

受益権発行届出目論見書

三井物産グループのデジタル証券
～三重・イオンタウン鈴鹿～
(デジタル名義書換方式)

2024年11月

発行者(受託者) みずほ信託銀行株式会社

発行者(委託者) エスティ12合同会社

この届出目論見書により行う三井物産グループのデジタル証券～三重・イオンタウン鈴鹿～（デジタル
名義書換方式）の募集（一般募集）については、発行者であるみずほ信託銀行株式会社及びエスティ 1
2 合同会社は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第5条により有価証
券届出書を2024年10月16日に関東財務局長に提出し、2024年11月1日にその届出の効力が生じています。

【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】	2024 年 10 月 16 日
【発行者（受託者）名称】	みずほ信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	取締役社長 笹田 賢一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目 3 番 3 号
【事務連絡者氏名】	みずほ信託銀行株式会社 不動産信託部 次長 鶴澤 裕二
【電話番号】	03-6627-8000（代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	エスティ 1 2 合同会社
【代表者の役職氏名】	代表社員 一般社団法人 1 2 職務執行者 高山 知也
【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】	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 デジタル投資銀行部長 田本 英輔
【電話番号】	03-3527-2830（代表）
【届出の対象とした募集有価証券の 名称】	三井物産グループのデジタル証券～三重・イオンタウ ン鈴鹿～（デジタル名義書換方式）
【届出の対象とした募集有価証券の 金額】	一般募集 4,520,064,000 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。

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第 1 内国信託受益証券の募集（売出）要項	1
第 2 内国信託社債券の募集（売出）要項	11
第二部 信託財産情報	12
第 1 信託財産の状況	12
1 概況	12
2 信託財産を構成する資産の概要	16
(1) 信託財産を構成する資産に係る法制度の概要	16
(2) 信託財産を構成する資産の内容	18
(3) 信託財産を構成する資産の回収方法	32
3 信託の仕組み	33
(1) 信託の概要	33
(2) 受益権	50
(3) 内国信託受益証券の取得者の権利	58
4 信託財産を構成する資産の状況	59
5 投資リスク	60
第 2 信託財産の経理状況	73
1 貸借対照表	73
2 損益計算書	73
第 3 証券事務の概要	74
第 4 その他	79
第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報	80
第 1 受託者の状況	80
第 2 委託者の状況	170
第 3 その他関係法人の概況	171

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、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社又は東海東京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三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び東海東京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）及びトークン化有価証券（セキュリティ・トークン）（以下に定義します。）の取引の管理に関する約款（以下、総称して「トークン化有価証券取引管理約款」といいます。）を締結する必要があるとされています。本受益権に関して、発行者（エスティ12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みずほ信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）を総称していいとされています。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。）（以下「特定有価証券開示府令」といいます。）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、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大阪デジタルエクスチェンジ株式会社（以下「ODX」といいます。）が運営するセキュリティ・トークン私設取引システム（以下「START」といいます。）における取引参加者となり、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。

① 「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

ンソーシウム型」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、「コンソーシウム型」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、「コンソーシウム型」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、「コンソーシウム型」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、「コンソーシウム型」ではブロックチェーンに取り込まれるデータを作成できるノードの保有者は特定されているため、誰がいつ書き込んだかを全て追跡することが可能です。

② 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、「コンソーシウム型」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 ① 受託者及び当初取扱金融商品取引業者のリスク管理体制」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、三井

物産デジタル・アセットマネジメント株式会社、東海東京証券株式会社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、各社は「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、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社、東海東京証券株式会社及び受託者は「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「ibet for Fin」の金融ネットワーク管理者として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、本受益権の販売を行う三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び東海東京証券株式会社（本受益権の販売を行う主体としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び東海東京証券株式会社を指して、以下、総称して「引受人」といいます。）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、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社又は東海東京証券株式会社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ではなく、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）を利用して三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社又は東海東京証券株式会社が管理し、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社又は東海東京証券株式会社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」はセキュリティ・トークン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、公募型セキュリティ・トークンの取扱い実績もあることから適切なプラットフォームといえます。

2【発行数】

47,084 口

3【発行価額の総額】

4,520,064,000 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、本件不動産受益権（以下に定義します。）の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）に係る 2024 年 10 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額（以下「当初鑑定評価額」といいます。）の合計及び本信託（以下に定義します。）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（2024 年 10 月 16 日現在における信託設定日（2024 年 11 月 28 日）（以下「信託設定日」といいます。）時点の当該本受益権 1 口当たりの純資産額の試算値は 100,302 円です。）（以下、本受益権の純資産額を「NAV」といい、本受益権 1 口当たりの NAV を「1 口当たり NAV」といいます。以下同じです。）を基準とし、アセット・マネージャー（以下に定義します。）の分析等に基づき算出しています。

（注2） 発行価額（発行者が引受人より受け取る 1 口当たりの払込金額）は、96,000 円です。

（注3） 後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金（1 口当たり 4,000 円）となります。

5【給付の内容、時期及び場所】

(1) 分配金

① 本受益者に対する配当金額及び残余財産の分配金額の計算方法等

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。）は、原則として各信託配当支払日（本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。）である計算期日（以下に定義します。）を除く各計算期日をいいます。以下同じです。）に、本受益者に対して配当を行います。配当金額（本受益権1口当たりの信託分配単価を含みます。）は、各計算期日（信託終了日を除きます。）の5営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいいます。以下同じです。）前の日において、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（アセット・マネジメント業務委託契約の当事者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社を指して、以下「アセット・マネージャー」といいます。）が決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (二) 信託計算期間」に定義します。以下同じです。）の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率を通知することにより行います。

「計算期日」とは、2025年4月末日を初回とする毎年4月及び10月の各末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに信託終了日をいいます。以下同じです。

各信託配当支払日において、本信託は、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を配当するものとします。なお、当期末処分利益の全額から当該配当金額の合計を控除した残余利益については翌信託計算期間に係る信託配当支払日における配当の原資とすることができます。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には、本信託は、ODXの規則等に定めるSTARTにおける一般受益権の取扱廃止事由に該当することのないよう配当を行うものとします（ただし、当該信託計算期間において、当期末処分利益又は配当の原資が存在しない場合を除きます。）。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、減価償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額の範囲で、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配当（利益超過配当）を行うことができます。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した日までに決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します。

「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いい、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（本受益権1口当たりの信託分配単価を含みます。）は、信託終了日の5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。）。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。）。

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

② 配当受領権の内容及び権利行使の手続

配当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償還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、信託配当支払日の 5 営業日前の日（以下「期中配当参照日」といいます。）に、当該期中配当参照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。）に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における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、信託配当支払日の 5 営業日前の日に、本受益権の配当金額を決定し、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（当初取扱金融商品取引業者が保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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財産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の配当金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、信託配当支払日の 3 営業日前の日までに当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した配当金明細（自己口分を除きます。）並びに自己口において管理する本受益権の配当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、当初取扱金融商品取引業者に対し、信託配当支払日の午前 11 時までに、上記の配当金明細及び支払通知書に記載された当初取扱金融商品取引業者に支払うべき配当金額（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時点で受益権原簿に記録されている、当初取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、各本受益者の証券口座に、本受益権の配当金から租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る配当金の支払いである旨を通知します。

(注) 上記を含む、本書に記載の本受益権の配当の手続は、当初取扱金融商品取引業者である三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び東海東京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、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、本受益権の配当の手続が異なる可能性があります。また、税法等が改正された場合は、本受益権の配当の手続や、本受益権を保有する投資家への課税額も変更される可能性があります。なお、本書の日付現在、金融庁から財務省に対する令和 7 年度税制改正要望が公表されています。同要望が実現した場合のリスクの詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 5 投資リスク (1) リスク要因 ⑤ 税制関連リスク」をご参照ください。以下同じです。

③ 本借入れに関する配当停止

受託者は、貸付人である株式会社三十三銀行及び株式会社常陽銀行（以下、総称して「レンダー」といいます。）との間で、2024年11月26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2024年11月28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（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 ④ その他 (ロ) ローン受益権」をご参照ください。）。

本借入れに伴い、受託者は、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得てシニアローンとして行われる本借入れ（以下「本借入れ（シニアローン）」といいます。）の返済時期を予定返済期日（2029年10月31日）から最終返済期日（2030年10月31日）（いずれについても、当該日が営業日ではない場合は前営業日とします。以下同じです。）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「配当停止事由」といいます。）が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払いを行うことができない旨が合意される予定です。

本借入れの借り換え（リファイナンス）が行われる場合も、当該リファイナンスに係る借入関連契約において同様の合意がなされる可能性があります。

(2) 解約

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

(3) 運用期間及び予定償還日

後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (イ) 管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権 売却方針」に記載のとおり、本信託においては、本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、信託計算期間である2029年10月期（2029年5月1日から2029年10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。以下、本「(3) 運用期間及び予定償還日」において同じです。）の売却を行う方針です（かかる売却を行うまでの目安となる期間を、以下「運用期間」といいます。）。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（なお、本受益権の償還が当該本件不動産受益権の売却後に行われることは、下記の早期売却の場合及び運用期間を延長した場合における当該延長した期間中の売却の場合においても同様です。）。

ただし、信託計算期間である2026年10月期から2029年4月期まで（2026年5月1日から2029年4月30日）の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、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（当該本件不動産受益権の早期売却に伴う本受益権の償還は、当該本件不動産受益権の売却後（ただし、2026年5月1日以降）のアセット・マネージャーが決定した日に行われます。）。

また、アセット・マネージャーは、2029年10月期が終了する2029年10月31日の120日前までの間に、本受益者の利益最大化のために必要と判断する場合、信託計算期間である2029年10月期が終了した後から1年間（2030年10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（リファイナンス）を行う場合があります。この場合、当該延長期間における本信託の受益権の償還を実現することを優先した本件不動産受益権の売却活動を行います。

ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定め

られる財務制限条項に抵触した場合、本借入れの借り換え（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（シニアローン）の返済時期を予定返済期日（2029年10月31日）から最終返済期日（2030年10月31日）まで延長した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、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。また、本借入れについてリファイナンスが行われ、同様の売却権限について合意された場合には、同様です。

なお、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本償還の額が減少し、又は元本償還が全く行われない場合があります。

（注）上記では、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2029年10月期の売却と、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を理解を容易にするため、2029年10月期の売却を原則とした上で、「早期売却」、「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「12 引受け等の概要」に記載のとおり、委託者及び受託者は、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。

7【申込手数料】

該当事項はありません。

8【申込単位】

引受人の名称	申込単位
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	1口以上1口単位
東海東京証券株式会社	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

引受人の名称	申込期間
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	2024年11月20日（水）から2024年11月26日（火）
東海東京証券株式会社	2024年11月1日（金）から2024年11月26日（火）

(2) 申込取扱場所

下記の申込取扱場所での申込みの取扱いを行います。

引受人の名称	申込取扱場所
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	引受人の本店（東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番8号）
東海東京証券株式会社	引受人の本店（愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号） 並びに全国の支店及び営業所

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

2024年11月28日（木）

(2) 払込取扱場所

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店 東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

12【引受け等の概要】

以下に記載する各引受人は、2024年10月31日(木)に、発行価額（引受価額）にてそれぞれ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）でその引受口数について本募集を行います。各引受人は、払込期日に、発行価額にその引受口数を乗じた金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と発行価額の差額にその引受口数を乗じた金額は、各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
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番8号	24,584 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	22,500 口

（注）委託者及び受託者は、本信託契約締結日（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。）に各引受人との間で一般受益権引受契約を締結します。

13【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

14【その他】

(1) 申込みの方法

申込みの方法は、前記「9 申込期間及び申込取扱場所 (1) 申込期間」に記載の各引受人に係る申込期間内に前記「9 申込期間及び申込取扱場所 (2) 申込取扱場所」に記載の各引受人に係る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、各引受人で申込期間等が異なりますので、ご注意ください。

(2) 申込証拠金の利息、申込証拠金の振替充当

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

(3) その他申込み等に関する事項

- ① 本受益権の申込みにあたっては、当初取扱金融商品取引業者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結する必要があります。本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を当初取扱金融商品取引業者に委託することが必要です。
- ② 本募集に応じて本受益権を取得する者の受益権原簿への記録日は、払込期日の翌営業日です。また、本受益権の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。
- ③ 本受益権の受渡期日は、払込期日の翌営業日（2024年11月29日（金））です。
- ④ 本受益権は、2025年11月4日（火）（注2）（以下「取引開始日」といいます。）より売却が可能となります。ただし、引受人らの合意により、取引開始日が2025年11月4日（火）より前の日に変更される可能性があります。また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。STARTにおける取扱いは、上記のとおり、その申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いが開始される日（以下「ODX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2024年11月28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、取引開始日より、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、(i) 三井物産デジタル・アセットマネジメント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、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって、(ii) 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権については、一定の場合を除き、これに代わって、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によってのみ、取引を行うことができることとなる見込みです。なお、本受益権の譲渡に係る手続及び譲渡に係る制限については、後記「第二部 信託財産情報 第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。ただし、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合は、各当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

(注1) 本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結する当事者は当初取扱金融商品取引業者のみであるため、注文の取次ぎを行う者及び取引の相手方となる予定の者は当初取扱金融商品取引業者のみとなりますが、今後、他の金融商品取引業者が注文の取次ぎを行う者又は取引の相手方となる者として追加される可能性があります。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTの取引との関係で追加される他の金融商品取引業者は、STARTの取引参加者である金融商品取引業者に限られます。

(注2) 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が当初取扱金融商品取引業者となる本受益権の売却については、2025年10月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日とします。以下同じです。

(4) 本邦以外の地域での発行

該当事項はありません。

(5) 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。

(6) 目論見書の電子交付について

本募集において、引受人のうち三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社による目論見書の提供は、原則として、書面ではなく、電子交付により行われます(注)。

(注) 発行者は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法第 27 条の 30 の 9 第 1 項、特定有価開示府令第 32 条の 2 第 1 項）。

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、受託者及び鶴巻暁（以下「受益者代理人」といいます。）の間の2024年10月31日（以下「本信託契約締結日」といいます。）付不動産管理処分信託受益権<イオンタウン鈴鹿>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、不動産管理処分信託の受益権（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（2024年11月28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号ハに基づき、委託者及び受託者が本受益権の共同の発行者です。

（２）【信託財産の基本的性格】

信託財産は、主として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	9,000百万円（注3）	100.0%
合計		9,000百万円	100.0%

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（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あたって2024年8月29日付で締結済みの信託受益権売買契約書に記載された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た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】

①【信託財産の関係法人】

（イ）委託者：エスティ12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当該当初受益者の受託者に対する指図権は受益者代理人及び精算受益者に承継されます。ただし、本受益権及び精算受益権の譲渡により委託者の地位

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

(ロ) 受託者：みずほ信託銀行株式会社

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

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をアセット・マネージャー及び引受人へ委託します。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及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行うものとします。

(ニ) アセット・マネージャー：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

受託者との間で、本信託契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。

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：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

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 ④ その他 (イ) 精算受益権」をご参照ください。

(ヘ) ローン受益者：エスティ12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は、後記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ④ その他 (ロ) ローン受益権」をご参照ください。

(ト) 引受人：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び東海東京証券株式会社

委託者及び受託者との間で本信託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：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び東海東京証券株式会社

本受益者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、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、本信託契約締結日付で業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結し、本受益権に係る配当・元本償還に関する事務を行います。

（リ）レンダー：株式会社三十三銀行、株式会社常陽銀行

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

（ヌ）不動産信託受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

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

（ル）ibet for Fin ノード管理者：株式会社 BOOSTRY

BOOSTRY は、本受益権の募集、取得及び譲渡を管理するプラットフォームである「ibet for Fin」の基本システム等の開発者であり、「ibet for Fin」における取引の整合性を検証し、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承認を行うためのノード（承認ノード）を管理しています。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】

本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に単一の不動産を信託財産とした本件不動産受益権への投資機会を提供することを目的としています。本件不動産受益権の詳細については、後記「2 信託財産を構成する資産の概要 (2) 信託財産を構成する資産の内容 ① 本件不動産受益権」をご参照ください。

受託者は、アセット・マネージャーとの間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、アセット・マネージャーに、本件不動産受益権の取得、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。

精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。ただし、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が、アセット・マネージャーが受託者の利益に相反する内容の行為を行うことに対する同意に関するものである場合、受託者に対する指図は受益者代理人が行うものとします。

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

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行規則（昭和 57 年大蔵省令第 16 号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法施行規則」といいます。）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みずほ銀行の普通預金口座で預かります。なお、受託者が信託財産として新たに不動産管理処分信託の受益権を購入することはありません。

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

③【信託財産の管理体制】

(イ) 受託者における管理体制について

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

受託者の信託財産の管理体制及び信託財産に関するリスク管理体制は、以下のとおりです。また、定期的に外部監査を実施します。なお、受託者の統治に関する事項については、後記「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第1 受託者の状況 1 受託者の概況 (2) 受託者の機構」をご参照ください。

a 信託財産管理に係る重要事項、適正な管理体制の整備・確立

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

b 信託財産の管理

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

本信託財産の管理の一部業務については、事務委任先であるみずほトラストビジネスオペレーションズ株式会社に委託する方法によって行い、不動産信託部は、事務委任先の管理を行います（事務委任先に対する管理体制に関する事項については、後記「(ロ) 事務委任先に対する管理体制について」をご参照ください。).

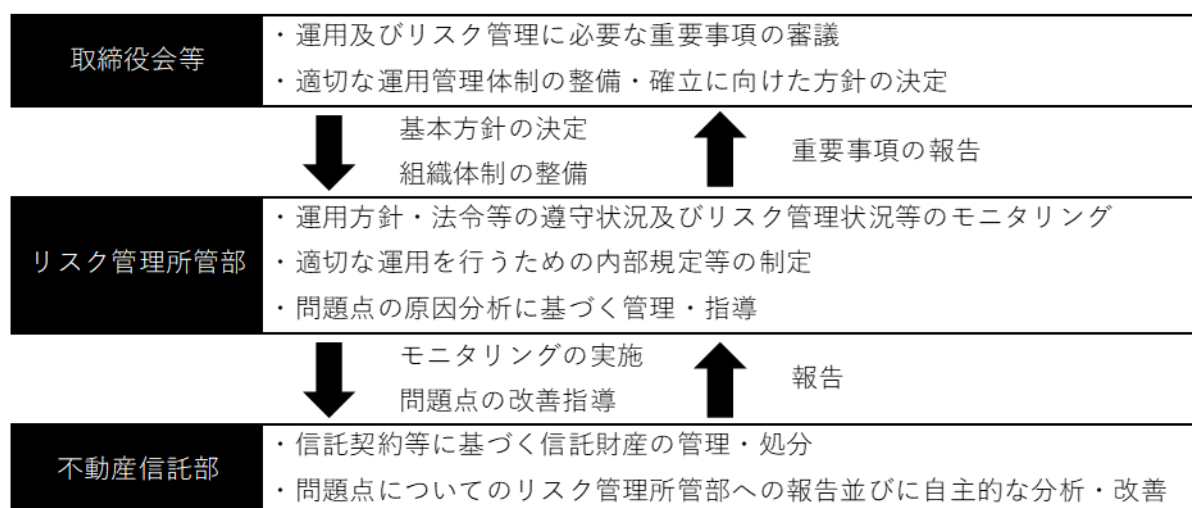
また、不動産信託部は、「信託財産管理の適正性確保に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、不動産業務部、不動産業務コンプライアンス・リスク管理室その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「不動産業務部等」といいます。）へ報告します。不動産信託部は、不動産業務部等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

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

d リスク管理体制

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



(ロ) 事務委任先に対する管理体制について

不動産信託部は、事務委任先であるみずほトラストビジネスオペレーションズ株式会社を「外部委託管理規則」等の社則に則り、外部委託先として管理しています。不動産信託部では、原則として年に1回、外部委託先の業況等の確認を通して外部委託先の業務運営等の適正性を確認し、必要に応じて指導・助言等を行う体制を整備しています。

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】

① 信託受益権に係る法制度の概要

信託設定日以降信託財産を構成する本件不動産受益権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本受益者及び精算受益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「② 不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

(ロ) 信託財産の独立性

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

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。

(ニ) 本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

本件不動産受益権は、信託法に定める受益権であり、その利用及び売却については、前記「(ハ) 本件不動産受益権の譲渡性」に記載の制限を受けます。また、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。

② 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、信託設定時においては、本件不動産受益権が主要な信託財産となります。信託設定時において主要な信託財産となる本件不動産受益権の内容は、以下のとおりです。

① 本件不動産受益権

受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の不動産

不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおり。

(2024 年 8 月末時点)

投資対象不動産

物件 名称	イオンタウン鈴鹿		アセットタイプ		商業施設	
投資対象不動産の概要						
不動産管理処分信託 設定年月日		2008 年 9 月 19 日		投資対象不動産に対す る権利の種類		信託受益権
鑑定評価額 (価格時点)		9,850 百万円 (2024 年 10 月 1 日)		不 動 産 管 理 処 分 信 託 契 約 の 概要	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行 株式会社
					信託期間 満了日	2034 年 12 月 31 日 (予定) (注)
アクセス		近鉄鈴鹿線「平田町」駅 徒歩 15 分				
所在地 (住居表示)		三重県鈴鹿市庄野羽山四丁目 20 番 1 号				
土地	地番	三重県鈴鹿市庄野羽山 四丁目 3000 番、3000 番 74		建物	建築時期	2007 年 6 月 7 日
	建蔽率	80%			構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	容積率	200%			用途	店舗
	用途地域	近隣商業地域			延床面積 (登記簿)	41,596.9 m ²
	敷地面積	88,339.74 m ²			所有形態	所有権
	所有形態	所有権(一部底地あり)			店舗数	40 店
	地震 PML (地震 PML 値調査業者)		8.4%(東京海上ディーアール株式会社)			

(注) 本書の日付現在における信託期間満了日は 2032 年 3 月 31 日ですが、信託設定日に締結される受託者と不動産信託受託者との間の不動産管理処分信託契約変更契約において信託期間満了日を 2034 年 12 月 31 日まで延長する旨が合意される予定です。

建物状況評価概要			
調査業者	大和不動産鑑定株式 会社	今後 1 年間に必要とされ る修繕費	-
調査年月	2024 年 6 月	今後 2～10 年間に必要と 想定される修繕費	204,829 千円

関係者			
PM 会社	JLL リテールマネジ メント株式会社	マスターリース会社	イオンタウン株式会社
		マスターリース種別	固定賃料型

特記事項
該当事項はありません。

賃貸借の概要（注 1）			
総賃貸可能面積	43,500.73 m ²	稼働率	100.0%
賃貸面積	43,500.73 m ²	月額賃料及び共益費	非開示
敷金・保証金	非開示	賃料改定の可否	非開示
マスターリース 会社の名称	イオンタウン株式会社	業種	ショッピングセンタ ーの開発と運営
賃貸借期間	2007 年 6 月 21 日から 2027 年 6 月 20 日まで	賃貸借期間中の解約	賃貸借期間中において、賃貸人又は賃借人いずれかの都合により賃貸借契約を解約しようとする時は、解約日の 1 年前までに相手方に対し、書面による解約の申し入れを行った上で賃貸人及び賃借人で協議する。
賃貸借形態	普通借家契約	期間満了時の更新	自動更新（2 年）（注 2）

（注 1） マスターリース会社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。

（注 2） 契約当事者の判断その他の理由により更新されないこともあります。

稼働率推移				
2020 年 1 月	2021 年 1 月	2022 年 1 月	2023 年 1 月	2024 年 1 月
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	9,850 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024 年 10 月 1 日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	9,850	
直接還元法による価格	9,910	
運営収益	非開示 (注)	
潜在総収益 (a) ～ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(b) 水道光熱費収入		
(c) 駐車場収入		
(d) その他収入		
空室等損失等		
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		
運営純収益		
一時金の運用益		
資本的支出		
純収益		
還元利回り	5.2%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	9,830	
割引率	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。

積算価格	9,930	
土地比率	70.4%	
建物比率	29.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 賃借人から開示の承諾を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おり、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に本受益者の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

物件特性

■投資対象不動産及び地域の特徴

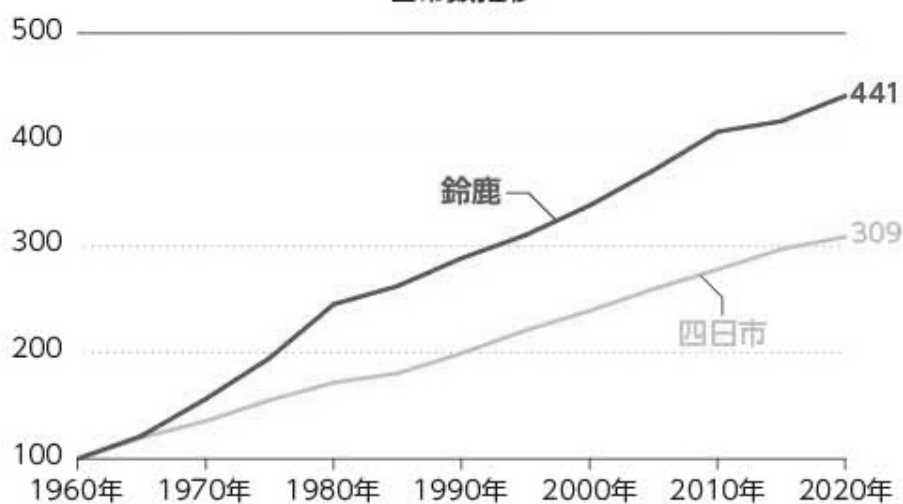
＜鈴鹿市の特徴＞

- ・ 鈴鹿市は三重県中北部に位置し、北は三重県最大の都市「四日市市」、南は三重県の県庁所在地「津市」に接している人口約 19 万人の地方中核都市です。
- ・ 戦後、旭化成株式会社や株式会社カネボウ化粧品などによる繊維産業が盛んでしたが、その後は自動車関連企業の誘致にも成功し、伊勢湾岸地域有数の内陸工業都市として発展しています。
- ・ 本田技研工業株式会社の鈴鹿製作所があり、自動車関連の部品工場も多く存在しており、工業の製造品出荷額と農業の生産額ともに県内トップクラスで、農工のバランスがとれた都市です。
- ・ 日本有数のレーシングコースである鈴鹿サーキットが所在し、観光や国際イベントの場としても機能しています。
- ・ 1960 年以降、鈴鹿市は四日市市と比較して世帯数増加率が高くなっています。

イオンタウン鈴鹿は鈴鹿市内の人口集中地区をカバーできる立地に所在しています。イオンタウン鈴鹿とイオンモール鈴鹿は隣接しており、10km 圏内で最大の商業集積エリアを形成しています。



世帯数推移



出所：「鈴鹿市令和4年度統計要覧」人口推移(国勢調査)、「四日市市統計書(令和4年度)」国勢調査人口・世帯数の推移を基に作成
(注)1960年時点の世帯数を100として指数化しています。

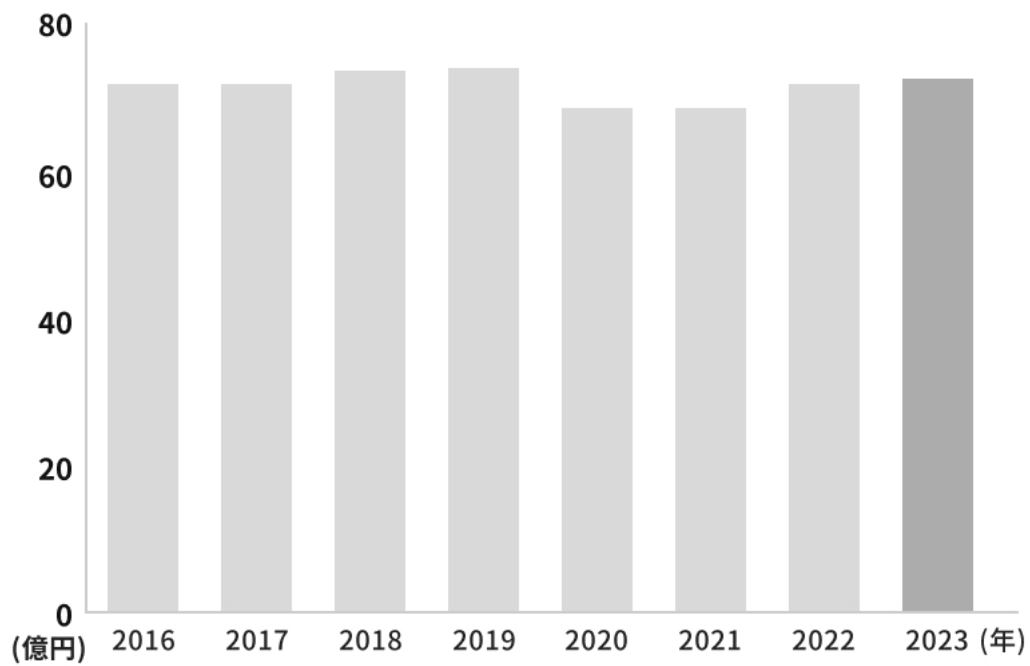


単独棟のホームセンター「コーナン」やモール棟にメゾネット（1階・2階）で出店する「ニトリ」といった単独集客できる大型店に加え、「ユニクロ」、「GU」、「しまむら」、「ABC マート」といった主要カテゴリーの有力テナントを核に、大型アミューズメントの「APINA」、別棟の温浴施設「花しょうぶ」、スポーツクラブ「アクロス」、「スシロー」、「乃町珈琲店」等の飲食店、約40店舗で構成される、老若男女問わず幅広い消費者のニーズを的確に捉えた商業施設となっています。広域の集客を見込んだ多彩なテナント構成となっており、地域の生活基盤となるテナントが数多く存在し、またショッピングの場にとどまらず家族友人との時間を楽しめる施設も多く、訪問者の滞在時間が長くなるような設計がなされています。また、来店者の大部分が車利用者によることを想定し、駐車台数も約1,900台を確保し、十分な余裕を持たせています。



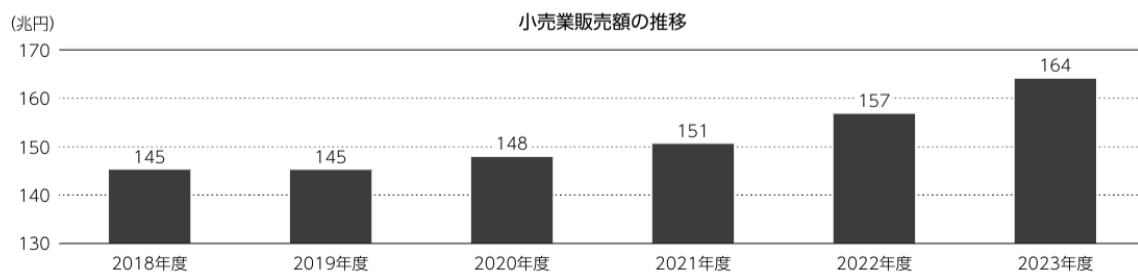


本物件の全館売上高は、2017 年から直近までの間、コロナ禍の影響を大きく受けた 2020 年を除き、前年売上げを上回っています。



イオンタウン鈴鹿の全館売上高

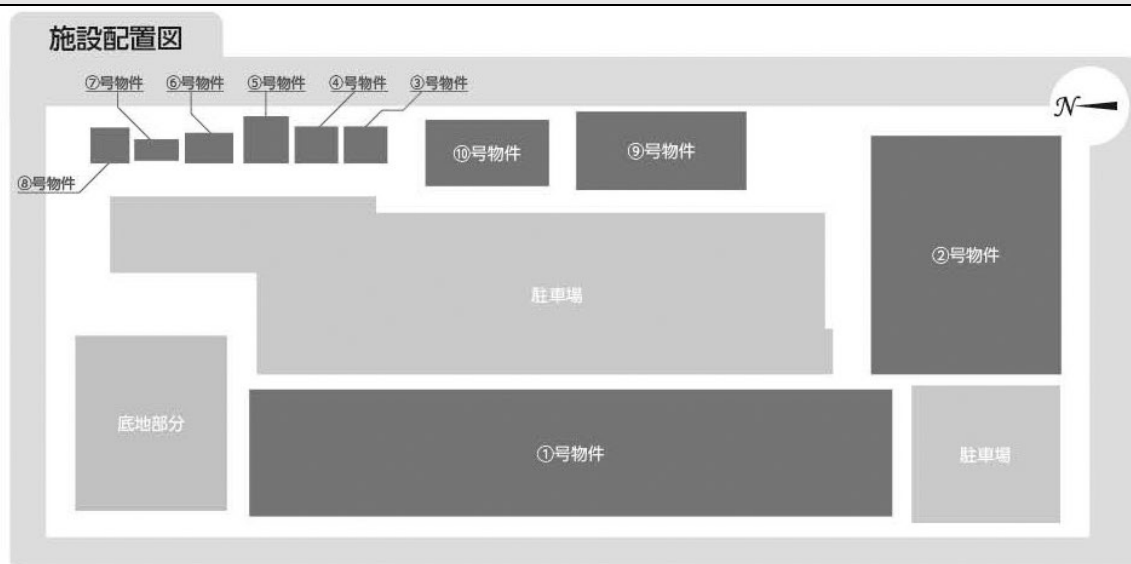
日本の小売業販売額（年度）は堅調に上昇しており、2018年から約13%増加しています。



出所：経済産業省「商業動態統計」小売業販売額（年度）を基に作成

（注）各年度の小売業販売額の数値を記載しています。

施設配置図



棟	主な店舗	棟	主な店舗
①号物件	「ユニクロ」、「GU」、「ニトリ」、「ABCマート」	⑦号物件	「513ベーカリー」
②号物件	「コーナン」	⑧号物件	「やっぱりステーキ」
③号物件	「桜小町」	⑨号物件	「花しょうぶ」
④号物件	「乃町珈琲店」	⑩号物件	「アクトス」
⑤号物件	「スシロー」	底地部分	「伊予製麺」
⑥号物件	「一刻魁堂」	(注)底地部分については、底地上の建物の主な店舗を記載しています。	

なお、不動産の利用については、様々な法規制、行政規制等が適用されます。本物件も、これらの法的な規制を受け、様々な制限に服しており、また、今後新たな法令等の制定やその改廃があった場合には追加的な負担が生じる可能性があります（詳細は、前記「(1) 信託財産を構成する資産に係る法制度の概要 ② 不動産に係る法制度の概要」及び後記「5 投資リスク (1) リスク要因 ① 投資対象不動産に関するリスク (チ) 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」をご参照ください。).

物件の運営

■運営会社等

・内部成長戦略方針

投資対象不動産の運営（オペレーション）はイオンタウン株式会社が行っています。投資対象不動産は商業施設であることから、投資対象不動産の陳腐化を避け、競争力を維持・向上させるために内部成長戦略の立案と実施が必要です。アセット・マネージャーは、投資対象不動産の実質的な所有者としての投資に関する内部成長戦略を立案し、投資対象不動産の運営を行うイオンタウン株式会社との良好な関係維持に努め、イオンタウン株式会社と連携し内部成長戦略を実行することで、投資対象不動産の売上増加、ひいては本信託の収益安定を目指します。

イオンタウン株式会社の概要

設立年月日	1992 年 6 月 1 日	本社	千葉県千葉市美浜区中瀬 一丁目 5 番地 1 イオンタワ ービル 10 階	
代表者名	加藤 久誠	資本金（百万円）	100	
事業内容	ショッピングセンターの開発と運営			
議決権の所有割合	イオン株式会社 100%			
業績推移(注) (百万円)		2022 年 2 月期	2023 年 2 月期	2024 年 2 月期
	売上高	50,608	65,531	65,419
	営業利益	3,540	2,748	3,308
	経常利益	2,236	1,430	2,162
	当期純利益	1,231	1,155	1,398
	純資産	23,438	23,929	20,581

(注)「業績推移」は、イオンタウン株式会社の決算公告に基づき、イオンタウン株式会社の経営成績及び財政状態に関する数値を記載しています。当該数値は、投資対象不動産の経営成績に関する数値ではありません。

■固定賃料による安定的な賃料収入期待



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。

(イ)「アクセス」について

「アクセス」における徒歩による所要時間については、投資対象不動産に関し、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を、小数第1位以下を切り上げて記載しています。

(ロ)「所在地（住居表示）」について

- ・「所在地（住居表示）」は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。

(ハ)「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「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。
- ・「敷地面積」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。
- ・「所有形態」は、投資対象不動産（土地）に関して不動産管理処分信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

(ニ)「建物」について

- ・「建築時期」は、投資対象不動産のうち代表的な建物について、登記簿上の新築時点を記載しています。
- ・「構造」は、投資対象不動産のうち代表的な建物について、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「用途」は、投資対象不動産のうち代表的な建物について、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「延床面積（登記簿）」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めた床面積の合計を記載しています。なお、投資対象不動産は複数の建物により構成されているため、各建物の登記簿上の床面積を合計した値を記載しています。
- ・「所有形態」は、投資対象不動産（建物）に関して不動産管理処分信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。
- ・「店舗数」は、投資対象不動産（建物）に係る店舗の数を記載しています。

(ホ)「地震 PML（地震 PML 値調査業者）」について

「地震 PML（地震 PML 値調査業者）」は、アセット・マネージャーからの委託に基づき、大和不動産鑑定株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）及び東京海上ディーアール株式会社が作成した 2024 年 7 月付地震リスク評価報告書（Phase1） - （イオンタウン鈴鹿）に基づき記載しています。

(ヘ)「建物状況評価概要」について

「建物状況評価概要」は、アセット・マネージャー又は受託者からの委託に基づき、大和不動産鑑定株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。金額は、特段の記載がない限り千円未満を切り捨てて記載しています。

(ト)「関係者」について

- ・「PM 会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結している又は締結する予定の PM 会社を記載しています。

- ・「マスターリース会社」は、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、マスターリース契約の内容に従った分類を記載しています。「マスターリース種別」に記載の「固定賃料型」とは、エンドテナントがマスターリース会社に支払う賃料の金額にかかわらず、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いいます。なお、「パス・スルー型」は、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合をいいます。

（チ）「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2024年8月末時点の情報をもとに、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度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。

（リ）「賃貸借の概要」について

- ・「賃貸借の概要」は、不動産管理処分信託の信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、投資対象不動産について、特に記載のない限り2024年8月末時点において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、2024年8月末時点における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
- ・「稼働率」は、「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「（ト）「関係者」について」をご参照ください。以下同じです。）が固定賃料型の場合には、不動産管理処分信託の信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に表示されている賃貸面積に基づいています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。
- ・「月額賃料及び共益費」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が固定賃料型の場合には、不動産管理処分信託の信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約の定めに従い算出された月間賃料及び共益費の合計額を記載しています。なお、具体的な金額はマスターリース会社より開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が固定賃料型の場合には、不動産管理処分信託の信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく敷金・保証金等の残高の合計額を記載しています。ただし、当該マスターリース契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。なお、具体的な金額はマスターリース会社より開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。
- ・「賃料改定の可否」は、マスターリース会社より開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。
- ・「賃貸借期間」、「賃貸借形態」、「賃貸借期間中の解約」及び「期間満了時の更新」は、2024年8月末時点における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約（マスターリース会社との賃貸借契約）の内容を記載しています。

(ヌ)「稼働率推移」について

「稼働率推移」は、記載の日付時点における投資対象不動産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ル)「不動産鑑定評価書の概要」について

「不動産鑑定評価書の概要」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、株式会社谷澤総合鑑定所に本件不動産受益権の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所と受託者及びアセット・マネージャーとの間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り百万円未満を切り捨てて記載しています。また、割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ロ)「物件特性」について

「物件特性」は、アセット・マネージャーの本件不動産受益権の取得に際する投資対象不動産に対する分析及び着眼点並びに投資対象不動産の運営会社の概要に関するアセット・マネージャーの本書の日付現在の考えを示したものです。当該記載は、「商圈の状況」欄の記載についてはJLLリテールマネジメント株式会社作成のポテンシャル調査報告書及び株式会社谷澤総合鑑定所作成の鑑定評価書より抜粋又は要約して記載しています。また、その他の記載については、鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及びアセット・マネージャー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。当該ポテンシャル調査報告書及び鑑定評価書等は、これを作成した外部の専門家又はアセット・マネージャーの一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

(リ)「物件の運営」について

「物件の運営」は、投資対象不動産の運営を行う運営会社等、本件不動産受益権の取得後においてアセット・マネージャーが採用する予定の投資対象不動産の資産価値を高めるための戦略方針（内部成長戦略方針）、アセット・マネージャーが検討中の投資対象不動産に対する投資計画、投資対象不動産における賃貸借の仕組み（スキーム）、投資対象不動産に関して締結されている賃貸借契約、投資対象不動産における稼働率の推移その他投資対象不動産の運営に関してアセット・マネージャーが調査した情報を記載しています。当該情報は、アセット・マネージャーの一定時点における調査結果に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該調査時点後の環境変化等は反映されていません。

なお、受託者は、ローン受益権の償還等のための資金の借入れとして、貸付実行日に、本件不動産受益権を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れ（本借入れ）を以下の内容にて行う予定です。

借入予定先（レンダー）	株式会社三十三銀行
借入予定金額	3,400 百万円（シニアローン） 266.4 百万円（消費税ローン）（消費税ローンとして行われる本借入れを、以下「本借入れ（消費税ローン）」とすることがあります。）
LTV	54.8%

	(シニアローンの借入予定金額 (ただし、他のレンダーからの借入予定金額との合計額とします。) ÷ 投資対象不動産の 2024 年 10 月 1 日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額)
利払期日	毎年 4 月及び 10 月の末日 (ただし、営業日でない場合は、直前の営業日) 並びに (消費税ローンについて) 予定返済期日 (本借入れ (消費税ローン))、(シニアローンについて) 予定返済期日 (本借入れ (シニアローン)) 及び最終弁済期日 (本借入れ (シニアローン))
金利	日本円 TIBOR を基準とする変動金利 (なお、基準金利が所定の基準値以上となった場合には、残存するローン元本金額を想定元金とする、所定のキャップレートの金利キャップ契約 (以下「金利キャップ契約」といいます。) を締結する場合があります。)
予定返済期日 (本借入れ (消費税ローン))	(i)2026 年 11 月 28 日又は(ii)本信託契約に基づく信託設定に係る消費税及び地方消費税の還付金を受領した日の属する月の翌月末日 (ただし、貸付人及び借入人である受託者が合意した場合は、当該還付金を受領した日の属する月の末日とします。) のいずれか早い日 (ただし、営業日でない場合は、直前の営業日)
予定返済期日 (本借入れ (シニアローン))	2029 年 10 月 31 日 (ただし、営業日でない場合は、直前の営業日)
最終弁済期日 (本借入れ (シニアローン))	2030 年 10 月 31 日 (ただし、営業日でない場合は、直前の営業日)
裏付資産	本件不動産受益権
担保の状況	・ 本件不動産受益権に対する質権設定契約 ・ 本件不動産信託が終了し、不動産信託受託者から受託者へ投資対象不動産が移転したことを停止条件とする当該投資対象不動産に対する抵当権設定契約 ・ 受託者が不動産信託受託者から投資対象不動産に係る保険金請求権に係る保険契約上の地位を承継したことを停止条件とする当該投資対象不動産に係る保険金請求権に対する停止条件付質権設定契約 ・ 金利キャップ契約が締結された場合における、金利キャップ契約上の権利に対する質権設定合意

借入予定先 (レンダー)	株式会社常陽銀行
借入予定金額	2,000 百万円 (シニアローン)
LTV	54.8% (シニアローンの借入予定金額 (ただし、他のレンダーからの借入予定金額との合計額とします。) ÷ 投資対象不動産の 2024 年 10 月 1 日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額)
利払期日	毎年 4 月及び 10 月の末日 (ただし、営業日でない場合は、直前の営業日) 並びに (シニアローンについて) 予定返済期日 (本借入れ (シニアローン)) 及び最終弁済期日 (本借入れ (シニアローン))
金利	日本円 TIBOR を基準とする変動金利 (なお、基準金利が所定の基準値以上となった場合には、金利キャップ契約を締結する場合があります。)
予定返済期日 (本借入れ (シニアローン))	2029 年 10 月 31 日 (ただし、営業日でない場合は、直前の営業日)

最終弁済期日（本借入れ（シニアローン））	2030年10月31日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
裏付資産	本件不動産受益権
担保の状況	・ 本件不動産受益権に対する質権設定契約 ・ 本件不動産信託が終了し、不動産信託受託者から受託者へ投資対象不動産が移転したことを停止条件とする当該投資対象不動産に対する抵当権設定契約 ・ 受託者が不動産信託受託者から投資対象不動産に係る保険金請求権に係る保険契約上の地位を承継したことを停止条件とする当該投資対象不動産に係る保険金請求権に対する停止条件付質権設定契約 ・ 金利キャップ契約が締結された場合における、金利キャップ契約上の権利に対する質権設定合意

② 本件不動産受益権選定の理由

投資対象不動産のような商業施設については、コロナ禍後の今後においては安定的な収益を生む投資対象とアセット・マネージャーは考えています。また、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権を選定するに当たり、投資対象不動産に関して、アセット・マネージャー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、投資対象不動産のレントロールその他の資料等を精査することでその収益性に関する重大な懸念事項が存在しないことを確認するとともに、鑑定評価書を取得してその資産価値について第三者専門家による意見を取得しています。この調査には、耐震性の調査（新耐震基準（昭和56年に施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき制定された耐震基準をいいます。）に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に該当するか否かの調査）及び環境・地質等調査（有害物質の使用及び管理状況について重大な問題の有無の調査）を含みます。

（３）【信託財産を構成する資産の回収方法】

該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

(1)【信託の概要】

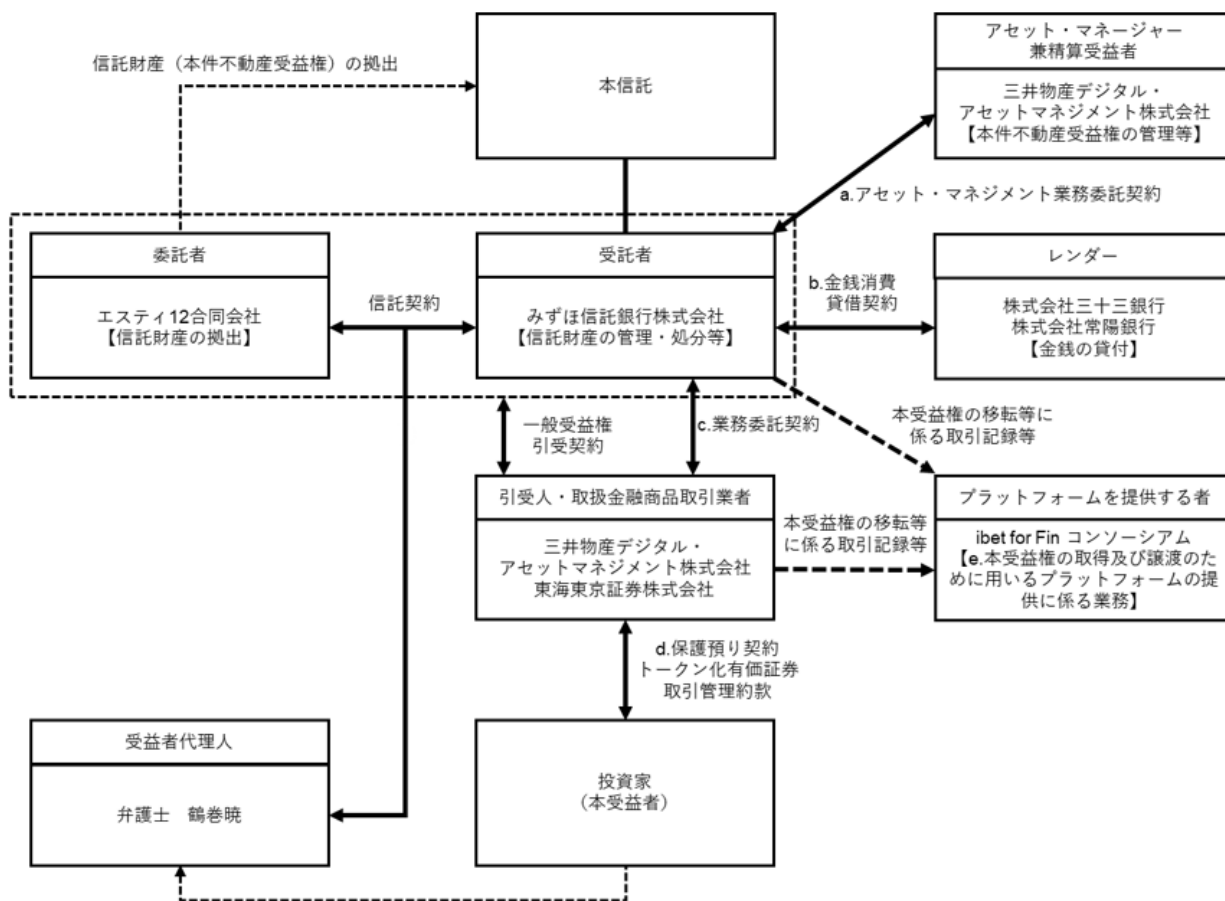
①【信託の基本的仕組み】

(イ) 本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた本信託契約が締結され、受託者は、本信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件不動産受益権及び金銭を管理及び処分します。詳細については、前記「1 概況 (4) 信託財産の管理体制等 ① 信託財産の関係法人 (ロ) 受託者：みずほ信託銀行株式会社」をご参照ください。また、本信託の償還については、後記「④ 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)要項 1 内国信託受益証券の形態等 (1) 本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術の名称、内容及び選定理由」及び同「(2) 本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由」をご参照ください。

＜本信託のスキーム図＞



(ロ) 本信託のスキームの概要

a. アセット・マネジメント業務委託契約

受託者とアセット・マネージャーの間で、本信託契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。

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. 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2024年11月26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。

c. 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、本信託契約締結日付で業務委託契約（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及び元本の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、①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、②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（以下に定義します。）の登録・連携、受益権原簿の記録、③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。

d. 保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款

本受益者は、当初取扱金融商品取引業者との間で、保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、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。

e. 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、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社、東海東京証券株式会社及び受託者は ibet for Fin コンソーシアムの会員であり、各社は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】

（イ）管理及び処分の方法について

a 本件不動産受益権

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。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。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

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、一部期限前弁済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。また、基準金利が所定の基準値以上となった場合には、残存するローン元本金額を想定元金とする、金利キャップ契約を締結する場合があります。
運営管理方針	アセット・マネージャーは、投資対象不動産の収支計画を踏まえた事業計画書を策定し、計画的な資産運用を行います。アセット・マネージャーは、事業計画書をもとに、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・維持します。
テナント管理方針	アセット・マネージャーは、既存テナントとの良好な関係維持に努め、テナントニーズに応じた柔軟な対応を行うことで、安定的な収益の確保を目指します。ただし、既存テナントとの賃貸借契約が万一終了する場合には、本案件の持つ立地・建物・テナント構成の優位性を活かし、現在のエンドテナントを含む優良なテナントを集積させた郊外所在の大型商業施設として安定的な収益の確保を目指します。
付保方針	災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の特性に応じて損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。なお、引受保険会社の選定にあたっては、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。 また、地震 PML 値が 15%未満であることを踏まえ地震保険は付保しません。
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、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの各信託計算期間（なお、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から 2025 年 4 月末日（同日を含みます。）までとします。）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 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、受益証券発行信託計算規則第 25 条第 5 項に定める配当を、減価償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額の範囲で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は行いません。また、本借入れについてリファイナンスが行われ、同様の配当停止事由について合意された場合には、同様です。

売却方針	原則として、信託計算期間である 2029 年 10 月期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。以下、本「売却方針」において同じです。）の売却を行う方針です。 ただし、信託計算期間である 2026 年 10 月期から 2029 年 4 月期まで（2026 年 5 月 1 日から 2029 年 4 月 30 日）の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、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（当該本件不動産受益権の早期売却に伴う本受益権の償還は、当該本件不動産受益権の売却後（ただし、2026 年 5 月 1 日以降）のアセット・マネージャーが決定した日に行われます。）。 また、アセット・マネージャーは、2029 年 10 月期が終了する 2029 年 10 月 31 日の 120 日前までの間に、本受益者の利益最大化のために必要と判断する場合、信託計算期間である 2029 年 10 月期が終了した後から 1 年間（2030 年 10 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（リファイナンス）を行う場合があります。この場合、当該延長期間における本信託の受益権の償還を実現することを優先した本件不動産受益権の売却活動を行います。 ただし、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レンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、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。また、本借入れについてリファイナンスが行われ、同様の売却権限について合意された場合には、同様です。
その他	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。）（初回の信託計算期間終了日は 2025 年 4 月末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）、初回の決算発表日は 2025 年 6 月末日までの日）とし、本信託のウェブサイトにおいて公表する方針です。 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。

（注） 前記「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 2029 年 10 月期の売却と、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、2029 年 10 月期の売却を原則とした上で、「早期売却」、「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。

2024 年 8 月末日時点における、本件不動産受益権の信託財産たる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延滞は発生していません。

b 金銭

受託者は、金銭を本信託契約その他の関連する契約の規定に従って、適切に管理します。

(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みずほ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、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

2025 年 4 月末日を初回とする毎年 4 月及び 10 月の各末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）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 2025 年 4 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。

(ヘ) 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	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。） 当初信託報酬＝A＋B A＝信託設定日における本件不動産受益権の信託譲渡の直後の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。）×0.40%（税込 0.44%） B＝本信託契約締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者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） 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。
期中信託報酬	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、各計算過程で生じる1円未満の端数は各計算の都度切り捨てます。） 期中信託報酬（第1期－第4期）＝A×0.10%（税込 0.11%）×B÷365（1年を365日とする日割計算）＋C 期中信託報酬（第5期以降）＝A×0.20%（税込 0.22%）×B÷365（1年を365日とする日割計算）＋C A＝信託報酬の支払日である計算期日（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における本件不動産受益権の信託譲渡の直後の時点）の本信託の総資産 B＝期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間に含まれる実日数 C＝期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用（当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。） 期中信託報酬の支払時期は、各計算期日です。
終了時信託報酬	以下の算式により算出される金額（当該加算後の金額における1円未満の端数は切り捨てます。） 終了時信託報酬＝A＋B A＝信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産×0.20%（税込 0.22%） B＝信託終了日の属する信託計算期間に生じる信託金の普通預金利息相当額 終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。
清算時信託報酬	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。） 清算時信託報酬＝信託終了日の翌日以降に生じる信託金の普通預金利息相当額 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。

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 1,320 千円）

また、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・インセンティブ報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額（金 9,000,000,000 円）×2.00%（税込 2.20%）（1 円未満の端数は切り捨てます。） アップフロント報酬の支払時期は、信託設定日です。
期中運用報酬	AM 報酬計算期間（毎年 4 月及び 10 月の末日（同日を含みます。ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）に終了する期間を意味します。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 2025 年 4 月末日（同日を含みます。）までの期間とします。以下本欄において同じです。）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。消費税及び地方消費税は含みません。） （算式） 期中運用報酬＝A+B+C+D A＝本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額（金 9,000,000,000 円）の 0.25%相当額 B＝運用インセンティブ報酬 C＝リーシングフィー D＝当該 AM 報酬計算期間中にアセット・マネージャーがアセット・マネジメント業務委託契約に定める業務の再委託に関して負担したアセット・マネジメント業務委託契約に基づく令和アカウンティング・ホールディングス株式会社への事務委託費用相当額（当該事務委託費用に係る消費税等を含みます。） 運用インセンティブ報酬＝本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額（金 9,000,000,000 円）にインセンティブ料率（以下の定めに従って算出される料率をいいます。以下本欄において同じです。）を乗じた額（1 円未満の端数は切り捨てます。） インセンティブ料率＝当該 AM 報酬計算期間に本賃貸借契約（不動産信託受託者を賃貸人とする、投資対象不動産に係る賃貸借契約を個別に又は総称して意味します。以下本欄において同じです。）に基づき発生した賃料の総額を、303,600,000 円（ただし、当該 AM 報酬計算期間が初回の AM 報酬計算期間である場合には、303,600,000 円に初回の AM 報酬計算期間の日数の 2 倍を乗じ 365 で除した額とします。）で除した数値について、 (a)1.004 以下である場合は、0% (b)1.004 より大きく 1.02 未満である場合は、0.0125% (c)1.02 以上 1.04 未満である場合は、0.025% (d)1.04 以上である場合は、以降、1.04 から 0.02 増加した数の出現回数と同数分、0.025%に 0.0125%を加算した料率。

	ただし、当該AM報酬計算期間中に全ての本件不動産受益権が売却された場合、インセンティブ料率は、以下の算式で得られた値について、上記運用インセンティブ料率と同様に算定されるものとします。 (算式) $A \div B$ A：当該AM報酬計算期間の開始月から当該売却日の属する月の前月までに本賃貸借契約に基づき発生した賃料の総額を、当該AM報酬計算期間の開始月から当該売却日の属する月の前月までの期間における暦月数で除し6を乗じた値 B：303,600,000円 リーシングフィー＝アセット・マネージャーのリーシング活動（再契約等を含みます。）により、(i)不動産信託受託者又はその賃借人とテナントとの間で新たに本賃貸借契約（投資対象不動産の一時使用を目的とするものを含みます。以下同じです。）が成立し、当該AM報酬計算期間中に当該本賃貸借契約に基づく初回の賃料又は一時使用料が発生した場合（疑義を排するために付言するとフリーレント期間中を除きます。）においては、アセット・マネジメント業務委託契約に定める当該本賃貸借契約の1か月分賃料相当額を上限とした報酬金額（ただし、不動産信託受託者がPM会社に対して当該本賃貸借契約の成立につきリーシングフィーに相当する報酬（疑義を避けるために付言すると契約事務手数料等のリーシングフィーに該当しないものを含みません。）を負担する場合には、アセット・マネージャーに対するリーシングフィーは発生しないものとします。）をいい、(ii)本賃貸借契約の定めに従い契約期間中にテナントの賃料条件が変更される場合は、変更前の賃料と変更後の1か月分賃料相当額を比較して増額分の6か月分相当額をいいます。 期中運用報酬の支払時期は、当該AM報酬計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該AM報酬計算期間中に全ての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場合、受託者及び／又はアセット・マネージャーが、受託者の保有する本件不動産受益権若しくは投資対象不動産の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約を解除した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、解除日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日とします。また、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。
売却時報酬・インセンティブ報酬	・売却時報酬 売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）に1.00%（税込1.10%）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した金額 売却時報酬の支払時期は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の全ての売却を完了した後の日で、かつ、受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した日です。 ・インセンティブ報酬 本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合において、次

	の(i)及び(ii)の計算式によって得られる金額がそれぞれ正となるとき、次の(ii)の計算式によって得られる金額に 20.00%（税込 22.00%）を乗じた金額（1 円未満の端数は切り捨てます。） (i) 計算式：A-B (ii) 計算式：A-C A＝本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却価格（投資対象不動産が不動産信託受託者により売却された場合には、当該売却代金を原資とする信託財産の交付金額）（消費税及び地方消費税を含まない。）から当該売却時に支払われる仲介手数料を控除した金額 B＝受託者の委託に基づき本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却日の直前に作成される投資対象不動産に係る鑑定評価書に記載された投資対象不動産の鑑定評価額 C＝受託者の委託に基づき株式会社谷澤総合鑑定所が作成した投資対象不動産に係る鑑定評価書に記載された 2024 年 10 月 1 日時点における投資対象不動産の鑑定評価額 インセンティブ報酬の支払時期は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却を完了した後の日で、かつ、受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した日です。
--	---

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

報酬計算期間毎に金 150 千円（税込 165 千円）

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 4 月末日及び 10 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、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 4 月又は 10 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。

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。）ごとに、以下の算式に基づき受託者と合意した金額をそれぞれ収受します。

業務委託料の上限額＝ $(A \times 0.20\% \text{（税込 } 0.22\% \text{）}) \times B \div 365$ （1 年を 365 日とする日割計算）（1 円未満の端数は切り捨てます。）

A＝各委託料計算期日（以下に定義します。）の直前の委託料計算期日時点（初回の委託料計算期間の場合は信託設定日時点）の本受益権の元本金額（受益権調整引当額を含みません。）

B＝該当する委託料計算期間に含まれる実日数

委託料計算期日とは、計算期日をいいます。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。

委託料計算期間とは、各委託料計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その直後に到来する委託料計算期日（同日を含みます。）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（同日を含みます。）からその直後に到来する委託料計算期日（同日を含みます。）までとします。

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。

加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

- ・本信託の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（一般受益権引受契約に基づく費用を含みます。）
- ・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
- ・投資対象不動産に係る固定資産税及び都市計画税、減価償却費、保険料、小修繕費並びに鑑定評価書、エンジニアリングレポート及びマーケットレポートの取得費用
- ・本件不動産信託の受託者に対する信託報酬、その他本件不動産信託の維持に要する費用
- ・本借入れに係る利息、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）その他の費用
- ・本借入れに追加して行われる新たな借入れに係る利息、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（いずれもしあれば）
- ・貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- ・本件不動産受益権又は投資対象不動産（該当する場合）の売却に係る費用
- ・税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
- ・本件不動産受益権の売主から委託者に対する譲渡及び本信託に係る司法書士に対する報酬並びに媒介契約の業務受託者に対する報酬並びに委託者が負担する不動産信託受託者に対する信託報酬
- ・（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
- ・委託者が負担した自らの設立費用
- ・本受益権の配当等に関して受託者が当初取扱金融商品取引業者に支払う業務委託手数料・その他、本信託の維持に要する費用

（ト）信託財産の交付

受託者は、①信託期間満了日（2030年10月31日をいいます。以下同じです。）の120日前の日、②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。）又は③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。）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）信託財産の交付」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。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。ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬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、本件不動産受益権を売却後、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、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精

算受益者と本件不動産受益権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、信託事務の一部をみずほトラストビジネスオペレーションズ株式会社、アセット・マネージャー及び当初取扱金融商品取引業者へ委託します。なお、受託者は、当該信託事務の一部の委託として、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権の取得、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。

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。いかなる場合も信託終了日は信託期間満了日を超えないものとし、上記(i)及び(ii)に基づく信託終了日が信託期間満了日の翌日以降の日となる場合には、信託期間満了日を信託終了日とします。

③【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

(イ) 精算受益権

精算受益権は、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。）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、精算受益権をアセット・マネージャーに対して譲渡し、アセット・マネージャーは、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。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

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

精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。ただし、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が、アセット・マネージャーが受託者の利益に相反する内容の行為を行うことに対する同意に関するものである場合、本段落において受益者代理人及び精算受益者が実施するものとされている行為は受益者代理人により実施されます。

アセット・マネージャーが辞任、解任その他理由の如何を問わず不在となったときは、受益者代理人及び精算受益者（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、双方合意のうえ、直ちに後任のアセット・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。また、アセット・マネージャーについて、業務を遂行するために必要な資格、許認可等を喪失したとき、倒産手続等の開始の申立があったとき等本信託契約に定める一定の事由が生じた場合には、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに当該アセット・マネージャーに代えて、後任のアセット・マネージャーを指名し、選任しなければならないものとされています。なお、受益者代理人及び精算受益者は、後任のアセット・マネージャーの選任を行う場合、受託者の事前の書面による承諾（受託者は、かかる承諾を不合理に遅延、留保又は拒絶してはならないとされています。）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、精算受益者その他第三者から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。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あたっては、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 項に規定する書面の交付を受けるほか、受託者から本信託契約所定の事項について通知等を受けるものとされています。

本信託については、受託者は、精算受益者に対し、最終配当以外に配当は行いません。

精算受益権の信託終了時の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。

委託者は、当初受益者として、信託設定日に本受益権及び精算受益権と共にローン受益権を取得します。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 4,479,926,000 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) 信託の終了事由

以下の事由が発生した場合、本信託は終了することとされています。

- a 信託期間が満了した場合
 - b 信託法第 163 条第 1 号から第 8 号までに掲げる事由が発生した場合
 - c 法人税法（昭和 40 年法律第 34 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 29 号ハに規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合
 - d 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されない場合
 - e 本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産受益権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)アセット・マネージャー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 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「(ニ) 終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。）
 - i 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し、当該合意する日が到来した場合
- 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。
- j 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
 - k 本件不動産信託が終了した場合
 - l 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
 - m 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
 - n 受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合
 - o 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱いが困難となる事由が発生した場合
- さらに、受託者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、（委託者が存続している場合に限り）委託者並びに（信託設定日以降に限り）受益者代理人及び精算受益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。
- p 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合理的に判断した場合
 - q 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
- 加えて、委託者、受益者代理人及び精算受益者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、受託者並びに（委託者が存続している場合に限り）委託者、（信託設定日以後に限り）受益者代理人及び精算受益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。

- r 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、これにより信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと委託者、受益者代理人又は精算受益者が合理的に判断した場合
- s 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
- さらに、委託者が信託設定日までに本件不動産受益権を取得しない場合、本信託契約は、信託設定日において直ちに当然に終了します。

(二) 終了時の換金

受託者は、信託財産売却期限までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権（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) 終了時の換金」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。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。

ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬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、本件不動産受益権を売却後、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、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権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元本の償還を行います。かかる最終信託配当及び元本の償還の支払手続は、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の償還＞

受託者は、最終信託配当支払日の 5 営業日前における業務委託契約（代理受領・配当事務等）及び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情報を参照のうえ、当該時点における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。

最終の信託配当金額及び償還金額は、信託終了日の 5 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、最終信託配当比率を通知することにより行います。

受託者は、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の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、最終信託配当支払日の 3 営業日前の日までに、当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した償還金に係る通知（自己口分を除きます。）、最終配当金明細（自己口分を除きます。）及び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、当初取扱金融商品取引業者に対し、最終信託配当支払日の午前 11 時までに、上記の償還金に係る通知、最終配当金明細及び支払通知書に記載された当初取扱金融商品取引業者に支払うべき最終の信託配当金額及び償還金額の合計額に相当する金銭を支払います。

当初取扱金融商品取引業者は、最終信託配当支払日に、最終配当受領権及び償還金受領権に係る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、当初取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、各本受益者の証券口座に、本受益権の配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る最終信託配当金及び償還金の支払いである旨を通知します。

＜精算受益者に対する最終信託配当及び元本の償還＞

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権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、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、また、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。

＜最終信託配当及び元本の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三井物産デジタル・アセット・マネジメント株式会社及び東海東京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、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。また、税法等が改正された場合は、本受益権の最終信託配当及び償還の手続も変更される可能性があります。本書の日付現在、金融庁から財務省に対する令和 7 年度税制改正要望が公表されています。同要望が実現した場合のリスクの詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 5 投資リスク (1) リスク要因 ⑤ 税制関連リスク」をご参照ください。以下同じです。

（ヘ）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、本信託契約締結日付で業務委託契約（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及び元本の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、①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、②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、③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。）がなされる場合及び信託の併合又は分割がされる場合（以下、本「(ト) 本信託契約の変更等」において「重要な信託の変更」といいます。）並びに(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) 本信託契約の変更等」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、あらかじめ、変更内容及び変更について異議ある本受益者は一定の期間（ただし、1 か月以上とします。）内にその異議を述べるべき旨等を、日本経済新聞へ掲載する方法により公告するとともに知れている本受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた本受益者の有する本受益権の口数が総本受益権口数の 2 分の 1 を超えなかったときには、本信託契約を変更することができます。なお、アセット・マネージャーの交代は、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

（チ）本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2024 年 11 月 26 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することを停止条件として、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、精算受益者その他第三者から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、強制売却事由が発生した場合には、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。なお、レンダーは、当該権限を行使するにあたり、本受益者に対する元本償還及び配当金額が大きくなるように一定程度配慮するものとする旨等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。また、本借入れについてリファイナンスが行われ、同様の売却権限について合意された場合には、同様です。

（２）【受益権】

① 受益者集会に関する権利

該当事項はありません。

② 受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第２条第７項に規定する受益債権を意味します。

本信託に係る受益権は、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 4,520,064,000 円（１口当たりの金額は、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 3 発行価額の総額」を同「2 発行数」で除した額と同額となります。総額は、同「3 発行価額の総額」と同額となります。）
・精算受益権	金 10,000 円（１個の金額）
・ローン受益権	金 4,479,926,000 円（１個の金額）

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

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

なお、本借入関連契約に基づく担保権を除き、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及び償還金受領権以外の全ての本受益者の権利に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限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及び償還金受領権の行使を除きます。）を行い、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については受益者代理人を相手方として行います。

④ 受益権の譲渡

本受益権は、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、取引開始日以降、START において本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しているため、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 における取扱いが開始される日（ODX における取引開始日）は、本書の日付現在未定ですが、START における取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャーは、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）。本受益権は、取引開始日より、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権が START において取り扱われるようになった場合には、(i) 三井物産デジタル・アセットマネジメント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、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じて START において ODX の定める売買方法によって、(ii) 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権については、一定の場合を除き、これに代わって、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じて START において ODX の定める売買方法によってのみ、取引を行うことができることとなる見込みです。また、本受益権が START において取り扱われるようになった後、START ででの取扱いが廃止された場合は、各当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

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。本受益権の譲渡に係る制限並びに譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る手続の詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

⑤ 課税上の取扱い

本書の日付現在、本信託及び日本の居住者又は内国法人である本受益者に関する課税上の一般的取扱いは以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、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（現行実務上、収益の分配のうち当期未処分利益を超える部分（利益超過分配）を含むと解されています。本⑤において同じです。）は、20.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%）及び5%の地方税の合計）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。

本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、(i)申告不要とすること、又は(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i)申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収及び特別徴収のみで課税関係が終了します。(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失等と損益通算をすることができます。また、本受益権の譲渡損益及び償還損益は、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。

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

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

⑥ 本受益権投資の特徴

本受益権は、国内アセット・マネジメント会社であるアセット・マネージャー（三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社）による不動産信託受益権の運用による特定受益証券発行信託を特別目的のビークルとして活用した、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。

委託者が考える本受益権の主な特徴は以下の3点です。

<証券化の裏付けとなる投資対象が明確な単一物件投資>

これまで個人投資家には難しかった大型不動産への投資が、小口証券投資の形で可能になります。小口不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITの投資ポートフォリオ（複数物件）と比べ、投資対象の物件が単一であるため何に投資しているかが明確となります。

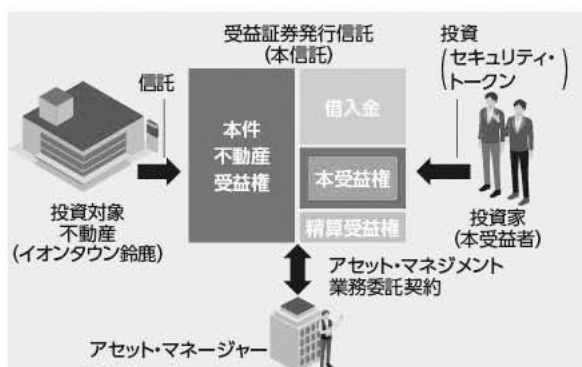
また、三井物産グループの「三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社」がアセット・マネージャーを務めており、同社において不動産投資業務に従事する専門家が選定した物件を投資対象物件として採用しています。期中の運用も運用の専門家であるアセット・マネージャーが担当します。

<本不動産セキュリティ・トークンの特徴>

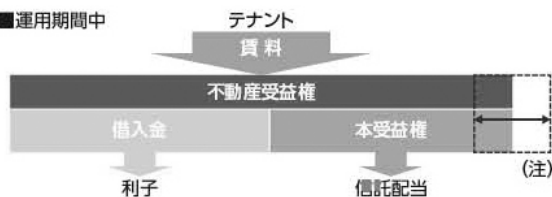
	現物不動産	不動産小口化商品	本不動産セキュリティ・トークン	J-REIT
投資対象	単一又は少数不動産	単一又は少数不動産	単一不動産	複数不動産
投資単位	大口投資	小口投資(出資金)	小口投資(証券)	小口投資(証券)
運用管理	投資家自身	プロフェッショナルによる運用管理	プロフェッショナルによる運用管理	プロフェッショナルによる運用管理
根拠法令	宅地建物取引業法	不動産特定共同事業法等	金融商品取引法	金融商品取引法
取引市場	—	—	大阪デジタルエクスチェンジ(ODX)私設取引システム「START」(検討) ^(注)	東京証券取引所REIT市場

(注) 2024年10月16日現在、受託者及びアセット・マネージャーは、2025年11月4日(以下「取引開始日」といいます。)以降、ODXが運営するセキュリティ・トークン私設取引システムであるSTARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討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。

<本商品のスキーム図>



■運用期間中



■償還



(注) 本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動に対して相対的に大きく反映される可能性があります。

<本受益権の取引>

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(注1)。この場合、本件不動産受益権の期末鑑定評価額に基づき算出された含み損益等を加味したNAV等を基準に、当初取扱金融商品取引業者が定める価格での売買により換金することが可能です(売買の手続その他の詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。)(注2)。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、取引開始日以降、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請することを検討していますが、検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかは

ODX の判断であり、START における取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。そのため、今後本受益権が START において取り扱われない可能性があります。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、償還までの間に換金する必要が生じたときに、START で形成される価格で本受益権を売却することが期待できます（注 3）。また、追加投資等を希望する投資家は、START において買い付けることも期待できます。また、本受益権が START において取り扱われるようになった後、START での取扱いが廃止された場合は、各当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

（注 1） 本受益権が START において取り扱われるようになった場合、(i) 三井物産デジタル・アセットマネジメント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、引き続き当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によっても取引を行うことができますが、(ii) 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権については、一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできないこととなる見込みです。

（注 2） 本件不動産受益権の鑑定評価額に基づく本受益権の NAV 等を基準とした価格での取引は、本書の日付現在において当初取扱金融商品取引業者が定める方法であり、上記の他の金融商品取引業者が取引の相手方となる場合の取引の方法や取引価格は、当該他の金融商品取引業者により異なる可能性があるほか、当該他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行わない可能性もあります。

（注 3） 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、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、注文の取次ぎを行う者は当初取扱金融商品取引業者となることを見込まれますが、今後、他の金融商品取引業者が注文の取次ぎを行う者として追加される可能性があります。

＜不動産市況の変化を見極めた柔軟な不動産信託受益権の売却及び信託受益権の償還＞

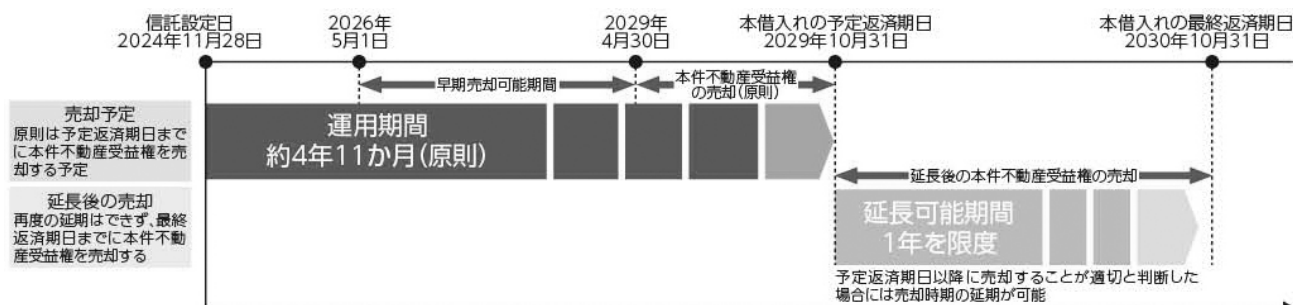
本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、2029 年 10 月期の信託計算期間（2029 年 5 月 1 日から 2029 年 10 月 31 日）に本件不動産受益権の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、当該本件不動産受益権の売却後に行われることとなります（なお、本受益権の償還が当該本件不動産受益権の売却後に行われることは、下記の早期売却の場合及び運用期間を延長した場合における当該延長した期間中の売却の場合においても同様です。）。

ただし、信託計算期間である 2026 年 10 月期から 2029 年 4 月期まで（2026 年 5 月 1 日から 2029 年 4 月 30 日）の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、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（当該本件不動産受益権の早期売却に伴う本受益権の償還は、当該本件不動産受益権の売却後（ただし、2026 年 5 月 1 日以降）のアセット・マネージャーが決定した日に行われます。）。

また、アセット・マネージャーは、2029 年 10 月期の信託計算期間が終了する 2029 年 10 月 31 日の 120 日前までの間に本受益者の利益最大化のために必要と判断する場合、信託計算期間である 2029 年 10 月期が終了した後から 1 年間（2030 年 10 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（リファイナンス）を行う場合があります。この場合、当該延長期間における本信託の受益権の償還を実現することを優先した本件不動産受益権の売却活動を行います。

ただし、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レンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、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。また、本借入れについてリファイナンスが行われ、同様の売却権限について合意された場合には、同様です。

（注） 本受益権の元本償還は、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価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却価格は保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。また、上記では、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 2029 年 10 月期の売却と、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、2029 年 10 月期の売却を原則とした上で、「早期売却」、「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。



(注1) 上記は、原則として当該信託計算期間内において売却を行う方針である。予定返済期日までの売却と、それ以前の売却及びそれ以後の売却の関係を理解を容易にするため、予定返済期日までの売却を原則と呼称するとともに、早期売却、早期売却可能期間、売却、延長可能期間及び延長後の売却との用語を用いたイメージ図であり、呼称及び定義は、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。

(注2) 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になります(早期売却の場合及び運用期間を延長した場合における当該延長した期間中の売却の場合においても同様です。)

⑦ 国内唯一(注)のセキュリティ・トークンの私設取引システム (START) について

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

(注) 本書の日付現在、日本国内で金融庁より認可を得て運営されているセキュリティ・トークンの私設取引システムは START のみです。ただし、今後新たに金融庁より認可を得てセキュリティ・トークンの私設取引システムが運営される可能性があります。

<大阪デジタルエクスチェンジ株式会社 (ODX) の概要>

ODX は、2023 年 12 月より国内初のセキュリティ・トークン取引市場を運営しています。

会社名	大阪デジタルエクスチェンジ株式会社
事業内容	株式及びセキュリティ・トークンの私設取引システム運営
主な株主	SBI PTSホールディングス 三井住友フィナンシャルグループ 野村ホールディングス 大和証券グループ本社 Cboe Worldwide Holdings
代表者	北尾 吉孝、臈 仁雄
住所	大阪府大阪市北区中之島三丁目2番18号 東京都港区六本木三丁目1番1号
設立年月日	2021年4月1日
証券業登録及び事業認可	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第3328号 私設取引システム運営業務に関わる認可
加入協会	日本証券業協会 一般社団法人 日本STO協会 一般社団法人 日本セキュリティ・トークン協会
資本金	3億75百万円(資本準備金を含む)

出所：大阪デジタルエクスチェンジ株式会社

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

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

＜ODX が運営するセキュリティ・トークン私設取引システム（START）へ申請予定＞

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

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

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

START における主な売買取引制度は以下のとおりです。

項目	内容
付け合わせ方式	節立会（板寄せ方式）2 回/日
注文の種類	指値注文、成行注文
取引時間	セッション 1 11：30 に執行（注文受付は、10：00～） セッション 2 15：00 に執行（注文受付は、12：00～）
売買単位	原則として、本受益権 1 口を 1 単位として設定
基準価格	原則、前取引日の最終価格（約定がない場合の基準価格の決定方法は ODX の規程に定める方法による）
制限値幅	設定あり
信用取引/空売り	当面の間は、現物取引のみ
清算・決済	売買約定日から 2 取引日後に実施
売買停止	投資者への情報周知が必要な場合や制度的に取引が行えない場合等、ODX の判断で実施
適時の情報提供	取扱銘柄に係る重要な情報は、ODX が提供する適時情報提供システムを通じても公衆縦覧に供される
市場情報の提供	銘柄ごとの約定価格（セッション 1 及びセッション 2 において約定が成立した取引の価格）、売買代金等の市場情報は、日次で ODX の Web サイトにて提供 この他に情報ベンダーを通じてリアルタイムの気配や価格配信も実施

⑧ アセット・マネージャーのご紹介

＜アセット・マネージャー：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社について＞

「眠れる銭」を、Activateせよ。

創意工夫とデジタルの力をもとに、資産運用の様々な「負」を解決し、
預金のまま活かされない、膨大な「眠れる銭」を経済活動に還流する。
それは、人々に新しい選択肢をもたらし、社会のポテンシャルを解放する。
私達は、そんな未来を創るためにチャレンジし続けます。

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は日本を代表する総合商社の三井物産株式会社と、開発力を武器に経済活動のデジタル化を促進する株式会社LayerXを主要株主として、「『眠れる銭』を、Activate せよ。」の経営理念のもと資産運用の強みとデジタル化の強みとを掛け合わせることを目的として2020年4月に設立された会社です。2024年9月末日時点で2,300億円を超える不動産運用実績を有しています。

上記2社に加え、SMBC日興証券株式会社、三井住友信託銀行株式会社、J A三井リース株式会社、株式会社イデラ キャピタルマネジメントも参画しており、金融コンプライアンスを遵守し、投資家様の資産を安全に運用する体制を構築していると、アセット・マネージャーは考えています。

＜三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が運用する11件のデジタル証券＞

2024年9月末日時点でアセット・マネージャーは「不動産のデジタル証券」シリーズを11件運用し、そのAUM（運用資産残高）は同日時点で約543億円となっています。

11件のデジタル証券ファンドでのノウハウをもとに本件不動産受益権等の運用を行ってまいります。



三井物産のデジタル証券 ～浅草・まちなか旅館～（譲渡制限付）



三井物産のデジタル証券 ～日本橋～（譲渡制限付）



三井物産のデジタル証券 ～浅草～（譲渡制限付）

	
三井物産のデジタル証券 ～熱海温泉～（譲渡制限付）	三井物産のデジタル証券 ～横浜～（譲渡制限付）
	
三井物産のデジタル証券 ～日本橋・人形町～（譲渡制限付）	三井物産のデジタル証券 ～京都・三条～（譲渡制限付）
	
不動産のデジタル証券 ～ALTERNA レジデンス 銀座・代官山～ （譲渡制限付）	不動産のデジタル証券 ～那須・アウトレットモール～ （譲渡制限付）
	
不動産のデジタル証券 ～神戸六甲アイランド DC～ （譲渡制限付）	不動産のデジタル証券 ～草津温泉 湯宿季の庭・お宿木の葉～ （譲渡制限付）

（注）上記の各物件は、投資対象不動産には含まれません。

(3) 【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「(2) 受益権 ① 受益者集会に関する権利」から前記「(2) 受益権 ⑥ 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うえで本受益権に関する投資判断を行う必要があります。

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

① 投資対象不動産に関するリスク

本信託は、信託財産を単一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、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ので、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、信託期間の終了時までには本受益権を償還することとなるため、投資対象不動産又は本件不動産受益権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、投資対象不動産又は本件不動産受益権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、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。

(ロ) 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

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

(ハ) 投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

- ・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。不動産の中でも、特に、投資対象不動産のような郊外所在の大型の商業施設は、住宅・オフィス等の他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、買い手が限定される傾向があるため、一般的には流動性が特に低いと考えられます。
- ・また、本借入れに関しては、投資対象不動産に担保権が設定される場合があります、かかる担保権が設定

された場合には、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、投資対象不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。

- ・不動産によっては、法令や行政機関との合意等によりその譲渡が制限されたり、買戻権が設定される場合があります、そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、原状回復義務等の負担が生じることで、多額の損害を被る可能性があります。

(二) 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、利用状況、テナントの資力、入居又は退去の状況等により大きく影響を受けるおそれがあります。
- ・アセット・マネージャーは、原則として、賃借人からの要請による賃貸借契約の合意解約を行わない方針であり、また賃借人から賃料の減免要請があった場合にも応じない方針です。
- ・しかしながら、賃借人の信用力が著しく低下し投資対象不動産の運営に重大な支障を生じた場合や、本受益者の利益最大化のためにアセット・マネージャーが必要と判断した場合その他一定の場合には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変更されることもあります。

(ホ) 投資対象不動産の処分に関するリスク

- ・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
- ・投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。
- ・投資対象不動産の処分については、前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (イ) 管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権 売却方針」に記載のとおり、アセット・マネージャーは、原則として、2029 年 10 月期に本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却を行う方針であり、例外的に早期売却を行う場合や運用期間の延長を決定する場合がありますが、かかる方針どおりに適時に希望する価格で処分できる保証はありません。
- ・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・インセンティブ報酬等の費用が生じますが、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・インセンティブ報酬については、前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (ヘ) 信託報酬等 売却時報酬・インセンティブ報酬」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レンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、アセット・マネージャーの判断にかかわらず、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。
- ・なお、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本償還の額が減少し、又は元本償還が全く行われない場合があります。

(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。
- ・投資対象不動産については、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されており、投資対象不動産の収益及び費用並びにその価値は、マスターリース会社の利用状況、資力等

により大きく影響を受けることになります。また、マスターリース会社との契約が期間満了その他の事由により終了し、その後に同等の契約が締結できない場合又は後継のテナントが見つからない場合、マスターリース会社との契約終了後の賃料水準が低下する場合があります。

- ・投資対象不動産について本書の日付現在締結されているマスターリースの契約期間は、2027年6月20日までとなっています。そのため、本信託の信託期間満了日までの間に、投資対象不動産について締結されているマスターリース契約の期間が満了します（ただし、自動更新条項が規定されています。）。本書の日付現在、アセット・マネージャーは、現在の賃借人であるマスターリース会社との間でマスターリース契約を更新することを目指す予定ですが、アセット・マネージャーの希望どおりに更新できる保証はなく、その結果、賃料水準が低下し、本信託の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ト）投資対象不動産が商業施設であることに伴うリスク

- ・投資対象不動産は商業施設であるため、その収益及び費用並びにその価値は、一般に以下のものを含む様々な要素により大きく影響を受けます。
 - ・国内外の景気の悪化並びに災害、悪天候及び感染症の流行等による顧客数の減少
 - ・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
 - ・類似するコンセプトの商業施設との競合による集客力の低下
 - ・マスターリース会社又は主要なエンドテナント（当該商業施設の集客にとって重要なエンドテナントの総称をいいます。）の退去
 - ・消費者の消費傾向の変化
 - ・機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗
 - ・提供するサービスによる事故の発生
- ・投資対象不動産の競争力、ひいては各エンドテナントの売上の維持・向上のためには、エンドテナントの入替えなどのリーシングや施設のリニューアル等の設備投資を含めた施設の適切な運営管理が重要であり、投資対象不動産においても、投資対象不動産の運営を行うイオンタウン株式会社と連携したうえで、それに基づき内部成長のための積極的な投資を行う内部成長戦略方針を採用する予定ですが、様々な事由により内部成長戦略方針に基づく施策が想定どおりに進まない可能性があるほか、かかる施策による費用が高額になる可能性があり、またかかる施策が期待した効果をあげる保証はありません。この結果、投資対象不動産からの収益等がかかる施策による内部成長を前提とした想定を大きく下回り、又はかかる施策による費用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。

（チ）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本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、投資対象不動産の処分及び建替え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。

(リ) 投資対象不動産の毀損等に関するリスク

- ・投資対象不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります、また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与える場合や、投資対象不動産の一部が使用できない事態が生じたりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する可能性があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合や適切に実施されなかった場合には、将来的に投資対象不動産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(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、収益及び費用に影響を受ける可能性があります。

(ル) 1 物件に依拠するリスク

- ・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るため、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ることとなり、不動産所有に見合った収益変動・資産価値変動が想定されます。その結果、本「① 投資対象不動産に関するリスク」に記載のリスクの顕在化によって本信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

② 本受益権の取引方法に関するリスク

- ・本受益権は、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができます。また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャーは、取引開始日以降、ODXが運営するセキュリティ・トークン私設取引システムである START において本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しています。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、上記に代わって、又は上記に加えて、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じて START において ODX の定める売買方法によって取引を行うことができることとなる見込みです。ただし、本書の日付現在、本受益権の START における取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかは ODX の判断であり、START における取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後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ます、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。
- ・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、上記の取引方法に関するリスクが存在します。なお、今後、当初取扱金融商品取引業者以外の金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を実施する可能性、又は、START における取引参加者となり、注文の取次ぎが可能となる可能性があります。

(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、本件不動産受益権の鑑定評価額に基づく本受益権の1口当たり NAV と乖離する可能性があります。
- ・当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引においては、本受益権の譲渡価格は、本件不動産受益権の鑑定評価額に基づく本受益権の NAV 等を基準に当初取扱金融商品取引業者が決定することが予定されています。そのため、本受益権の1口当たり NAV による売買の可能性は保証又は約束されません。加えて、投資対象不動産の期末鑑定評価額の下落を含む、各種の要因により、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引における本受益権の譲渡価格も下落する可能性があります。また、本受益権を譲渡しようとする際、当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の1口当たり NAV 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。更に、当初取扱金融商品取引業者である三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び東海東京証券株式会社は、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。
- ・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、本受益権の取引価格の公正性や本受益権の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、前記「3 信託の仕組み (2) 受益権 ⑦ 国内唯一のセキュリティ・トークンの私設取引システム (START) について」に記載のとおり、START においては ODX が投資者保護の観点から定めた基準（申請者の情報提供体制や法令遵守体制を含みますがこれらに限られません。）に基づく審査を経て承認を受けた銘柄のみが取り扱われる上、恣意的な価格操作を抑止するための各種の売買取引制度や適時の情報提供の制度が設けられていますが、これらの施策が十分に機能することが保証されているものではなく、上記の取引が本受益権の価格に悪影響を与える可能性があります。

(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 において取引が開始される日以降、本受益権は、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じて START において ODX の定める売買方法によって取引を行うことができることとなります。しかしながら、START における取扱いが開始されたとしても、その後に ODX の定める取扱廃止基準に抵触する場合には取扱いは廃止され、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、各当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法以外での取引ができないこととなる可能性があります。
- ・START は、ODX が 2023 年 12 月 25 日に運営を開始したセキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆる PTS）として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た認可私設取引システム（認可 PTS）であり、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、信託の各計算期日の 6 営業日前の日から当該計算期日の 2 営業日前までの期間は START における売買取引が停止されます。その他に、投資者保護等の観点から ODX の判断により一時的に START における売買が停止されることがあります。売買停止期間中には、投資家は売却機会又は購入機会を得られない可能性があります。
- ・START の売買制度では、売買約定日の 2 営業日後に約定に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。

③ 本受益権に関するリスク

（イ）本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

- ・本受益権は、金融商品取引所では現状では上場対象有価証券とはされていません。当初取扱金融商品取引業者のうち三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は、払込期日後及び決算発表日後の一定の期間に限り、本受益者から本受益権の売却の申込みがあった場合において、当該当初取扱金融商品取引業者が定める買付条件による本受益権の購入を希望する投資家から買付の申込みがあったときは、双方の申込みのうち一致する口数に限りて売買約定を成立させる予定ですが、当該買付条件により本受益権の購入を希望する投資家が存在しない場合又は売却申込みに係る口数（又は当該売却申込みを含めた複数の売却申込みに係る口数の合計）を下回る口数の買付申込みしか存在しない場合には、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。また、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が定める手続きにおいては、本受益者からの本受益権の売却の申込み及び本受益権の購入を希望する投資家からの買付の申込みは、2025 年 10 月末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日を初回とする各決算発表日後の当該当初取扱金融商品取引業者が定める一定の期間に限られており、本受益権の譲渡の機会には時期的な制限もあります。また、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権については、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し込むことができますが、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。したがって、本受益権の流動性は何ら保証されるものではなく、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。受託者の事前承諾を得るためには、当初取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「ibet for Fin」において、受託者に対する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行う必要があります。これらの手続に沿った請求が行われない場合には、受託者による本受益権の譲渡の承諾は行われず、本受益権の譲渡は成立しません。

また、(i) 三井物産デジタル・アセットマネジメント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、各計算期日（信託終了日を含みます。）の 6 営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日の 2 営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、各計算期日（信託終了日を含みます。）の 4 営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び証券口座移管に基づくものを含みますがこれらに限られません。ただし、相続及び包括遺贈による承継は含まれないものとします。）を行うことはできません。また、(ii) 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権については、各計算期日（信託終了日を含みます。）の 6 営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日の 2 営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、各計算期日（信託終了日を含みます。）の 4 営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書

換請求（本受益権の譲渡及び証券口座移管に基づくものを含みますがこれらに限られません。ただし、相続及び包括遺贈による承継は含まれないものとします。）を行うことはできません。ただし、業務規程に基づく、買取償還のための当初取扱金融商品取引業者に対する譲渡に基づく受益権原簿の名義書換請求については、この限りではありません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。なお、本受益権の START での取扱いが開始された場合、START での約定の決済が「ibet for Fin」にて記録され、上述の譲渡の効果を生じる予定です。

- ・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）本受益権の価格に関するリスク

- ・本受益権の譲渡及び購入にあたっては、本受益権の売却を希望する本受益者又は本受益権の購入を希望する投資家は、直前の決算発表日に公表される投資対象不動産の鑑定評価額等に基づく 1 口当たり NAV 等を基準に各当初取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格又は購入価格として本受益権を売却又は購入することになります（詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料<受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）>」をご参照ください。）が、当初鑑定評価額等に基づく 1 口当たり NAV 等を基準に各当初取扱金融商品取引業者が決定する価格は、発行価格に満たない価格となることが想定されるほか、投資対象不動産の期末鑑定評価額は下落又は上昇する可能性があることから、本受益権の譲渡価格又は購入価格も下落又は上昇する可能性があります。また、かかる鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、本受益権を譲渡しようとする際、各当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。
- ・本受益権が START において取り扱われるようになった場合の本受益権の価格に関するリスクについては、前記「（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」をご参照ください。なお、本受益権が START において取り扱われるようになった場合には、(i) 三井物産デジタル・アセットマネジメント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、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に加えて、当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じて START において ODX の定める売買方法によって取引を行うことができることとなる見込みですが、(ii) 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権については、一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に代わって、当該当初取扱金融商品取引業者による注文の取次ぎを通じて START において ODX の定める売買方法によってのみ取引を行うことができることとなる見込みです。また、本受益権が START において取り扱われるようになった後、START での取扱いが廃止された場合は、各当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

（ハ）本受益権の信託配当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、売却価格及び売却に際して発生する費用の金額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、又は全く行われない場合があります。

- ・本件不動産受益権の売却に際しては、不動産売買に係る仲介手数料、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬・インセンティブ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・インセンティブ報酬については、前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 (2) 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (へ) 信託報酬等 売却時報酬・インセンティブ報酬」をご参照ください。本信託の運用期間については最長 1 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レンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があり、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。

④ 仕組みに関するリスク

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

- ・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者並びに同受託者からの業務委託先及び再委託先、不動産管理処分信託の委託者、受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（マスターリース会社、PM 会社、ビルマネジメント会社及び運営会社を含みます。）、本受益権の募集事務及び買取引受けを行う引受人、本受益権の譲渡を取り扱う当初取扱金融商品取引業者、ibet for Fin ノード管理者等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びに START における取扱いの開始及び継続、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。

特に、商業施設である投資対象不動産の運営については、投資対象不動産に係る PM 会社である JLL リテールマネジメント株式会社及びマスターリース会社であるイオンタウン株式会社の能力、経験及びノウハウへの依存するところも大きいと考えられます。しかしながら、必要な人的基盤等の維持や適切な業務遂行が継続できる保証はなく、また、これらの各社との契約が終了し又は解除された場合、代替する能力を持つ PM 会社やマスターリース会社が見つからない可能性や高額の費用負担が必要となる可能性があり、結果として本信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

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、業務遂行能力、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す。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) 本借入れに関するリスク

- ・本借入れのような一定の資産を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れにおいては、一般に、資産・負債等に基づく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ます。したがって、本借入れにおいても、これらの条項が設けられ、受託者はこれらの条項による制約を受けることが見込まれており、当該制約を遵守することを強いられる結果、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、当該借入れ時点の鑑

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。

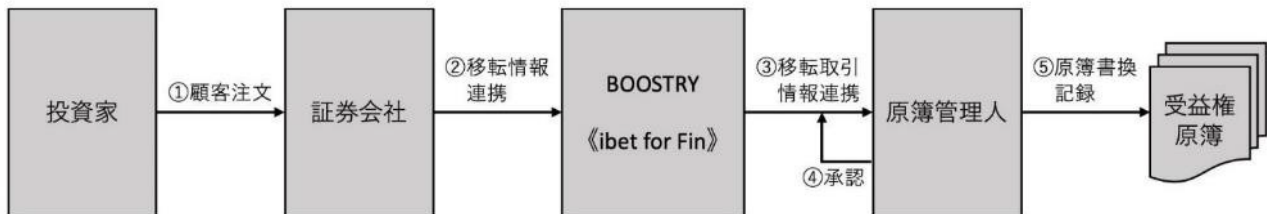
- ・本借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権等に担保権を設定することが予定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。
- ・本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映される可能性があります。
- ・本借入れについて、本借入関連契約上金利が固定されず、一定の指標に連動して金利を変動させる旨がレンダーとの間の本借入関連契約において約束される予定です。したがって、本借入れの金利は金利情勢等によって本借入関連契約の契約期間中に上昇する可能性があり、その結果、本受益権の信託配当及び元本償還が減少する可能性があります。金利の上昇に伴い、金利キャップ契約を締結し、そのリスクをヘッジする場合がありますが、その場合にも、金利キャップ契約締結に伴う費用等が生じるため、本信託の収益に悪影響が生じることを完全に回避できるものではありません。

(ハ) 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あたっては、金融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当初取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を金融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、①「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、②当初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三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び東海東京証券株式会社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。また、「ibet for Fin」は、BOOSTRY が事務局を務める金融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。

<本受益権の権利移転のイメージ図>



（二）その他の仕組みに関するリスク

- ・本信託に関しては、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が、(i) 受託者とアセット・マネジメント業務委託契約を締結するアセット・マネージャーとして、(ii) 受託者と一般受益権引受契約等を締結する引受人兼当初取扱金融商品取引業者として、及び、(iii) 本信託に係る精算受益者として、それぞれ関与することとなります。このように、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は本受益権の発行に関して異なった立場及び役割で関与することとなりますが、それぞれの立場における三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社の利益は、必ずしも本受益者の利益と一致するとは限りません。アセット・マネージャーとしての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は顧客である受託者に対して、また、引受人及び当初取扱金融商品取引業者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は顧客である本受益者に対して、それぞれ、金融商品取引法等の各種法令諸規則等に基づいて忠実義務や誠実義務等を負っており、同社は、法令諸規則等を遵守すべく、役員及び従業員に対する法令等遵守の徹底や不正行為等の未然防止に向けた体制整備を行うとともに、利益相反管理の研修の実施等により全社的なコンプライアンス意識の向上に努めていますが、役員及び従業員が法令諸規則等を遵守しなかった場合等には、本受益者の利益以上に自己又は本受益者以外の者の利益を優先し、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。更に、本信託に係る精算受益権は、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あり、精算受益者への最終信託配当の順番も、本受益者への配当に劣後することとされていますが、精算受益者は一定の場合に本信託契約又は信託法その他の法令等に基づき受託者に指図等することがあり（ただし、精算受益者が当該指図等について特別の利害を有する場合、当該指図等は受益者代理人のみにより行われることとされています。）、この場合に、本受益者の利益以上に自己又は本受益者以外の者の利益を優先し、本受益者に損害を生じさせる可能性があります。

⑤ 税制関連リスク

- ・本信託に適用される法令・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、本信託の税負担が増大し、又は本信託の維持が困難になる可能性があります。
- ・本受益権の収益の分配に係る日本の課税上の取扱いについては、法令上明確に規定されていない部分が含まれます。仮に、日本の税法上、本受益権の収益の分配の取扱いについて異なる解釈等がなされる場合には、本信託に対して投資した者に対する課税上の取扱いが異なる可能性があります。

- ・本書の日付現在、金融庁から財務省に対する令和 7 年度税制改正要望が公表されています。当該税制改正要望には、受益証券発行信託の分配のうち、信託財産の減価償却費相当分に係る投資家（受益者）への分配（利益を原資としない分配）について、利益の配当ではなく元本の払戻しとして取り扱い、分配を受ける投資家（受益者）において所得税の課税がないこと等、課税上の取扱いを明確化する旨の改正要望が含まれています。

仮に当該税制改正要望に沿った内容の改正が実現した場合、利益を原資としない分配（いわゆる利益超過分配）については、本受益権を保有する投資家において所得税の課税が発生しないこととなるため、本受益権の信託配当に関する手続や、本受益権を保有する投資家への課税額が変更されることとなります。

ただし、上記の税制改正要望は税制改正案ではなく、その内容を実現するためには信託協会の計算規則等の関係規則の改正並びに税制改正に関する法律の国会における承認及び可決が必要であり、令和 7 年度税制改正又はそれ以降の時期において当該税制改正要望が実現する保証はなく、当該税制改正が行われない可能性や、異なる内容での改正が行われる可能性があります。

また、仮に、当該税制改正要望と同内容の改正が行われた場合であっても、保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者において税制改正に対応したシステムの修正等が必要になる可能性があるところ、対応が適時に行われる保証はなく、本受益権を保有する投資家に事務手続等の負担が生じる可能性があります。

- ・本受益権に投資しようとする投資家は、各投資家の状況に応じて、本受益権に投資することによるリスクや本受益権に投資することが適当か否かについて各自の会計・税務顧問に相談する必要があります。

⑥ その他

- ・本信託及び本受益権の募集は、信託法、金融商品取引法はもとより、関連する各種法令・規制・制度等（金融商品取引業協会の規則を含みます。）の規制を受けています。本信託又は本受益権の募集がこれらの法令・規制・制度等に違反するとされた場合、本信託の商品性や取引に影響が生じる可能性があります。
- ・本書の日付現在、本受益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

① 受託者及び当初取扱金融商品取引業者のリスク管理体制

(イ) 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 ③ 仕組みに関するリスク (ハ) 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

本受益権の記録の改ざん・消滅を生じさせるには、「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。本受益権の取引にあたっては、「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、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」の提供するセキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する機能を用いて、外部犯による奪取や内部犯による不正利用を防止します。

「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

本受益権の記録の改ざん・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、受託者としてのみずほ信託銀行株式会社が、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、各受益権の発行体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。

(注) 上記を含む、本書に記載の当初取扱金融商品取引業者のリスク管理体制は、当初取扱金融商品取引業者である三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び東海東京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、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、リスク管理体制が異なる可能性があります。以下同じです。

② アセット・マネージャーのリスク管理体制

アセット・マネージャーは、上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。

(イ) リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、受託者から本件不動産受益権の取得、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委託を受けたアセット・マネージャーとして、年度運用計画を作成し、投資運用に関する基本的な考え方について定め、本件不動産受益権の運用に係るリスクの管理に努めます。また、アセット・マネージャーは、リスク管理規程において、リスク管理の方針、リスク管理体制及びリスク管理の方法等を規定し、主要なリスクとしてコンプライアンス（ライセン

ス) リスク、業務継続リスク、財務リスク及びレピュテーションリスクを定義しています。

(ロ) 組織体制

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

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

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2025年4月30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、その後最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。

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

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表について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三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び東海東京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。

①本受益権の取引の方法

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

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、取引開始日以降、START において本受益権が取り扱われるよう申請することを検討しているため、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、本受益権は、START における取引が開始される日（ODX 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（なお、ODX 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。）。

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、(i) 三井物産デジタル・アセットマネジメント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、引き続き当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によっても取引を行うことができますが、(ii) 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権については、一定の場合を除き、当該当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできないこととなる見込みです。また、本受益権が START において取り扱われるようになった後、START での取扱いが廃止された場合は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

②本受益権の管理等

本受益権は、「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及びトークン化有価証券取引管理約款を締結する必要がある、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、当該保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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受託者に対してかかる請求を行います（なお、当該保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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。）。また、当該譲渡及び名義書換は、受託者の承認をもって成立するものとし、当該承認は当初取扱金融商品取引業者による「ibet for Fin」への記録によって行われます。具体的な手続は、以下のとおりです。

(イ) 当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる店頭取引による譲渡

a. 本受益者から当初取扱金融商品取引業者への譲渡

当初取扱金融商品取引業者は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立し、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の午後3時までに、(i)決済が完了した本受益権の情報並びに(ii)決済が完了した本受益権の数量（個数）等、受渡日及び移転区分を記載した移転

情報（本受益権の移転に係る情報を「ibet for Fin」に記録するために必要な情報の一式をいい、以下「移転情報」と総称します。）を作成し、「ibet for Fin」への登録を行います。当該登録がなされた場合、決済が完了した本受益権の譲渡に係る受託者による承諾が行われ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、当初取扱金融商品取引業者と当該新規投資家との間の本受益権の譲渡についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結します。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関する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。取扱金融商品取引業者は、「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、新規投資家に対して本受益権を譲り渡す旨の約定が成立し、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の午後 3 時までに、(i)決済が完了した登録投資家の情報並びに(ii)決済が完了した本受益権の数量（個数）、受渡日及び移転区分を記載した移転情報を作成し、「ibet for Fin」への登録を行います。当該登録がなされた場合、決済が完了した本受益権の譲渡に係る受託者による承諾が行われ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。

(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です。）

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。

- ・売買取引の成否は、START における売買注文の状況によりしますので、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。
- ・信託の各計算期日の 6 営業日前の日から当該計算期日の 2 営業日前までの期間は START における売買取引が停止されます。その他に投資者保護等の観点から ODX の判断により一時的に START における売買取引が停止となることがあります。
- ・START における取扱いが廃止された場合には、取扱廃止日の翌営業日以降は START への取次ぎを通じた売買取引は行えません。

③受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

取扱場所	みずほ信託銀行株式会社 本店 東京都千代田区丸の内一丁目 3 番 3 号
------	---

取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	みずほ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「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。

<受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）>

本受益権は、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。当該手続の詳細は、以下のとおりです。なお、当初取扱金融商品取引業者である三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び東海東京証券株式会社は、以下の手続による本受益権の譲渡価格をそれぞれ独自に決定するものであるため、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。

・三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が定める手続

三井物産デジタル・アセットマネジメント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、投資対象不動産の鑑定評価額に基づく 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し込むことができます。

・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し込むことができます。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、後記「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」に定める場合は、取引開始日前においても臨時の譲渡手続が可能となる場合があります。

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（火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合は、各当初取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。詳しくは各当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

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

・三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社が定める手続

- ① 本受益者において相続が発生した場合は、相続に係る所定の手続を完了された相続人の方による当初取扱金融商品取引業者を通じた臨時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、相続人たる地位を証明する書類などが必要になります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。
- ② 本受益者が、災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号。その後の改正を含みます。）が適用された市区町村に居住されている口座名義人の場合、当初取扱金融商品取引業者を通じた臨時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当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

・東海東京証券株式会社が定める手続

- ① 本受益者において相続が発生した場合は、本受益権について、被相続人の方が有していた口座から相続人の方が有する口座に対する移管手続きを行います。もっとも、相続人の方や遺言執行者から、本受益権のままで相続が不可能であることを理由として換金の申出があった場合には、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、相続人たる地位を証明する書類などが必要になります。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。
- ② 本受益者が、災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号。その後の改正を含みます。）が適用された市区町村に居住されている口座名義人の場合、当初取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります。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。手続については口座を開設されている当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。
- ③ 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、当初取扱金融商品取引業者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。

（注） 上記の相続発生時及び大規模自然災害発生時等における譲渡手続は、当初取扱金融商品取引業者である三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び東海東京証券株式会社がそれぞれ定める手続です。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。

ただし、(i) 三井物産デジタル・アセットマネジメント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、各計算期日（信託終了日を含みます。）の 6 営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日の 2 営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、各計算期日（信託終了日を含みます。）の 4 営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び証券口座移管に基づくものを含みますがこれらに限られません。ただし、相続及び包括遺贈による承継は含まれないものとします。）を行うことはできません。また、(ii) 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権については、各計算期日（信託終了日を含みます。）の 6 営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日の 2 営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、各計算期日（信託終了日を含みます。）の 4 営業日前の日（同日を含みます。）から当該計算期日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び証券口座移管に基づくものを含みますがこれらに限られません。ただし、相続及び包括遺贈による承継は含まれないものとします。）を行うことはできません。ただし、業務規程に

基づく、買取償還のための当初取扱金融商品取引業者に対する譲渡に基づく受益権原簿の名義書換請求については、この限りではありません。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、保有する受益権を第三者に取得させることが可能です。

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。

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（2024年3月末日現在）

資本金 247,369 百万円

発行する株式の総数 15,854,803,547 株

発行済株式の総数 8,870,501,392 株

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（2024年4月30日現在）

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

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

<取締役及び取締役会>

当行の取締役会は、9名の取締役に構成され、当行の経営方針その他の重要事項を決定するとともに、取締役及び執行役員の職務の執行の監督を主な役割としています。

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

<監査等委員会>

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

<業務執行>

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

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

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

2【事業の内容及び営業の概況】

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

当行が受託する信託財産は以下の通りです。

科 目	2024 年 3 月 31 日
	金額（百万円）
金銭信託	27,597,293
年金信託	3,827,247
財産形成給付信託	3,897
投資信託	23,000,378
金銭信託以外の金銭の信託	2,192,117
有価証券の信託	16,049,366
金銭債権の信託	12,196,372
土地及びその定着物の信託	285,322
包括信託	17,536,338
その他の信託	0
合計	102,688,333

（注） 上記残高表には、金銭評価の困難な信託を除いています。

3 【経理の状況】

- 1.受託者の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成していますが、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)に準拠しています。
- 2.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いますが、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)に準拠しています。
- 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、前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)及び当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)の連結財務諸表並びに前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)及び当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)の財務諸表について、EY 新日本有限責任監査法人の監査証明を受けています。
- 4.受託者は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っています。具体的には、会計基準等の内容把握や変更等について適切に対応するために、公益財団法人財務会計基準機構、一般社団法人全国銀行協会及び一般社団法人信託協会等の関係諸団体へ加入し情報収集を図るとともに、同機構等の行う研修に参加しています。また、重要な会計基準の変更等については、取締役会等へ適切に付議・報告を行っています。

1 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

① 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
現金預け金	2,820,307	1,293,384
債券貸借取引支払保証金	20,177	20,066
買入金銭債権	32,261	23,296
金銭の信託	27,418	30,298
有価証券	※1,※5 260,751	※1,※5 299,872
貸出金	※3,※4,※5,※6 3,054,766	※3,※4,※5,※6 2,857,263
外国為替	※3 4,422	※3 5,271
その他資産	※3,※5 290,010	※3,※5 358,864
有形固定資産	※7,※8 101,802	※7,※8 95,526
建物	29,005	27,577
土地	62,423	62,423
リース資産	6	7
建設仮勘定	—	18
その他の有形固定資産	10,366	5,500
無形固定資産	31,152	31,465
ソフトウェア	17,815	19,311
のれん	10,727	9,860
その他の無形固定資産	2,609	2,293
退職給付に係る資産	126,096	141,385
繰延税金資産	863	981
支払承諾見返	※3 13,655	※3 14,142
貸倒引当金	△3,662	△5,279
資産の部合計	6,780,023	5,166,539
負債の部		
預金	※5 2,875,774	※5 2,741,330
譲渡性預金	470,180	264,030
コールマネー及び売渡手形	907,935	8,046
借入金	※5 303,400	※5 409,200
信託勘定借	1,534,097	983,877
その他負債	33,184	43,568
賞与引当金	5,046	7,455
変動報酬引当金	245	271
退職給付に係る負債	1,097	1,159
役員退職慰労引当金	141	188
偶発損失引当金	—	50
睡眠預金払戻損失引当金	714	506
繰延税金負債	39,895	54,864
支払承諾	13,655	14,142
負債の部合計	6,185,368	4,528,692

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
純資産の部		
資本金	247,369	247,369
資本剰余金	17,825	17,825
利益剰余金	299,933	307,440
自己株式	△79,999	△79,999
株主資本合計	485,128	492,635
その他有価証券評価差額金	61,505	89,814
繰延ヘッジ損益	4,642	6,624
為替換算調整勘定	3,523	4,507
退職給付に係る調整累計額	39,762	44,140
その他の包括利益累計額合計	109,433	145,087
非支配株主持分	93	123
純資産の部合計	594,655	637,847
負債及び純資産の部合計	6,780,023	5,166,539

② 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
経常収益	195,915	207,420
信託報酬	59,524	61,849
資金運用収益	27,783	31,615
貸出金利息	19,364	19,093
有価証券利息配当金	5,662	6,367
コールローン利息及び買入手形利息	9	—
債券貸借取引受入利息	4	5
預け金利息	2,598	6,018
その他の受入利息	145	130
役務取引等収益	100,261	105,045
その他業務収益	—	66
その他経常収益	8,346	8,844
償却債権取立益	1	7
その他の経常収益	※ 1 8,344	※ 1 8,836
経常費用	148,393	154,656
資金調達費用	7,025	8,760
預金利息	600	2,116
譲渡性預金利息	52	38
コールマネー利息及び売渡手形利息	149	351
債券貸借取引支払利息	—	1
借用金利息	477	553
その他の支払利息	5,745	5,698
役務取引等費用	38,830	40,557
その他業務費用	425	28
営業経費	96,719	101,953
その他経常費用	5,392	3,356
貸倒引当金繰入額	1,130	1,632
その他の経常費用	※ 2 4,261	※ 2 1,723
経常利益	47,521	52,764
特別利益	2,429	2,270
固定資産処分益	354	114
退職給付信託返還益	2,074	2,155
特別損失	5,764	575
固定資産処分損	492	444
減損損失	5,271	130
税金等調整前当期純利益	44,186	54,459
法人税、住民税及び事業税	13,334	14,119
法人税等調整額	△ 309	1,663
法人税等合計	13,025	15,783
当期純利益	31,161	38,676
非支配株主に帰属する当期純利益	24	31
親会社株主に帰属する当期純利益	31,137	38,644

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)
当期純利益	31,161	38,676
その他の包括利益	※ 1 28,051	※ 1 35,653
その他有価証券評価差額金	2,797	28,308
繰延ヘッジ損益	4,888	1,982
為替換算調整勘定	1,850	984
退職給付に係る調整額	18,514	4,377
包括利益	59,213	74,329
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	59,188	74,298
非支配株主に係る包括利益	24	31

③ 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	247,369	17,825	316,764	△79,999	501,959
当期変動額					
剰余金の配当			△47,968		△47,968
親会社株主に帰属する当期純利益			31,137		31,137
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	△16,831	—	△16,831
当期末残高	247,369	17,825	299,933	△79,999	485,128

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	58,707	△246	1,672	21,248	81,382	70	583,411
当期変動額							
剰余金の配当							△47,968
親会社株主に帰属する当期純利益							31,137
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,797	4,888	1,850	18,514	28,051	23	28,074
当期変動額合計	2,797	4,888	1,850	18,514	28,051	23	11,243
当期末残高	61,505	4,642	3,523	39,762	109,433	93	594,655

当連結会計年度(自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

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

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

④ 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	44,186	54,459
減価償却費	9,341	9,725
減損損失	5,271	130
のれん償却額	866	866
持分法による投資損益 (△は益)	△58	△59
貸倒引当金の増減 (△)	1,193	1,617
偶発損失引当金の増減 (△)	—	50
賞与引当金の増減額 (△は減少)	644	2,409
変動報酬引当金の増減額 (△は減少)	△26	26
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△2,376	△4,549
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△2,615	△2,211
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△50	47
睡眠預金払戻損失引当金の増減 (△)	△278	△207
移転損失引当金の増減 (△)	△3,061	—
資金運用収益	△27,783	△31,615
資金調達費用	7,025	8,760
有価証券関係損益 (△)	△2,934	△5,864
金銭の信託の運用損益 (△は運用益)	△980	△1,002
為替差損益 (△は益)	△17	△28
固定資産処分損益 (△は益)	138	330
退職給付信託返還損益 (△は益)	△2,074	△2,155
貸出金の純増 (△) 減	126,592	197,502
預金の純増減 (△)	168,903	△142,548
譲渡性預金の純増減 (△)	△221,700	△206,150
借入金 (劣後特約付借入金を除く) の純増減 (△)	3,400	105,800
預け金 (中央銀行預け金を除く) の純増 (△) 減	38,295	△18,013
コールローン等の純増 (△) 減	3,053	8,965
債券貸借取引支払保証金の純増 (△) 減	△131	110
コールマネー等の純増減 (△)	303,945	△899,888
外国為替 (資産) の純増 (△) 減	△1,464	△849
信託勘定借の純増減 (△)	366,812	△550,220
資金運用による収入	28,011	28,450
資金調達による支出	△6,727	△8,326
その他	△17,833	△54,668
小計	817,567	△1,509,106
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△18,103	△13,195
営業活動によるキャッシュ・フロー	799,463	△1,522,302

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 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	△48,583	△61,632
有価証券の売却による収入	19,878	10,557
有価証券の償還による収入	65,648	59,027
金銭の信託の増加による支出	△3,843	△8,120
金銭の信託の減少による収入	3,119	5,452
有形固定資産の取得による支出	△10,688	△3,610
無形固定資産の取得による支出	△5,361	△8,935
有形固定資産の売却による収入	2,769	182
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却 による収入	5,004	7,927
投資活動によるキャッシュ・フロー	27,942	849
財務活動によるキャッシュ・フロー		
配当金の支払額	△47,968	△31,137
非支配株主への配当金の支払額	△1	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△47,969	△31,138
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,347	1,653
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	782,784	△1,550,937
現金及び現金同等物の期首残高	1,932,651	2,715,436
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 2,715,436	※ 1 1,164,498

注記事項

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社 11 社

主要な会社名

みずほ不動産販売株式会社

Mizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.

みずほリアルティ One 株式会社

(連結の範囲の変更)

合同会社城南ファンドは新規設立により、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。

合同会社レジデンシャルオー他 1 社は持分減少等により、子会社に該当しないことになったことから、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社

該当ありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社

該当ありません。

(2) 持分法適用の関連会社 2 社

日本株主データサービス株式会社

日本ペンション・オペレーション・サービス株式会社

(3) 持分法非適用の非連結子会社

該当ありません。

(4) 持分法非適用の関連会社

該当ありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

(1) 連結子会社の決算日は次の通りであります。

12 月末日 2 社

1 月末日 1 社

3 月末日 8 社

(2) 1 月末日を決算日とする子会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。またその他の子会社については、それぞれの決算日の財務諸表により連結しております。

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

4. 会計方針に関する事項

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

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

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

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

(2) デリバティブ取引の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引の評価は、時価法により行っております。

(3) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

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

また、主な耐用年数は次の通りであります。

建 物：3年～50年

その他：2年～20年

② 無形固定資産

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

③ リース資産

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

(4) 貸倒引当金の計上基準

当行の貸倒引当金は、予め定めている償却・引当基準に則り、次の通り計上しております。

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

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

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

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

なお、破綻先及び実質破綻先に対する担保・保証付債権等については、債権額から担保の評価額及び保証による回収が可能と認められる額を控除した残額を取立不能見込額として債権額から直接減額しており、当連結会計年度末におけるその金額は233百万円(前連結会計年度末は217百万円)であります。

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

(5) 賞与引当金の計上基準

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

(6) 変動報酬引当金の計上基準

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

(7) 役員退職慰労引当金の計上基準

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

(8) 睡眠預金払戻損失引当金の計上基準

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

(9) 退職給付に係る会計処理の方法

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

過去勤務費用：その発生連結会計年度に一時損益処理

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

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

(10) 重要な収益の計上基準

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

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

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

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

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

であり、主に関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。生命保険の販売手数料は、保険商品の販売の対価として収受し、顧客との取引日の時点で認識されます。

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

(11) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

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

(12) 重要なヘッジ会計の方法

(イ) 金利リスク・ヘッジ

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

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

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

(i) 相場変動を相殺するヘッジについては、ヘッジ対象となる預金・貸出金等とヘッジ手段である金利スワップ取引等を一定の期間毎にグルーピングのうえ特定し有効性を評価しております。

(ii) キャッシュ・フローを固定するヘッジについては、ヘッジ対象とヘッジ手段の金利変動要素の相関関係を検証し有効性を評価しております。

(ロ) 為替変動リスク・ヘッジ

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

(13) のれんの償却方法及び償却期間

のれんについては、20 年以内のその効果の及ぶ期間にわたって均等償却しております。なお、金額に重要性が乏しいのれんについては、発生年度に全額償却しております。

(14) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(重要な会計上の見積り)

1. 貸倒引当金

(1) 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した額

	前連結会計年度 (2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (2024 年 3 月 31 日)
貸倒引当金	3,662 百万円	5,279 百万円

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

① 算出方法

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

なお、損失発生の可能性が高いと判断された信用リスクの特性が類似するポートフォリオにおいては、予想損失額の必要な修正を行っております。ポートフォリオの損失発生の可能性につ

いては、信用リスク管理の枠組みも活用し、外部環境の将来見込み等を踏まえて判断しております。具体的には、外部環境の将来見込み等を踏まえた損失発生リスクが、期末日現在の与信先の内部格付や倒産実績等を基礎とした過去の損失率に反映しきれておらず、合理的な見積額が継続的に算定可能であり、かつ連結財務諸表に与える影響が大きい特定のポートフォリオ等に対して、貸倒引当金を追加計上しております。当該金額は、29 百万円(前連結会計年度末は118 百万円)であります。

② 主要な仮定

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

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

「予想損失額の必要な修正等に使用する外部環境の将来見込み」は、マクロ経済シナリオや各種リスク発現の蓋然性を考慮の上設定しております。具体的には、当連結会計年度においては、金融政策の動向及びその波及影響やロシア・ウクライナ情勢の長期化影響等を踏まえたシナリオを用い、当該シナリオには GDP 成長率の予測、エネルギー価格、金利や為替などの金融指標、業種ごとの事業環境の将来見通し、人件費上昇率等を含んでおり、これらの影響により将来発生すると見込まれる予想損失額を貸倒引当金として計上しております。

③ 翌連結会計年度に係る連結財務諸表に及ぼす影響

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

2. 金融商品の時価評価

(1) 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した額

「(金融商品関係)」 「2. 金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項」 「(1)時価で連結貸借対照表に計上している金融商品」に記載しております。

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

① 算出方法

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

② 主要な仮定

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

③ 翌連結会計年度に係る連結財務諸表に及ぼす影響

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

3. 退職給付に係る資産及び負債

(1) 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した額

「(退職給付関係)」に記載しております。

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

① 算出方法

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

② 主要な仮定

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

③ 翌連結会計年度に係る連結財務諸表に及ぼす影響

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

(未適用の会計基準等)

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第 25 号 2022 年 10 月 28 日 企業会計基準委員会)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 28 号 2022 年 10 月 28 日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

当該会計基準は、その他の包括利益に対して課税される法人税等の計上区分に関する取扱いや、グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等の売却に係る税効果の取扱いを定めたものであります。

(2) 適用予定日

当行は、当該会計基準を 2024 年 4 月 1 日に開始する連結会計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

当該会計基準の適用による影響は、評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

※ 1. 関連会社の株式の総額

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
	3,590 百万円	3,650 百万円

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
当連結会計年度末に当該処分をせずに所有している有価証券	20,138 百万円	20,038 百万円

- ※ 3. 銀行法及び金融機能の再生のための緊急措置に関する法律に基づく債権は次の通りであります。なお、債権は、連結貸借対照表の貸出金、外国為替、「その他資産」中の未収利息及び仮払金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。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
破産更生債権及びこれらに準ずる債権額	161 百万円	89 百万円
危険債権額	7,258 百万円	9,275 百万円
要管理債権額	8,282 百万円	9,117 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	8,282 百万円	9,117 百万円
小計額	15,702 百万円	18,482 百万円
正常債権額	3,058,474 百万円	2,859,875 百万円
合計額	3,074,176 百万円	2,878,357 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。

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
	116百万円	135百万円

※5. 担保に供している資産は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
担保に供している資産		
貸出金	55,812百万円	43,812百万円
担保資産に対応する債務		
預金	2,032 "	2,363 "
借入金	3,400 "	29,200 "

上記のほか、取引の担保として、次のものを差し入れております。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
有価証券	190百万円	一百万円

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
保証金	3,549百万円	3,505百万円
金融商品等差入担保金等	83,084百万円	80,226百万円

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
融資未実行残高	1,396,107百万円	1,090,429百万円
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	1,093,438百万円	774,070百万円

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

※ 7. 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (2024 年 3 月 31 日)
減価償却累計額	21,976 百万円	23,787 百万円

※ 8. 有形固定資産の圧縮記帳額

	前連結会計年度 (2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (2024 年 3 月 31 日)
圧縮記帳額	795 百万円	786 百万円

9. 元本補てん契約のある信託の元本金額は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (2024 年 3 月 31 日)
金銭信託	835,674 百万円	801,632 百万円

(連結損益計算書関係)

※ 1. その他の経常収益には、次のものを含んでおります。

	前連結会計年度 (自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)
株式等売却益	5,583 百万円	5,947 百万円
金銭の信託運用益	980 百万円	1,002 百万円
不動産賃貸料	923 百万円	933 百万円

※ 2. その他の経常費用には、次のものを含んでおります。

	前連結会計年度 (自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)
転貸にかかる不動産賃借料	501 百万円	497 百万円

(連結包括利益計算書関係)

※ 1. その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	7,170	44,347
組替調整額	△2,938	△5,658
税効果調整前	4,232	38,688
税効果額	△1,434	△10,380
その他有価証券評価差額金	2,797	28,308
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	5,939	1,698
組替調整額	1,107	1,159
税効果調整前	7,046	2,857
税効果額	△2,157	△875
繰延ヘッジ損益	4,888	1,982
為替換算調整勘定		
当期発生額	1,850	984
組替調整額	—	—
税効果調整前	1,850	984
税効果額	—	—
為替換算調整勘定	1,850	984
退職給付に係る調整額		
当期発生額	33,079	15,557
組替調整額	△6,394	△9,247
税効果調整前	26,685	6,309
税効果額	△8,170	△1,932
退職給付に係る調整額	18,514	4,377
その他の包括利益合計	28,051	35,653

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位：千株)

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

2. 配当に関する事項

(1) 当連結会計年度中の配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022 年 5 月 12 日取締役会	普通株式	47,968	8.18	2022 年 3 月 31 日	2022 年 6 月 3 日

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

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

当連結会計年度(自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位：千株)

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

2. 配当に関する事項

(1) 当連結会計年度中の配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)
現金預け金勘定	2,820,307百万円	1,293,384百万円
中央銀行預け金を除く預 け金	△104,871 "	△128,885 "
現金及び現金同等物	<u>2,715,436 "</u>	<u>1,164,498 "</u>

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(1) 借手側

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (2024 年 3 月 31 日)
1 年内	1,171	1,927
1 年超	1,251	3,260
合計	2,422	5,187

(2) 貸手側

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (2024 年 3 月 31 日)
1 年内	488	488
1 年超	732	244
合計	1,221	732

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① リスク管理への取組み

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

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

② 総合的なリスク管理

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

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

具体的には、リスク単位毎にリスクキャピタルを配賦し、リスク上限としてリスク制御を行うとともに、当行グループ全体として保有するリスクが当行グループの財務体力を超えないように経営としての許容範囲にリスクを制御しております。当行は、この枠組みのもとで経営の健全性を確保するためにリスクキャピタルの使用状況を定期的にモニタリングし、取締役会等で報告をしております。

③ 信用リスクの管理

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

当行グループの信用リスク管理は、相互に補完する2つのアプローチによって実施しております。1つは、信用リスクの顕在化により発生する損失を制御するために、取引先の信用状態の調査を基に、与信実行から回収までの過程を個別案件ごとに管理する「与信管理」です。もう1つは、信用リスクを把握し適切に対応するために、信用リスク顕在化の可能性を統計的な手法で把握する「クレジットポートフォリオ管理」です。

クレジットポートフォリオ管理方法としては、統計的な手法によって今後1年間に予想される平均的な損失額(=信用コスト)、一定の信頼区間における最大損失額(=信用VAR)、及び信用VARと信用コストとの差額(=信用リスク量)を計測し、保有ポートフォリオから発生する損失の可能性を管理しております。また、特定企業グループへの与信集中の結果発生する「与信集中リスク」を制御するためにガイドラインを設定しています。

④ 市場リスクの管理

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

CROは市場リスク管理の企画運営全般に関する事項を所管しております。リスク統括部は、市場リスクのモニタリング・報告と分析・提言、諸リミットの設定等の実務を担い、市場リスク管理に関する企画立案・推進を行っております。リスク統括部は、当行グループ全体の市場リスク状況を把握・管理するとともに、社長への日次報告や、取締役会及び経営会議等に対する定期的な報告を行っております。

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

このようにVARに加えて、取引実態に応じて10BPV(ベースポイントバリュエ)等の

リスク指標の管理、ストレステストの実施、損失限度等により、V A Rのみでは把握しきれないリスク等もきめ細かく管理しております。

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

⑤ 市場リスクの状況

i. バンキング業務

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

バンキング業務のVARの状況

(単位：億円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
年度末日	20	40
最大値	27	40
最小値	11	7
平均値	16	16

[バンキング業務の定義]

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

(ア)預金・貸出等及びそれに係る資金繰りと金利リスクのヘッジのための取引

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

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

[バンキング業務のVARの計測手法]

VAR：ヒストリカルシミュレーション法

定量基準：①信頼区間 片側 99% ②保有期間 1ヵ月 ③観測期間 3年

ii. 政策保有株式

政策保有株式についても、バンキング業務と同様に、V A R及びリスク指標などに基づく市場リスク管理を行っております。当連結会計年度末における政策保有株式のリスク指標(株価指数T O P I X 1 %の変化に対する感応度)は12億円(前連結会計年度末は12億円)です。

< V A Rによるリスク管理 >

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

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

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

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

⑥ 資金調達に係る流動性リスクの管理

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品
前連結会計年度(2023年3月31日)

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
買入金銭債権	—	—	2,515	2,515
有価証券				
其他有価証券				
株式	138,292	—	—	138,292
国債	11,273	—	—	11,273
社債	—	65,699	—	65,699
外国証券	17,263	—	—	17,263
その他(* 1)	8,968	2	—	8,971
資産計	175,797	65,702	2,515	244,015
デリバティブ取引(* 2、3)				
金利債券関連	—	13,670	—	13,670
デリバティブ取引計	—	13,670	—	13,670

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

第 24-9 項の取扱いを適用した投資信託の連結貸借対照表計上額は 530 百万円であります。

(* 2) その他資産・負債に計上しているデリバティブ取引を一括して表示しております。

デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で表示しております。

(* 3) デリバティブ取引のうち、ヘッジ会計を適用している取引の連結貸借対照表計上額は 5,289 百万円となります。

当連結会計年度(2024年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

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

(*2) その他資産・負債に計上しているデリバティブ取引を一括して表示しております。

デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で表示しております。

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

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
前連結会計年度(2023年3月31日)

(単位：百万円)

区分	時価				連結貸借対照 表計上額	差額
	レベル1	レベル2	レベル3	合計		
買入金銭債権	—	—	29,707	29,707	29,745	△38
金銭の信託	—	—	22,769	22,769	22,769	—
貸出金					3,054,766	
貸倒引当金(*)					△3,502	
	—	—	3,056,730	3,056,730	3,051,263	5,467
資産計	—	—	3,109,207	3,109,207	3,103,778	5,428
預金	—	2,877,712	—	2,877,712	2,875,774	1,938
借入金	—	303,400	—	303,400	303,400	—
負債計	—	3,181,112	—	3,181,112	3,179,174	1,938

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

当連結会計年度(2024年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

(注1) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

資 産

買入金銭債権

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

金銭の信託

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

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

有価証券

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

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

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

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

貸出金

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

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

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

負 債

預金

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

ては、レベル2の時価に分類することとしております。

借入金

借入金については、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額を時価としております。これらについては、レベル2の時価に分類することとしております。

デリバティブ取引

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

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

(1) 重要な観察できないインプットに関する定量的情報

前連結会計年度(2023年3月31日)

記載すべき重要な観察できないインプットに関する定量的情報はございません。

当連結会計年度(2024年3月31日)

記載すべき重要な観察できないインプットに関する定量的情報はございません。

(2) 期首残高から期末残高への調整表、当期の損益に認識した評価損益

前連結会計年度(2023年3月31日)

(単位：百万円)

	期首 残高	当期の損益又は その他の包括利益		購入、売却、 発行及び 決済 の純額	レベル3 の時価へ の振替	レベル3 の時価か らの振替	期末 残高	当期の損益に計 上した額のうち 連結貸借対照表 日において保有 する金融資産及 び負債の評価損 益
		損益に計 上	その他の 包括 利益に計 上 (*)					
買入金銭債権	3,047	—	—	△531	—	—	2,515	—
有価証券								
その他有価 証券								
社債	283	—	16	△300	—	—	—	—

(*) 連結包括利益計算書の「その他の包括利益」の「その他有価証券評価差額金」に含まれております。

当連結会計年度(2024年3月31日)

(単位：百万円)

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

(3) 時価評価のプロセスの説明

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

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

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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
市場価格のない株式等(*1)	11,847	11,876
組合出資金等(*2)	11,522	14,318

- *1 市場価格のない株式等には非上場株式等が含まれ、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。
- *2 組合出資金等は主に匿名組合、投資事業組合、匿名組合出資を信託財産構成物とする金銭の信託等であります。これらは「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号2021年6月17日)第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。
- 3 前連結会計年度において、3百万円減損処理を行っております。
当連結会計年度において、1百万円減損処理を行っております。

(注4) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2023年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 7年以内	7年超 10年以内	10年超
預け金	2,818,032	—	—	—	—	—
買入金銭債権	18,073	6,113	4,740	3,253	81	—
有価証券						
その他有価証券のうち満期があるもの	30,419	30,605	32,623	6,316	231	—
うち国債	11,269	—	—	—	—	—
社債	1,634	28,784	30,810	4,009	100	—
外国証券	17,516	—	—	—	—	—
その他	—	1,820	1,813	2,307	131	—
貸出金(*1)	680,115	802,894	734,454	458,927	215,372	155,807
合計	3,546,641	839,613	771,819	468,497	215,684	155,807

(*1) 貸出金のうち、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等、償還予定額が見込めない6,858百万円、期間の定めのないもの336百万円は含めておりません。

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

当連結会計年度(2024年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

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

(注5) 社債、借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2023年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 7年以内	7年超 10年以内	10年超
預金(*1)	2,656,839	182,205	36,608	74	46	—
譲渡性預金	390,180	80,000	—	—	—	—
借入金	3,400	300,000	—	—	—	—
合計	3,050,419	562,205	36,608	74	46	—

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

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

当連結会計年度(2024年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

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

(有価証券関係)

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

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

１．売買目的有価証券

該当ありません。

２．満期保有目的の債券

該当ありません。

３．その他有価証券

前連結会計年度(2023年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	132,486	52,268	80,218
	債券	59,727	59,348	379
	国債	210	209	0
	社債	59,517	59,138	378
	その他	3,304	2,520	783
	外国証券	—	—	—
	買入金銭債権	—	—	—
	その他	3,304	2,520	783
	小計	195,518	114,137	81,381
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	5,806	7,996	△2,190
	債券	17,244	17,262	△18
	国債	11,062	11,062	—
	社債	6,181	6,200	△18
	その他	25,976	26,469	△493
	外国証券	17,265	17,265	—
	買入金銭債権	2,515	2,515	—
	その他	6,195	6,688	△493
	小計	49,027	51,729	△2,702
合計		244,545	165,866	78,678

当連結会計年度(2024年3月31日)

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

4. 連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券
該当ありません。

5. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	19,586	5,509	2,562
債券	710	—	11
社債	710	—	11
合計	20,297	5,509	2,573

当連結会計年度(自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)

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

6. 保有目的を変更した有価証券

記載すべき重要なものではありません。

7. 減損処理を行った有価証券

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

前連結会計年度における減損処理額は、50 百万円であります。

当連結会計年度における減損処理額の発生はありません。

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

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

(金銭の信託関係)

1. 運用目的の金銭の信託

該当ありません。

2. 満期保有目的の金銭の信託

該当ありません。

3. その他の金銭の信託(運用目的及び満期保有目的以外)

前連結会計年度(2023 年 3 月 31 日)

	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)	うち連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの (百万円)	うち連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの (百万円)
その他の金銭の信託	27,418	27,418	—	—	—

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

当連結会計年度(2024 年 3 月 31 日)

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

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

(その他有価証券評価差額金)

連結貸借対照表に計上されているその他有価証券評価差額金の内訳は、次の通りであります。

前連結会計年度(2023 年 3 月 31 日)

	金額(百万円)
評価差額	78,777
その他有価証券	78,777
(△)繰延税金負債	17,272
その他有価証券評価差額金(持分相当額調整前)	61,505
(△)非支配株主持分相当額	0
その他有価証券評価差額金	61,505

当連結会計年度(2024 年 3 月 31 日)

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

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

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

(1) 金利債券関連取引

前連結会計年度(2023年3月31日)

区分	種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
店頭	金利スワップ 受取固定・支払変動	605,000	605,000	△6,165	△6,165
	受取変動・支払固定	605,000	605,000	14,547	14,547
合計		—	—	8,381	8,381

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

当連結会計年度(2024年3月31日)

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

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

(2) 通貨関連取引

該当ありません。

(3) 株式関連取引

該当ありません。

(4) 商品関連取引

該当ありません。

(5) クレジット・デリバティブ取引

該当ありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

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

(1) 金利債券関連取引

前連結会計年度(2023年3月31日)

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ 受取変動・支払固定	貸出金、預金	564,000	564,000	5,289
合計		—	—	—	5,289

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

当連結会計年度(2024年3月31日)

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

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

(2) 通貨関連取引

該当ありません。

(3) 株式関連取引

該当ありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

- (1) 当行及び一部の連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度や退職一時金制度を設けております。また、当行及び一部の連結子会社は、退職一時金制度の一部について、リスク分担型企业年金以外の確定拠出年金制度を採用しております。なお、当行は、複数事業主制度による企業年金基金制度に加入しており、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に算定できることから、「2. 確定給付制度」に含めて記載しております。
- (2) 当行は退職給付信託を設定しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)
退職給付債務の期首残高	132,910	124,961
勤務費用	3,261	2,999
利息費用	552	852
数理計算上の差異の発生額	△3,633	△1,944
退職給付の支払額	△8,032	△7,034
その他	△97	△53
退職給付債務の期末残高	124,961	119,782

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

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)
年金資産の期首残高	224,144	249,960
期待運用収益	3,082	3,072
数理計算上の差異の発生額	29,446	13,612
事業主からの拠出額	2,919	3,369
退職給付の支払額	△5,735	△5,609
退職給付信託の返還	△4,024	△4,521
その他	127	124
年金資産の期末残高	249,960	260,008

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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
退職給付債務	124,961	119,782
年金資産	△249,960	△260,008
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△124,999	△140,226

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
退職給付に係る負債	1,097	1,159
退職給付に係る資産	△126,096	△141,385
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△124,999	△140,226

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
勤務費用	3,192	2,935
利息費用	552	852
期待運用収益	△3,082	△3,072
数理計算上の差異の費用処理額	△5,430	△7,587
その他	282	52
確定給付制度に係る退職給付費用	△4,484	△6,819
退職給付信託返還益	△2,074	△2,155

- (注) 1. 企業年金基金に対する従業員拠出額は「勤務費用」より控除しております。
2. 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」等を含めて計上しております。
3. 「退職給付信託返還益」は特別利益に計上しております。

(5) 退職給付に係る調整額

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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
数理計算上の差異	△26,685	△6,309
合計	△26,685	△6,309

(6) 退職給付に係る調整累計額

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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
未認識数理計算上の差異	△57,311	△63,621
合計	△57,311	△63,621

(7) 年金資産に関する事項

① 年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次の通りであります。

区分	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
国内株式	60.34%	60.25%
国内債券	9.03%	11.45%
外国株式	11.76%	12.43%
外国債券	9.17%	8.89%
生命保険会社の一般勘定	4.46%	4.33%
その他	5.24%	2.65%
合計	100.00%	100.00%

(注) 年金資産合計には、企業年金基金制度及び退職一時金制度に対して設定した退職給付信託が前連結会計年度 60.43%、当連結会計年度 60.77%含まれております。

② 長期期待運用収益率の設定方法

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

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

区分	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
割引率	△0.00%～1.54%%	主に 0.14%～2.08%
長期期待運用収益率	0.88%～1.90%%	0.79%～1.90%

3. 確定拠出制度

当行及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度 263 百万円、当連結会計年度 262 百万円であります。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (2024 年 3 月 31 日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	1,171百万円	1,669百万円
有価証券有税償却	5,040	2,608
有価証券(退職給付信託拠出分)	13,078	13,116
賞与引当金	1,538	2,277
その他有価証券評価差額金	326	209
その他	4,979	4,920
繰延税金資産小計	26,136	24,801
評価性引当額	△6,844	△4,609
繰延税金資産合計	19,291	20,191
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△17,231	△27,594
退職給付に係る資産	△38,610	△43,292
繰延ヘッジ損益	△2,048	△2,923
その他	△432	△264
繰延税金負債合計	△58,323	△74,074
繰延税金資産(負債)の純額	△39,031百万円	△53,882百万円

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

	前連結会計年度 (2023 年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (2024 年 3 月 31 日)
法定実効税率	—%	30.6%
(調整)		
評価性引当額の増減	—	△1.7
交際費等永久に損金に算入されない項目	—	1.5
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	—	△0.8
その他	—	△0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—%	29.0%

(注) 前連結会計年度は、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が法定実効税率の 100 分の 5 以下であるため、記載を省略しております。

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

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

(収益認識関係)

(1) 収益の分解情報

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)		当連結会計年度 (自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)	
経常収益	195,915		207,420	
うち役務取引等収益	100,261		105,045	
信託関連業務	74,712		78,560	
代理業務手数料	7,708		7,743	
証券関連業務手数料	3,163		3,051	
預金・貸出業務手数料(注) 1	1,488		1,787	
その他の役務収益	13,188		13,901	
うち信託報酬	59,524		61,849	
うちその他の経常収益(注) 1	36,129		40,526	

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

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

(2) 契約資産及び契約負債の残高等

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

(3) 残存履行義務に配分した取引価格

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

(セグメント情報等)

セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

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

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

なお、それぞれの担当する事業内容は以下の通りです。

R B 部門 : 国内の個人・中小企業・中堅企業のお客さまに向けた業務

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

GM部門 : 金利・エクイティ・クレジット等への投資業務等

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

なお、2023年4月1日付で組織の一部見直しを行い、大企業・金融・公共法人部門とグローバルプロダクツユニットの投資銀行機能を統合の上、「コーポレート&インベストメントバンキング部門(C I B 部門)」を新設しました。

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

以下の報告セグメントの情報は内部管理報告を基礎としております。

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

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

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

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

3. 報告セグメントごとの業務粗利益(信託勘定償却前)+E T F 関係損益及び業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前)+E T F 関係損益及び固定資産の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	R B 部門	C I B 部門	G M 部門	その他 (注) 2	
業務粗利益(信託勘定償却前)+E T F 関係損益	64,008	60,251	4,884	12,142	141,288
経費(除く臨時処理分)	55,099	30,943	3,181	12,187	101,411
持分法による投資損益	—	—	—	58	58
業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前)+E T F 関係損益	8,908	29,308	1,703	13	39,935
固定資産	13,365	8,832	1,452	109,304	132,955

- (注) 1. 一般企業の売上高に代えて、業務粗利益(信託勘定償却前)+E T F 関係損益を記載しております。
なお、E T F 関係損益の計上はありません。
2. 「その他」には各セグメント間の内部取引として消去すべきものが含まれております。
3. 固定資産の「その他」には、セグメントに配賦していない本部資産、配賦対象外の連結子会社に係る固定資産及び連結調整等が含まれております。
なお、各セグメントに配賦していない固定資産について、関連する費用については合理的な配賦基準で各セグメントに配賦しているものがあります。
4. 2023 年 4 月より組織の一部を見直したこと、また各セグメント及びその他間の配賦方法を見直したことに伴い、上表につきましては、当該変更を反映させるための組替えを行っております。

当連結会計年度(自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	R B 部門	C I B 部門	G M 部門	その他 (注) 2	
業務粗利益(信託勘定償却前)+E T F 関係損益	64,233	64,253	5,291	15,452	149,230
経費(除く臨時処理分)	58,806	33,382	3,335	13,470	108,994
持分法による投資損益	—	—	—	59	59
業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前)+E T F 関係損益	5,427	30,871	1,955	2,041	40,295
固定資産	13,746	9,301	1,543	102,400	126,992

- (注) 1. 一般企業の売上高に代えて、業務粗利益(信託勘定償却前)+E T F 関係損益を記載しております。
なお、E T F 関係損益の計上はありません。
2. 「その他」には各セグメント間の内部取引として消去すべきものが含まれております。
3. 固定資産の「その他」には、セグメントに配賦していない本部資産、配賦対象外の連結子会社に係る固定資産及び連結調整等が含まれております。
なお、各セグメントに配賦していない固定資産について、関連する費用については合理的な配賦基準で各セグメントに配賦しているものがあります。

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

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

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
業務粗利益(信託勘定償却前)+E T F 関係損益	141,288	149,230
E T F 関係損益	—	—
その他経常収益	8,346	8,844
営業経費	△96,719	△101,953
その他経常費用	△5,392	△3,356
連結損益計算書の経常利益	47,521	52,764

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前) +E T F 関係損益	39,935	40,295
経費(臨時処理分)	4,691	7,040
不良債権処理額(含む一般貸倒引当金繰入額)	△1,138	△1,692
貸倒引当金戻入益等	1	7
株式等関係損益－E T F 関係損益	2,946	5,871
特別損益	△3,335	1,694
その他	1,086	1,241
連結損益計算書の税金等調整前当期純利益	44,186	54,459

関連情報

前連結会計年度(自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)

1. 地域ごとの情報

(1) 経常収益

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

(2) 有形固定資産

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

2. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)

1. 地域ごとの情報

(1) 経常収益

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

(2) 有形固定資産

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

2. 主要な顧客ごとの情報

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

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報
前連結会計年度(自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	R B 部門	C I B 部門	G M 部門	その他	
減損損失	—	—	—	5,271	5,271

当連結会計年度(自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

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

報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報
前連結会計年度(自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	R B 部門	C I B 部門	G M 部門	その他	
当期償却額	7	32	1	824	866
当期末残高	39	171	9	10,507	10,727

(注)2023 年 4 月より組織の一部を見直したこと、また各セグメント及びその他間の配賦方法を見直したことに伴い、上表につきましては、当該変更を反映させるための組替えを行っております。

当連結会計年度(自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	R B 部門	C I B 部門	G M 部門	その他	
当期償却額	7	32	1	824	866
当期末残高	32	138	7	9,682	9,860

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報
前連結会計年度(自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)

該当事項はありません。

関連当事者情報

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金 又は出 資金 (百万円)	事業の 内容 又は職 業	議決権 等の所有(被所有)割合 (%)	関連当事 者との関係	取引の 内容	取引金 額 (百万 円)	科目	期末残 高 (百万 円)
同一の親会社を持つ会社	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区	1,404,065	銀行業務	—	金銭貸借関係 役員の兼任	資金の借入 (注)1	300,000	借入金	300,000

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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

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

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

(イ) 従業員のための企業年金等

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金 又は出 資金 (百万円)	事業の 内容 又は職 業	議決権 等の所有(被所有)割合 (%)	関連当事 者との関係	取引の 内容	取引金 額 (百万 円)	科目	期末残 高 (百万 円)
企業年金	退職給付信託	—	—	—	—	退職給付会計上の年金資産	資産の一部返還	5,133	—	—

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

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

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

前連結会計年度(自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金 又は出 資金 (百万円)	事業の 内容 又は職 業	議決権 等の所 有(被所 有)割合 (%)	関連当事 者 との関係	取引の 内容	取引金 額 (百万 円)	科目	期末残 高 (百万 円)
同一 の親 会社 を持 つ会 社	株式会社 みずほ銀 行	東京都 千代田 区	1,404,065	銀行 業務	—	金銭貸借 関係 役員の兼 任	資金の 預入 (注) 1	79,863 (注) 2	現金預け 金	79,863

(注) 1. 約定利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

2. 取引金額は、短期的な市場性の取引等であるため、期末残高を記載しております。

当連結会計年度(自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金 又は出 資金 (百万円)	事業の 内容 又は職 業	議決権 等の所 有(被所 有)割合 (%)	関連当事 者 との関係	取引の 内容	取引金 額 (百万 円)	科目	期末残 高 (百万 円)
同一 の親 会社 を持 つ会 社	株式会社 みずほ銀 行	東京都 千代田 区	1,404,065	銀行 業務	—	金銭貸借 関係 役員の兼 任	資金の 預入 (注) 1	96,274 (注) 2	現金預け 金	96,274

(注) 1. 約定利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

2. 取引金額は、短期的な市場性の取引等であるため、期末残高を記載しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

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

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当ありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	101円40銭	108円76銭
1株当たり当期純利益金額	5円31銭	6円59銭

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次の通りであります。

		前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
純資産の部の合計額	百万円	594,655	637,847
純資産の部の合計額から控除 する金額	百万円	93	123
(うち非支配株主持分)	百万円	(93)	(123)
普通株式に係る期末の純資産 額	百万円	594,562	637,723
1株当たり純資産額の算定に 用いられた期末の普通株式の 数	千株	5,863,502	5,863,502

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、次の通りであります。

		前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
親会社株主に帰属する当期 純利益	百万円	31,137	38,644
普通株主に帰属しない金額	百万円	—	—
普通株式に係る親会社株主 に 帰属する当期純利益	百万円	31,137	38,644
普通株式の期中平均株式数	千株	5,863,502	5,863,502

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

⑤ 連結附属明細表

社債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%)	返済期限
借入金	303,400	409,200	0.16	—
再割引手形	—	—	—	—
借入金	303,400	409,200	0.16	2024年7月～ 2025年7月
リース債務	10	11	5.12	2024年8月～ 2028年3月

(注) 1. 「平均利率」は、期末日現在の「利率」及び「当期末残高」により算出(加重平均)しております。

2. 借入金及びリース債務の連結決算日後5年以内における返済額は次の通りであります。

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
借入金(百万円)	29,200	380,000	—	—	—
リース債務(百万円)	3	3	2	1	—

銀行業は、預金の受入れ、コール・手形市場からの資金の調達・運用等を営業活動として行っているため、借入金等明細表については連結貸借対照表中「負債の部」の「借入金」及び「その他負債」中のリース債務の内訳を記載しております。

資産除去債務明細表

資産除去債務の金額が負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2)その他

該当事項はありません。

2 財務諸表等

(1) 財務諸表

① 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
現金預け金	2,704,297	1,152,249
現金	2,274	2,030
預け金	2,702,023	1,150,219
債券貸借取引支払保証金	20,177	20,066
買入金銭債権	32,261	23,296
金銭の信託	27,418	30,298
有価証券	※ 1 265,136	※ 1 293,598
社債	65,699	61,766
株式	173,846	208,164
その他の証券	25,590	23,667
貸出金	※ 3, ※ 5, ※ 6 3,065,766	※ 3, ※ 5, ※ 6 2,868,263
割引手形	※ 4 116	※ 4 135
手形貸付	9,841	14,157
証書貸付	2,795,759	2,606,208
当座貸越	260,049	247,761
外国為替	※ 3 5,160	※ 3 6,220
外国他店預け	5,160	6,220
その他資産	※ 3 277,573	※ 3 347,463
未決済為替貸	5	17
前払費用	2,807	2,963
未収収益	21,892	24,522
金融派生商品	21,419	26,209
金融商品等差入担保金	83,084	80,036
その他の資産	※ 5 148,363	※ 5 213,713
有形固定資産	※ 7 93,577	※ 7 91,939
建物	28,452	27,026
土地	62,423	62,423
建設仮勘定	—	10
その他の有形固定資産	2,701	2,480
無形固定資産	18,929	20,072
ソフトウェア	16,205	17,706
のれん	227	184
その他の無形固定資産	2,496	2,181
前払年金費用	71,058	77,763
支払承諾見返	※ 3 13,655	※ 3 14,142
貸倒引当金	△3,601	△5,151
資産の部合計	6,591,410	4,940,223

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
預金	※ 5 2,780,028	※ 5 2,630,180
当座預金	43,424	50,770
普通預金	593,123	645,113
通知預金	3,120	2,778
定期預金	2,117,691	1,906,881
その他の預金	22,669	24,636
譲渡性預金	470,180	264,030
コールマネー	907,935	8,046
借入金	※ 5 303,400	※ 5 409,200
借入金	303,400	409,200
信託勘定借	1,534,097	983,877
その他負債	28,363	36,860
未決済為替借	22	22
未払法人税等	5,091	4,980
未払費用	9,045	9,602
前受収益	299	279
金融派生商品	7,748	10,151
資産除去債務	1,056	928
その他の負債	5,099	10,895
賞与引当金	3,134	5,205
変動報酬引当金	245	271
退職給付引当金	2,273	—
偶発損失引当金	—	50
睡眠預金払戻損失引当金	714	506
繰延税金負債	22,527	35,407
支払承諾	13,655	14,142
負債の部合計	6,066,558	4,387,778

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
純資産の部		
資本金	247,369	247,369
資本剰余金	15,505	15,505
資本準備金	15,505	15,505
利益剰余金	275,474	273,744
利益準備金	159,891	166,118
その他利益剰余金	115,583	107,626
繰越利益剰余金	115,583	107,626
自己株式	△79,999	△79,999
株主資本合計	458,349	456,619
その他有価証券評価差額金	61,861	89,200
繰延ヘッジ損益	4,642	6,624
評価・換算差額等合計	66,503	95,825
純資産の部合計	524,852	552,444
負債及び純資産の部合計	6,591,410	4,940,223

② 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)	当事業年度 (自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)
経常収益	162,102	165,660
信託報酬	59,527	61,851
資金運用収益	26,283	26,109
貸出金利息	19,376	19,098
有価証券利息配当金	5,088	5,299
コールローン利息	9	—
債券貸借取引受入利息	4	5
預け金利息	1,659	1,575
その他の受入利息	145	130
役務取引等収益	68,350	69,482
受入為替手数料	228	210
その他の役務収益	68,122	69,272
その他業務収益	13	1
外国為替売買益	13	—
金融派生商品収益	—	1
その他経常収益	7,927	8,215
償却債権取立益	1	7
株式等売却益	5,526	5,738
金銭の信託運用益	980	1,002
その他の経常収益	※ 1 1,418	※ 1 1,466
経常費用	124,051	126,559
資金調達費用	6,611	6,801
預金利息	186	158
譲渡性預金利息	52	38
コールマネー利息	149	351
債券貸借取引支払利息	—	1
借用金利息	477	553
金利スワップ支払利息	1,107	1,159
その他の支払利息	4,637	4,538
役務取引等費用	37,569	39,333
支払為替手数料	305	299
その他の役務費用	37,263	39,033
その他業務費用	189	17
外国為替売買損	—	6
国債等債券売却損	11	7
金融派生商品費用	173	—
その他の業務費用	4	2

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)	当事業年度 (自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)
営業経費	74,465	77,460
その他経常費用	5,215	2,946
貸倒引当金繰入額	1,130	1,565
貸出金償却	7	9
株式等売却損	2,583	74
株式等償却	50	—
その他の経常費用	※ 2 1,442	※ 2 1,297
経常利益	38,051	39,101
特別利益	5,720	2,269
退職給付信託返還益	2,074	2,155
固定資産処分益	354	114
子会社株式売却益	3,291	—
特別損失	5,762	574
固定資産処分損	491	444
減損損失	5,271	130
税引前当期純利益	38,009	40,796
法人税、住民税及び事業税	10,043	9,574
法人税等調整額	995	1,814
法人税等合計	11,038	11,388
当期純利益	26,970	29,407

③ 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	247,369	15,505	15,505	150,297	146,174	296,471	△79,999
当期変動額							
剰余金の配当				9,593	△57,561	△47,968	
当期純利益					26,970	26,970	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	—	—	9,593	△30,591	△20,997	—
当期末残高	247,369	15,505	15,505	159,891	115,583	275,474	△79,999

	株主資本	評価・換算差額等			純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	479,346	57,707	△246	57,460	536,807
当期変動額					
剰余金の配当	△47,968				△47,968
当期純利益	26,970				26,970
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）		4,153	4,888	9,042	9,042
当期変動額合計	△20,997	4,153	4,888	9,042	△11,954
当期末残高	458,349	61,861	4,642	66,503	524,852

当事業年度(自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	247,369	15,505	15,505	159,891	115,583	275,474	△79,999
当期変動額							
剰余金の配当				6,227	△37,364	△31,137	
当期純利益					29,407	29,407	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	—	—	6,227	△7,956	△1,729	—
当期末残高	247,369	15,505	15,505	166,118	107,626	273,744	△79,999

	株主資本	評価・換算差額等			純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	458,349	61,861	4,642	66,503	524,852
当期変動額					
剰余金の配当	△31,137				△31,137
当期純利益	29,407				29,407
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）		27,338	1,982	29,321	29,321
当期変動額合計	△1,729	27,338	1,982	29,321	27,592
当期末残高	456,619	89,200	6,624	95,825	552,444

注記事項

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価は、子会社株式及び関連会社株式については移動平均法による原価法、その他有価証券については時価法(売却原価は移動平均法により算定)、ただし市場価格のない株式等については移動平均法による原価法により行っております。

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

(2) 金銭の信託において信託財産を構成している有価証券の評価は、上記(1)と同じ方法により行っております。

2. デリバティブ取引の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引の評価は、時価法により行っております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

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

また、主な耐用年数は次の通りであります。

建 物：3年～50年

その他：2年～20年

(2) 無形固定資産

無形固定資産は、定額法により償却しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、行内における利用可能期間(主として5年～10年)に基づいて償却しております。

4. 収益の計上基準

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

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

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

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

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

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

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建資産・負債は、取得時の為替相場による円換算額を付す子会社株式を除き、主として決算日の為替相場による円換算額を付しております。

6. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

貸倒引当金は、予め定めている償却・引当基準に則り、次の通り計上しております。

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

額を控除し、その残額のうち、債務者の支払能力を総合的に判断し必要と認める額を計上しております。

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

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

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

なお、破綻先及び実質破綻先に対する担保・保証付債権等については、債権額から担保の評価価額及び保証による回収が可能と認められる額を控除した残額を取立不能見込額として債権額から直接減額しており、その金額は233百万円(前事業年度末は217百万円)であります。

(2) 賞与引当金

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

(3) 変動報酬引当金

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

(4) 退職給付引当金

退職給付引当金(含む前払年金費用)は、従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。また、退職給付債務の算定に当たり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については給付算定式基準によっております。なお、過去勤務費用及び数理計算上の差異の損益処理方法は次の通りであります。

過去勤務費用：その発生事業年度に一時損益処理

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

(5) 偶発損失引当金

偶発損失引当金は、他の引当金で引当対象とした事象以外の偶発事象に対し、将来発生する可能性のある損失を見積り必要と認められる額を計上しております。

(6) 睡眠預金払戻損失引当金

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

7. ヘッジ会計の方法

(イ)金利リスク・ヘッジ

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

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

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

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

(ロ)為替変動リスク・ヘッジ

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

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1)退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結財務諸表における会計処理の方法と異なっております。

(重要な会計上の見積り)

会計上の見積りにより当事業年度に係る財務諸表にその金額を計上した項目であって、翌事業年度に係る財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があるものは、次の通りです。

1. 貸倒引当金

(1) 当事業年度に係る財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
貸倒引当金	3,601百万円	5,151百万円

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

連結財務諸表 注記事項 重要な会計上の見積りに記載しております。

2. 金融商品の時価評価

(1) 当事業年度に係る財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
金融資産	68,745 百万円	64,262 百万円
金融負債	一百万円	一百万円
デリバティブ取引	13,670 百万円	16,058 百万円

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

連結財務諸表 注記事項 重要な会計上の見積りに記載しております。

3. 前払年金費用及び退職給付引当金

(1) 当事業年度に係る財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
前払年金費用	71,058 百万円	77,763 百万円
退職給付引当金	2,273 百万円	一百万円

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

連結財務諸表 注記事項 重要な会計上の見積りに記載しております。

(貸借対照表関係)

※ 1. 関係会社の株式又は出資金の総額

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
株式	35,780 百万円	35,780 百万円
出資金	7,927 百万円	2,970 百万円

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

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
再貸付けに供している有価証券	20,138 百万円	20,038 百万円

※ 3. 銀行法及び金融機能の再生のための緊急措置に関する法律に基づく債権は次の通りであります。なお、債権は、貸借対照表の貸出金、外国為替、「その他資産」中の未収利息及び仮払金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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
破産更生債権及びこれらに準ずる債権額	161 百万円	89 百万円
危険債権額	7,258 百万円	9,275 百万円
要管理債権額	8,282 百万円	9,117 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	8,282 百万円	9,117 百万円
小計額	15,702 百万円	18,482 百万円
正常債権額	3,070,213 百万円	2,871,823 百万円
合計額	3,085,915 百万円	2,890,305 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。

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

	前事業年度 (2023 年 3 月 31 日)	当事業年度 (2024 年 3 月 31 日)
	116 百万円	135 百万円

- ※ 5. 担保に供している資産は次の通りであります。

	前事業年度 (2023 年 3 月 31 日)	当事業年度 (2024 年 3 月 31 日)
担保に供している資産		
貸出金	55,812 百万円	43,812 百万円
担保資産に対応する債務		
預金	2,032 百万円	2,363 百万円
借入金	3,400 百万円	29,200 百万円

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

	前事業年度 (2023 年 3 月 31 日)	当事業年度 (2024 年 3 月 31 日)
保証金	2,630 百万円	2,575 百万円

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

	前事業年度 (2023 年 3 月 31 日)	当事業年度 (2024 年 3 月 31 日)
融資未実行残高	1,397,307 百万円	1,091,629 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	1,094,638 百万円	775,270 百万円

なお、これらの契約の多くは、融資実行されずに終了するものであるため、融資未実行残高そのものが必ずしも当行の将来のキャッシュ・フローに影響を与えるものではありません。これらの契約の多くには、金融情勢の変化、債権の保全及びその他相当の事由があるときは、当行が実行申し込みを受けた融資の拒絶又は契約極度額の減額をすることができる旨の条項が付けられております。また、契約時において必要に応じて不動産・有価証券等の担保の提供を受けるほか、契約後も定期的に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。

- ※ 7. 有形固定資産の圧縮記帳額

	前事業年度 (2023 年 3 月 31 日)	当事業年度 (2024 年 3 月 31 日)
圧縮記帳額	795 百万円	786 百万円

8. 元本補てん契約のある信託の元本金額は次の通りであります。

	前事業年度 (2023 年 3 月 31 日)	当事業年度 (2024 年 3 月 31 日)
金銭信託	835,674 百万円	801,632 百万円

(損益計算書関係)

※ 1. その他の経常収益には、次のものを含んでおります。

	前事業年度 (自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)	当事業年度 (自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)
不動産賃貸料	943 百万円	955 百万円

※ 2. その他の経常費用には、次のものを含んでおります。

	前事業年度 (自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)	当事業年度 (自 2023 年 4 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)
転貸にかかる不動産賃借料	501 百万円	497 百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

子会社株式及び関連会社株式は、全て市場価格がありません。貸借対照表計上額は次の通りであります。

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023 年 3 月 31 日)	当事業年度 (2024 年 3 月 31 日)
子会社株式	40,957	36,000
関連会社株式	2,750	2,750
合計	43,707	38,750

上記の株式には、出資金を含めております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	1,153百万円	1,650百万円
有価証券有税償却	5,764	3,332
退職給付引当金	696	—
有価証券(退職給付信託拠出分)	13,078	13,116
その他有価証券評価差額金	326	209
繰延ヘッジ損益	—	—
その他	5,412	5,933
繰延税金資産小計	26,432	24,242
評価性引当額	△7,505	△5,261
繰延税金資産合計	18,927	18,981
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△17,216	△27,388
前払年金費用	△21,758	△23,811
繰延ヘッジ損益	△2,048	△2,923
その他	△432	△264
繰延税金負債合計	△41,455	△54,388
繰延税金資産(負債)の純額	△22,527百万円	△35,407百万円

(注) 評価性引当額が 2,244 百万円減少しております。この減少の主な内容は、国内株式に係る評価性引当額の減少等によるものです。

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

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
法定実効税率	30.6 %	30.6 %
(調整)		
評価性引当額の増減	△0.7	△2.3
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△1.2	△1.3
その他	△0.0	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.0%	27.9%

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の会計処理

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

④ 附属明細表

当事業年度(2023 年 4 月 1 日から 2024 年 3 月 31 日まで)

有形固定資産等明細表

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 累計額又は 償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	—	—	—	43,636	16,609	1,605	27,026
土地	—	—	—	62,423	—	—	62,423
建設仮勘定	—	—	—	10	—	—	10
その他の有形固定資産	—	—	—	7,631	5,151	531	2,480
有形固定資産計	—	—	—	113,701	21,761	2,137	91,939
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	44,182	26,475	6,817	17,706
のれん	—	—	—	433	249	43	184
その他の無形固定資産	—	—	—	2,181	—	—	2,181
無形固定資産計	—	—	—	46,797	26,724	6,860	20,072

(注) 1. 営業用以外の土地、建物は、貸借対照表科目では「その他の有形固定資産」に計上しております。

2. 「その他の無形固定資産」には、制作途中のソフトウェア等を計上しております。

3. 有形固定資産の金額は、当事業年度における増減額がいずれも当事業年度末における有形固定資産の総額の 100 分の 5 以下であるため、「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

4. 無形固定資産の金額は、資産総額の 100 分の 1 以下であるため、「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

引当金明細表

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	3,601	5,151	15	3,586	5,151
一般貸倒引当金	3,246	3,281	—	3,246	3,281
個別貸倒引当金	355	1,870	15	339	1,870
うち非居住者向け債権分	145	143	—	145	143
特定海外債権引当勘定	—	—	—	—	—
賞与引当金	3,134	5,205	3,134	—	5,205
変動報酬引当金	245	271	245	—	271
偶発損失引当金	—	50	—	—	50
睡眠預金払戻損失引当金	714	506	—	714	506

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)
計	7,696	11,185	3,396	4,300	11,185

(注) 当期減少額(その他)は、全て洗替による取崩額であります。

○ 未払法人税等

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
未払法人税等	5,091	6,990	6,701	400	4,980
未払法人税等	3,663	4,553	4,296	384	3,536
未払事業税	1,428	2,437	2,405	16	1,444

(2) 主な資産及び負債の内容

連結財務諸表を作成しているため記載を省略しております。

(3) その他

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2023年6月15日

みずほ信託銀行株式会社

取締役会 御中

EY 新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中桐 徹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 長尾 充洋

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 藤波 竜太

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているみずほ信託銀行株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、みずほ信託銀行株式会社及び連結子会社の2023年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、「経理の状況」に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるか

どうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項

について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当行（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 上記の監査報告書は、「第 3 受託者、委託者及び関係法人の情報 1 受託者の状況」に記載される（3）経理の状況」を対象としたものです。

独立監査人の監査報告書

2023年6月15日

みずほ信託銀行株式会社

取締役会 御中

EY 新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 中桐 徹
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 長尾 充洋
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 藤波 竜太
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているみずほ信託銀行株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの第153期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、みずほ信託銀行株式会社の2023年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、「経理の状況」に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当行（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 上記の監査報告書は、「第 3 受託者、委託者及び関係法人の情報 1 受託者の状況」に記載される（3）経理の状況」を対象としたものです。

独立監査人の監査報告書

2024年6月18日

みずほ信託銀行株式会社

取締役会 御中

EY 新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中桐 徹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 長尾 充洋

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 藤波 竜太

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているみずほ信託銀行株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、みずほ信託銀行株式会社及び連結子会社の2024年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、「経理の状況」に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成すること

が適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当行(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. 上記の監査報告書は、第3 受託者、委託者及び関係法人の情報 1 受託者の状況 に記載される(3) 経理の状況 を対象としたものです。

独立監査人の監査報告書

2024年6月18日

みずほ信託銀行株式会社

取締役会 御中

EY 新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中桐 徹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 長尾 充洋

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 藤波 竜太

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているみずほ信託銀行株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの第154期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、みずほ信託銀行株式会社の2024年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、「経理の状況」に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視するこ

とにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当行(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. 上記の監査報告書は、第3 受託者、委託者及び関係法人の情報 1 受託者の状況 に記載される(3) 経理の状況 を対象としたものです。

4【利害関係人との取引制限】

受託者は、信託法、信託業法及び兼営法の定めるところにより、自己又はその利害関係人との取引について、次に掲げる行為が禁止されています。

- ① 自己又はその利害関係人（株式の所有関係又は人的関係において密接な関係を有する者として政令で定めるものをいいます。後記④において同じです。）と信託財産との間における取引（当該取引を行う旨及び当該取引の概要について定めがあり、又は当該取引に関する重要な事実を開示してあらかじめ書面若しくは電磁的方法による受益者の承認を得た場合（当該取引をすることができない旨の信託行為の定めがある場合を除きます。）であり、かつ、受益者の保護に支障を生ずることがない場合として内閣府令で定める場合を除く。後記②及び③において同じです。）
- ② ①の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引
- ③ 第三者との間において信託財産のためにする取引であって、自己が当該第三者の代理人となつて行うもの
- ④ 通常の実取引の条件と比べて受益者に不利益を与える条件で、信託財産に属する財産につき自己の固有財産に属する債務に係る債権を被担保債権とする担保権を設定することその他第三者との間において信託財産のためにする行為であつて受託者又は利害関係人と受益者との利益が相反することとなる取引（信託財産に係る受益者に対し、取引に関する重要な事実を開示し、書面又は電磁的方法による同意を得て行う場合を除きます。）

5【その他】

該当事項はありません。

第2【委託者の状況】

1【会社の場合】

(1)【会社の概況】

① 資本金の額等

本書の日付現在、資本金は15万円です。

② 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条第1項）。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条第2項）。

本書の日付現在、委託者の社員は、一般社団法人12のみです。

(2)【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

- ・不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理
- ・不動産の信託受益権の取得、保有及び処分
- ・その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業

② 主要な経営指標等の推移

委託者の事業年度は、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2024年5月7日から2025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、2024年5月7日（設立日）から2025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
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	17 億円 (2024 年 10 月 16 日現在)	金融商品取引業、投資運用業

2【関係業務の概要】

本受益権の引受人として、本受益権の買取引受を行います。また、本受益者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、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及び元本の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、引受人は、「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 引受人兼当初取扱金融商品業者

1 名称、資本金の額及び事業の内容

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
東海東京証券株式会社	60 億円 (2024 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

本受益権の引受人として、本受益権の買取引受を行います。また、本受益者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、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及び元本の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」への記録をもつて行うこととされており、引受人は、「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	資本金の額	事業の内容
三井物産デジタル・アセット マネジメント株式会社	17 億円 (2024 年 10 月 16 日現在)	金融商品取引業、投資運用業

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。また、前記「A 引受人兼当初取扱金融商品取引業者 2 関係業務の概要」に記載のとおり、本受益権の引受人として、本受益権の買取引受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及び償還金受領権を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。また、本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第 92 条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人が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。