

【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】 2026年6月29日

【発行者（受託者）名称】 株式会社S M B C信託銀行

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 萩原 攻太郎

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内一丁目3番2号

【事務連絡者氏名】 株式会社S M B C信託銀行  
信託ソリューション開発部長 北瀬 啓治

【電話番号】 03-6854-6800（代表）

【発行者（委託者）氏名又は名称】 D P L T合同会社

【代表者の役職氏名】 代表社員 一般社団法人D Hトークン  
職務執行者 北川 久芳

【住所又は本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号  
東京共同会計事務所内

【事務連絡者氏名】 大和ハウス不動産投資顧問株式会社  
投資運用部 第三グループ  
グループ長 野村 洋介

【電話番号】 03-3239-5960

【届出の対象とした募集有価証券の名称】 大和ハウスL o g i トークン - 門真・富里 - （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 7,421,760,000円  
（注）募集有価証券の金額は、発行価額の総額です。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

## 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」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（セキュリティ・トークン）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、S M B C日興証券株式会社、東海東京証券株式会社又は十六T T証券株式会社と本受益権の管理等に関する契約（以下、総称して「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S M B C日興証券株式会社、東海東京証券株式会社及び十六T T証券株式会社を指して、以下、総称して「当初取扱金融商品取引業者」といいます。）（注2）及び電子記録移転有価証券表示権利等（セキュリティ・トークン）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（D P L T合同会社（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株式会社S M B C信託銀行（以下「受託者」といいます。）を総称していいます。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、受託者及び大和ハウス不動産投資顧問株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）は、取引開始日（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テンション株式会社（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。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

本受益権の募集、取得及び譲渡は、株式会社BOOSTRY（以下「BOOSTRY」といいます。）が開発を主導するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォーム（以下「デジタル証券基盤技術」といいます。）でibet for Finコンソーシアムによって運営されている「ibet for Fin」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「ibet for Fin」への記録によって行われます。「ibet for Fin」の構成技術としては、「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤技術を採用し、具体的なデジタル証券基盤技術としてGoQuorum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。

##### 「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術の内容及び選定理由

一般に、デジタル証券基盤技術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（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。）としてのネットワーク参加が可能なデジタル証券基盤技術です。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「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デジタル証券基盤技術です。

セキュリティ・トークンを扱うデジタル証券基盤技術としては、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、「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、「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、「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デジタル証券基盤技術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、「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。

デジタル証券基盤技術GoQuorumの内容及び選定理由

GoQuorumは、2016年にJ.P.Morgan Chase & Co.によってEthereumをベースとして金融分野におけるエンタープライズ用途で開発されたブロックチェーンプロトコル(ブロックチェーン上での通信やデータ管理などの基本的なルールや手順を示すものをいいます。)です。その後、2020年に米国のブロックチェーン企業ConsenSys Inc.によって買収されました。GoQuorumの有する以下の特徴から、「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術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) 高い障害耐性とファイナリティ

「ibet for Fin」ではGoQuorumが対応するコンセンサス・アルゴリズム(ブロックチェーンネットワークにおける合意形成の方法をいいます。以下同じです。)のうち、ビザンチン耐性(一部のブロックチェーンノードがシステム障害等で停止したとしても、ネットワーク全体としては正常稼働の継続が可能な高い障害耐性をいいます。以下同じです。)を有する「Quorum BFT」を採用し、「Quorum BFT」は、ブロックチェーンネットワークを地理的に複数分散されたノードで運営することで、ビザンチン耐性を実現可能です。また、ブロックチェーン上での取引データはファイナリティ(決済完了性)を有しており、後から取引が覆るリスクやブロックの改ざんに対する耐性も高いものとなります。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 5 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制 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」をご参照ください。

(ロ) Ethereumとの互換性

GoQuorumは、「パブリック型」ブロックチェーンのEthereumをベースに開発されており、Ethereumとの一定の互換性を有しています。そのため、分散型金融の基盤となっているEthereumのソースコードや周辺ツール群の利用が可能で、高い拡張性を有しています。

## (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、「ibet for Fin」を利用して行います。「ibet for Fin」は、BOOSTRY、当初取扱金融商品取引業者及び受託者が会員となっているibet for Finコンソーシアムによって運営され、会員は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。かかるノードを通じ、当初取扱金融商品取引業者及び受託者は、「ibet for Fin」において、BOOSTRYが提供するソフトウェア(E-Wallet)を利用して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を行い、BOOSTRYは当該トランザクションの承認等を行います。

本受益権の募集は、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。)が管理する既存のコンピュータシステムを通じて行い、「ibet for Fin」と連携します。投資家は本受益権の取得に際して、当初取扱金融商品取引業者経由でのみ申込みを行います。投資家は、直接「ibet for Fin」にアクセスすることはなく、投資家の「ibet for Fin」におけるアカウント・秘密鍵はBOOSTRYが提供するソフトウェア(E-Wallet)を利用して当初取扱金融商品取引業者が管理し、当初取扱金融商品取引業者を経由して取引データが記録・更新されます。

### ・ プラットフォーム「ibet for Fin」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、以下のとおり、セキュリティ・トークンの適切な取扱いが可能であるという特徴から「ibet for Fin」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。

すなわち、「ibet for Fin」はデジタル証券を扱うためのスマートコントラクト(ブロックチェーン上のトークンの移転を一定の条件に従って自動的に執行するためのプログラム)やネットワーク運営が整っており、社債や証券化商品等の様々な有価証券を発行・管理できる仕組みとなっています。また、国内の金融機関等で組織されたコンソーシアムがネットワークを共同運営しており、その運営についても安定しています。受益権発行において実務上適切に権利者を管理できるITサービスが提供されており、公募型デジタル証券の取扱い実績もあることから、発行者は、「ibet for Fin」を適切なプラットフォームと評価しています。

## 2【発行数】

77,310口

## 3【発行価額の総額】

7,421,760,000円

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

## 4【発行価格】

100,000円

(注1) 「発行価格」は、委託者が本件不動産受益権(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。)の取得に当たって締結する信託受益権売買契約書に記載される信託受益権の売買代金に基づき作成される委託者の貸借対照表に記載される予定の金額及び本信託(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」ということがあります。なお、2026年6月29日現在における信託設定日(2026年7月30日)(以下「信託設定日」といいます。)時点の1口当たりNAVの試算値は105,026円(円単位未満四捨五入)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

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(以下に定義します。))を除きます。)の翌々月応当日(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。))(以下「銀行法」といいます。))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、2027年2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いいます。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いいます。以下同じです。

配当金額は、各計算期日(信託終了日を除きます。)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 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。

本信託は、各信託配当支払日に、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。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する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、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。かかる信託配当は、当該信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されます。かかる信託配当の支払手続については業務規程(後記「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」に定義します。以下同じです。)に従うものとされています。各信託計算期間に係る配当受領権は、当該信託計算期間の直後に到来する信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。

「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おいて、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原資としない金額の分配(元本の一部減少としての払戻し)を行うことができます(かかる元本の一部減少としての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「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(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、当該信託計算期間に対応する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、各元本一部払戻日において、元本一部払戻受領権(本信託の元本の一部減少としての分配を受ける権利をいいます。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。かかる元本一部払戻しの支払手続については業務規程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、信託終了日の7営業日前の日までにアセット・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現在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。)。かかる最終の信託配当は、最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。かかる配当の支払手続については業務規程に従うものとされています。本受益権に係る最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。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現在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。)。かかる最終の信託配当は、最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。精算受益権に係る最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。

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 その他 (ホ) 最終信託配当及び償還」をご参照ください。

#### 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

配当及び元本の一部払戻しの支払手続については、本受益権に係る受益権原簿の作成及び記録並びに本受益権の配当及び一部払戻し等に関する事務の実施に関し必要な事項を定める業務規程(以下「業務規程」といいます。)に従うものとされています。なお、本書の日付現在、業務規程においては、以下の手続が規定される予定です。

受託者は、各計算期日において、同日における業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿(受託者が管理する本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿をいい、当該原簿は、BOOSTRYが提供する、「ibet for Fin」に接続するソフトウェアである「E-Prime」を利用して作成されます。以下同じです。)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。

アセット・マネージャーは、各計算期日(信託終了日を除きます。)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、本受益権の配当金額及び元本一部払戻金額を決定し、受託者に通知します。

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(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及び元本一部払戻金額並びに(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ます。

受託者は、信託配当支払日までの間の受託者及び当初取扱金融商品取引業者が別途合意する日までに、(i)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(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元本一部払戻金に係る通知(自己口分を除きます。)並びに(iii)自己口において管理する本受益権の配当金額、元本一部払戻金額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。

受託者は、信託配当支払日の午前11時までに、上記の配当金明細及び元本一部払戻金に係る通知並びに支払通知書に記載された配当金額及び元本一部払戻金額(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、受託者から、上記の配当金明細及び元本一部払戻金に係る通知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、信託配当支払日に、配当受領権の権利確定日及び元本一部払戻金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、本受益権の配当金及び元本一部払戻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等及び地方税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本受益権に係る配当金の支払い及び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であるSMB C日興証券株式会社、東海東京証券株式会社及び十六T T証券株式会社に関する手法です。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、STARTにおいて、本受益権が取り扱われることとなる等により、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、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する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。

### 本借入れに関する配当停止

受託者は、貸付人である株式会社三井住友銀行（以下「レンダー」といいます。）との間で、2026年7月28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2026年7月30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、予定弁済期日（2031年7月末日）において本借入れの全額が完済されない場合（本借入関連契約に従い本借入れの返済時期が予定弁済期日（2031年7月末日）から最終弁済期日（2032年7月末日）に延長された場合を含みます。）、本借入れについて期限の利益を喪失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。

なお、本信託のローン受益権の詳細は、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 その他（ロ）ローン受益権」をご参照ください。

### （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、取扱所、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）運用期間及び償還予定日

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、2031年8月31日に終了する信託計算期間である2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）に本件不動産受益権（本件不動産受益権（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。）に係る不動産管理処分信託契約が終了し、本件不動産受益権の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）が本信託の信託財産に属することとなった場合には、投資対象不動産をいいます。以下、本（3）において同じです。）の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、当該本件不動産受益権の売却後に行われることとなります。しかし、信託計算期間である2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）が終了するまでの間に本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度下回るとアセット・マネージャーが判断する場合、信託計算期間である2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）が終了した後から2年間（2033年8月31日まで）を限度として運用期間の延長を決定するとともに、必要に応じて本借入れの借り換え（以下「リファイナンス」といいます。）を行う場合があります。また、信託設定日から約1年経過後の2027年8月期（2027年3月1日から2027年8月31日）の終了後、2031年2月期（2030年9月1日から2031年2月28日）が終了するまでの間に、アセット・マネージャーが経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度上回り、早期売却を行うことが本受益者の利益に資すると判断した場合、当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合があります。

2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）に本件不動産受益権の売却が行われ、かつ、当該期の末日までの日に本受益権の償還が行われる（以下、当該時期に行われる償還を「予定償還」といい、予定償還が行われる2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）の末日までの日を「償還予定日」といいます。）ことを原則と考えた場合、その場合の運用期間は約5年となりますが、上記のとおり、アセット・マネージャーは、本信託の信託設定日から約1年経過後の2027年8月期（2027年3月1日から2027年8月31日）の終了後、信託計算期間である2031年2月期（2030年9月1日から2031年2月28日）が終了するまでの間に本件不動産受益権を早期売却する場合がありますため、そのような売却がされた場合には、本受益権は、償還予定日より早期に償還されます（以下、当該時期に行われる償還を「早期償還」といいます。）。また、アセット・マネージャーは、信託計算期間である2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）が終了するまでの間に本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度下回ると判断する場合、信託計算期間である2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）が終了した後から2年間（2033年8月31日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合がありますことから、この場合には、運用期間は、2033年8月期（2033

年3月1日から2033年8月31日)が終了するまでの期間を限度として延長され、当該延長後の償還は、2033年8月末日までに実施されることとなります。なお、アセット・マネージャーが売却を実施する際には、本件不動産受益権の全部を同一の信託計算期間に売却する方針であり、異なる信託計算期間に分けての売却は行わない方針です。ただし、本借入れのリファイナンスが奏功せず、レンダーの承諾を得て本借入れの返済時期が予定弁済期日(2031年7月末日)から最終弁済期日(2032年7月末日)まで延長された場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する予定であるため、この場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。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 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」をご参照ください。

(注) 本(3)では、アセット・マネージャーが想定している運用期間の最終期である2031年8月期(2031年3月1日から2031年8月31日)の売却と、それ以前の売却並びにそれ以後の運用期間の延長及び売却の関係の理解を容易にするため、2031年8月期(2031年3月1日から2031年8月31日)の売却を原則とした上で、「予定償還」、「償還予定日」、「早期償還」及び「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本受益者の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び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。

## 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「1 2 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アセット・マネージャーは、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「1 2 引受け等の概要」に記載のとおり、十六T T証券株式会社は、東海東京証券株式会社からの委託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】

10口以上10口単位

## 9【申込期間及び申込取扱場所】

### (1) 申込期間

2026年7月22日(水)から2026年7月29日(水)

### (2) 申込取扱場所

後記「1 2 引受け等の概要」に記載の引受人及び十六T T証券株式会社の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

## 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

2026年7月30日(木)

### (2) 払込取扱場所

株式会社三井住友銀行 東京営業部  
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

## 1 2 【引受け等の概要】

以下に記載する各引受人（以下、総称して「引受人」といいます。）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。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
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	45,310口
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	32,000口
合計		77,310口

（注1） 委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーは2026年7月21日（火）（以下「引受契約締結日」といいます。）に各引受人との間で一般受益権引受契約を締結します。

（注2） 上記引受人のうち東海東京証券株式会社は、十六T T証券株式会社（住所：岐阜県岐阜市神田町七丁目12番地）に本受益権の販売の一部を委託します。

（注3） 本受益権は金融商品取引業等に関する内閣府令（以下「金商業等府令」といいます。）第153条第1項第4号二に掲げる株券等に該当し、発行者のうち、受託者は、本受益権の引受けに係る金商業等府令第147条第1項第3号に規定する主幹事会社（以下「主幹事会社」といいます。）であるS M B C 日興証券株式会社の親法人等に該当します（受託者及びS M B C 日興証券株式会社は、いずれも株式会社三井住友フィナンシャルグループの連結子会社です。）。なお、発行者のうち、委託者とS M B C 日興証券株式会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。発行者は、本受益権の発行価格の決定を公正かつ適切に行うため、東海東京証券株式会社を本受益権の引受けに係る独立引受幹事会社（以下「独立引受幹事」といいます。）とし、独立引受幹事がS M B C 日興証券株式会社と事務遂行上で同等の権限をもって引受審査内容の妥当性を確認し、独立引受幹事がS M B C 日興証券株式会社から発行価格の決定に関する情報提供を受けて本受益権の発行価格の決定に関与する等、日本証券業協会の定める「『有価証券の引受け等に関する規則』に関する細則」第2条に定める措置を講じています。また、本受益権の発行価格は、前記「4 発行価格」の（注1）に記載のとおり、本受益権の1口当たりNAVを基準とし、引受人の分析等に基づき決定されています。本受益権の1口当たりNAVは、委託者が取得する本件不動産受益権の売買代金に基づき作成される、委託者の貸借対照表に記載される予定の本件不動産受益権の金額、及び、本信託に対する貸付予定金額等に基づき算出された1口当たりNAVを踏まえて算出されており、また、本件不動産受益権の売買代金は、本件不動産受益権の裏付資産である投資対象不動産の鑑定評価額を踏まえ決定されることから、独立引受幹事は、上記の発行価格の決定方法が、不動産鑑定士による鑑定評価額を踏まえて算出されたもので独立引受幹事が適当と認める方法に該当するものと判断しています。発行者は、独立引受幹事の選定にあたり、東海東京証券株式会社が発行者及び主幹事会社と資本及び人的関係において独立性を有しており、また東海東京証券株式会社が引受業務の経験、主幹事会社としての実績を多く有するとともに、不動産信託受益権を信託財産とする受益証券発行信託の受益証券の引受けに係る主幹事会社の実績を多く有するなど、引受業務に十分な経験を有していること等を総合的に検討して決定しています。独立引受幹事は、共同主幹事会社であるとともに、次のとおり主幹事会社との協議や確認を行うなど発行価格の決定に関与する役割を担っています。

発行価格の決定にあたっては、主幹事会社及び独立引受幹事との間で協議が行われること

独立引受幹事が、主幹事会社が行った引受審査の内容または発行価格の決定が不適切であると判断した場合は、引受けを行わないこととする旨の契約を締結しており、主幹事会社及び独立引受幹事の協議にあたっては、独立引受幹事の意見も反映される仕組みとなっていること

独立引受幹事自身も引受審査を行うとともに、主幹事会社が行った引受審査の妥当性についても確認を行うこと

独立引受幹事が発行価格の決定に関与し、その妥当性についても確認を行うこと

なお、独立引受幹事が当該役割を担ったことに伴う追加的な手数料等の支払はありません。

## 1 3 【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

## 1 4 【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

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。

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(受渡期日)は、払込期日の翌営業日(2026年7月31日(金))であり、本受益権は、2027年2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より売却が可能となります(かかる本受益権の売却が可能となる日を以下「取引開始日」といいます。)(注)。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、ODXが運営するSTARTにおいて、取引開始日以降に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」といいます。 )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、アセット・マネージャーが2026年8月1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。 )においてその旨を公表する方針です。本受益権は、原則として取引開始日より、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、これに加え本受益権は、STARTにおける取引開始日以降、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎ(ただし、十六T T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は、十六T T証券株式会社による東海東京証券株式会社への注文の委託の取次ぎ)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る見込みです。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。

(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みであるため、注文の取次ぎ又はSTARTの取引参加者への注文の委託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若しくはSTARTの取引参加者への注文の委託の取次ぎを行う者(本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合)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の取引参加者への注文の委託の取次ぎを行う金融商品取引業者又は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) 売却・追加発行の制限について  
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、受託者及び弁護士鶴巻暁（以下「受益者代理人」といいます。）間の引受契約締結日付で締結される不動産管理処分信託受益権<大和ハウスL o g i トークン - 門真・富里 - >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、2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。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日に、本件不動産受益権を委託者から取得します。本件不動産受益権については、本件不動産受益権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、第三者対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。

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号八に基づき、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2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（注1）	比率（注2）
不動産管理処分信託の受益権	本件不動産受益権	14,580百万円（注3）	100.0%
合計		14,580百万円	100.0%

（注1）百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注2）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3）本件不動産受益権の価格については、委託者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する信託受益権売買契約書に記載される信託受益権の売買代金に基づき作成される委託者の貸借対照表に記載される予定の金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】

###### 【信託財産の関係法人】

###### (イ)委託者：D P L T 合同会社

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 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それぞれ承継されます。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。

###### (ロ)受託者：株式会社S M B C 信託銀行

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 鶴巻 暁

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（本信託に定める償還金を受領する権利をいいます。以下同じです。）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します。

(ニ) アセット・マネージャー：大和ハウス不動産投資顧問株式会社

受託者との間で、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（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）の取得、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。

(ホ) 精算受益者：大和ハウス不動産投資顧問株式会社

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は、後記「3 信託の仕組み（1）信託の概要 その他（イ）精算受益権」をご参照ください。

(ヘ) ローン受益者：D P L T 合同会社

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 その他（ロ）ローン受益権」をご参照ください。

(ト) 引受人：S M B C 日興証券株式会社及び東海東京証券株式会社

委託者及び受託者並びにアセット・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。

(チ) 当初取扱金融商品取引業者：S M B C 日興証券株式会社、東海東京証券株式会社及び十六 T T 証券株式会社

本受益者と当該本受益者が口座を開設する当初取扱金融商品取引業者との間で保護預り契約を締結し、保護預り契約を締結した本受益者に対して、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。また、受託者との間で、それぞれ、業務委託基本契約書（代理受領・配当事務等）（以下「業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）」といいます。）に基づき業務委託個別契約書（代理受領・配当事務等）（以下「業務委託個別契約（代理受領・配当事務等）」といい、業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）と併せて以下「業務委託契約（代理受領・配当事務等）」ということがあります。）（注）を締結し、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び元本償還に関する事務を行います。

（注） 今後、保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として他の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と受託者との間で業務委託基本契約書（代理受領・配当事務等）及び業務委託個別契約書（代理受領・配当事務等）を締結することを予定しています。



## b 信託財産の管理

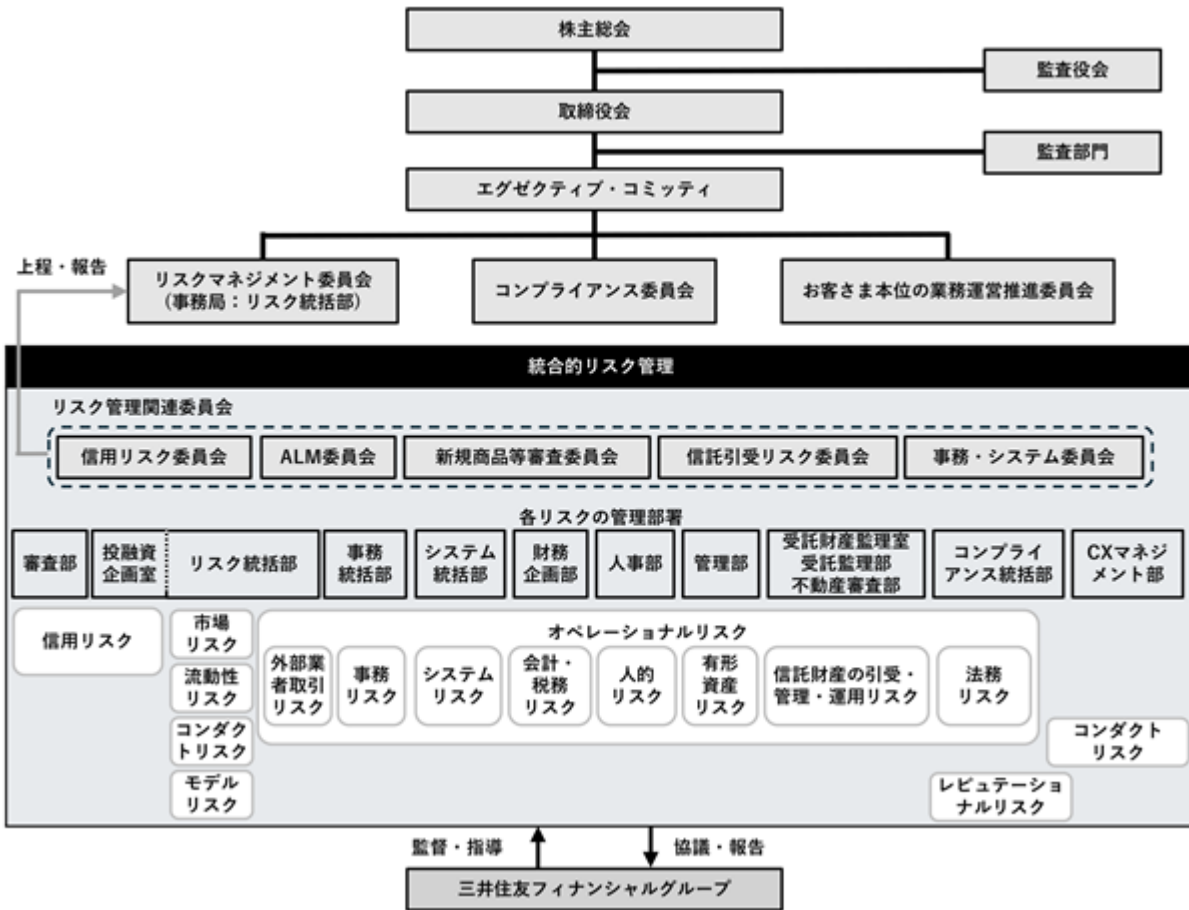
信託業務部は、本信託契約、「信託引受等管理・審査規程」、「信託財産管理の管理及び信託財産運用管理規程」、その他の規程等に基づき本信託財産を管理します。また、信託業務部は、「信託財産管理の管理及び信託財産運用管理規程」等に従い、管理において問題が生じた場合には、信託引受リスク委員会、受託監理部、コンプライアンス統括部、リスク統括部受託財産監理室（以下、これらの委員会と部室を個別に又は総称して、「信託引受リスク委員会等」といいます。）へ報告します。信託業務部は、信託引受リスク委員会等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

## c リスクモニタリング

信託引受リスク委員会等から独立した業務監査部署である内部監査部が、信託引受リスク委員会等に対し、本信託財産について、諸法令、本信託契約及び規程類を遵守しながら、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、内部監査部は、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

受託者は、預貸金業務や種々の金融商品、サービスの提供を行う三井住友フィナンシャルグループ（株式会社三井住友フィナンシャルグループのグループ会社を総称していい、以下「S M B C グループ」といいます。）の信託銀行として、平常時並びに緊急時のリスク管理が経営上の最重点課題の一つであると認識しています。業務に付随するリスクが多様化、複雑化していくなか、受託者は、異なるリスクを統合的に捉えて管理を行うため、リスク管理における基本的事項を「統合的リスク管理基本方針」に定め、エグゼクティブ・コミッティのサブ・コミッティとして、リスク管理部門担当役員を議長とするリスクマネジメント委員会を設置し、リスク統括部をその事務局としています。リスクマネジメント委員会において統合的リスク管理の状況の把握や必要な施策の協議が行われ、定期的にエグゼクティブ・コミッティに報告が行われます。その運営状況については取締役会による監督を受けており、リスク管理体制全般の有効性、適切性については、独立した監査部門による継続的な検証が行われています。信用リスク、市場リスク、流動性リスク及びオペレーショナルリスクなどの主要なリスクについては、各リスク管理部署が所管するリスクについて諸規程の整備を行うとともに、エグゼクティブ・コミッティが信用リスク委員会、A L M委員会などのリスク管理関連委員会を設置し、リスク管理関連委員会において各リスク管理に関する重要問題を協議して、リスクマネジメント委員会とエグゼクティブ・コミッティに上程・報告する体制としています。



## 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】

#### 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を保有する受益者に全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投資対象不動産を直接保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「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) 本件不動産受益権の譲渡性

本件不動産受益権は、信託法に定める受益権として、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。

### (二) 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。

#### 不動産に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件不動産受益権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、2個の本件不動産受益権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の内容は、以下のとおりです。

## 本件不動産受益権

受託者：三井住友信託銀行株式会社

主たる信託財産：不動産管理処分信託契約毎にその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

(2026年5月31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 (注1)			
物件名称	Dプロジェクト門真		
本信託の信託設定日における不動産価額	7,680,000千円	<b>鑑定評価書の概要</b>	
不動産管理処分信託契約の概要	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
信託設定日	2026年7月30日	鑑定評価額	7,990,000千円
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	2026年5月31日
信託期間満了日	2036年7月末日	直接還元法	
土地	所在地	大阪府門真市北島東町13番1	(1)運営収益 可能総収益 空室等損失 (2)運営費用 維持管理費 水道光熱費 修繕費 PMフィー テナント募集費用等 公租公課 損害保険料 その他費用 (3)運営純収益(NOI) (1) - (2) (4)資本的支出 (5)一時金の運用益 (6)純収益(NCF) (3) + (5) - (4) (7)還元利回り(NCF) (8)直接還元法による価格
	敷地面積(登記簿)	10,629.77㎡	
	用途地域	準工業地域	
	容積率/建蔽率	200%/60%(注2)	
	所有形態	所有権	
建物状況評価概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス	
	調査年月	2026年3月	
	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	16,210,000円	
建物	構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建	
	建築時期	2020年11月	
	延床面積(登記簿)	17,022.90㎡	
	用途	倉庫	
	所有形態	所有権	
<b>関係者</b>			
PM会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		
マスターリース会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		
<b>賃貸借の状況(注4)</b>		DCF法による価格	7,960,000,000円
賃貸可能面積 (投資対象不動産の屋根を含みません。)	17,051.16㎡	割引率	3.4%
賃貸面積 (投資対象不動産の屋根を含みません。)	17,051.16㎡	最終還元利回り	3.8%
稼働率	100%	原価法による積算価格	8,870,000,000円
テナント総数 (投資対象不動産の屋根に係る賃借人を含みます。)	1	土地割合	57.2%
マスターリース種別	パス・スルー型	建物割合	42.8%
月額賃料及び共益費	非開示	地震PML値 (地震PML値調査業者)	13.0%(株式会社イー・アール・エス)
敷金・保証金	非開示		

## 特記事項

・特記すべき事項はありません。

- (注1) 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上、同日付で受託者に本件不動産受益権を信託譲渡する予定です。
- (注2) 本物件の指定建蔽率は、60.0%ですが、角地緩和により許容建蔽率は70.0%となります。
- (注3) 賃借人から開示の同意が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、非開示としています。
- (注4) 賃借人から開示の同意が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、一部の項目について非開示としています。

## その他

該当事項はありません。

## 主要テナントに係る賃貸借の状況（注）

主要テナントの名称	株式会社ファンケル	業種	化粧品・健康食品製造販売業
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	賃貸面積	17,051.16㎡
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定	公租公課の負担の大幅な増加、経済情勢等に大幅な変動があり、賃料の額が不相当となった場合は、賃貸人及び賃借人協議の上、賃料を改定できるものとされています。	契約期間	2020年11月30日～2035年11月29日（15年間）
中途解約	原則不可。ただし、賃借人が中途解約日の12か月前までに書面にて中途解約日を申し入れる場合を除きます。なお、賃借人は、契約を中途解約する場合、賃貸人の許諾する代替借主を紹介し、賃貸人が当該借主との間で賃貸借契約を締結し、建物の賃貸借が継続する場合を除き、中途解約日の属する月の末日までに、残存賃貸借期間の賃料相当額を一括して支払うものとされています。	賃貸面積比率	100%

(注) 賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

## 立地特性・特徴

## &lt;投資対象不動産 の特性&gt;



- ・自動倉庫やピッキングロボット等の最先端の設備を導入し、入荷・保管・出荷工程の大幅な自動化（ファクトリーオートメーション）
- ・ファンケル製品の一部及びグループ会社「アテニア」の化粧品等を中心とする全製品を出荷
- ・九州・四国・中国エリアへの翌日配送を実現
- ・屋上に大規模太陽光パネルを設置し、使用電力の約16%を自給
- ・見学者通路を設け、物流の工夫や品質への姿勢を公開

## &lt;投資対象不動産 の立地特性&gt;

投資対象不動産 は第二京阪道路「門真」ICより約1.2kmの交通利便性の高いエリアに立地しています。



大阪市内外へ展開できる交通の要衝地として重要な物流インフラ

- 第二京阪道路及び国道1号沿線に位置し、主要幹線道路へのアクセスは良好です。
- 第二京阪道路「門真」IC約1.2kmと至近で、地域配送及び近郊都市間輸送に資する交通利便性が高く、多くの物流施設に囲まれる好立地です。

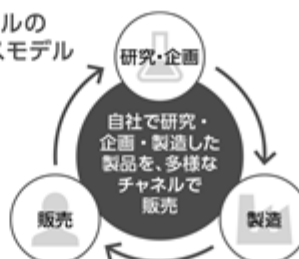
労働力の確保

- 大阪メトロ長堀鶴見緑地線「門真南」駅から徒歩約15分の場所に位置することから広域的に雇用が見込まれます。
- 周辺に住宅エリアが広がっていることから、円滑に人材確保が進められる環境です。

## &lt;投資対象不動産 のテナント&gt;

## テナント・賃貸借契約概要

テナント	株式会社ファンケル
主な取扱品目	化粧品、健康食品
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2020年11月30日～ 2035年11月29日(15年間)
中途解約	原則不可
賃料改定	公租公課・経済情勢等に大きな変動があった場合に協議の上決定

ファンケルの  
ビジネスモデル

## ファンケルの主力商品



## 投資対象不動産

（2026年5月31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（注1）			
物件名称	Dプロジェクト富里		
本信託の信託設定日における不動産価額	6,900,000千円	<b>鑑定評価書の概要</b>	
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日 2017年4月11日	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	信託受託者 三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額	7,590,000千円
	信託期間満了日 2036年7月末日	価格時点	2026年5月31日
土地	所在地 千葉県富里市美沢7番2、3	直接還元法	
	敷地面積（登記簿） 18,791.02㎡	(1)運営収益	非開示（注3）
	用途地域 工業専用地域	可能総収益	
	容積率 / 建蔽率 200% / 60%（注2）	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 株式会社イー・アール・エス	維持管理費	
	調査年月 2026年3月	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 176,456,000円	PMフィー	
		テナント募集費用等	
		公租公課	
建物	構造・階数 鉄骨・鉄筋コンクリート造合金 メッキ鋼板ぶき6階建	損害保険料	
	建築時期 2015年4月	その他費用	
	延床面積（登記簿） 36,335.21㎡	(3)運営純収益（NOI）（1）-（2）	322,911,326円
	用途 倉庫	(4)資本的支出	17,998,400円
	所有形態 所有権	(5)一時金の運用益	924,840円
<b>関係者</b>		(6)純収益（NCF）（3）+（5）-（4）	305,837,766円
PM会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	(7)還元利回り（NCF）	4.0%
マスターリース会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	(8)直接還元法による価格	7,650,000,000円
<b>賃貸借の状況（注4）</b>		DCF法による価格	7,560,000,000円
賃貸可能面積 （投資対象不動産の屋根を含みます。）	36,113.25㎡	割引率	3.8%
賃貸面積 （投資対象不動産の屋根を含みます。）	36,113.25㎡	最終還元利回り	4.2%
稼働率	100%	原価法による積算価格	5,780,000,000円
テナント総数 （投資対象不動産の屋根に係る賃借人を含みます。）	1	土地割合	10.6%
マスターリース種別	パス・スルー型	建物割合	89.4%
月額賃料及び共益費	非開示	地震PML値 （地震PML値調査業者）	14.0%（株式会社イー・アール・エス）
敷金・保証金	非開示		

## 特記事項

・特記すべき事項はありません。

（注1） 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上、同日付で受託者に本件不動産受益権を信託譲渡する予定です。

（注2） 本物件の指定建蔽率は、60.0%ですが、角地緩和により許容建蔽率は70.0%となります。

（注3） 賃借人から開示の同意が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、非開示としています。

（注4） 賃借人から開示の同意が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、一部の項目について非開示としています。

## その他

該当事項はありません。

## 主要テナントに係る賃貸借の状況(注)

主要テナントの名称	東京納品代行株式会社	業種	運輸業
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	賃貸面積	36,113.25㎡
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定	賃貸借期間開始日から5年毎に、投資対象不動産に係る公租公課・総務省統計局発表のコアCPIを総合的に勘案し、賃貸人及び賃借人協議の上賃料改定を決定するものとされています。	契約期間	2026年2月1日～2036年1月31日(10年間)
中途解約	原則不可。ただし、解約したい旨を解約希望日の6か月前までに相手方に対し書面で申し入れ、相手方が同意した場合を除きます。なお、賃借人は、契約を中途解約する場合、賃貸人の許諾する代替借主を紹介し、賃貸人が当該借主との間で既存の契約と同等以上の条件で賃貸借契約を締結し、建物の賃貸借が継続する場合を除き、中途解約日の属する月の末日までに、残存賃貸借期間の賃料相当額を一括して支払うものとされています。	賃貸面積比率	100%

(注) 賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

## 立地特性・特徴

## &lt;投資対象不動産 の特性&gt;



(注) 委託者による本件不動産受益権の取得前において、本件不動産受益権の売主により投資対象不動産の一部改修工事の実施が決定されており、上記画像の一部には、投資対象不動産の現況とは異なる改修工事後の完成予想図が含まれています。なお、当該完成予想図は、改修工事完了後の状況を約束するものではなく、工事完了後の実際の外観及び仕様等はこれと異なる場合があります。

- ・高級ブランドの衣料品等に特化し、保管だけでなく品質管理まで対応
- ・検品、X線検針、補修、プレス（仕上げ）などをワンストップで提供
- ・EC返品商品の再プレス・再保管、ギフト包装やリボン掛けなど付加価値作業に対応しており、ネット通販時代のファッション物流ニーズに最適化
- ・船便はもとより、海外ブランドの航空機輸入への対応も可能な立地、輸入～保管～国内配送までのリードタイムを短縮
- ・太陽光発電（オンサイトPPA（注））を導入し、再生可能エネルギーを自家消費

(注) オンサイトPPAは、発電事業者が需要家の施設の「敷地内」に発電設備を設置し、そこで発電した電気を需要家が購入する仕組みを指します。

## &lt;投資対象不動産 の立地特性&gt;

投資対象不動産は、東関東自動車道「富里」ICから約2km、東京都心から約50km圏内に位置し、首都圏を広域的にカバーできるだけでなく、成田空港を利用した航空貨物も取扱可能な物流適地です。



## 首都圏・空港を結ぶ、広域物流ネットワークの要衝

- 東京都心から約50km圏内に位置し、周辺には工業団地や製造拠点が集積する物流拠点エリアです。
- 国道296号を通じて千葉県内や東京東部へ、国道16号を通じて埼玉県中部へのアクセスも確保されています。さらに、東関東自動車道「富里」ICから首都圏を広域的にカバーでき、成田空港にも近い好立地で、航空貨物の中継拠点としても機能しています。

## 産業集積地に立地する24時間稼働可能な拠点

- 本物件は物流施設や工場が集積する産業エリアに立地し、周辺環境との親和性が高く、かつ、24時間稼働を前提とした運営が可能で、長期的に安定した操業を実現できる物流適地です。

## &lt;投資対象不動産 のテナント&gt;

## テナント・賃貸借契約概要

テナント	東京納品代行株式会社
主な取扱品目	インポート衣料品
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2026年2月1日～ 2036年1月31日(10年間)
中途解約	原則不可
賃料改定	5年毎に公租公課・コアCPI <sup>注</sup> を総合的に勘案し、協議の上決定

## 東京納品代行株式会社の概要

設立	1970年	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ センコーグループホールディングスの中核物流子会社</li> <li>■ 主にファッション・アパレル分野の3PL(サードパーティ・ロジスティクス)を担う会社</li> <li>■ 百貨店・専門店・EC向け物流で長年の実績を持つ</li> </ul>
事業内容	ロジスティクスの包括受注 全国百貨店への納品代行業務 商品管理及び流通加工物流コンサルテーション 物流情報処理サービス 国際一貫物流	

注：消費者物価指数で扱う全ての指数品目の値動きを反映した総合指数から生鮮食品を除いて算出された数値を指します。

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、委託者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する信託受益権売買契約書に記載される信託受益権の売買代金に基づき作成される委託者の貸借対照表に記載される予定の金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、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、建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、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、株式会社イー・アール・エスが行った、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）」又は「延床面積（検査済証）」は、登記簿又は検査済証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会社及びPM会社との間でプロパティ・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サブ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。
- ・ 「賃貸借の状況」は、特に記載のない限り2026年5月末日現在の賃借人（ただし、投資対象不動産の屋根を賃借する賃借人を除きます。）との間で締結されている賃貸借契約に規定された内容を記載しています。
- ・ 「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、エンドテナントに賃貸されている賃貸面積を記載しています。
- ・ 「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「テナント総数」は、賃借人の数（マスターリース契約が締結されている場合、投資対象不動産の建物に関しては、マスターリース契約の賃借人の数）を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」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「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料固定型」としており、主たる契約形態を記載しています。
- ・ 「月額賃料及び共益費」は、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固定賃料（共益費を含みます。）を記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、賃借人（ただし、投資対象不動産の屋根を賃借する賃借人を除きます。）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。

- ・ 「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大和不動産鑑定株式会社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、株式会社イー・アール・エスが作成した2026年3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」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。
- ・ 「立地特性・特徴」は、不動産鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及び発行者（委託者）による分析等に基づいて、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関する基本的性格、特徴等を記載しています。

#### 本件不動産受益権選定の理由

委託者は、各本件不動産受益権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・土壌汚染等調査（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】

##### 【信託の基本的仕組み】

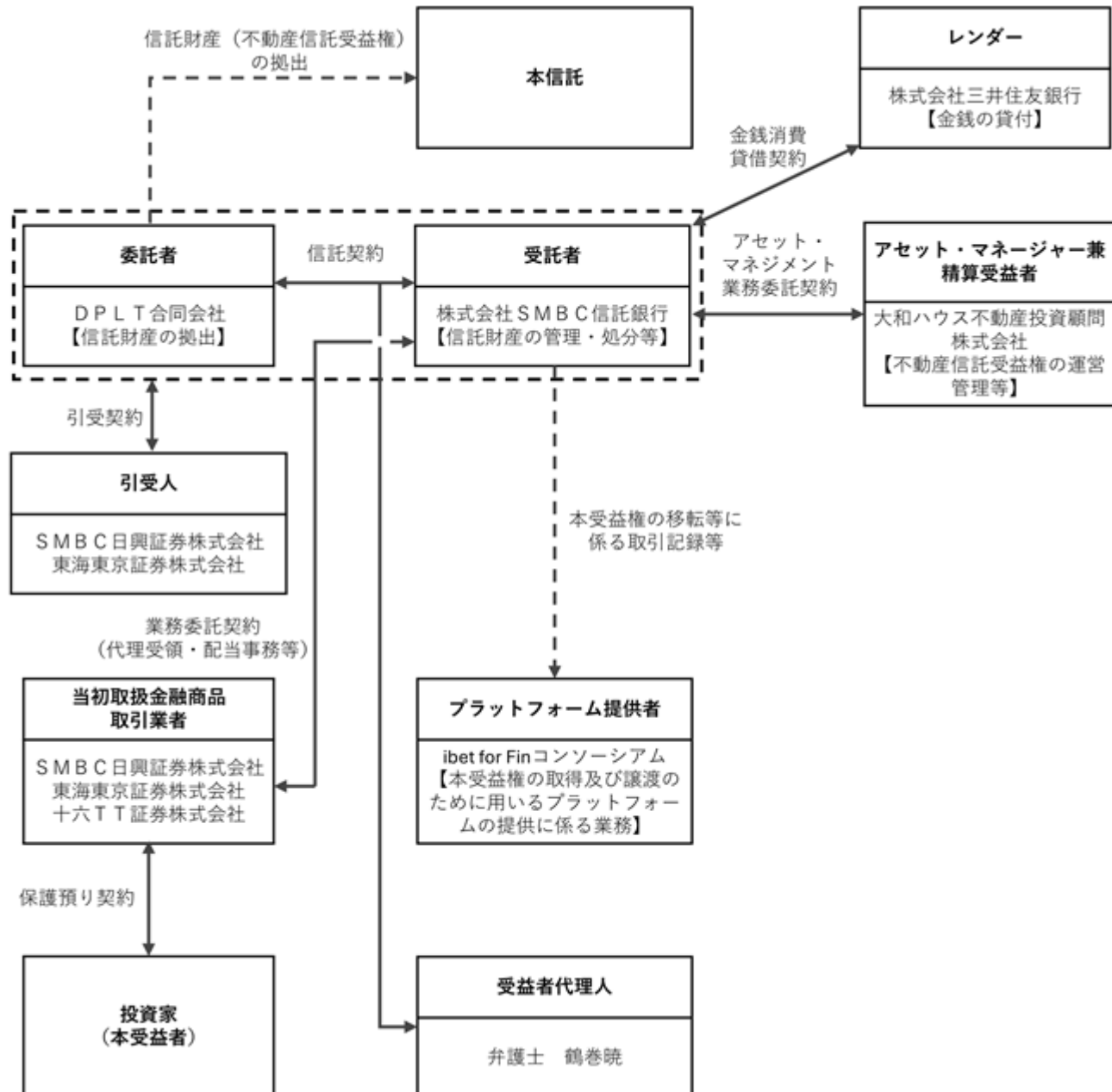
##### (イ)本信託のスキーム

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 信託財産の関係法人 (ロ) 受託者：株式会社S M B C信託銀行」をご参照ください。

また、本信託の償還については、後記「 その他 (ホ) 最終信託配当及び償還」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、BOOSTRYが開発する「ibet for Fin」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。

## &lt; 本信託のスキーム図 &gt;



## (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、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（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）の取得、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 業務委託契約（代理受領・配当事務等）

受託者は、当初取扱金融商品取引業者との間で、業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）に基づき業務委託個別契約（代理受領・配当事務等）を締結します。

当初取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約（代理受領・配当事務等）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、本受益権発行時の「ibet for Fin」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、本受益権移転に係る名義書換手続として、「ibet for Fin」への移転情報の登録・連携、受益権原簿の記録、本受益権償還に係る「ibet for Fin」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

## c 保護預り契約

本受益者は、当初取扱金融商品取引業者との間で、保護預り契約を締結し、当初取扱金融商品取引業者は、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。

## d 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提供に係る業務

ibet for Finコンソーシアムは、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「ibet for Fin」を運営しています。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（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」に記載のとおり、BOOSTRY、当初取扱金融商品取引業者及び受託者はibet for Finコンソーシアムの会員であり、会員は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。

## e 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2026年7月28日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、貸付実行日（信託設定日と同日）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（注）。

借入先（レンダー）	株式会社三井住友銀行
借入金額	7,801百万円（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）」とすることがあります。） 934百万円（消費税ローン）（以下、消費税ローンとして行われる本借入れを、「本借入れ（消費税ローン）」とすることがあります。）

利払期日	<p>本借入れ（タームローン）： 固定金利 初回利払日を2027年3月末日として、以降6か月毎（毎年3月末日及び9月末日）並びに予定弁済期日及び最終弁済期日</p> <p>変動金利 初回利払日を2026年8月末日として、以降1か月毎（毎月末日）並びに予定弁済期日及び最終弁済期日（なお、いずれも、同日が営業日でない場合はその翌営業日とするが、当該翌営業日が翌月となる場合はその前営業日とします。）</p> <p>本借入れ（消費税ローン）：初回利払日を2026年8月末日として、以降1か月毎（毎月末日）及び消費税ローン弁済期日（なお、いずれも、同日が営業日でない場合はその翌営業日とするが、当該翌営業日が翌月となる場合はその前営業日とします。）</p>
金利	<p>本借入れ（タームローン）：固定金利及び全銀協国内基準金利円TIBORを基準とする変動金利</p> <p>本借入れ（消費税ローン）：全銀協国内基準金利円TIBORを基準とする変動金利</p>
予定弁済期日（本借入れ（タームローン））	2031年7月末日（ただし、同日が営業日でない場合はその翌営業日とするが、当該翌営業日が翌月となる場合はその前営業日とします。）
最終弁済期日	2032年7月末日（ただし、同日が営業日でない場合はその翌営業日とするが、当該翌営業日が翌月となる場合はその前営業日とします。）
消費税ローン弁済期日（本借入れ（消費税ローン））	2027年7月末日（ただし、同日が営業日でない場合はその翌営業日とするが、当該翌営業日が翌月となる場合はその前営業日とします。）
裏付資産	本件不動産受益権
担保の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件不動産受益権に対する質権</li> <li>・ 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、投資対象不動産に対する抵当権設定予約</li> <li>・ 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、投資対象不動産に係る保険金請求権に対する質権の設定予約</li> <li>・ 精算受益権に対する質権</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 強制売却事由（後記「 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」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（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）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、アセット・マネージャーが設定した運用期間及びアセット・マネージャーの売却方針にかかわらず本件不動産受益権（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）が売却される場合があります。</li> </ul>

（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。

借入金額は百万円以下切り捨てにて記載しています。

## 【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

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（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）の取得、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。

ただし、本書の日付現在、大和ハウス不動産投資顧問株式会社は、受託者との間で、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することにより、受託者のアセット・マネージャーとなる予定です。

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（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）の取得、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。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。

取得方針	本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。
借入方針	新たな不動産管理処分信託の受益権の購入を目的とした新規借入れは行いません。 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。 また、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、追加の借入を行う場合があります。
運営管理方針	アセット・マネージャーは、「事業計画」を策定し、計画的な資産運用を行います。事業計画は、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策定されます。アセット・マネージャーは、上記の事業計画をもとに、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、PM会社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。
付保方針	アセット・マネージャーは、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ことを目的とし、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。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。
修繕及び設備投資の方針	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。
配当方針	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2027年2月28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の1,000分の25を超えないものとします。 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、各元本一部払戻日において、受益証券発行信託計算規則に基づき、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。 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。

<p>売却方針 (注)</p>	<p>原則として、信託計算期間である2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）に本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産）の売却を行う方針です。しかし、信託計算期間である2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）が終了するまでの間に本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度下回るとアセット・マネージャーが判断する場合、信託計算期間である2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）が終了した後から2年間（2033年8月31日まで）を限度として運用期間の延長を決定するとともに、必要に応じてリファイナンスを行う場合があります。また、信託設定日から約1年経過後の2027年8月期（2027年3月1日から2027年8月31日）の終了後、2031年2月期（2030年9月1日から2031年2月28日）が終了するまでの間に、アセット・マネージャーが経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度上回り、早期売却を行うことが本受益者の利益に資すると判断した場合、当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合があります。なお、アセット・マネージャーが売却を実施する際には、本件不動産受益権（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）の全部を同一の信託計算期間に売却する方針であり、異なる信託計算期間に分けての売却は行わない方針です。</p> <p>ただし、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、予定弁済期日（2031年7月末日）において本借入れの全額が完済されない場合（本借入関連契約に従い本借入れの返済時期が予定弁済期日（2031年7月末日）から最終弁済期日（2032年7月末日）に延長された場合を含みます。）、本借入れについて期限の利益を喪失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（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）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又は投資対象不動産が売却される場合があります。</p>
<p>その他</p>	<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を補助します。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。）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>

(注) 上記「売却方針」では、アセット・マネージャーが想定している運用期間の最終期である2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）の売却と、それ以前の売却並びにそれ以後の運用期間の延長及び売却の関係の理解を容易にするため、2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）の売却を原則とした上で、「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本受益者の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び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。

本書の日付現在、投資対象不動産について締結されている賃貸借契約に係る賃料については、いずれも当該賃貸借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。

## b 金銭

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兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を株式会社三井住友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、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を株式会社三井住友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兼営法施行規則第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、本件不動産受益権の信託設定、本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介、投資対象不動産の賃貸借取引（賃貸権限の付与を含みます。）、投資対象不動産の管理、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、投資対象不動産の売買取引、投資対象不動産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、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、本受益権の取得及び譲渡に係るセキュリティ・トークンの取扱に関して本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、受託者及びS M B C日興証券株式会社の間の業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づき、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、引受人としてのS M B C日興証券株式会社、受託者及びその他の当事者間での引受契約の締結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

本件不動産受益権及び金銭以外の保有はしません。

## (ニ) 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2027年2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。

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。）を上限として委託者及び受託者で別途合意するものとします。</p> <p>当初信託報酬 = A + B</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をいいます。本「(へ) 信託報酬等」において以下同じです。）×0.65%（税込0.715%）</p> <p>B = 本信託契約の締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が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>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>各信託計算期間毎に、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。）を上限として委託者及び受託者で別途合意するものとします。</p> <p>期中信託報酬 = A × 0.11%（税込0.121%）× 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（以下本「(へ) 信託報酬等」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対応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対応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は前営業日とします。）です。なお、(i)各年2月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は前年9月1日（初回は信託設定日とします。）（同日を含みます。）から同年2月末日（同日を含みます。）とし、(ii)各年8月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は同年3月1日（同日を含みます。）から同年8月末日（同日を含みます。）とし、(iii)信託終了日を期中信託報酬支払日とする場合の対応する信託計算期間は、信託終了日の直前に到来する3月又は9月の1日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。</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。）を上限として委託者及び受託者で別途合意するものとします。</p> <p>終了時信託報酬 = 信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産 × 0.2%（税込0.22%）</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受託者の銀行勘定への貸付利息相当額又は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>

なお、受託者は、BOOSTRYに対し、E-Primeの利用料（なお、「ibet for Fin」の利用料は、E-Primeの利用料に含まれています。）として、本信託財産より以下の金額を支払います。

年間金1,200千円（税込金1,320千円）

## 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、以下のアップフロント報酬、期中運用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
アップフロント報酬	<p>受託者は、本信託契約に基づく信託の設定日において、アセット・マネージャーに対し、本信託契約に定める本信託の各受益権の当初の元本額の合計金額（金14,580,000,000円。以下「当初元本合計金額」といいます。）の0.5%（税込0.55%）相当額（1円未満の端数は切り捨てます。）をアップフロント報酬として支払うものとします。</p>
期中運用報酬	<p>受託者は、アセット・マネージャーに対し、AM報酬計算期間（毎年2月及び8月の末日（同日を含みます。）に終了する各期間を意味します。以下同じです。なお、上記にかかわらず、初回のAM報酬計算期間は、アセット・マネジメント業務委託契約締結日（同日を含みます。）から2027年2月末日（同日を含みます。）までの期間とし、最終のAM報酬計算期間は、アセット・マネジメント業務委託契約の終了日の直前に到来する2月又は8月の末日の翌日（同日を含みます。）から同契約の終了日（同日を含みます。）までの期間とします。）毎に、以下の算式により算出される金額の合計額（1円未満の端数は切り捨てます。消費税及び地方消費税を含みません。）を期中運用報酬として、当該AM報酬計算期間の末日が属する月の翌々月末日までに（ただし、最終のAM報酬計算期間に係る期中運用報酬については、アセット・マネジメント業務委託契約の終了日以降の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日に）支払うものとします。</p> <p>（算式）  期中運用報酬 = A × B ÷ C  A：当初元本合計金額  B：0.11%（税込0.121%）  C：2</p> <p>また、初回のAM報酬計算期間及び最終のAM報酬計算期間については、以下のとおりとします。</p> <p>（算式）  期中運用報酬 = A × B × C ÷ D  A：当初元本合計金額  B：0.11%（税込0.121%）  C：当該AM報酬計算期間の実日数  D：365</p>
売却時報酬	<p>本件不動産受益権（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。以下本項目において同じです。）が売却された場合には、受託者は、本件不動産受益権の売却価格（投資対象不動産が売却された場合は、投資対象不動産の売却価格とします。）（消費税及び地方消費税を含みません。）に0.5%（税込0.55%）を乗じた金額を、売却時報酬として、当該売却の完了日以降の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日にアセット・マネージャーに支払うものとします。</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、以下の受益者代理人報酬を収受します。

報酬計算期間毎に金250,000円(税込金275,000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、初回又は最終の報酬計算期間が6か月を超える場合の当該報酬計算期間については、6か月を180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。疑義を避けるために付言すると、報酬計算期間が6か月未満となる場合であっても、日割計算は行いません。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。なお、初回の報酬支払期日は、初回の信託計算期間が終了する日とします。

## 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、業務委託契約(代理受領・配当事務等)に基づく業務委託料として、本信託財産より、委託料計算期間(以下に定義します。以下同じです。)毎に、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。

業務委託料の上限額 = (A × 0.1% (税込0.11%)) × B ÷ 365 (1年を365日とする日割計算)

A = 信託設定日時点の本受益権の元本金額の総額

B = 該当する委託料計算期間に含まれる実日数

委託料計算期間とは、各委託料計算期日(以下に定義します。以下同じです。)の翌日(当日を含みます。)から、その直後に到来する委託料計算期日(当日を含みます。)までの期間をいいます。ただし、初回の委託料計算期間は、信託設定日(当日を含みます。)からその直後に到来する委託料計算期日(当日を含みます。)までとします。

委託料計算期日とは、計算期日を意味します。ただし、本信託が有効に存続している状態で業務委託契約(代理受領・配当事務等)が終了又は解除された場合における当該終了又は解除後の委託料計算期日は、受託者と当初取扱金融商品取引業者間で協議し決定するものとします。

業務委託料の支払時期は、該当する委託料計算期間の業務委託料について、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

加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

- ・ 投資対象不動産に係る固定資産税及び都市計画税
- ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に基づき、投資対象不動産の維持管理等の業務を第三者に委託する場合における当該委託先に対する報酬
- ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に規定される不動産信託受託者に対する信託報酬
- ・ 投資対象不動産の減価償却費
- ・ 投資対象不動産に係る保険料
- ・ 投資対象不動産に係る小修繕費
- ・ その他、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持に要する費用
- ・ 本信託契約に基づく受託者に対する信託報酬
- ・ 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て支払う報酬及び費用
- ・ 本信託契約に基づく受益者代理人に対する報酬
- ・ 本借入れに係る遅延損害金、ブレイクファンディングコスト(注)(もしあれば)その他の費用(ただし、レンダーにおいて生じた弁護士費用を含みますが、本借入れの元本及び本借入れに係る利息を除きます。)

- ・本借入れに係る利息
- ・リファイナンス及び本追加借入れ（受託者が、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、本借入れに加えて行う借入れをいいます。以下同じです。）に係る遅延損害金、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（ただし、リファイナンス又は本追加借入れに係る貸付人において生じた弁護士費用を含みますが、リファイナンス及び本追加借入れの元本並びにリファイナンス及び本追加借入れに係る利息を除きます。）
- ・リファイナンス及び本追加借入れに係る利息（もしあれば）
- ・税務及び会計事務受託者に対する手数料
- ・本件不動産受益権又は投資対象不動産に係る鑑定評価書、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
- ・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に関連する費用
- ・貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- ・本件不動産受益権又は投資対象不動産（該当する場合）の売却に係る費用
- ・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
- ・精算受益権の発行に関して受託者の負担する一切の費用
- ・業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づき、受託者が取扱金融商品取引業者に対して支払う業務委託料
- ・受託者による本件不動産受益権の取得に係る登記費用及び確定日付の取得に要する費用
- ・（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
- ・委託者及び委託者の社員の設立、維持（税務及び会計事務受託者に対する手数料を含みます。）、運営、解散及び清算に係る費用
- ・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（2033年8月31日をいいます。以下同じです。）の120日前の日、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又は投資対象不動産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。）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（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。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。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。

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、本件不動産受益権の売却後、本件不動産受益権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（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）は、受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と当該本件不動産受益権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。

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、双方合意の上で、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又は投資対象不動産が残存するときには、当該本件不動産受益権若しくは投資対象不動産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。

### 【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。

### 【その他】

#### (イ) 精算受益権

精算受益権は、その保有者が、本件不動産受益権に係る債権及び債務のうち本信託の終了日時点で未確定のもの(信託終了日までに確定し未履行のものを含むが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。)について受託者から承継を受け、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後的な精算を行うための信託受益権です。

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が、精算受益権の当初受益者である委託者は、信託設定日において、精算受益権を大和ハウス不動産投資顧問株式会社に対して譲渡し、大和ハウス不動産投資顧問株式会社は、当該譲渡に併せて信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行うものとし、精算受益権に係る受益証券は不所持とします。ただし、本借入関連契約に基づきレンダーに対して受益証券の交付が必要となる場合はこの限りではありません。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が、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、

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(解任されるアセット・マネージャーが精算受益者若しくはその関係会社である場合又は当該アセット・マネージャーが精算受益者から投資運用業務を受託している等の理由により精算受益者と特別の利害を有すると認められる場合、受益者代理人。以下本段落について同じです。)は、双方合意の上、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、双方合意の上、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、原則として、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とともに、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) 最終信託配当及び償還」をご参照ください。

#### (ロ) ローン受益権

ローン受益権は、本件不動産受益権を取得するための売買代金その他の費用の一部の調達を本借入れによって実現するための信託受益権です。

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7,158,230,000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。委託者は、当該償還された元本金額をもって、本件不動産受益権の取得に係る売買契約上売主に対して負担する売買代金債務その他の費用の一部に充当します。

#### (ハ) 信託の終了及び解除事由

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号八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 いずれかの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(軽微なものを除きます。)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)大和ハウス不動産投資顧問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(本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産)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 本件不動産受益権に係る不動産管理处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

なお、信託設定日までにいずれかの本件不動産受益権に係る売買契約が締結されない場合又は本件不動産受益権に係る売買契約に基づきいずれかの本件不動産受益権が適法に売主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。

さらに、受託者は、信託設定日までの間に以下の事由のいずれかが発生した場合、委託者に通知することにより、本信託契約を解除することができます。

- o 本信託契約における委託者又は受益者代理人による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより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又は著しく困難となったと受託者が認めた場合
- p 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者(なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。)が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者(なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。)が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。ただし、これらについて、受託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りではありません。

加えて、委託者は、信託設定日までの間に以下の事由のいずれかが発生した場合、受託者に通知することにより、本信託契約を解除することができます。

- q 本信託契約における受託者による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託目的の達成又は信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと委託者が認めた場合
- r 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者(なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。)が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者(なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。)その他の本信託の関係者が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合。ただし、これらについて、委託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りではありません。

## (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(本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。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、本借入関連契約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うものとされています。

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。

本件不動産受益権の売却後、本件不動産受益権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(信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。)は、受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と当該本件不動産受益権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償還を行います。かかる最終信託配当及び償還の支払手続は、本信託契約及び本信託契約に基づき規定される業務規程に従って行われます。本信託契約及び本書の日付現在の業務規程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、信託終了日までの間の受託者と当初取扱金融商品取引業者が別途合意する日において、同日における業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿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。

アセット・マネージャーは、信託終了日の7営業日前の日(同日を含みます。)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。

アセット・マネージャーは、最終信託配当支払日までに、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。

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ます。

受託者は、最終信託配当支払日までの間の受託者と当初取扱金融商品取引業者が別途合意する日(同日を含みます。)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に係る通知(自己口分を除きます。)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。

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に係る通知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、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日時点で受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座及び償還金受領権の権利確定日である信託終了日時点で受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座に、それぞれ、本受益権の最終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配当金に係る源泉所得税等及び地方税を控除した後の金額に相当する金銭、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、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現在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現在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点で本信託財産に残存している金額を上限とし、最大で77,309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。

(注) 上記を含む、本書に記載の本受益権の最終信託配当及び償還の手続は、当初取扱金融商品取引業者であるS M B C日興証券株式会社、東海東京証券株式会社及び十六T T証券株式会社に関する手法です。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、STARTにおいて、本受益権が取り扱われることとなる等により、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、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する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、本受益権の最終信託配当及び償還の手続が異なる可能性があります。以下同じです。

#### （ハ）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、業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）に基づき業務委託個別契約（代理受領・配当事務等）を締結します。

当初取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約（代理受領・配当事務等）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、上記のほかに、受託者及び当初取扱金融商品取引業者は、本受益権発行時の「ibet for Fin」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、本受益権移転に係る名義書換手続として、「ibet for Fin」への移転情報の登録・連携、受益権原簿の記録、本受益権償還に係る「ibet for Fin」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

#### （ト）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（ト）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（ト）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上で、予め、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、原則として電子公告による方法により公告するとともに、知っ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及び信託配当支払日の変更は、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いの方法及び時期に関する事項
- 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。

#### （チ）本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2026年7月28日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日において、その他金銭消費貸借契約に付随するプロジェクト契約及び担保契約等を締結し、ローン受益権の償還等のため、貸付実行日に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、本件不動産受益権に対して質権を設定するとともに、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、投資対象不動産に抵当

権を、投資対象不動産に関して締結された保険契約に基づき受託者が将来有する保険金請求権等に質権を、それぞれ設定します。

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るものとされています。

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、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(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)を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。

さらに、強制売却事由が生じたとき、アセット・マネージャーについて、許認可の喪失等によりアセット・マネジメント業務委託契約に基づく継続的な業務遂行が不可能となったとき、倒産手続が開始されたとき等本借入関連契約に定める一定の事由が生じた場合には、レンダーはアセット・マネージャーを解任し、アセット・マネージャーに代わり受託者と投資一任契約を締結する者として一定の基準を満たす第三者を指名することができる旨が約束される予定です。

なお、アセット・マネージャーが運用期間の延長を決定した場合等、本借入れについてリファイナンスが行われる場合にも、同様の合意をリファイナンスを行う金融機関との間でを行う可能性があります。

## (2) 【受益権】

受益者集会に関する権利  
該当事項はありません。

### 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、本受益権、精算受益権及びローン受益権の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、精算受益権及びローン受益権の発行数は、各1個とします。

・本受益権	総額金7,421,760,000円(1口当たり金96,000円)
・精算受益権	金10,000円(1個の金額)
・ローン受益権	金7,158,230,000円(1個の金額)

### 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。

### 受益権の譲渡

本受益権は、原則として取引開始日より、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、STARTにおいて、取引開始日以降に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るため、本受益権は、今後、STARTにおいて取り扱われることとなる可能性があります(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、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、S M B C 日興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権については、これに加えて、東海東京証券株式会社及び十六T T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権については、原則として、これに代えて、STARTにおける取引開始日以降、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎ(ただし、十六T T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は、十六T T証券株式会社による東海東

京証券株式会社への注文の委託の取次ぎ)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る見込みです。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者のうちS M B C日興証券株式会社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。

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、「ibet for Fin」を介して譲渡を行うことにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。なお、本受益権の譲渡について、受託者の承諾は、「ibet for Fin」を介した譲渡の記録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。

#### 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(当期未処分利益を超える分配が行われる場合には、元本の払戻しとされ、後述のとおり取り扱われます。以下、本 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%(注))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。

本受益権の譲渡損益及び償還損益(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 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。

(注) 2027年以後当分の間、新たな付加税として所得税の額に1%の税率を乗じた防衛特別所得税の課税が導入されます。また、同年以降、復興特別所得税の税率を現行の2.1%から1.1%に引き下げるとともにその課税期間を2047年までとすることとされています。なお、復興特別所得税と防衛特別所得税の合算税率は現行の復興特別所得税と同じ2.1%となりますが、上記のとおり課税期間は異なることとなります。以下同じです。

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、本信託の終了により法人である本受益者が受ける金銭の額が本受益権の元本額を超える金額は、15.315%(15%の所得税、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、収益の分配として課税されます。法人税申告において、本受益権の収益の分配に対して課された源泉徴収税額は本受益権の元本保有期間に応じてその全部又は一部が所得税額控除の対象になります。

本受益権の収益の分配、譲渡損益及び償還損益(償還損益は本受益権の元本額と取得価額との差額により計算されます。)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。

なお、収益の分配及び元本の払戻し(元本一部減額)を実施する場合、決算時(信託の収益計算期間の満了の日。以下「計算期末日」といいます。)において、分配は利益処分と元本一部減額の内訳を明確に峻別した上で支払い手続きを開始することとなりますが、事務処理等の実務上の事情により、その支払いの日(信託配当支払日)は計算期末日よりも後ろ倒しとならざるを得ない状況にあります。

しかし、税務上、個人受益者、法人受益者共に、原則として、受益者がその「収益の分配」を収入すべき時期(以下「収益認識日」といいます。)は、計算期末日とされており、信託配当支払日を計算期日よりも後日とする場合、収益認識日と信託配当支払日とが異なることとなります。

また、元本一部減額に伴うみなし譲渡損益については、計算期末日ではなく信託配当支払日が収益認識日と考えられている( )ことから、当期末処分利益を超える分配を実施する場合、同一銘柄について、同一計算期の同一日に支払われる分配であるにもかかわらず、収益の分配に係る収益認識時期と元本一部減額に係る譲渡損益・譲渡所得の収益認識日が異なる事業年度又は年になるケースも考えられ、そのような場合には、投資家にとっては同一日の分配に係る納税事務を1事業年度又は1年越しに分けて行う必要が出てくるものと想定がされます。

上記のような状況を鑑み、一部商品で収益認識日を信託配当支払日とするための要件につき、一般社団法人信託協会が国税庁と協議を行い、信託配当支払日に配当に関連する権利が確定することが明確であること、かつ、信託配当支払日を信託契約上で後ろ倒しすることにより恣意的に課税時期を遅らせるような商品の組成を防ぐべく、以下の要件(業界ルール)を遵守する商品に限定して収益認識日を信託配当支払日とすることを許容することとされました( )。

( )一般社団法人信託協会 令和8年4月7日付 加盟会社宛 令8信業第2号通知より

#### <要件>

1. 計算期末日を起点に、その計算期間に対応する配当の支払のために通常要する期間内(計算期末日の2か月後の応当日まで)に信託配当支払日を置き、信託契約においてこの日に効力が生じる旨を明記すること。
2. 会計監査を通じて利益額の妥当性に関する監査人の高い心証を得ることを前提に、受益者代理人または受託者により、信託配当支払日当日において配当支払実施の承認を行うこと。
3. 受益者(投資家)への商品勧誘の際、有価証券届出書・目論見書や商品販売説明資料等の投資家向け書面において、各書面作成者により課税の取扱い(配当所得の収益認識日は信託配当支払日となること)を明記すること。

上記の要件に従い、本信託契約上、本信託は、原則として各信託配当支払日における受託者の配当支払実施の承認に基づき、本受益者に対して配当を行うこととされています。また、本受益者の各信託計算期間に係る配当受領権は、当該信託計算期間の直後に到来する信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとされています。これらを含め本受益権は上記の要件のすべてを満たすものであることから、本受益権の収益の分配に係る収益認識日は信託配当支払日となります。

### 本受益権（本商品）への投資の特徴

本受益権は、大和ハウス不動産投資顧問株式会社をアセット・マネージャーとする、不動産信託受益権の運用による特定受益権発行信託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）」）です。

また、本受益権は化粧品・インポート衣料品の配送を支える物流施設2棟（大阪府門真市・千葉県富里市）へのセキュリティ・トークン投資です。投資対象不動産の特徴は、主要高速道路へのアクセスが良好な立地、長期賃貸借契約による安定した収入、テナントニーズを最適化するため大和ハウスグループがオーダーメイド仕様で開発した中大型物流施設であること、の3点です。

委託者が考える本受益権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>

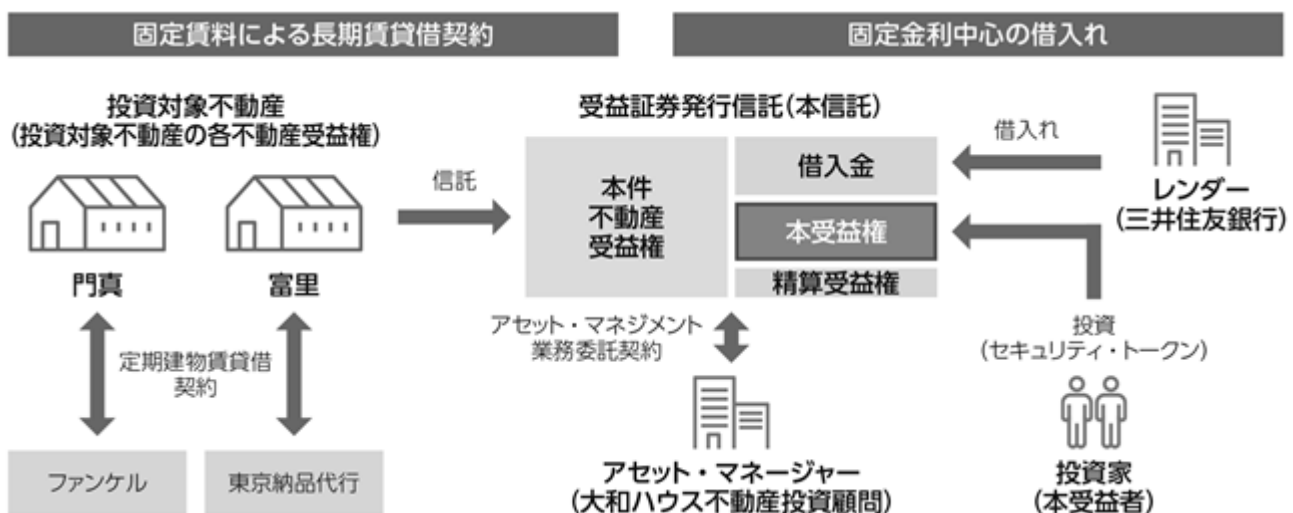
これまで個人投資家には難しかった好立地にある不動産への投資が、小口の証券投資の形で可能になります。小口の不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITの投資ポートフォリオ（複数物件）と比べ、投資対象の物件数が少数であるために何に投資しているかが明確となります。

	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 (本商品では物流施設2棟)	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)
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等 (申告分離課税等)	上場株式等に係る譲渡所得等 (申告分離課税等)
運用管理	不動産保有者	専門家	専門家
運用期限	無	有	無

#### <商品性及びスキーム>

投資対象不動産はいずれも入居テナントと長期賃貸借契約を締結しており、本受益権の運用期間中、安定した固定賃料収入の収受が可能です。固定賃料収入により、安定したキャッシュ・フローを生み出すことに加えて、固定金利中心の借入れによって、金利上昇局面においても安定的な配金が期待できることが本受益権の特徴です。

(注) 投資対象不動産では、それぞれエンドテナントとの間で、賃貸借期間中の中途解約について一定の合意がなされています（ただし、賃借人は、解約をする場合に、代替借主を紹介する場合を除き、残存賃貸借期間の賃料相当額を一括して支払うものとされています。）。また、投資対象不動産のうちDプロジェクト富里では、賃貸借期間開始日（2026年2月1日）から5年毎に一定の水準に基づき協議の上で賃料を改定する旨が、投資対象不動産のうちDプロジェクト門真でも、一定の場合に協議の上で賃料を改定できる旨が、それぞれエンドテナントとの間で合意されています。したがって、本受益権の運用期間中に、賃貸借契約が中途解約により終了し、又は賃料が改定により減額される場合があります。詳細は、前記「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 本件不動産受益権」中の各投資対象不動産に係る「主要テナントに係る賃貸借の状況」をご参照ください。



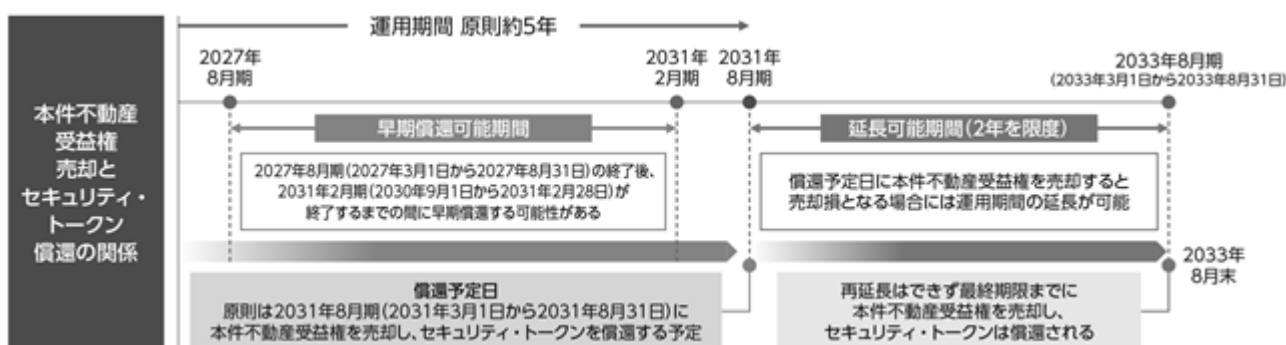
### < 不動産市況の変化を見極めた柔軟な不動産受益権の売却と本受益権の償還 >

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、2031年8月31日に終了する信託計算期間である2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）に本件不動産受益権の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、当該本件不動産受益権の売却後に行われることとなります。

ただし、信託設定日から約1年経過後の2027年8月期（2027年3月1日から2027年8月31日）の終了後、2031年2月期（2030年9月1日から2031年2月28日）が終了するまでの間に、アセット・マネージャーが経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度上回り、早期売却を行うことが本受益者の利益に資すると判断した場合、当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合があります。

2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）に本件不動産受益権の売却が行われ、かつ、当該期の末日までの日に本受益権の償還が行われることを原則と考えた場合、その場合の運用期間は約5年となりますが、上記のとおり、アセット・マネージャーは、本信託の信託設定日から約1年経過後の2027年8月期（2027年3月1日から2027年8月31日）の終了後、信託計算期間である2031年2月期（2030年9月1日から2031年2月28日）が終了するまでの間に本件不動産受益権を早期売却する場合がありますため、そのような売却がされた場合には、本受益権は、償還予定日より早期に償還されます。

また、アセット・マネージャーは、信託計算期間である2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）が終了するまでの間に本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度下回ると判断する場合、信託計算期間である2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）が終了した後から2年間（2033年8月31日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合がありますことから、この場合には、運用期間は、2033年8月期（2033年3月1日から2033年8月31日）が終了するまでの期間を限度として延長され、当該延長後の償還は、2033年8月末日までに実施されることとなります。なお、アセット・マネージャーが売却を実施する際には、本件不動産受益権（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）の全部を同一の信託計算期間に売却する方針であり、異なる信託計算期間に分けての売却は行わない方針です。ただし、本借入れのリファイナンスが奏功せず、レンダーの承諾を得て本借入れの返済時期が予定弁済期日（2031年7月末日）から最終弁済期日（2032年7月末日）まで延長された場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する予定であるため、この場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

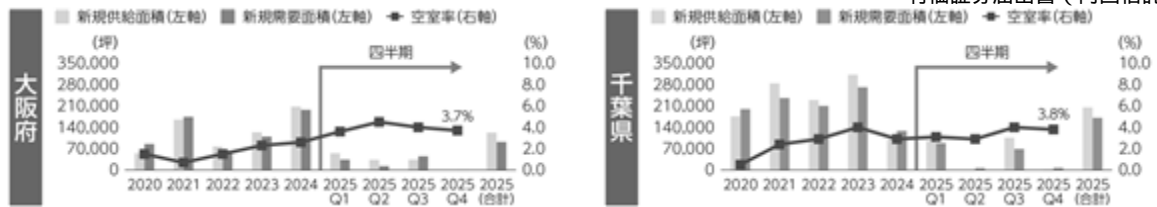


（注）本記載では、アセット・マネージャーが想定している運用期間の最終期である2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）の売却と、それ以前の売却並びにそれ以後の運用期間の延長及び売却の関係の理解を容易にするため、2031年8月期（2031年3月1日から2031年8月31日）の売却を原則とした上で、「償還予定日」、「早期償還」、「早期償還可能期間」、「延長可能期間」及び「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本受益者の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び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。

### 物流マーケット環境

#### （イ） 大阪府・千葉県における物流施設（中大型）の需給バランスの動向

大阪府では物流拠点の再編・移転需要が継続しており、荷主企業や物流会社の施設需要は堅調に推移しています。千葉県では2025年の新規供給を受けて空室率は3.8%へ上昇していますが、多くの物件が満床で竣工しており、依然として引き締まった需給環境となっています。

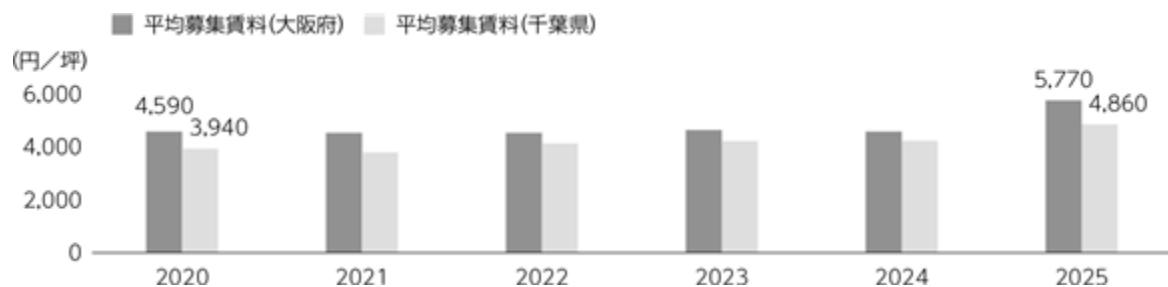


(注) 中大型施設は、延床面積5,000㎡以上で不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設、新規供給面積は、各期間内に竣工した賃貸物流施設の賃貸面積の合計、新規需要面積は、各期の稼働床面積(テナント使用面積)の前期差、空室率は、需要と供給のバランスを表す数値として、(空室面積(空室面積は即入居できるものだけを対象にしている) / 貸室面積) × 100で算出した値を指します。

出所：シーピーアールイー株式会社「対象不動産における物流施設市況調査」を基に作成しています。

#### (ロ) 平均募集賃料の推移

大阪府では安定的な需要を背景に、平均募集賃料は安定的に推移していますが、直近では大幅に上昇しています。また、千葉県でも2021年以降は概ね上昇基調で推移しています。

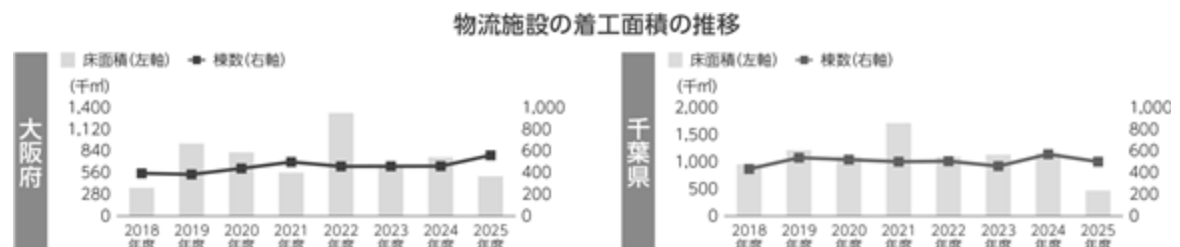


(注) 平均募集賃料は、賃料を公表してテナント募集を行った物流施設の募集賃料水準(月額賃料の坪当たり単価)を指します。

出所：シーピーアールイー株式会社「対象不動産における物流施設市況調査」を基に作成しています。

#### (ハ) 物流施設の建築動向について

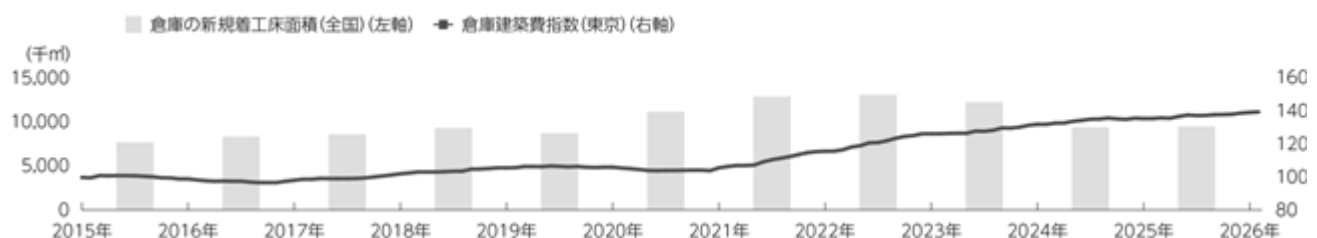
大阪府・千葉県ともに、着工面積は2021年度から2022年度にかけてピークを迎え、その後は減少傾向にあります。さらに、2021年以降は建築費の上昇が続いており、新規着工の減速要因になっていると考えられます。



(注) 用途別分類が「倉庫」で、構造形式が「鉄骨造」「鉄筋コンクリート造」「鉄骨鉄筋コンクリート造」の建築物の着工棟数、床面積の合計を記載。自社所有/賃貸全ての物流施設の建築着工面積合計。

出所：国土交通省「建築物着工統計調査」を基に作成しています。

#### 全国の物流施設の新規着工面積と東京における建築費の推移



(注) 倉庫建築費指数は、倉庫の工事価格の動向が把握できる一種の物価指数です。なお、2015年1月の数値を100とし、指数化していません。また期間は、2015年1月から2026年2月の間となります。

出所：一般財団法人建設物価調査会「建設物価 建築費指数®」、国土交通省「建築物着工統計調査」を基に作成しています。

本商品のアセット・マネージャーについて  
本信託のアセット・マネージャーの概要は以下の通りです。

名称	大和ハウス不動産投資顧問株式会社
所在地	東京都千代田区飯田橋3丁目2番2号
設立年月日	2014年10月1日
資本金の額	1億円
株主	大和ハウス工業株式会社 100%
代表者	代表取締役社長 萩野 彰久
免許等	金融商品取引業登録(関東財務局長(金商)第2852号) 宅地建物取引業免許(東京都知事(3)第097183号) 取引一任代理等認可(国土交通大臣認可第91号)
受託資産残高	約7,637億円
契約資産数	22件
主な事業	主に不動産私募基金・私募リートを中心に多彩なアセットタイプの運用実績を有する

(注1) 2026年3月末日現在の情報

(注2) 契約資産数は、運用する私募リート及び投資助言契約を締結している私募基金の合計数を記載しています。

出所：大和ハウス不動産投資顧問株式会社

大和ハウス工業株式会社の主な不動産開発事業について  
アセット・マネージャーの親会社である大和ハウス工業株式会社の開発実績及び事業については以下の通りです。

#### ■ 物流不動産開発事業(Dプロジェクト)について

総開発敷地面積	20,007,095㎡
総開発棟数	432棟
総開発延床面積	15,884,387㎡

(2026年3月末現在 開発中含)

#### ■ 不動産ストック事業(BIZLivness)について



- ・非住宅分野の既存施設(倉庫、工場、商業施設、ビル等)を買取販売・再生し、資産価値向上とストック事業の拡大を図る
- ・既存施設の省エネ・創エネ改修を通じ、企業の環境対応と環境負荷低減に貢献

出所：大和ハウス工業株式会社

#### (3) 【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「(2) 受益権 受益者集会に関する権利」から前記「(2) 受益権 本受益権投資の特徴」まで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。

#### 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である本件不動産受益権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所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。
- ・本信託においては、信託期間が固定期間とされており、原則として、信託期間の終了時には本受益権を償還することとなるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分すべき時期が事実上信託期間の終了前の一定の期間に限定されます（一定の場合、運用期間の延長ができるものとされていますが、延長期間には制限があるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分すべき時期が限定されることは避けられません。）。そのため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の価格変動の影響を回避することが困難です。
- ・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、ひいて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、ひいて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) 本件不動産受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

- ・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、投資対象不動産を裏付けとする本件不動産受益権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。とりわけ、本借入れに関しては、本件不動産受益権に担保権が設定される予定であり、その場合には、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、本件不動産受益権については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。

#### (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。なお、投資対象不動産では、それぞれエンドテナントとの間で、賃貸借期間中の中途解約について一定の合意がなされています（ただし、賃借人は、解約をする場合に、代替借主を紹介する場合を除き、残存賃貸借期間の賃料相当額を一括して支払うものとされています。）。また、投資対象不動産のうちDプロジェクト富里では、賃貸借期間開始日（2026年2月1日）から5年毎に一定の水準に基づき協議の上で賃料を改定する旨が、投資対象不動産のうちDプロジェクト門真でも、一定の場合に協議の上で賃料を改定できる旨が、それぞれエンドテナントとの間で合意されています。したがって、本受益権の運用期間中に、賃貸借契約が中途解約により終了し、又は賃料が改定により減額される場合があります。詳細は、前記「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 本件不動産受益権」中の各投資対象不動産に係る「主要テナントに係る賃貸借の状況」をご参照ください。

（ホ）本件不動産受益権又は投資対象不動産の処分に関するリスク

- ・本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該本件不動産受益権又は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。
- ・本件不動産受益権又は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 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項（ヘ）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。
- ・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、本件不動産受益権又は投資対象不動産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、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

（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が滞る場合があります。
- ・各投資対象不動産についてマスターリース会社との間でパス・スルー型マスターリース契約が締結される場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、エンドテナントの利用状況、資力、入居又は退去の状況等に大きく影響を受けることとなりますが、マスターリース会社の利用状況又は資力等の影響を受ける可能性もあります。

（ト）シングル・テナント物件に関するリスク

- ・各投資対象不動産は、いずれも、単一のテナントへ建物全体（屋根部分は除きます。）を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件です。各投資対象不動産の主要テナント1件の資力が悪化する等により、当該投資対象不動産に係るほぼ全ての賃料の支払いが滞る場合があります。また、シングル・テナント物件の場合、一般に、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナント確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。賃料水準を引き下げた場合には、鑑定評価額及び市場において成立し得る不動産価格の下落に繋がる可能性があります。

**（チ）物流施設への投資に関するリスク**

- ・投資対象不動産は物流施設ですが、物流施設は、周辺環境や物流輸送の形態、交通網等との接続状況、輸出入や物品の需要その他の経済動向の影響によりそのテナント需要が変動します。テナント需要が低下した場合、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。
- ・また、物流施設のうち、物件の仕様がテナントの要望に沿って設計された施設（いわゆるビルド・トゥ・スーツ型（BTS型）物流施設）については、その仕様の特殊性等から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、また、代替テナントの要望に沿って多額の費用を要する仕様変更を行うことが必要となる可能性があります。なお、各投資対象不動産は、いずれも、かかるビルド・トゥ・スーツ型（BTS型）物流施設に該当します。

**（リ）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、投資対象不動産の建替え、本件不動産受益権又は投資対象不動産の処分等に際して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。

**（ヌ）投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク**

- ・火災、噴火、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。

**本受益権の取引方法に関するリスク**

本受益権の譲渡の機会、原則として取引開始日以降になります。なお、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、STARTにおいて、取引開始日以降に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が、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになるまでの間は、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のみ取引を行うことができます。かかる方法による本受益権の取引について、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、噴火、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、とりわけ本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになるまでの間においては、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。したがって、本受益権を売却（又は購入）しようとする際に、希望する時期に希望する価格で売却（又は購入）することができ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、S M B C 日興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権については、上記に加えて、東海東京証券株式会社及び十六T T 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権については、原則として、上記に代えて、STARTにおける取引開始日以降、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎ（ただし、十六T T 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は、十六T T 証券株式会社による東

海東京証券株式会社への注文の委託の取次ぎ）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る見込みです。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者のうちS M B C 日興証券株式会社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。

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若しくはSTARTの取引参加者への注文の委託の取次ぎを行う金融商品取引業者となる可能性（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）はあります。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その他本受益権の取引価格に関するリスク

- ・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、投資対象不動産の鑑定評価額に基づき算出された本受益権の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、投資対象不動産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。このため、本受益権の直近のSTARTにおける取引価格（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）又は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、投資対象不動産の鑑定評価額の下落や、STARTにおける取引価格（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）の下落を含む、各種の要因により、本受益権の譲渡価格も下落する可能性があります。このように、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（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）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S M B C 日興証券株式会社、東海東京証券株式会社及び十六T T 証券株式会社は、それぞれ独自に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。加えて、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手續、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、一部の当初取扱金融商品取引業者においては、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。

#### （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、当初取扱金融商品業者以外のSTART取引参加者である金融商品取引業者が、注文の取次ぎや注文の委託の取次ぎを行う可能性もあります。）による注文の取次ぎ又は注文の委託の取次ぎを通じて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した場合にはSTARTでの本受益権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、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の規制を受け、金融庁より変更認可を得てODXが2023年12月25日に運営を開始し

た認可私設取引システム(認可PTS)ですが、セキュリティ・トークンの売買取引は市場環境や銘柄特性などに影響されることから、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、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売却(又は購入)できない可能性があります。

(注) 本書の日付現在の内容であり、今後内容が変更される可能性があります。

#### 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、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「ibet for Fin」を介した譲渡のみによって行われるため、「ibet for Fin」を介さずに譲渡することができません。また、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。なお、相続発生時及び大規模自然災害発生時に譲渡を希望した場合であったとしても、譲渡機会は売却申込可能期間に限定され、かつ、買付申込みの口数によっては、売却申込みに係る取引の全部又は一部が成立しない可能性があります。
- ・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 < 受益権の売買(譲渡)手続(運用期間中の換金について) >」をご参照ください。

##### (ロ) 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、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会及び売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却機会及び売却価格は保証されないため、本件不動産受益権の売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われぬ場合があります。本受益権の元本償還の時期については最長約2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、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。

##### (ハ) 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上、同日付で受託者に本件不動産受益権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売買契約に定める解除事由が生じて売買契約が解除されてしまった場合等、かかる予定に反して委託者が本件不動産受益権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。

#### 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、受託者(不動産信託受託者)、受託者からの業務委託先(マスターリース会社を含みます。)、並びに本受益権の買取引受及び本受益権の募集事務を行う引受人等多

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並びにSTARTにおける取扱いの開始及び(本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には)継続は、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。

(ロ) 本借入れ及び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、本書の日付現在の鑑定評価額が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、本借入れの弁済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却が強制され、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。
- ・本受益権に対する投資については、本受益者に対する配当金額及び本受益権の償還に優先して返済される貸付人からの借入れによりレバレッジを効かせる結果、本受益権の収益・価値変動は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動よりも相対的に大きくなる可能性があります。
- ・アセット・マネージャーは、信託計算期間である2031年8月期(2031年3月1日から2031年8月31日)が終了するまでの間に本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度下回ると判断する場合、信託計算期間である2031年8月期(2031年3月1日から2031年8月31日)が終了した後から2年間(2033年8月31日まで)を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。その場合、必要に応じてリファイナンスを行う場合がありますが、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。

#### （ハ）金利変動リスク

- ・本借入れにおける金利は固定金利を主としていますが、変動金利も含まれるため、金利情勢その他の要因により金利が増加し、本借入れに関する費用が増加するリスクがあります。

#### （ニ）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。本受益権の売買その他の取引に当たっては、ibet for Finコンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、かつ、本受益権はブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズムを用いて、権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件である受益権原簿の記録の管理が行われるため、サイバー攻撃により不正アクセスが行われた場合等には、本受益権に係る情報が流出し、又は本受益権に係る記録が改ざんされ若しくは消滅する可能性があります。その結果、本受益権の実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じ、技術的な理由によりブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズムにおける本受益権に係る記録や受益権原簿の記録を改ざん等が発生する前の時点の記録に戻すことが困難となるおそれがあります。かかる場合には、実体法上の権利者に対する本受益権の信託配当及び元本償還が行われなくなる、実体法上の権利者が本受益権を譲渡することができなくなる、又は本受益権の譲渡に係る受益権原簿の記録ができなくなること等により、損害を被る可能性があります。
- ・その他上記以外の原因により本受益権の受益権原簿記録の管理に用いるブロックチェーンネットワーク若しくは受益権原簿を管理する受託者が管理するシステムや使用する通信回線に重大な障害が生じた場合又は取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を ibet for Finコンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワーク又は受託者が管理するシステムに通常どおり連携できなくなった場合（主に想定される事態として、「ibet for Fin」において本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションを承認するノードを唯一保有するBOOSTRYのシステム障害等により、発行、移転、償還、原簿書換等が通常どおり行えなくなった場合、取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を受託者に通常どおり連携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、譲渡及び譲渡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。
- ・本受益権の売買その他の取引には上記のとおりブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、本受益権の権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件の具備は受益権原簿の記録の管理を通じて行われるため、情報システム上に本受益権の保有者の情報が登録されます。当該情報は受託者並びに受託者が業務を委託する取扱金融商品取引業者によって適切に管理される予定ですが、サイバー攻撃により不正アクセスが行われ、当該情報の漏洩や不正利用等の事態が生じるおそれがあります。
- ・本受益権の受益権原簿の記録は、ibet for Finノード管理者から提供される受益権原簿データに基づき記録されます。したがって、「ibet for Fin」が受託者の期待どおりに利用できない場合又はibet for Finノード管理者からの提供データに何らかの事由により誤りがあった場合、本受益権の権利等の保有、移転や決済等に関して影響が生じることにより、損害を被る可能性があります。
- ・「ibet for Fin」は、BOOSTRYが事務局を務めるibet for Finコンソーシアムによって運営及び管理され、また、「ibet for Fin」において本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションを承認するノードは、現時点においてはBOOSTRYのみが保有します。そのため、BOOSTRYが管理するシステムや利用する通信回線に重大な障害が生じた場合又はその信用状況等が悪化し受託者の期待どおりに業務を行うことができない場合等は、本受益権の権利等の保有、移転や決済等に関して影響が生じることにより、損害を被る可能性があります。

#### （ホ）本受益権の償還のタイミングに関するリスク

- ・本受益権の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最短約1年での早期売却、又は最長2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 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」をご参照ください。

#### （ヘ）その他の仕組みに関するリスク

- ・不動産信託受託者からの賃貸先、業務委託先（マスターリース会社兼PM会社である大和ハウスプロパティマネジメント株式会社を含みます。）その他の不動産信託受託者の契約相手方の一部は、アセット・マネージャーの親法人等であるため、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、不動産信託受託者又は本受益者の利益以上にその親法人等の利益を図り、不動産信託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。なお、アセット・マネージャーの利益相反取引に関するリスク管理体制は後記「（２）投資リスクに対する管理体制 アセット・マネージャーのリスク管理体制」をご参照ください。

#### 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。
- ・税制改正等による本受益権の分配金の取扱いの変更等に伴い、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ます。当該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。

#### 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、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「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集（売出）要項 14 その他（３）その他申込み等に関する事項」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保護預り契約を締結する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。

## （２）投資リスクに対する管理体制

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）サイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅に関する管理体制

前記「（１）リスク要因 仕組みに関するリスク （二）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 記録の改ざん・消滅が生じ得る原因

意図しない財産的価値の移転を生じさせるには、「デジタル証券基盤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 記録の改ざん・消滅に対する低減策

「デジタル証券基盤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、当該デジタル証券基盤が「パブリック型」か「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。本受益権の取引に当たっては、「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤を採用した上で、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、ibet for Finコンソーシアムにおいては、ノードはibet for Finコンソーシアムが予め承認した特定のノード（発行者及び当初取扱金融商品取引業者）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、保護預り契約に基づく本受益者からの委託により秘密鍵の管理を行う当初取扱金融商品取引業者が、「ibet for Fin」の提供するデジタル証券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。「ibet for Fin」において当初取扱金融商品取引業者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、後記「（ロ）システム障害に対する管理体制」を整備することによって、発生時においても業務継続が可能な体制を整備しています。

#### c 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応

記録の改ざん・消滅が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としての株式会社S M B C 信託銀行が、受益権原簿の記録内容（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、本受益権の記録の改ざん・消滅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、E-Primeを通じて「ibet for Fin」等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

受託者の免責条項に該当しないシステム障害が生じた場合には、「ibet for Fin」及びE-Primeによらず、受託者が保有する受益権原簿の更新を実施することにより業務を継続します。システム復旧後は、受益権原簿を前記「（イ）サイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅に関する管理体制 c 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応」に記載の「強制移転機能」と同様の手法を用いてシステムに登録することで、「ibet for Fin」及びE-Primeの記録内容についても正しい状態に復旧します。なお、受益権原簿記載事項を記載した書面の交付並びに受益権原簿の閲覧及び謄写の交付等の一定の業務についてはシステム復旧後に対応することとしています。

### 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の運用を行います。

#### <アセット・マネージャーの組織体制>



アセット・マネージャーは、コンプライアンス規程、リスク管理規程を定め、リスク管理体制を整備しています。

コンプライアンス部を設置、コンプライアンス・オフィサーが各部を管掌することで、コンプライアンス、リスク管理の向上を推進しています。

また、資産運用に係る重要事項については投資委員会、コンプライアンス及び忠実・善管注意の審査等についてはコンプライアンス委員会、取締役会の付議事項については取締役会の各決議を経た上で物件の取得や売却を行っています。

利益相反取引に関しては、利害関係者取引規程を定め、アセット・マネージャーが行う業務において、利害関係人等とアセット・マネージャーに業務を委託した顧客との間で利益相反が起り得る場合（資産の取得・譲渡・賃貸借・管理等）に、顧客の利益が害されることを防止するための種々の措置（コンプライアンス・オフィサーの関与やコンプライアンス委員会での審議等）を実施しています。

なお、上記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。

なお、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2027年2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。)及び受益証券発行信託計算規則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、財務諸表についてセンクサス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S M B C日興証券株式会社、東海東京証券株式会社及び十六T T証券株式会社に関するものです。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。

##### 本受益権の取引の方法

本受益権は、原則として取引開始日より、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、STARTにおいて、取引開始日以降に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るため、かかる申請が行われ、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、S M B C日興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権については、上記に加えて、東海東京証券株式会社及び十六T T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権については、原則として、上記に代えて、本受益権はSTARTにおける取引開始日（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。）以降、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎ（ただし、十六T T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は、十六T T証券株式会社による東海東京証券株式会社への注文の委託の取次ぎ）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る見込みです。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者としてのS M B C日興証券株式会社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。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。

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。

##### 本受益権の管理等

本受益権は、「ibet for Fin」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。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「ibet for Fin」に当該申請に係るセキュリティ・トークンの移転情報を登録します（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売買及び口座移管はできません。）。なお、本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することはできませんが、当該移転情報の登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。具体的な手続は、以下のとおりです。なお、遺贈又は贈与に基づく譲渡についてはこの限りではありません。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。

(イ) 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（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譲渡）

##### a 本受益者から当初取扱金融商品取引業者への譲渡

当初取扱金融商品取引業者は、当初取扱金融商品取引業者と本受益者との間で本受益権の譲渡についての約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、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として、当該本受益権の受渡日に「ibet for Fin」に当該移転情報を登録します。当該移転情報の登録は、受渡日の午後3時まで実施します。なお、当該移転登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。

**b 当初取扱金融商品取引業者から新規投資家への譲渡**

当初取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」に情報が登録されていない投資家（以下「新規投資家」といいます。）が本受益権の取得申込を行う場合、本受益権の取得申込を行う当該新規投資家の属性等の確認をした上で、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は、新規投資家との間で本受益権の譲渡について約定が成立した場合、当該約定が成立した新規投資家の投資家情報を、当該新規投資家の保有する本受益権に係るST（「ibet for Fin」ネットワーク内のブロックチェーン上で管理される、本受益権に対応するセキュリティ・トークンをいいます。）を管理するための秘密鍵を生成します。

当初取扱金融商品取引業者は、必要に応じて、「ibet for Fin」上で、本受益権に対して、当該新規投資家の名義登録を行います。

当初取扱金融商品取引業者は、当初取扱金融商品取引業者と投資家との間で本受益権の譲渡についての約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、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として、当該本受益権の受渡日に当該本受益権に対する当該投資家の名義登録を実施するとともに、「ibet for Fin」に当該移転情報を登録します。当該移転情報の登録は、受渡日の午後3時までには実施します。なお、当該移転登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。

**c 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（前記「第1 信託財産の状況 5 投資リスク（1）リスク要因 本受益権の取引方法に関するリスク」をご参照ください。）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、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。****(ロ) 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。）**

当初取扱金融商品取引業者は、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「ibet for Fin」に当該移転情報を登録します。当該移転情報の登録は、受渡日の午後5時までには実施します。なお、当該移転登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。

なお、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（注）。

- ・売買取引の成否は、銘柄特性、STARTにおける市場の状況や注文状況等に影響を受けますので、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。
- ・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、注文の取次ぎ又はSTARTの取引参加者への注文の委託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若しくはSTARTの取引参加者への注文の委託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の取引参加者への注文の委託の取次ぎを行う金融商品取引業者又はSTARTの取引参加者である金融商品取引業者に限られます。

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	株式会社S M B C信託銀行 本店 東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	株式会社S M B C信託銀行 東京都千代田区丸の内一丁目3番2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「ibet for Fin」の利用に伴う別途の報酬及び手数料は設定されておらず、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。なお、受託者は、BOOSTRYに対し、E-Primeの利用料（なお、「ibet for Fin」の利用料は、E-Primeの利用料に含まれています。）として、本信託財産より以下の金額を支払います。 年間金1,200千円（税込金1,320千円）

#### < 受益権の売買（譲渡）手続（運用期間中の換金について） >

本受益者は、原則として取引開始日以降、各当初取扱金融商品取引業者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（ただし、当該譲渡価格は、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合のSTARTにおける取引価格とは異なる場合があります。）（注）。当該手続の詳細は、以下のとおりです。さらに、当初取扱金融商品取引業者は本受益権について、取引開始日が到来しない間においても、保有する受益権を第三者に取得させることが可能です。

（注） 当初取扱金融商品取引業者であるS M B C日興証券株式会社、東海東京証券株式会社及び十六T T証券株式会社は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、各当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格は異なる可能性があります。また、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。

#### ・ S M B C日興証券株式会社が定める手続

S M B C日興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、当該譲渡価格は、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合のSTARTにおける取引価格とは異なる場合があります。また、STARTにおいて取り扱われることとなった場合、当該当初取扱金融商品取引業者が定める一定の期間（STARTにおける取引開始日以後最長3か月間）は、当該当初取扱金融商品取引業者に対する本受益権の譲渡の申込みの受付を停止する場合があります。）。なお、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、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る取引を行うことはできません。また、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、臨時的譲渡手続が可能です。なお、当該当初取扱金融商品取引業者は本受益権について、取引開始日以前においても、保有する受益権を第三者に取得させることが可能です。

#### ・ 東海東京証券株式会社が定める手続

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、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、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、原則として、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。また、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。詳しくは東海東京証券株式会社へお尋ねください。

・十六T T証券株式会社が定める手続

十六T T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請することができます。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請があった場合、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、本受益権の買付申請があった場合に限り、当該本受益権の譲渡の申請と当該買付申請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、十六T T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は、自己の売却申込みの条件に対応する買付申請がないために、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十六T T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、STARTにおいて本受益権が取り扱われることになった場合、原則として、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。また、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。詳しくは十六T T証券株式会社へお尋ねください。

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、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。

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、S M B C日興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権については、上記に加えて、東海東京証券株式会社及び十六T T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権については、原則として、上記に代えて、STARTにおける取引開始日より当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎ(ただし、十六T T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は、十六T T証券株式会社による東海東京証券株式会社への注文の委託の取次ぎ)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。ただし、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。ただし、本書の日付現在、本受益権がSTARTにおいて取り扱われることは決定しておらず、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。

<相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手続について>

・当初取扱金融商品取引業者が定める手続

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には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になります。臨時的譲渡手続の可否及び手続の内容についてはS M B C日興証券株式会社、東海東京証券株式会社又は十六T T証券株式会社へお尋ねください。

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。以下同じです。)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の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には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の譲渡手続を行うことができない場合もあります。)。なお、臨時の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。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容についてはS M B C 日興証券株式会社、東海東京証券株式会社又は十六T T証券株式会社へお尋ねください。

・上記 及び に加え東海東京証券株式会社が定める手続

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S M B C 日興証券株式会社、東海東京証券株式会社及び十六T T証券株式会社における手続です。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保護預り契約を締結する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、手続が異なる又は設けられない可能性があります。

2 本受益者に対する特典  
該当事項はありません。

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、「ibet for Fin」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、「ibet for Fin」を介した譲渡の記録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

前記「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「ibet for Fin」の利用に伴う別途の報酬及び手数料は設定されておらず、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。

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

株式の総数及び資本金の額(2026年3月31日現在)

資本金 87,550百万円

発行可能株式総数

普通株式 3,500,000株

無議決権株式 1,000,000株

発行済株式の総数

普通株式 3,418,000株

無議決権株式 900,000株

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

受託者は、受託者及びS M B Cグループの経営理念のもと、コーポレートガバナンスの強化・充実に経営上の最優先課題の一つとして、その実効性の向上に取り組んでいます。受託者は、監査役会設置会社として、以下の体制を敷いています。

###### 取締役会

受託者の取締役会は、取締役12名(うち、1名は社外取締役)で構成されています。社外取締役には、コーポレートガバナンスに精通した専門家を迎え、受託者の業務の適正を確保するため、外部の立場から必要な助言、提言を受けています。また、S M B Cグループの一員として、グループ経営上の連携を確保する観点から、S M B Cグループからも非常勤取締役を迎えています。取締役の任期は、経営環境の変化に迅速に対応し、職務執行の成果を毎年評価できるよう、1年としています。受託者は、2021年度に、取締役会の構成、取締役会の役割、取締役会の運営、社外役員へのサポート体制の4項目について取締役会の実効性評価を実施しました。実効性評価の結果を踏まえ、議論の活性化のための十分な時間の確保、社外役員へのサポート体制の充実など取締役会運営の向上に努めており、今後も更なる実効性の向上に取り組んでいきます。

###### 監査役及び監査役会

受託者の監査役会は、監査役3名で構成され、うち2名が社外監査役です。社外監査役は、銀行業務やリスクマネジメント業務などに長年従事してきた専門家です。社内監査役のうち1名は、S M B Cグループから迎えています。監査役会は、代表取締役と定期的に会合をもち、会社に対処すべき課題、監査役監査の環境整備の状況、監査上の重要課題などについて意見を交換し、併せて必要と判断される措置の要請を行います。監査役は、取締役の職務の執行の監査について、的確、公正かつ効率的に遂行しており、受託者の経営に対する監督機能は十分に果たされています。

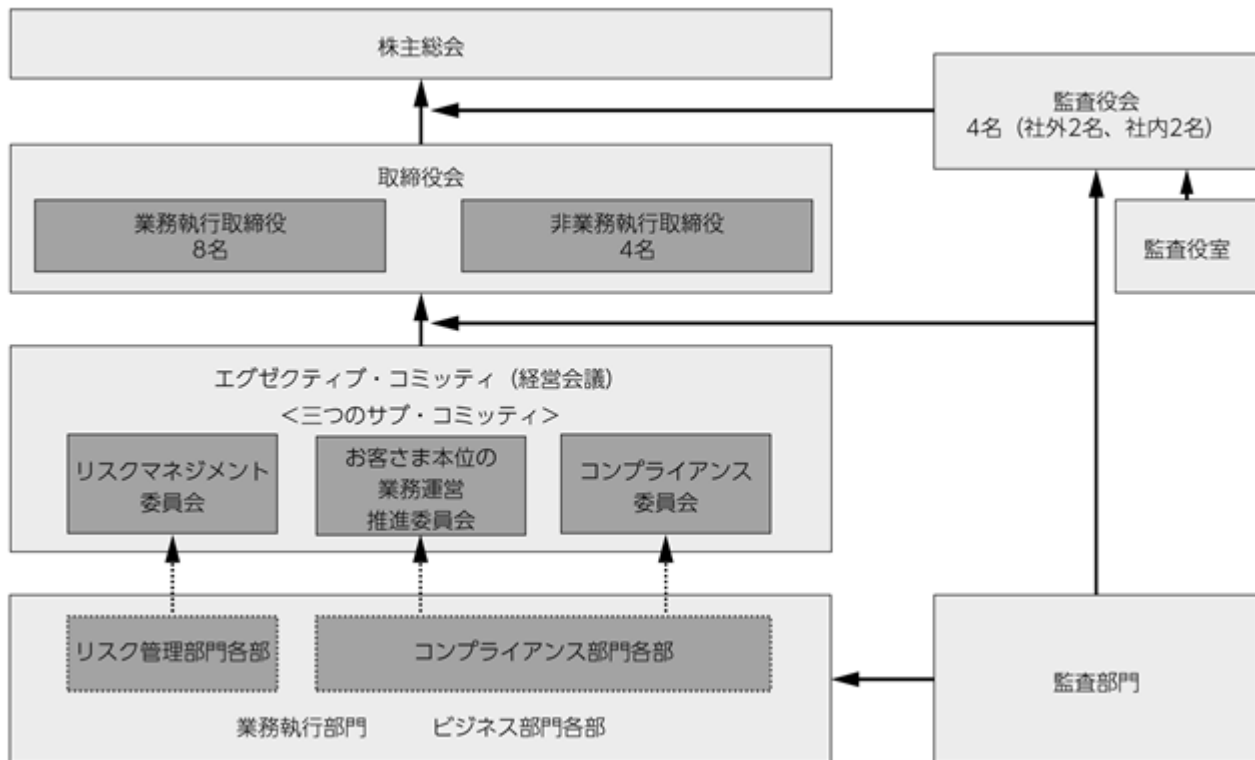
###### エグゼクティブ・コミッティ

受託者は、執行役員制度を導入しており、業務執行及び内部統制その他に係る決定並びに報告を目的として、取締役を兼務する執行役員などで構成するエグゼクティブ・コミッティを設置しています。エグゼクティブ・コミッティは、最高執行役員が招集し、原則毎週1回開催しており、経営の基本方針に基づく業務運営方針、計画・予算に関する事項などの決定を行っています。エグゼクティブ・コミッティの決議は、メンバーが過半数出席し、出席メンバーで協議した上で、最高執行役員が決定します。また、エグゼクティブ・コミッティには、コンプライアンス、リスクマネジメント及びお客さま本位の業務運営推進に係るサブ・コミッティを設けており、コンプライアンス、リスクマネジメント及びお客さま本位の業務運営推進に関する調査、報告及び提案を行っています。

## 経営管理体制

受託者の経営管理の仕組みは次のとおりです。

（2026年4月1日現在）



なお、本信託では、銀行勘定貸を除き、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いません。

## 2【事業の内容及び営業の概況】

2026年4月1日現在、受託者は、S M B Cグループのもと、信託業務を中心に、銀行業務、不動産売買の媒介等のその他併營業務等を行っています。受託者の事業は、信託財産部門、ウェルスマネジメント部門、ホールセール部門、マーケット部門、及びその他（前4部門に属さない管理業務等）に区分し運営しています。

2026年3月末日現在、受託者が受託する信託財産は、以下のとおりです。

科目	2026年3月31日現在 金額（百万円）
金銭信託	448,578
投資信託	2,817,760
金銭信託以外の金銭の信託	766,975
有価証券の信託	1,669,770
金銭債権の信託	4,114,499
包括信託	4,988,065
その他の信託	177
合計	14,805,827

### 3【経理の状況】

#### ．2025年3月期の経理の状況

- 1．受託者の財務諸表は、「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並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．財務諸表その他の事項の金額については、百万円未満を切り捨てて表示しております。
- 3．受託者は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)及び当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人の監査証明を受けております。
- 4．受託者は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。
- 5．受託者は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みとして、具体的には、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、各種団体の行う研修に参加するなど、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更についての的確に対応するための体制を整備しております。

## 1 財務諸表等

## (1) 財務諸表

## 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
<b>資産の部</b>		
現金預け金	3 1,839,838	3 2,465,571
現金	3,213	3,313
預け金	7 1,836,624	7 2,462,258
コールローン	7 53,765	7 50,844
有価証券	3 275,432	3 313,267
国債	78,561	109,550
地方債	149,212	159,330
社債	1 33,927	1 31,741
その他の証券	13,731	12,645
貸出金	1, 2, 3, 4, 6 2,192,553	1, 2, 4, 6 1,670,945
手形貸付	24,907	32,328
証書貸付	1,963,759	1,391,347
当座貸越	203,886	247,269
外国為替	1, 7 31,536	1, 7 18,739
外国他店預け	31,524	18,739
買入外国為替	11	-
その他資産	1 75,498	1 42,184
未決済為替貸	360	208
前払費用	774	819
未収収益	7 19,444	7 18,295
金融派生商品	7 28,902	7 20,168
金融商品等差入担保金	11,268	84
その他の資産	3, 7 14,747	3, 7 2,607
有形固定資産	5 1,503	5 1,450
建物	908	826
リース資産	20	18
建設仮勘定	5	80
その他の有形固定資産	570	525
無形固定資産	10,864	14,296
ソフトウェア	10,864	14,296
前払年金費用	1,208	1,400
繰延税金資産	4,153	4,589
貸倒引当金	1,043	1,069
資産の部合計	4,485,312	4,582,220

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
<b>負債の部</b>		
預金	3,636,724	3,710,314
当座預金	66,974	47,839
普通預金	1,890,279	1,796,335
定期預金	189,414	195,594
その他の預金	1,490,055	1,670,544
コールマネー	8 450,000	8 480,000
債券貸借取引受入担保金	3 73,187	3 64,168
外国為替	1,664	1,500
未払外国為替	1,664	1,500
信託勘定借	77,434	73,241
その他負債	64,066	51,270
未決済為替借	757	267
未払法人税等	6,562	2,987
未払費用	8 19,542	8 18,142
前受収益	2	2
金融派生商品	8 10,378	8 8,771
金融商品等受入担保金	8 21,753	8 15,915
リース債務	22	20
資産除去債務	944	1,007
その他の負債	8 4,102	8 4,157
賞与引当金	2,461	2,448
役員賞与引当金	141	182
睡眠預金払戻損失引当金	945	904
<b>負債の部合計</b>	<b>4,306,625</b>	<b>4,384,030</b>
<b>純資産の部</b>		
資本金	87,550	87,550
資本剰余金	85,553	85,553
資本準備金	83,350	83,350
その他資本剰余金	2,203	2,203
利益剰余金	876	21,400
利益準備金	80	80
その他利益剰余金	956	21,320
繰越利益剰余金	956	21,320
<b>株主資本合計</b>	<b>172,226</b>	<b>194,503</b>
その他有価証券評価差額金	1,461	2,974
繰延ヘッジ損益	7,921	6,661
評価・換算差額等合計	6,459	3,687
<b>純資産の部合計</b>	<b>178,686</b>	<b>198,190</b>
<b>負債及び純資産の部合計</b>	<b>4,485,312</b>	<b>4,582,220</b>

## 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度		当事業年度	
	(自 至	2023年4月1日 2024年3月31日)	(自 至	2024年4月1日 2025年3月31日)
経常収益		122,754		124,735
信託報酬	1	5,081	1	6,224
資金運用収益	1	73,698	1	68,337
貸出金利息		50,039		47,114
有価証券利息配当金		976		943
コールローン利息		2,414		1,732
預け金利息		10,264		14,918
金利スワップ受入利息		9,031		3,617
その他の受入利息		972		10
役務取引等収益	1	28,716	1	24,583
受入為替手数料		307		319
その他の役務収益		28,409		24,263
その他業務収益		13,870		25,272
外国為替売買益		13,870		25,272
その他経常収益		1,387	1	317
貸倒引当金戻入益		1,059		-
償却債権取立益		0		0
その他の経常収益		327		317
経常費用		89,698		95,063
資金調達費用	2	40,982	2	46,231
預金利息		32,265		41,984
コールマネー利息		33		1,043
債券貸借取引支払利息		7		141
借入金利息		0		0
その他の支払利息		8,742		3,061
役務取引等費用	2	7,109	2	6,012
支払為替手数料		227		228
その他の役務費用		6,882		5,784
その他業務費用		518		-
国債等債券売却損		496		-
その他の業務費用		22		-
営業経費	2, 3	40,690	2, 3	42,592
その他経常費用		397		226
貸倒引当金繰入額		-		26
その他の経常費用		397		200
経常利益		33,055		29,671
特別損失		89		175
固定資産処分損		87		15
減損損失	4	1	4	159
税引前当期純利益		32,966		29,496
法人税、住民税及び事業税		7,860		6,300
法人税等調整額		632		919
法人税等合計		7,227		7,220
当期純利益		25,738		22,276

## 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							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	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	87,550	83,350	2,203	85,553	80	26,694	26,614	146,488
当期変動額								
当期純利益						25,738	25,738	25,738
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	25,738	25,738	25,738
当期末残高	87,550	83,350	2,203	85,553	80	956	876	172,226

	評価・換算差額等			純資産 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	1,617	1,475	3,093	143,395
当期変動額				
当期純利益				25,738
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	155	9,397	9,552	9,552
当期変動額合計	155	9,397	9,552	35,291
当期末残高	1,461	7,921	6,459	178,686

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							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	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	87,550	83,350	2,203	85,553	80	956	876	172,226
当期変動額								
当期純利益						22,276	22,276	22,276
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	22,276	22,276	22,276
当期末残高	87,550	83,350	2,203	85,553	80	21,320	21,400	194,503

	評価・換算差額等			純資産 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	1,461	7,921	6,459	178,686
当期変動額				
当期純利益				22,276
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	1,512	1,259	2,772	2,772
当期変動額合計	1,512	1,259	2,772	19,504
当期末残高	2,974	6,661	3,687	198,190

## キャッシュ・フロー計算書

(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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	32,966	29,496
減価償却費	2,383	3,142
減損損失	1	159
貸倒引当金の増減額( は減少)	1,059	26
賞与引当金の増減額( は減少)	731	13
役員賞与引当金の増減額( は減少)	2	40
睡眠預金払戻損失引当金の増減額( は減少)	98	41
前払年金費用の増減額( は増加)	381	191
資金運用収益	73,698	68,337
資金調達費用	40,982	46,231
有価証券関係損益( )	337	112
為替差損益( は益)	624	95
有形固定資産処分損益( は益)	1	0
無形固定資産処分損益( は益)	86	15
貸出金の純増( )減	149,354	527,344
預金の純増減( )	356,645	73,589
有利息預け金の純増( )減	26,174	121,632
コールローン等の純増( )減	8,205	2,920
コールマネー等の純増減( )	178	30,000
買入金銭債権の純増( )減	2,170	-
債券貸借取引受入担保金の純増減( )	5,607	9,018
外国為替(資産)の純増( )減	14,029	12,796
外国為替(負債)の純増減( )	446	164
未収信託報酬の純増( )減	182	454
信託勘定借の純増減( )	58,984	4,192
資金運用による収入	68,268	66,508
資金調達による支出	32,666	50,878
その他	19,934	10,766
小計	183,544	548,099
法人税等の支払額	6,363	9,833
法人税等の還付額	580	284
営業活動によるキャッシュ・フロー	177,761	538,549

(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)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の取得による支出	68,476	42,591
有価証券の売却による収入	-	12,478
有価証券の償還による収入	5,298	2,613
有形固定資産の取得による支出	251	307
無形固定資産の取得による支出	5,691	6,620
資産除去債務履行による支出	14	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	69,135	34,427
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
リース債務の返済による支出	8	8
財務活動によるキャッシュ・フロー	8	8
現金及び現金同等物に係る換算差額	132	12
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	108,750	504,100
現金及び現金同等物の期首残高	1,514,936	1,623,686
現金及び現金同等物の期末残高	1,623,686	2,127,787

## 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

有価証券の評価は、満期保有目的の債券については移動平均法による償却原価法（定額法）、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組合出資金等については主に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、全部純資産直入法により処理しております。

## 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。

なお、特定の市場リスク又は特定の信用リスクに関して金融資産及び金融負債を相殺した後の正味の資産又は負債を基礎として、当該金融資産及び金融負債のグループを単位とした時価を算定しております。

## 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、定額法を採用しております。また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3年～20年
その他	3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）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、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法により償却しております。

## 4．外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建資産及び負債は、決算日の為替相場による円換算額を付しております。

## 5．引当金の計上基準

## (1) 貸倒引当金

貸倒引当金は、予め定めている償却・引当基準に則り、次のとお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。

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。

また、直近の経済環境やリスク要因を勘案し、過去実績や個社の債務者区分に反映しきれない、特定のポートフォリオにおける蓋然性の高い将来の見通しに基づく予想損失については、総合的な判断を踏まえて必要と認められる金額を計上しております。

すべての債権は、自己査定基準に基づき、営業部門等の第一次査定部署が資産査定を実施し、当該部署から独立した審査部が査定結果を審査したうえで、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348百万円(前事業年度末は349百万円)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) 役員賞与引当金

役員賞与引当金は、役員(執行役員を含む、以下同じ)への賞与の支払いに備えるため、役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。

(4) 退職給付引当金

退職給付引当金は、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とおりであります。

過去勤務費用： その発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(11年)による定額法により損益処理

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(11年)による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から損益処理

(5) 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。

## 6. 収益の計上基準

(1) 収益の認識方法

顧客との契約から生じる収益(企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の範囲に含まれる金融商品に係る取引から生じる収益等を除く)は、その契約内容の取引の実態に応じて、契約ごとに識別した履行義務の充足状況に基づき認識しております。

(2) 主な取引における収益の認識

顧客との契約から生じる収益について、各項目における主な取引の内容及び履行義務の充足時期の判定は、次のとおりであります。

信託報酬には、主に委託者から信託された財産の管理、運用業務に係るサービス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、又はサービスが提供されている期間にわたり収益を認識しております。

為替業務収益には、主に国内外の送金の手数料が含まれており、関連するサービスが提供された時点で収益を認識しております。

投資信託関連業務収益には、主に投資信託の販売及び記録管理等の事務処理に係る手数料が含まれており、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ている期間にわたり収益を認識しております。

生損保関連業務収益には、保険商品の販売に係る代理店手数料が含まれており、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ている期間にわたり収益を認識しております。

不動産関連業務収益には、主に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が含まれており、原則として対象不動産の売買契約締結時に収益を認識しております。

## 7. ヘッジ会計の方法

## 金利リスク・ヘッジ

金融資産・負債から生じる金利リスクに対するヘッジ会計の方法として、「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）に規定する繰延ヘッジを適用しております。当該ヘッジについては、金利インデックス及び一定の金利改定期間ごとにグルーピングしてヘッジ対象を識別し、金利スワップ取引をヘッジ手段として指定しております。ヘッジ有効性評価の方法については、ヘッジ対象とヘッジ手段に関する重要な条件がほぼ同一となるようなヘッジ指定を行っているため、高い有効性があるとみなしており、これをもって有効性の判定に代えております。

個別ヘッジについても、当該個別ヘッジに係る有効性の評価をしております。

## 8. グループ通算制度の適用

受託者は、株式会社三井住友フィナンシャルグループを通算親会社とするグループ通算制度を適用しております。

## 9. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲は、現金、無利息預け金及び日本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) 当事業年度の財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
貸倒引当金	1,043百万円	1,069百万円

## (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情報

貸倒引当金は、貸出金を含むすべての債権について、自己査定基準に基づいて資産査定を実施し、債務者の信用リスクの状況に応じた債務者区分を判定したうえで、次のとおり計上しております。

- ・債務者区分ごとに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予想損失額を見込んで計上
- ・過去実績や個社の債務者区分に反映しきれない、特定のポートフォリオにおける蓋然性の高い将来の見通しに基づく予想損失については、総合的な判断を踏まえて必要と認められる金額を計上

これらの方法による貸倒引当金の計上については、次のような見積りの不確実性が存在するため、経営者による高度な判断が求められます。

- ・債務者区分判定における将来予測情報を含む定性的要因の勘案
- ・直近の経済環境やリスク要因を踏まえた将来の見通しに基づく予想損失の見積り手法と対象となるポートフォリオの決定

これらは経済環境等の変化によって影響を受ける可能性があり、翌事業年度の貸倒引当金の金額に重要な影響を与える可能性があります。

## 2. 固定資産の減損

## (1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
有形固定資産	1,503百万円	1,450百万円
無形固定資産	10,864百万円	14,296百万円
減損損失	1百万円	159百万円

## (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情報

減損の兆候がある固定資産については、減損損失の認識要否の判定を行い、認識が必要となった場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額には、固定資産の継続的使用と使用後の処分によって生ずると見込まれるキャッシュ・フローの現在価値である使用価値を使用しております。

減損損失の認識要否の判定及び使用価値の算出に使用する将来のキャッシュ・フロー、成長率については、経営者の見積りや判断、市場成長率等に基づき決定しており、使用価値の算出に使用する割引率については、市場金利やその他の市場環境に基づき決定しておりますが、これらは金融経済環境等の変化等によって影響を受ける可能性があり、見直しが必要となった場合、翌事業年度の減損損失の金額に重要な影響を与える可能性があります。

## 3. 退職給付費用及び退職給付債務

## (1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
前払年金費用	1,208百万円	1,400百万円
営業経費に含まれる退職給付費用	1,861百万円	1,741百万円

## (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情報

従業員の確定給付制度に係る退職給付費用及び退職給付債務は、割引率、退職率、将来の昇給率などの様々な仮定に基づき計上しております。

割引率は日本国債の利回り、退職率や将来の昇給率などの指標については過去の実績や直近の見通しに基づき決定しております。これらの決定にあたっては、経営者の高度な判断が求められ、見直しが必要となった場合、翌事業年度の退職給付費用、退職給付債務の金額に重要な影響を与える可能性があります。

## 4. 繰延税金資産

## (1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
繰延税金資産	4,153百万円	4,589百万円

## (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情報

一時差異等に係る税金の額は、将来の会計期間において回収または支払が見込まれない税金の額を除き、繰延税金資産又は繰延税金負債として計上しております。

そのうち繰延税金資産の回収可能性については、一時差異等のスケジューリングや課税所得を合理的に見積もって判断しておりますが、一時差異等のスケジューリングが変更になった場合や課税所得が見積りを下回ることとなった場合、または法人税率の引き下げ等の税制改正がなされた場合には、翌事業年度の繰延税金資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準の適用

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下、「法人税等会計基準」という。)を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、法人税等会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更に伴う財務諸表への影響はありません。

(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)、及び「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)等

(1)概要

当該会計基準等は、国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、すべてのリースを借手に対する金融の提供と捉え、使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る金利費用を別個に認識することを目的に改正されたものです。

(2)適用予定日

受託者は、当該会計基準等を2027年4月1日に開始する事業年度の期首から適用する予定であります。

(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。

## （貸借対照表関係）

1. 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とおりであります。なお、債権は、貸借対照表の「有価証券」中の社債（その元本の償還及び利息の支払の全部又は一部について保証しているものであって、当該社債の発行が有価証券の私募（金融商品取引法第2条第3項）によるものに限る。）、貸出金、外国為替、「その他資産」中の未収利息及び仮払金並びに支払承諾見返の各勘定に計上されるもの並びに注記されている有価証券の貸付けを行っている場合のその有価証券（使用貸借又は賃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日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
破産更生債権及びこれらに準ずる債権額	- 百万円	- 百万円
危険債権額	158百万円	152百万円
要管理債権額	- 百万円	- 百万円
三月以上延滞債権額	- 百万円	- 百万円
貸出条件緩和債権額	- 百万円	- 百万円
小計額	158百万円	152百万円
正常債権額	2,228,310百万円	1,693,545百万円
合計額	2,228,469百万円	1,693,698百万円

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並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、危険債権並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、三月以上延滞債権並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。

2. ローン・パーティシペーションで、「ローン・パーティシペーションの会計処理及び表示」（移管指針第1号 2024年7月1日）に基づいて、原債務者に対する貸出債権として会計処理した参加元本金額のうち、貸借対照表計上額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
貸出金	328,650百万円	327,734百万円

3. 担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
担保に供している資産		
有価証券	73,565百万円	64,966百万円
担保資産に対応する債務		
債券貸借取引受入担保金	73,187百万円	64,168百万円

上記のほか、為替決済等の取引の担保として、次のものを差し入れております。

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
貸出金	101,005百万円	-百万円
有価証券	4,996百万円	44,584百万円
現金預け金	10百万円	10百万円

また、その他の資産には、保証金が含まれておりますが、その金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
保証金	1,795百万円	1,833百万円

4. 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とおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
融資未実行残高	261,816百万円	262,886百万円
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	221,444百万円	233,656百万円

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受託者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、受託者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・有価証券等の担保を徴求するほか、契約後も定期的に予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。

5. 有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
減価償却累計額	1,987百万円	2,233百万円

6. 取締役との間の取引による取締役に対する金銭債権総額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
	66百万円	47百万円

7. 関係会社に対する金銭債権総額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
	322,024百万円	424,369百万円

8. 関係会社に対する金銭債務総額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
	480,852百万円	504,352百万円

## (損益計算書関係)

## 1. 関係会社との取引による収益

	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)
資金運用収益	20,485百万円	15,075百万円
信託報酬	486百万円	470百万円
役務取引等収益	7百万円	14百万円
その他経常収益	- 百万円	2百万円

## 2. 関係会社との取引による費用

	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)
資金調達費用	11百万円	1,087百万円
役務取引等費用	4,987百万円	3,613百万円
営業経費	2,351百万円	2,161百万円

## 3. 営業経費には、次のものを含んでおります。なお、研究開発費は発生しておりません。

	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)
給料・報酬	14,406百万円	15,907百万円
委託費	6,109百万円	6,020百万円
減価償却費	2,383百万円	3,142百万円

## 4. 減損損失

以下の資産について、回収可能価額と帳簿価額との差額を減損損失として特別損失に計上しております。

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

地域	用途	種類	減損損失額
-	-	ソフトウェア	1

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

地域	用途	種類	減損損失額
首都圏	共用資産	建物附属設備等	154
-	-	ソフトウェア	4

受託者は、継続的な収支の管理・把握を実施している各営業拠点をグルーピングの最小単位とし、本部・事務システム部門が入居する拠点に属する資産については、各業務部門単独での使用が合理的に認められる共用資産を個人金融部門とホールセール部門の両部門に配賦し、営業拠点と合わせてグルーピングを行う方法を採用しております。

また、遊休資産については、物件ごとにグルーピングの単位としております。なお、回収可能価額は使用価値により測定しており、遊休資産については、使用価値を零として減損損失額を算定しております。

## (株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

発行済株式の種類及び総数に関する事項

(単位:千株)

	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
普通株式	3,418	-	-	3,418	
無議決権株式	900	-	-	900	
合計	4,318	-	-	4,318	

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

発行済株式の種類及び総数に関する事項

(単位:千株)

	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
普通株式	3,418	-	-	3,418	
無議決権株式	900	-	-	900	
合計	4,318	-	-	4,318	

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	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)
現金預け金勘定	1,839,838百万円	2,465,571百万円
日本銀行への預け金を除く有利息預け金	216,151百万円	337,784百万円
現金及び現金同等物	1,623,686百万円	2,127,787百万円

## (リース取引関係)

## 1. ファイナンス・リース取引

## (1) 借手側

リース資産の内容

(ア)有形固定資産

車両であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

## 2. オペレーティング・リース取引

## (1) 借手側

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

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
1年内	61	61
1年超	117	56
合計	178	117

## (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

受託者では、銀行業務、信託業務、及び併営業務として不動産関連業務や証券代行業務等の金融サービスに係る事業を行っております。うち、銀行業務として、預金業務、貸付業務、内国為替業務及び外国為替業務等を、信託業務として、金銭信託業務、投資信託業務、金銭信託以外の金銭の信託業務、有価証券の信託業務及び包括信託を始めとするその他の信託業務を行っております。また、不動産関連業務として、不動産仲介業務、不動産コンサルティング業務、不動産鑑定業務、不動産アセットマネジメント業務等を行っているほか、証券代行業務として、株主名簿管理業務や株主総会関連の事務手続き・支援等を行っております。加えて、登録金融機関業務として、金融商品仲介業務、不動産信託受益権売買業務、投資信託の受益証券の募集及び私募の取扱い業務、有価証券管理業務を行っております。

受託者では、これらの事業において、預け金、貸出金、債券等の金融資産を保有するほか、預金等による資金調達を行っております。また、顧客のヘッジニーズに対応する目的のほか、預貸金業務等に係る市場リスクをコントロールする目的でデリバティブ取引を行っております。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

## 金融資産

受託者が保有する主な金融資産は、主として国内外の金融機関に対する預け金、コールローン、貸出金及び有価証券であります。これらはそれぞれ預け先、貸出先及び発行体等の財務状況の悪化等に起因して当該資産の価値が減少・滅失する信用リスクや金利、為替等の相場が変動することにより損失を被る市場リスク、市場の流動性の低下により適正な価格で希望する量の取引が困難となる市場流動性リスクに晒されております。これらのリスクにつきましては、後記の「(3)金融商品に係るリスク管理体制」で記載のとおり、適切に管理、運営しております。

## 金融負債

受託者が負う金融負債は、主として預金であります。預金は、主として国内の個人預金及び法人預金であります。金融負債につきましても、金融資産と同様に、市場リスクのほか、市場の混乱や信用力の低下等により資金の調達が困難となる資金流動性リスクに晒されております。これらのリスクにつきましては、後記の「(3)金融商品に係るリスク管理体制」で記載のとおり、適切に管理、運営しております。

## デリバティブ取引

受託者が取り扱っているデリバティブ取引には、金利、通貨に係るスワップ取引、通貨に係るオプション取引のほか、デリバティブが内包されている仕組預金や、これをヘッジする目的で保有するデリバティブ内包型の仕組債、他行預け金等があります。

受託者では、貸出金、預け金及び私募債に関わる金利リスクをヘッジ対象とし、金利スワップ取引をヘッジ手段とする、ヘッジ会計を適用しております。これらの取引につきましては、定期的にヘッジの有効性を評価しております。

デリバティブ取引に係る主要なリスクとしては、市場リスク、取引相手の財務状況の悪化等により契約が履行されなくなり損失を被る信用リスク、市場流動性リスク等があります。これらのリスクにつきましては、後記の「(3)金融商品に係るリスク管理体制」で記載のとおり、適切に管理、運営しております。

### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

受託者は、リスク管理に関する基本的事項を「統合的リスク管理基本方針」として制定しており、同基本方針に基づきリスク管理態勢を整備しております。取締役会はエグゼクティブ・コミッティによる統合的リスク管理体制の整備及び運用を監督し、エグゼクティブ・コミッティは統合的リスク管理の運営を行うサブ・コミッティとしてリスクマネジメント委員会を設置しております。また信用リスクに関する重要問題を協議・決定するための委員会として信用リスク委員会を、また受託者の資産と負債の管理に係る方針を決定するためにALM委員会をそれぞれ設置しております。

#### 信用リスクの管理

受託者は、信用リスクを「与信先の財務状況の悪化等のクレジットイベント（信用事由）に起因して、資産（オフ・バランス資産含む。）の価値が減少ないし滅失し、銀行が損失を被るリスク」と定義しており、クレジットポリシー及び関連する管理諸規程に従い、貸出金等について、与信ポートフォリオ管理に関する体制を整備し、与信リスクの適正水準でのコントロールに努めております。

#### (ア)信用リスクの管理体制

受託者では、投融資企画室が与信ポートフォリオの管理、運営方針等の企画・立案、実効性の高い信用リスク管理体制の実現に努め、定期的にエグゼクティブ・コミッティ及び信用リスク委員会等に信用リスク管理の状況について報告する体制としております。審査部は個別与信案件の審査等を担当し、内部監査部では、債務者信用格付や自己査定結果の正確性、信用リスク管理状況の適切性等の監査を行っております。

#### (イ)信用リスクの管理方法

個別与信あるいは与信ポートフォリオ全体のリスクを適切に管理するため、行内格付制度により、与信先あるいは与信案件ごとの信用リスクを適切に評価するとともに、信用リスクの計量化を行うことで、信用リスクを定量的に把握、管理しております。また融資審査や債務者モニタリングによる個別与信の管理に加え、与信ポートフォリオの健全性と収益性の中期的な維持・改善を図るために、次のとおり適切な信用リスクの管理を行っております。

##### ・自己資本の範囲内での適切なコントロール

信用リスクを自己資本対比許容可能な範囲内に収めるため、内部管理上の信用リスク資本の限度枠として信用リスク資本極度を設定するとともに、必要な部門・部に対してリスク資本の上限を設定して、定期的にその遵守状況をモニタリングする体制としております。

##### ・集中リスクの抑制

与信集中リスクは、顕在化した場合に銀行の自己資本を大きく毀損させる可能性があることから、特定の取引相手先に過度の信用リスクが集中しないよう、貸出時に個々の与信先に対して一定の残高基準を設定し、貸出実行後、定期的にモニタリングする体制としております。

##### ・問題債権の発生の抑制・圧縮

問題債権につきましては、信用リスク委員会等において定期的なレビューを実施すること等により、対応方針や、アクションプランを明確化したうえで、劣化防止・正常化の支援、回収・保全強化策の実施等、早期の対応に努めております。

#### 市場リスク・流動性リスクの管理

受託者は、市場リスクを「金利・為替・株式などの相場が変動することにより、金融商品の時価が変動し、損失を被るリスク」と定義しており、当該変動により生じるポジション・損失額について限度枠を設定して管理することとしております。また流動性リスクを「運用と調達の期間のミスマッチや予期せぬ資金の流出により、決済に必要な資金調達に支障を来したり、通常より著しく高い金利での調達を余儀なくされたりするリスク」と定義しており、資金ギャップ枠等を定めることにより管理することとしております。受託者は、市場リスク及び流動性リスクを受託者の業務計画の実施に必要な範囲で許容するが、マーケットの変動による収益をあげることを目標としないこと、また市場リスク及び流動性リスクを許容するにあたっては限度枠を設定し管理することを基本方針としております。

## (ア)市場リスク・流動性リスクの管理体制

受託者では、市場取引を行う業務部門から独立したリスク統括部が、市場リスク・流動性リスクの状況をモニタリングするとともに、定期的に取り締役会、エグゼクティブ・コミッティ等に報告を行っております。

## (イ)市場リスク・流動性リスクの管理方法

## ・市場リスクの管理

市場リスクにつきましては、ポジション枠及び損失ガイドラインを設定し、また流動性リスクにつきましては、資金ギャップ枠を設定し、定量的な管理を行っております。また市場リスクを自己資本対比許容可能な範囲内に収めるため、内部管理上の市場リスク資本の限度枠として市場リスク資本極度を設定するとともに、必要な部門・部に対して上限枠を設定して、定期的にその遵守状況をモニタリングする体制としております。

## ・市場リスクに係る定量的情報

受託者において、主要なリスク変数である金利リスクの影響を受ける主たる金融商品は、預け金、貸出金、有価証券、預金及びデリバティブ取引のうちの金利スワップ取引となっております。受託者では、これらの金融資産及び金融負債について、BPV(金利が1ベース・ポイント(0.01%)変化したときの時価評価変動額)を金利変動リスクの管理にあたっての定量的指標として利用しております。BPVは、対象の金融資産及び金融負債を、それぞれ金利期日に応じて残高を分解したうえで、金利以外のすべてのリスク変数が一定であることを仮定して算定しております。2025年3月31日現在のポートフォリオ全体でのBPVは43百万円(前事業年度末は24百万円)であります。なお、当該金額は金利を除くリスク変数が一定の場合を前提としており、金利とその他のリスク変数との相関は考慮しておりません。また1ベース・ポイント(0.01%)を超える金利変動が生じた場合には、算定額を超える影響が生じる可能性があります。

## ・流動性リスクの管理

受託者では、「資金ギャップ枠の管理」、「ストレステスト」、「コンティンジェンシー・プランの策定」等の枠組みで流動性リスクを管理しております。

資金ギャップとは運用期間と調達期間のミスマッチから発生する、今後必要となる資金調達額であり、ギャップの管理を行うことで、短期の資金調達に過度に依存することを回避することを目的としており、リスク統括部が流動性リスクに係る管理部署としてモニタリングを行い、定期的にエグゼクティブ・コミッティ及びAL委員会等に報告を行っております。また、業務計画の策定・運営等の際には、市場環境の悪化、邦銀の信用力低下、システムトラブル、風評リスクの高まり、その他受託者内外の諸要因による預金の大量流出を想定したストレステストを実施して、流動性リスク顕在化時の資金繰りへの影響を分析しております。加えて、コンティンジェンシー・プランとして、緊急時のアクションプランを取り纏めております。以上のモニタリングによる管理のほか、流動性補完体制として、親会社である株式会社三井住友銀行からの資金調達枠を確保しております。

## (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

金融商品の時価は、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：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価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) 時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債  
前事業年度（2024年3月31日現在）

（単位：百万円）

区分	貸借対照表計上額			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券				
其他有価証券	28,955	33,547	-	62,502
資産計	28,955	33,547	-	62,502
デリバティブ取引(*1)				
金利関連取引(*2)	-	16,851	-	16,851
通貨関連取引	-	1,673	(*3) 0	1,673
デリバティブ取引計	-	18,524	0	18,524

(\*1) 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。

なお、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きましては、( )で表示しております。

(\*2) ヘッジ会計を適用している取引となります。当該取引は、ヘッジ対象である貸出金等のキャッシュ・フローの固定化のためにヘッジ手段として指定した金利スワップ等であり、主に繰延ヘッジを適用しております。なお、これらのヘッジ関係に、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（実務対応報告第40号 2022年3月17日）を適用しております。

(\*3) 受託者ではレベル3に分類されるデリバティブを有しておりますが、他の金融機関とカバール取引を行っている為、純額では0円となります。

当事業年度(2025年3月31日現在)

(単位:百万円)

区分	貸借対照表計上額			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券				
其他有価証券	29,748	30,358	-	60,106
資産計	29,748	30,358	-	60,106
デリバティブ取引(*1)				
金利関連取引(*2)	-	12,063	-	12,063
通貨関連取引	-	(667)	(*3) 0	(667)
デリバティブ取引計	-	11,396	0	11,396

(\*1) 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。

なお、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きましては、( )で表示しております。

(\*2) ヘッジ会計を適用している取引となります。当該取引は、ヘッジ対象である貸出金等のキャッシュ・フローの固定化のためにヘッジ手段として指定した金利スワップ等であり、主に繰延ヘッジを適用しております。

(\*3) 受託者ではレベル3に分類されるデリバティブを有しておりますが、他の金融機関とカバール取引を行っているため、純額では0円となります。

## (2) 時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

コールローン、外国為替、コールマネー、債券貸借取引受入担保金、信託勘定借は、短期間で決済されるものが大半を占めており、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。

前事業年度(2024年3月31日現在)

(単位:百万円)

区分	時価				貸借対照表 計上額	差額
	レベル1	レベル2	レベル3	合計		
現金預け金(*)	1,654,060	181,365	-	1,835,425	1,839,833	4,407
有価証券						
満期保有目的の債券	197,892	12,975	-	210,867	211,795	927
貸出金					2,192,553	
貸倒引当金(*)					1,020	
	-	-	2,175,752	2,175,752	2,191,532	15,780
資産計	1,851,952	194,340	2,175,752	4,222,046	4,243,161	21,115
預金	-	3,636,467	-	3,636,467	3,636,724	257
負債計	-	3,636,467	-	3,636,467	3,636,724	257

(\*) 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、現金預け金に対する貸倒引当金につきましては、重要性が乏しいため、貸借対照表計上額から直接減額しております。

当事業年度(2025年3月31日現在)

(単位:百万円)

区分	時価				貸借対照表 計上額	差額
	レベル1	レベル2	レベル3	合計		
現金預け金(*)	2,127,787	336,241	-	2,464,029	2,465,570	1,540
有価証券						
満期保有目的の債券	234,417	12,681	-	247,098	252,114	5,016
貸出金					1,670,945	
貸倒引当金(*)					1,053	
	-	-	1,654,446	1,654,446	1,669,892	15,446
資産計	2,362,204	348,923	1,654,446	4,365,574	4,387,577	22,003
預金	-	3,709,959	-	3,709,959	3,710,314	354
負債計	-	3,709,959	-	3,709,959	3,710,314	354

(\*) 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、現金預け金に対する貸倒引当金につきましては、重要性が乏しいため、貸借対照表計上額から直接減額しております。

## (注1) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

資 産現金預け金

満期のない現金預け金については、当該取引の特性により、時価は帳簿価額と近似していると想定されるため、帳簿価額をもって時価としております。また、満期のある預け金については、期間に基づく市場金利で割り引いた現在価値を算定するなどしております。

現金及び日本銀行への預け金はレベル1に、その他の預け金は主にレベル2に分類しております。

一部の預け金につきましては、デリバティブを内包する仕組預け金となっており、一体経理するものにつきましては当該預け金の取引先である金融機関から提示された時価評価額を基に時価を算出しており、レベル2に分類しております。

有価証券

原則として、市場価格を基に算定した価額をもって時価としており、主に国債及び地方債はレベル1、それ以外の債券はレベル2に分類しております。

ただし、市場価格のない私募債等につきましては、将来キャッシュ・フローの見積額を、無リスク金利に一定の調整を加えたレートにて割り引いた現在価値をもって時価としており、レベル2に分類しております。また、市場価格のない投資信託につきましては、基準価額をもって時価としており、レベル2に分類しております。

貸出金

変動金利による貸出金につきましては、原則として時価は帳簿価額と近似していると想定されるため、当該帳簿価額をもって時価としております。固定金利による貸出金は、原則として将来キャッシュ・フローの見積額に対して、同様の新規貸出に適用されるレート等にて割り引いた現在価値をもって時価としております。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きましては、担保及び保証による回収見込み額等に基づいて貸倒見積額を算定しているため、時価は決算日における貸借対照表計上額から貸倒引当金を控除した金額に近似しており、当該価額を時価としております。

これらの取引につきましては、レベル3に分類しております。

負 債預金

要求払預金につきましては、当該取引の特性により、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。定期預金については、期間に基づく市場金利等で割り引いた現在価値をもって時価としております。一部の預金につきましては、デリバティブを内包する仕組預金となっており、一体経理するものにつきましては当該預金のカバー取引先である金融機関から提示された時価評価額を基に時価を算出しております。

これらの取引につきましては、レベル2に分類しております。

デリバティブ取引

デリバティブ取引につきましては、金利関連取引（金利スワップ等）、通貨関連取引（為替予約、為替スワップ、通貨オプション等）であり、将来キャッシュ・フローの割引現在価値やオプション価格計算モデル等により算出した価額をもって時価としており、取引相手の信用リスク等を調整しております。観察可能インプットを用いている場合又は観察できないインプットの影響が重要でない場合はレベル2としております。また重要な観察できないインプットを用いている場合は、レベル3としております。

(注2) 時価をもって貸借対照表価額とする金融資産及び金融負債のうちレベル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  
前事業年度(2024年3月31日現在)

区分	評価技法	重要な観察できないインプット	インプットの範囲
デリバティブ取引 通貨関連	オプション評価モデル	為替ボラティリティ	8.95% - 41.75%

当事業年度(2025年3月31日現在)

区分	評価技法	重要な観察できないインプット	インプットの範囲
デリバティブ取引 通貨関連	オプション評価モデル	為替ボラティリティ	9.59% - 41.75%

- (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  
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0円となることから、注記を省略しております。
- (3) 時価の評価プロセスの説明  
受託者は、時価算定統括部署にて時価の算定に関する方針、及び手続を定めており、これに沿って時価を算定しております。算定された時価は、独立した検証部署にて、時価の算定に用いられた時価評価モデル及びインプットの妥当性並びに時価のレベルの分類の適切性を検証しております。  
時価評価モデルには、観察可能なデータを可能な限り活用しております。なお、第三者から入手した相場価格を利用する場合には、時価評価に使用するインプットを用いて、受託者にて再計算した結果と比較等を行い、価格の妥当性を検証しております。
- (4) 重要な観察できないインプットを変化させた場合の時価に対する影響に関する説明  
ボラティリティ  
ボラティリティは、インプットや市場価格が、一定期間が経過した後どの程度変化すると予想されるかを示す指標です。ボラティリティは、過去の実績値又は第三者から提供された情報、並びにその他の分析手法に基づいて推計されており、主に、金利や外国為替相場等の水準の潜在的な変動を参照しているデリバティブの評価に用いられています。一般的に、ボラティリティの大幅な上昇(低下)は、時価の著しい上昇(下落)を生じさせます。

(注3) 組合出資金等の貸借対照表計上額は次のとおりであり、「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項及び「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項に従い、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「有価証券」には含めておりません。

(単位:百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
組合出資金等	1,135	1,046

(注4) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度(2024年3月31日現在)

(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 10年以内	10年超
預け金	1,683,199	152,685	-	739	-
コールローン	53,765	-	-	-	-
有価証券	916	24,607	199,498	38,847	9,559
満期保有目的の債券	-	15,898	196,015	-	-
その他有価証券のうち 満期があるもの	916	8,709	3,483	38,847	9,559
貸出金(*)	788,644	323,300	239,522	473,143	184,995
外国為替	31,536	-	-	-	-
合計	2,558,061	500,593	439,020	512,730	194,555

(\*) 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もの158百万円、期間の定めのないもの203,746百万円は含めておりません。

当事業年度(2025年3月31日現在)

(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 10年以内	10年超
預け金	2,200,657	186,698	74,865	37	-
コールローン	50,844	-	-	-	-
有価証券	790	171,152	94,636	38,094	8,848
満期保有目的の債券	-	161,484	90,747	-	-
その他有価証券のうち 満期があるもの	790	9,668	3,889	38,094	8,848
貸出金(*)	182,065	246,559	512,235	351,921	145,917
外国為替	18,739	-	-	-	-
合計	2,453,098	604,410	681,736	390,053	154,765

(\*) 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もの152百万円、期間の定めのないもの247,134百万円は含めておりません。

(注5) 預金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額  
前事業年度(2024年3月31日現在)

(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 10年以内	10年超
預金(*)	3,593,950	18,707	13,670	10,395	-
コールマネー	450,000	-	-	-	-
債券貸借取引受入担保金	73,187	-	-	-	-
外国為替	1,664	-	-	-	-
信託勘定借	77,434	-	-	-	-
合計	4,196,236	18,707	13,670	10,395	-

(\*) 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。

## 当事業年度(2025年3月31日現在)

(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 10年以内	10年超
預金(*)	3,676,535	17,532	7,476	8,769	-
コールマネー	480,000	-	-	-	-
債券貸借取引受入担保金	64,168	-	-	-	-
外国為替	1,500	-	-	-	-
信託勘定借	73,241	-	-	-	-
合計	4,295,445	17,532	7,476	8,769	-

(\*) 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。

## (有価証券関係)

## 1. 満期保有目的の債券

前事業年度(2024年3月31日現在)

	種類	貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が貸借対照表計上額 を超えるもの	国債	-	-	-
	地方債	17,000	17,027	27
	社債	7,985	8,000	14
	小計	24,985	25,027	41
時価が貸借対照表計上額 を超えないもの	国債	78,561	78,095	466
	地方債	103,257	102,769	487
	社債	4,991	4,975	15
	小計	186,809	185,840	969
合計		211,795	210,867	927

当事業年度(2025年3月31日現在)

	種類	貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が貸借対照表計上額 を超えるもの	国債	-	-	-
	地方債	-	-	-
	社債	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が貸借対照表計上額 を超えないもの	国債	109,550	107,656	1,893
	地方債	129,582	126,760	2,822
	社債	12,981	12,681	300
	小計	252,114	247,098	5,016
合計		252,114	247,098	5,016

## 2. その他有価証券

前事業年度（2024年3月31日現在）

	種類	貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 又は償却原価 (百万円)	差額 (百万円)
貸借対照表計上額が 取得原価又は償却原 価を超えるもの	債券	5,022	5,000	22
	地方債	-	-	-
	社債	5,022	5,000	22
	その他	5,005	4,896	109
	外国債券	5,005	4,896	109
	その他	-	-	-
	小計	10,028	9,896	131
貸借対照表計上額が 取得原価又は償却原 価を超えないもの	債券	44,883	46,827	1,944
	地方債	28,955	29,988	1,033
	社債	15,928	16,839	910
	その他	7,590	7,742	151
	外国債券	4,669	4,787	118
	その他	2,921	2,954	33
	小計	52,474	54,570	2,095
合計		62,502	64,466	1,964

当事業年度（2025年3月31日現在）

	種類	貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 又は償却原価 (百万円)	差額 (百万円)
貸借対照表計上額が 取得原価又は償却原 価を超えるもの	債券	-	-	-
	地方債	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	3,335	3,293	41
	外国債券	3,335	3,293	41
	その他	-	-	-
	小計	3,335	3,293	41
貸借対照表計上額が 取得原価又は償却原 価を超えないもの	債券	48,507	52,437	3,929
	地方債	29,748	31,988	2,240
	社債	18,759	20,448	1,688
	その他	8,263	8,502	239
	外国債券	5,430	5,557	127
	その他	2,833	2,945	111
	小計	56,771	60,939	4,168
合計		60,106	64,233	4,126

## 3. 事業年度中に売却した満期保有目的の債券

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

## 4. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度（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)
債券	12,478	-	496
地方債	12,478	-	496
社債	-	-	-
その他	-	-	-
合計	12,478	-	496

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

## 5. 保有目的を変更した有価証券

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

## 6. 減損処理を行った有価証券

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

満期保有目的の債券及びその他有価証券（時価をもって貸借対照表価額としていないものを除く）のうち、減損処理したものはありません。

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

満期保有目的の債券及びその他有価証券（時価をもって貸借対照表価額としていないものを除く）のうち、減損処理したものはありません。

(金銭の信託関係)  
該当ありません。

(その他有価証券評価差額金)  
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、次のとおりであります。

前事業年度(2024年3月31日現在)

	金額(百万円)
評価差額	1,964
その他有価証券	1,964
(+) 繰延税金資産	502
その他有価証券評価差額金	1,461

当事業年度(2025年3月31日現在)

	金額(百万円)
評価差額	4,126
その他有価証券	4,126
(+) 繰延税金資産	1,152
その他有価証券評価差額金	2,974

## (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、時価及び評価損益並びに当該時価の算定方法は次のとおりであります。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) 通貨関連取引

前事業年度(2024年3月31日現在)

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	為替予約				
	売建	379,522	-	35	35
	買建	382,216	-	1,708	1,708
	通貨オプション				
	売建	98,944	13,146	910	373
	買建	98,944	13,146	911	222
合計				1,673	1,824

(注) 1. 上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しております。

2. 時価の算定は、割引現在価値やオプション価格計算モデル等により算出した価額によっております。

当事業年度(2025年3月31日現在)

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	為替予約				
	売建	489,605	-	29	29
	買建	489,878	-	696	696
	通貨オプション				
	売建	96,500	11,988	1,017	172
	買建	96,500	11,988	1,017	44
合計				667	449

(注) 1. 上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しております。

2. 時価の算定は、割引現在価値やオプション価格計算モデル等により算出した価額によっております。

## 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並びに当該時価の算定方法は次のとおりであります。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) 金利関連取引

前事業年度（2024年3月31日現在）

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				
	受取固定・支払変動	預け金 貸出金	298,271	144,101	3,800
	受取変動・支払固定	コールローン その他有価証券 貸出金	449,776	443,777	20,652
	合計				16,851

(注) 主として「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)に基づき、繰延ヘッジによっております。

当事業年度（2025年3月31日現在）

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				
	受取固定・支払変動	預け金 貸出金	319,548	156,360	46
	受取変動・支払固定	コールローン その他有価証券 貸出金	308,513	308,513	12,110
	合計				12,063

(注) 主として「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)に基づき、繰延ヘッジによっております。

## (退職給付関係)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

受託者は、従業員の退職給付に充てるため、積立型の確定給付制度を設けております。  
また、従業員の退職等に対して割増退職金を支払う場合があります。

## 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	前事業年度	当事業年度
	(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	27,301	27,293
勤務費用	1,620	1,609
利息費用	255	335
数理計算上の差異の発生額	1,084	2,049
退職給付の支払額	799	563
過去勤務費用の発生額	-	-
退職給付債務の期末残高	27,293	26,627

## (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	前事業年度	当事業年度
	(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	24,325	25,424
期待運用収益	705	788
数理計算上の差異の発生額	255	748
事業主からの拠出額	1,448	1,932
退職給付の支払額	799	563
年金資産の期末残高	25,424	26,834

## (3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された前払年金費用の調整表

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
積立型制度の退職給付債務	27,293	26,627
年金資産	25,424	26,834
未積立退職給付債務	1,869	207
未認識数理計算上の差異	1,240	395
未認識過去勤務費用	1,837	1,588
貸借対照表に計上された資産と負債の純額	1,208	1,400

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
前払年金費用	1,208	1,400
貸借対照表に計上された資産と負債の純額	1,208	1,400

## (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	前事業年度	当事業年度
	(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)
勤務費用	1,620	1,609
利息費用	255	335
期待運用収益	705	788
数理計算上の差異の費用処理額	410	335
過去勤務費用の費用処理額	248	248
その他(臨時に支払った割増退職金等)	31	-
確定給付制度に係る退職給付費用	1,861	1,741

## (5) 年金資産に関する事項

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

区分	前事業年度	当事業年度
	(2024年3月31日現在)	(2025年3月31日現在)
株式	21.2%	21.1%
債券	53.1%	54.3%
その他	25.7%	24.6%
合計	100.0%	100.0%

## 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は、現在及び予想される年金資産の構成と、年金資産を構成する各資産の現在及び将来期待される長期の収益率を考慮して設定しております。

## (6) 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	前事業年度	当事業年度
	(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)
割引率	1.2%	1.9%
長期期待運用収益率	2.9%	3.1%

## 3. 確定拠出制度

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当ありません。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当ありません。

(ストック・オプション等関係)

該当ありません。

## （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日現在)	繰延税金資産	当事業年度 (2025年3月31日現在)	繰延税金負債
繰延税金資産				
税務上の繰越欠損金（注）	3,794百万円	税務上の繰越欠損金（注）	2,763百万円	
減損損失	4,924	減損損失	3,691	
貸倒引当金	319	貸倒引当金	337	
その他有価証券評価差額金	601	その他有価証券評価差額金	1,369	
その他	3,061	その他	3,129	
繰延税金資産小計	12,701	繰延税金資産小計	11,291	
税務上の繰越欠損金に係る 評価性引当額(注)	3,051	税務上の繰越欠損金に係る 評価性引当額(注)	1,912	
将来減算一時差異等の合計 に係る評価性引当額	945	将来減算一時差異等の合計 に係る評価性引当額	877	
評価性引当額小計	3,997	評価性引当額小計	2,789	
繰延税金資産合計	8,704	繰延税金資産合計	8,501	
繰延税金負債		繰延税金負債		
前払年金費用	370	前払年金費用	438	
繰延ヘッジ損益	4,143	繰延ヘッジ損益	3,437	
その他	37	その他	36	
繰延税金負債合計	4,550	繰延税金負債合計	3,912	
繰延税金資産（負債）の純額	4,153百万円	繰延税金資産（負債）の純額	4,589百万円	

（注）税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前事業年度（2024年3月31日現在）

（単位：百万円）

	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	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 （*）	-	-	105	-	969	2,718	3,794
評価性引当額	-	-	-	-	652	2,398	3,051
繰延税金資産	-	-	105	-	317	319	742

（\*）税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当事業年度（2025年3月31日現在）

（単位：百万円）

	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	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 （*）	-	-	-	526	618	1,619	2,763
評価性引当額	-	-	-	152	618	1,141	1,912
繰延税金資産	-	-	-	374	-	477	851

（\*）税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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の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日現在)		当事業年度 (2025年3月31日現在)
法定実効税率 (調整)	30.62%	法定実効税率 (調整)	30.62%
評価性引当額	8.56%	評価性引当額	4.50%
その他	0.14%	賃上げ促進税制による 税額控除	1.89%
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	21.92%	その他	0.25%
		税効果会計適用後の 法人税等の負担率	24.48%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産およ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となりました。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等については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資産は33百万円増加し、その他有価証券評価差額金は40百万円増加し、繰延ヘッジ損益は103百万円減少し、法人税等調整額は96百万円減少しております。

4. 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

受託者は、株式会社三井住友フィナンシャルグループを通算親会社とするグループ通算制度を適用しております。また、「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並びに開示を行っております。

(持分法損益等)

該当ありません。

(企業結合等関係)

該当ありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

該当ありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:百万円)

区分	前事業年度	当事業年度
	(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	122,754	124,735
うち信託報酬	5,081	6,224
うち役務取引等収益	28,716	24,583
為替業務	307	319
投資信託関連業務	7,354	8,558
生損保関連業務	2,290	2,053
不動産関連業務	16,833	11,507
その他	1,930	2,144

(注) 信託報酬は全事業部門から、為替業務は主に個人金融部門から、投資信託関連業務は主に個人金融部門から、生損保関連業務は個人金融部門から、不動産関連業務はホールセール部門から発生しております。なお、上表には「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)に基づく収益も含んでおります。

## (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

受託者の報告セグメントは、受託者の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会や経営会議(エグゼクティブ・コミッティ)が、経営資源の配分の決定や業績評価のために、定期的に経営成績等の報告を受ける対象となっているものであります。

それぞれの報告セグメントが担当する業務は以下のとおりであります。

個人金融部門 : 国内の個人を中心としたお客さまに対応した業務  
 ホールセール部門 : 国内の法人を中心とした不動産、証券代行等に対応した業務  
 その他本社 : 上記各部門に属さない業務等

## 2. 報告セグメントごとの利益又は損失の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

なお、資産につきましては、事業セグメント別の管理を行っておりません。

## 3. 報告セグメントごとの利益又は損失の金額に関する情報

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

	個人金融部門	ホールセール部門	その他本社	合計
業務粗利益	48,316	18,025	6,414	72,756
営業経費	14,302	6,026	19,607	39,936
業務純益	34,014	11,998	13,193	32,819

(注) 損失の場合には、金額頭部に を付しております。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	個人金融部門	ホールセール部門	その他本社	合計
業務粗利益	50,213	12,429	9,529	72,173
営業経費	14,986	6,000	20,898	41,885
業務純益	35,226	6,429	11,368	30,287

(注) 損失の場合には、金額頭部に を付しております。

## 4. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と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)

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

利益	金額
業務純益	32,819
退職給付会計未認識債務償却	659
与信関係費用	1,059
その他	164
損益計算書の経常利益	33,055

(注) 損失の場合には、金額頭部に を付しております。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

利益	金額
業務純益	30,287
退職給付会計未認識債務償却	584
与信関係費用	25
その他	5
損益計算書の経常利益	29,671

(注) 損失の場合には、金額頭部に を付しております。

## 関連情報

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

## 1. サービスごとの情報

報告セグメントごとの情報と類似しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 経常収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:百万円)

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連する主な報告セグメント名
株式会社三井住友銀行	20,980	その他本社

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

## 1. サービスごとの情報

報告セグメントごとの情報と類似しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 経常収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:百万円)

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連する主な報告セグメント名
株式会社三井住友銀行	15,562	その他本社

## 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

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

固定資産の減損損失は、報告セグメントに配分しておりません。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

固定資産の減損損失は、報告セグメントに配分しておりません。

## 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

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当ありません。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当ありません。

## 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当ありません。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当ありません。

関連当事者情報

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1. 関連当事者との取引

関連当事者との取引について記載すべき重要なものではありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

親会社情報

株式会社三井住友フィナンシャルグループ(東京、名古屋、ニューヨーク証券取引所に  
上場)

株式会社三井住友銀行(非上場)

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 関連当事者との取引

関連当事者との取引について記載すべき重要なものではありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

親会社情報

株式会社三井住友フィナンシャルグループ(東京、名古屋、ニューヨーク証券取引所に  
上場)

株式会社三井住友銀行(非上場)

## （1株当たり情報）

	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)
1株当たり純資産額	41,381円77銭	45,898円74銭
1株当たり当期純利益	5,960円68銭	5,158円98銭

（注）1．1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりであります。

なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

		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)
1株当たり当期純利益			
当期純利益	百万円	25,738	22,276
普通株主に帰属しない金額	百万円		
普通株式に係る当期純利益	百万円	25,738	22,276
普通株式の期中平均株式数	千株	4,318	4,318

2．1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

		前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
純資産の部の合計額	百万円	178,686	198,190
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円		
普通株式に係る期末の純資産額	百万円	178,686	198,190
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	4,318	4,318

## （重要な後発事象）

重要な後発事象について記載すべきものではありません。

附属明細表  
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	1,761	189	(153) 155	1,794	968	117	826
リース資産	38	6	-	45	26	8	18
建設仮勘定	5	82	6	80	-	-	80
その他の有形固定 資産	1,686	100	(0) 24	1,763	1,238	144	525
有形固定資産計	3,491	378	(154) 186	3,683	2,233	270	1,450
無形固定資産							
ソフトウェア	34,465	6,620	(4) 497	40,588	26,292	2,872	14,296
無形固定資産計	34,465	6,620	(4) 497	40,588	26,292	2,872	14,296

- (注) 1. 記載金額は、単位未満を切り捨てて表示しております。  
2. 当期減少額欄の( )内は減損損失額(内書き)であります。

## 社債明細表

該当ありません。

## 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	-	-	-	-
リース債務	22	20	1.18	2025年4月 ~2029年10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. リース債務の決算日後5年以内における返済額は次のとおりであります。

	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
リース債務 (百万円)	7	7	3	1	0

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。

(参考) なお、営業活動として資金調達を行っているコマーシャル・ペーパーの発行はありません。

## 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	1,043	1,069	-	1,043	1,069
一般貸倒引当金	1,038	1,065	-	1,038	1,065
個別貸倒引当金	4	4	-	4	4
うち非居住者 向け債権分	-	-	-	-	-
賞与引当金	2,461	2,448	2,448	13	2,448
役員賞与引当金	141	182	133	7	182
睡眠預金払戻損失引当金	945	904	136	809	904

(注) 当期減少額(その他)欄に記載の減少額は、全て洗替による取崩額によるものであります。

## ○ 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	6,562	2,987	6,562	-	2,987
未払法人税等	5,346	2,095	5,346	-	2,095
未払事業税	1,215	891	1,215	-	891

## 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 ) 主な資産及び負債の内容

当事業年度末(2025年3月31日現在)の主な資産及び負債の内容は、次のとおりであります。

## 資産の部

預け金 日本銀行への預け金2,120,152百万円、他の銀行への預け金342,105百万円であります。

その他の証券 外国証券8,765百万円、投資信託2,833百万円その他であります。

前払費用 営業経費819百万円であります。

未収収益 その他の役務収益4,788百万円、貸出金利息4,133百万円、金利スワップ受入利息4,125百万円その他であります。

その他の資産 保証金1,833百万円、仮払金372百万円その他であります。

## 負債の部

その他の預金 外貨預金1,473,271百万円、非居住者円預金143,251百万円その他であります。

未払費用 預金利息9,731百万円、金利スワップ支払利息3,603百万円、営業経費3,578百万円その他であります。

前受収益 その他の役務収益2百万円であります。

その他の負債 未払金1,769百万円、仮受金879百万円、預金利子諸税預り金763百万円その他であります。

## ( 3 ) その他

該当ありません。

## 独立監査人の監査報告書

2025年6月13日

株式会社S M B C信託銀行

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 秋 宗 勝 彦指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 大 森 敏 晃

## 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」に掲げられている株式会社S M B C信託銀行の2024年4月1日から2025年3月31日までの第40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、キャッシュ・フロー計算書、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、株式会社S M B C信託銀行の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事業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、「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、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。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、監査役及び監査役会の責任は、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並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、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、監査役及び監査役会に対して、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。

### 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受託者(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」に記載される 3 経理の状況 . 2025年3月期の経理の状況」を対象としたものです。

・ 2026年3月期の経理の状況

- 1．受託者の財務諸表は、「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並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．財務諸表その他の事項の金額については、百万円未満を切り捨てて表示しております。
- 3．受託者は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)及び当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人の監査証明を受けております。
- 4．受託者は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。
- 5．受託者は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みとして、具体的には、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、各種団体の行う研修に参加するなど、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更についての確に対応するための体制を整備しております。

## 1 財務諸表等

## (1) 財務諸表

## 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
<b>資産の部</b>		
現金預け金	3 2,465,571	3 2,803,076
現金	3,313	3,363
預け金	7 2,462,258	7 2,799,713
コールローン	7 50,844	7 69,185
有価証券	3 313,267	3 801,515
国債	109,550	535,265
地方債	159,330	155,730
社債	1 31,741	1 28,809
その他の証券	12,645	81,709
貸出金	1, 2, 4, 6 1,670,945	1, 2, 4, 6 1,707,295
手形貸付	32,328	5,609
証書貸付	1,391,347	1,437,627
当座貸越	247,269	264,058
外国為替	1, 7 18,739	1, 7 23,454
外国他店預け	18,739	23,454
その他資産	1 42,184	1 50,024
未決済為替貸	208	10
前払費用	819	900
未収収益	7 18,295	7 22,382
金融派生商品	7 20,168	7 22,423
金融商品等差入担保金	84	48
その他の資産	3, 7 2,607	3, 7 4,259
有形固定資産	5 1,450	5 1,546
建物	826	932
リース資産	18	21
建設仮勘定	80	5
その他の有形固定資産	525	587
無形固定資産	14,296	16,919
ソフトウェア	14,296	16,919
前払年金費用	1,400	1,682
繰延税金資産	4,589	4,726
貸倒引当金	1,069	498
資産の部合計	4,582,220	5,478,928

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
<b>負債の部</b>		
預金	3,710,314	3,900,729
当座預金	47,839	18,207
普通預金	1,796,335	1,751,453
定期預金	195,594	358,192
その他の預金	1,670,544	1,772,876
コールマネー	8 480,000	8 750,000
債券貸借取引受入担保金	3 64,168	3 346,130
外国為替	1,500	2,017
未払外国為替	1,500	2,017
信託勘定借	73,241	188,348
その他負債	51,270	64,541
未決済為替借	267	66
未払法人税等	2,987	6,455
未払費用	8 18,142	8 16,611
前受収益	2	1
金融派生商品	8 8,771	8 5,958
金融商品等受入担保金	8 15,915	8 17,451
リース債務	20	23
資産除去債務	1,007	1,071
その他の負債	8 4,157	8 16,901
賞与引当金	2,448	2,590
役員賞与引当金	182	179
睡眠預金払戻損失引当金	904	786
<b>負債の部合計</b>	<b>4,384,030</b>	<b>5,255,324</b>
<b>純資産の部</b>		
資本金	87,550	87,550
資本剰余金	85,553	85,553
資本準備金	83,350	83,350
その他資本剰余金	2,203	2,203
利益剰余金	21,400	47,813
利益準備金	80	80
その他利益剰余金	21,320	47,733
繰越利益剰余金	21,320	47,733
<b>株主資本合計</b>	<b>194,503</b>	<b>220,916</b>
その他有価証券評価差額金	2,974	8,592
繰延ヘッジ損益	6,661	11,279
評価・換算差額等合計	3,687	2,687
<b>純資産の部合計</b>	<b>198,190</b>	<b>223,603</b>
<b>負債及び純資産の部合計</b>	<b>4,582,220</b>	<b>5,478,928</b>

## 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度		当事業年度	
	(自 至	2024年4月1日 2025年3月31日)	(自 至	2025年4月1日 2026年3月31日)
経常収益		124,735		133,228
信託報酬	1	6,224	1	7,574
資金運用収益	1	68,337	1	81,922
貸出金利息		47,114		40,970
有価証券利息配当金		943		4,833
コールローン利息		1,732		1,351
預け金利息		14,918		34,508
金利スワップ受入利息		3,617		-
その他の受入利息		10		258
役務取引等収益	1	24,583	1	27,598
受入為替手数料		319		314
その他の役務収益		24,263		27,283
その他業務収益		25,272		15,329
外国為替売買益		25,272		15,329
その他経常収益	1	317	1	803
貸倒引当金戻入益		-		571
償却債権取立益		0		0
その他の経常収益		317		232
経常費用		95,063		97,570
資金調達費用	2	46,231	2	45,595
預金利息		41,984		39,106
コールマネー利息		1,043		4,164
債券貸借取引支払利息		141		1,458
借入金利息		0		1
金利スワップ支払利息		-		478
その他の支払利息		3,061		385
役務取引等費用	2	6,012	2	5,519
支払為替手数料		228		233
その他の役務費用		5,784		5,285
その他業務費用		-		600
国債等債券売却損		-		321
国債等債券償還損		-		72
その他の業務費用		-		205
営業経費	2, 3	42,592	2, 3	45,650
その他経常費用		226		204
貸倒引当金繰入額		26		-
その他の経常費用		200		204
経常利益		29,671		35,658
特別損失		175		169
固定資産処分損		15		58
減損損失	4	159	4	110
税引前当期純利益		29,496		35,488
法人税、住民税及び事業税		6,300		8,941
法人税等調整額		919		134
法人税等合計		7,220		9,075
当期純利益		22,276		26,412

## 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	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	87,550	83,350	2,203	85,553	80	956	876	172,226
当期変動額								
当期純利益						22,276	22,276	22,276
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	22,276	22,276	22,276
当期末残高	87,550	83,350	2,203	85,553	80	21,320	21,400	194,503

	評価・換算差額等			純資産 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	1,461	7,921	6,459	178,686
当期変動額				
当期純利益				22,276
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	1,512	1,259	2,772	2,772
当期変動額合計	1,512	1,259	2,772	19,504
当期末残高	2,974	6,661	3,687	198,190

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		利益剰余金 合計	
		資本準備金	その他 資本剰余金	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		
当期首残高	87,550	83,350	2,203	85,553	80	21,320	21,400	194,503
当期変動額								
当期純利益						26,412	26,412	26,412
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	26,412	26,412	26,412
当期末残高	87,550	83,350	2,203	85,553	80	47,733	47,813	220,916

	評価・換算差額等			純資産 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	2,974	6,661	3,687	198,190
当期変動額				
当期純利益				26,412
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	5,617	4,617	999	999
当期変動額合計	5,617	4,617	999	25,413
当期末残高	8,592	11,279	2,687	223,603

## キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	29,496	35,488
減価償却費	3,142	4,243
減損損失	159	110
貸倒引当金の増減額( は減少)	26	571
賞与引当金の増減額( は減少)	13	141
役員賞与引当金の増減額( は減少)	40	2
睡眠預金払戻損失引当金の増減額( は減少)	41	117
前払年金費用の増減額( は増加)	191	282
資金運用収益	68,337	81,922
資金調達費用	46,231	45,595
有価証券関係損益( )	112	496
為替差損益( は益)	95	3,481
有形固定資産処分損益( は益)	0	35
無形固定資産処分損益( は益)	15	22
貸出金の純増( )減	527,344	30,937
預金の純増減( )	73,589	190,415
有利息預け金の純増( )減	121,632	213,117
コールローン等の純増( )減	2,920	18,340
コールマネー等の純増減( )	30,000	270,000
債券貸借取引受入担保金の純増減( )	9,018	281,962
外国為替(資産)の純増( )減	12,796	4,714
外国為替(負債)の純増減( )	164	517
未収信託報酬の純増( )減	454	232
信託勘定借の純増減( )	4,192	115,107
資金運用による収入	66,508	76,672
資金調達による支出	50,878	50,451
その他	10,766	2,890
小計	548,099	618,536
法人税等の支払額	9,833	5,529
法人税等の還付額	284	226
営業活動によるキャッシュ・フロー	538,549	613,232

(単位: 百万円)

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026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	42,591	490,186
有価証券の売却による収入	12,478	1,253
有価証券の償還による収入	2,613	7,262
有形固定資産の取得による支出	307	369
有形固定資産の売却による収入	-	9
無形固定資産の取得による支出	6,620	6,910
資産除去債務履行による支出	-	7
投資活動によるキャッシュ・フロー	34,427	488,948
財務活動によるキャッシュ・フロー		
リース債務の返済による支出	8	6
財務活動によるキャッシュ・フロー	8	6
現金及び現金同等物に係る換算差額	12	109
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	504,100	124,387
現金及び現金同等物の期首残高	1,623,686	2,127,787
現金及び現金同等物の期末残高	2,127,787	2,252,174

## 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

有価証券の評価は、満期保有目的の債券については移動平均法による償却原価法（定額法）、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組合出資金等については主に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、全部純資産直入法により処理しております。

## 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。

なお、特定の市場リスク又は特定の信用リスクに関して金融資産及び金融負債を相殺した後の正味の資産又は負債を基礎として、当該金融資産及び金融負債のグループを単位とした時価を算定しております。

## 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、定額法を採用しております。また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3年～20年
その他	3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）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、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法により償却しております。

## 4．外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建資産及び負債は、決算日の為替相場による円換算額を付しております。

## 5．引当金の計上基準

## (1) 貸倒引当金

貸倒引当金は、予め定めている償却・引当基準に則り、次のとお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。

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。

また、直近の経済環境やリスク要因を勘案し、過去実績や個社の債務者区分に反映しきれない、特定のポートフォリオにおける蓋然性の高い将来の見通しに基づく予想損失については、総合的な判断を踏まえて必要と認められる金額を計上しております。

すべての債権は、自己査定基準に基づき、営業部門等の第一次査定部署が資産査定を実施し、当該部署から独立した審査部が査定結果を審査したうえで、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347百万円(前事業年度末は348百万円)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) 役員賞与引当金

役員賞与引当金は、役員(執行役員を含む、以下同じ)への賞与の支払いに備えるため、役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。

(4) 退職給付引当金

退職給付引当金は、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とおりであります。

過去勤務費用： その発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(11年)による定額法により損益処理

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(11年)による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から損益処理

(5) 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。

## 6. 収益の計上基準

(1) 収益の認識方法

顧客との契約から生じる収益(企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の範囲に含まれる金融商品に係る取引から生じる収益等を除く)は、その契約内容の取引の実態に応じて、契約ごとに識別した履行義務の充足状況に基づき認識しております。

(2) 主な取引における収益の認識

顧客との契約から生じる収益について、各項目における主な取引の内容及び履行義務の充足時期の判定は、次のとおりであります。

信託報酬には、主に委託者から信託された財産の管理、運用業務に係るサービス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、又はサービスが提供されている期間にわたり収益を認識しております。

為替業務収益には、主に国内外の送金の手数料が含まれており、関連するサービスが提供された時点で収益を認識しております。

投資信託関連業務収益には、主に投資信託の販売及び記録管理等の事務処理に係る手数料が含まれており、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ている期間にわたり収益を認識しております。

生損保関連業務収益には、保険商品の販売に係る代理店手数料が含まれており、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ている期間にわたり収益を認識しております。

不動産関連業務収益には、主に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が含まれており、原則として対象不動産の売買契約締結時に収益を認識しております。

## 7. ヘッジ会計の方法

## 金利リスク・ヘッジ

金融資産・負債から生じる金利リスクに対するヘッジ会計の方法として、「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）に規定する繰延ヘッジを適用しております。当該ヘッジについては、金利インデックス及び一定の金利改定期間ごとにグルーピングしてヘッジ対象を識別し、金利スワップ取引をヘッジ手段として指定しております。ヘッジ有効性評価の方法については、ヘッジ対象とヘッジ手段に関する重要な条件がほぼ同一となるようなヘッジ指定を行っているため、高い有効性があるとみなしており、これをもって有効性の判定に代えております。

個別ヘッジについても、当該個別ヘッジに係る有効性の評価をしております。

## 8. グループ通算制度の適用

受託者は、株式会社三井住友フィナンシャルグループを通算親会社とするグループ通算制度を適用しております。

## 9. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲は、現金、無利息預け金及び日本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) 当事業年度の財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
貸倒引当金	1,069百万円	498百万円

## (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情報

貸倒引当金は、貸出金を含むすべての債権について、自己査定基準に基づいて資産査定を実施し、債務者の信用リスクの状況に応じた債務者区分を判定したうえで、次のとおり計上しております。

- ・債務者区分ごとに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予想損失額を見込んで計上
- ・過去実績や個社の債務者区分に反映しきれない、特定のポートフォリオにおける蓋然性の高い将来の見通しに基づく予想損失については、総合的な判断を踏まえて必要と認められる金額を計上

これらの方法による貸倒引当金の計上については、次のような見積りの不確実性が存在するため、経営者による高度な判断が求められます。

- ・債務者区分判定における将来予測情報を含む定性的要因の勘案
- ・直近の経済環境やリスク要因を踏まえた将来の見通しに基づく予想損失の見積り手法と対象となるポートフォリオの決定

これらは経済環境等の変化によって影響を受ける可能性があり、翌事業年度の貸倒引当金の金額に重要な影響を与える可能性があります。

## 2. 固定資産の減損

## (1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
有形固定資産	1,450百万円	1,546百万円
無形固定資産	14,296百万円	16,919百万円
減損損失	159百万円	110百万円

## (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情報

減損の兆候がある固定資産については、減損損失の認識要否の判定を行い、認識が必要となった場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額には、固定資産の継続的使用と使用後の処分によって生ずると見込まれるキャッシュ・フローの現在価値である使用価値を使用しております。

減損損失の認識要否の判定及び使用価値の算出に使用する将来のキャッシュ・フロー、成長率については、経営者の見積りや判断、市場成長率等に基づき決定しており、使用価値の算出に使用する割引率については、市場金利やその他の市場環境に基づき決定しておりますが、これらは金融経済環境等の変化等によって影響を受ける可能性があり、見直しが必要となった場合、翌事業年度の減損損失の金額に重要な影響を与える可能性があります。

## 3. 退職給付費用及び退職給付債務

## (1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
前払年金費用	1,400百万円	1,682百万円
営業経費に含まれる退職給付費用	1,741百万円	1,707百万円

## (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情報

従業員の確定給付制度に係る退職給付費用及び退職給付債務は、割引率、退職率、将来の昇給率などの様々な仮定に基づき計上しております。

割引率は日本国債の利回り、退職率や将来の昇給率などの指標については過去の実績や直近の見通しに基づき決定しております。これらの決定にあたっては、経営者の高度な判断が求められ、見直しが必要となった場合、翌事業年度の退職給付費用、退職給付債務の金額に重要な影響を与える可能性があります。

## 4. 繰延税金資産

## (1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
繰延税金資産	4,589百万円	4,726百万円

## (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情報

一時差異等に係る税金の額は、将来の会計期間において回収または支払が見込まれない税金の額を除き、繰延税金資産又は繰延税金負債として計上しております。

そのうち繰延税金資産の回収可能性については、一時差異等のスケジューリングや課税所得を合理的に見積もって判断しておりますが、一時差異等のスケジューリングが変更になった場合や課税所得が見積りを下回ることとなった場合、または法人税率の引き下げ等の税制改正がなされた場合には、翌事業年度の繰延税金資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

## (未適用の会計基準等)

## 1. 「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)、及び「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)等

## (1) 概要

当該会計基準等は、国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、すべてのリースを借手に対する金融の提供と捉え、使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る金利費用を別個に認識することを目的に改正されたものです。

## (2) 適用予定日

受託者は、当該会計基準等を2027年4月1日に開始する事業年度の期首から適用する予定であります。

## (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。

## 2. 「後発事象に関する会計基準」(企業会計基準第41号 2026年1月9日)、及び「後発事象に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第35号 2026年1月9日)

## (1) 概要

当該会計基準等は、表現の見直し及び後発事象の評価期間の整理を行うとともに、財務諸表の公表の承認に関する注記を新たに求める等、後発事象に関する会計処理及び開示について定めたものです。

## (2) 適用予定日

受託者は、当該会計基準等を2027年4月1日に開始する事業年度の期首から適用する予定であります。

## （貸借対照表関係）

1. 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とおりであります。なお、債権は、貸借対照表の「有価証券」中の社債（その元本の償還及び利息の支払の全部又は一部について保証しているものであって、当該社債の発行が有価証券の私募（金融商品取引法第2条第3項）によるものに限る。）、貸出金、外国為替、「その他資産」中の未収利息及び仮払金並びに支払承諾見返の各勘定に計上されるもの並びに注記されている有価証券の貸付けを行っている場合のその有価証券（使用貸借又は賃貸借契約によるものに限る。）であります。

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
破産更生債権及びこれらに準ずる債権額	- 百万円	- 百万円
危険債権額	152百万円	16百万円
要管理債権額	- 百万円	- 百万円
三月以上延滞債権額	- 百万円	- 百万円
貸出条件緩和債権額	- 百万円	- 百万円
小計額	152百万円	16百万円
正常債権額	1,693,545百万円	1,734,787百万円
合計額	1,693,698百万円	1,734,804百万円

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並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、危険債権並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、三月以上延滞債権並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。

2. ローン・パーティシペーションで、「ローン・パーティシペーションの会計処理及び表示」（移管指針第1号 2024年7月1日）に基づいて、原債務者に対する貸出債権として会計処理した参加元本金額のうち、貸借対照表計上額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
貸出金	327,734百万円	183,774百万円

3. 担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
担保に供している資産		
有価証券	64,966百万円	346,128百万円
担保資産に対応する債務		
債券貸借取引受入担保金	64,168百万円	346,130百万円

上記のほか、為替決済等の取引の担保として、次のものを差し入れております。

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
有価証券	44,584百万円	61,867百万円
現金預け金	10百万円	10百万円

また、その他の資産には、保証金が含まれておりますが、その金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
保証金	1,833百万円	1,809百万円

4. 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とおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
融資未実行残高	262,886百万円	280,002百万円
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	233,656百万円	257,012百万円

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受託者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、受託者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・有価証券等の担保を徴求するほか、契約後も定期的に予め定めている行内手続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。

5. 有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
減価償却累計額	2,233百万円	2,408百万円

6. 取締役との間の取引による取締役に対する金銭債権総額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
	47百万円	39百万円

7. 関係会社に対する金銭債権総額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
	424,369百万円	669,467百万円

8. 関係会社に対する金銭債務総額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
	504,352百万円	775,989百万円

## （損益計算書関係）

## 1. 関係会社との取引による収益

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
資金運用収益	15,075百万円	23,480百万円
信託報酬	470百万円	411百万円
役務取引等収益	14百万円	10百万円
その他経常収益	2百万円	104百万円

## 2. 関係会社との取引による費用

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
資金調達費用	1,087百万円	4,727百万円
役務取引等費用	3,613百万円	3,048百万円
営業経費	2,161百万円	2,191百万円

## 3. 営業経費には、次のものを含んでおります。なお、研究開発費は発生しておりません。

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
給料・報酬	15,907百万円	16,285百万円
委託費	6,020百万円	6,347百万円
減価償却費	3,142百万円	4,243百万円

## 4. 減損損失

以下の資産について、回収可能価額と帳簿価額との差額を減損損失として特別損失に計上しております。

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

地域	用途	種類	減損損失額
首都圏	共用資産	建物附属設備等	154
-	-	ソフトウェア	4

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

（単位：百万円）

地域	用途	種類	減損損失額
首都圏	営業用店舗	建物附属設備等	88
-	-	ソフトウェア	22

受託者は、継続的な収支の管理・把握を実施している各営業拠点をグルーピングの最小単位とし、本部・事務システム部門が入居する拠点に属する資産については、各業務部門単独での使用が合理的に認められる共用資産をウェルスマネジメント部門とホールセール部門の両部門に配賦し、営業拠点と合わせてグルーピングを行う方法を採用しております。

また、遊休資産については、物件ごとにグルーピングの単位としております。なお、回収可能価額は使用価値により測定しており、遊休資産については、使用価値を零として減損損失額を算定しております。

## (株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

発行済株式の種類及び総数に関する事項

(単位:千株)

	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
普通株式	3,418	-	-	3,418	
無議決権株式	900	-	-	900	
合計	4,318	-	-	4,318	

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

発行済株式の種類及び総数に関する事項

(単位:千株)

	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数	摘要
普通株式	3,418	-	-	3,418	
無議決権株式	900	-	-	900	
合計	4,318	-	-	4,318	

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
現金預け金勘定	2,465,571百万円	2,803,076百万円
日本銀行への預け金を除く有利息預け金	337,784百万円	550,902百万円
現金及び現金同等物	2,127,787百万円	2,252,174百万円

## (リース取引関係)

## 1. ファイナンス・リース取引

## (1) 借手側

リース資産の内容

(ア)有形固定資産

車両であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

## 2. オペレーティング・リース取引

## (1) 借手側

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

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
1年内	61	56
1年超	56	-
合計	117	56

## (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

受託者では、銀行業務、信託業務のほか、併営業務として不動産関連業務などの金融サービスに係る事業を行っております。うち、銀行業務として、預金業務、貸付業務、内国為替業務及び外国為替業務等を、信託業務として、金銭信託業務、投資信託業務、金銭信託以外の金銭の信託業務、有価証券の信託業務及び包括信託を始めとするその他の信託業務を行っております。また、不動産関連業務として、不動産仲介業務、不動産コンサルティング業務、不動産鑑定業務、不動産アセットマネジメント業務等を行っております。加えて、登録金融機関業務として、金融商品仲介業務、不動産信託受益権売買業務、投資信託の受益証券の募集及び私募の取扱い業務、有価証券管理業務を行っております。

受託者では、これらの事業において、預け金、貸出金、債券等の金融資産を保有するほか、預金等による資金調達を行っております。また、顧客のヘッジニーズに対応する目的のほか、預貸金業務等に係る市場リスクをコントロールする目的でデリバティブ取引を行っております。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

## 金融資産

受託者が保有する主な金融資産は、主として国内外の金融機関に対する預け金、コールローン、貸出金及び有価証券であります。これらはそれぞれ預け先、貸出先及び発行体等の財務状況の悪化等に起因して当該資産の価値が減少・滅失する信用リスクや金利、為替等の相場が変動することにより損失を被る市場リスク、市場の流動性の低下により適正な価格で希望する量の取引が困難となる市場流動性リスクに晒されております。これらのリスクにつきましては、後記の「(3)金融商品に係るリスク管理体制」で記載のとおり、適切に管理、運営しております。

## 金融負債

受託者が負う金融負債は、主として預金であります。預金は、主として国内の個人預金及び法人預金であります。金融負債につきましても、金融資産と同様に、市場リスクのほか、市場の混乱や信用力の低下等により資金の調達が困難となる資金流動性リスクに晒されております。これらのリスクにつきましては、後記の「(3)金融商品に係るリスク管理体制」で記載のとおり、適切に管理、運営しております。

## デリバティブ取引

受託者が取り扱っているデリバティブ取引には、金利、通貨に係るスワップ取引、通貨に係るオプション取引のほか、デリバティブが内包されている仕組預金や、これをヘッジする目的で保有するデリバティブ内包型の仕組債、他行預け金等があります。

受託者では、貸出金、預け金及び有価証券に関わる金利リスクをヘッジ対象とし、金利スワップ取引をヘッジ手段とする、ヘッジ会計を適用しております。これらの取引につきましては、定期的にヘッジの有効性を評価しております。

デリバティブ取引に係る主要なリスクとしては、市場リスク、取引相手の財務状況の悪化等により契約が履行されなくなり損失を被る信用リスク、市場流動性リスク等があります。これらのリスクにつきましては、後記の「(3)金融商品に係るリスク管理体制」で記載のとおり、適切に管理、運営しております。

### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

受託者は、リスク管理に関する基本的事項を「統合的リスク管理基本方針」として制定しており、同基本方針に基づきリスク管理態勢を整備しております。取締役会はエグゼクティブ・コミッティによる統合的リスク管理体制の整備及び運用を監督し、エグゼクティブ・コミッティは統合的リスク管理の運営を行うサブ・コミッティとしてリスクマネジメント委員会を設置しております。また信用リスクに関する重要問題を協議・決定するための委員会として信用リスク委員会を、また受託者の資産と負債の管理に係る方針を決定するためにALM委員会をそれぞれ設置しております。

#### 信用リスクの管理

受託者は、信用リスクを「与信先の財務状況の悪化等のクレジットイベント（信用事由）に起因して、資産（オフ・バランス資産含む。）の価値が減少ないし滅失し、銀行が損失を被るリスク」と定義しており、クレジットポリシー及び関連する管理諸規程に従い、貸出金等について、与信ポートフォリオ管理に関する体制を整備し、与信リスクの適正水準でのコントロールに努めております。

#### (ア)信用リスクの管理体制

受託者では、投融資企画室が与信ポートフォリオの管理、運営方針等の企画・立案、実効性の高い信用リスク管理体制の実現に努め、定期的にエグゼクティブ・コミッティ及び信用リスク委員会等に信用リスク管理の状況について報告する体制としております。審査部は個別与信案件の審査等を担当し、内部監査部では、債務者信用格付や自己査定結果の正確性、信用リスク管理状況の適切性等の監査を行っております。

#### (イ)信用リスクの管理方法

個別与信あるいは与信ポートフォリオ全体のリスクを適切に管理するため、行内格付制度により、与信先あるいは与信案件ごとの信用リスクを適切に評価するとともに、信用リスクの計量化を行うことで、信用リスクを定量的に把握、管理しております。また融資審査や債務者モニタリングによる個別与信の管理に加え、与信ポートフォリオの健全性と収益性の中期的な維持・改善を図るために、次のとおり適切な信用リスクの管理を行っております。

##### ・自己資本の範囲内での適切なコントロール

信用リスクを自己資本対比許容可能な範囲内に収めるため、内部管理上の信用リスク資本の限度枠として信用リスク資本極度を設定するとともに、必要な部門・部に対してリスク資本の上限を設定して、定期的にその遵守状況をモニタリングする体制としております。

##### ・集中リスクの抑制

与信集中リスクは、顕在化した場合に銀行の自己資本を大きく毀損させる可能性があることから、特定の取引相手先に過度の信用リスクが集中しないよう、貸出時に個々の与信先に対して一定の残高基準を設定し、貸出実行後、定期的にモニタリングする体制としております。

##### ・問題債権の発生の抑制・圧縮

問題債権につきましては、信用リスク委員会等において定期的なレビューを実施すること等により、対応方針や、アクションプランを明確化したうえで、劣化防止・正常化の支援、回収・保全強化策の実施等、早期の対応に努めております。

#### 市場リスク・流動性リスクの管理

受託者は、市場リスクを「金利・為替・株式などの相場が変動することにより、金融商品の時価が変動し、損失を被るリスク」と定義しており、当該変動により生じるポジション・損失額について限度枠を設定して管理することとしております。また流動性リスクを「運用と調達の期間のミスマッチや予期せぬ資金の流出により、決済に必要な資金調達に支障を来したり、通常より著しく高い金利での調達を余儀なくされたりするリスク」と定義しており、資金ギャップ枠等を定めることにより管理することとしております。受託者は、市場リスク及び流動性リスクを受託者の業務計画の実施に必要な範囲で許容するが、マーケットの変動による収益をあげることを目標としないこと、また市場リスク及び流動性リスクを許容するにあたっては限度枠を設定し管理することを基本方針としております。

(ア)市場リスク・流動性リスクの管理体制

受託者では、市場取引を行う業務部門から独立したリスク統括部が、市場リスク・流動性リスクの状況をモニタリングするとともに、定期的に取り締役会、エグゼクティブ・コミッティ等に報告を行っております。

(イ)市場リスク・流動性リスクの管理方法

・市場リスクの管理

市場リスクにつきましては、ポジション枠及び損失ガイドラインを設定し、また流動性リスクにつきましては、資金ギャップ枠を設定し、定量的な管理を行っております。また市場リスクを自己資本対比許容可能な範囲内に収めるため、内部管理上の市場リスク資本の限度枠として市場リスク資本極度を設定するとともに、必要な部門・部に対して上限枠を設定して、定期的にその遵守状況をモニタリングする体制としております。

・市場リスクに係る定量的情報

受託者において、主要なリスク変数である金利リスクの影響を受ける主たる金融商品は、預け金、貸出金、有価証券、預金及びデリバティブ取引のうちの金利スワップ取引となっております。受託者では、これらの金融資産及び金融負債について、BPV（金利が1ベース・ポイント（0.01%）変化したときの時価評価変動額）を金利変動リスクの管理にあたっての定量的指標として利用しております。BPVは、対象の金融資産及び金融負債を、それぞれ金利期日に応じて残高を分解したうえで、金利以外のすべてのリスク変数が一定であることを仮定して算定しております。2026年3月31日現在のポートフォリオ全体でのBPVは119百万円（前事業年度末は43百万円）であります。なお、当該金額は金利を除くリスク変数が一定の場合を前提としており、金利とその他のリスク変数との相関は考慮しておりません。また1ベース・ポイント（0.01%）を超える金利変動が生じた場合には、算定額を超える影響が生じる可能性があります。

・流動性リスクの管理

受託者では、「資金ギャップ枠の管理」、「ストレステスト」、「コンティンジェンシー・プランの策定」等の枠組みで流動性リスクを管理しております。

資金ギャップとは運用期間と調達期間のミスマッチから発生する、今後必要となる資金調達額であり、ギャップの管理を行うことで、短期の資金調達に過度に依存することを回避することを目的としており、リスク統括部が流動性リスクに係る管理部署としてモニタリングを行い、定期的にエグゼクティブ・コミッティ及びAL委員会等に報告を行っております。また、業務計画の策定・運営等の際には、市場環境の悪化、邦銀の信用力低下、システムトラブル、風評リスクの高まり、その他受託者内外の諸要因による預金の大量流出を想定したストレステストを実施して、流動性リスク顕在化時の資金繰りへの影響を分析しております。加えて、コンティンジェンシー・プランとして、緊急時のアクションプランを取り纏めております。以上のモニタリングによる管理のほか、流動性補完体制として、親会社である株式会社三井住友銀行からの資金調達枠を確保しております。

(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

金融商品の時価は、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：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価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) 時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債  
前事業年度（2025年3月31日現在）

（単位：百万円）

区分	貸借対照表計上額			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券				
其他有価証券	29,748	30,358	-	60,106
資産計	29,748	30,358	-	60,106
デリバティブ取引(*1)				
金利関連取引(*2)	-	12,063	-	12,063
通貨関連取引	-	(667)	(*3) 0	(667)
デリバティブ取引計	-	11,396	0	11,396

(\*1) 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。

なお、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きましては、( )で表示しております。

(\*2) ヘッジ会計を適用している取引となります。

(\*3) 受託者ではレベル3に分類されるデリバティブを有しておりますが、他の金融機関とカバー取引を行っているため、純額では0円となります。

当事業年度(2026年3月31日現在)

(単位:百万円)

区分	貸借対照表計上額			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券				
其他有価証券	206,186	24,160	-	230,347
資産計	206,186	24,160	-	230,347
デリバティブ取引(*1)				
金利関連取引(*2)	-	16,947	-	16,947
通貨関連取引	-	(483)	(*3) 0	(483)
デリバティブ取引計	-	16,464	0	16,464

(\*1) 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。

なお、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きましては、( )で表示しております。

(\*2) ヘッジ会計を適用している取引となります。

(\*3) 受託者ではレベル3に分類されるデリバティブを有しておりますが、他の金融機関とカー取引を行っているため、純額では0円となります。

## (2) 時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

コールローン、外国為替、コールマネー、債券貸借取引受入担保金、信託勘定借は、短期間で決済されるものが大半を占めており、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。

前事業年度(2025年3月31日現在)

(単位:百万円)

区分	時価				貸借対照表計上額	差額
	レベル1	レベル2	レベル3	合計		
現金預け金(*)	2,127,787	336,241	-	2,464,029	2,465,570	1,540
有価証券						
満期保有目的の債券	234,417	12,681	-	247,098	252,114	5,016
貸出金					1,670,945	
貸倒引当金(*)					1,053	
	-	-	1,654,446	1,654,446	1,669,892	15,446
資産計	2,362,204	348,923	1,654,446	4,365,574	4,387,577	22,003
預金	-	3,709,959	-	3,709,959	3,710,314	354
負債計	-	3,709,959	-	3,709,959	3,710,314	354

(\*) 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、現金預け金に対する貸倒引当金につきましては、重要性が乏しいため、貸借対照表計上額から直接減額しております。

当事業年度(2026年3月31日現在)

(単位:百万円)

区分	時価				貸借対照表計上額	差額
	レベル1	レベル2	レベル3	合計		
現金預け金(*)	2,252,174	550,695	-	2,802,870	2,803,076	206
有価証券						
満期保有目的の債券	476,016	82,419	-	558,436	567,668	9,232
貸出金					1,707,295	
貸倒引当金(*)					494	
	-	-	1,680,165	1,680,165	1,706,800	26,634
資産計	2,728,191	633,114	1,680,165	5,041,471	5,077,545	36,074
預金	-	3,900,673	-	3,900,673	3,900,729	56
負債計	-	3,900,673	-	3,900,673	3,900,729	56

(\*) 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、現金預け金に対する貸倒引当金につきましては、重要性が乏しいため、貸借対照表計上額から直接減額しております。

## (注1) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

資 産現金預け金

満期のない現金預け金については、当該取引の特性により、時価は帳簿価額と近似していると想定されるため、帳簿価額をもって時価としております。また、満期のある預け金については、期間に基づく市場金利で割り引いた現在価値を算定するなどしております。

現金及び日本銀行への預け金はレベル1に、その他の預け金は主にレベル2に分類しております。

一部の預け金につきましては、デリバティブを内包する仕組預け金となっており、一体経理するものにつきましては当該預け金の取引先である金融機関から提示された時価評価額を基に時価を算出しており、レベル2に分類しております。

有価証券

原則として、市場価格を基に算定した価額をもって時価としており、主に国債及び地方債はレベル1、それ以外の債券はレベル2に分類しております。

ただし、市場価格のない私募債等につきましては、将来キャッシュ・フローの見積額を、無リスク金利に一定の調整を加えたレートにて割り引いた現在価値をもって時価としており、レベル2に分類しております。また、市場価格のない投資信託につきましては、基準価額をもって時価としており、レベル2に分類しております。

貸出金

変動金利による貸出金につきましては、原則として時価は帳簿価額と近似していると想定されるため、当該帳簿価額をもって時価としております。固定金利による貸出金は、原則として将来キャッシュ・フローの見積額に対して、同様の新規貸出に適用されるレート等にて割り引いた現在価値をもって時価としております。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きましては、担保及び保証による回収見込み額等に基づいて貸倒見積額を算定しているため、時価は決算日における貸借対照表計上額から貸倒引当金を控除した金額に近似しており、当該価額を時価としております。

これらの取引につきましては、レベル3に分類しております。

負 債預金

要求払預金につきましては、当該取引の特性により、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。定期預金については、期間に基づく市場金利等で割り引いた現在価値をもって時価としております。一部の預金につきましては、デリバティブを内包する仕組預金となっており、一体経理するものにつきましては当該預金のカバー取引先である金融機関から提示された時価評価額を基に時価を算出しております。

これらの取引につきましては、レベル2に分類しております。

デリバティブ取引

デリバティブ取引につきましては、金利関連取引(金利スワップ等)、通貨関連取引(為替予約、為替スワップ、通貨オプション等)であり、将来キャッシュ・フローの割引現在価値やオプション価格計算モデル等により算出した価額をもって時価としており、取引相手の信用リスク等を調整しております。観察可能インプットを用いている場合又は観察できないインプットの影響が重要でない場合はレベル2としております。また重要な観察できないインプットを用いている場合は、レベル3としております。

(注2) 時価をもって貸借対照表価額とする金融資産及び金融負債のうちレベル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  
前事業年度(2025年3月31日現在)

区分	評価技法	重要な観察できないインプット	インプットの範囲
デリバティブ取引 通貨関連	オプション評価モデル	為替ボラティリティ	9.59% - 41.75%

当事業年度(2026年3月31日現在)

区分	評価技法	重要な観察できないインプット	インプットの範囲
デリバティブ取引 通貨関連	オプション評価モデル	為替ボラティリティ	10.47% - 41.73%

- (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  
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0円となることから、注記を省略しております。
- (3) 時価の評価プロセスの説明  
受託者は、時価算定統括部署にて時価の算定に関する方針、及び手続を定めており、これに沿って時価を算定しております。算定された時価は、独立した検証部署にて、時価の算定に用いられた時価評価モデル及びインプットの妥当性並びに時価のレベルの分類の適切性を検証しております。  
時価評価モデルには、観察可能なデータを可能な限り活用しております。なお、第三者から入手した相場価格を利用する場合には、時価評価に使用するインプットを用いて、受託者にて再計算した結果と比較等を行い、価格の妥当性を検証しております。
- (4) 重要な観察できないインプットを変化させた場合の時価に対する影響に関する説明  
ボラティリティ  
ボラティリティは、インプットや市場価格が、一定期間が経過した後どの程度変化すると予想されるかを示す指標です。ボラティリティは、過去の実績値又は第三者から提供された情報、並びにその他の分析手法に基づいて推計されており、主に、金利や外国為替相場等の水準の潜在的な変動を参照しているデリバティブの評価に用いられています。一般的に、ボラティリティの大幅な上昇(低下)は、時価の著しい上昇(下落)を生じさせます。

(注3) 組合出資金等の貸借対照表計上額は次のとおりであり、「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項及び「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項に従い、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「有価証券」には含めておりません。

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
組合出資金等	1,046	3,499

(注4) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度(2025年3月31日現在)

(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 10年以内	10年超
預け金	2,200,657	186,698	74,865	37	-
コールローン	50,844	-	-	-	-
有価証券	790	171,152	94,636	38,094	8,848
満期保有目的の債券	-	161,484	90,747	-	-
その他有価証券のうち 満期があるもの	790	9,668	3,889	38,094	8,848
貸出金(*)	182,065	246,559	512,235	351,921	145,917
外国為替	18,739	-	-	-	-
合計	2,453,098	604,410	681,736	390,053	154,765

(\*) 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もの152百万円、期間の定めのないもの247,134百万円は含めておりません。

当事業年度(2026年3月31日現在)

(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 10年以内	10年超
預け金	2,328,785	239,835	111,175	119,917	-
コールローン	69,185	-	-	-	-
有価証券	23,591	239,820	249,166	234,516	78,074
満期保有目的の債券	15,898	237,015	245,818	-	69,871
その他有価証券のうち 満期があるもの	7,693	2,805	3,348	234,516	8,202
貸出金(*)	197,729	195,156	585,179	330,505	144,969
外国為替	23,454	-	-	-	-
合計	2,642,747	674,811	945,522	684,939	223,044

(\*) 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もの16百万円、期間の定めのないもの264,058百万円は含めておりません。

(注5) 預金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額  
前事業年度(2025年3月31日現在)

(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 10年以内	10年超
預金(*)	3,676,535	17,532	7,476	8,769	-
コールマネー	480,000	-	-	-	-
債券貸借取引受入担保金	64,168	-	-	-	-
外国為替	1,500	-	-	-	-
信託勘定借	73,241	-	-	-	-
合計	4,295,445	17,532	7,476	8,769	-

(\*) 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。

## 当事業年度(2026年3月31日現在)

(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 10年以内	10年超
預金(*)	3,869,159	15,062	4,761	11,746	-
コールマネー	750,000	-	-	-	-
債券貸借取引受入担保金	346,130	-	-	-	-
外国為替	2,017	-	-	-	-
信託勘定借	188,348	-	-	-	-
合計	5,155,656	15,062	4,761	11,746	-

(\*) 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。

## (有価証券関係)

## 1. 満期保有目的の債券

前事業年度(2025年3月31日現在)

	種類	貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が貸借対照表計上額 を超えるもの	国債	-	-	-
	地方債	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	外国債券	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が貸借対照表計上額 を超えないもの	国債	109,550	107,656	1,893
	地方債	129,582	126,760	2,822
	社債	12,981	12,681	300
	その他	-	-	-
	外国債券	-	-	-
	小計	252,114	247,098	5,016
合計		252,114	247,098	5,016

当事業年度(2026年3月31日現在)

	種類	貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が貸借対照表計上額 を超えるもの	国債	-	-	-
	地方債	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	7,994	8,002	7
	外国債券	7,994	8,002	7
	小計	7,994	8,002	7
時価が貸借対照表計上額 を超えないもの	国債	355,211	349,334	5,876
	地方債	129,598	126,682	2,916
	社債	12,986	12,611	375
	その他	61,877	61,805	71
	外国債券	61,877	61,805	71
	小計	559,674	550,433	9,240
合計		567,668	558,436	9,232

## 2. その他有価証券

前事業年度(2025年3月31日現在)

	種類	貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 又は償却原価 (百万円)	差額 (百万円)
貸借対照表計上額が 取得原価又は償却原 価を超えるもの	債券	-	-	-
	国債	-	-	-
	地方債	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	3,335	3,293	41
	外国債券	3,335	3,293	41
	その他	-	-	-
	小計	3,335	3,293	41
貸借対照表計上額が 取得原価又は償却原 価を超えないもの	債券	48,507	52,437	3,929
	国債	-	-	-
	地方債	29,748	31,988	2,240
	社債	18,759	20,448	1,688
	その他	8,263	8,502	239
	外国債券	5,430	5,557	127
	その他	2,833	2,945	111
	小計	56,771	60,939	4,168
合計		60,106	64,233	4,126

当事業年度(2026年3月31日現在)

	種類	貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 又は償却原価 (百万円)	差額 (百万円)
貸借対照表計上額が 取得原価又は償却原 価を超えるもの	債券	-	-	-
	国債	-	-	-
	地方債	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	921	919	1
	外国債券	921	919	1
	その他	-	-	-
	小計	921	919	1
貸借対照表計上額が 取得原価又は償却原 価を超えないもの	債券	222,009	233,492	11,482
	国債	180,054	185,551	5,497
	地方債	26,132	28,794	2,662
	社債	15,823	19,146	3,323
	その他	7,416	7,705	289
	外国債券	7,416	7,705	289
	その他	-	-	-
	小計	229,425	241,197	11,772
合計		230,347	242,117	11,770

## 3. 事業年度中に売却した満期保有目的の債券

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当ありません。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当ありません。

## 4. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当ありません。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026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)
債券	2,873	-	321
国債	-	-	-
地方債	2,873	-	321
社債	-	-	-
合計	2,873	-	321

5. 保有目的を変更した有価証券  
前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)  
該当ありません。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)  
該当ありません。

6. 減損処理を行った有価証券  
前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)  
満期保有目的の債券及びその他有価証券(時価をもって貸借対照表価額としていないものを除く)のうち、減損処理したものはありません。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)  
満期保有目的の債券及びその他有価証券(時価をもって貸借対照表価額としていないものを除く)のうち、減損処理したものはありません。

(金銭の信託関係)  
該当ありません。

(その他有価証券評価差額金)  
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、次のとおりであります。

前事業年度(2025年3月31日現在)

	金額(百万円)
評価差額	4,126
その他有価証券	4,126
(+) 繰延税金資産	1,152
その他有価証券評価差額金	2,974

当事業年度(2026年3月31日現在)

	金額(百万円)
評価差額	11,770
その他有価証券	11,770
(+) 繰延税金資産	3,178
その他有価証券評価差額金	8,592

## (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とおりであります。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) 通貨関連取引

前事業年度(2025年3月31日現在)

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	為替予約				
	売建	489,605	-	29	29
	買建	489,878	-	696	696
	通貨オプション				
	売建	96,500	11,988	1,017	172
	買建	96,500	11,988	1,017	44
合計				667	449

(注) 1. 上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しております。

2. 時価の算定は、割引現在価値やオプション価格計算モデル等により算出した価額によっております。

当事業年度(2026年3月31日現在)

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	為替予約				
	売建	510,067	-	239	239
	買建	510,301	-	243	243
	通貨オプション				
	売建	108,768	10,210	756	52
	買建	108,768	10,210	756	144
合計				483	286

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

## 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とおりであります。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) 金利関連取引

前事業年度（2025年3月31日現在）

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				
	受取固定・支払変動	預け金 貸出金	319,548	156,360	46
	受取変動・支払固定	コールローン 其他有価証券 貸出金	308,513	308,513	12,110
	合計				12,063

(注) 主として「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）に基づき、繰延ヘッジによっております。

当事業年度（2026年3月31日現在）

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				
	受取固定・支払変動	預け金 貸出金	447,001	206,430	391
	受取変動・支払固定	コールローン 其他有価証券 預け金 貸出金	465,149	460,149	17,339
	合計				16,947

(注) 「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）等に基づき、繰延ヘッジによっております。

## (退職給付関係)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

受託者は、従業員の退職給付に充てるため、積立型の確定給付制度を設けております。  
また、従業員の退職等に対して割増退職金を支払う場合があります。

## 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	前事業年度	当事業年度
	(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
退職給付債務の期首残高	27,293	26,627
勤務費用	1,609	1,570
利息費用	335	502
数理計算上の差異の発生額	2,049	1,740
退職給付の支払額	563	717
過去勤務費用の発生額	-	-
退職給付債務の期末残高	26,627	26,242

## (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	前事業年度	当事業年度
	(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
年金資産の期首残高	25,424	26,834
期待運用収益	788	831
数理計算上の差異の発生額	748	963
事業主からの拠出額	1,932	1,990
退職給付の支払額	563	717
年金資産の期末残高	26,834	27,975

## (3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された前払年金費用の調整表

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
積立型制度の退職給付債務	26,627	26,242
年金資産	26,834	27,975
未積立退職給付債務	207	1,733
未認識数理計算上の差異	395	1,390
未認識過去勤務費用	1,588	1,340
貸借対照表に計上された資産と負債の純額	1,400	1,682

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
前払年金費用	1,400	1,682
貸借対照表に計上された資産と負債の純額	1,400	1,682

## (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	前事業年度	当事業年度
	(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
勤務費用	1,609	1,570
利息費用	335	502
期待運用収益	788	831
数理計算上の差異の費用処理額	335	217
過去勤務費用の費用処理額	248	248
その他(臨時に支払った割増退職金等)	-	-
確定給付制度に係る退職給付費用	1,741	1,707

## (5) 年金資産に関する事項

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

区分	前事業年度	当事業年度
	(2025年3月31日現在)	(2026年3月31日現在)
株式	21.1%	8.0%
債券	54.3%	54.8%
その他	24.6%	37.2%
合計	100.0%	100.0%

## 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は、現在及び予想される年金資産の構成と、年金資産を構成する各資産の現在及び将来期待される長期の収益率を考慮して設定しております。

## (6) 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	前事業年度	当事業年度
	(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
割引率	1.9%	2.8%
長期期待運用収益率	3.1%	3.1%

## 3. 確定拠出制度

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当ありません。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当ありません。

(ストック・オプション等関係)

該当ありません。

## （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 (2025年3月31日現在)	繰延税金資産	当事業年度 (2026年3月31日現在)
繰延税金資産		繰延税金資産	
税務上の繰越欠損金（注2）	2,763百万円	税務上の繰越欠損金（注2）	1,606百万円
減損損失	3,691	減損損失	2,567
貸倒引当金	337	貸倒引当金	157
その他有価証券評価差額金	1,369	その他有価証券評価差額金	3,777
その他	3,129	その他	3,638
繰延税金資産小計	11,291	繰延税金資産小計	11,746
税務上の繰越欠損金に係る 評価性引当額(注2)	1,912	税務上の繰越欠損金に係る 評価性引当額(注2)	394
将来減算一時差異等の合計に 係る評価性引当額	877	将来減算一時差異等の合計に 係る評価性引当額	839
評価性引当額小計	2,789	評価性引当額小計(注1)	1,233
繰延税金資産合計	8,501	繰延税金資産合計	10,513
繰延税金負債		繰延税金負債	
前払年金費用	438	前払年金費用	530
繰延ヘッジ損益	3,437	繰延ヘッジ損益	5,191
その他	36	その他	64
繰延税金負債合計	3,912	繰延税金負債合計	5,786
繰延税金資産（負債）の純額	4,589百万円	繰延税金資産（負債）の純額	4,726百万円

(注) 1．評価性引当額の主な変動は、繰越欠損金の使用によるもの及び繰延税金資産の回収可能性を判断する際の企業分類を見直したことに伴い、将来の回収可能見込額が増加したことによるものであります。

## 2．税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前事業年度（2025年3月31日現在）

（単位：百万円）

	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	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (*)	-	-	-	526	618	1,619	2,763
評価性引当額	-	-	-	152	618	1,141	1,912
繰延税金資産	-	-	-	374	-	477	851

(\*) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当事業年度（2026年3月31日現在）

（単位：百万円）

	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	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (*)	-	-	-	565	590	449	1,606
評価性引当額	-	-	-	-	-	394	394
繰延税金資産	-	-	-	565	590	55	1,211

(\*) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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の差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)	
法定実効税率 (調整)	30.62%	法定実効税率 (調整)	30.62%
評価性引当額	4.50%	評価性引当額	5.46%
賃上げ促進税制による 税額控除	1.89%	その他	0.41%
その他	0.25%	税効果会計適用後の 法人税等の負担率	25.57%
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	24.48%		

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

受託者は、株式会社三井住友フィナンシャルグループを通算親会社とするグループ通算制度を適用しております。また、「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並びに開示を行っております。

(持分法損益等)

該当ありません。

(企業結合等関係)

該当ありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

該当ありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:百万円)

区分	前事業年度	当事業年度
	(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
経常収益	124,735	133,228
うち信託報酬	6,224	7,574
うち役務取引等収益	24,583	27,598
為替業務	319	314
投資信託関連業務	8,558	9,223
生損保関連業務	2,053	2,065
不動産関連業務	11,507	13,711
その他	2,144	2,283

(注) 信託報酬は全事業部門から、為替業務はウェルスマネジメント部門から、投資信託関連業務は主にウェルスマネジメント部門から、生損保関連業務はウェルスマネジメント部門から、不動産関連業務はホールセール部門から発生しております。なお、上表には「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)に基づく収益も含んでおります。

## (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

受託者の報告セグメントは、受託者の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会や経営会議(エグゼクティブ・コミッティ)が、経営資源の配分の決定や業績評価のために、定期的に経営成績等の報告を受ける対象となっているものであります。

それぞれの報告セグメントが担当する業務は以下のとおりであります。

ウェルスマネジメント部門：国内の個人を中心としたお客さまに対応した業務

ホールセール部門：国内の法人を中心とした不動産等に対応した業務

その他本社：上記各部門に属さない業務等

(注)2025年4月1日付の組織改定により、個人金融部門からウェルスマネジメント部門へ名称変更しております。

## 2. 報告セグメントごとの利益又は損失の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

なお、資産につきましては、事業セグメント別の管理を行っておりません。

## 3. 報告セグメントごとの利益又は損失の金額に関する情報

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	ウェルスマネジメント部門	ホールセール部門	その他本社	合計
業務粗利益	50,213	12,429	9,529	72,173
営業経費	14,986	6,000	20,898	41,885
業務純益	35,226	6,429	11,368	30,287

(注) 損失の場合には、金額頭部に を付しております。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位：百万円)

	ウェルスマネジメント部門	ホールセール部門	その他本社	合計
業務粗利益	56,939	15,343	8,425	80,709
営業経費	15,938	6,148	22,976	45,063
業務純益	41,000	9,195	14,550	35,645

(注) 損失の場合には、金額頭部に を付しております。

## 4. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と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)

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

利益	金額
業務純益	30,287
退職給付会計未認識債務償却	584
与信関係費用	25
その他	5
損益計算書の経常利益	29,671

(注) 損失の場合には、金額頭部に を付しております。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位:百万円)

利益	金額
業務純益	35,645
退職給付会計未認識債務償却	466
与信関係費用	571
その他	92
損益計算書の経常利益	35,658

(注) 損失の場合には、金額頭部に を付しております。

## 関連情報

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

## 1. サービスごとの情報

報告セグメントごとの情報と類似しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 経常収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:百万円)

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連する主な報告セグメント名
株式会社三井住友銀行	15,562	その他本社

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

## 1. サービスごとの情報

報告セグメントごとの情報と類似しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 経常収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:百万円)

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連する主な報告セグメント名
株式会社三井住友銀行	24,007	その他本社

## 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

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

固定資産の減損損失は、報告セグメントに配分しておりません。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

固定資産の減損損失は、報告セグメントに配分しておりません。

## 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

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当ありません。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当ありません。

## 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当ありません。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当ありません。

関連当事者情報

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 関連当事者との取引

関連当事者との取引について記載すべき重要なものではありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

親会社情報

株式会社三井住友フィナンシャルグループ(東京、名古屋、ニューヨーク証券取引所に  
上場)

株式会社三井住友銀行(非上場)

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

1. 関連当事者との取引

関連当事者との取引について記載すべき重要なものではありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

親会社情報

株式会社三井住友フィナンシャルグループ(東京、名古屋、ニューヨーク証券取引所に  
上場)

株式会社三井住友銀行(非上場)

## （1株当たり情報）

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり純資産額	45,898円74銭	51,784円11銭
1株当たり当期純利益	5,158円98銭	6,116円91銭

（注）1．1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりであります。

なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

		前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり当期純利益			
当期純利益	百万円	22,276	26,412
普通株主に帰属しない金額	百万円		
普通株式に係る当期純利益	百万円	22,276	26,412
普通株式の期中平均株式数	千株	4,318	4,318

2．1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

		前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
純資産の部の合計額	百万円	198,190	223,603
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円		
普通株式に係る期末の純資産額	百万円	198,190	223,603
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	4,318	4,318

## （重要な後発事象）

重要な後発事象について記載すべきものではありません。

附属明細表  
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	1,794	331	(70) 163	1,962	1,030	118	932
リース資産	45	10	12	42	21	7	21
建設仮勘定	80	17	91	5	-	-	5
その他の有形固定 資産	1,763	231	(17) 50	1,944	1,356	142	587
有形固定資産計	3,683	590	(88) 318	3,955	2,408	267	1,546
無形固定資産							
ソフトウェア	40,588	6,910	(22) 624	46,874	29,954	3,975	16,919
無形固定資産計	40,588	6,910	(22) 624	46,874	29,954	3,975	16,919

- (注) 1. 記載金額は、単位未満を切り捨てて表示しております。  
2. 当期減少額欄の( )内は減損損失額(内書き)であります。

## 社債明細表

該当ありません。

## 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	-	-	-	-
リース債務	20	23	1.92	2026年4月 ~2031年1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. リース債務の決算日後5年以内における返済額は次のとおりであります。

	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
リース債務 (百万円)	9	5	3	3	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。

(参考) なお、営業活動として資金調達を行っているコマーシャル・ペーパーの発行はありません。

## 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	1,069	498	-	1,069	498
一般貸倒引当金	1,065	495	-	1,065	495
個別貸倒引当金	4	3	-	4	3
うち非居住者 向け債権分	-	-	-	-	-
賞与引当金	2,448	2,590	2,440	7	2,590
役員賞与引当金	182	179	181	1	179
睡眠預金払戻損失引当金	904	786	201	702	786

(注) 当期減少額(その他)欄に記載の減少額は、全て洗替による取崩額によるものであります。

## ○ 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	2,987	6,455	2,987	-	6,455
未払法人税等	2,095	5,289	2,095	-	5,289
未払事業税	891	1,165	891	-	1,165

## 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 ) 主な資産及び負債の内容

当事業年度末(2026年3月31日現在)の主な資産及び負債の内容は、次のとおりであります。

## 資産の部

預け金	日本銀行への預け金2,243,973百万円、他の銀行への預け金555,739百万円であります。
その他の証券	外国証券78,209百万円その他であります。
前払費用	営業経費900百万円であります。
未収収益	預け金利息5,379百万円、その他の役務収益5,048百万円、金利スワップ受入利息4,414百万円、貸出金利息4,206百万円その他であります。
その他の資産	保証金1,809百万円、取引約定未収金1,619百万円その他であります。

## 負債の部

その他の預金	外貨預金1,579,707百万円、非居住者円預金153,466百万円その他であります。
未払費用	預金利息8,029百万円、金利スワップ支払利息4,131百万円、営業経費3,366百万円その他であります。
前受収益	その他の役務収益1百万円であります。
その他の負債	取引約定未払金11,990百万円その他であります。

## ( 3 ) その他

該当ありません。

## 独立監査人の監査報告書

2026年6月11日

株式会社S M B C 信託銀行

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 秋 宗 勝 彦指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 西 文 兵 衛指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 倉 持 奈美子

## 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」に掲げられている株式会社S M B C 信託銀行の2025年4月1日から2026年3月31日までの第41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、キャッシュ・フロー計算書、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、株式会社S M B C 信託銀行の2026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事業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、「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(社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。)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、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。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、監査役及び監査役会の責任は、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並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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受託者（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」に記載される 3 経理の状況 . 2026年3月期の経理の状況」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、信託法及び兼営法において準用する信託業法の定めるところにより、利害関係人との取引について、次に掲げる行為及び取引が禁止されています。

(1) 信託法により禁止される行為（信託法に定める例外に該当するものを除きます。）

信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を固有財産に帰属させ、又は固有財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を信託財産に帰属させること

信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を他の信託の信託財産に帰属させること

第三者との間において信託財産のためにする行為であって、自己が当該第三者の代理人となつて行うもの

信託財産に属する財産につき固有財産に属する財産のみをもって履行する責任を負う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その利害関係人と受益者との利益が相反することとなるもの

(2) 兼営法において準用する信託業法により禁止される取引（兼営法において準用する信託業法に定める例外に該当するものを除きます。）

自己又はその利害関係人と信託財産との間における取引

一の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引

第三者との間において信託財産のためにする取引であつて、自己が当該第三者の代理人となつて行うもの。

ただし、受託者は、信託法及び兼営法において準用する信託業法に定める例外として、本信託契約において、兼営法施行規則第23条第3項の要件を充足する場合に限り、自己又はその利害関係人と本信託財産との間における取引として、以下の取引を行うことができるものとされています。

- ・ 本信託財産に属する金銭の株式会社三井住友銀行の普通預金口座での預金による運用（本信託契約第16条第1項）。
- ・ 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第14条）。
- ・ 本件不動産受益権の信託設定（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 投資対象不動産の賃貸借取引（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 投資対象不動産の工事等の発注又は受注（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 投資対象不動産の売買取引（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 投資対象不動産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（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 借入れ及び本信託財産に対する担保設定（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には、STARTにおけるセキュリティ・トークンの取扱に関して本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づき、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 引受人としてのS M B C 日興証券株式会社、受託者及びその他の当事者間での引受契約の締結（本信託契約第16条第3項）。
- ・ その他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引（本信託契約第16条第3項）。
- ・ その他本信託契約に定める場合。

#### 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】

##### 資本金の額等

本書の日付現在、資本金は10万円です。

##### 委託者の機構

委託者は、その社員が業務を執行するものとされています(定款第8条)。社員が2名以上ある場合には、委託者の業務は社員の過半数をもって決定するものとされています(定款第8条)。

本書の日付現在、委託者の社員は、一般社団法人DHトークンのみです。

#### (2)【事業の内容及び営業の概況】

##### 事業の内容

- (イ)不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理
- (ロ)不動産の信託受益権の取得、保有及び処分
- (ハ)その他各前号に掲げる事業に付帯又は関連する事業

##### 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5月1日から翌年4月30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2026年5月19日から2027年4月30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、2026年5月19日(設立日)から2027年4月30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。

#### (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 引受人兼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
S M B C 日興証券株式会社	135,000百万円 (2026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。
東海東京証券株式会社	6,000百万円 (2026年3月31日現在)	

##### 2【関係業務の概要】

委託者及び受託者並びにアセット・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。なお、東海東京証券株式会社は、本受益権の販売の一部を十六T T証券株式会社に委託しています。

また、本受益者と保護預り契約を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。さらに、受託者と業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結し、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関する事務を行っています。加えて、本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転は「ibet for Fin」への記録をもって行うこととされており、当初取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」における本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションの送信を行います。

##### 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。

## B 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
十六 T T 証券株式会社	3,000百万円 (2026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

東海東京証券株式会社から委託を受けて、本受益権の販売を行います。また、本受益者と保護預り契約を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。さらに、受託者と業務委託契約(代理受領・配当事務等)を締結し、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関する事務を行っています。加えて、本受益権を表示する財産的価値(トークン)の記録及び移転は「ibet for Fin」への記録をもって行うこととされており、当初取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」における本受益権を表示する財産的価値(トークン)の記録及び移転に係るトランザクションの送信を行います。

## 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。

## C 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	大和ハウス不動産投資顧問株式会社
所在地	東京都千代田区飯田橋3丁目2番2号
資本金の額	1億円（2026年4月現在）
代表者	代表取締役社長 荻野 彰久
事業の内容	不動産取引業、不動産賃貸業・管理業、不動産投資顧問業、金融商品取引業（投資助言・代理業、投資運用業、第二種金融商品取引業）、これらに付帯関連する業務
免許等	宅地建物取引業 東京都知事(3)第097183号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第91号 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2852号 不動産特定共同事業許可 金融庁長官・国土交通大臣第113号 一般社団法人資産運用業協会会員 会員 一般社団法人不動産証券化協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員

## 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（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）の取得、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。

## 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。

## D 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 鶴巻 暁	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、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。