動平均法により算定)、ただし市場価格のない株式等については移動平均法による原価法により行っております。

なお、その他有価証券の評価差額については、時価ヘッジの適用により損益に反映させた額を除き、全部純資産直入法により処理しております。

(ロ) 金銭の信託において信託財産を構成している有価証券の評価は、上記(イ)と同じ方法により行っております。

(2) デリバティブ取引の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引の評価は、時価法により行っております。

(3) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

有形固定資産は、建物については主として定額法、その他については主として定率法を採用しております。

また、主な耐用年数は次の通りであります。

建 物：3年～50年

その他：2年～20年

② 無形固定資産

無形固定資産は、定額法により償却しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、当行及び連結子会社で定める利用可能期間(主として5年～10年)に基づいて償却しております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る「有形固定資産」中のリース資産は、原則として自己所有の固定資産に適用する方法と同一の方法で償却しております。

(4) 貸倒引当金の計上基準

当行の貸倒引当金は、あらかじめ定めている償却・引当基準にのっとり、次の通り計上しております。

破産、特別清算等法的に経営破綻の事実が発生している債務者(以下「破綻先」という)に係る債権及びそれと同等の状況にある債務者(以下「実質破綻先」という)に係る債権については、以下のなお書きに記載されている直接減額後の帳簿価額から、担保の処分可能見込額及び保証による回収可能見込額を控除し、その残額を計上しております。また、現在は経営破綻の状況にないが、今後経営破綻に陥る可能性が大きいと認められる債務者(以下「破綻懸念先」という)に係る債権については、債権額から、担保の処分可能見込額及び保証による回収可能見込額を控除し、その残額のうち、債務者の支払能力を総合的に判断し必要と認める額を計上しております。

破綻懸念先及び貸出条件緩和債権等を有する債務者で与信額が一定額以上の大口債務者のうち、債権の元本の回収及び利息の受け取りに係るキャッシュ・フローを合理的に見積もることができる債権については、当該キャッシュ・フローを貸出条件緩和実施前の約定利率等で割引いた金額と債権の帳簿価額との差額を貸倒引当金とする方法(キャッシュ・フロー見積法)により計上しております。また、当該大口債務者のうち、将来キャッシュ・フローを合理的に見積もることが困難な債務者に対する債権については、個別的に算定した予想損失額を計上しております。

上記以外の債権については、主として今後1年間の予想損失額又は今後3年間の予想損失額を見込んで計上しており、予想損失額は、1年間又は3年間の貸倒実績又は倒産実績を基礎とした貸倒実績率又は倒産確率の過去の一定期間における平均値に基づき損失率を求め、これに将来見込み等必要な修正を加えて算定しております。

すべての債権は、資産の自己査定基準に基づき、営業関連部署が資産査定を実施し、当該部署から独立した資産監査部署が査定結果を監査しております。

なお、破綻先及び実質破綻先に対する担保・保証付債権等については、債権額から担保の評価額及び保証による回収が可能と認められる額を控除した残額を取立不能見込額として債権額から直接減額しており、当連結会計年度末におけるその金額は233百万円(前連結会計年度末は233百万円)であります。

その他の連結子会社の貸倒引当金は、一般債権については過去の貸倒実績率等を勘案して必要と認めた額を、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額をそれぞれ計上しております。

(5) 賞与引当金の計上基準

賞与引当金は、従業員への賞与の支払いに備えるため、従業員に対する賞与の支給見込額のうち、当連結会計年度に帰属する額を計上しております。

(6) 変動報酬引当金の計上基準

変動報酬引当金は、当行の役員及び常務執行役員に対する報酬のうち変動報酬として支給する業績給及び株式報酬の支払いに備えるため、当連結会計年度の変動報酬に係る基準額に基づく支給見込額を計上しております。

(7) 役員退職慰労引当金の計上基準

役員退職慰労引当金は、役員及び執行役員の退職により支給する退職慰労金に備えるため、内規に基づく支給見込額のうち、当連結会計年度末までに発生していると認められる額を計上しております。

(8) 偶発損失引当金の計上基準

偶発損失引当金は、他の引当金で引当対象とした事象以外の偶発事象に対し、将来発生

する可能性のある損失を見積り必要と認められる額を計上しております。

(9) 睡眠預金払戻損失引当金の計上基準

睡眠預金払戻損失引当金は、負債計上を中止した預金について、預金者からの払戻請求に備えるため、将来の払戻請求に応じて発生する損失を見積り必要と認める額を計上しております。

(10) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については給付算定式基準によっております。また、過去勤務費用及び数理計算上の差異の損益処理方法は次の通りであります。

過去勤務費用：その発生連結会計年度に一時損益処理

数理計算上の差異：各連結会計年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(10年)による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌連結会計年度から損益処理

なお、一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る当期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(11) 重要な収益の計上基準

証券関連業務手数料には、主に売買委託手数料及び事務代行手数料が含まれております。売買委託手数料には、投資信託の販売手数料が含まれており、顧客との取引日の時点で認識されます。事務代行手数料には、投資信託の記録管理等の事務処理に係る手数料が含まれており、関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。

預金・貸出業務手数料には、預金関連業務手数料及び貸出関連業務手数料が含まれております。預金関連業務手数料は収益認識会計基準の対象ですが、コミットメント手数料やアレンジメント手数料などの貸出関連業務手数料の大部分は、収益認識会計基準の対象外です。預金関連業務手数料には、口座振替に係る手数料等が含まれており、顧客との取引日の時点、又は関連するサービスが提供された時点で認識されます。

信託関連業務には、主に不動産媒介の手数料や不動産の相談手数料、証券代行関連手数料、遺言手数料が含まれております。不動産媒介の手数料は、不動産等の媒介に係るサービスの対価として受領する手数料であり、原則として対象不動産又は信託受益権の売買契約締結時に認識されます。不動産の相談手数料は、不動産のコンサルティング等に係るサービスの対価として受領する手数料であり、関連するサービスが提供された時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。証券代行関連手数料は、証券代行業務及び付随するサービスの対価として受領する手数料であり、関連するサービスが提供された時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。遺言手数料は、遺言の執行受託や遺産整理等の役務の提供の対価として受領する手数料であり、関連するサービスが提供された時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。

代理業務手数料には、株式等の常任代理業務手数料が含まれており、関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。

その他の役務収益には、SPC事務の受任手数料、不動産ファンドや投資法人に対する運用管理の手数料、年金関連手数料、生命保険の販売手数料等が含まれております。SPC事務の受任手数料、不動産ファンドや投資法人に対する運用管理の手数料は、契約時点や契約書で定められた業務の完了時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。年金関連手数料は、年金関連の投資顧問に係るサービスの対価として受領する手数料が主なものであり、主に関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。生命保険の販売手数料は、保険商品の販売の対価として收受し、顧客との取引日の時点で認識されます。

信託報酬には、主に委託者から信託された財産の管理、運用等のサービス提供の対価として受領する手数料が含まれており、信託設定時点や契約書で定められた業務の完了時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。

(12) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

当行の外貨建資産・負債は、主として連結決算日の為替相場による円換算額を付しております。

連結子会社の外貨建資産・負債については、それぞれの決算日等の為替相場により換算

しております。

(13) 重要なヘッジ会計の方法

(イ) 金利リスク・ヘッジ

当行の金融資産・負債から生じる金利リスクのヘッジ取引に対するヘッジ会計の方法として、繰延ヘッジを適用しております。

小口多数の金銭債権債務に対する包括ヘッジについて、「銀行業における金融商品会計基準適用に関する会計上及び監査上の取扱い」（日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第24号 2022年3月17日。以下「業種別委員会実務指針第24号」という）を適用しております。

ヘッジ有効性の評価は、小口多数の金銭債権債務に対する包括ヘッジについて以下の通り行っております。

- (i) 相場変動を相殺するヘッジについては、ヘッジ対象となる預金・貸出金等とヘッジ手段である金利スワップ取引等を一定の期間ごとにグルーピングのうえ特定し有効性を評価しております。
- (ii) キャッシュ・フローを固定するヘッジについては、ヘッジ対象とヘッジ手段の金利変動要素の相関関係を検証し有効性を評価しております。

(ロ) 為替変動リスク・ヘッジ

外貨建その他有価証券(債券以外)の為替変動リスクをヘッジするため、事前にヘッジ対象となる外貨建有価証券の銘柄を特定し、当該外貨建有価証券について外貨ベースで取得原価以上の直先負債が存在していること等を条件に包括ヘッジとして時価ヘッジを適用しております。

(14) のれんの償却方法及び償却期間

のれんについては、20年以内のその効果の及ぶ期間にわたって均等償却しております。

なお、金額に重要性が乏しいのれんについては、発生年度に全額償却しております。

(15) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲は、連結貸借対照表上の「現金預け金」のうち現金及び中央銀行への預け金であります。

(重要な会計上の見積り)

1. 貸倒引当金

(1) 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した額

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
貸倒引当金	5,279百万円	7,035百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

① 算出方法

「会計方針に関する事項」「(4) 貸倒引当金の計上基準」に記載しております。

なお、損失発生の可能性が高いと判断された信用リスクの特性が類似するポートフォリオにおいては、予想損失額の必要な修正を行っております。ポートフォリオの損失発生の可能性については、信用リスク管理の枠組みも活用し、外部環境の将来見込み等を踏まえて判断しております。具体的には、外部環境の将来見込み等を踏まえた損失発生リスクが、期末日現在の与信先の内部格付や倒産実績等を基礎とした過去の損失率に反映しきれず、合理的な見積額が継続的に算定可能であり、かつ連結財務諸表に与える影響が大きい特定のポートフォリオ等に対して、貸倒引当金を追加計上しております。当該金額は、2,825百万円(前連結会計年度末は29百万円)であります。

② 主要な仮定

主要な仮定は、「内部格付の付与及びキャッシュ・フロー見積法に使用する与信先の将来の業績見通し」及び「予想損失額の必要な修正等に使用する外部環境の将来見込み」であります。

「内部格付の付与及びキャッシュ・フロー見積法に使用する与信先の将来の業績見通し」は、与信先の業績、債務履行状況、業種特性や事業計画の内容及び進捗状況等に加え、事業環境の将来見通し等も踏まえた収益獲得能力等に基づき設定しております。

「予想損失額の必要な修正等に使用する外部環境の将来見込み」は、マクロ経済シナリオ

や各種リスク発現の蓋然性を考慮の上設定しております。当連結会計年度においては、通商産業政策等の動向及びその波及影響を踏まえたシナリオを用い、将来発生すると見込まれるポートフォリオへの影響を見積り、総合的な判断を踏まえて必要と認められる予想損失額を貸倒引当金として計上しております。なお、当該シナリオには米国における関税政策等の影響を考慮した事業環境見通し及び自動車関連サプライチェーンへの連鎖も踏まえた業績悪化懸念等を含んでおります。

③ 翌連結会計年度に係る連結財務諸表に及ぼす影響

国内外の景気動向、特定の業界における経営環境の変化等によっては、想定を超える新たな不良債権の発生、特定の業界の与信先の信用状態の悪化、担保・保証の価値下落等が生じ、与信関係費用の増加による追加的損失が発生する可能性があります。

2. 金融商品の時価評価

(1) 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した額

「(金融商品関係)」 「2. 金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項」

「(1)時価で連結貸借対照表に計上している金融商品」に記載しております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

① 算出方法

「(金融商品関係)」 「2. 金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項 (注1)時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明」に記載しております。

② 主要な仮定

主要な仮定は、時価評価モデルに用いるインプットであり、金利等の市場で直接又は間接的に観察可能なインプットのほか、割引率等の重要な見積りを含む市場で観察できないインプットを使用する場合があります。

③ 翌連結会計年度に係る連結財務諸表に及ぼす影響

市場環境の変化等により主要な仮定であるインプットが変化することにより、金融商品の時価が増減する可能性があります。

3. 退職給付に係る資産及び負債

(1) 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した額

「(退職給付関係)」に記載しております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

① 算出方法

当行及び一部の連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度や退職一時金制度を設けております。退職給付に係る資産及び負債は、死亡率、退職率、割引率、年金資産の長期期待運用収益率、予定昇給率など、いくつかの年金数理上の仮定に基づいて計算されております。

② 主要な仮定

主要な仮定は、「年金数理上の仮定」であります。死亡率、退職率、割引率、年金資産の長期期待運用収益率、予定昇給率など、いくつかの年金数理上の仮定に基づいて退職給付に係る資産及び負債の金額を計算しております。

③ 翌連結会計年度に係る連結財務諸表に及ぼす影響

実際の結果との差異や主要な仮定の変更が、翌連結会計年度の連結財務諸表において退職給付に係る資産及び負債の金額に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日)

ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1) 概要

国際的な会計基準と同様に、借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する等の取り扱いを定めたものであります。

(2) 適用予定日

当行は、当該会計基準等を2027年4月1日に開始する連結会計年度の期首より適用予定でありま

- す。
- (3) 当該会計基準等の適用による影響
 当該会計基準等の適用による影響は、評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

※ 1. 関連会社の株式の総額

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
	3,650百万円	3,718百万円

2. 現金担保付債券貸借取引により受け入れている有価証券のうち、売却又は(再)担保という方法で自由に処分できる権利を有する有価証券は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
当連結会計年度末に当該処分を せずに所有している有価証券	20,038百万円	19,720百万円

- ※ 3. 銀行法及び金融機能の再生のための緊急措置に関する法律に基づく債権は次の通りであります。なお、債権は、連結貸借対照表の貸出金、外国為替、「その他資産」中の未収利息及び仮払金ならびに支払承諾見返の各勘定に計上されるものならびに注記されている有価証券の貸付を行っている場合のその有価証券(使用貸借又は貸借契約によるものに限る。)であります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
破産更生債権及びこれらに準 ずる債権額	89百万円	78百万円
危険債権額	9,275百万円	7,575百万円
要管理債権額	9,117百万円	7,495百万円
三月以上延滞債権額	一百万円	一百万円
貸出条件緩和債権額	9,117百万円	7,495百万円
小計額	18,482百万円	15,148百万円
正常債権額	2,859,875百万円	2,570,019百万円
合計額	2,878,357百万円	2,585,168百万円

破産更生債権及びこれらに準ずる債権とは、破産手続開始、更生手続開始、再生手続開始の申立て等の事由により経営破綻に陥っている債務者に対する債権及びこれらに準ずる債権であります。

危険債権とは、債務者が経営破綻の状態には至っていないが、財政状態及び経営成績が悪化し、契約に従った債権の元本の回収及び利息の受け取りができない可能性の高い債権で破産更生債権及びこれらに準ずる債権に該当しないものであります。

三月以上延滞債権とは、元本又は利息の支払いが約定支払日の翌日から三月以上遅延している貸出金で破産更生債権及びこれらに準ずる債権ならびに危険債権に該当しないものであります。

貸出条件緩和債権とは、債務者の経営再建又は支援を図ることを目的として、金利の減免、利息の支払猶予、元本の返済猶予、債権放棄その他の債務者に有利となる取決めを行った貸出金で破産更生債権及びこれらに準ずる債権、危険債権ならびに三月以上延滞債権に該当しないものであります。

正常債権とは、債務者の財政状態及び経営成績に特に問題がないものとして、破産更生債権及びこれらに準ずる債権、危険債権、三月以上延滞債権ならびに貸出条件緩和債権以外のものに区分される債権であります。

なお、上記債権額は、貸倒引当金控除前の金額であります。

※4. 手形割引は、業種別委員会実務指針第24号に基づき金融取引として処理しております。これにより受け入れた商業手形は、売却又は(再)担保という方法で自由に処分できる権利を有しておりますが、その額面金額は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
	135百万円	75百万円

※5. 担保に供している資産は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
担保に供している資産		
貸出金	43,812百万円	40,812百万円
担保資産に対応する債務		
預金	2,363 〃	2,910 〃
借入金	29,200 〃	25,000 〃

上記のほか、取引の担保として、次のものを差し入れております。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
有価証券	－百万円	98,720百万円

また、その他資産には、保証金及び金融商品等差入担保金等が含まれておりますが、その金額は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
保証金	3,505百万円	3,418百万円
金融商品等差入担保金等	80,226百万円	190百万円

※6. 当座貸越契約及び貸付金に係るコミットメントライン契約は、顧客からの融資実行の申し出を受けた場合に、契約上規定された条件について違反がない限り、一定の限度額まで資金を貸し付けることを約する契約であります。これらの契約に係る融資未実行残高は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
融資未実行残高	1,090,429百万円	1,072,537百万円
うち原契約期間が1年以内 のもの又は任意の時期に無 条件で取消可能なもの	774,070百万円	805,418百万円

なお、これらの契約の多くは、融資実行されずに終了するものであるため、融資未実行残高そのものが必ずしも将来のキャッシュ・フローに影響を与えるものではありません。これらの契約の多くには、金融情勢の変化、債権の保全及びその他相当の事由があるときは、実行申し込みを受けた融資の拒絶又は契約極度額の減額をすることができる旨の条項が付けられております。また、契約時において必要に応じて不動産・有価証券等の担保の提供を受けるほか、契約後も定期的にあらかじめ定めている内部手続きに基づき顧客の業況等を把握し、必要に応じて契約の見直し、与信保全上の措置等を講じております。

※7. 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
減価償却累計額	23,787百万円	23,608百万円

※8. 有形固定資産の圧縮記帳額

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
圧縮記帳額	786百万円	778百万円

9. 元本補てん契約のある信託の元本金額は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
金銭信託	801,632百万円	714,696百万円

(連結損益計算書関係)

※1. その他の経常収益には、次のものを含んでおります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
株式等売却益	5,947百万円	16,023百万円
金銭の信託運用益	1,002百万円	1,068百万円

※2. 営業経費には、次のものを含んでおります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
人件費	50,500百万円	54,600百万円

※3. その他の経常費用には、次のものを含んでおります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
株式等売却損	74百万円	1,027百万円
カスタディ事業再編に係る引当金繰入額	－百万円	835百万円

※4. 「減損損失」には、次のものを含んでおります。

当行はお客様の属性に応じた4つの部門に分類しておりましたが、2025年4月にお客さまの属性の垣根を取り払い提案力を強化するため、コンサルティング部門、不動産部門、グローバルマーケット部門、アセットマネジメント部門の4つの部門に改編するとともに、将来の収益計画等の見直しを行いました。これを踏まえた結果、当行のコンサルティング部門に帰属するソフトウェア等の一部の投資額の回収が見込めなくなったことから減損損失を計上しております。

上記減損損失は、11,365百万円（うち、ソフトウェア10,828百万円、その他の無形固定資産537百万円）であります。

当行は、上記4つの部門を独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位としております。

上記資産グループの回収可能価額は、正味売却価額を使用しております。正味売却価額は資産グループに帰属する資産の不動産鑑定評価等を用いた時価から処分見込額を控除して算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

※ 1. その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	44,347	△5,131
組替調整額	△5,658	△14,974
法人税等及び税効果調整前	38,688	△20,106
法人税等及び税効果額	△10,380	4,735
その他有価証券評価差額金	28,308	△15,370
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	1,698	12,036
組替調整額	1,159	△12,239
法人税等及び税効果調整前	2,857	△202
法人税等及び税効果額	△875	△22
繰延ヘッジ損益	1,982	△224
為替換算調整勘定		
当期発生額	984	1,986
組替調整額	—	—
法人税等及び税効果調整前	984	1,986
法人税等及び税効果額	—	△2,181
為替換算調整勘定	984	△194
退職給付に係る調整額		
当期発生額	15,557	△18,854
組替調整額	△9,247	△17,488
法人税等及び税効果調整前	6,309	△36,342
法人税等及び税効果額	△1,932	10,882
退職給付に係る調整額	4,377	△25,459
その他の包括利益合計	35,653	△41,250

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位：千株)

	当連結会計年 度 期首株式数	当連結会計年 度 増加株式数	当連結会計年 度 減少株式数	当連結会計年 度 末株式数	摘要
発行済株式					
普通株式	7,914,784	—	—	7,914,784	
第一回第一種優先株式	155,717	—	—	155,717	
第二回第三種優先株式	800,000	—	—	800,000	
合計	8,870,501	—	—	8,870,501	
自己株式					
普通株式	2,051,282	—	—	2,051,282	
第一回第一種優先株式	155,717	—	—	155,717	
第二回第三種優先株式	800,000	—	—	800,000	
合計	3,006,999	—	—	3,006,999	

2. 配当に関する事項

(1) 当連結会計年度中の配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当 たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年5月11日取締役会	普通株式	31,137	5.31	2023年3月31日	2023年6月2日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が当連結会計年度の末日後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当 たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年5月9日 取締役会	普通株式	27,030	利益剰余金	4.61	2024年3月31日	2024年6月3日

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位：千株)

	当連結会計年 度 期首株式数	当連結会計年 度 増加株式数	当連結会計年 度 減少株式数	当連結会計年 度 末株式数	摘要
発行済株式					
普通株式	7,914,784	—	—	7,914,784	
第一回第一種優先株式	155,717	—	—	155,717	
第二回第三種優先株式	800,000	—	—	800,000	
合計	8,870,501	—	—	8,870,501	
自己株式					
普通株式	2,051,282	—	—	2,051,282	
第一回第一種優先株式	155,717	—	—	155,717	
第二回第三種優先株式	800,000	—	—	800,000	
合計	3,006,999	—	—	3,006,999	

2. 配当に関する事項

(1) 当連結会計年度中の配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当 たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年5月9日取締役会	普通株式	27,030	4.61	2024年3月31日	2024年6月3日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が当連結会計年度の末日後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当 たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年5月14日 取締役会	普通株式	38,054	利益剰余金	6.49	2025年3月31日	2025年5月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
現金預け金勘定	1,293,384百万円	1,151,037百万円
中央銀行預け金を除く預 け金	△128,885 "	△155,547 "
現金及び現金同等物	<u>1,164,498 "</u>	<u>995,489 "</u>

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(1) 借手側

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
1年内	1,927	1,421
1年超	3,260	2,825
合計	5,187	4,247

(2) 貸手側

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
1年内	488	254
1年超	244	—
合計	732	254

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

信託銀行業を中心とする当行グループは、資金調達サイドにおいて取引先からの預金や市場調達等の金融負債を有する一方、資金運用サイドにおいては取引先に対する貸出金や株式及び債券等の金融資産を有しております。

これらの業務に関しては、金融商品ごとのリスクに応じた適切な管理を行いつつ、長短バランスやリスク諸要因に留意した取り組みを行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

当行グループが保有する主な金融資産は、取引先に対する貸出金や、国債、株式などの有価証券です。これらの金融資産は、貸出先や発行体の将来に亘る債務不履行等またはその可能性により、金融資産の価値が減少又は消失し損失を被るリスク(信用リスク)、金利・株価・為替等の変動により資産価値が減少し損失を被るリスク(市場リスク)及び、市場の混乱等で市場において取引ができなくなる、又は通常より著しく不利な価格での取引を余儀なくされることにより損失を被るリスク(市場流動性リスク)に晒されております。

また、金融負債として、主に預金により安定的な資金を調達しているほか、金融市場からの資金調達を行っております。これらの資金調達手段は、市場の混乱や当行グループの財務内容の悪化等により、必要な資金が確保できなくなり資金繰りがつかなくなる場合や、通常より著しく高い金利で資金調達が余儀なくされることにより損失を被るリスク(流動性リスク)があります。

このほか、当行グループが保有する金融資産・負債に係る金利リスクコントロール(ALM)として、金利リスクを共通する単位ごとにグルーピングした上で管理する「包括ヘッジ」を実施しており、これらのヘッジ(キャッシュ・フロー・ヘッジ又はフェア・バリュー・ヘッジ)の手段として金利スワップ取引などのデリバティブ取引を使用しております。ALM目的として保有するデリバティブ取引の大宗はヘッジ会計を適用し、繰延ヘッジによる会計処理を行っております。また、当該取引に関するヘッジの有効性評価は、回帰分析等によりヘッジ対象の金利リスク又は、キャッシュ・フローの変動がヘッジ手段により、高い程度で相殺されることを定期的に検証することによって行っております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① リスク管理への取り組み

当行グループでは、経営の健全性・安全性を確保しつつ企業価値を高めていくために、業務やリスクの特性に応じてそのリスクを適切に管理し、コントロールしていくことを経営上の最重要課題の1つとして認識し、リスク管理態勢の整備に取り組んでおります。

当行では、各種リスクの明確な定義、適切なリスク管理を行うための態勢の整備と人材の育成、リスク管理態勢の有効性及び適切性の監査の実施等を内容とした、当行グループ全体に共通するリスク管理の基本方針を取締役会において制定しております。当行グループは、この基本方針に則り様々な手法を活用してリスク管理の高度化を図る等、リスク管理の強化に努めております。

② 総合的なリスク管理

当行グループでは、当行グループが保有する様々な金融資産・負債が晒されているリスクを、リスクの要因別に「信用リスク」、「市場リスク」、「流動性リスク」、「オペレーショナルリスク」、「レピュテーショナルリスク」、「モデルリスク」等に分類し、各リスクの特性に応じた管理を行っております。

また、各リスク単位での管理に加え、リスクを全体として把握・評価し、必要に応じて定性・定量それぞれの面から適切な対応を行い、経営として許容できる範囲にリスクを制御していく、総合的なリスク管理態勢を構築しております。

具体的には、リスク単位ごとにリスクキャピタルを配賦し、リスク上限としてリスク制御を行うとともに、当行グループ全体として保有するリスクが当行グループの財務体

力を超えないように経営としての許容範囲にリスクを制御しております。当行は、この枠組みのもとで経営の健全性を確保するためにリスクキャピタルの使用状況を定期的にモニタリングし、取締役会等で報告をしております。

③ 信用リスクの管理

当行では、取締役会が信用リスク管理に関する重要な事項を決定しております。また、経営政策委員会である「BSリスクマネジメント委員会」や「クレジット委員会」において、当行グループのクレジットポートフォリオの運営、与信先に対する取引方針等について総合的に審議・調整を行っております。CROは、信用リスク管理の企画運営に関する事項を所管しております。与信企画部は、信用リスクの計測・モニタリングや信用リスク管理に係る基本的な企画立案、推進等を行っております。審査担当は、審査に関する事項を所管し、主に個別与信の観点から信用リスク管理を行っております。審査担当各部署は、個別与信案件に係る審査、管理、回収等を行っております。また、CAEは内部監査業務に関する重要な事項を所管します。業務部門から独立した内部監査グループの業務監査部において、信用リスク管理の適切性などを検証しております。

信用リスクの管理方法としては、当行の事業戦略や財務戦略等に基づいた将来に亘る信用リスクの計測結果が適正な水準にあることを確認し、「クレジットポートフォリオ管理」レベルから「与信管理」レベルまで、一元的な管理を実施しています。具体的には、「クレジットポートフォリオ管理」レベルでは、信用リスクを保有する前ないしは後に適切な対応をするために、信用リスク顕在化の可能性を統計的な手法等によって今後1年間に予想される平均的な損失額(=信用コスト)、一定の信頼区間における最大損失額(=信用VAR)、及び信用VARと信用コストとの差額(=信用リスク量)を計測し、保有ポートフォリオから発生する損失の可能性を管理しています。「与信管理」レベルでは、信用リスクの顕在化により発生する損失を制御するために、お客さまの信用状態の調査をもとに、与信実行から回収までの過程を個別案件ごとに管理しています。

④ 市場リスクの管理

当行では、取締役会が市場リスク管理に関する重要な事項を決定しております。また、市場リスク管理に関する経営政策委員会として「BSリスクマネジメント委員会」を設置し、ALM運営・リスク計画・市場リスク管理に関する事項、マーケットの急変等緊急時における対応策の提言等、総合的に審議等を行っております。さらに、市場性業務に関しては、フロントオフィス(市場部門)やバックオフィス(事務管理部門)から独立したミドルオフィス(リスク管理専担部署)を設置し相互に牽制が働く態勢としております。

CROは市場リスク管理の企画運営全般に関する事項を所管しております。リスク統括部は、市場リスクのモニタリング・報告と分析・提言、諸リミットの設定等、市場リスク管理に関する企画立案・推進を行っております。また、当行グループ全体の市場リスク状況を把握・管理するとともに、取締役会等に対し定期的に報告を行っております。

市場リスクの管理方法としては、配賦リスクキャピタルに対応した諸リミット等を設定し制御しております。なお、市場リスクの配賦リスクキャピタルの金額は、VARとポジションをクローズするまでに発生する追加的なリスクを対象としております。バンキング業務については、VARによる限度及び損失に対する限度を設定しております。また、バンキング業務等については、必要に応じ、金利感応度等を用いたポジション枠を設定しております。

このようにVARに加えて、取引実態に応じて10BPV(ベースポイントバリュー)等のリスク指標の管理、ストレステストの実施、損失限度等により、VARのみでは把握しきれないリスク等もきめ細かく管理しております。

当行グループは、特定取引勘定廃止による業務縮小に伴い、2021年10月以降トレーディング業務における市場リスク量(VAR)による管理を廃止しております。

⑤ 市場リスクの状況

i. バンキング業務

当行グループのバンキング業務における市場リスク量(VAR)の状況は以下の通りとなっております。

バンキング業務のVARの状況

(単位：億円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
年度末日	40	43
最大値	40	45
最小値	7	6
平均値	16	16

[バンキング業務の定義]

政策保有株式(政策的に保有していると認識している株式及びその関連取引)以外の取引で主として以下の取引

(ア)預金・貸出等及びそれに係る資金繰りと金利リスクのヘッジのための取引

(イ)株式(除く政策保有株式)、債券、投資信託等に対する投資とそれらに係る市場リスクのヘッジ取引

なお、流動性預金についてコア預金を認定し、これを市場リスク計測に反映しております。

[バンキング業務のVARの計測手法]

VAR：ヒストリカルシミュレーション法

定量基準：①信頼区間 片側99% ②保有期間 1ヵ月 ③観測期間 3年

ii. 政策保有株式

政策保有株式についても、バンキング業務と同様に、VAR及びリスク指標などに基づく市場リスク管理を行っております。当連結会計年度末における政策保有株式のリスク指標(株価指数TOPIX1%の変化に対する感応度)は9億円(前連結会計年度末は12億円)です。

<VARによるリスク管理>

VARは、市場の動きに対し、一定期間(保有期間)・一定確率(信頼区間)のもとで、保有ポートフォリオが被る可能性のある想定最大損失額で、統計的な仮定に基づく市場リスク計測手法です。そのため、VARの使用においては、一般的に以下の点を留意する必要があります。

- ・VARの値は、保有期間・信頼区間の設定方法、計測手法によって異なること。
- ・過去の市場の変動をもとに推計したVARの値は、必ずしも実際の発生する最大損失額を捕捉するものではないこと。
- ・設定した保有期間内で、保有するポートフォリオの売却、あるいはヘッジすることを前提としているため、市場の混乱等で市場において十分な取引ができなくなる状況では、VARの値を超える損失額が発生する可能性があること。
- ・設定した信頼区間を上回る確率で発生する損失額は捉えられていないこと。

また、当行グループでVARの計測手法として使用しているヒストリカルシミュレーション法は、リスクファクターの変動及びポートフォリオの時価の変動が過去の経験分布に従うことを前提としております。そのため、前提を超える極端な市場の変動が生じやすい状況では、リスクを過小に評価する可能性があります。

当行グループでは、VARによる市場リスク計測の有効性をVARと損益を比較するバックテストにより定期的に確認するとともに、VARに加えて、リスク指標の管理、ストレステストの実施、損失限度等により、VARのみでは把握しきれないリスク等もきめ細かく把握し、厳格なリスク管理を行っていると認識しております。

⑥ 資金調達に係る流動性リスクの管理

当行グループの流動性リスク管理態勢は、基本的に前述「④市場リスクの管理」の市場リスク管理態勢と同様ですが、これに加え、グローバルマーケット部門長が資金繰り管理の企画運営に関する事項を所管し、資金証券部が、資金繰り運営状況の把握・調整等を担い、資金繰り管理に関する企画立案・推進を行っております。資金繰りの状況等については、定期的に取り締り役会、監査等委員会、経営会議、社長及び経営政策委員会に報告しております。

流動性リスクの計測は、市場からの資金調達に関する上限額や流動性ストレステストにおける資金余剰額等、資金繰りに関する指標を用いております。流動性リスクに関するリミット等は、BSリスクマネジメント委員会での審議を経て決定しております。さらに、資金繰りの状況に応じた「平常時」・「懸念時」・「危機時」の区分、及び「懸念時」・「危機時」の対応について定めております。これに加え、当行グループの資金繰りに影響を与える緊急事態が発生した際に、迅速な対応を行うことができる態勢を構築しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額、レベルごとの時価は、次の通りであります。なお、市場価格のない株式等及び組合出資金等は、次表には含めておりません((注3)参照)。また、現金預け金、債券貸借取引支払保証金、譲渡性預金、コールマネー及び売渡手形、信託勘定借は主に短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品
前連結会計年度(2024年3月31日)

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
買入金銭債権	—	—	1,963	1,963
有価証券				
その他有価証券				
株式	172,639	—	—	172,639
国債	11,064	—	—	11,064
社債	—	61,766	—	61,766
外国証券	18,733	—	—	18,733
その他(*1)	13,276	3	—	13,279
資産計	215,713	61,770	1,963	279,447
デリバティブ取引(*2、 3)				
金利債券関連	—	16,058	—	16,058
デリバティブ取引計	—	16,058	—	16,058

(*1) 「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-9項の基準価額を時価とみなす取扱いを適用した投資信託については、上記表には含めておりません。

第24-9項の取扱いを適用した投資信託の連結貸借対照表計上額は531百万円であります。

(*2) その他資産・負債に計上しているデリバティブ取引を一括して表示しております。デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で表示しております。

(*3) デリバティブ取引のうち、ヘッジ会計を適用している取引の連結貸借対照表計上額は6,065百万円となります。

当連結会計年度(2025年3月31日)

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
買入金銭債権	—	—	1,530	1,530
有価証券				
その他有価証券				
株式	146,213	—	—	146,213
国債	106,728	—	—	106,728
社債	—	53,791	—	53,791
外国証券	21,015	—	—	21,015
その他(*1)	11,788	65	—	11,853
資産計	285,745	53,856	1,530	341,132
デリバティブ取引(*2、3)				
金利債券関連	—	28,567	—	28,567
デリバティブ取引計	—	28,567	—	28,567

(*1) 「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-9項の基準価額を時価とみなす取扱いを適用した投資信託については、上記表には含めておりません。

第24-9項の取扱いを適用した投資信託の連結貸借対照表計上額は532百万円であります。

(*2) その他資産・負債に計上しているデリバティブ取引を一括して表示しております。デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で表示しております。

(*3) デリバティブ取引のうち、ヘッジ会計を適用している取引の連結貸借対照表計上額は(595)百万円となります。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
前連結会計年度(2024年3月31日)

(単位：百万円)

区分	時価				連結貸借対照表計上額	差額
	レベル1	レベル2	レベル3	合計		
買入金銭債権	—	—	21,333	21,333	21,333	—
金銭の信託	—	—	25,960	25,960	25,960	—
貸出金					2,857,263	
貸倒引当金(*)					△5,056	
	—	—	2,854,764	2,854,764	2,852,206	2,557
資産計	—	—	2,902,058	2,902,058	2,899,500	2,557
預金	—	2,738,819	—	2,738,819	2,741,330	△2,511
借入金	—	409,200	—	409,200	409,200	—
負債計	—	3,148,019	—	3,148,019	3,150,530	△2,511

(*) 貸出金に対応する一般貸倒引当金及び個別貸倒引当金を控除しております。なお、貸出金以外の科目については、対応する貸倒引当金の重要性が乏しいため、連結貸借対照表計上額にて計上しております。

当連結会計年度(2025年3月31日)

(単位：百万円)

区分	時価				連結貸借対照表計上額	差額
	レベル1	レベル2	レベル3	合計		
買入金銭債権	—	—	11,738	11,738	11,738	—
金銭の信託	—	—	30,742	30,742	30,742	—
貸出金					2,567,267	
貸倒引当金(*)					△6,802	
	—	—	2,546,497	2,546,497	2,560,465	△13,967
資産計	—	—	2,588,978	2,588,978	2,602,946	△13,967
預金	—	1,985,907	—	1,985,907	1,991,250	△5,342
借入金	—	498,500	—	498,500	498,500	—
負債計	—	2,484,407	—	2,484,407	2,489,750	△5,342

(*) 貸出金に対応する一般貸倒引当金及び個別貸倒引当金を控除しております。なお、貸出金以外の科目については、対応する貸倒引当金の重要性が乏しいため、連結貸借対照表計上額にて計上しております。

(注1) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

資 産

買入金銭債権

買入金銭債権については、見積将来キャッシュ・フローの現在価値を時価としており、重要なインプットである割引率等が観察不能であることから主にレベル3に分類、又は債権の性質上短期のもの等であり、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額を時価としており、レベル3に分類することとしております。

金銭の信託

金銭の信託については、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額を時価としており、構成物のレベルに基づき、レベル3の時価に分類することとしております。

なお、保有目的ごとの金銭の信託に関する注記事項については「(金銭の信託関係)」に記載しております。

有価証券

有価証券については、活発な市場における無調整の相場価格を利用できるものはレベル1の時価に分類することとしております。主に株式、国債がこれに含まれます。公表された相場価格を用いていたとしても市場が活発でない場合にはレベル2の時価に分類することとしております。

投資信託は、市場価格又は公表されている基準価額等によっており、活発な市場における無調整の相場価格を利用できるものはレベル1、そうでないものはレベル2の時価に分類することとしております。また、市場における取引価格が存在しない投資信託について、解約又は買戻請求に関して市場参加者からリスクの対価を求められるほどの重要な制限がない場合には基準価額を時価とし、レベル2の時価に分類することとしております。

私募債は、内部格付、期間に基づく区分ごとに、元利金等の合計額を信用リスク等のリスク要因を織込んだ割引率で割り引いて時価を算定しており、観察できないインプットによる影響が重要な場合はレベル3、そうでない場合はレベル2の時価に分類することとしております。

なお、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については「(有価証券関係)」に記載しております。

貸出金

貸出金については、主に貸出金の種類及び内部格付、期間に基づく区分ごとに、元利金の合計額を信用リスク等のリスク要因を織込んだ割引率で割り引いて時価を算定しており、当該割引率が観察不能であることからレベル3の時価に分類することとしております。

また、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等については、見積将来キャッシュ・フローの現在価値又は担保及び保証による回収見込額等に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は連結決算日における連結貸借対照表上の債権等計上額から貸倒引当金計上額を控除した金額に近似していることから、当該価額を時価としており、レベル3の時価に分類することとしております。

貸出金のうち、当該貸出を担保資産の範囲内に限るなどの特性により、返済期限を設けていないものについては、返済見込み期間及び金利条件等から、時価は帳簿価額に近似しているものと想定されるため、帳簿価額を時価としており、レベル3の時価に分類することとしております。

負 債

預金

要求払預金については、連結決算日に要求された場合の支払額(帳簿価額)を時価とみなしております。また、定期預金の時価は、一定の期間ごとに区分して、将来のキャッシュ・フローを割り引いて現在価値を算定しております。その割引率は、市場金利を用いております。これらについては、レベル2の時価に分類することとしております。

借入金

借入金については、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額を時価としてお

ります。これらについては、レベル2の時価に分類することとしております。

デリバティブ取引

デリバティブ取引については、店頭取引であり、公表された相場価格が存在しないため、取引の種類や満期までの期間に応じて現在価値技法等の評価技法を利用して時価を算定しております。それらの評価技法で用いている主なインプットは、金利であります。観察できないインプットを用いていない又はその影響が重要でない場合はレベル2の時価に分類することとしており、ブレイン・バニラ型の金利スワップ取引が含まれます。

(注2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品のうちレベル3の時価に関する情報

(1) 重要な観察できないインプットに関する定量的情報

前連結会計年度(2024年3月31日)

記載すべき重要な観察できないインプットに関する定量的情報はございません。

当連結会計年度(2025年3月31日)

記載すべき重要な観察できないインプットに関する定量的情報はございません。

(2) 期首残高から期末残高への調整表、当期の損益に認識した評価損益

前連結会計年度(2024年3月31日)

(単位：百万円)

	期首 残高	当期の損益又は その他の包括利益		購入、売却、 発行及び 決済 の純額	レベル3 の時価へ の振替	レベル3 の時価か らの振替	期末 残高	当期の損益に 計上した額の うち連結貸借 対照表日にお いて保有する 金融資産及び 金融負債の評 価損益
		損益に計 上	その他の 包括 利益に計 上					
買入金銭債権	2,515	—	—	△552	—	—	1,963	—

当連結会計年度(2025年3月31日)

(単位：百万円)

	期首 残高	当期の損益又は その他の包括利益		購入、売却、 発行及び 決済 の純額	レベル3 の時価へ の振替	レベル3 の時価か らの振替	期末 残高	当期の損益に 計上した額の うち連結貸借 対照表日にお いて保有する 金融資産及び 金融負債の評 価損益
		損益に計 上	その他の 包括 利益に計 上					
買入金銭債権	1,963	—	—	△432	—	—	1,530	—

(3) 時価評価のプロセスの説明

当行グループはミドル部門及びバック部門において時価の算定に関する方針、手続及び、時価評価モデルの使用に係る手続を定めております。算定された時価及びレベルの分類については、時価の算定に用いられた評価技法及びインプットの妥当性を検証しております。

時価の算定にあたっては、個々の資産の性質、特性及びリスクを最も適切に反映できる評価モデルを用いております。また、第三者から入手した相場価格を利用する場合においても、利用されている評価技法及びインプットの確認や類似の金融商品の時価との比較等の適切な方法により価格の妥当性を検証しております。

(注3) 市場価格のない株式等及び組合出資金等の連結貸借対照表計上額は次の通りであり、金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項で開示している計表中の「金銭の信託」及び「その他有価証券」には含まれておりません。

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
市場価格のない株式等(*1)	11,876	11,962
組合出資金等(*2)	14,318	15,549

(*1) 市場価格のない株式等には非上場株式等が含まれ、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

(*2) 組合出資金等は主に匿名組合、投資事業組合、匿名組合出資を信託財産構成物とする金銭の信託等であります。これらは「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

(3) 前連結会計年度において、1百万円減損処理を行っております。
当連結会計年度において、0百万円減損処理を行っております。

(注4) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2024年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 7年以内	7年超 10年以内	10年超
預け金	1,291,352	—	—	—	—	—
買入金銭債権	12,500	5,322	4,287	1,185	—	—
有価証券						
その他有価証券のうち満期があるもの	31,701	20,547	45,981	1,500	968	—
うち国債	11,059	—	—	—	—	—
社債	1,166	18,568	41,341	200	100	—
外国証券	19,120	—	—	—	—	—
その他	355	1,979	4,640	1,300	868	—
貸出金(*1)	703,902	727,365	708,489	362,405	206,268	139,190
合計	2,039,457	753,235	758,758	365,091	207,237	139,190

(*1) 貸出金のうち、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等、償還予定額が見込めない9,364百万円、期間の定めのないもの278百万円は含めておりません。

(2) 科目残高の全額が恒常的に1年以内に償還される予定の金銭債権については記載を省略しております。

当連結会計年度(2025年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 7年以内	7年超 10年以内	10年超
預け金	1,148,919	—	—	—	—	—
買入金銭債権	5,361	5,340	2,485	81	—	—
有価証券						
その他有価証券のうち満期があるもの	136,132	24,919	28,659	1,342	837	—
うち国債	106,811	—	—	—	—	—
社債	6,824	23,667	23,398	100	—	—
外国証券	21,363	—	—	—	—	—
その他	1,133	1,252	5,261	1,242	837	—
貸出金(*1)	686,432	759,925	552,650	226,019	206,596	127,722
合計	1,976,846	790,185	583,795	227,443	207,434	127,722

(*1) 貸出金のうち、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等、償還予定額が見込めない7,653百万円、期間の定めのないもの265百万円は含めておりません。

(2) 科目残高の全額が恒常的に1年以内に償還される予定の金銭債権については記載を省略しております。

(注5) 社債、借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2024年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 7年以内	7年超 10年以内	10年超
預金(*1)	2,600,187	103,628	35,819	405	1,290	—
譲渡性預金	144,030	120,000	—	—	—	—
借入金	29,200	380,000	—	—	—	—
合計	2,773,417	603,628	35,819	405	1,290	—

(*1) 預金のうち、要求払預金については、「1年以内」に含めて開示しております。

(2) 科目残高の全額が恒常的に1年以内に返済される予定の有利子負債については記載を省略しております。

当連結会計年度(2025年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 7年以内	7年超 10年以内	10年超
預金(*1)	1,813,323	135,995	39,736	210	1,984	—
譲渡性預金	291,210	50,000	—	—	—	—
借入金	25,000	470,000	—	3,500	—	—
合計	2,129,533	655,995	39,736	3,710	1,984	—

(*1) 預金のうち、要求払預金については、「1年以内」に含めて開示しております。

(2) 科目残高の全額が恒常的に1年以内に返済される予定の有利子負債については記載を省略しております。

(有価証券関係)

※1. 連結貸借対照表の「有価証券」のほか、「買入金銭債権」の一部を含めて記載しております。

※2. 「子会社株式及び関連会社株式」については、財務諸表における注記事項として記載しております。

1. 売買目的有価証券
該当ありません。

2. 満期保有目的の債券
該当ありません。

3. その他有価証券
前連結会計年度(2024年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表 計上額が取得原 価を超えるもの	株式	168,661	52,056	116,605
	債券	46,621	46,212	408
	国債	—	—	—
	社債	46,621	46,212	408
	その他	32,541	31,158	1,382
	外国証券	18,733	18,616	116
	買入金銭債権	—	—	—
	その他	13,807	12,541	1,265
	小計	247,823	129,427	118,396
連結貸借対照表 計上額が取得原 価を超えないもの	株式	3,978	5,035	△1,057
	債券	26,210	26,227	△17
	国債	11,064	11,064	—
	社債	15,145	15,162	△17
	その他	1,966	1,966	△0
	外国証券	2	2	—
	買入金銭債権	1,963	1,963	—
	その他	0	0	△0
	小計	32,154	33,230	△1,075
合計	279,978	162,657	117,321	

当連結会計年度(2025年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表 計上額が取得原 価を超えるもの	株式	144,245	46,006	98,239
	債券	18,477	18,329	147
	国債	—	—	—
	社債	18,477	18,329	147
	その他	23,334	23,055	279
	外国証券	21,015	20,859	155
	買入金銭債権	—	—	—
	その他	2,319	2,195	123
	小計	186,057	87,390	98,666
連結貸借対照表 計上額が取得原 価を超えないも の	株式	1,967	2,638	△671
	債券	142,042	142,410	△368
	国債	106,728	106,750	△21
	社債	35,313	35,660	△346
	その他	11,596	11,939	△342
	外国証券	2	2	—
	買入金銭債権	1,530	1,530	—
	その他	10,064	10,406	△342
	小計	155,607	156,988	△1,381
合計	341,664	244,379	97,285	

4. 連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券
該当ありません。

5. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	9,049	5,697	31
債券	690	—	7
国債	—	—	—
社債	690	—	7
その他	—	—	—
合計	9,739	5,697	38

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	23,474	15,981	980
債券	100,549	7	9
国債	99,976	7	—
社債	573	—	9
その他	10	0	—
合計	124,033	15,989	989

6. 保有目的を変更した有価証券

記載すべき重要なものではありません。

7. 減損処理を行った有価証券

売買目的有価証券以外の有価証券(市場価格のない株式等及び組合出資金等を除く)のうち、当該有価証券の時価が取得原価(償却原価を含む。以下同じ)に比べて著しく下落しており、時価が取得原価まで回復する見込みがあると認められないものについては、当該時価をもって連結貸借対照表計上額とするとともに、評価差額を当該連結会計年度の損失として処理(以下「減損処理」という)しております。

前連結会計年度における減損処理額の発生はありません。

当連結会計年度における減損処理額は、24百万円であります。

また、時価が「著しく下落した」と判断するための基準を定めており、その概要は原則として以下の通りであります。

- ・時価が取得原価の50%以下の銘柄
- ・時価が取得原価の50%超70%以下かつ市場価格が一定水準以下で推移している銘柄

(金銭の信託関係)

1. 運用目的の金銭の信託

該当ありません。

2. 満期保有目的の金銭の信託

該当ありません。

3. その他の金銭の信託(運用目的及び満期保有目的以外)

前連結会計年度(2024年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)	うち連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの (百万円)	うち連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの (百万円)
その他の金銭の信託	30,298	30,298	—	—	—

(注) 「うち連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの」「うち連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの」はそれぞれ「差額」の内訳であります。

当連結会計年度(2025年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)	うち連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの (百万円)	うち連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの (百万円)
その他の金銭の信託	34,778	34,778	—	—	—

(注) 「うち連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの」「うち連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの」はそれぞれ「差額」の内訳であります。

(その他有価証券評価差額金)

連結貸借対照表に計上されているその他有価証券評価差額金の内訳は、次の通りであります。
前連結会計年度(2024年3月31日)

	金額(百万円)
評価差額	117,466
その他有価証券	117,466
(△)繰延税金負債	27,652
その他有価証券評価差額金(持分相当額調整前)	89,814
(△)非支配株主持分相当額	0
その他有価証券評価差額金	89,814

当連結会計年度(2025年3月31日)

	金額(百万円)
評価差額	97,360
その他有価証券	97,360
(△)繰延税金負債	22,917
その他有価証券評価差額金(持分相当額調整前)	74,443
(△)非支配株主持分相当額	0
その他有価証券評価差額金	74,443

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、取引の対象物の種類ごとの連結決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額、時価及び評価損益は、次の通りであります。なお、契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(1) 金利債券関連取引

前連結会計年度(2024年3月31日)

区分	種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
店頭	金利スワップ 受取固定・支払 変動	695,000	625,000	△8,893	△8,893
	受取変動・支払 固定	695,000	625,000	18,886	18,886
合計		—	—	9,993	9,993

(注) 上記取引については時価評価を行い、評価損益を連結損益計算書に計上しております。

当連結会計年度(2025年3月31日)

区分	種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
店頭	金利スワップ 受取固定・支払 変動	1,378,700	1,378,700	△22,753	△22,753
	受取変動・支払 固定	1,381,000	1,381,000	51,916	51,916
合計		—	—	29,163	29,163

(注) 上記取引については時価評価を行い、評価損益を連結損益計算書に計上しております。

(2) 通貨関連取引
該当ありません。

(3) 株式関連取引
該当ありません。

(4) 商品関連取引
該当ありません。

(5) クレジット・デリバティブ取引
該当ありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、取引の対象物の種類ごと、ヘッジ会計の方法別の連結決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額及び時価は、次の通りであります。なお、契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(1) 金利債券関連取引

前連結会計年度(2024年3月31日)

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ 受取変動・支払 固定	貸出金、預金	504,000	485,000	6,065
合計		—	—	—	6,065

(注) 業種別委員会実務指針第24号に基づき、繰延ヘッジを適用しております。

当連結会計年度(2025年3月31日)

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ 受取変動・支払 固定	貸出金、預金	320,000	294,000	△595
合計		—	—	—	△595

(注) 業種別委員会実務指針第24号に基づき、繰延ヘッジを適用しております。

(2) 通貨関連取引

該当ありません。

(3) 株式関連取引

該当ありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

(1) 当行及び一部の連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度や退職一時金制度を設けております。また、当行及び一部の連結子会社は、退職一時金制度の一部について、リスク分担型企业年金以外の確定拠出年金制度を採用しております。なお、当連結会計年度において、当行は退職給付制度を改定しております。

当行は、複数事業主制度による企業年金基金制度に加入しており、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に算定できることから、「2. 確定給付制度」に含めて記載しております。

(2) 当行は退職給付信託を設定しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
退職給付債務の期首残高	124,961	119,782
勤務費用	2,999	2,073
利息費用	852	1,293
数理計算上の差異の発生額	△1,944	△4,605
退職給付の支払額	△7,034	△6,813
過去勤務費用の発生額	—	△941
その他	△53	△53
退職給付債務の期末残高	119,782	110,734

(注) 一部の連結子会社は、退職給付債務及び退職給付費用の算定にあたり、簡便法を採用しております。

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
年金資産の期首残高	249,960	260,008
期待運用収益	3,072	3,454
数理計算上の差異の発生額	13,612	△23,459
事業主からの拠出額	3,369	2,734
退職給付の支払額	△5,609	△5,514
退職給付信託の返還	△4,521	△27,174
その他	124	40
年金資産の期末残高	260,008	210,089

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
退職給付債務	119,782	110,734
年金資産	△260,008	△210,089
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△140,226	△99,355

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
退職給付に係る負債	1,159	1,145
退職給付に係る資産	△141,385	△100,500
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△140,226	△99,355

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
勤務費用	2,935	2,110
利息費用	852	1,293
期待運用収益	△3,072	△3,454
数理計算上の差異の費用処理額	△7,587	△8,078
過去勤務費用の費用処理額	—	△941
その他	52	88
確定給付制度に係る退職給付費用	△6,819	△8,982
退職給付信託返還益	△2,155	△5,676

- (注) 1. 企業年金基金に対する従業員拠出額は「勤務費用」より控除しております。
 2. 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」等を含めて計上しております。
 3. 当連結会計年度に当行にて退職給付制度を改定したことに伴い発生した「過去勤務費用の費用処理額」は特別利益に計上しております。
 4. 「退職給付信託返還益」は特別利益に計上しております。

(5) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次の通りであります。

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
数理計算上の差異	△6,309	36,342
合計	△6,309	36,342

(6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次の通りであります。

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
未認識数理計算上の差異	△63,621	△27,279
合計	△63,621	△27,279

(7) 年金資産に関する事項

① 年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次の通りであります。

区分	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
国内株式	60.25%	51.58%
国内債券	11.45%	14.45%
外国株式	12.43%	13.61%
外国債券	8.89%	11.07%
生命保険会社の一般勘定	4.33%	5.41%
その他	2.65%	3.88%
合計	100.00%	100.00%

(注) 年金資産合計には、企業年金基金制度及び退職一時金制度に対して設定した退職給付信託が前連結会計年度60.77%、当連結会計年度53.24%含まれております。

② 長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

区分	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
割引率	主に0.14%~2.08%	主に0.79%~2.88%
長期期待運用収益率	0.79%~1.90%	0.96%~1.90%

3. 確定拠出制度

当行及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度262百万円、当連結会計年度1,021百万円であります。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	1,669百万円	2,198百万円
有価証券有税償却	2,608	2,936
有価証券(退職給付信託拠出分)	13,116	12,763
賞与引当金	2,277	3,313
その他有価証券評価差額金	209	14
減価償却超過額及び減損損失	3,267	5,637
その他	1,653	3,709
繰延税金資産小計	24,801	30,573
評価性引当額	△4,609	△3,253
繰延税金資産合計	20,191	27,319
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△27,594	△22,897
退職給付に係る資産	△43,292	△31,677
繰延ヘッジ損益	△2,923	△2,945
その他	△264	△2,716
繰延税金負債合計	△74,074	△60,237
繰延税金資産(負債)の純額	△53,882百万円	△32,917百万円

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、繰延税金資産「その他」に含めていた「減価償却超過額及び減損損失」は、重要性が増したことにより、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組み替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の繰延税金資産「その他」に表示していた4,920百万円は、「減価償却超過額及び減損損失」3,267百万円、「その他」1,653百万円として組み替えております。

2. 連結財務諸表提出会社の法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
評価性引当額の増減	△1.7	△2.9
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5	0.6
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.8	△0.7
その他	△0.6	△0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.0%	27.4%

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当行及び一部の国内連結子会社は、グループ通算制度を適用しており、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理ならびに開示を行っております。

4. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律（令和7年法律第13号）」が2025年3月31日に成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する連結会計年度から「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の30.62%から、2026年4月1日以後に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については31.52%となります。この税率変更により、当連結会計年度の繰延税金負債（繰延税金資産の金額を控除した金額）は1,127百万円増加し、その他有価証券評価差額金は653百万円減少し、繰延ヘッジ損益は84百万円減少し、退職給付に係る調整累計額は245百万円減少し、法人税等調整額は145百万円増加しております。

(収益認識関係)

(1) 収益の分解情報

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
経常収益	207,420	247,497
うち役務取引等収益	105,045	112,300
信託関連業務	78,560	86,345
代理業務手数料	7,743	8,321
証券関連業務手数料	3,051	3,341
預金・貸出業務手数料(注)1	1,787	881
その他の役務収益	13,901	13,410
うち信託報酬	61,849	62,690
うちその他の経常収益(注)1	40,526	72,506

(注) 1. 収益認識会計基準の対象となる契約による収益が一部含まれております。

2. 上記の表に記載されている収益認識会計基準の対象となる契約による収益に関しては、主に「リテール・事業法人部門」、「コーポレート&インベストメントバンキング部門」から発生しております。

(2) 契約資産及び契約負債の残高等

契約資産及び契約負債の残高等については、連結貸借対照表上、その他資産及びその他負債に計上しています。当連結会計年度及び前連結会計年度において、契約資産及び契約負債の残高等に重要性はありません。

(3) 残存履行義務に配分した取引価格

当連結会計年度及び前連結会計年度において、既存の契約から翌期以降に認識することが見込まれる収益の金額に重要性はありません。なお、1年以内の契約及び当行グループが請求する権利を有している金額で収益を認識することができる契約については注記の対象に含めておりません。

(セグメント情報等)

セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

みずほフィナンシャルグループ(以下、当グループ)は、持株会社の下で銀行・信託・証券を一体的に運営する当グループの特長と優位性をいかし、お客さまのニーズに即した最高の金融サービスを迅速に提供していくため、顧客セグメント別のカンパニー制を導入しております。

当行グループは、顧客セグメントに応じた「リテール・事業法人部門(R B部門)」「コーポレート&インベストメントバンキング部門(C I B部門)」「グローバルマーケット部門(GM部門)」の3つの部門に分類して記載しております。

なお、それぞれの担当する事業内容は以下の通りです。

R B部門 : 国内の個人・中小企業・中堅企業のお客さまに向けた業務

C I B部門 : 国内の大企業法人・金融法人・公共法人のお客さまに向けた業務

GM部門 : 金利・エクイティ・クレジット等への投資業務等

以下の報告セグメント情報は、経営者が当行グループの各事業セグメントの業績評価に使用している内部管理報告に基づいており、その評価についてはグループ内の管理会計ルール・実務に則しております。

2. 報告セグメントごとの業務粗利益(信託勘定償却前)+E T F関係損益、業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前)+E T F関係損益及び固定資産の金額の算定方法

以下の報告セグメントの情報は内部管理報告を基礎としております。

業務粗利益(信託勘定償却前)+E T F関係損益は、資金利益、信託報酬、役務取引等利益、特定取引利益及びその他業務利益の合計にE T F関係損益を加えたものであります。

業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前)+E T F関係損益は、業務粗利益(信託勘定償却前)+E T F関係損益から経費(除く臨時処理分)及び持分法による投資損益を調整したものであります。

セグメント間の取引に係る業務粗利益(信託勘定償却前)+E T F関係損益は、市場実勢価格に基づいております。

また、セグメント別資産情報として開示している固定資産は、有形固定資産及び無形固定資産の合計であり、当行に係る固定資産を各セグメントに配賦しております。

3. 報告セグメントごとの業務粗利益(信託勘定償却前) + E T F 関係損益及び業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前) + E T F 関係損益及び固定資産の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	R B 部門	C I B 部門	G M 部門	その他 (注) 2	
業務粗利益(信託勘定償却前) + E T F 関係損益	64,233	69,080	5,291	10,625	149,230
経費(除く臨時処理分)	58,806	35,813	3,335	11,039	108,994
持分法による投資損益	—	—	—	59	59
業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前) + E T F 関係損益	5,427	33,266	1,955	△353	40,295
固定資産	13,746	9,301	1,543	102,400	126,992

(注) 1. 一般企業の売上高に代えて、業務粗利益(信託勘定償却前) + E T F 関係損益を記載しております。

なお、E T F 関係損益の計上はありません。

2. 「その他」には各セグメント間の内部取引として消去すべきものが含まれております。
3. 固定資産の「その他」には、セグメントに配賦していない本部資産、配賦対象外の連結子会社に係る固定資産及び連結調整等が含まれております。

なお、各セグメントに配賦していない固定資産について、関連する費用については合理的な配賦基準で各セグメントに配賦しているものがあります。

4. 2024年4月より各セグメント及びその他間の配賦方法を見直したことに伴い、上表につきましては、当該変更を反映させるための組替えを行っております。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	R B 部門	C I B 部門	G M 部門	その他 (注) 2	
業務粗利益(信託勘定償却前) + E T F 関係損益	72,634	73,779	18,879	12,932	178,225
経費(除く臨時処理分)	63,003	37,422	3,246	12,860	116,532
持分法による投資損益	—	—	—	67	67
業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前) + E T F 関係損益	9,631	36,356	15,633	140	61,761
固定資産	6,850	3,733	860	102,451	113,894

(注) 1. 一般企業の売上高に代えて、業務粗利益(信託勘定償却前) + E T F 関係損益を記載しております。

なお、E T F 関係損益の計上はありません。

2. 「その他」には各セグメント間の内部取引として消去すべきものが含まれております。
3. 固定資産の「その他」には、セグメントに配賦していない本部資産、配賦対象外の連結子会社に係る固定資産及び連結調整等が含まれております。

なお、各セグメントに配賦していない固定資産について、関連する費用については合理的な配賦基準で各セグメントに配賦しているものがあります。

4. 報告セグメント合計額と連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

上記の内部管理報告に基づく報告セグメントの業務粗利益(信託勘定償却前) + E T F 関係損益及び業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前) + E T F 関係損益と連結損益計算書計上額は異なっており、差異調整は以下の通りです。

(1) 報告セグメントの業務粗利益(信託勘定償却前) + E T F 関係損益の合計額と連結損益計算書の経常利益計上額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
業務粗利益(信託勘定償却前) + E T F 関係損益	149,230	178,225
E T F 関係損益	—	—
その他経常収益	8,844	18,471
営業経費	△101,953	△109,125
その他経常費用	△3,356	△6,410
連結損益計算書の経常利益	52,764	81,161

(2) 報告セグメントの業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前) + E T F 関係損益の合計額と連結損益計算書の税金等調整前当期純利益計上額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前) + E T F 関係損益	40,295	61,761
経費(臨時処理分)	7,040	7,406
不良債権処理額(含む一般貸倒引当金繰入額)	△1,692	△1,748
貸倒引当金戻入益等	7	50
株式等関係損益 - E T F 関係損益	5,871	14,961
特別損益	1,694	△5,629
その他	1,241	△1,270
連結損益計算書の税金等調整前当期純利益	54,459	75,532

関連情報

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1. 地域ごとの情報

(1) 経常収益

当行グループは、本邦の外部顧客に対する経常収益に区分した金額が連結損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

当行グループは、本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客に対する経常収益で連結損益計算書の経常収益の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 地域ごとの情報

(1) 経常収益

当行グループは、本邦の外部顧客に対する経常収益に区分した金額が連結損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

当行グループは、本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客に対する経常収益で連結損益計算書の経常収益の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報
前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	R B 部門	C I B 部門	G M 部門	その他	
減損損失	—	—	—	130	130

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	R B 部門	C I B 部門	G M 部門	その他	
減損損失	6,431	4,935	—	712	12,078

報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報
前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	R B 部門	C I B 部門	G M 部門	その他	
当期償却額	—	—	—	866	866
当期末残高	—	—	—	9,860	9,860

(注)2024年4月より各セグメント及びその他間の配賦方法を見直したことに伴い、上表につきましては、当該変更を反映させるための組替えを行っております。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	R B 部門	C I B 部門	G M 部門	その他	
当期償却額	—	—	—	866	866
当期末残高	—	—	—	8,993	8,993

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報
前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

関連当事者情報

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
同一の親会社を持つ会社	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区	1,404,065	銀行業務	—	金銭貸借関係 役員の兼任	資金の借り入れ (注)1	380,000	借入金	380,000

(注) 1. 市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、期限一括返済方式等によるものではありません。なお、担保は提供していません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
同一の親会社を持つ会社	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区	1,404,065	銀行業務	—	金銭貸借関係 役員の兼任	資金の借り入れ (注)1	470,000	借入金	470,000

(注) 1. 市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、期限一括返済方式等によるものではありません。なお、担保は提供していません。

(イ) 従業員のための企業年金等

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
企業年金	退職給付信託	—	—	—	—	退職給付会計上の年金資産	資産の一部返還	5,018	—	—

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
企業年金	退職給付信託	—	—	—	—	退職給付会計上の年金資産	資産の一部返還	23,441	—	—

- (2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引
 (ア) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
同一の親会社を持つ会社	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区	1,404,065	銀行業務	—	金銭貸借関係 役員の兼任	資金の預け入れ (注)1	96,274 (注)2	現金預け金	96,274

- (注) 1. 約定利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。
 2. 取引金額は、短期的な市場性の取引等であるため、期末残高を記載しております。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
同一の親会社を持つ会社	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区	1,404,065	銀行業務	—	金銭貸借関係 役員の兼任	資金の預け入れ (注)1	108,807 (注)2	現金預け金	108,807

- (注) 1. 約定利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。
 2. 取引金額は、短期的な市場性の取引等であるため、期末残高を記載しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

株式会社みずほフィナンシャルグループ(東京証券取引所、ニューヨーク証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当ありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	108円76銭	106円45銭
1株当たり当期純利益金額	6円59銭	9円34銭

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次の通りであります。

		前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
純資産の部の合計額	百万円	637,847	624,369
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円	123	153
(うち非支配株主持分)	百万円	(123)	(153)
普通株式に係る期末の純資産額	百万円	637,723	624,215
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数	千株	5,863,502	5,863,502

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、次の通りであります。

		前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	38,644	54,773
普通株主に帰属しない金額	百万円	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	38,644	54,773
普通株式の期中平均株式数	千株	5,863,502	5,863,502

3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないので記載しておりません。

e 連結附属明細表
 社債明細表
 該当事項はありません。
 借入金等明細表

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%)	返済期限
借入金	409,200	498,500	0.81	—
再割引手形	—	—	—	—
借入金	409,200	498,500	0.81	2025年7月～ 2031年3月
リース債務	11	7	5.51	2026年2月～ 2028年3月

(注) 1. 「平均利率」は、期末日現在の「利率」及び「当期末残高」により算出(加重平均)しております。

2. 借入金及びリース債務の連結決算日後5年以内における返済額は次の通りであります。

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
借入金(百万円)	25,000	470,000	—	—	—
リース債務(百万円)	3	2	1	—	—

銀行業は、預金の受入れ、コール・手形市場からの資金の調達・運用等を営業活動として行っているため、借入金等明細表については連結貸借対照表中「負債の部」の「借入金」及び「その他負債」中のリース債務の内訳を記載しております。

資産除去債務明細表

資産除去債務の金額が負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) その他

(株式譲渡による子会社の異動)

当行は、STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBHとの間で株式譲渡契約を締結し、当行の連結子会社であるMizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.の全株式を2025年10月1日に譲渡いたしました。なお、本株式譲渡に伴い、Mizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.は当行の連結子会社より除外されることとなります。

(ア) 株式譲渡の理由

当行はMizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.を通して信託事業及び銀行事業を展開してきましたが、事業ポートフォリオ見直しの結果、STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBHに対し、Mizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.の全株式を2025年10月1日で譲渡いたしました。

(イ) 譲渡する相手会社の名称

STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBH

(ウ) 株式譲渡日

2025年10月1日

(エ) 譲渡する子会社の概要

名称：Mizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.

事業内容：信託事業、銀行事業

資本金の額：54百万米ドル

(オ) 譲渡する株式数、譲渡前後の所有者株式数及び議決権所有割合

異動前の所有株式数 5,410,000株 (議決権所有割合：100.0%)

譲渡株式数 5,410,000株

異動後の所有株式数 0株 (議決権所有割合：0.0%)

(カ) 譲渡価額及び連結財務諸表に与える影響

譲渡価格：15,313百万円

譲渡益：7,943百万円

② 財務諸表等
 (イ) 財務諸表
 a 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
資産の部		
現金預け金	1,152,249	1,001,529
現金	2,030	2,117
預け金	1,150,219	999,411
債券貸借取引支払保証金	20,066	19,715
買入金銭債権	23,296	13,268
金銭の信託	30,298	34,778
有価証券	※1, ※5 293,598	※1, ※5 357,003
国債	—	98,720
社債	61,766	53,791
株式	208,164	181,788
その他の証券	23,667	22,702
貸出金	※3, ※5, ※6 2,868,263	※3, ※5, ※6 2,575,265
割引手形	※4 135	※4 75
手形貸付	14,157	7,658
証書貸付	2,606,208	2,320,987
当座貸越	247,761	246,544
外国為替	※3 6,220	※3 8,743
外国他店預け	6,220	8,743
その他資産	※3 347,463	※3 176,563
未決済為替貸	17	3
前払費用	2,963	2,972
未収収益	24,522	25,288
金融派生商品	26,209	55,937
金融商品等差入担保金	80,036	—
その他の資産	※5 213,713	※5 92,361
有形固定資産	※7 91,939	※7 89,112
建物	27,026	24,938
土地	62,423	60,737
建設仮勘定	10	1
その他の有形固定資産	2,480	3,435
無形固定資産	20,072	8,130
ソフトウェア	17,706	6,821
のれん	184	140
その他の無形固定資産	2,181	1,167
前払年金費用	77,763	73,221
支払承諾見返	※3 14,142	※3 7,775
貸倒引当金	△5,151	△6,899
資産の部合計	4,940,223	4,358,208

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
負債の部		
預金	※5 2,630,180	※5 1,882,724
当座預金	50,770	58,621
普通預金	645,113	625,380
通知預金	2,778	2,690
定期預金	1,906,881	1,170,675
その他の預金	24,636	25,357
譲渡性預金	264,030	341,210
コールマネー	8,046	6,755
借入金	※5 409,200	※5 495,000
借入金	409,200	495,000
信託勘定借	983,877	950,946
その他負債	36,860	85,865
未決済為替借	22	25
未払法人税等	4,980	18,635
未払費用	9,602	10,498
前受収益	279	359
金融派生商品	10,151	27,369
金融商品等受入担保金	—	13,605
資産除去債務	928	880
その他の負債	10,895	14,488
賞与引当金	5,205	8,292
変動報酬引当金	271	239
偶発損失引当金	50	—
睡眠預金払戻損失引当金	506	331
繰延税金負債	35,407	22,710
支払承諾	14,142	7,775
負債の部合計	4,387,778	3,801,850

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
純資産の部		
資本金	247,369	247,369
資本剰余金	15,505	15,505
資本準備金	15,505	15,505
利益剰余金	273,744	292,521
利益準備金	166,118	171,524
その他利益剰余金	107,626	120,997
繰越利益剰余金	107,626	120,997
自己株式	△79,999	△79,999
株主資本合計	456,619	475,396
その他有価証券評価差額金	89,200	74,560
繰延ヘッジ損益	6,624	6,400
評価・換算差額等合計	95,825	80,960
純資産の部合計	552,444	556,357
負債及び純資産の部合計	4,940,223	4,358,208

b 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
経常収益	165,660	199,523
信託報酬	61,851	62,691
資金運用収益	26,109	45,028
貸出金利息	19,098	22,623
有価証券利息配当金	5,299	6,244
債券貸借取引受入利息	5	345
預け金利息	1,575	3,475
金利スワップ受入利息	—	12,239
その他の受入利息	130	101
役務取引等収益	69,482	72,997
受入為替手数料	210	197
その他の役務収益	69,272	72,800
その他業務収益	1	691
外国為替売買益	—	6
国債等債券売却益	—	7
金融派生商品収益	1	677
その他経常収益	8,215	18,114
償却債権取立益	7	0
株式等売却益	5,738	16,023
金銭の信託運用益	1,002	1,068
その他の経常収益	1,466	1,023
経常費用	126,559	132,696
資金調達費用	6,801	10,889
預金利息	158	2,279
譲渡性預金利息	38	517
コールマネー利息	351	483
債券貸借取引支払利息	1	11
借用金利息	553	2,277
金利スワップ支払利息	1,159	—
その他の支払利息	4,538	5,320
役務取引等費用	39,333	34,400
支払為替手数料	299	325
その他の役務費用	39,033	34,074
その他業務費用	17	18
外国為替売買損	6	—
国債等債券売却損	7	9
その他の業務費用	2	9

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業経費	77,460	82,003
その他経常費用	2,946	5,384
貸倒引当金繰入額	1,565	1,748
貸出金償却	9	—
株式等売却損	74	1,027
株式等償却	—	24
その他の経常費用	1,297	2,584
経常利益	39,101	66,826
特別利益	2,269	6,909
退職給付信託返還益	2,155	5,676
固定資産処分益	114	291
過去勤務費用処理額	—	941
特別損失	574	12,536
固定資産処分損	444	459
減損損失	130	12,077
税引前当期純利益	40,796	61,200
法人税、住民税及び事業税	9,574	23,566
法人税等調整額	1,814	△8,173
法人税等合計	11,388	15,392
当期純利益	29,407	45,807

c 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	247,369	15,505	15,505	159,891	115,583	275,474	△79,999
当期変動額							
剰余金の配当				6,227	△37,364	△31,137	
当期純利益					29,407	29,407	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	—	—	6,227	△7,956	△1,729	—
当期末残高	247,369	15,505	15,505	166,118	107,626	273,744	△79,999

	株主資本	評価・換算差額等			純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	458,349	61,861	4,642	66,503	524,852
当期変動額					
剰余金の配当	△31,137				△31,137
当期純利益	29,407				29,407
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）		27,338	1,982	29,321	29,321
当期変動額合計	△1,729	27,338	1,982	29,321	27,592
当期末残高	456,619	89,200	6,624	95,825	552,444

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	247,369	15,505	15,505	166,118	107,626	273,744	△79,999
当期変動額							
剰余金の配当				5,406	△32,436	△27,030	
当期純利益					45,807	45,807	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	5,406	13,370	18,777	—
当期末残高	247,369	15,505	15,505	171,524	120,997	292,521	△79,999

	株主資本	評価・換算差額等			純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	456,619	89,200	6,624	95,825	552,444
当期変動額					
剰余金の配当	△27,030				△27,030
当期純利益	45,807				45,807
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		△14,640	△224	△14,864	△14,864
当期変動額合計	18,777	△14,640	△224	△14,864	3,912
当期末残高	475,396	74,560	6,400	80,960	556,357

注記事項
(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価は、子会社株式及び関連会社株式については移動平均法による原価法、
その他有価証券については時価法(売却原価は移動平均法により算定)、ただし市場価格の
ない株式等については移動平均法による原価法により行っております。

なお、その他有価証券の評価差額については、時価ヘッジの適用により損益に反映させ
た額を除き、全部純資産直入法により処理しております。

(2) 金銭の信託において信託財産を構成している有価証券の評価は、上記(1)と同じ方法によ
り行っております。

2. デリバティブ取引の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引の評価は、時価法により行っております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

有形固定資産は、建物については定額法を採用し、その他については定率法を採用して
おります。

また、主な耐用年数は次の通りであります。

建 物：3年～50年

その他：2年～20年

(2) 無形固定資産

無形固定資産は、定額法により償却しております。なお、自社利用のソフトウェアにつ
いては、行内における利用可能期間(主として5年～10年)に基づいて償却しております。

4. 収益の計上基準

証券関連業務手数料には、主に売買委託手数料及び事務代行手数料が含まれております。
売買委託手数料には、投資信託の販売手数料が含まれており、顧客との取引日の時点で認識
されます。事務代行手数料には、投資信託の記録管理等の事務処理に係る手数料が含まれて
おり、関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。

預金・貸出業務手数料には、預金関連業務手数料及び貸出関連業務手数料が含まれており
ます。預金関連業務手数料は収益認識会計基準の対象ですが、コミットメント手数料やアレ
ンジメント手数料などの貸出関連業務手数料の大部分は、収益認識会計基準の対象外です。
預金関連業務手数料には、口座振替に係る手数料等が含まれており、顧客との取引日の時
点、又は関連するサービスが提供された時点で認識されます。

信託関連業務には、主に不動産媒介の手数料や不動産の相談手数料、証券代行関連手
数料、遺言手数料が含まれております。不動産媒介の手数料は、不動産等の媒介に係るサー
ビスの対価として受領する手数料であり、原則として対象不動産又は信託受益権の売買契約締
結時に認識されます。不動産の相談手数料は、不動産のコンサルティング等に係るサー
ビスの対価として受領する手数料であり、関連するサービスが提供された時点、又は関連するサ
ービスが提供されている期間にわたり認識されます。証券代行関連手数料は、証券代行業務
及び付随するサービスの対価として受領する手数料であり、関連するサービスが提供された
時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。遺言手数料は、
遺言の執行受託や遺産整理等の役務の提供の対価として受領する手数料であり、関連するサ
ービスが提供された時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されま
す。

代理業務手数料には、株式等の常任代理業務手数料が含まれており、関連するサービスが
提供されている期間にわたり認識されます。

その他の役務収益には、SPC事務の受任手数料、年金関連手数料、生命保険の販売手数料等
が含まれております。SPC事務の受任手数料は、SPC事務に係るサービスの対価として受領す
る手数料であり、契約時点や契約書で定められた業務の完了時点、又は関連するサービスが
提供されている期間にわたり認識されます。年金関連手数料は、年金関連の投資顧問に係る
サービスの対価として受領する手数料が主なものであり、主に関連するサービスが提供され

ている期間にわたり認識されます。生命保険の販売手数料は、保険商品の販売の対価として收受し、顧客との取引日の時点で認識されます。

信託報酬には、主に委託者から信託された財産の管理、運用等のサービス提供の対価として受領する手数料が含まれており、信託設定時点や契約書で定められた業務の完了時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建資産・負債は、取得時の為替相場による円換算額を付す子会社株式を除き、主として決算日の為替相場による円換算額を付しております。

6. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

貸倒引当金は、あらかじめ定めている償却・引当基準にのっとり、次の通り計上しております。

破産、特別清算等法的に経営破綻の事実が発生している債務者(以下「破綻先」という)に係る債権及びそれと同等の状況にある債務者(以下「実質破綻先」という)に係る債権については、以下のなお書きに記載されている直接減額後の帳簿価額から、担保の処分可能見込額及び保証による回収可能見込額を控除し、その残額を計上しております。また、現在は経営破綻の状況にないが、今後経営破綻に陥る可能性が大きいと認められる債務者(以下「破綻懸念先」という)に係る債権については、債権額から、担保の処分可能見込額及び保証による回収可能見込額を控除し、その残額のうち、債務者の支払能力を総合的に判断し必要と認める額を計上しております。

破綻懸念先及び貸出条件緩和債権等を有する債務者で与信額が一定額以上の大口債務者のうち、債権の元本の回収及び利息の受け取りに係るキャッシュ・フローを合理的に見積もることができる債権については、当該キャッシュ・フローを貸出条件緩和実施前の約定利子率等で割引いた金額と債権の帳簿価額との差額を貸倒引当金とする方法(キャッシュ・フロー見積法)により計上しております。また、当該大口債務者のうち、将来キャッシュ・フローを合理的に見積もることが困難な債務者に対する債権については、個別的に算定した予想損失額を計上しております。

上記以外の債権については、主として今後1年間の予想損失額又は今後3年間の予想損失額を見込んで計上しており、予想損失額は、1年間又は3年間の貸倒実績又は倒産実績を基礎とした貸倒実績率又は倒産確率の過去の一定期間における平均値に基づき損失率を求め、これに将来見込み等必要な修正を加えて算定しております。

すべての債権は、資産の自己査定基準に基づき、営業関連部署が資産査定を実施し、当該部署から独立した資産監査部署が査定結果を監査しております。

なお、破綻先及び実質破綻先に対する担保・保証付債権等については、債権額から担保の評価額及び保証による回収が可能と認められる額を控除した残額を取立不能見込額として債権額から直接減額しており、その金額は233百万円(前事業年度末は233百万円)であります。

(2) 賞与引当金

賞与引当金は、従業員への賞与の支払いに備えるため、従業員に対する賞与の支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

(3) 変動報酬引当金

変動報酬引当金は、当行の役員及び常務執行役員に対する報酬のうち変動報酬として支給する業績給及び株式報酬の支払いに備えるため、当事業年度の変動報酬に係る基準額に基づく支給見込額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

退職給付引当金(含む前払年金費用)は、従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。また、退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については給付算定式基準によっております。なお、過去勤務費用及び数理計算上の差異の損益処理方法は次の通りであります。

過去勤務費用：その発生事業年度に一時損益処理

数理計算上の差異：各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(10年)による定額法により按分した額を、それぞれ発生翌事業年度から損益処理

(5) 偶発損失引当金

偶発損失引当金は、他の引当金で引当対象とした事象以外の偶発事象に対し、将来発生する可能性のある損失を見積り必要と認められる額を計上しております。

(6) 睡眠預金払戻損失引当金

睡眠預金払戻損失引当金は、負債計上を中止した預金について、預金者からの払戻請求に備えるため、将来の払戻請求に応じて発生する損失を見積り必要と認める額を計上しております。

7. ヘッジ会計の方法

(イ) 金利リスク・ヘッジ

金融資産・負債から生じる金利リスクのヘッジ取引に対するヘッジ会計の方法として、繰延ヘッジを適用しております。

小口多数の金銭債権債務に対する包括ヘッジについて、「銀行業における金融商品会計基準適用に関する会計上及び監査上の取扱い」(日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第24号 2022年3月17日。以下「業種別委員会実務指針第24号」という)を適用しております。

ヘッジ有効性の評価は、小口多数の金銭債権債務に対する包括ヘッジについて以下の通り行っております。

(1) 相場変動を相殺するヘッジについては、ヘッジ対象となる預金・貸出金等とヘッジ手段である金利スワップ取引等を一定の期間ごとにグルーピングのうえ特定し有効性を評価しております。

(2) キャッシュ・フローを固定するヘッジについては、ヘッジ対象とヘッジ手段の金利変動要素の相関関係を検証し有効性を評価しております。

(ロ) 為替変動リスク・ヘッジ

外貨建その他有価証券(債券以外)の為替変動リスクをヘッジするため、事前にヘッジ対象となる外貨建有価証券の銘柄を特定し、当該外貨建有価証券について外貨ベースで取得原価以上の直先負債が存在していること等を条件に包括ヘッジとして時価ヘッジを適用しております。

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結財務諸表における会計処理の方法と異なっております。

(重要な会計上の見積り)

会計上の見積りにより当事業年度に係る財務諸表にその金額を計上した項目であって、翌事業年度に係る財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があるものは、次の通りです。

1. 貸倒引当金

(1) 当事業年度に係る財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
貸倒引当金	5,151百万円	6,899百万円

- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報
連結財務諸表 注記事項 重要な会計上の見積りに記載しております。

2. 金融商品の時価評価

(1) 当事業年度に係る財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
金融資産	64,262百万円	55,916百万円
金融負債	一百万円	一百万円
デリバティブ取引	16,058百万円	28,567百万円

- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報
連結財務諸表 注記事項 重要な会計上の見積りに記載しております。

3. 前払年金費用及び退職給付引当金

(1) 当事業年度に係る財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
前払年金費用	77,763百万円	73,221百万円

- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報
連結財務諸表 注記事項 重要な会計上の見積りに記載しております。

(貸借対照表関係)

※1. 関係会社の株式又は出資金の総額

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
株式	35,780百万円	35,780百万円
出資金	2,970百万円	1,950百万円

2. 現金担保付債券貸借取引により受け入れている有価証券のうち、売却又は(再)担保という方法で自由に処分できる権利を有する有価証券は次の通りであります。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
再貸付けに供している有価証券	20,038百万円	19,720百万円

※3. 銀行法及び金融機能の再生のための緊急措置に関する法律に基づく債権は次の通りであります。なお、債権は、貸借対照表の貸出金、外国為替、「その他資産」中の未収利息及び仮払金ならびに支払承諾見返の各勘定に計上されるものならびに注記されている有価証券の貸付を行っている場合のその有価証券(使用貸借又は貸借契約によるものに限る。)であります。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
破産更生債権及びこれらに準ずる債権額	89百万円	78百万円
危険債権額	9,275百万円	7,575百万円
要管理債権額	9,117百万円	7,495百万円
三月以上延滞債権額	一百万円	一百万円
貸出条件緩和債権額	9,117百万円	7,495百万円
小計額	18,482百万円	15,148百万円
正常債権額	2,871,823百万円	2,578,427百万円
合計額	2,890,305百万円	2,593,576百万円

破産更生債権及びこれらに準ずる債権とは、破産手続開始、更生手続開始、再生手続開始の申立て等の事由により経営破綻に陥っている債務者に対する債権及びこれらに準ずる債権であります。

危険債権とは、債務者が経営破綻の状態には至っていないが、財政状態及び経営成績が悪化し、契約に従った債権の元本の回収及び利息の受け取りができない可能性の高い債権で破産更生債権及びこれらに準ずる債権に該当しないものであります。

三月以上延滞債権とは、元本又は利息の支払いが約定支払日の翌日から三月以上遅延している貸出金で破産更生債権及びこれらに準ずる債権ならびに危険債権に該当しないものであります。

貸出条件緩和債権とは、債務者の経営再建又は支援を図ることを目的として、金利の減免、利息の支払猶予、元本の返済猶予、債権放棄その他の債務者に有利となる取決めを行った貸出金で破産更生債権及びこれらに準ずる債権、危険債権ならびに三月以上延滞債権に該当しないものであります。

正常債権とは、債務者の財政状態及び経営成績に特に問題がないものとして、破産更生債権及びこれらに準ずる債権、危険債権、三月以上延滞債権ならびに貸出条件緩和債権以外のものに区分される債権であります。

なお、上記債権額は、貸倒引当金控除前の金額であります。

※4. 手形割引は、業種別委員会実務指針第24号に基づき金融取引として処理しております。これにより受け入れた商業手形は、売却又は(再)担保という方法で自由に処分できる権利を有しておりますが、その額面金額は次の通りであります。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
	135百万円	75百万円

※5. 担保に供している資産は次の通りであります。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
担保に供している資産		
貸出金	43,812百万円	40,812百万円
担保資産に対応する債務		
預金	2,363百万円	2,910百万円
借入金	29,200百万円	25,000百万円

上記のほか、為替決済の担保の代用として、次のものを差し入れております。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
有価証券	一百万円	98,720百万円

また、その他の資産には、保証金が含まれておりますが、その金額は次の通りであります。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
保証金	2,575百万円	2,532百万円

※6. 当座貸越契約及び貸付金に係るコミットメントライン契約は、顧客からの融資実行の申し出を受けた場合に、契約上規定された条件について違反がない限り、一定の限度額まで資金を貸し付けることを約する契約であります。これらの契約に係る融資未実行残高は次の通りであります。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
融資未実行残高	1,091,629百万円	1,073,737百万円
うち原契約期間が1年以内 のもの又は任意の時期に無 条件で取消可能なもの	775,270百万円	806,618百万円

なお、これらの契約の多くは、融資実行されずに終了するものであるため、融資未実行残高そのものが必ずしも当行の将来のキャッシュ・フローに影響を与えるものではありません。これらの契約の多くには、金融情勢の変化、債権の保全及びその他相当の事由があるときは、当行が実行申し込みを受けた融資の拒絶又は契約極度額の減額をすることができる旨の条項が付けられております。また、契約時において必要に応じて不動産・有価証券等の担保の提供を受けるほか、契約後も定期的にあらかじめ定めている行内手続きに基づき顧客の業況等を把握し、必要に応じて契約の見直し、与信保全上の措置等を講じております。

※7. 有形固定資産の圧縮記帳額

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
圧縮記帳額	786百万円	778百万円

8. 元本補てん契約のある信託の元本金額は次の通りであります。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
金銭信託	801,632百万円	714,696百万円

(損益計算書関係)

※1. 「減損損失」には、次のものを含んでおります。

当行はお客様の属性に応じた4つの部門に分類しておりましたが、2025年4月にお客さまの属性の垣根を取り払い提案力を強化するため、コンサルティング部門、不動産部門、グローバルマーケティング部門、アセットマネジメント部門の4つの部門に改編するとともに、将来の収益計画等の見直しを行いました。これを踏まえた結果、当行のコンサルティング部門に帰属するソフトウェア等の一部の投資額の回収が見込めなくなったことから減損損失を計上しております。

上記減損損失は、11,365百万円（うち、ソフトウェア10,828百万円、その他の無形固定資産537百万円）であります。

当行は、上記4つの部門を独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位としております。

上記資産グループの回収可能価額は、正味売却価額を使用しております。正味売却価額は資産グループに帰属する資産の不動産鑑定評価等を用いた時価から処分見込額を控除して算定しております。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

子会社株式及び関連会社株式は、すべて市場価格がありません。貸借対照表計上額は次の通りであります。

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
子会社株式	36,000	34,980
関連会社株式	2,750	2,750
合計	38,750	37,730

上記の株式には、出資金を含めております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	1,650百万円	2,179百万円
有価証券有税償却	3,332	3,661
有価証券(退職給付信託拠出分)	13,116	12,763
減価償却超過額及び減損損失	2,347	5,563
その他有価証券評価差額金	209	14
その他	3,586	5,690
繰延税金資産小計	24,242	29,874
評価性引当額	△5,261	△3,191
繰延税金資産合計	18,981	26,682
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△27,388	△22,882
前払年金費用	△23,811	△23,079
繰延ヘッジ損益	△2,923	△2,945
その他	△264	△485
繰延税金負債合計	△54,388	△49,392
繰延税金資産(負債)の純額	△35,407百万円	△22,710百万円

(表示方法の変更)

前事業年度において、繰延税金資産「その他」に含めていた「減価償却超過額及び減損損失」は、重要性が増したことにより、当事業年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組み替えを行っております。

この結果、前事業年度の繰延税金資産「その他」に表示していた5,933百万円は、「減価償却超過額及び減損損失」2,347百万円、「その他」3,586百万円として組み替えております。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
評価性引当額の増減	△2.3	△4.7
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△1.3	△1.0
その他	0.5	△0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.9%	25.1%

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当行は、グループ通算制度を適用しており、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理ならびに開示を行っております。

4. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律（令和7年法律第13号）」が2025年3月31日に成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する事業年度から「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の30.62%から、2026年4月1日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については31.52%となります。この税率変更により、当事業年度の繰延税金負債（繰延税金資産の金額を控除した金額）は883百万円増加し、その他有価証券評価差額金は653百万円減少し、繰延ヘッジ損益は84百万円減少し、法人税等調整額は145百万円増加しております。

d 附属明細表

当事業年度(2024年4月1日から2025年3月31日まで)

有形固定資産等明細表

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減 価償却累 計額又は 償却累計 額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期 末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	43,636	381	4,108 (657)	39,940	15,001	1,545	24,938
土地	62,423	—	1,685	60,737	—	—	60,737
建設仮勘定	10	11	20	1	—	—	1
その他の有形固定 資産	7,631	7,933	5,868 (53)	9,697	6,261	462	3,435
有形固定資産計	113,701	8,325	11,682 (711)	110,376	21,263	2,008	89,112
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	37,153	30,331	6,116	6,821
のれん	—	—	—	433	292	43	140
その他の無形固定 資産	—	—	—	1,167	—	—	1,167
無形固定資産計	—	—	—	38,754	30,624	6,159	8,130

(注) 1. 営業用以外の土地、建物は、貸借対照表科目では「その他の有形固定資産」に計上しております。

2. 「その他の無形固定資産」には、制作途中のソフトウェア等を計上しております。

3. 当期減少額欄における()内は減損損失の計上額(内書き)であります。

4. 無形固定資産の金額は、資産総額の100分の1以下であるため、「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

引当金明細表

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	5,151	6,899	—	5,151	6,899
一般貸倒引当金	3,281	5,850	—	3,281	5,850
個別貸倒引当金	1,870	1,049	—	1,870	1,049
うち非居住者向け債 権分	143	143	—	143	143
特定海外債権引当勘定	—	—	—	—	—
賞与引当金	5,205	8,292	5,205	—	8,292
変動報酬引当金	271	239	271	—	239
偶発損失引当金	50	—	—	50	—
睡眠預金払戻損失引当金	506	331	—	506	331
計	11,185	15,763	5,476	5,708	15,763

(注) 当期減少額(その他)は、すべて洗替による取崩額であります。

○ 未払法人税等

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
未払法人税等	4,980	23,651	9,821	175	18,635
未払法人税等	3,536	18,507	7,054	84	14,904
未払事業税	1,444	5,144	2,766	90	3,730

(2) 主な資産及び負債の内容

連結財務諸表を作成しているため記載を省略しております。

(3) その他

(株式譲渡による子会社の異動)

当行は、STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBHとの間で株式譲渡契約を締結し、当行が保有するMizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A. の全株式を2025年10月1日に譲渡いたしました。

(ア)株式譲渡の理由

当行はMizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A. を通して信託事業及び銀行事業を展開してきましたが、事業ポートフォリオ見直しの結果、STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBHに対し、Mizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A. の全株式を2025年10月1日で譲渡いたしました。

(イ)譲渡する相手会社の名称

STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBH

(ウ)株式譲渡日

2025年10月1日

(エ)譲渡する株式数、譲渡前後の所有者株式数及び議決権所有割合

異動前の所有株式数 5,410,000株 (議決権所有割合：100.0%)

譲渡株式数 5,410,000株

異動後の所有株式数 0株 (議決権所有割合：0.0%)

(オ)譲渡価額及び財務諸表に与える影響

譲渡価格：15,313百万円

譲渡益：11,690百万円

独立監査人の監査報告書

2025年6月16日

みずほ信託銀行株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 中桐 徹
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 藤本 崇裕
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 藤波 竜太
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているみずほ信託銀行株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、みずほ信託銀行株式会社及び連結子会社の2025年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、「経理の状況」に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当行(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。
2. 上記の監査報告書は、第3 受託者、委託者及び関係法人の情報 1 受託者の状況 に記載される(3) 経理の状況 を対象としたものです。

独立監査人の監査報告書

2025年 6月16日

みずほ信託銀行株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 中桐 徹
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 藤本 崇裕
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 藤波 竜太
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているみずほ信託銀行株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの第155期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、みずほ信託銀行株式会社の2025年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、「経理の状況」に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当行(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。
2. 上記の監査報告書は、第3 受託者、委託者及び関係法人の情報 1 受託者の状況 に記載される(3) 経理の状況 を対象としたものです。

4 【利害関係人との取引制限】

受託者は、信託法、信託業法及び兼営法の定めるところにより、自己又はその利害関係人との取引について、次に掲げる行為が禁止されています。

- ① 自己又はその利害関係人（株式の所有関係又は人的関係において密接な関係を有する者として政令で定めるものをいいます。後記④において同じです。）と信託財産との間における取引（当該取引を行う旨及び当該取引の概要について定めがあり、又は当該取引に関する重要な事実を開示してあらかじめ書面若しくは電磁的方法による受益者の承認を得た場合（当該取引をすることができない旨の信託行為の定めがある場合を除きます。）であり、かつ、受益者の保護に支障を生ずることがない場合として内閣府令で定める場合を除く。後記②及び③において同じです。）
- ② ①の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引
- ③ 第三者との間において信託財産のためにする取引であって、自己が当該第三者の代理人となつて行うもの
- ④ 通常の見積りの条件と比べて受益者に不利益を与える条件で、信託財産に属する財産につき自己の固有財産に属する債務に係る債権を被担保債権とする担保権を設定することその他第三者との間において信託財産のためにする行為であつて受託者又は利害関係人と受益者との利益が相反することとなる取引（信託財産に係る受益者に対し、取引に関する重要な事実を開示し、書面又は電磁的方法による同意を得て行う場合を除きます。）

5 【その他】

該当事項はありません。

第2【委託者の状況】

1【会社の場合】

(1)【会社の概況】

① 資本金の額等

本書の日付現在、資本金は1百万円です。また、発行可能株式総数は、10,000,000株であり、本書の日付現在、10,000株を発行済であって、そのうち9,999株をケネディクス株式会社が保有しています。設立に伴うものを除き、最近5年間における資本金の額及び発行済株式総数の増減はありません。

② 委託者の機構

委託者の取締役は、1名以上とされています（定款第10条）。取締役が2名以上ある場合は、そのうち1名を代表取締役とします。また、代表取締役を社長とし、社長が委託者の会社の業務を執行します（定款第13条）。なお、本書の日付現在、委託者の取締役は1名です。

本書の日付現在、委託者の機関は、株主により構成される株主総会に加えて、取締役1名により構成されています。

(2)【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

- ・不動産信託受益権の取得、保有及び処分
- ・不動産の売買、交換、賃貸借及びその仲介並びに所有、管理及び利用
- ・不動産信託受益権を信託財産とする信託の受益権の取得、保有及び処分
- ・その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の業務

② 主要な経営指標等の推移

委託者の事業年度（以下「計算期間」ということがあります。）は、毎年6月1日から翌年5月末日までの年一期ですが、第1期の事業年度は、委託者の設立日である2025年8月21日から2026年5月31日までとなります。したがって、本書の日付現在、第1期事業年度は終了しておらず、該当事項はありません。

(3)【経理の状況】

委託者の第1期の計算期間は、2025年8月21日（設立日）から2026年5月31日までです。本書の日付現在、委託者は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。委託者の第2期以後の計算期間については、毎年6月1日から翌年5月末日までの期間を計算期間とします。

(4)【利害関係人との取引制限】

該当事項はありません。

(5)【その他】

該当事項はありません。

2【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

3【個人の場合】

該当事項はありません。

第3【その他関係法人の概況】

A-1 引受人及び当初取扱金融商品取引業者

1 名称、資本金の額及び事業の内容

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
東海東京証券株式会社	6,000百万円 (2025年3月31日現在)	金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。

2 関係業務の概要

委託者及び受託者、引受人としての三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社並びにアセット・マネージャーとの間で引受契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。また、受託者との間で、引受契約締結日付で受益権取扱事務委託基本契約及び受益権取扱事務委託個別契約を締結します。

当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）として、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）をカストディアンに委託します。

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

A-2 引受人

1 名称、資本金の額及び事業の内容

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円 (2025年3月31日現在)	金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。

2 関係業務の概要

委託者及び受託者、引受人としての東海東京証券株式会社並びにアセット・マネージャーとの間で引受契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。また、販売管理委託契約に基づき販売管理業務等を当初取扱金融商品取引業者としての株式会社スマートプラスに委託しています。

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

A-3 当初取扱金融商品取引業者

1 名称、資本金の額及び事業の内容

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
株式会社スマートプラス	300百万円 (2025年4月1日現在)	金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。

2 関係業務の概要

販売管理委託契約に基づき三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社から委託を受けて、販売管理業務等を行います。また、受託者との間で、引受契約締結日付で受益権取扱事務委託基本契約及び受益権取扱事務委託個別契約を締結します。

当初取扱金融商品取引業者（CN未利用）として、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）をカストディアンに委託します。

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

B アセット・マネージャー

1 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	KDX STパートナーズ株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号 日比谷パークフロント
設立年月日	2017年6月26日
資本金の額	100百万円
代表者	代表取締役社長 中尾 彰宏
事業の内容	投資運用業、投資助言・代理業、不動産投資顧問業、第二種金融商品取引業、 宅地建物取引業、貸金業
免許等	金融商品取引業（登録番号：関東財務局長（金商）第3098号） 総合不動産投資顧問業（登録番号：国土交通大臣 総合-第178号） 宅地建物取引業（免許証番号：東京都知事免許 第108729号） 貸金業（登録番号：東京都知事 第31913号）

2 関係業務の概要

受託者から委託を受けて、本件不動産受益権準共有持分の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。

アセット・マネージャーは、ケネディクス株式会社の100%子会社で、主にアセット・マネジメントやクラウドファンディングのサービスを提供してきました。本書の日付現在、不動産セキュリティ・トークンに関連したアセット・マネジメント業務を提供しています。

3 資本関係

本書の日付現在、精算受益者であるケネディクス株式会社が、KDX STパートナーズ株式会社の発行済株式の100%を保有しています。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

C 受益者代理人

1 氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

氏名	資本金の額	事業の内容
弁護士 中島 玲史	該当事項はありません。	該当事項はありません。

2 関係業務の概要

全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。また、本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人が行い又は受益者代理人を相手方として行います。

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。