

受益権発行届出目論見書

ウェルス・リアルティ・トークン
シックスセンスズ 京都（譲渡制限付）

2026 年 8 月

発行者（受託者） 株式会社SMBC信託銀行

発行者（委託者） 合同会社WRMST1号

この届出目論見書により行うウェルス・リアルティ・トークン シックスセンスズ 京都（譲渡制限付）の募集（一般募集）については、発行者である株式会社SMB C信託銀行及び合同会社WRMST 1号は、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2026年8月3日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。

なお、この目論見書の記載内容については訂正されることがあります。

【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】	2026年8月3日
【発行者（受託者）名称】	株式会社SMB C信託銀行
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 萩原 攻太郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
【事務連絡者氏名】	株式会社SMB C信託銀行 信託ソリューション開発部長 北瀬 啓治
【電話番号】	03-6854-6800（代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	合同会社WRMST 1号
【代表者の役職氏名】	代表社員 一般社団法人WRMO 01 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】	ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社 STO事業部長 深堀 一機
【電話番号】	03-6229-2143
【届出の対象とした募集有価証券の名称】	ウェルス・リアルティ・トークン シックスセンスズ 京都（譲渡制限付）
【届出の対象とした募集有価証券の金額】	一般募集 26,183,040,000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	10
第二部 信託財産情報	11
第 1 信託財産の状況	11
1 概況	11
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	35
3 信託の仕組み	36
(1) 信託の概要	36
(2) 受益権	53
(3) 内国信託受益証券の取得者の権利	62
4 信託財産を構成する資産の状況	63
5 投資リスク	64
第 2 信託財産の経理状況	74
1 貸借対照表	75
2 損益計算書	75
第 3 証券事務の概要	76
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	185
第 3 その他関係法人の概況	186

第一部【証券情報】

第1【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

1【内国信託受益証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本募集」といいます。）の対象となる有価証券は、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）に従って設定される信託の一般受益権（以下「本受益権」又は「本商品」といいます。）（注）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（デジタル証券）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、引受人（後記「1 2 引受け等の概要」に記載の引受人をいいます。以下同じです。）と本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といい、また、保護預り契約の当事者としての引受人を指して、以下「取扱金融商品取引業者」といいます。）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、受益権原簿（後記「5 給付の内容、時期及び場所（1） 分配金 ① 本受益者に対する配当金額、元本の一部減少としての払戻金及び残余財産の分配金額の計算方法等」に定義します。）の名義書換請求を取扱金融商品取引業者に委託することとされています。本受益権に関して、発行者（合同会社WRMST 1号（以下「委託者」といいます。委託者の概要については、後記「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第2 委託者の状況」をご参照ください。）及び本信託契約（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況（1） 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）の信託受託者としての株式会社SMB C信託銀行（以下「受託者」といいます。）を総称していいます。以下同じです。）の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注） 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。

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

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

本受益権の募集、取得及び譲渡は、株式会社BOOSTRY（以下「BOOSTRY」といいます。）が開発を主導するデジタル証券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「コンソーシアム型」と呼ばれる、単独又は許可された特定の参加者のみがノードとしてネットワーク運用を行うデジタル証券基盤技術です。

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

（イ）ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

(ロ) トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

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

(ハ) トランザクション作成者の特定が可能

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

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JPMorgan Chase & Co. によってEthereumをベースとして金融分野におけるエンタープライズ用途で開発されたブロックチェーンプロトコル（ブロックチェーン上での通信やデータ管理などの基本的なルールや手順を示すものをいいます。）です。その後、2020年に米国のブロックチェーン企業ConsenSys Inc. によって買収されました。GoQuorumの有する以下の特徴から、「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術の中でもより望ましい基盤として発行者は評価しています。

(イ) 高い障害耐性とファイナリティ

「ibet for Fin」ではGoQuorumが対応するコンセンサス・アルゴリズム（ブロックチェーンネットワークにおける合意形成の方法をいいます。以下同じです。）のうち、ビザンチン耐性（以下に定義します。）を有する「Quorum BFT」を採用しています。「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、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（この耐性をビザンチン耐性といいます。）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、後から取引が覆り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、取扱金融商品取引業者及び受託者が会員となっているibet for Finコンソーシアムによって運営され、会員は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。かかるノードを通じ、取扱金融商品取引業者及び受託者は、「ibet for Fin」において、BOOSTRYが提供するソフトウェアを利用して本受益権の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等を行い、BOOSTRYは当該トランザクションの承認等を行います。

本受益権の募集は、引受人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、取扱金融商品取引業者経由でのみ申込みを行います。投資家は、直接「ibet for Fin」にアクセスすることはなく、投資家の「ibet for Fin」におけるアカウント・秘密鍵はBOOSTRYが提供するソフトウェアを利用して取扱金融商品取引業者が管理し、取扱金融商品取引業者を経由して取引データが記録・更新されます。

・ プラットフォーム「ibet for Fin」の内容及び選定理由

デジタル証券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、デジタル証券の適切な取扱いが可能であるという特徴から「ibet for Fin」は本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームとして適切であると評価しています。

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

2【発行数】

27,274口

3【発行価額の総額】

26,183,040,000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】

1,000,000円

（注1） 「発行価格」は、本件不動産受益権（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 （1） 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）並びに投資対象不動産において営業するホテルの運営に用いられる、家具、什器及び備品等で不動産信託受託者（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 （4） 信託財産の管理体制等 ① 信託財産の関係法人 （ヌ）不動産信託受託者：三井住友信託銀行株式会社」に定義します。以下同じです。）が所有するもの（以下「FF&E」といい、投資対象不動産とあわせて「投資対象不動産等」ということがあります。）に係る2026年6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」ということがあります。）及び本信託（後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 1 概況 （1） 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）に対する貸付予定金額等に基づき算出された本受益権1口当たりの純資産額（以下「1口当たりNAV」ということがあります。なお、2026年8月3日現在における信託設定日（2026年9月1日）（以下「信託設定日」といいます。）時点の1口当たりNAVの試算値は1,013,925円（円単位未満切り捨て）です。）を基準とし、アセット・マネジャー（後記「5 給付の内容、時期及び場所 （1） 分配金 ① 本受益者に対する配当金額、元本の一部減少としての払戻金及び残余財産の分配金額の計算方法等」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、960,000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40,000円）となります。

5【給付の内容、時期及び場所】

（1） 分配金

① 本受益者に対する配当金額、元本の一部減少としての払戻金及び残余財産の分配金額の計算方法等

本信託は、原則として各信託配当支払日に、本受益者に対して配当を行います。

「信託配当支払日」とは、信託計算期日（以下に定義します。）の翌々月応当日（当該日が営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいいます。以下同じです。）でない場合は前営業日とします。）をいいます。ただし、信託終了日（以下に定義します。）である信託計算期日を除きます。以下同じです。

「信託計算期日」とは、2027年7月末日を初回とする毎年1月及び7月の各末日並びに信託終了日をいいます。以下同じです。

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

配当金額は、各信託計算期日（信託終了日を除きます。）までの間の受託者及び受託者のアセット・マネジャーとしてのウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社（以下「アセット・マ

ネジャー」といいます。)が別途合意する日までに、アセット・マネジャーが決定し、受託者へ通知するものとします。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。

本信託は、各信託配当支払日に、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を配当するものとします。なお、当期末処分利益の全額から当該配当金額の合計を控除した残余利益については翌信託計算期間に係る信託配当支払日における配当の原資とすることができます。各信託配当支払日において、受託者は、配当受領権(本信託に定める信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。)(最終配当受領権(本信託に定める最終回の信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。))を除きます。)に係る権利確定日(以下に定義します。)現在の本受益者に対して、アセット・マネ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・マネジャーが別途合意する日までに決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税(地方税を含みます。)を適用される範囲で控除した残額を分配します。かかる信託配当は、当該信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。かかる配当の支払手続については本受益権に係る受益権原簿(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。)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。)に従います。各信託計算期間に係る配当受領権は、当該信託計算期間の直後に到来する信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。

「権利確定日」とは、本信託契約に定める権利が与えられる受益者を確定するための日をいい、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信託計算期日です。以下同じです。

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

上記に従って元本の一部払戻しが行われる場合、各元本一部払戻日において、受託者は、元本一部払戻受領権(本信託の元本額の一部減少としての分配を受領する権利をいいます。以下同じです。)に係る権利確定日現在の本受益者に対して、アセット・マネジャーが元本一部払戻日までの間の受託者及びアセット・マネジャーが別途合意する日までに決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託元本の減少額を基準に、本受益権の口数に応じて元本減少額を算出し、本受益権の元本を払い戻します。かかる元本の一部払戻しの支払手続については業務規程に従います。

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(本信託の精算受益権の詳細については、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 (イ) 精算受益権」をご参照ください。以下同じです。))を有する者をいいます。以下同じです。)に対して配当を行います。最終の信託配当金額は、信託終了日の7営業日前の日までにアセット・マネジャーが決定し、受託者へ通知するものとします。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時点で本信託の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）に残存している金額を上限とします。）。かかる最終の信託配当は、最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。かかる配当の支払手続については業務規程に従います。本受益権に係る最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日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時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。かかる最終の信託配当は、最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。精算受益権に係る最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。

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

② 配当受領権及び元本一部払戻受領権の内容並びに権利行使の手続

配当及び元本の一部払戻しの支払手続については業務規程に従います。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ています。

(イ) 配当受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、各信託計算期日到来後速やかに、当該信託計算期日における業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

アセット・マネジャーは、各信託計算期日（信託終了日を除きます。）までの間の受託者及びアセット・マネジャーが別途合意する日までに、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・マネジャーから当該通知を受領した場合、取扱金融商品取引業者が(i)顧客口（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（取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の配当金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、信託配当支払日の5営業日前の日（同日を含みます。）までに、(i)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並びに(ii)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送付します。受託者は、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、上記の配当金明細に記載された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。

取扱金融商品取引業者は、信託配当支払日に、配当受領権に係る権利確定日時点における受益権原簿に記録されている本受益者に対し、保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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及び地方税を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、当該各本受益者に対して本受益権に係る配当金の支払いである旨を通知します。

(ロ) 元本一部払戻受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、各信託計算期日到来後速やかに、当該信託計算期日における業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

アセット・マネジャーは、各信託計算期間（信託終了日を最終日とする信託計算期間を除きます。）に対応する元本一部払戻日までの間の受託者及びアセット・マネジャーが別途合意す

る日までに、本受益権の元本一部払戻金額を決定し、受託者に通知するものとします。

受託者は、アセット・マネジャーから当該通知を受領した場合、取扱金融商品取引業者に、取扱金融商品取引業者が顧客口及び自己口において管理する本受益権の元本一部払戻金額を算出し、元本一部払戻日の5営業日前の日(同日を含みます。)までに、取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した元本一部払戻金に係る通知(以下「元本払戻明細」といいます。)を取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、元本一部払戻日の午前11時までに、上記の元本払戻明細に記載された取扱金融商品取引業者に支払うべき元本一部払戻金額に相当する金銭を支払います。

取扱金融商品取引業者は、元本一部払戻日に、元本一部払戻受領権(最終回の元本一部払戻しに係る受領権を除きます。)に係る権利確定日時点における受益権原簿に記録されている、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、保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款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、本受益権の元本一部払戻金に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る元本一部払戻金の支払いである旨を通知します。

③ 本借入れに関する配当停止

受託者は、貸付人である三井住友信託銀行株式会社(以下「レンダー」といいます。)との間で、2026年8月20日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である2026年9月1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(ローン受益権の詳細については、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 (ロ) ローン受益権」をご参照ください。以下同じです。)の償還等のための資金の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)を行う予定です。

本借入れに伴い、受託者は、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れ(タームローン)(後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ① 信託の基本的仕組み (ロ) 本信託のスキームの概要 b 金銭消費貸借契約」に定義します。以下同じです。)の返済時期を予定返済期日(2031年9月1日)から最終返済期日(2033年9月1日)(いずれの場合も、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及び元本の一部払戻しを行うことができない旨が合意される予定です。本借入れの借換え(以下、借換えのことを「リファイナンス」ということがあります。)が行われる場合も、当該リファイナンスに係る借入関連契約において同様の合意がなされる可能性があります。

(2) 解約

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

(3) 運用期間及び予定償還日

本信託契約に定める信託期間満了日は、2034年7月31日であり、本信託契約に定める本信託の信託期間は約7年11か月となっていますが、アセット・マネジャーは、かかる本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の償還を行うために信託財産である本件不動産受益権の売却を行うまでの目安となる期間(以下「運用期間」といいます(注1)。)を設定し、本信託の信託財産の処分、運営及び管理等を行います(注2)。

(注1) 運用期間は、アセット・マネジャーが設定した信託財産である本件不動産受益権の売却を行うまでの目安となる期間であり、当該期間中に本信託の運用が必ず終了することを意味するものではありません。下記のとおり、アセット・マネジャーは、本書の日付現在、本信託の当初の運用期間を2031年7月期の末日までと設定していますが、アセット・マネジャーの判断により、運用期間が延長され、当初の運用期間を超えて運用が継続されることがあり、また、運用期間後に売却のための期間が設定されることがあります。

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

本書の日付現在、アセット・マネジャーは、本信託の当初の運用期間を、2031年7月期の末日までと設定しています（以下、当該運用期間を「当初運用期間」といいます。）。

本書の日付現在、アセット・マネジャーは、原則として、2031年7月31日に終了する信託計算期間の間に本件不動産受益権の売却を完了する方針です。

ただし、信託設定日以降2029年8月31日までの期間においては、経済環境や投資対象不動産等の運用状況等の著しい変化により、その時点において本件不動産受益権を売却しない場合には本受益権の元本を大幅に毀損する虞があるとアセット・マネジャーが判断した場合に限り、また、2029年9月1日以降においては、本件不動産受益権の売却価格が、前期末時点における本件不動産受益権の簿価若しくは鑑定評価額のいずれか高い方（以下「早期売却下限価格」といいます。）を上回るとアセット・マネジャーが判断した場合は、又は早期売却下限価格にかかわらず、経済環境や投資対象不動産等の運用状況等の変化により、その時点における本件不動産受益権の売却が本受益者の利益に資するとアセット・マネジャーが判断した場合、2031年7月期より前に、本件不動産受益権を売却することがあります（以下、当該時期に行われる本件不動産受益権の売却による償還を「早期償還」といいます。）。

なお、売却に当たっては、アセット・マネジャーは、当該売却に係る判断の根拠（信託設定日以降2029年8月31日までの期間に売却する場合及び2029年9月1日以降に早期売却下限価格を下回る価格で売却する場合においては、その理由及び売却先の決定経緯を含みますが、当該売却先の承諾を得られた範囲に限り、）等を明らかにするものとします。

また、アセット・マネジャーは、本受益者の利益最大化のために必要と判断する場合、必要に応じて当該時点の借入れの借換え（リファイナンス）を検討するとともに、信託計算期間である2031年7月期が終了した後から3年間、2034年7月31日（2034年7月期末）までを限度として運用期間の延長を決定する場合があります。

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（タームローン）の返済時期を予定返済期日（2031年9月1日）から最終返済期日（2033年9月1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。詳細については、後記「第二部 信託財産情報 第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み （1）信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 （イ）管理及び処分の方法について a 本件不動産受益権売却方針」をご参照ください。

6【募集の方法】

本受益権については、金融商品取引法で定められる一定数（50名）以上に対する勧誘が行われるものとして、募集（金融商品取引法第2条第3項第1号）を行います。後記「12 引受け等の概要」に記載のとおり、委託者及び受託者並びにアセット・マネジャーは、引受人との間で一般受益権引受契約を締結し、引受人は発行価額（引受価額）にて本受益権の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で本募集を行います。

7【申込手数料】

該当事項はありません。

8【申込単位】

1口以上1口単位

9【申込期間及び申込取扱場所】

(1) 申込期間

2026年8月19日(水)から2026年8月28日(金)

(2) 申込取扱場所

後記「12 引受け等の概要」に記載の引受人の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

10【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

11【払込期日及び払込取扱場所】

(1) 払込期日

2026年9月1日(火)

(2) 払込取扱場所

株式会社三菱UFJ銀行 新丸の内支店
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

12【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2026年8月19日(水)（以下「引受契約締結日」といいます。）に発行価額（引受価額）にて本受益権の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で本募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を委託者に払い込むものとし、本募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。委託者及び受託者は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	27,274口

(注1) 委託者及び受託者並びにアセット・マネジャーは、引受契約締結日に引受人との間で一般受益権引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本募集の対象となる本受益権の販売を委託することがあります。

13【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

14【その他】

(1) 申込みの方法

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

(2) 申込証拠金の利息、申込証拠金の振替充当

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

(3) その他申込み等に関する事項

- ① 本受益権の申込みに当たっては、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、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及び、本受益権の受渡期日は、払込期日の翌営業日（2026年9月2日(水)）です。
- ③ 本受益権は、2027年7月31日に終了する信託計算期間の終了後最初に到来する決算発表日（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」に定義します。)の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定の期間に売却が可能です。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。

(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

本募集におけ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、受託者及び弁護士 高橋壮介（以下「受益者代理人」といいます。）間の引受契約締結日付で締結される不動産管理処分信託受益権<ウェルス・リアルティ・トークン シックスセンス 京都>信託契約（譲渡制限付）（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、信託設定日に、信託財産を構成する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	比率
不動産管理処分信託の受益権	本件不動産受益権	46,500百万円(注)	100.0%
合計		46,500百万円	100.0%

(注) 本件不動産受益権の価格については、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：合同会社WRMST 1号

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

(ロ) 受託者：株式会社SMB C信託銀行

信託財産の管理及び処分並びに本受益者、精算受益者及びローン受益者の管理を行い、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・マネジャー、株式会社東京共同会計事務所及び取扱金融商品取引業者へ委託します。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 高橋壮介

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

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

(ニ) アセット・マネジャー：ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社

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

アセット・マネジャーは、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、投資対象不動産等）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。

(ホ) 精算受益者：ウェルス・リアルティ・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については、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：合同会社WRMST 1号

本信託のローン受益権を有する受益者として、レンダーから行われるローン受益権の償還等のための資金の融資の実行日において、当該融資による借入金の実行代わり金をもって、元本全額の償還を受けます。

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

(ト) 引受人：野村證券株式会社

委託者及び受託者並びにアセット・マネジャーとの間で引受契約締結日に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) 取扱金融商品取引業者：野村證券株式会社

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、受託者との間で締結した2024年6月24日付業務委託基本契約書（代理受領・配当事務等）（その後の変更を含み、以下「業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）」といいます。）に基づき、2026年8月19日付で業務委託個別契約書（代理受領・配当事務等）（以下「業務委託個別契約（代理受領・配当事務等）」といい、業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）と併せて以下「業務委託契約（代理受領・配当事務等）」ということがあります。）を締結し、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び元本償還に関する事務を行います。

(リ) レンダー：三井住友信託銀行株式会社

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

（注）リファイナンスが実施され三井住友信託銀行株式会社以外の金融機関が貸付けを行う場合、レンダーは、リファイナンス時に貸付けを行う当該金融機関に変更されます。

(ヌ) 不動産信託受託者：三井住友信託銀行株式会社

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の受託者として、不動産管理処分信託の信託財産（裏付資産）たる不動産（投資対象不動産）等の管理及び処分を行います（注）。

（注）2026年9月1日付で、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者は三井住友信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に变更されます。

(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ブロックチェーン・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、引受契約締結日付でアセット・マネ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・マネジャーに、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、投資対象不動産等）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。

精算受益者及び受益者代理人は、双方合意のうえ（ただし、受益者代理人が不存在の場合には精算受益者が単独にて行うものとします。また、受託者に対する指図による受託者の行為の相手方が精算受益者又はその関係会社である場合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、受益者代理人が単独にて行うものとします。）、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。

受託者は、アセット・マネジャーによる決定に基づき、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受益者として、本信託財産から本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に対する金銭の追加信託を行います。

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三井住友銀行本店営業部に開設した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。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・確立に向けた方針等の決定

経営会議等で制定済の「信託財産管理の管理及び信託財産運用管理規程」等に従い、本信託財産の運用管理にかか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

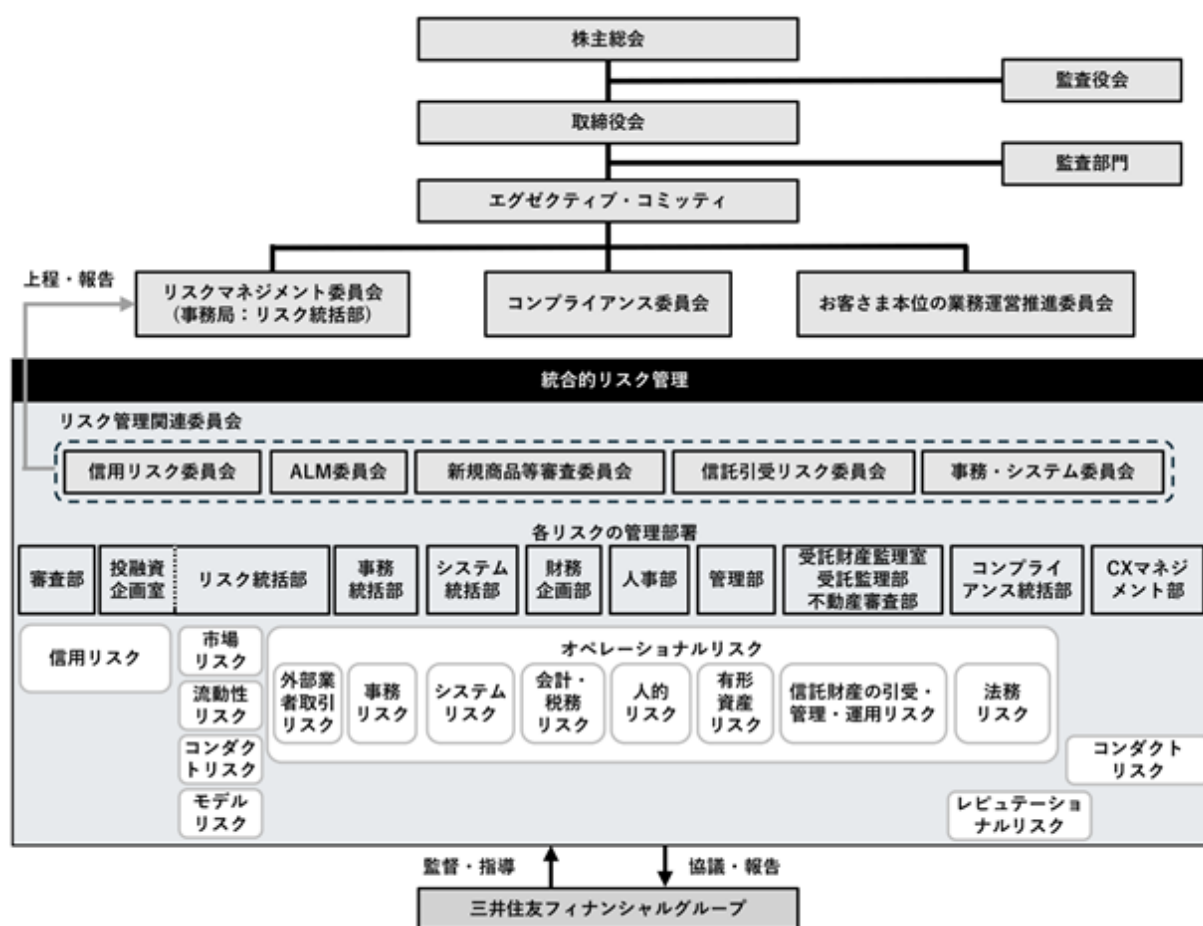
信託業務部は、本信託契約、「信託引受等管理・審査規程」、「信託財産管理の管理及び信託財産運用管理規程」、その他の規程等に基づき本信託財産を管理します。また、信託業務部は、「信託財産管理の管理及び信託財産運用管理規程」等に従い、管理において問題が生じた場合には、信託引受リスク委員会、受託監理部、コンプライアンス統括部、リスク統括部受託財産監理室（以下、これらの委員会と部室を個別に又は総称して、「信託引受リスク委員会等」といいます。）へ、報告します。信託業務部は、信託引受リスク委員会等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

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

d リスク管理体制

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



2【信託財産を構成する資産の概要】

(1)【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

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受託者のためにその信託財産として主として不動産を所有し、管理及び処分するものであり、その経済的利益と損失は最終的に本件不動産受益権を保有する受益者に全て帰属することになります。したがって、本件不動産受益権を保有する受益者である受託者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産等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等は、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るほか、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）及び信託法といった法令の適用を受けるほか、金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされる権利として、金融商品取引法等の行政法規の適用を受けます。

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、主として本件不動産受益権及び金銭の管理及び処分を目的に設定されます。したがって、本書の日付現在、信託財産を構成する資産はありませんが、信託設定日においては、本件不動産受益権が信託財産となります。信託設定日において信託財産となる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：三井住友信託銀行株式会社（注）

（注）2026年9月1日付で、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の信託受託者は三井住友信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に変更されます。以下同じです。

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です。

（2026年6月1日現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要（注1）						
物件名称		シックスセンスズ 京都				
本信託の信託設定日における 不動産価額		46,500百万円	鑑定評価書の概要			
			鑑定評価会社		一般財団法人日本不動産研究所	
不動産管理 処分信託契 約の概要	信託設定日	2019年6月27日		鑑定評価額		
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	2034年8月31日（注2）		価格時点		
土地	所在地	京都府京都市東山区妙法院前側町431番地		直接還元法		
	敷地面積（登記簿）	4,857.76㎡		(1) 運営収益 潜在総収益 空室等損失 (2) 運営費用 維持管理費 水道光熱費 修繕費 PMフィー テナント募集費用等 公租公課 損害保険料 その他費用 (3) 運営純収益（NOI）（1）－（2） (4) 資本的支出 (5) 一時金の運用益 (6) FF&E リザーブ (7) 純収益（NCF）（3）＋（5）－（4）－（6） (8) 還元利回り（NCF） (9) 直接還元法による価格		
	用途地域	第二種住居地域				
	容積率／建蔽率	225.85％／70.0％				
	所有形態	所有権				
建物状況 評価概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社				
調査年月	調査年月	2026年6月				
	今後1年間に必要とされる修繕更新費	0千円				
	今後2～12年間に必要と想定される修繕更新費	155,654千円				
	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下2階付き4階建			
客室数	客室数	81室				
	建築時期	2023年11月				
	延床面積（登記簿）	11,169.61㎡				
	用途	ホテル				
	所有形態	所有権				
	関係者					
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社				
マスターリース会社		京都妙法ホテルオペレーションズ株式会社（注3）				
賃貸借の状況（注4）			DCF法による価格			
賃貸可能面積		11,804.44㎡		割引率		
賃貸面積		11,804.44㎡				
稼働率		100.0％		最終還元利回り		
テナント総数		1		原価法による積算価格		
マスターリース種別		パス・スルー型（注5）		土地割合		
月額賃料及び共益費		非開示（詳細は後記「賃貸借の状況」をご参照ください。）		建物割合		
				建物付属設備（FF&E）割合		
敷金・保証金		なし		地震PML値（地震PML値調査業者）		14.3％（東京海上ディーアール株式会社）

（注1）委託者は、本書の日付現在本件不動産受益権を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権を取得のうえ、同日付で受託者に本件不動産受益権を信託譲渡する予定です。

（注2）2026年9月1日付で本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の信託受託者が三井住友信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式

会社に変更されることに伴い、同日付で信託期間満了日は2036年9月30日に変更されます。

- (注3) マスターリース会社である京都妙法ホテルオペレーションズ株式会社は、本物件の運営の事業主体としてホテル経営に係る許認可の取得等を行う会社で、アセット・マネジャーの親会社であるウェルス・マネジメント株式会社の孫会社です（本書の日付現在、ウェルス・マネジメント株式会社の完全子会社であるワールド・ブランズ・コレクション ホテルズ&リゾート株式会社の京都妙法ホテルオペレーションズ株式会社への出資比率は97%ですが、2026年中には100%となります。）。
- (注4) 賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。
- (注5) マスターリース会社は、マスターリース契約（以下に定義します。）に基づき、マスターリース会社の維持管理費用相当額を見込んで合意された金額を収受します。詳細は後記「賃貸借の状況」をご参照ください。
- (注6) 賃借人から開示の同意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いるため、非開示としています。
- (注7) 本ホテルの運営を委託されているIHG Japan Management合同会社から開示の同意を得られていないため、非開示としています。

特記事項
投資対象不動産の敷地と隣地の境界の一部が確定していません。

その他			
該当事項はありません。			
賃貸借の状況（注1）			
テナントの名称	京都妙法ホテルオペレーションズ株式会社	業種	宿泊業、飲食サービス業
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	賃貸面積	11,804.44㎡
月額賃料 （注2）（注3）	賃料対象月の前月のホテル運営利益からホテルオペレーターに支払う運営手数料を控除した額（以下「運営手数料控除後ホテル運営利益」といいます。）及びマスターリース会社に支払うマスターリース会社の維持管理費用相当額を見込んで合意された金額（運営手数料控除後ホテル運営利益の1.5%）を控除した金額（以下「フィー控除後GOP」といいます。）	敷金・保証金	0円
賃料改定の可否	該当事項はありません	契約期間	2023年12月15日から2044年12月31日まで
中途解約	運用期間の末日までの間中途解約不可	賃貸面積比率	100.0%

（注1）2026年9月1日付で変更後のマスターリース契約の概要を記載しています。

（注2）ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテルの運営に係る費用を控除した残額を「ホテル運営利益」といい、以下「GOP」ということがあります。また、ホテル経営者であるIHG Japan Management合同会社を「ホテルオペレーター」ということがあります。

（注3）フィー控除後GOPがマイナスであった場合、当該月の賃料はゼロとなり、当該マイナス分は翌月のフィー控除後GOPから控除して計算されます（翌月もマイナスの場合は翌々月のフィー控除後GOPから控除）。

稼働率推移（注4）			
2022年	2023年	2024年	2025年
—	—	100.0%	100.0%

（注4）上記の数値はホテルの客室稼働率ではなく、物件全体の稼働率（賃貸稼働率）の推移を示しています。

<投資対象不動産の概要>

■ シックスセンス 京都の特徴

- ・投資対象不動産である「シックスセンス 京都」（以下「本ホテル」ということがあります。）は、自然派ラグジュアリーホテルブランド「シックスセンス」の日本初進出施設として、2024年4月に京都市東山区に開業したホテルです。
- ・本ホテルのインテリアデザインは、平安朝の華やかさを象徴する“雅”を空間デザインの軸として、日本の伝統と装飾を現代的に詠え、京都文化との調和と融合を最重要視しています。
- ・本ホテルは、42～238平方メートルの広さを備えた81室の客室とスイートで構成しています。
- ・また、本ホテルは、「シックスセンス スパ」におけるスパ&ウェルネス体験、地元のサステナブルな食材を活かした料理、充実した託児サービス等を提供しています。

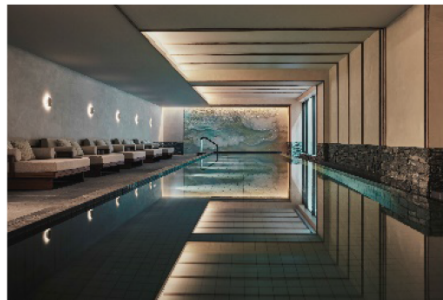


出所：シックスセンス公式ホームページ、IHGホテルズ&リゾーツ公式ホームページ、プレスリリース等

■ 自然派ラグジュアリーのコンセプト

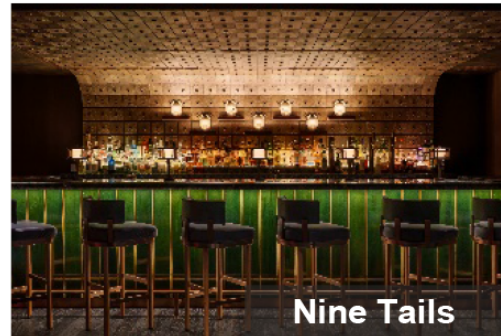
<スパ&ウェルネス>

- ・本ホテルでは、スマートサイエンス、伝統的なヒーリング手法及び日本の禅文化を組み合わせたユニークなウェルネス プログラムを体験することが可能です。
- ・本ホテルの館内施設としては、ブティック、トリートメントスイート（ダブル1室／シングル3室）、多目的センサリースタジオ（瞑想、ヨガ等）、温浴施設、サウナ、アルケミーバー（天然由来の材料を用いた手作り体験ワークショップなどを開催する施設）、ティーラウンジ、WATSU（アクアティックボディワーク）用プール、屋内プール、ジム（24時間営業）等を設置しています。



<レストラン&バー>

- ・シーズナルダイニング「Sekki（節気）」では、日本の伝統的な二十四節気を反映した料理を揃えており、地元の食材を使った料理を提供しています。
- ・本ホテル内の他の飲食施設としては、カフェ「Café Sekki」、バー「Nine Tails」及び鮨「鮨 おおが 東山」等があり、宿泊者に対して、季節感を取り入れた飲食サービスが提供されています。



<キッズフレンドリー>

- ・本ホテルでは、子供連れ宿泊者向けサービスとして、キッズクラブ「Grow With Six Senses」、ベビーシッターサービスが提供されています。
- ・キッズクラブでは、アップサイクルアートや折り紙、インタラクティブなゲーム及び日本の工芸などを通じて、ウェルネス及びサステナビリティに関連する体験プログラムを提供しています。

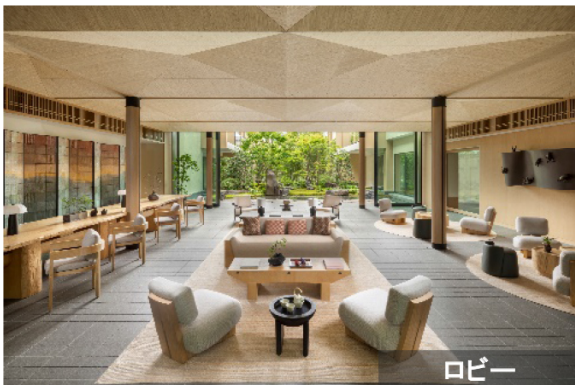


<サステナビリティ>

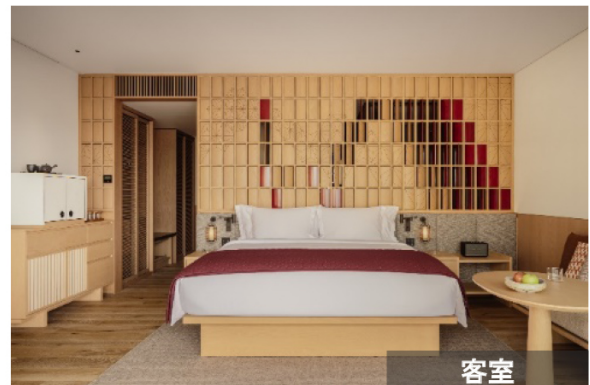
- ・本ホテルでは、キッチンから発生する廃棄物の一部が堆肥化され、美しい伝統的な庭園の肥料として活用されています。また、当該庭園では、キッチン及びスパで使用されるハーブも栽培しています。
- ・本ホテルの「アースラボ」を、宿泊者及び地域住民が交流し、サステナビリティに関する取組やアイデアを共有する場として活用しています。



アースラボ



ロビー



客室



レストラン



レストランテラス



スパ&ウェルネス

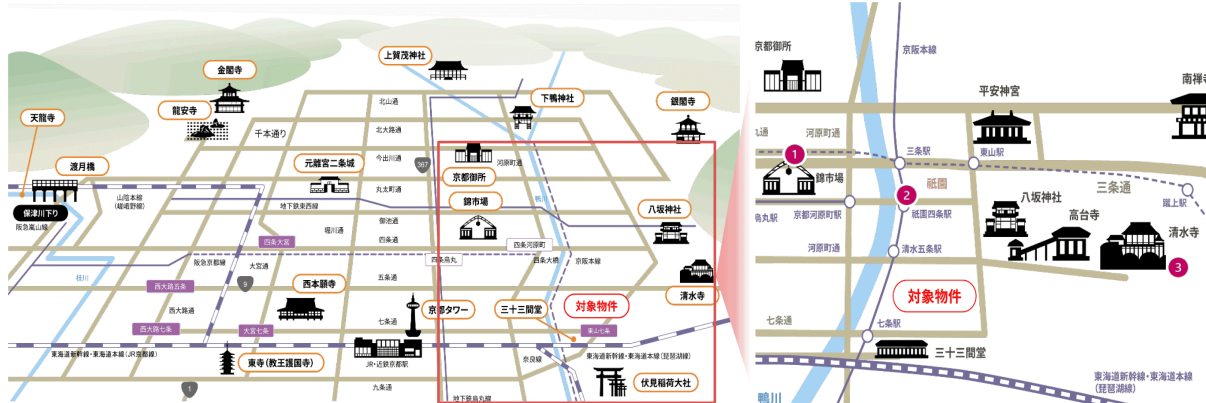


キッズルーム

■ 立地特性・交通アクセス

- ・本ホテルは、京都・東山エリアに所在し、徒歩圏内には妙法院、京都国立博物館、蓮華王院（三十三間堂）があり、また清水寺や祇園といった主要観光地にアクセスしやすい観光立地に所在しています。
- ・京都駅からタクシーで約7分、大阪国際空港（伊丹空港）、関西国際空港から、それぞれ事前予約による個別送迎で、所要時間は約1時間又は約1時間15分、最寄り駅の京阪本線七条駅から徒歩約10分の場所に位置しています。

＜本ホテル付近の地図（広域）及び本ホテル付近の地図（拡大）＞



＜本ホテル付近の観光地＞



1 錦市場



2 祇園



3 清水寺

■ シックスセンスブランドの特徴

- ・「シックスセンス」は、自然派ラグジュアリーリゾートという価値観を掲げ、サステナビリティへの積極的な取り組みと実践、地域社会・生態系との調和をコンセプトとしたホテルブランドです。
- ・「シックスセンス」は、1995年の創業以来、目的地を超えて新しい体験や文化へ旅立ち、旅の目的を感じてもらうことを目標としてきました。
- ・「シックスセンス」は、既存概念ではなく確固たる信念に基づき、ウェルネスやサステナビリティ、エモーショナル・ホスピタリティ、そして丁寧な設計された体験を通して変革と唯一無二の価値の提供を追求しています。

< 「シックスセンス」のブランドバリュー（USPs） >

“A passion for wellness, community, sustainable design and smiles”

ウェルネス、コミュニティ、持続可能性のデザインと笑顔に対するパッション

- ・「シックスセンス」は、上記のブランドバリュー（USPs）に示されるようにウェルネスとサステナビリティを融合した真摯な取組で健康を促進し、非日常の体験や交流を通して自分自身や世界との繋がりを取り戻すきっかけを提供したいと考えています。



Local sensitivity,
global sensitivity



Responding and
caring



Crafted experience



Pioneering wellness



Emotional hospitality



Fun & quirky

出所：シックスセンス公式ホームページ、IHGホテルズ&リゾーツ公式ホームページ、プレスリリース等

■ 本ホテルの運営委託先はIHGホテルズ&リゾーツ

- ・IHGホテルズ&リゾーツは、世界100カ国以上で7,000軒以上（2026年3月31日時点）のホテルを運営する世界有数のホテル企業の1つです。
- ・IHGホテルズ&リゾーツは、ラグジュアリーブランドの「シックスセンス ホテルズ リゾーツ スパ」の他、「リージェント ホテルズ&リゾーツ」、「インターコンチネンタル ホテルズ&リゾーツ」、「キンプトン ホテルズ&レストランズ」、「ホテルインディゴ」等を傘下に擁し、日本で10ブランド、60軒以上（2026年7月時点）のホテルを展開しています。

（注1）本ホテルの運営を委託されているIHG Japan Management合同会社及び本ホテルのブランドを提供するグローバル・ホテルチェーンであるIHGホテルズ&リゾーツは、本受益権の発行及び募集その他の組成業務のいずれにも関与するものではなく、本受益権の収益、価格変動等を含め、いずれについても責任を負うものではありません。

（注2）本書は、IHGホテルズ&リゾーツが作成したものではなく、IHGホテルズ&リゾーツは、本書に記載された情報又は本受益権への投資に関連して提供された情報（財務情報及び将来の業績予測を含みます。）の正確性、十分性又は完全性について、一切の表明又は保証を行うものではありません。当該情報に依拠することはできず、潜在的投資家は、自らのリスクで投資を行わなければなりません。

（注3）本書は、本ホテルについて予想される将来の業績について発行者が提供する一定の意見、見積り及び予測を含み、それらは重大なリスクと不確実性を伴うものであり、的確又は正確であることが証明されない可能性のある主観的な判断と分析の要素を含みます。し

たがって、かかる意見、見積り及び予測が達成されるという保証はなく、実際の業績は、本書に記載されるものと大きく異なる可能性があります。発行者は、新しい情報、将来の事象その他の結果として、意見、見積り又は予測を更新する義務を負いません。

(注4) シックスセンス及びSIX SENSESの商標は、IHGホテルズ&リゾーツの関連会社が独占的に所有しており、米国その他の国で登録されています。シックスセンス及びSIX SENSESの名称及び商標は、IHGホテルズ&リゾーツの関連会社からのライセンスに基づき、本ホテルで使用されています。いずれかの本ホテルに関するIHGホテルズ&リゾーツ及び/又はその関係会社とのマネジメント契約が何らかの理由で終了する場合、本ホテルに関する前述の商標及びサービスマークの一切の使用は停止され、本ホテルをIHGホテルズ&リゾーツと関連付けるそれらの商標その他標識の付いた表示や資料の一切は削除され、IHGホテルズ&リゾーツ及び/又はその関係会社は本ホテルに対する業務の提供を停止します。

■ Six Senses Hotels Resorts Spas

- Six Senses Hotels Resorts Spasは、タイのバンコクを本拠とし、モルディブやセイシェル、タイのリゾートやローマ、ロンドン等、20か国で27軒（2026年3月31日時点）のホテルを運営しています。

Six Senses Krabey Island



Six Senses Laamu



Six Senses Ibiza



Six Senses Yao Noi



Six Senses Rome



Six Senses Uluwatu, Bali



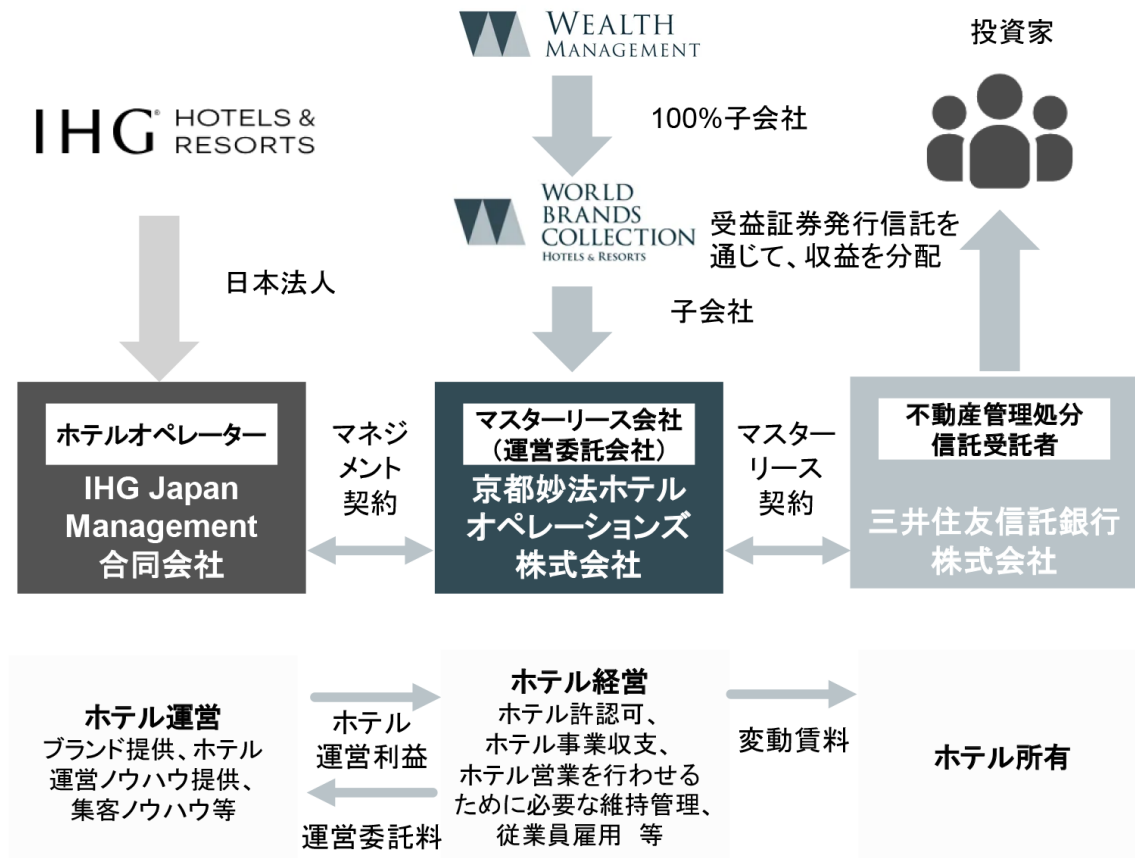
<投資対象不動産等のCFの特性>

■ ホテル運営利益に連動した賃料（ホテル運営パフォーマンスの享受）

- ウェルス・マネジメントグループ（ウェルス・マネジメント株式会社及びその子会社から構成される企業グループを意味します。以下同じです。）におけるホテル運営ビジネスの中核を担うワールド・ブランズ・コレクション ホテルズ&リゾーツ株式会社（以下「WBC」ということがあります。）の子会社であり、運営委託会社である京都妙法ホテルオペレーションズ株式会社がマスターリース会社として不動産信託受託者（不動産所有者）から投資対象不動産等を賃借します。なお、マスターリース会社から不動産信託受託者には、ホテル運営利益（注）に連動した賃料が支払われます。
- マスターリース会社は、英国を拠点とするグローバル・ホテル・チェーンであるInterContinental Hotels Group PLCの日本法人であるIHG Japan Management合同会社に運営を委託し、ホテル運営実績に連動した運営委託料を支払います。

（注）原則として、ホテル運営利益（GOP：Gross Operating Profit）から、ホテルオペレーターに支払う運営手数料及びマスターリース会社に支払うマスターリース会社の維持管理費用相当額を見込んで合意された金額を控除した額（フィー控除後GOP）が変動賃料となります。ただし、フィー控除後GOPがマイナスであった場合、当該月の賃料はゼロとされ、当該マイナス分は翌月のフィー控除後GOPから控除して計算されます（翌月もマイナスの場合は翌々月のフィー控除後GOPから控除。）。

<MC契約（注1）の概要>



＜マスターリース契約（注2）の概要＞

賃貸可能面積	11,804.44㎡	賃貸面積	11,804.44㎡
賃借人の名称	京都妙法ホテル オペレーションズ 株式会社	業種	宿泊業、 飲食サービス業
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	期間満了時の 更新	なし
敷金・保証金	なし	稼働率 （面積ベース）	100.0%
月額賃料	フィー控除後GOP （前月GOP-運営委託 料-ML維持管理費用 相当額）	賃料改定の可否	該当事項は ありません
賃貸借期間	2023年12月15日から 2044年12月31日まで	中途解約	運用期間の 末日までの間 中途解約不可

（注1）運営委託会社が、ホテルオペレーターとの間でマネジメント契約を締結し、ホテルの運営業務を当該オペレーターに委託する形態における、当該マネジメント契約をいいます。

（注2）第三者への転貸借又はオペレーターへの運営委託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。なお、2026年9月1日付の変更後のマスターリース契約の概要を記載しています。

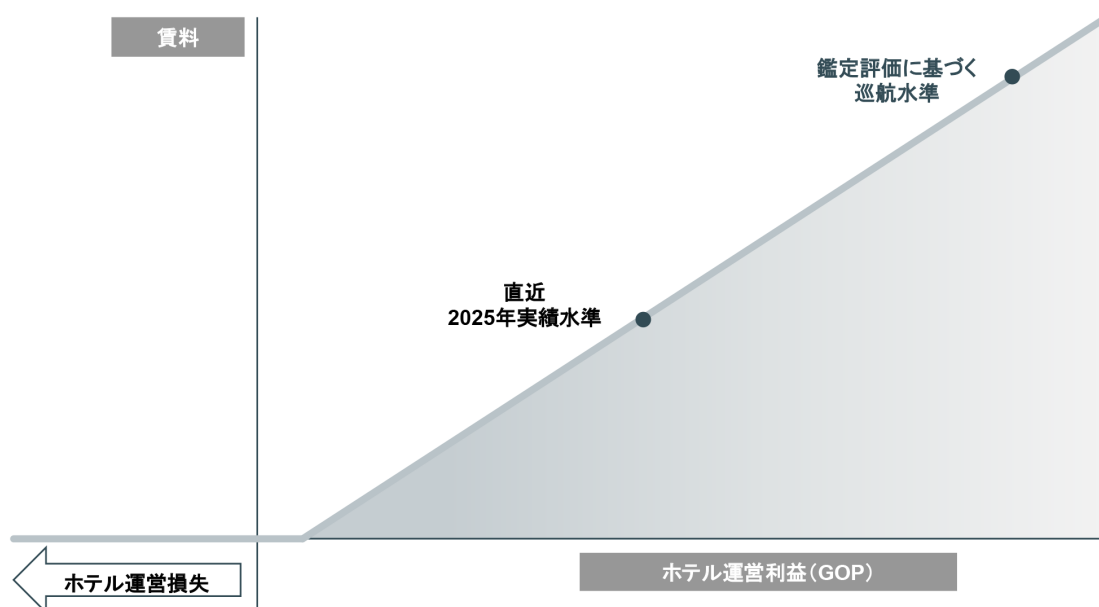
（注3）本書の日付現在、WBCのマスターリース会社への出資比率は97%ですが、2026年中には100%となります。

（注4）2026年9月1日付で、不動産管理処分信託受託者が三井住友信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に変更されます。

（注5）賃貸可能面積は、マスターリース契約に記載の賃貸対象面積を記載しています。

＜賃料体形のイメージ＞

- ・不動産信託受託者（不動産所有者）が享受する賃料は、原則として、ホテル運営利益に連動する変動賃料のみです。



- (注1) 上図はあくまで賃料体系の仕組みを説明するためのイメージ図であるため、高さや比率・面積などが、実際の数値と合致するものではありません。また、将来のホテル運営利益（GOP）の水準や賃料水準を示唆・保証するものではありません。また、本商品の分配金を示唆・保証するものではありません。
- (注2) 直近2025年実績水準とは、ホテルオペレーターから報告を受けたホテル事業収支を基に委託者が算出した2025年のホテル運営利益（GOP）の水準を意味します。
- (注3) 「鑑定評価に基づく巡航水準」は、一般財団法人日本不動産研究所が作成した投資対象不動産等に係る不動産鑑定評価書に記載された、投資対象不動産等に関して不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に、過年度における収支実績・予測を踏まえ、さらに今後のホテルマーケットの動向や投資対象不動産の競争力も加味して査定された投資対象不動産の安定的な事業収支を基に委託者が算出したホテル運営利益（GOP）の想定水準及びそれを元に現行の賃貸借契約を前提に算出した賃料水準の想定値であり、想定水準は実際の各種数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性があるほか、賃料水準の想定値も、実際の数値とは大きく異なる可能性があります。また、上記のとおり、安定的な事業収支は鑑定評価額を算出する際に用いられる数値であり、将来の稼働実績を保証又は約束するものではありません。さらに、当該ホテル運営利益（GOP）は、鑑定評価書に記載の対象不動産の安定的な事業収支に関する査定値を基に、委託者が一定の仮定の下で算出したものであり、実際の数値と合致することが保証されているものではありません。

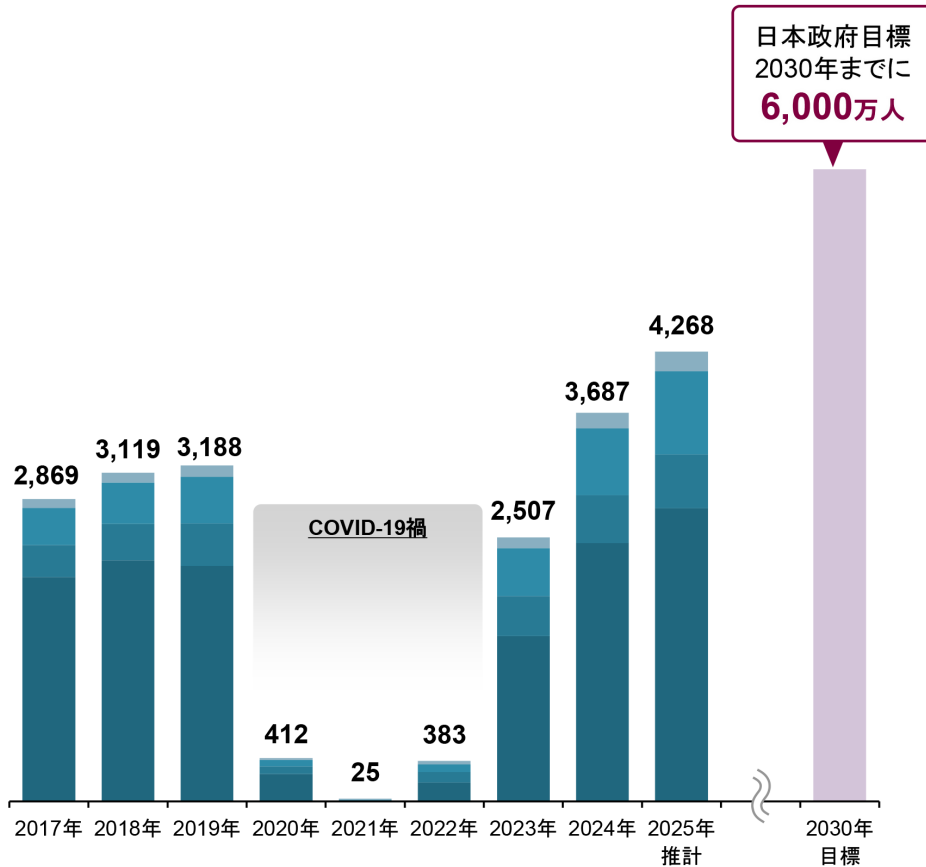
<投資対象不動産を取り巻く需要動向>

■ インバウンド需要の動向

- ・訪日外国人数について、2025年は2017年以降最高となる4,268万人と推計され、コロナ禍前の2019年（約3,188万人）を大幅に上回りました。
- ・また、日本政府は2030年訪日外国人旅行者数6,000万人という観光立国の実現に関する目標を定めています。加えて、訪日外国人一人当たりの旅行支出は宿泊費を中心に2019年対比で拡大傾向にあります。

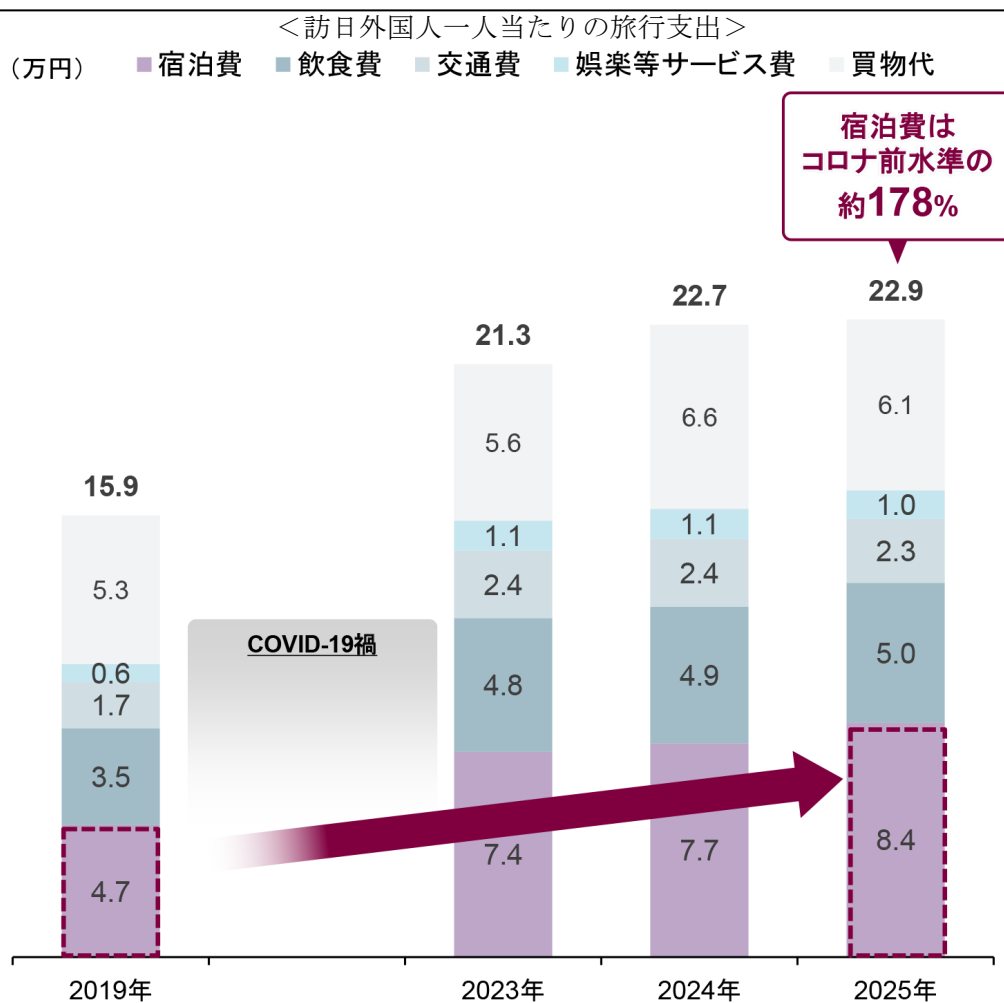
<訪日外国人の推移及び日本政府目標（注）>

（万人） ■ 東アジア ■ 東南アジア+インド ■ 欧米豪・中東 ■ その他



出所：日本政府観光局（JNTO：Japan National Tourism Organization、独立行政法人 国際観光振興機構）「訪日外客統計」、観光庁「観光立国推進基本計画」、「宿泊旅行統計調査」、「旅行・観光消費動向調査」よりアセット・マネジャーが作成しています。

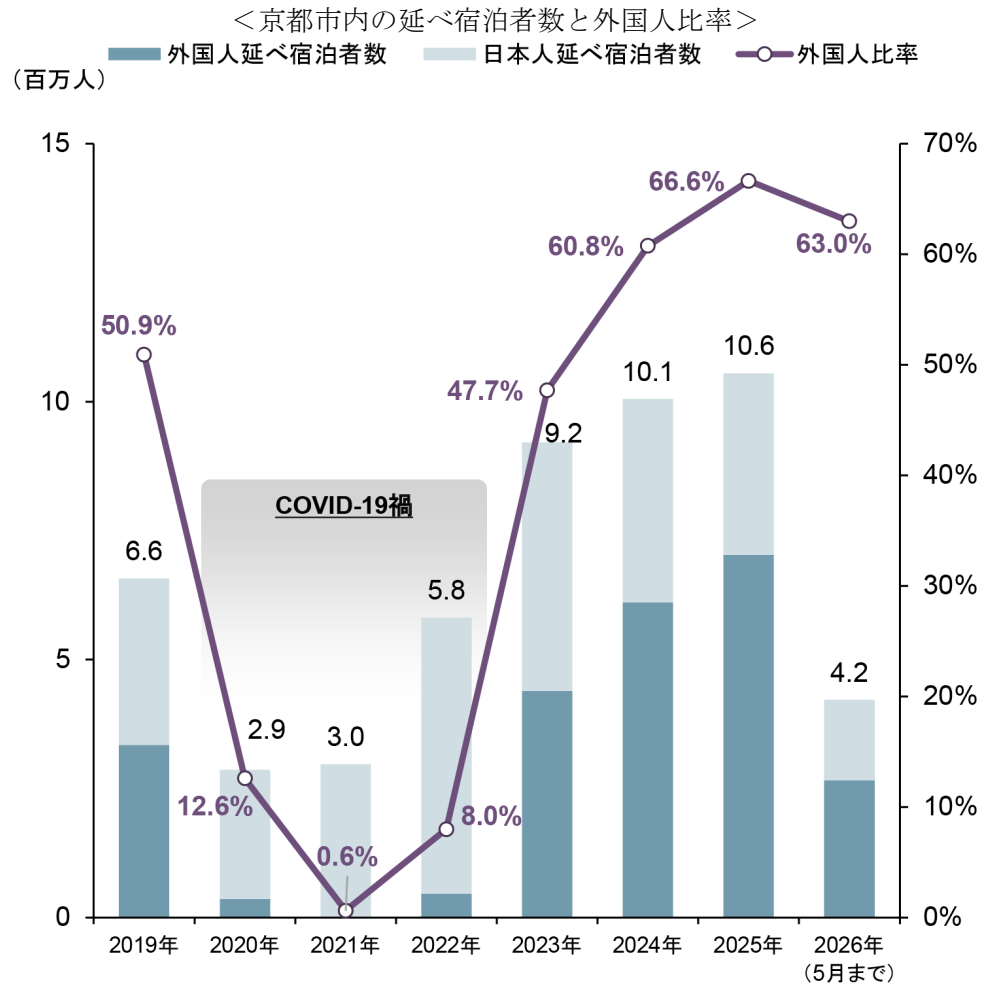
（注）日本政府目標は、観光庁において公表されている日本政府の目標値です。日本政府の目標値は、観光庁の将来に関する目標として公表されているものであり、その達成が約束されている趣旨のものではありません。また、実際の数値は様々な要因により大きく異なる可能性があります。



出所：日本政府観光局（JNTO：Japan National Tourism Organization、独立行政法人 国際観光振興機構）「訪日外客統計」、観光庁「観光立国推進基本計画」、「宿泊旅行統計調査」、「旅行・観光消費動向調査」よりアセット・マネジャーが作成しています。

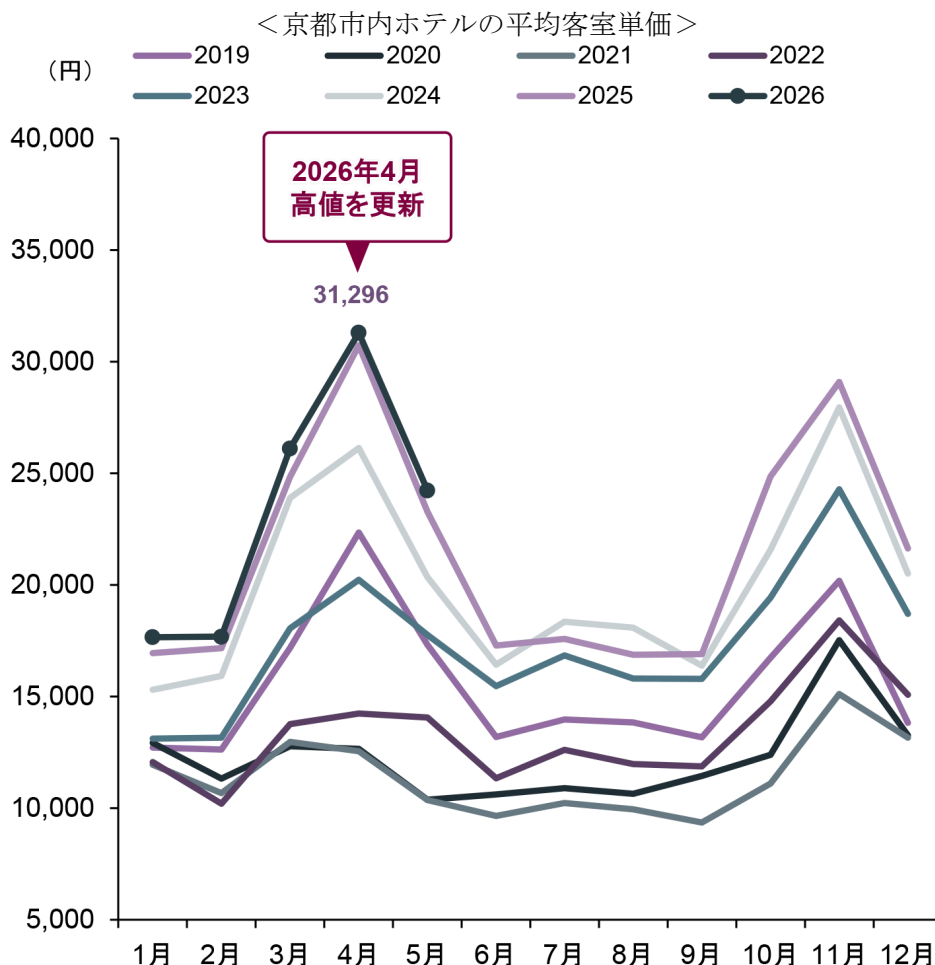
■ 京都市エリアの観光需要動向

- ・京都市の延べ宿泊者数はCOVID-19禍以降、約1,000万人前後で推移、また外国人宿泊比率は60%を超える水準で推移しています。



出所：公益財団法人京都市観光協会「京都市観光協会データ月報」よりアセット・マネジャーが作成しています。

・京都市内の主要ホテルの平均客室単価（ADR）は、2026年4月に2019年以降における最高値を更新しました。



出所：公益財団法人京都市観光協会「京都市観光協会データ月報」よりアセット・マネジャーが作成しています。

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

- ・「本信託の信託設定日における不動産価額」は、一般財団法人日本不動産研究所作成の2026年6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（当初鑑定評価額）を記載しています。
- ・「不動産管理処分信託契約の概要」は、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の契約内容を記載しています。
- ・「土地」の「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
- ・「土地」の「敷地面積（登記簿）」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「土地」の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「土地」の「容積率／建蔽率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率及び建蔽率の上限値を記載しています。
- ・「土地」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「建物状況評価概要」は、委託者からの委託に基づき、東京海上ディール株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリング・レポート）の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。
- ・「建物」の「構造・階数」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。

- ・「建物」の「客室数」は、主たる建物の客室数について記載しています。
- ・「建物」の「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月又は工事完了検査年月を記載しています。
- ・「建物」の「延床面積（登記簿）」は、登記簿上表示されている投資対象不動産の建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。
- ・「建物」の「用途」は、主たる建物の登記簿上の建物種別を記載しています。
- ・「建物」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結している又は締結する予定のPM会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、マスターリース契約を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、マスターリース契約に記載の賃貸対象面積を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2026年6月1日現在の賃借人に賃貸されている賃貸面積を記載しています。
- ・「稼働率」は、2026年6月1日現在の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「テナント総数」は、2026年6月1日現在の賃借人の数を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、マスターリース契約の内容に従った分類を記載しています。「マスターリース種別」に記載の「パス・スルー型」とは、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合をいいます。なお、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には、「賃料固定型」と記載されます。
- ・「月額賃料及び共益費」は、2026年6月1日現在における、賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する月額賃料（共益費を含みます。）を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、2026年6月1日現在の賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する敷金・保証金の残高を記載しています。
- ・「賃貸借の状況」は、信託設定日付で賃借人との間で締結される予定の賃貸借契約に規定される内容を記載しています。
- ・「鑑定評価書の概要」は、委託者が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。また、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「地震PML値（地震PML値調査業者）」は、東京海上ディーアール株式会社が作成した2026年7月付エンジニアリング・レポートに基づき記載しています。
- ・「特記事項」は、本書の日付現在の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。
- ・「その他」は、本件不動産受益権又は投資対象不動産について注記が必要な事項について、その説明を記載しています。
- ・「立地特性・特徴」は、不動産鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及び発行者（委託者）による分析等に基づいて、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

② 本件不動産受益権選定の理由

アセット・マネジャーは、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、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、鑑定評価書及びエンジニアリング・レポートを取得してその資産価値について第三者専門家による意見を取得しています。この調査には、耐震性の調査（新耐震基準（昭和56年に施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき制定された耐震基準をいいます。）に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に該当するか否かの調査）及び環境・地質等調査（有害物質の使用及び管理状況について重大な問題の有無の調査）を含みます。

(3) 【信託財産を構成する資産の回収方法】
該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

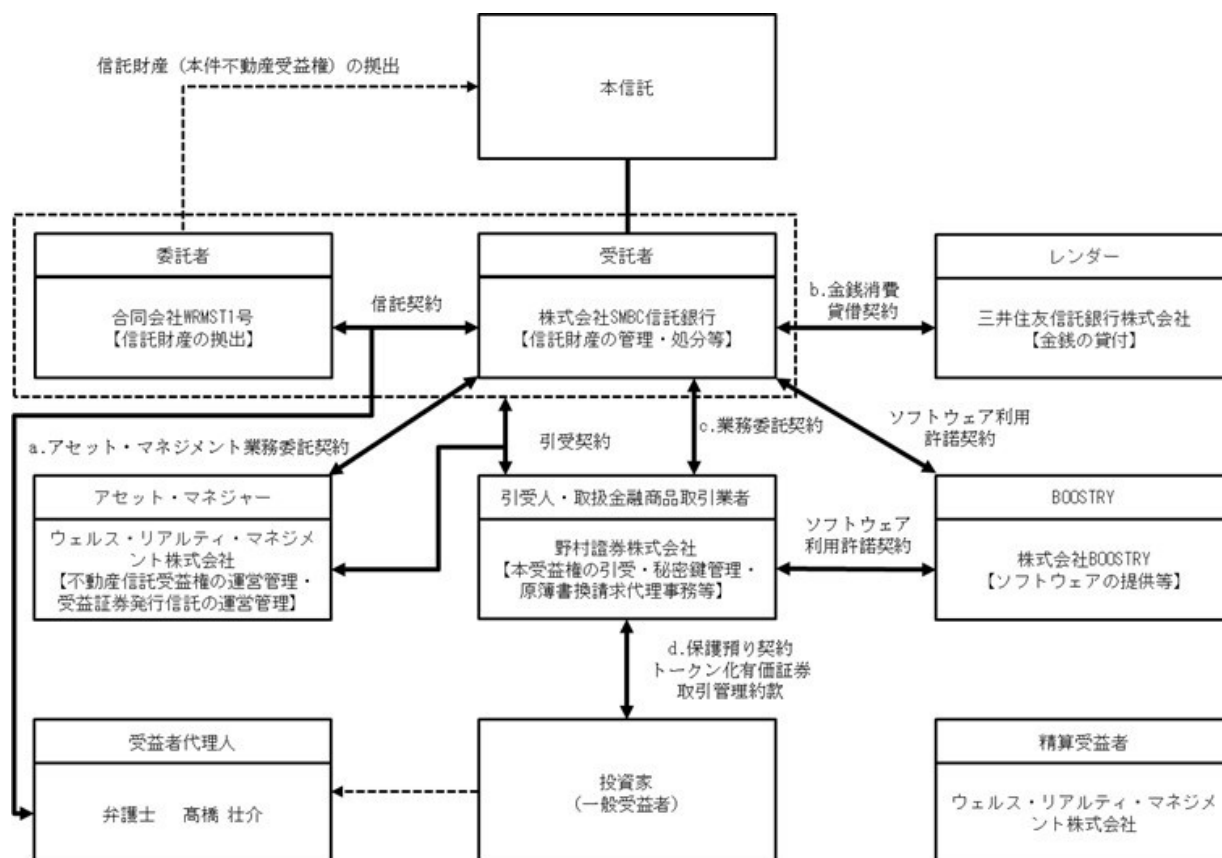
(1) 【信託の概要】

①【信託の基本的仕組み】

(イ) 本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた信託契約が締結され、受託者は、当該信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件不動産受益権及び当該信託契約に基づいて受託者が受領する金銭を管理及び処分します。詳細については、前記「1 概況 (4) 信託財産の管理体制等 ① 信託財産の関係法人 (ロ) 受託者：株式会社SMB C信託銀行」をご参照ください。また、本信託の償還については、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 5 給付の内容、時期及び場所 (1) 分配金 ① 本受益者に対する配当金額、元本の一部減少としての払戻金及び残余財産の分配金額の計算方法等」及び後記「④ その他 (ホ) 最終信託配当及び償還」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。



(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・マネジャーの間で、引受契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。

アセット・マネジャーは、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、投資対象不動産等）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。

b 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2026年8月20日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である貸付実行日付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の本借入関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行います。

本借入れの内容は、以下のとおりです。

借入先（レンダー）	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	23,250百万円（タームローン）（以下、タームローンとして行われる本借入れを、「本借入れ（タームローン）」ということがあります。） 1,129百万円（消費税ローン）（以下、消費税ローンとして行われる本借入れを、「本借入れ（消費税ローン）」ということがあります。）
利払期日	本借入れ（タームローン）：毎年3月、6月、9月及び12月の末日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）並びに予定返済期日及び（本借入れ（タームローン）に係る返済期日が最終返済期日に延長された場合には）最終返済期日 本借入れ（消費税ローン）：毎年3月、6月、9月及び12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返済期日
金利	本借入れ（タームローン）：円TIBORを基準とする変動金利 本借入れ（消費税ローン）：円TIBORを基準とする変動金利
消費税ローン返済期日（本借入れ（消費税ローン））	2028年9月1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（タームローン））	2031年9月1日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
最終返済期日（本借入れ（タームローン））	2033年9月1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 ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産に対する抵当権設定合意 ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合における、投資対象不動産に係る保険金請求権に対する質権設定合意
その他	・ 本借入れにおいては、一定の財務制限条項が設けられる予定です。 ・ 強制売却事由が生じた場合には、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します。そのため、強制売却事由が生じた場合には、売却方針にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

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

c 業務委託契約（代理受領・配当事務等）

受託者は、取扱金融商品取引業者との間で、業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）に基づき2026年8月19日付で業務委託個別契約（代理受領・配当事務等）を締結します。

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。

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、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、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、取扱金融商品取引業者及び受託者はibet for Finコンソーシアムの会員であり、会員は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。

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、投資対象不動産等）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。なお、アセット・マネジャーの本書の日付現在における本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産等）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

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わない方針です。
運用期間	アセット・マネジャーは、本信託の信託期間とは別途、本信託において、本受益者に本受益権の償還を行うために信託財産である本件不動産受益権の売却を行うまでの目安となる期間である運用期間を設定し、本信託の信託財産の処分、運営及び管理等を行います。 本書の日付現在、アセット・マネジャーは、本信託の当初運用期間を、2031年7月期の末日までと設定しています。
借入方針	運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前返済をアセット・マネジャーの判断で行う場合があります。 上記取得方針に基づき、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を目的とした新たな借入れは行いません。ただし、運用期間中に資金需要が発生した場合は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネジャーの決定により、追加の借入れを行う場合があります。この場合、当該追加の借入れは、本借入れに劣後するものとする場合があります。
運営管理方針	アセット・マネジャーは、投資対象不動産等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・マネジャーは、事業計画書をもとに、投資対象不動産等の賃貸運営、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。
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当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の付保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14.3%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等の競争力の維持・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、各信託計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含みます。）までの各信託計算期間（なお、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2027年7月末日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金为本受益権の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、余剰キャッシュの状況等を踏まえアセット・マネジャーが決定した場合には、各元本一部払戻日において、受益証券発行信託計算規則に基づき、本受益者に対し、元本の一部減少として当期末処分利益を原資としない分配を行うことができます。 なお、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しは行いません。本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の配当停止事由が合意される可能性があります、そのような合意がなされた場合には、同様です。
売却方針	原則として、2031年7月31日に終了する信託計算期間の間に、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、不動産管理処分信託契約の裏付資産たる不動産が本信託の信託財産に属することとなった場合には、投資対象不動産等。以下、本「売却方針」欄において同じです。）の売却を完了する方針です。 ただし、信託設定日以降2029年8月31日までの期間においては、経済環境や投資対象不動産等の運用状況等の著しい変化により、その時点において本件不動産受益権を売却しない場合には本受益権の元本を大幅に毀損する虞があるとアセット・マネジャーが判断した場合に限り、また、2029年9月1日以降においては、本件不動産受益権の売却価格が、早期売却下限価格を上回るとアセット・マネジャーが判断した場合は、又は早期売却下限価格にかかわらず、経済環境や投資対象不動産等の運用状況等の変化により、その時点における本件不動産受益権の売却が本受益者の利益に資するとアセット・マネジャーが判断した場合は、2031年7月期より前に、本件不動産受益権を売却することがあります。 なお、売却に当たっては、アセット・マネジャーは、当該売却に係る判断の根拠（信託設定日以降2029年8月31日までの期間に売却する場合及び2029年9月1日以降に早期売却下限価格を下回る価格で売却する場合においては、その理由及び売却先の決定経緯を含みますが、当該売却先の承諾を得られた範囲に限り、）等を明らかにするものとします。 また、アセット・マネジャーは、本受益者の利益最大化のために必要と判断する場合、必要に応じて当該時点の借入れの借換え（リファイナンス）を検討するとともに、信託計算期間である2031年7月期が終了した後から3年間、2034年7月31日（2034年7月期末）までを限度として運用期間の延長を決定する場合があります。 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（本信託のウェブサイト等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネジャーが別途合意するその他の書面の作成又は作成補助をします。なお、アセット・マネジャーは、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2027年7月末日、初回の決算発表日は2027年9月30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、アセット・マネジャーは、本書の日付現在、本信託の元本の一部減少としての払戻しが行われる場合の当該一部減少に係る元本減少割合については、原則として、元本一部払戻日以降速やかに、本信託のウェブサイトにおいて公表する方針です。
-----	--

（注） 上記「売却方針」では、アセット・マネジャーが想定している運用期間の最終期である2031年7月期（2031年7月31日に終了する期）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、2031年7月期（2031年7月31日に終了する期）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・マネジャーは運用に際し、本受益者の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。

本書の日付現在、投資対象不動産について締結されている賃貸借契約に係る賃料については、いずれも当該賃貸借契約に定める期日までに支払われており、当該賃料について延滞はありません。

b 金銭

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を株式会社三井住友銀行本店営業部に開設した普通預金口座で預かります。

（ロ）利害関係人、他の信託財産との取引

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を株式会社三井住友銀行本店営業部に開設した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・マネジャー又は委託先をして、本件不動産受益権の信託設定、本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介、投資対象不動産等の賃貸借取引（賃貸権限の付与を含みます。）、投資対象不動産等の管理、運用、処分業務等の委託又は受託、投資対象不動産等の工事等の発注又は受注、投資対象不動産等の売買取引、投資対象不動産等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、業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づき、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引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・マネジャー又は委託先が当該第三者の代理人となっていくる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。

(二) 信託計算期間

毎年1月及び7月の各末日並びに信託終了日を信託計算期日とし、各信託計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。ただし、初回の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2027年7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、各信託配当支払日に、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を配当するものとします。詳細については、前記「第一部 証券情報 第1 内国信託受益証券の募集（売出）要項 5 給付の内容、時期及び場所 (1) 分配金」をご参照ください。

(ヘ) 信託報酬等

a. 受託者に関する信託報酬等

受託者は、本信託財産より、以下の信託報酬等を収受します。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 当初信託報酬 = A + B A = 信託設定日時点の本信託の総資産（本信託の貸借対照表における総資産をいいます。本「(ヘ) 信託報酬等」において以下同じです。）×0.2%（税込0.22%） 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	各信託計算期間毎に、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 期中信託報酬 = A × 0.2%（税込0.22%）× B ÷ 365（1年を365日とする日割計算） + C A = 以下に記載する信託報酬の支払日（以下本「(ヘ) 信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の信託計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日時点）の本信託の総資産 B = 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間に含まれる実日数 C = 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用（当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。） 期中信託報酬の支払時期は、各信託計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。なお、(i)各年1月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は前年8月1日（初回は信託設定日とします。）（同日を含みます。）から同年1月末日（同日を含みます。）とし、(ii)各年7月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は同年2月1日（同日を含みます。）から同年7月末日（同日を含みます。）とし、(iii)信託終了日を期中信託報酬支払日とする場合の対応する信託計算期間は、信託終了日の直前に到来する2月又は8月の1日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。

終了時信託報酬	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。） を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 終了時信託報酬＝信託終了日の直前の信託計算期日時点の本信託の 総資産× 0.2%（税込0.22%） 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受託者の 銀行勘定への貸付利息相当額又は普通預金利息相当額 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（税込金1,320千円）

b. アセット・マネジャーに関する報酬等

アセット・マネジャーは、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、インセンティブ報酬及び売却時報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	本信託契約に定める本信託の各受益権の当初の元本額の合計金額（以下「当初元本合計金額」といいます。）に1.2%を乗じた金額（1円未満切り捨て）（消費税及び地方消費税別）とします。 アップフロント報酬の支払時期は、受託者が当該不動産信託受益権を取得した日とします。
期中運用報酬	AM報酬計算期間（毎年1月及び7月の末日（同日を含みます。）に終了する6ヶ月間を意味します。なお、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の締結日（同日を含みます。）から2027年7月末日（同日を含みます。）までの期間を意味し、最終のAM報酬計算期間は、アセット・マネジメント業務委託契約の終了日（アセット・マネジャーがアセット・マネジメント業務委託契約に基づく地位を第三者に譲渡することによりアセット・マネジメント業務委託契約の当事者から離脱した場合を含みます。）の直前に到来する1月又は7月の末日の翌日（同日を含みます。）からアセット・マネジメント業務委託契約の終了日（同日を含みます。）までの期間を意味します。以下同じです。）毎に、以下の算式により算出される金額（1円未満切り捨て）（消費税及び地方消費税別）とします。 （算式） 期中運用報酬＝A×B÷2 A：当初元本合計金額 B：0.4% ただし、初回及び最終のAM報酬計算期間については、以下のとおりとします。 （算式） 期中運用報酬＝A×B×C÷D A：当初元本合計金額 B：0.4% C：当該AM報酬計算期間の実日数 D：365 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とします。
インセンティブ報酬	インセンティブ報酬参照期間（毎年5月及び11月の末日（同日を含みます。）に終了する6ヶ月間を意味します。なお、初回のインセンティブ報酬参照期間は、2026年9月1日から2027年5月末日（同日を含みます。）までの期間を意味し、最終のインセンティブ報酬参照期間は、本

	件不動産受益権又は投資対象不動産の売却による売却代金の入金日とアセット・マネジメント業務委託契約の終了日（アセット・マネジャーがアセット・マネジメント業務委託契約に基づく地位を第三者に譲渡することによりアセット・マネジメント業務委託契約の当事者から離脱した場合を含みます。）のうち先に到来した日（以下「インセンティブ報酬参照終了日」といいます。）の直前に到来する5月又は11月の末日の翌日（同日を含みます。）からインセンティブ報酬参照終了日までの期間を意味します。以下同じです。）毎に、以下の算式により算出される金額（1円未満切り捨て）（消費税及び地方消費税別）とします。 （算式） インセンティブ報酬＝$(A \times B - C) \times D \div 365$ A：インセンティブ報酬参照期間におけるNOI（不動産信託受託者の投資対象不動産に係る賃貸事業収入から不動産信託受託者が支払った賃貸事業費用（プロパティ・マネジャーの報酬、修繕費、公租公課を含みますがこれらに限られません。但し、資本的支出は含まれません。）を控除した金額から、受託者が支払った投資対象不動産に係る賃貸事業費用（保険料（但し、保険期間に係る保険料を保険期間に対する対象期間の日数で按分した金額とします。））、修繕費を含みますがこれに限られません。但し、資本的支出は含まれません。）を控除した金額をいいます。）を年換算した金額 $A = N \times 365 \div D$ N：インセンティブ報酬参照期間におけるNOI B：Aの金額に応じて段階的に定められた一定の料率（最大30%） C：Aの金額に応じて段階的に定められた一定の控除額 D：インセンティブ報酬参照期間の実日数 インセンティブ報酬の支払時期は、当該インセンティブ報酬参照期間の末日が属する月の3か月後の月末日とします。
売却時報酬	本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了し、投資対象不動産等が本信託の信託財産に属することとなった場合には、投資対象不動産等。以下同じです。）が売却された場合には、本件不動産受益権の売却価格（消費税及び地方消費税を含みません。）に0.3%を乗じた金額（消費税及び地方消費税別）とします。 売却時報酬の支払時期は、当該売却の完了日以降の受託者及びアセット・マネジャーが別途合意した日とします。

c. 受益者代理人に関する報酬

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

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

報酬計算期間とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年1月末日及び7月末日並びに信託終了日（いずれも当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）をいいます。

なお、初回の報酬計算期間及び最終の報酬計算期間については、当該期間が6か月に満たない又は6か月を超える場合、1年を365日として日割りにより計算した金額（1円未満は切り捨てます。）とします。ただし、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から初回の信託計算期日（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1月又は7月に到来する信託計算期日（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、初回の信託計算期日とします。

d. 取扱金融商品取引業者に関する報酬等

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

業務委託料の上限額＝（A×0.2%（税込0.22%））× B÷365（1年を365日とする日割計算）

A ＝ 信託設定日時点の本受益権の元本金額の総額

B ＝ 該当する委託料計算期間に含まれる実日数

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

委託料計算期日とは、信託計算期日を意味します。ただし、本信託が有効に存続している状態で業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）又は業務委託個別契約（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、受託者と取扱金融商品取引業者間で協議し決定するものとします。

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

e. その他費用

上記に加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

- ・ 投資対象不動産等に係る固定資産税及び都市計画税
- ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に基づき投資対象不動産等の管理を委託するマスターレシーに対する報酬
- ・ 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に規定される不動産信託受託者に対する信託報酬
- ・ 投資対象不動産等の減価償却費
- ・ 投資対象不動産等に係る保険料
- ・ 投資対象不動産等に係る小修繕費
- ・ 投資対象不動産等に属する動産の取得・更新に係る費用その他、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持に要する費用
- ・ 本信託契約に基づく受託者に対する信託報酬
- ・ アセット・マネジメント業務委託契約に基づくアセット・マネジャーに対する報酬
- ・ 本信託契約に基づく受益者代理人に対する報酬
- ・ 本借入れに係る遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（注）（もしあれば）その他の費用（ただし、本借入れの元本及び本借入れに係る利息を除きます。）
- ・ 本借入れに係る利息
- ・ リファイナンスによる借入れ及び本追加借入れ（受託者が、受益者代理人及び精算受益者による共同の指図又はアセット・マネジャーの決定に従い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて行う借入れをいいます。以下同じです。）に係る遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）その他の費用（ただし、リファイナンスによる借入れ及び本追加借入れの元本並びにリファイナンスによる借入れ及び本追加借入れに係る利息を除きます。）
- ・ リファイナンスによる借入れ及び本追加借入れに係る利息（もしあれば）
- ・ 税務及び会計事務受託者に対する手数料
- ・ 投資対象不動産等に係る鑑定評価書の取得費用
- ・ 有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成に関連する費用
- ・ 貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- ・ 本件不動産受益権又は投資対象不動産等（該当する場合）の売却に係る費用
- ・ 本受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用

- ・精算受益権の発行に関して受託者の負担する一切の費用（もしあれば）
- ・E-Primeの利用料
- ・業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づき、受託者が取扱金融商品取引業者に対して支払う業務委託料
- ・受託者による本件不動産受益権の取得に係る登記費用及び確定日付の取得に要する費用
- ・投資対象不動産に係る運営管理委託料その他ホテル運営管理契約上の運営管理業務の委託者が負担することとされている費用（運営管理委託料及び投資対象不動産に付随してホテルの運営に用いられる、家具、什器及び備品等の更新費用を含みますが、これらに限られません。）
- ・本信託のウェブサイトの作成、維持に関連する費用
- ・その他、本信託の設定・維持に要する費用

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

（ト）信託財産の交付

受託者は、信託期間満了日（2034年7月31日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2034年4月2日、信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。以下同じです。）又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。以下同じです。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産等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等である場合には投資対象不動産等。以下、本（ト）において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネジャーが別途合意する場合には、当該合意する期限を信託財産売却期限とします。また、本借入れが完済されるまでの間に限り、本借入関連契約において別段の定めがある場合は、本借入関連契約の定めに従うものとします。

上記にかかわらず、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用（前記「（ヘ）信託報酬等 e. その他費用」に記載の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）その他の費用を除きます。）の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権を合理的な価格で売却することができるものとします。なお、本件不動産受益権の売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税及び地方消費税の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）は、受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と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、信託事務の一部を取扱金融商品取引業者としての野村證券株式会社及び株式会社東京共同会計事務所へ委託します。なお、受託者は、当該信託事務の一部の委託として、アセット・マネジャーに対し、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、投資対象不動産等）の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託します。

上記のほか、受託者は、精算受益者又は受益者代理人の指図に従い、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含みます。）に委託することが適当であると判断した場合には、当該業務を当該第三者に委託することができます。また、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意の上で、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等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等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・マネジャーが別途合意する場合には、当該合意する日を信託終了日とします。

③【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

(イ) 精算受益権

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

精算受益権については、信託法第185条第1項に規定する記名式の受益証券を発行しますが、精算受益権の当初受益者である委託者は、信託設定日において、精算受益権をウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社に対して譲渡し、ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社は、当該譲渡に併せて信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行うものとし、精算受益権に係る受益証券は不所持とします。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と、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、双方合意のうえ（ただし、受益者代理人が不存在の場合には精算受益者が単独にて行うものとし、また、受託者に対する指図による受託者の行為の相手方が精算受益者又はその関係会社である場合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、受益者代理人が単独にて行うものとし、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について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとし、また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとし、

アセット・マネジャーが辞任、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て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・マネジャーに代えて、後任のアセット・マネジャーを指名し、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（なお、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共同の指図又はアセット・マネ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、本借入れに加えて本追加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（後記「(ト) 本信託契約の変更等」に記載の本信託契約の変更を除きます。）には、当該意思決定は、原則として、受益者代理人及び精算受益者の合意（ただし、受益者代理人が不存在の場合には精算受益者の決定）により行うものとされています。ただし、受託者が意思決定を要請したときから60日以内に受益者代理人及び精算受益者の合意が形成されない場合は、当該意思決定は精算受益者の決定により行います。その他、精算受益者は、以下の事項を含む本信託契約所定の事項について、本信託契約に定めるところに従い、受益者代理人とともに、又は単独で、受託者に指図することがあります。

- a 本信託の信託業務の一部又は信託業法第22条第3項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含みます。）に委託する場合の指図
- b 本信託財産に関し訴訟その他の法的手続等を遂行する場合の指図（なお、指図に基づく受託者による訴訟等の追行に当たっては、受託者の承諾が必要となります。）
- c 本借入れに係る債務を担保するための、投資対象不動産に対する担保権の設定

また、精算受益者は、信託財産状況報告書及び信託業法第29条第3項に規定する情報の提供を受けるほか、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。

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20,316,950,000円ですが、受託者は、本借入れに係る貸付実行日において、本借入れ（タームローン）による借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行います。

(ハ) 信託の終了及び解除事由

以下の事由が発生した場合、本信託は終了することとされています。

- a 信託期間が満了した場合
- b 信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由が発生した場合
- c 法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第2条第29号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等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、投資対象不動産等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) ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社に対する精算受益権の譲渡又は(iii) 本借入れのいずれかが中止された場合
- h 本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産等である場合には投資対象不動産等）が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「(二) 終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。）

また、受託者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、本信託の終了を決定することができるものとされており、この場合、本信託は本信託契約に定める日に終了します。

- i 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っている全ての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されない場合
- j 本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託が終了した場合
- k 本信託の信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断した場合
- l 受託者が、本信託を終了することが本受益者及び精算受益者に有利であると判断した場合
- m 受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合
- n 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合

なお、信託設定日までに、本件不動産受益権に係る売買契約に基づき、本件不動産受益権が適法に本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の前受益者から委託者に譲渡されない場合、本信託契約は、信託設定日において直ちに当然に終了します。

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

- o 本信託契約における委託者又は受益者代理人による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと受託者が認めた場合
- p 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が反社会的勢力等であることが判明した場合

又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合

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

q 本信託契約における受託者による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託目的の達成又は信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと委託者が認めた場合

r 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。）が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除きます。）その他の本信託の関係者が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合

（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等である場合には投資対象不動産等。以下、本(二)において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネジャーが別途合意する場合には、当該合意する期限を信託財産売却期限とします。また、本借入れが完済されるまでの間に限り、本借入関連契約において別段の定めがある場合は、本借入関連契約の定めに従います。

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（前記「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 e. その他費用」に記載の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）その他の費用を除きます。）の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権を合理的な価格で売却することができるものとします。

本件不動産受益権の売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税及び地方消費税の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）は、受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と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を行うとともに、本受益権及び精算受益権の元本（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。）をそれぞれ償還します。かかる最終信託配当及び償還の支払手続については、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います。本信託契約及び本書の日付現在の業務規程に基づく支払手続の概要は以下のとおりです。

<本受益者に対する最終信託配当及び元本償還>

受託者は、信託終了日の7営業日前の日に、同日における業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿に記録されている情報を参照のうえ、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・マネジャーは、信託終了日の7営業日前の日までに、本受益権の償還金額及び最終配当金額を決定し、受託者に通知します。かかる通知は、最終信託配当比率を通知することにより行います。

受託者は、アセット・マネジャーから当該通知を受領した場合、取扱金融商品取引業者が(i)顧客口及び自己口において管理する本受益権の最終信託配当金額及び償還金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出します。

受託者は、信託終了日の5営業日前の日（同日を含みます。）までに、(i)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。）、(ii)最終配当金明細（自己口分を除きます。）並びに(iii)自己口において管理する本受益権の償還金、最終配当金及び控除した源泉徴収金額を記載した支払通知書を取扱金融商品取引業者に送付します。

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

取扱金融商品取引業者は、最終信託配当支払日に、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の2営業日前時点で受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座に、本受益権の最終配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該最終配当金に係る源泉所得税等及び地方税を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行うとともに、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本受益者の証券口座に、本受益権の償還金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該償還金に係る源泉所得税等及び地方税を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、当該各本受益者に対して、それぞれ、最終信託配当金、償還金の支払いである旨を通知します。

<精算受益者に対する最終信託配当及び償還>

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定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・マネジャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配し（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とし、最大で27,273円となります。）、償還金受領権に係る権利確定日現在の精算受益者に対して精算受益権の元本（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）を償還します。

<最終信託配当及び償還に係る支払いの優先順位>

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

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

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

(へ) 取扱金融商品取引業者への業務の委託

受託者は、取扱金融商品取引業者との間で、業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）に基づき2026年8月19日付で業務委託個別契約（代理受領・配当事務等）を締結します。

取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び償還に係る金銭支払いに係る代理受領

権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほかに、受託者及び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。以下、本(ト)において「重要な信託の変更」といいます。）がなされる場合及び(ii)かかる重要な信託の変更には該当しないものの、以下のいずれかに関する変更であって本信託の商品としての同一性を失わせることとなる変更（以下、本(ト)において「非軽微な信託の変更」といいます。）がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得した上で、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、受託者におけ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・マネジャーの交代、受益者代理人の報酬の変更及び信託配当支払日の変更（関連する信託配当に係る事務手続の変更を含みます。）は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

- a 本受益者及び精算受益者に関する事項
- b 受益権に関する事項
- c 信託財産の交付に関する事項
- d 信託期間、その延長及び信託期間中の解約に関する事項
- e 信託計算期間に関する事項
- f 受託者の受ける信託報酬その他の手数料の計算方法並びにその支払いの方法及び時期に関する事項
- g 受託者の辞任及び解任並びに新たな受託者の選任に関する事項
- h 信託の元本の追加に関する事項
- i 受益権の買取請求に関する事項
- j その他本受益者及び精算受益者の利益を害するおそれのある事項

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

（チ）本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2026年8月20日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である貸付実行日付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れである本借入れを行います。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、本借入れに係る債務を一切承継しないものとされています。

受託者は、本借入れに係る債務を担保するため、本件不動産受益権に対して質権を設定するとともに、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、不動産管理処分信託契約の裏付資産たる投資対象不動産に抵当権を、当該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・マネジャーの決定に従

い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れを行うことができるものとされています。

本借入れに伴い、受託者は、配当停止事由が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部償還を行うことができない旨が合意される予定です。

また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権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。

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

(2) 【受益権】

① 受益者集会に関する権利

該当事項はありません。

② 受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第2条第7項に規定する受益債権を意味します。

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

・ローン受益権	金20,316,950,000円（1個の金額）
・本受益権	総額金26,183,040,000円（1口当たり金960,000円）
・精算受益権	金10,000円（1個の金額）

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

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

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

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

④ 受益権の譲渡

本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「ibet for Fin」を介して譲渡することにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。受託者の承諾は、「ibet for Fin」を介した譲渡の記録のみによって行われます。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と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（当期末処分利益を超える部分の分配（利益超過分配）は元本の払戻しとされ、後述のとおり取り扱われます。以下、本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%（注））及び5%の地方税の合計）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。

本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、(i)申告不要とすること、又は(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i)申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収及び特別徴収のみで課税関係が終了します。(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失等と損益通算をすることができます。また、税務上、特定受益証券発行信託の受益者が収益の分配を収入すべき時期（以下「収益認識日」といいます。）は、原則として信託計算期日とされていますが、課税実務上の事情を受け、一般社団法人信託協会により通知された一定の要件を満たした特定受益証券発行信託の収益の分配については、信託配当支払日を収益認識日とすることが許容される旨、国税庁より見解を受けています。本受益権は当該一定の要件を満たす商品に該当するため、本受益権の収益の分配に係る税務上の収益認識日は信託配当支払日として取り扱われます。

本受益権の譲渡損益及び償還損益（元本の払戻しが行われる場合には、当該元本の払戻しによる損益が含まれます。以下、本⑤において同じです。）は、原則として、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となりますが、特定口座（源泉徴収選択口座）において生じた本受益権の譲渡損益及び償還損益については、申告不要の取扱いを受けることが可能です。必要な手続は取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。なお、本受益権はNISA口座の対象外となります。

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

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配は、15.315%（15%の所得税及び復興特別所得税（所得税額の2.1%）の合計）の税率で源泉徴収されます。本受益権の収益の分配に係る税務上の収益認識日は、個人である受益者と同様に、信託配当支払日として取り扱われます。また、本信託の終了により法人である本受益者が受ける金銭の額が本受益権の元本額を超える金額は、15.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%）の合計）の税率で源泉徴収され、収益の分配として課税されます。法人税申告において、本受益権の収益の分配に対して課された源泉徴収税額は本受益権の元本保有期間に応じてその全部又は一部が所得税額控除の対象になります。

本受益権の収益の分配、譲渡損益及び償還損益（償還損益は本受益権の元本額と取得価額との差額により計算されます。）については、法人税に係る所得の金額の計算上、益金の額又は損金の額に算入されます。

⑥ 本商品の特徴

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・マネジャー（ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社）による本件不動産受益権の運用による特定受益証券発行信託を特別目的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。

＜投資対象が明確な単一物件又は特色ある複数の物件への投資＞

これまで個人投資家には難しかった好立地にある大型不動産への投資が、小口の証券投資の形で可能になります。小口の不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITの投資ポートフォリオ（多数物件）と比べ、投資対象が単一又は特色ある複数の物件であるため何に投資しているかが明確となります。

1 投資対象が明確かつ個人では投資困難な用途や大規模な物件への投資が可能

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

2 J-REITと同様に有価証券税制が適用される不動産投資商品

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

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

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

＜鑑定評価額に基づく価格変動＞

本受益権は、取扱金融商品取引業者が定める方法によって取引を行うことができます。運用期間中、本件不動産受益権又は投資対象不動産等に係る不動産鑑定評価書に記載された期末鑑定評価額に基づき算出された含み損益を加味して算出された純資産額（NAV）等を基準に、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（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。）。

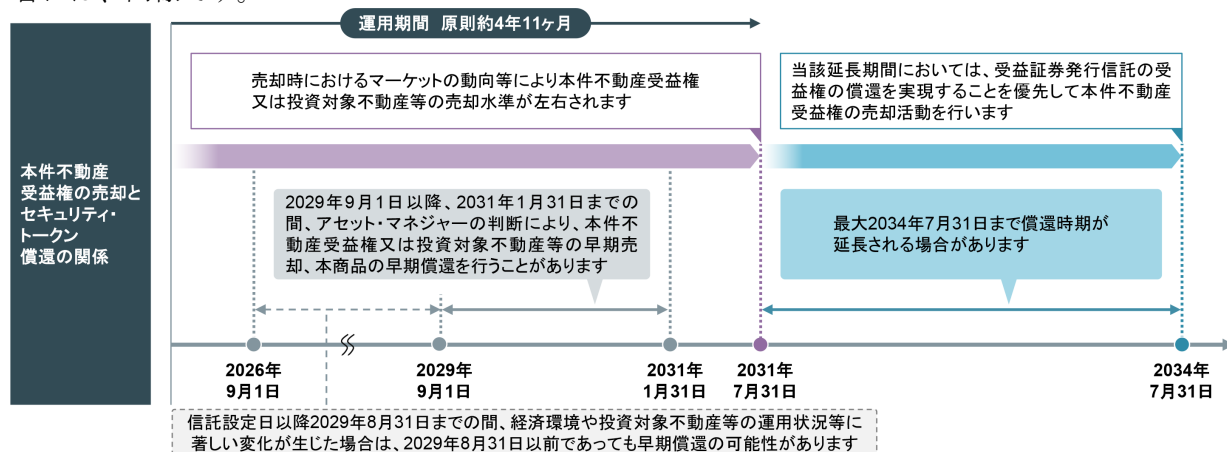
＜不動産市況の変化を見極めた柔軟な本件不動産受益権の売却及び本受益権の償還＞

本書の日付現在、アセット・マネジャーは、原則として、2031年7月31日に終了する信託計算期間の間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になります（後述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、信託設定日以降2029年8月31日までの期間においては、経済環境や投資対象不動産等の運用状況等の著しい変化により、その時点において本件不動産受益権を売却しない場合には本受益権の元本を大幅に毀損する虞があるとアセット・マネジャーが判断した場合に限り、また、2029年9月1日以降においては、本件不動産受益権の売却価格が、早期売却下限価格を上回るとアセット・マネジャーが判断した場合は、又は早期売却下限価格にかかわらず、経済環境や投資対象不動産等の運用状況等の変化により、その時点における本件不動産受益権の売却が本受益者の利益に資するとアセット・マネジャーが判断した場合は、2031年7月期より前に、本件不動産受益権を売却することがあります。なお、売却に当たっては、アセット・マネジャーは、当該売却に係る判断の根拠（信託設定日以降2029年8月31日までの期間に売却する場合及び2029年9月1日以降に早期売却下限価格を下回る価格で売却する場合においては、その理由及び売却先の決定経緯を含みますが、当該売却先の承諾を得られた範囲に限りします。）等を明らかにするものとします。

また、アセット・マネジャーは、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2031年7月期が終了した後から3年間、2034年7月31日（2034年7月期末）までを限度として運用期間の延長を決定する場合があります。この場合、当該延長期間においては、受益証券発行信託の受益権の償還を実現することを優先して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し、もしくは売却するよう受託者に指示する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。また、本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の強制売却事由が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。



- (注1) 本受益権の元本の償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却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・マネジャーが想定している運用期間の最終期である2031年7月期（2031年7月31日に終了する期）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、2031年7月期（2031年7月31日に終了する期）の売却を原則とした上で（この場合の運用期間は、2026年9月1日から2031年7月31日までの約4年11か月となります。）、「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2) 経済環境や投資対象不動産等の運用状況等の著しい変化により、その時点において本件不動産受益権を売却しない場合には本受益権の元本を大幅に毀損する虞があるとアセット・マネジャーが判断した場合は、2029年9月1日より前においても早期売却をする場合があります。

⑦ 本商品のアセット・マネジャーについて

アセット・マネジャーであるウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社は、ウェルス・マネジメント株式会社のグループ企業として、ウェルス・マネジメントグループが運営管理する良質な不動産を投資対象とする証券化商品を、デジタル技術の活用により、国内外のプロの投資家だけでなく、個人をはじめとする一般投資家の皆様にも提供することを目的として設立されたアセット・マネジメント会社です。

アセット・マネジャーは、アセット・マネジメント事業を通じて“人と経済の「縁」を結ぶ”ことをテーマに、投資家の皆様の資産価値の最大化を目指して、魅力的で分かりやすく安心してご検討いただける不動産投資機会の提供に努めています。

＜ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社が関与する不動産STO案件＞

本書の日付現在、アセット・マネジャーは以下の2件の「トークン化有価証券（セキュリティトークン）」の運用にサブ・アセット・マネジャーとして関与しています。なお、下記の各物件は、本商品の投資対象不動産に含まれません。

	
ホテルトークン 悠洛・京都三条 (譲渡制限付)	三井物産グループのデジタル証券 ～ホテル・イビス大阪梅田～ (譲渡制限付)

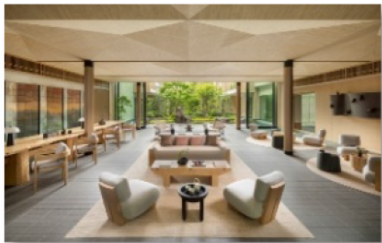
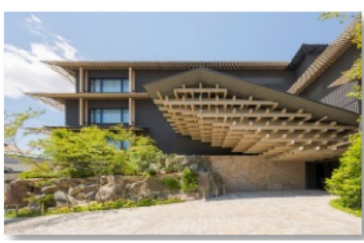
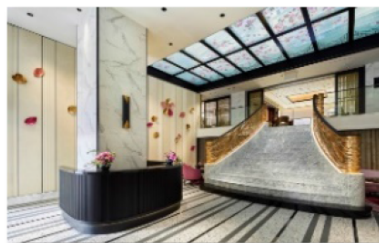
⑧ ホテル運営会社について

本ホテルの運営委託会社である京都妙法ホテルオペレーションズ株式会社の親会社である、ワールド・ブランズ・コレクション ホテルズ&リゾート株式会社は、ウェルス・マネジメントグループにおいて、ホテル運営事業を担う企業です。ホテルビジネスの中核を担う企業として、「日本発、世界に選ばれるホテル事業の実現」を使命に掲げ、世界中の魅力あるホテルブランドと連携しながら、ホテルの開発・経営・運営に取り組んでいます。

同社は、複数のグローバル・ホテル・チェーンと連携し、直営ホテル運営から運営委託方式、フランチャイズ方式など多様な経営・運営形態を活用するとともに、ホテルの現場に根差したオペレーターとの協働やマーケット分析に取り組んでいます。

同社は、厳選したラグジュアリーブランドが持つ独創的な世界観に、日本ならではの美意識や伝統文化を融合させることで、そこでしか味わえない最高水準の体験価値を国内外からのお客様に提供し、記憶に残るホテルを日本各地に展開していると考えております。

＜ワールド・ブランズ・コレクション ホテルズ&リゾート株式会社が経営・運営に携わるホテルの例＞

		
シックスセンスズ 京都	バンヤンツリー・東山 京都	フォションホテル京都

(注) 上記各ホテルのうち、「バンヤンツリー・東山 京都」及び「フォションホテル京都」は本商品の投資対象不動産に含まれていません。また、本書の日付現在、アセット・マネジャーは、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わないことを本信託の取得方針としていますので、今後これらの物件が本商品の投資対象不動産に含まれる予定はありません。

⑨ ウェルス・マネジメント株式会社について

ウェルス・マネジメント株式会社は、東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場し、持株会社としてグループ会社の経営管理を行うほか、グループ会社が組成するファンドスキームへの自己投資を行っています。快適な空間と時間づくりを通して、日本の魅力と精神性を「体験価値」として提供することを目指し、グループ会社で連携しながら、不動産の取得・開発・運用・売却までを一気通貫で展開しています。

⑩ ウェルス・マネジメントグループについて

ウェルス・マネジメントグループは、“日本の「資産」を未来の力に”をコーポレートスローガンとして、ラグジュアリーホテル開発を中心に投資事業や不動産事業などを展開し、グループ一丸となって日本の魅力と精神性を体現する“体験価値”の創出に取り組んでいます。

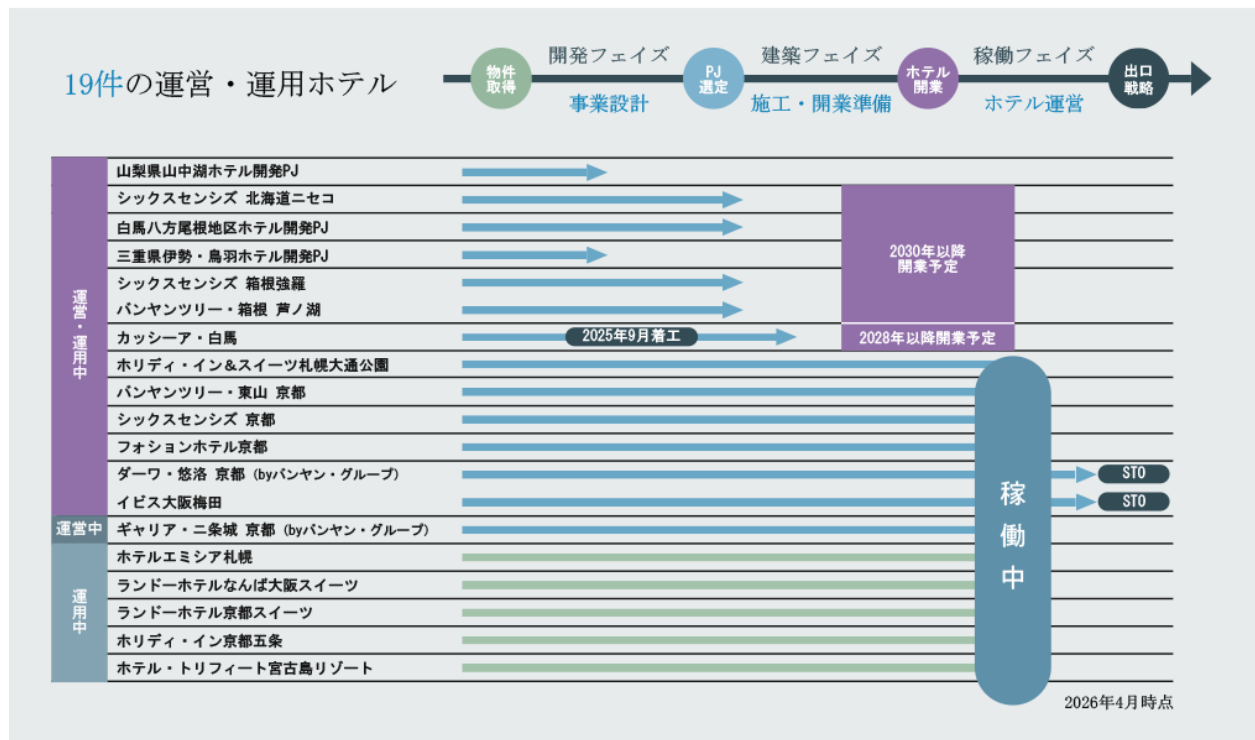


< ウェルス・マネジメントグループのプロジェクト >

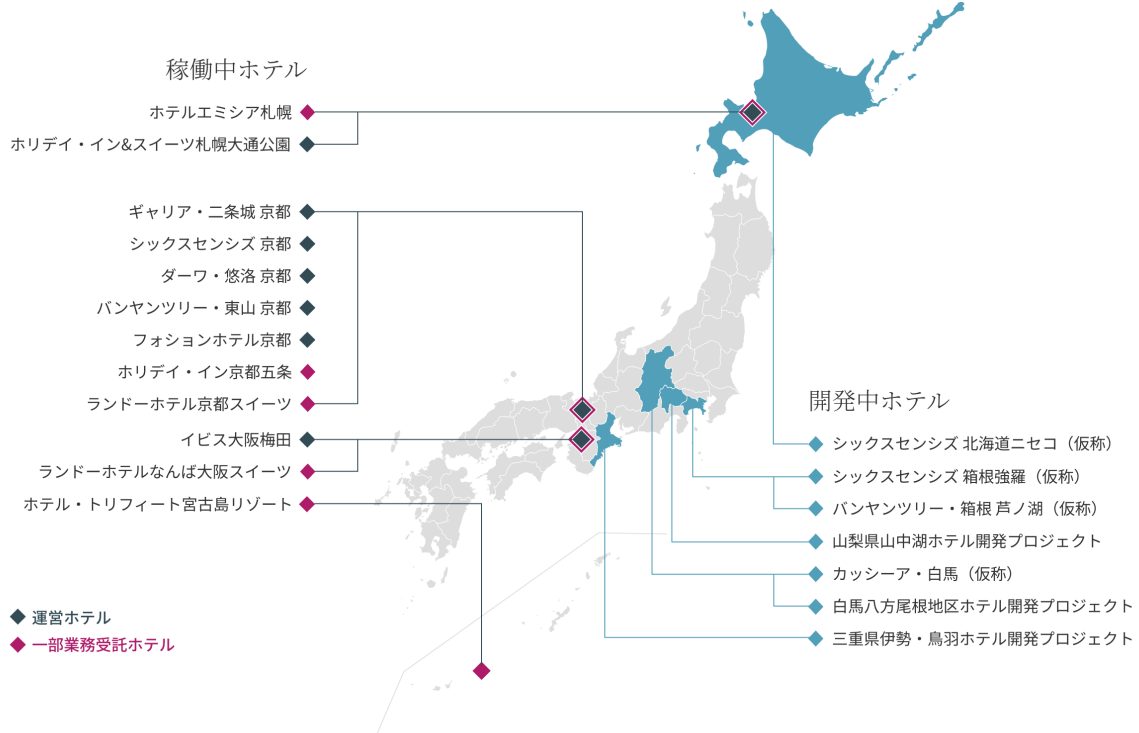
2026年4月1日時点において、ウェルス・マネジメントグループが運用・管理受託、運営している又は運用・管理受託、運営する予定のホテルは以下のとおりです。

< 開発進捗 (2026年4月1日時点) >

当社グループ 開発進捗



＜グループ実績としてのホテル一覧＞



出所：アセット・マネジャー

- (注1) 開発中のホテル及び開発中プロジェクトの名称は仮称です。また、これらは2026年4月1日現在の計画であり、これらのホテルが予定通りに開業する保証はありません。
- (注2) 「運営」とはウェルス・マネジメントグループがホテル運営を受託していることを、「運用」とはウェルス・マネジメントグループが資産運用又は資産管理業務を受託していることを意味します。
- (注3) 上記のうちシックスセンス 京都を除く各ホテルは本商品の投資対象不動産に含まれていません。また、本書の日付現在、アセット・マネジャーは、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わないことを本信託の取得方針としていますので、今後これらの物件が本商品の投資対象不動産に含まれる予定はありません。

⑪ 本受益者に対する特典について

本受益権の募集に応じて一定数量以上の本受益権を購入いただいた本受益者（2026年9月2日時点の受益権原簿に記載された本受益者を指します。）に対して、アセット・マネジャーの親会社であるウェルス・マネジメント株式会社より以下のとおり、特典として、本ホテルの利用券（以下「本特典」といいます。）の提供を予定しています。

[特典] シックスセンス 京都のご利用券（宿泊、飲食、スパ等）（予定）	
特典の提供者	ウェルス・マネジメント株式会社
特典の内容	シックスセンス 京都のご利用券 ・買付口数が10口から19口の場合は3万円分のご利用券 ・買付口数が20口から49口の場合は6万円分のご利用券 ・買付口数が50口以上の場合は次の条件の宿泊のご利用券 宿泊プラン： 1泊／1室／2名まで／朝食付きプラン 客室タイプ： デラックス ガーデン キング又はデラックス ガーデン ツイン 留意事項： 宿泊のご利用券は次の期間に限ってご利用が可能です。 ・2027年1月4日から2027年2月4日 ・2027年2月15日から2027年2月28日 ・2027年6月1日から2027年9月19日 朝食以外の飲食、スパ等は別料金となります。
特典の付与方法	買付口数に応じた上記利用券を送付
ご利用可能期間	ご利用券がお手元に到着後、2027年9月30日まで（宿泊のご利用券については前記「留意事項」をご参照ください。）

ただし、本特典の利用上の条件、具体的な付与方法、利用手続等の詳細については、本書の日付現在確定しておらず、確定した後に、取扱金融商品取引業者から対象者に対して案内される予定です。また、前提条件に変更がある場合や特典の付与のための体制が整わない場合等には、本特典の内容、利用上の条件、付与方法、利用手続等が変更され、実施が停止され、又は特典の付与自体が行われない場合があります。

本特典は、アセット・マネジャーの親会社であるウェルス・マネジメント株式会社より提供されるものであり、IHGホテルズ&リゾーツから提供されるものではありません。IHGホテルズ&リゾーツは、本特典の提供又は利用について、何らの保証又は約束を行うものではありません。

(3) 【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「(2) 受益権 ① 受益者集会に関する権利」から同「(2) 受益権 ⑥ 本商品の特徴」まで及び前記「(2) 受益権 ⑪ 本受益者に対する特典について」に記載のとおりです。

4【信託財産を構成する資産の状況】

(1)【信託財産を構成する資産の運用（管理）の概況】

該当事項はありません。

(2)【損失及び延滞の状況】

該当事項はありません。

(3)【収益状況の推移】

該当事項はありません。

5【投資リスク】

(1) リスク要因

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

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

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

① 投資対象不動産に関するリスク

本信託は、信託財産を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。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

(イ) 投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

- ・本信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
- ・本信託においては、信託期間が固定期間とされており、原則として、信託期間の終了時には本受益権を償還することとなるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分すべき時期が事実上信託期間中に限定されます（一定の場合、運用期間の延長ができるものとされていますが、延長期間には制限があるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分すべき時期が限定されることは避けられません。）。そのため、投資対象不動産の価格変動の影響を回避することが困難です。
- ・投資対象不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- ・投資対象不動産の鑑定評価額及び実際の市場において成立しうる不動産価格は、投資対象不動産の運営状況、投資対象不動産が所在する地域の状況、投資対象不動産の建物又は設備の状況、投資家等による投資対象不動産の購入需要の状況等により、将来に亘って大きく変化する可能性があります。

(ロ) 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

- ・本信託の収益は、投資対象不動産の収入に依存しており、投資対象不動産の稼働率、賃料水準、賃料等の支払状況その他の運営実績、投資対象不動産のオペレーターの運営能力、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。また、投資対象不動産に係る賃貸借契約は、実質的に投資対象不動産のホテル運営利益（損失を含みます。以下同じです。）に左右される変動賃料によるため、投資対象不動産の売上又は利益の減少等が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。そのため、変動賃料が下落する一方で金利の利率が上昇する等の状況下では、本借入れの利払いが出来ず、強制売却事由に抵触する結果、レンダー主導での本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却が実施される可能性があります。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、本受益権の元本の償還の額が減少し、又は元本の償還が全く行われない場合があります。
- ・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。投資対象不動産はホテルですが、不動産の中でも、特に、ホテル、旅館及び付帯

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、売り手及び買い手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低い点に留意が必要です。とりわけ、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、かかる担保権が設定された場合には、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、流動性がさらに制限される可能性があります。

(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、客室稼働状況、利用状況、テナントの資力、入居又は退去の状況、景気動向、周辺環境、不動産の経年劣化の状況、投資対象不動産と同業の他の不動産との競合状況その他の需要状況等により大きく影響を受けるおそれがあります。
- ・投資対象不動産について締結される賃貸借契約において規定される賃料はホテル運営利益に連動する変動賃料のみです。かかる変動賃料は、原則として、投資対象不動産に係るホテル運営利益から、①賃借人と当該オペレーターとの間のホテル運営委託契約に基づき当該オペレーターに対して支払われる運営委託料、及び、②当該賃貸借契約に基づき賃借人が収受する賃借人（マスターリース会社）の維持管理費用相当額を見込んで合意された金額を控除した金額とされています。このようにホテル運営利益に連動する変動賃料を含む賃貸借契約においては、ホテル運営利益が投資対象不動産の収入に反映されるため、ホテル運営利益の上昇局面において、その収益向上の成果を直接本信託に取込むことが可能になる一方、ホテル収益の下降局面において、本信託の収益が大幅に減少する可能性があります。特に、投資対象不動産に係る賃貸借契約のように、固定賃料を含まない賃料体系の場合には、固定賃料による収益の下支えがないため、計算上は変動賃料の金額がマイナスになる可能性があります。そのような場合は当該月の賃料はゼロとなり、翌月以降の賃料の金額から当該マイナス分が差し引かれることによって、一定期間にわたってホテル運営利益が生じず、変動賃料が全く得られなくなる可能性があります。
- ・また、本ホテルは、2024年4月の開業からまだ日が浅く、その業績等は、鑑定評価に基づく巡航水準（一般財団法人日本不動産研究所が作成した投資対象不動産等に係る「不動産鑑定評価書」に記載された、投資対象不動産等に関して不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に、過年度における収支実績・予測を踏まえ、さらに今後の宿泊マーケットの動向や投資対象不動産の競争力も加味して査定された投資対象不動産の安定的な事業収支を基に委託者が算出したホテルの運営利益等をいいます。当該数値は、実際の数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、将来の稼働実績を保証又は約束するものではありません。）の前提となっている業績の水準には到達しておらず、今後巡航水準に到達する保証もありません。なお、本ホテルの業績等は、本書の日付現在まで過年度において、当初運営計画において見込まれた水準に到達していません。また、十分なトラックレコードが蓄積されていないことから、その運営利益等を正確に予想することが困難です。今後、本ホテルの運営状況が向上せず、本ホテルの運営利益がアセット・マネジャーの予想を下回った場合、想定している時期に想定している収益等が得られず、本信託の業績に悪影響をもたらす可能性があります。
- ・投資対象不動産について締結される賃貸借契約は契約期間中であっても終了することがあり、また、賃貸借契約で定める賃料収入が常に得られる保証はありません。締結された賃貸借契約の内容が当事者間の合意や法律の規定等に従い後日変更されることもあります。さらには、締結された賃貸借契約が期間満了その他の理由により終了した場合、代替又は後継となるべき賃貸借契約が締結されなかったり、締結されても、その条件が過去の賃貸借契約よりも賃貸人に不利なものとなることもあります。

(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。
- ・一般に、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等、アセット・マネジャーに支払う売却時報酬、受託者へ支払う終了時信託報酬等の各種の費用が生じますが、これらの費用は、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。また、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・マネジャーに支払う売却時報酬については、前記「3 信託の仕組み」（1）信託の概要 ② 信託財産の運用（管理

及び処分)に関する事項 (ヘ) 信託報酬等 b. アセット・マネジャーに関する報酬等 売却時報酬」を、受託者へ支払う終了時信託報酬については、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 a. 受託者に関する信託報酬等」を、それぞれご参照ください。

- ・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し又は売却するよう受託者に指示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) シングル・テナント物件に関するリスク

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

(ト) ホテルへの投資に関するリスク

- ・投資対象不動産はホテルです。ホテルの業績や収益は、地域における競争・旅行宿泊需要の動向や、国内外の社会経済の状況、季節要因、賃借人等による施設の運営状況等ホテル運営に関する事象により大きく変動する傾向があります。投資対象不動産の賃料はホテル運営利益に連動する変動賃料であるため、本信託の業績は、上記事象の動向に大きく影響を受けます。これらの動向を受けて場合によっては、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。ホテル・旅館業界における業績や収益は、一般に以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。
 - ・国内外の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、新型コロナウイルス感染症などの伝染病の流行等による消費者行動の変化や制限などの影響を受けた宿泊施設利用者数の減少
 - ・政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンド旅行者数の減少
 - ・旅行代理店の倒産等による、旅行代理店との間の信用取引によって発生した債務の不履行
 - ・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
 - ・周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
 - ・当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
 - ・類似するコンセプトのホテル・旅館との競合による集客力の低下
 - ・旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化
 - ・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
 - ・提供する飲食物による食中毒等の事故の発生
 - ・従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
 - ・旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許認可の取消し
- ・ホテル・旅館業界は、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されます。投資対象不動産におけるホテルの運営は投資対象不動産に係る賃借人との間でホテル運営委託契約を締結するオペレーターが行いますが、当該ホテル運営委託契約が解除又は終了し、ホテル運営を行うオペレーターが不在となると、代替するオペレーターとなり得る者が少ないために、代替オペレーターが確保できるまでのホテルの休業期間が長期化し、本ホテルの客室稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために運営委託手数料を増額せざるを得なくなること等運営委託契約の条件が不利になること、代替オペレーターへの移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本信託の業績に悪影響をもたらし、また、一定期間にわたってホテル運営利益が生じず、変動賃料が全く得られなくなる場合には、本受益権の分配金の支払いが全く行われなくなる可能性があります。また、ホテルで

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オペレーターであるIHG Japan Management合同会社の能力、経験及びノウハウに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、市場における競争力等が継続できる保証はなく、また、同社がこれらの能力を喪失したり、同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オペレーター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ます。また、ラグジュアリーホテルは、そのホテル仕様の個性が特に高いことから、代替する能力を持つオペレーターが特に少なくなったり、代替オペレーターへの委託に先立ち、個性のある部分について大幅な仕様変更が必要になり、特に高額の費用負担が生じる可能性があります。これらの結果、本信託の業績に悪影響をもたらす可能性があります。さらに、投資対象不動産に係るオペレーターは、他の顧客からホテルの運営業務等を受託し、投資対象不動産に係る業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該他の顧客の利益を優先することにより、本信託の業績に悪影響をもたらす可能性があります。

- ・また、ホテルの競争力の維持・強化のためにはホテルの設備等の更新投資が重要ですが、経済的・物理的な要因その他により、十分な設備等の更新が実施できない場合や期待どおりの効果が得られない場合、ホテルの業績に影響を与える可能性があります。そのため、本信託の業績も、更新投資の効果により影響を受ける可能性があります。また、FF&Eの取得、修繕、更新等にかかる費用は本信託が負担することとなりますが、その負担能力を超えて取得、修繕、更新等を行うこととなった場合、本信託の業績に影響を及ぼす可能性があります。
- ・本書の日付現在、本ホテルの宿泊者の多くはインバウンド旅行者であり、また、投資対象不動産の特性上、季節要因により旅行客数が変動しやすいことが挙げられることから、インバウンド旅行者数の減少及び季節要因に起因する客室需要の低下等により本ホテルのGOPが減少し、本信託の業績に悪影響をもたらす可能性があります。さらに、投資対象不動産は自然派ラグジュアリーホテルブランド「シックスセンス」の日本初進出施設であり、2024年4月の開業からまだ日も浅いため、十分な実績がなく、今後の実績を予測することは困難であるとともに、認知度向上の過程にあることも踏まえ、投資対象不動産周辺の競合ホテルとの競争激化により集客力が低下し、本信託の業績に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 投資対象不動産の物理的な又は法的な欠陥、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的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。
- ・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件不動産受益権に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また委託者が解散した場合又は無資力の場合には、当該損害賠償請求によって損害等を回復することができない可能性があります。
- ・また、投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象不動産の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) 投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

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

(ヌ) 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。

② 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、金融商品取引所等の上場対象有価証券とはされておらず、上場の予定もありません。取扱金融商品取引業者は、決算発表日後の一定の期間（以下、本(イ)において「売却申込可能期間」といいます。）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、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っ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ものであり、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。加えて、売却申込可能期間においては、取扱金融商品取引業者を相手方とする売却の申込みを受け付ける場合がありますが、かかる方法による売却申込みの金額が取扱金融商品取引業者の定める基準額を超える場合など、取扱金融商品取引業者の裁量に基づく判断によりかかる方法による売却を実施しない場合もあることから、かかる方法によっても本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。また、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、それぞれ2027年7月31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を初回とする各決算発表日の翌営業日以降の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。さらに、各信託計算期間において本件不動産受益権の全部又は一部の売却が公表された場合には、取扱金融商品取引業者は、売却申込可能期間であっても、当該公表時点から一定の期間、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の受付を停止する可能性があります。したがって、本受益権を売却（又は購入）しようとする際に、希望する時期に希望する価格で売却（又は購入）することができない可能性があります。詳しくは取扱金融商品取引業者へお尋ねください。
- ・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができず、その承諾は「ibet for Fin」を介した譲渡のみによって行われるため、「ibet for Fin」を介さずに譲渡することができません。なお、相続発生時及び大規模自然災害発生時に譲渡を希望した場合であっても、譲渡機会は売却申込可能期間に限定され、かつ、買付申込みの口数によっては、売却申込みに係る取引の全部又は一部が成立しない可能性があります。また、本受益者は、信託終了日の9営業日前の日（同日を含みます。）以降は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、信託終了日の7営業日前の日（同日を含みます。）以降は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継並びに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。）を行うことはできません。ただし、本受益権の償還に際し、業務規程に基づき、取扱金融商品取引業者が本受益者から本受益権を買取る場合の本受益権の譲渡に係る約定及び受益権原簿の名義書換請求については、この限りではございません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する価格又は方法で売却（又は購入）できない可能性があります。
- ・本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第3 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

(ロ) 本受益権の価格に関するリスク

- ・取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行う場合、本受益権の譲渡及び購入に当たっては、本受益権の売却を希望する本受益者又は本受益権の購入を希望する投資家は、直前の決算発表日に公表される投資対象不動産等の鑑定評価額等に基づく1口当たりNAV等を基準に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 ② 受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 <受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）>」をご参照ください。）が、投資対象不動産等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、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。

(ハ) 本受益権の信託配当、元本一部払戻し及び元本償還に関するリスク

- ・本受益権について、信託配当、元本一部払戻し及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。信託配当は、本信託の利益の金額が減少した場合には減少するほか、配当停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。
- ・本受益権の元本の償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権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、又は全く行われなかった場合があります。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・マネジャーに支払う売却時報酬等の費用が生じることがありますが、信託財産が負担する当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネジャーに支払う売却時報酬については、前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 (2) 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (ヘ) 信託報酬等 b. アセット・マネジャーに関する報酬等 売却時報酬」をご参照ください。本受益権の元本償還の時期については最長3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、又は全く行われなかった場合があります。

(ニ) 本受益権の発行に関するリスク

- ・委託者は、本書の日付現在本件不動産受益権を保有していませんが、信託設定日に本件不動産受益権を取得のうえ、同日付で受託者に本件不動産受益権を信託譲渡する予定です。しかしながら、本件不動産受益権に係る売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等、かかる予定に反して委託者が本件不動産受益権を取得することができないこととなった場合には、本信託の設定ができず、本受益権の発行は中止されます。

③ 仕組みに関するリスク

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

- ・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネジャーを含みます。）、不動産管理処分信託の委託者及び受託者（不動産信託受託者）、オペレーター並びに本受益権の買取引受け及び本受益権の募集事務を行う引受人等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値、並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由（スキーム関係者の交代を含みます。）による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。
- ・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。

(ロ) 本借入れ及び本借入れの借換え（リファイナンス）に関するリスク（レンダーによる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等について）

- ・本借入れ関連契約においては、有利子負債比率（LTV）及び元利金支払能力を判定する指標（DSCR）等一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等が設けられる予定です。例えば、有利子負債比率（LTV）については、レバレッジ効果の程度を計るため、一定の時点における本件不動産受益権の鑑定評価額に対する本借入れの未返済元本残高の総額の割合が一定割合（以下「LTV基準値」ということがあります。）以下であることを確認するためのテストが行われる予定であり、また、元利金支払能力を判定する指標（DSCR（Debt Service Coverage Ratio））については、一定の期間における受託者の本件不動産受益権又は投資対象不動産に係る収入を基礎として算出される金額が、本借入れ（タームローン）に係る元本残高に所定の年率を乗じた金額の一定の倍数（以下「DSCR基準値」ということがあります。）以上であることを確認するためのテストが行われる予定であるところ、これらのテストにおいて各基準値を定められた回数を超えて、LTV基準値については下回った場合、又はDSCR基準値については上回った場合には、配当停止事由、強制売却事由等に該当する可能性があります。

これらの財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、鑑定評価額が本書の日付現在の鑑定評価額から一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当が制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。また、かかる財務制限条項や禁止行為等に抵触した場合、本借入れの返済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産の売却が強制され、又は本借入れに係る借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。本信託の収入は、実質的に投資対象不動産のホテル運営利益に左右される変動賃料に連動するところ、ホテルの業績や収益は、地域における競争・旅行宿泊需要の動向や、国内外の社会経済の状況、季節要因、賃借人等による施設の運営状況等ホテル運営に関する事象により大きく変動する傾向があるため、固定賃料や固定賃料と変動賃料を組み合わせている場合やホテル以外の用途の不動産の場合と比較して、ホテルの稼働率や単価の下落によるホテル運営利益の低下に伴い、本借入れ関連契約の財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等に該当したり、本借入れの利払いができず期限の利益を喪失し、本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産の売却が強制されるおそれが高いと言えます。

- ・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等の収益・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。
- ・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」記載の借入方針で本借入れの借換え（リファイナンス）を行う可能性もありますが、借入れの可能性及び条件は、本信託の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、希望する時期及び条件でリファイナンスを行うことができる保証はなく、その結果、希望しない時期の資産売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、前記の借入方針で本借入れのリファイナンスを行う可能性もありますが、リファイナンスの金利その他の条件やこれに関する費用は、市場動向及び本信託財産の資産価値等に左右されるとともに、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。このため、その条件によってはリファイナンスの金利が上昇すること又はリファイナンスに関する費用が増加することにより、本信託の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また上記の期限の利益喪失時の担保実行のおそれ等の本「(1) リスク要因」に記載の本借入れに関するリスクは、リファイナンスに係る借入れにも妥当します。

(ハ) 金利変動リスク

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

(ニ) デジタル証券及びそのプラットフォームに関するリスク

- ・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75

号。その後の改正を含みます。)に定める振替機関において取り扱われません。本受益権の売買その他の取引に当たっては、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ています。

- そのため、本受益権の受益権原簿記録の管理に用いるブロックチェーンネットワーク若しくは受益権原簿を管理する受託者が管理するシステムや使用する通信回線に重大な障害が生じた場合又は取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を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。

(ホ) 本受益権の償還のタイミングに関するリスク

- 本受益権の償還のタイミングについては、アセット・マネジャーの判断により早期売却、又は最長3年間の期間延長が可能とされていますが、本件不動産受益権を処分する場合には、処分価格水準の保証はなく、信託設定日の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。売却方針の詳細については、前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 (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」をご参照ください。

④ 税制関連リスク

- 本信託及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや税の取扱いが変更となることで、本信託及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、本信託及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持が困難になる可能性があります。
- 税制改正等による本受益権の分配金の取扱いの変更等に伴い、取扱金融商品取引業者においてシステムの修正等が必要になる可能性があります。当該対応が適時に行われない場合、本受益権を保有する投資家に事務手続等の負担が生じる可能性があります。
- 本受益権に投資しようとする投資家は、各投資家の状況に応じて、本受益権に投資することによるリスクや本受益権に投資することが適当か否かについて各自の会計・税務顧問に相談する必要があります。

⑤ 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。
- 本受益権の募集にあたっては、本受益者に対する特典として、現在の法令、税務の取扱い及び特典の内容等を前提に、本募集に応募して本受益者となった者に対する特典の付与が予定されていますが、当該特典の利用上の条件、具体的な付与方法、利用手続等の詳細については、本書の日付現在確定しておらず、確定した後、取扱金融商品取引業者より対象者に案内される予定です。したがって、これらの前提条件に変更がある場合や特典の付与のための体制が整わない場合等には、特典の内容、利用上の条件、付与方法、利用手続等が変更され、実施が停止され、又は特典の付与自体が行われない場合があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 受託者及び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 (ニ) デジタル証券及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載の意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因、これに対する低減策及び方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。本受益権の取引に当たっては、「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤を採用した上で、ノードが特定の権限者に限定されており、それ以外の者がノードとしてアクセスすることはできません。そして、ibet for Finコンソーシアムにおいては、ノードはibet for Finコンソーシアムがあらかじめ承認した特定のノード（発行者及び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取扱金融商品取引業者が、「ibet for Fin」の提供するデジタル証券を移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する機能を用いて、外部犯による奪取や内部犯による不正利用を防止します。

「ibet for Fin」において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、受託者としての株式会社SMB C信託銀行が、受益権原簿の記録内容（権利情報）を本来の正しい状態に復旧します。

具体的には、各受益権の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。

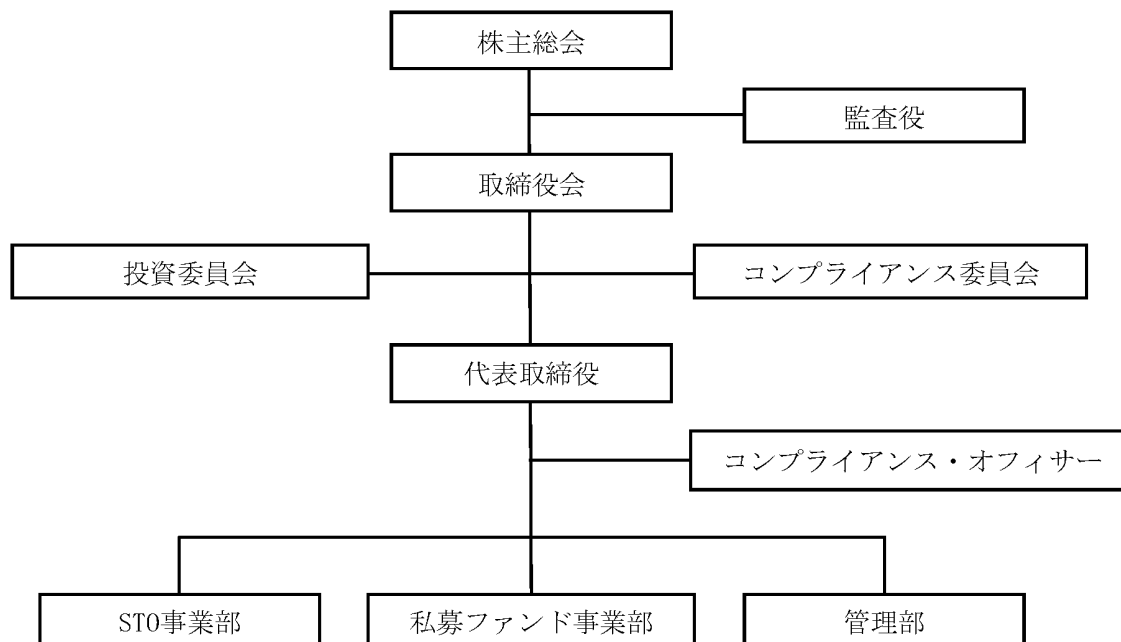
(ロ) システム障害に対する管理体制

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。

② アセット・マネジャーのリスク管理体制

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

(イ) アセット・マネジャーの組織体制



アセット・マネジャーは、本件不動産受益権の運用を行うにあたっては、投資運用に係る意思決定等に関する規程及び投資運用業取扱規程に基づき、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会（コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合又は社内規程等により必要とされる場合）、投資委員会の承認を経て、承認された内容を取締役に報告し、法令に則り適正に行うこととしております。

(ロ) コンプライアンス・リスク管理体制

アセット・マネジャーは、コンプライアンス規程、リスク管理規程、内部監査規程他の社内規程を整備し、管理体制を定めています。

リスク管理を推進するための具体的な実践計画としては、リスク管理計画を事業年度ごとに策定し、コンプライアンス委員会の審議を経た後、取締役会の承認を得ることとしております。アセット・マネジャーが管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、不動産投資リスク、財務リスク、事務リスク、システムリスク、法務リスク、レピュテーション・リスクを定義し、アセット・マネジャーとしてのリスク管理を適切に行なうこととしております。

また、投資運用業務の適正性を確保するために、投資運用業務に係る各業務については、STO事業部による自主点検を実施することとしております。

これに加えて、内部監査規程に基づく内部監査の実施により、その適正性についての検証を行なうこととしております。

(ハ) 利害関係者取引について

利害関係者取引については、利害関係者取引規程の定めに従い行なうこととしております。利害関係者との取引を行おうとする場合、事前検証の観点から、コンプライアンス・オフィサーに起案書を上程することとしております。その後、コンプライアンス委員会、投資委員会の承認を経て、承認された内容を取締役に報告することとしております。

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

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

第2【信託財産の経理状況】

本信託財産の第1期の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2027年7月31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、各信託計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（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 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

① 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、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り、本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、当該保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結した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、取扱金融商品取引業者に対して申請を行い、取扱金融商品取引業者が「ibet for Fin」に当該申請に係るデジタル証券の移転情報を登録します（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取扱金融商品取引業者以外との売買及び口座移管はできません。）。なお、本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することはできませんが、当該移転情報の登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとなみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。具体的な手續は、以下のとおりです。なお、遺贈又は贈与に基づく譲渡についてはこの限りではありません。詳しくは取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

(イ) 本受益者から取扱金融商品取引業者への譲渡

取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者と本受益者との間で本受益権の譲渡についての約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求として、当該本受益権の受渡日に「ibet for Fin」に当該移転情報を登録します。当該移転情報の登録は、受渡日の午後3時までには実施します。なお、当該移転登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとなみなされます。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) 取扱金融商品取引業者から投資家への譲渡

取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」に情報が登録されていない投資家（以下「新規投資家」といいます。）が本受益権の取得申込を行う場合、本受益権の取得申込を行う当該新規投資家の属性等の確認をした上で、当該新規投資家との間で保護預り契約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ついて約定が成立した場合、当該約定が成立した新規投資家の投資家情報を、当該新規投資家の保有する本受益権に係るデジタル証券（「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デジタル証券をいいます。）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、必要に応じて、「ibet for Fin」上で、本受益権に対して、当該新規投資家の名義登録を行います。

取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者と投資家との間で本受益権の譲渡についての約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求として、当該本受益権の受渡日に当該本受益権に対する当該投資家の名義登録を実施するとともに、「ibet for Fin」に当該移転情報を登録します。当該移転情報の登録は、受渡日の午後3時までには実施します。なお、当該移転登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとなみなされます。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。

② 受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

取扱場所	株式会社SMB C信託銀行 本店 東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	株式会社SMB C信託銀行 東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「ibet for Fin」の利用に伴う別途の報酬及び手数料は設定されておらず、受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。なお、受託者は、BOOSTRYに対し、E-Primeの利用料（なお、「ibet for Fin」の利用料は、E-Primeの利用料に含まれています。）として、本信託財産より以下の金額を支払います。 年間金1,200千円（税込金1,320千円）

<受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）>

本受益者は、2027年7月31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を初回とする各決算発表日の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定期間（以下、本「<受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）>」において「売却申込可能期間」といいます。）、取扱金融商品取引業者に対し、1口当たりNAV等を基準に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。この場合、取扱金融商品取引業者は、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は、当該売却申込み及び買付申込みそれぞれに係る口数の照合を行い、うち一致する口数についてのみ、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ます。したがって、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。加えて、売却申込可能期間においては、その日ごとに、上記の売却申込みの受付を終了した後、取扱金融商品取引業者を相手方とする売却の申込みを受け付ける場合がありますが、かかる方法による売却申込みの金額が取扱金融商品取引業者の定める基準額を超える場合など、取扱金融商品取引業者の裁量に基づく判断によりかかる方法による売却を実施しない場合もあることから、かかる方法による売却の機会が保証されているものではありません。譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

なお、アセット・マネジャーにおける開示及び通知に基づき取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（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。）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、アセット・マネジャーの変更が決定された場合、及びアセット・マネジャーにより本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が取引価格を算出する期間中は、取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。また、各信託計算期間において本件不動産受益権の売却が公表された場合には、取扱金融商品取引業者は、売却申込可能期間であっても、当該公表時点から一定の期間、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の受け付けを停止する可能性があります。詳しくは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等の譲渡手続について＞

- 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、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取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

ただし、信託終了日の9営業日前の日（同日を含みます。）以降は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、本受益者は、信託終了日の7営業日前の日（同日を含みます。）以降は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継並びに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。）を行うことはできません。ただし、本受益権の償還に際し、業務規程に基づき、取扱金融商品取引業者が本受益者から本受益権を買取する場合の本受益権の譲渡に係る約定及び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。

2 本受益者に対する特典

前記「第1 信託財産の状況 3 信託の仕組み （2） 受益権 ⑪ 本受益者に対する特典について」をご参照ください。

3 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

取扱金融商品取引業者以外の本受益者は、遺贈又は贈与に基づく場合を除き、本受益権を取扱金融商品取引業者を介さずに取扱金融商品取引業者以外の者に譲渡することはできません。本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「ibet for Fin」を介して譲渡することにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。受託者の承諾は、「ibet for Fin」を介した譲渡の記録のみによって行われます。

4 その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

前記「1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載のとおり、本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「ibet for Fin」の利用に伴う別途の報酬及び手数料は設定されておらず、受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。

第4【その他】

該当事項はありません。

第三部【受託者、委託者及び関係法人の情報】

第1【受託者の状況】

1【受託者の概況】

(1) 資本金の額等

① 株式の総数及び資本金の額（2026年3月31日現在）

資本金 87,550百万円
発行可能株式総数
普通株式 3,500,000株
無議決権株式 1,000,000株
発行済株式の総数

普通株式 3,418,000株
無議決権株式 900,000株

② 過去5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

(2) 受託者の機構

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

取締役会

受託者の取締役会は、取締役12名（うち、2名は社外取締役）で構成されています。社外取締役に、コーポレートガバナンスに精通した専門家を迎え、受託者の業務の適正を確保するため、外部の立場から必要な助言、提言を受けています。また、SMB Cグループの一員として、グループ経営上の連携を確保する観点から、SMB Cグループからも非常勤取締役を迎えています。取締役の任期は、経営環境の変化に迅速に対応し、職務執行の成果を毎年評価できるよう、1年としています。受託者は、2021年度に、①取締役会の構成、②取締役会の役割、③取締役会の運営、④社外役員へのサポート体制の4項目について取締役会の実効性評価を実施しました。実効性評価の結果を踏まえ、議論の活性化のための十分な時間の確保、社外役員へのサポート体制の充実など取締役会運営の向上に努めており、今後も更なる実効性の向上に取り組んでいきます。

監査役及び監査役会

受託者の監査役会は、監査役4名で構成され、うち2名が社外監査役です。社外監査役は、銀行業務やリスクマネジメント業務などに長年従事してきた専門家です。社内監査役のうち1名は、SMB Cグループから迎えています。監査役会は、代表取締役と定期的に会合をもち、会社が対処すべき課題、監査役監査の環境整備の状況、監査上の重要課題などについて意見を交換し、併せて必要と判断される措置の要請を行います。監査役は、取締役の職務の執行の監査について、的確、公正かつ効率的に遂行しており、受託者の経営に対する監督機能は十分に果たされています。

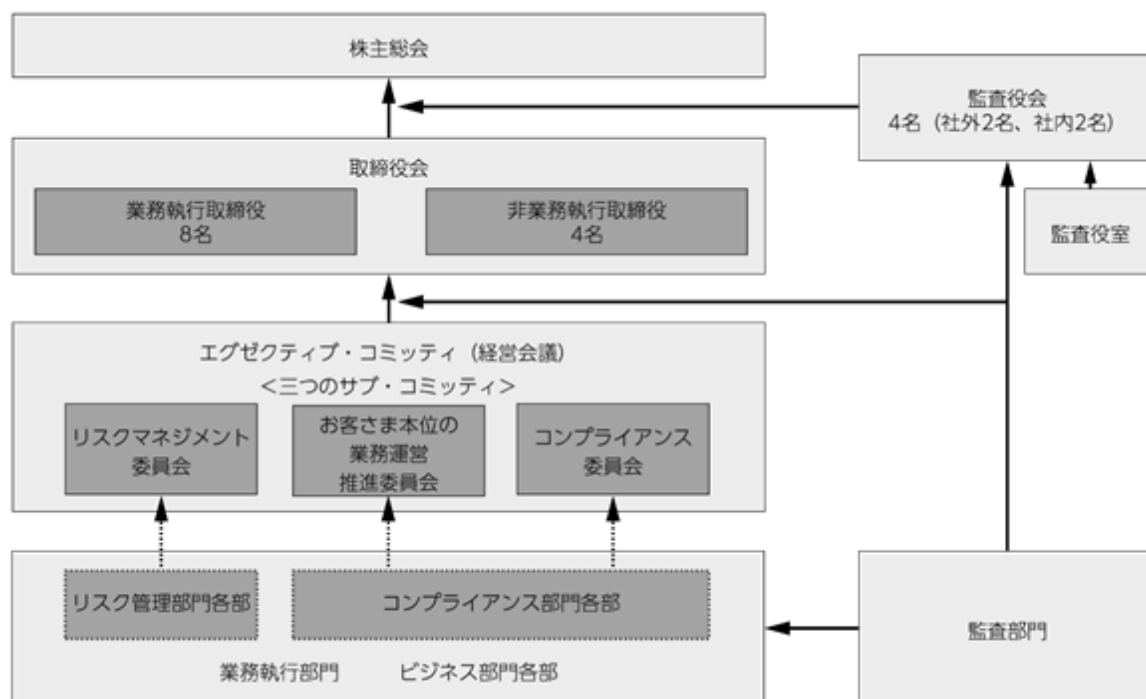
エグゼクティブ・コミッティ

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

経営管理体制

受託者の経営管理の仕組みは次のとおりです。

(2026年4月1日現在)



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

2【事業の内容及び営業の概況】

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

2026年3月末日現在、受託者が受託する信託財産は、以下のとおりです。

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

3【経理の状況】

I. 2025年3月期の経理の状況

1. 受託者の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しておりますが、資産及び負債の分類並びに収益及び費用の分類は、「銀行法施行規則」（昭和57年大蔵省令第10号）に準拠しております。
2. 財務諸表その他の事項の金額については、百万円未満を切り捨てて表示しております。
3. 受託者は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）及び当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人の監査証明を受けております。
4. 受託者は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。
5. 受託者は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みとして、具体的には、一般社団法人全国銀行協会及び一般社団法人信託協会等の関係諸団体へ加入し情報収集を図るとともに、各種団体の行う研修に参加するなど、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更についての的確に対応するための体制を整備しております。

1 財務諸表等

(1) 財務諸表

① 貸借対照表

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

② 損益計算書

(単位：百万円)

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

③ 株主資本等変動計算書

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

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

	評価・換算差額等			純資産 合計
	その他有価 証券評価差 額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△1,617	△1,475	△3,093	143,395
当期変動額				
当期純利益				25,738
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	155	9,397	9,552	9,552
当期変動額合計	155	9,397	9,552	35,291
当期末残高	△1,461	7,921	6,459	178,686

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

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

	評価・換算差額等			純資産 合計
	その他有価 証券評価差 額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△1,461	7,921	6,459	178,686
当期変動額				
当期純利益				22,276
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△1,512	△1,259	△2,772	△2,772
当期変動額合計	△1,512	△1,259	△2,772	19,504
当期末残高	△2,974	6,661	3,687	198,190

④ キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	32,966	29,496
減価償却費	2,383	3,142
減損損失	1	159
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,059	26
賞与引当金の増減額 (△は減少)	731	△13
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△2	40
睡眠預金払戻損失引当金の増減額 (△は減少)	98	△41
前払年金費用の増減額 (△は増加)	381	△191
資金運用収益	△73,698	△68,337
資金調達費用	40,982	46,231
有価証券関係損益 (△)	337	△112
為替差損益 (△は益)	624	95
有形固定資産処分損益 (△は益)	1	0
無形固定資産処分損益 (△は益)	86	15
貸出金の純増 (△) 減	△149,354	527,344
預金の純増減 (△)	356,645	73,589
有利息預け金の純増 (△) 減	△26,174	△121,632
コールローン等の純増 (△) 減	8,205	2,920
コールマネー等の純増減 (△)	△178	30,000
買入金銭債権の純増 (△) 減	2,170	—
債券貸借取引受入担保金の純増減 (△)	5,607	△9,018
外国為替 (資産) の純増 (△) 減	△14,029	12,796
外国為替 (負債) の純増減 (△)	446	△164
未収信託報酬の純増 (△) 減	△182	△454
信託勘定借の純増減 (△)	△58,984	△4,192
資金運用による収入	68,268	66,508
資金調達による支出	△32,666	△50,878
その他	19,934	10,766
小計	183,544	548,099
法人税等の支払額	△6,363	△9,833
法人税等の還付額	580	284
営業活動によるキャッシュ・フロー	177,761	538,549

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
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	△68,476	△42,591
有価証券の売却による収入	—	12,478
有価証券の償還による収入	5,298	2,613
有形固定資産の取得による支出	△251	△307
無形固定資産の取得による支出	△5,691	△6,620
資産除去債務履行による支出	△14	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△69,135	△34,427
財務活動によるキャッシュ・フロー		
リース債務の返済による支出	△8	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8	△8
現金及び現金同等物に係る換算差額	132	△12
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	108,750	504,100
現金及び現金同等物の期首残高	1,514,936	1,623,686
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,623,686	※ 2,127,787

注記事項

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

有価証券の評価は、満期保有目的の債券については移動平均法による償却原価法（定額法）、その他有価証券については時価法（売却原価は移動平均法により算定）、ただし市場価格のない組合出資金等については主に移動平均法による原価法により行っております。

なお、その他有価証券の評価差額については、全部純資産直入法により処理しております。

2. デリバティブ取引の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引の評価は、時価法により行っております。

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

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

有形固定資産は、定額法を採用しております。また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3年～20年
その他	3年～20年

(2) 無形固定資産

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る「有形固定資産」中のリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法により償却しております。

4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建資産及び負債は、決算日の為替相場による円換算額を付しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

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

上記以外の債権については、主として今後1年間の予想損失額又は今後3年間の予想損失額を見込んで計上しており、予想損失額は、1年間又は3年間の貸倒実績又は倒産実績を基礎とした貸倒実績率又は倒産確率の過去の一定期間における平均値に基づき損失率を

求め、これに将来見込み等必要な修正を加えて算定しております。

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

すべての債権は、自己査定基準に基づき、営業部門等の第一次査定部署が資産査定を実施し、当該部署から独立した審査部が査定結果を審査したうえで、資産監査部署が査定結果を監査しております。

なお、破綻先及び実質破綻先に対する担保・保証付債権等については、債権額から担保の評価額及び保証による回収が可能と認められる額を控除した残額を取立不能見込額として債権額から直接減額しており、その金額は348百万円（前事業年度末は349百万円）であります。

(2) 賞与引当金

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

(3) 役員賞与引当金

役員賞与引当金は、役員（執行役員を含む、以下同じ）への賞与の支払いに備えるため、役員に対する賞与の支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

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

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

数理計算上の差異： 各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数
（11年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から損益処理

(5) 睡眠預金払戻損失引当金

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

6. 収益の計上基準

(1) 収益の認識方法

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

(2) 主な取引における収益の認識

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

信託報酬には、主に委託者から信託された財産の管理、運用業務に係るサービスの対価として受領する手数料が含まれており、信託設定時点、又はサービスが提供されている期間にわたり収益を認識しております。

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

投資信託関連業務収益には、主に投資信託の販売及び記録管理等の事務処理に係る手数料が含まれており、顧客との取引日の時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり収益を認識しております。

生損保関連業務収益には、保険商品の販売に係る代理店手数料が含まれており、顧客との取引日の時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり収益を認識しております。

不動産関連業務収益には、主に不動産等の媒介に係るサービスの対価として受領する手数料が含まれており、原則として対象不動産の売買契約締結時に収益を認識しております。

7. ヘッジ会計の方法

金利リスク・ヘッジ

金融資産・負債から生じる金利リスクに対するヘッジ会計の方法として、「銀行業における金融商品会計基準適用に関する会計上及び監査上の取扱い」（日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第24号 2022年3月17日）に規定する繰延ヘッジを適用しております。当該ヘッジについては、金利インデックス及び一定の金利改定期間ごとにグルーピングしてヘッジ対象を識別し、金利スワップ取引をヘッジ手段として指定しております。ヘッジ有効性評価の方法については、ヘッジ対象とヘッジ手段に関する重要な条件がほぼ同一となるようなヘッジ指定を行っているため、高い有効性があるとみなしており、これをもって有効性の判定に代えております。

個別ヘッジについても、当該個別ヘッジに係る有効性の評価をしております。

8. グループ通算制度の適用

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

9. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲は、現金、無利息預け金及び日本銀行への預け金であります。

(重要な会計上の見積り)

1. 貸倒引当金

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

- ・債務者区分ごとに貸倒実績率又は倒産確率の過去の一定期間における平均値に基づき予想損失額を見込んで計上
- ・過去実績や個社の債務者区分に反映しきれない、特定のポートフォリオにおける蓋然性の高い将来の見通しに基づく予想損失については、総合的な判断を踏まえて必要と認められる金額を計上

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

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

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

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

3. 退職給付費用及び退職給付債務

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

4. 繰延税金資産

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

(会計方針の変更)

法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準の適用

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下、「法人税等会計基準」という。）を当事業年度の期首から適用しております。法人税等の計上区分に関する改正については、法人税等会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更に伴う財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

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

(3) 当該会計基準等の適用による影響

当該会計基準等の適用による影響は、評価中であります。

(貸借対照表関係)

- ※1. 銀行法及び金融機能の再生のための緊急措置に関する法律に基づく債権は次のとおりであります。なお、債権は、貸借対照表の「有価証券」中の社債（その元本の償還及び利息の支払の全部又は一部について保証しているものであって、当該社債の発行が有価証券の私募（金融商品取引法第2条第3項）によるものに限る。）、貸出金、外国為替、「その他資産」中の未収利息及び仮払金並びに支払承諾見返の各勘定に計上されるもの並びに注記されている有価証券の貸付けを行っている場合のその有価証券（使用貸借又は貸貸借契約によるものに限る。）であります。

	前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
破産更生債権及びこれらに準ずる債権額	一百万円	一百万円
危険債権額	158百万円	152百万円
要管理債権額	一百万円	一百万円
三月以上延滞債権額	一百万円	一百万円
貸出条件緩和債権額	一百万円	一百万円
小計額	158百万円	152百万円
正常債権額	2,228,310百万円	1,693,545百万円
合計額	2,228,469百万円	1,693,698百万円

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

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

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

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

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

なお、上記債権額は、貸倒引当金控除前の金額であります。

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

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

※ 3. 担保に供している資産は次のとおりであります。

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

上記のほか、為替決済等の取引の担保として、次のものを差し入れております。

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

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

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

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

	前事業年度 (2024年 3 月 31 日現在)	当事業年度 (2025年 3 月 31 日現在)
融資未実行残高	261,816百万円	262,886百万円
うち原契約期間が 1 年以内の もの又は任意の時期に無条件 で取消可能なもの	221,444百万円	233,656百万円

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

※ 5. 有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。

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

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

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

※ 7. 関係会社に対する金銭債権総額は次のとおりであります。

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

※ 8. 関係会社に対する金銭債務総額は次のとおりであります。

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

(損益計算書関係)

※ 1. 関係会社との取引による収益

	前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月 31 日)	当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月 31 日)
資金運用収益	20,485百万円	15,075百万円
信託報酬	486百万円	470百万円
役務取引等収益	7百万円	14百万円
その他経常収益	－百万円	2百万円

※ 2. 関係会社との取引による費用

	前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月 31 日)	当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月 31 日)
資金調達費用	△11百万円	1,087百万円
役務取引等費用	4,987百万円	3,613百万円
営業経費	2,351百万円	2,161百万円

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

	前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月 31 日)	当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月 31 日)
給料・報酬	14,406百万円	15,907百万円
委託費	6,109百万円	6,020百万円
減価償却費	2,383百万円	3,142百万円

※ 4. 減損損失

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

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

地域	用途	種類	減損損失額
—	—	ソフトウェア	1

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

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

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

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

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

発行済株式の種類及び総数に関する事項

（単位：千株）

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

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

発行済株式の種類及び総数に関する事項

（単位：千株）

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

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
現金預け金勘定	1,839,838百万円	2,465,571百万円
日本銀行への預け金を除く有利息預け金	△216,151百万円	△337,784百万円
現金及び現金同等物	1,623,686百万円	2,127,787百万円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(1) 借手側

① リース資産の内容

(ア)有形固定資産

車両であります。

② リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

(1) 借手側

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

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

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

① 金融資産

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

② 金融負債

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

③ デリバティブ取引

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

① 信用リスクの管理

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

(ア)信用リスクの管理体制

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

(イ)信用リスクの管理方法

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

・自己資本の範囲内での適切なコントロール

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

・集中リスクの抑制

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

・問題債権の発生の抑制・圧縮

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

② 市場リスク・流動性リスクの管理

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

(ア)市場リスク・流動性リスクの管理体制

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

(イ)市場リスク・流動性リスクの管理方法

・市場リスクの管理

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

・市場リスクに係る定量的情報

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

・流動性リスクの管理

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

資金ギャップとは運用期間と調達期間のミスマッチから発生する、今後必要となる資金調達額であり、ギャップの管理を行うことで、短期の資金調達に過度に依存することを回避することを目的としており、リスク統括部が流動性リスクに係る管理部署としてモニタリングを行い、定期的にエグゼクティブ・コミッティ及びALM委員会等に報告を行っております。また、業務計画の策定・運営等に際しては、市場環境の悪化、邦銀の信用力低下、システムトラブル、風評リスクの高まり、その他受託者内外の諸要因による預金の大量流出を想定したストレス

テストを実施して、流動性リスク顕在化時の資金繰りへの影響を分析しております。加えて、コンティンジェンシー・プランとして、緊急時のアクションプランを取り纏めております。以上のモニタリングによる管理のほか、流動性補完体制として、親会社である株式会社三井住友銀行からの資金調達枠を確保しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

前事業年度（2024年3月31日現在）

（単位：百万円）

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

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

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

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

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

当事業年度（2025年3月31日現在）

（単位：百万円）

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

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

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

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

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

(2) 時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

コールローン、外国為替、コールマネー、債券貸借取引受入担保金、信託勘定借は、短期間で決済されるものが大半を占めており、時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

前事業年度（2024年3月31日現在）

（単位：百万円）

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

(*) 貸出金に対応する一般貸倒引当金及び個別貸倒引当金を控除しております。なお、現金預け金に対する貸倒引当金につきましては、重要性が乏しいため、貸借対照表計上額から直接減額しております。

当事業年度（2025年3月31日現在）

（単位：百万円）

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

(*) 貸出金に対応する一般貸倒引当金及び個別貸倒引当金を控除しております。なお、現金預け金に対する貸倒引当金につきましては、重要性が乏しいため、貸借対照表計上額から直接減額しております。

(注1) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

資 産

現金預け金

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

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

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

有価証券

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

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

貸出金

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

これらの取引につきましては、レベル3に分類しております。

負 債

預金

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

これらの取引につきましては、レベル2に分類しております。

デリバティブ取引

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

（注2）時価をもって貸借対照表価額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報

（1）重要な観察できないインプットに関する定量的情報

前事業年度（2024年3月31日現在）

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

当事業年度（2025年3月31日現在）

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

（2）期首残高から期末残高への調整表、当期の損益に認識した評価損益

デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で0円となることから、注記を省略しております。

（3）時価の評価プロセスの説明

受託者は、時価算定統括部署にて時価の算定に関する方針、及び手続を定めており、これに沿って時価を算定しております。算定された時価は、独立した検証部署にて、時価の算定に用いられた時価評価モデル及びインプットの妥当性並びに時価のレベルの分類の適切性を検証しております。

時価評価モデルには、観察可能なデータを可能な限り活用しております。なお、第三者から入手した相場価格を利用する場合においては、時価評価に使用するインプットを用いて、受託者にて再計算した結果と比較等を行い、価格の妥当性を検証しております。

（4）重要な観察できないインプットを変化させた場合の時価に対する影響に関する説明

ボラティリティ

ボラティリティは、インプットや市場価格が、一定期間が経過した後どの程度変化すると予想されるかを示す指標です。ボラティリティは、過去の実績値又は第三者から提供された情報、並びにその他の分析手法に基づいて推計されており、主に、金利や外国為替相場等の水準の潜在的な変動を参照しているデリバティブの評価に用いられています。一般的に、ボラティリティの大幅な上昇（低下）は、時価の著しい上昇（下落）を生じさせます。

(注3) 組合出資金等の貸借対照表計上額は次のとおりであり、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項に従い、金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項で開示している計表中の「有価証券」には含めておりません。

(単位：百万円)

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

(注4) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額
前事業年度 (2024年3月31日現在)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預け金	1,683,199	152,685	—	739	—
コールローン	53,765	—	—	—	—
有価証券	916	24,607	199,498	38,847	9,559
満期保有目的の債券	—	15,898	196,015	—	—
その他有価証券のうち 満期があるもの	916	8,709	3,483	38,847	9,559
貸出金 (*)	788,644	323,300	239,522	473,143	184,995
外国為替	31,536	—	—	—	—
合計	2,558,061	500,593	439,020	512,730	194,555

(*) 貸出金のうち、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等、償還予定額が見込めないもの158百万円、期間の定めのないもの203,746百万円は含めておりません。

当事業年度 (2025年3月31日現在)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預け金	2,200,657	186,698	74,865	37	—
コールローン	50,844	—	—	—	—
有価証券	790	171,152	94,636	38,094	8,848
満期保有目的の債券	—	161,484	90,747	—	—
その他有価証券のうち 満期があるもの	790	9,668	3,889	38,094	8,848
貸出金 (*)	182,065	246,559	512,235	351,921	145,917
外国為替	18,739	—	—	—	—
合計	2,453,098	604,410	681,736	390,053	154,765

(*) 貸出金のうち、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等、償還予定額が見込めないもの152百万円、期間の定めのないもの247,134百万円は含めておりません。

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

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預金 (*)	3,593,950	18,707	13,670	10,395	—
コールマネー	450,000	—	—	—	—
債券貸借取引受入担保金	73,187	—	—	—	—
外国為替	1,664	—	—	—	—
信託勘定借	77,434	—	—	—	—
合計	4,196,236	18,707	13,670	10,395	—

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

当事業年度 (2025年3月31日現在)

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預金 (*)	3,676,535	17,532	7,476	8,769	—
コールマネー	480,000	—	—	—	—
債券貸借取引受入担保金	64,168	—	—	—	—
外国為替	1,500	—	—	—	—
信託勘定借	73,241	—	—	—	—
合計	4,295,445	17,532	7,476	8,769	—

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

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前事業年度 (2024年3月31日現在)

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

当事業年度 (2025年3月31日現在)

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

2. その他有価証券

前事業年度（2024年3月31日現在）

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

当事業年度（2025年3月31日現在）

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

3. 事業年度中に売却した満期保有目的の債券

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

4. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
債券	12,478	—	△496
地方債	12,478	—	△496
社債	—	—	—
その他	—	—	—
合計	12,478	—	△496

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

5. 保有目的を変更した有価証券

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

6. 減損処理を行った有価証券

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

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

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

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

(金銭の信託関係)
該当ありません。

(その他有価証券評価差額金)

貸借対照表に計上されている「その他有価証券評価差額金」の内訳は、次のとおりであります。

前事業年度（2024年3月31日現在）

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

当事業年度（2025年3月31日現在）

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

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

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

(1) 通貨関連取引

前事業年度（2024年3月31日現在）

区分	種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
店頭	為替予約				
	売建	379,522	—	△35	△35
	買建	382,216	—	1,708	1,708
	通貨オプション				
	売建	98,944	13,146	△910	373
	買建	98,944	13,146	911	△222
合計		———	———	1,673	1,824

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

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

当事業年度（2025年3月31日現在）

区分	種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
店頭	為替予約				
	売建	489,605	—	29	29
	買建	489,878	—	△696	△696
	通貨オプション				
	売建	96,500	11,988	△1,017	172
	買建	96,500	11,988	1,017	44
合計		———	———	△667	△449

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

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

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

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

(1) 金利関連取引

前事業年度（2024年3月31日現在）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)
原則的 処理方法	金利スワップ				
	受取固定・支払変動	預け金 貸出金	298,271	144,101	△3,800
	受取変動・支払固定	コールローン その他有価証券 貸出金	449,776	443,777	20,652
合計		—	—	—	16,851

（注）主として「銀行業における金融商品会計基準適用に関する会計上及び監査上の取扱い」（日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第24号 2022年3月17日）に基づき、繰延ヘッジによっております。

当事業年度（2025年3月31日現在）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)
原則的 処理方法	金利スワップ				
	受取固定・支払変動	預け金 貸出金	319,548	156,360	△46
	受取変動・支払固定	コールローン その他有価証券 貸出金	308,513	308,513	12,110
合計		—	—	—	12,063

（注）主として「銀行業における金融商品会計基準適用に関する会計上及び監査上の取扱い」（日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第24号 2022年3月17日）に基づき、繰延ヘッジによっております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
退職給付債務の期首残高	27,301	27,293
勤務費用	1,620	1,609
利息費用	255	335
数理計算上の差異の発生額	△1,084	△2,049
退職給付の支払額	△799	△563
過去勤務費用の発生額	—	—
退職給付債務の期末残高	27,293	26,627

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
年金資産の期首残高	24,325	25,424
期待運用収益	705	788
数理計算上の差異の発生額	△255	△748
事業主からの拠出額	1,448	1,932
退職給付の支払額	△799	△563
年金資産の期末残高	25,424	26,834

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

(単位:百万円)

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

(単位:百万円)

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

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
勤務費用	1,620	1,609
利息費用	255	335
期待運用収益	△705	△788
数理計算上の差異の費用処理額	410	335
過去勤務費用の費用処理額	248	248
その他（臨時に支払った割増退職金等）	31	—
確定給付制度に係る退職給付費用	1,861	1,741

(5) 年金資産に関する事項

① 年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

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

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

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

区分	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
割引率	1.2%	1.9%
長期期待運用収益率	2.9%	3.1%

3. 確定拠出制度

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当ありません。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当ありません。

(ストック・オプション等関係)

該当ありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

前事業年度 (2024年3月31日現在)		当事業年度 (2025年3月31日現在)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
税務上の繰越欠損金(注)	3,794百万円	税務上の繰越欠損金(注)	2,763百万円
減損損失	4,924	減損損失	3,691
貸倒引当金	319	貸倒引当金	337
その他有価証券評価差額金	601	その他有価証券評価差額金	1,369
その他	3,061	その他	3,129
繰延税金資産小計	12,701	繰延税金資産小計	11,291
税務上の繰越欠損金に係る 評価性引当額(注)	△3,051	税務上の繰越欠損金に係る 評価性引当額(注)	△1,912
将来減算一時差異等の合計 に係る評価性引当額	△945	将来減算一時差異等の合計 に係る評価性引当額	△877
評価性引当額小計	△3,997	評価性引当額小計	△2,789
繰延税金資産合計	8,704	繰延税金資産合計	8,501
繰延税金負債		繰延税金負債	
前払年金費用	△370	前払年金費用	△438
繰延ヘッジ損益	△4,143	繰延ヘッジ損益	△3,437
その他	△37	その他	△36
繰延税金負債合計	△4,550	繰延税金負債合計	△3,912
繰延税金資産(負債)の純額	4,153百万円	繰延税金資産(負債)の純額	4,589百万円

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前事業年度(2024年3月31日現在)

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (*)	—	—	105	—	969	2,718	3,794
評価性引当額	—	—	—	—	△652	△2,398	△3,051
繰延税金資産	—	—	105	—	317	319	742

(*) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当事業年度(2025年3月31日現在)

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (*)	—	—	—	526	618	1,619	2,763
評価性引当額	—	—	—	△152	△618	△1,141	△1,912
繰延税金資産	—	—	—	374	—	477	851

(*) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の原因となった主な項目別の内訳

前事業年度 (2024年3月31日現在)		当事業年度 (2025年3月31日現在)	
法定実効税率 (調整)	30.62%	法定実効税率 (調整)	30.62%
評価性引当額	△8.56%	評価性引当額	△4.50%
その他	△0.14%	賃上げ促進税制による 税額控除	△1.89%
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	21.92%	その他	0.25%
		税効果会計適用後の 法人税等の負担率	24.48%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律（令和7年法律第13号）」が2025年3月31日に成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する事業年度から「防衛特別法人税」の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の30.62%から、2026年4月1日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については31.52%となります。この税率変更により、当事業年度の繰延税金資産は33百万円増加し、その他有価証券評価差額金は40百万円増加し、繰延ヘッジ損益は103百万円減少し、法人税等調整額は96百万円減少しております。

4. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

受託者は、株式会社三井住友フィナンシャルグループを通算親会社とするグループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(持分法損益等)

該当ありません。

(企業結合等関係)

該当ありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

該当ありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
経常収益	122,754	124,735
うち信託報酬	5,081	6,224
うち役務取引等収益	28,716	24,583
為替業務	307	319
投資信託関連業務	7,354	8,558
生損保関連業務	2,290	2,053
不動産関連業務	16,833	11,507
その他	1,930	2,144

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

(セグメント情報等)

セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

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

それぞれの報告セグメントが担当する業務は以下のとおりであります。

個人金融部門：国内の個人を中心としたお客さまに対応した業務

ホールセール部門：国内の法人を中心とした不動産、証券代行等に対応した業務

その他本社：上記各部門に属さない業務等

2. 報告セグメントごとの利益又は損失の金額の算定方法

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

なお、資産につきましては、事業セグメント別の管理を行っておりません。

3. 報告セグメントごとの利益又は損失の金額に関する情報

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

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

（注）損失の場合には、金額頭部に△を付しております。

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

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

（注）損失の場合には、金額頭部に△を付しております。

4. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

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

（注） 損失の場合には、金額頭部に△を付しております。

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

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

（注） 損失の場合には、金額頭部に△を付しております。

関連情報

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1. サービスごとの情報

報告セグメントごとの情報と類似しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 経常収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

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

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

1. サービスごとの情報

報告セグメントごとの情報と類似しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 経常収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

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

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

固定資産の減損損失は、報告セグメントに配分しておりません。

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

固定資産の減損損失は、報告セグメントに配分しておりません。

報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

関連当事者情報

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1. 関連当事者との取引

関連当事者との取引について記載すべき重要なものではありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

親会社情報

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

株式会社三井住友銀行(非上場)

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 関連当事者との取引

関連当事者との取引について記載すべき重要なものではありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

親会社情報

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

株式会社三井住友銀行(非上場)

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	41,381円77銭	45,898円74銭
1株当たり当期純利益	5,960円68銭	5,158円98銭

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

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

		前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり当期純利益			
当期純利益	百万円	25,738	22,276
普通株主に帰属しない金額	百万円	—	—
普通株式に係る当期純利益	百万円	25,738	22,276
普通株式の期中平均株式数	千株	4,318	4,318

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

		前事業年度 (2024年3月31日現在)	当事業年度 (2025年3月31日現在)
純資産の部の合計額	百万円	178,686	198,190
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円	—	—
普通株式に係る期末の純資産額	百万円	178,686	198,190
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数	千株	4,318	4,318

(重要な後発事象)

重要な後発事象について記載すべきものではありません。

⑤附属明細表

有形固定資産等明細表

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減 価償却累 計額又は 償却累計 額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期 末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	1,761	189	(153) 155	1,794	968	117	826
リース資産	38	6	—	45	26	8	18
建設仮勘定	5	82	6	80	—	—	80
その他の有形固定 資産	1,686	100	(0) 24	1,763	1,238	144	525
有形固定資産計	3,491	378	(154) 186	3,683	2,233	270	1,450
無形固定資産							
ソフトウェア	34,465	6,620	(4) 497	40,588	26,292	2,872	14,296
無形固定資産計	34,465	6,620	(4) 497	40,588	26,292	2,872	14,296

(注) 1. 記載金額は、単位未満を切り捨てて表示しております。

2. 当期減少額欄の()内は減損損失額(内書き)であります。

社債明細表

該当ありません。

借入金等明細表

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
借入金	—	—	—	—
リース債務	22	20	1.18	2025年4月 ～2029年10月

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

2. リース債務の決算日後5年以内における返済額は次のとおりであります。

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
リース債務 (百万円)	7	7	3	1	0

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

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

引当金明細表

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	1,043	1,069	—	1,043	1,069
一般貸倒引当金	1,038	1,065	—	1,038	1,065
個別貸倒引当金	4	4	—	4	4
うち非居住者 向け債権分	—	—	—	—	—
賞与引当金	2,461	2,448	2,448	13	2,448
役員賞与引当金	141	182	133	7	182
睡眠預金払戻損失引当金	945	904	136	809	904

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

○ 未払法人税等

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
未払法人税等	6,562	2,987	6,562	—	2,987
未払法人税等	5,346	2,095	5,346	—	2,095
未払事業税	1,215	891	1,215	—	891

資産除去債務明細表

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

(2) 主な資産及び負債の内容

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

①資産の部

預け金	日本銀行への預け金2,120,152百万円、他の銀行への預け金342,105百万円であります。
その他の証券	外国証券8,765百万円、投資信託2,833百万円その他であります。
前払費用	営業経費819百万円であります。
未収収益	その他の役務収益4,788百万円、貸出金利息4,133百万円、金利スワップ受入利息4,125百万円その他であります。
その他の資産	保証金1,833百万円、仮払金372百万円その他であります。

②負債の部

その他の預金	外貨預金1,473,271百万円、非居住者円預金143,251百万円その他であります。
未払費用	預金利息9,731百万円、金利スワップ支払利息3,603百万円、営業経費3,578百万円その他であります。
前受収益	その他の役務収益2百万円であります。
その他の負債	未払金1,769百万円、仮受金879百万円、預金利子諸税預り金763百万円その他であります。

(3) その他

該当ありません。

独立監査人の監査報告書

2025年6月13日

株式会社SMB C信託銀行
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 秋 宗 勝 彦

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 大 森 敏 晃

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社SMB C信託銀行の2024年4月1日から2025年3月31日までの第40期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社SMB C信託銀行の2025年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は受託者（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
2. 上記の監査報告書は、「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第1 受託者の状況」に記載される「3 経理の状況 I. 2025年3月期の経理の状況」を対象としたものです。

Ⅱ．2026年3月期の経理の状況

- 1．受託者の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しておりますが、資産及び負債の分類並びに収益及び費用の分類は、「銀行法施行規則」（昭和57年大蔵省令第10号）に準拠しております。
- 2．財務諸表その他の事項の金額については、百万円未満を切り捨てて表示しております。
- 3．受託者は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）及び当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人の監査証明を受けております。
- 4．受託者は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。
- 5．受託者は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みとして、具体的には、一般社団法人全国銀行協会及び一般社団法人信託協会等の関係諸団体へ加入し情報収集を図るとともに、各種団体の行う研修に参加するなど、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更についての的確に対応するための体制を整備しております。

1 財務諸表等
(1) 財務諸表
① 貸借対照表

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

② 損益計算書

(単位：百万円)

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

③ 株主資本等変動計算書

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

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

	評価・換算差額等			純資産 合計
	その他有価 証券評価差 額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△1,461	7,921	6,459	178,686
当期変動額				
当期純利益				22,276
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△1,512	△1,259	△2,772	△2,772
当期変動額合計	△1,512	△1,259	△2,772	19,504
当期末残高	△2,974	6,661	3,687	198,190

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

（単位：百万円）

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

	評価・換算差額等			純資産 合計
	その他有価 証券評価差 額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△2,974	6,661	3,687	198,190
当期変動額				
当期純利益				26,412
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△5,617	4,617	△999	△999
当期変動額合計	△5,617	4,617	△999	25,413
当期末残高	△8,592	11,279	2,687	223,603

④ キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

注記事項

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

有価証券の評価は、満期保有目的の債券については移動平均法による償却原価法（定額法）、その他有価証券については時価法（売却原価は移動平均法により算定）、ただし市場価格のない組合出資金等については主に移動平均法による原価法により行っております。

なお、その他有価証券の評価差額については、全部純資産直入法により処理しております。

2. デリバティブ取引の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引の評価は、時価法により行っております。

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

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

有形固定資産は、定額法を採用しております。また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3年～20年
その他	3年～20年

(2) 無形固定資産

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る「有形固定資産」中のリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法により償却しております。

4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建資産及び負債は、決算日の為替相場による円換算額を付しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

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

上記以外の債権については、主として今後1年間の予想損失額又は今後3年間の予想損失額を見込んで計上しており、予想損失額は、1年間又は3年間の貸倒実績又は倒産実績を基礎とした貸倒実績率又は倒産確率の過去の一定期間における平均値に基づき損失率を

求め、これに将来見込み等必要な修正を加えて算定しております。

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

すべての債権は、自己査定基準に基づき、営業部門等の第一次査定部署が資産査定を実施し、当該部署から独立した審査部が査定結果を審査したうえで、資産監査部署が査定結果を監査しております。

なお、破綻先及び実質破綻先に対する担保・保証付債権等については、債権額から担保の評価額及び保証による回収が可能と認められる額を控除した残額を取立不能見込額として債権額から直接減額しており、その金額は347百万円（前事業年度末は348百万円）であります。

(2) 賞与引当金

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

(3) 役員賞与引当金

役員賞与引当金は、役員（執行役員を含む、以下同じ）への賞与の支払いに備えるため、役員に対する賞与の支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

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

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

数理計算上の差異： 各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数
（11年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から損益処理

(5) 睡眠預金払戻損失引当金

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

6. 収益の計上基準

(1) 収益の認識方法

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

(2) 主な取引における収益の認識

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

信託報酬には、主に委託者から信託された財産の管理、運用業務に係るサービスの対価として受領する手数料が含まれており、信託設定時点、又はサービスが提供されている期間にわたり収益を認識しております。

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

投資信託関連業務収益には、主に投資信託の販売及び記録管理等の事務処理に係る手数料が含まれており、顧客との取引日の時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり収益を認識しております。

生損保関連業務収益には、保険商品の販売に係る代理店手数料が含まれており、顧客との取引日の時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり収益を認識しております。

不動産関連業務収益には、主に不動産等の媒介に係るサービスの対価として受領する手数料が含まれており、原則として対象不動産の売買契約締結時に収益を認識しております。

7. ヘッジ会計の方法

金利リスク・ヘッジ

金融資産・負債から生じる金利リスクに対するヘッジ会計の方法として、「銀行業における金融商品会計基準適用に関する会計上及び監査上の取扱い」（日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第24号 2022年3月17日）に規定する繰延ヘッジを適用しております。当該ヘッジについては、金利インデックス及び一定の金利改定期間ごとにグルーピングしてヘッジ対象を識別し、金利スワップ取引をヘッジ手段として指定しております。ヘッジ有効性評価の方法については、ヘッジ対象とヘッジ手段に関する重要な条件がほぼ同一となるようなヘッジ指定を行っているため、高い有効性があるとみなしており、これをもって有効性の判定に代えております。

個別ヘッジについても、当該個別ヘッジに係る有効性の評価をしております。

8. グループ通算制度の適用

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

9. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲は、現金、無利息預け金及び日本銀行への預け金であります。

(重要な会計上の見積り)

1. 貸倒引当金

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

- ・債務者区分ごとに貸倒実績率又は倒産確率の過去の一定期間における平均値に基づき予想損失額を見込んで計上
- ・過去実績や個社の債務者区分に反映しきれない、特定のポートフォリオにおける蓋然性の高い将来の見通しに基づく予想損失については、総合的な判断を踏まえて必要と認められる金額を計上

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

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

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

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

3. 退職給付費用及び退職給付債務

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

4. 繰延税金資産

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

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

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

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

(3) 当該会計基準等の適用による影響

当該会計基準等の適用による影響は、評価中であります。

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

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

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

(貸借対照表関係)

- ※1. 銀行法及び金融機能の再生のための緊急措置に関する法律に基づく債権は次のとおりであります。なお、債権は、貸借対照表の「有価証券」中の社債（その元本の償還及び利息の支払の全部又は一部について保証しているものであって、当該社債の発行が有価証券の私募（金融商品取引法第2条第3項）によるものに限る。）、貸出金、外国為替、「その他資産」中の未収利息及び仮払金並びに支払承諾見返の各勘定に計上されるもの並びに注記されている有価証券の貸付けを行っている場合のその有価証券（使用貸借又は貸貸借契約によるものに限る。）であります。

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
破産更生債権及びこれらに準ずる債権額	一百万円	一百万円
危険債権額	152百万円	16百万円
要管理債権額	一百万円	一百万円
三月以上延滞債権額	一百万円	一百万円
貸出条件緩和債権額	一百万円	一百万円
小計額	152百万円	16百万円
正常債権額	1,693,545百万円	1,734,787百万円
合計額	1,693,698百万円	1,734,804百万円

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

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

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

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

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

なお、上記債権額は、貸倒引当金控除前の金額であります。

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

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

※3. 担保に供している資産は次のとおりであります。

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

上記のほか、為替決済等の取引の担保として、次のものを差し入れております。

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

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

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

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

	前事業年度 (2025年3月31日現在)	当事業年度 (2026年3月31日現在)
融資未実行残高	262,886百万円	280,002百万円
うち原契約期間が1年以内のもの		
の又は任意の時期に無条件で取消可能なもの	233,656百万円	257,012百万円

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

※5. 有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。

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

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

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

※7. 関係会社に対する金銭債権総額は次のとおりであります。

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

※8. 関係会社に対する金銭債務総額は次のとおりであります。

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

(損益計算書関係)

※1. 関係会社との取引による収益

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

※2. 関係会社との取引による費用

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

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

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

※ 4. 減損損失

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

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

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

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

（単位：百万円）

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

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

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

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

発行済株式の種類及び総数に関する事項

(単位：千株)

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

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

発行済株式の種類及び総数に関する事項

(単位：千株)

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

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(1) 借手側

① リース資産の内容

(ア)有形固定資産

車両であります。

② リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

(1) 借手側

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

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

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

① 金融資産

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

② 金融負債

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

③ デリバティブ取引

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

① 信用リスクの管理

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

(ア)信用リスクの管理体制

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

(イ)信用リスクの管理方法

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

・自己資本の範囲内での適切なコントロール

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

・集中リスクの抑制

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

・問題債権の発生抑制・圧縮

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

② 市場リスク・流動性リスクの管理

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

(ア)市場リスク・流動性リスクの管理体制

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

(イ)市場リスク・流動性リスクの管理方法

・市場リスクの管理

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

・市場リスクに係る定量的情報

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

- ・流動性リスクの管理

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

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

（単位：百万円）

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

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

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

(*2) ヘッジ会計を適用している取引となります。

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

当事業年度（2026年3月31日現在）

（単位：百万円）

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

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

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

(*2) ヘッジ会計を適用している取引となります。

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

(2) 時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

コールローン、外国為替、コールマネー、債券貸借取引受入担保金、信託勘定借は、短期間で決済されるものが大半を占めており、時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

前事業年度（2025年3月31日現在）

（単位：百万円）

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

(*) 貸出金に対応する一般貸倒引当金及び個別貸倒引当金を控除しております。なお、現金預け金に対する貸倒引当金につきましては、重要性が乏しいため、貸借対照表計上額から直接減額しております。

当事業年度（2026年3月31日現在）

（単位：百万円）

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

(*) 貸出金に対応する一般貸倒引当金及び個別貸倒引当金を控除しております。なお、現金預け金に対する貸倒引当金につきましては、重要性が乏しいため、貸借対照表計上額から直接減額しております。

(注1) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

資 産

現金預け金

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

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

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

有価証券

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

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

貸出金

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

これらの取引につきましては、レベル3に分類しております。

負 債

預金

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

これらの取引につきましては、レベル2に分類しております。

デリバティブ取引

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

（注2）時価をもって貸借対照表価額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報

（1）重要な観察できないインプットに関する定量的情報

前事業年度（2025年3月31日現在）

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

当事業年度（2026年3月31日現在）

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

（2）期首残高から期末残高への調整表、当期の損益に認識した評価損益

デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で0円となることから、注記を省略しております。

（3）時価の評価プロセスの説明

受託者は、時価算定統括部署にて時価の算定に関する方針、及び手続を定めており、これに沿って時価を算定しております。算定された時価は、独立した検証部署にて、時価の算定に用いられた時価評価モデル及びインプットの妥当性並びに時価のレベルの分類の適切性を検証しております。

時価評価モデルには、観察可能なデータを可能な限り活用しております。なお、第三者から入手した相場価格を利用する場合においては、時価評価に使用するインプットを用いて、受託者にて再計算した結果と比較等を行い、価格の妥当性を検証しております。

（4）重要な観察できないインプットを変化させた場合の時価に対する影響に関する説明 ボラティリティ

ボラティリティは、インプットや市場価格が、一定期間が経過した後どの程度変化すると予想されるかを示す指標です。ボラティリティは、過去の実績値又は第三者から提供された情報、並びにその他の分析手法に基づいて推計されており、主に、金利や外国為替相場等の水準の潜在的な変動を参照しているデリバティブの評価に用いられています。一般的に、ボラティリティの大幅な上昇（低下）は、時価の著しい上昇（下落）を生じさせます。

(注3) 組合出資金等の貸借対照表計上額は次のとおりであり、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項に従い、金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項で開示している計表中の「有価証券」には含めておりません。

(単位：百万円)

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

(注4) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額
前事業年度 (2025年3月31日現在)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預け金	2,200,657	186,698	74,865	37	—
コールローン	50,844	—	—	—	—
有価証券	790	171,152	94,636	38,094	8,848
満期保有目的の債券	—	161,484	90,747	—	—
其他有価証券のうち 満期があるもの	790	9,668	3,889	38,094	8,848
貸出金 (*)	182,065	246,559	512,235	351,921	145,917
外国為替	18,739	—	—	—	—
合計	2,453,098	604,410	681,736	390,053	154,765

(*) 貸出金のうち、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等、償還予定額が見込めないもの152百万円、期間の定めのないもの247,134百万円は含めておりません。

当事業年度 (2026年3月31日現在)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預け金	2,328,785	239,835	111,175	119,917	—
コールローン	69,185	—	—	—	—
有価証券	23,591	239,820	249,166	234,516	78,074
満期保有目的の債券	15,898	237,015	245,818	—	69,871
其他有価証券のうち 満期があるもの	7,693	2,805	3,348	234,516	8,202
貸出金 (*)	197,729	195,156	585,179	330,505	144,969
外国為替	23,454	—	—	—	—
合計	2,642,747	674,811	945,522	684,939	223,044

(*) 貸出金のうち、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等、償還予定額が見込めないもの16百万円、期間の定めのないもの264,058百万円は含めておりません。

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

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預金 (*)	3,676,535	17,532	7,476	8,769	—
コールマネー	480,000	—	—	—	—
債券貸借取引受入担保金	64,168	—	—	—	—
外国為替	1,500	—	—	—	—
信託勘定借	73,241	—	—	—	—
合計	4,295,445	17,532	7,476	8,769	—

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

当事業年度 (2026年3月31日現在)

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超 3年以内	3年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
預金 (*)	3,869,159	15,062	4,761	11,746	—
コールマネー	750,000	—	—	—	—
債券貸借取引受入担保金	346,130	—	—	—	—
外国為替	2,017	—	—	—	—
信託勘定借	188,348	—	—	—	—
合計	5,155,656	15,062	4,761	11,746	—

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

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前事業年度 (2025年3月31日現在)

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

当事業年度 (2026年3月31日現在)

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

2. その他有価証券

前事業年度（2025年3月31日現在）

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

当事業年度（2026年3月31日現在）

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

3. 事業年度中に売却した満期保有目的の債券

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

該当ありません。

4. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
債券	2,873	—	△321
国債	—	—	—
地方債	2,873	—	△321
社債	—	—	—
合計	2,873	—	△321

5. 保有目的を変更した有価証券

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

該当ありません。

6. 減損処理を行った有価証券

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

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

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

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

（金銭の信託関係）

該当ありません。

（その他有価証券評価差額金）

貸借対照表に計上されている「その他有価証券評価差額金」の内訳は、次のとおりであります。

前事業年度（2025年3月31日現在）

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

当事業年度（2026年3月31日現在）

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

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

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

(1) 通貨関連取引

前事業年度（2025年3月31日現在）

区分	種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
店頭	為替予約				
	売建	489,605	—	29	29
	買建	489,878	—	△696	△696
	通貨オプション				
	売建	96,500	11,988	△1,017	172
	買建	96,500	11,988	1,017	44
合計		———	———	△667	△449

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

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

当事業年度（2026年3月31日現在）

区分	種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
店頭	為替予約				
	売建	510,067	—	△239	△239
	買建	510,301	—	△243	△243
	通貨オプション				
	売建	108,768	10,210	△756	52
	買建	108,768	10,210	756	144
合計		———	———	△483	△286

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

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

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

(1) 金利関連取引

前事業年度（2025年3月31日現在）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)
原則的 処理方法	金利スワップ				
	受取固定・支払変動	預け金 貸出金 コールローン	319,548	156,360	△46
	受取変動・支払固定	その他有価証券 貸出金	308,513	308,513	12,110
合計		———	———	———	12,063

(注) 主として「銀行業における金融商品会計基準適用に関する会計上及び監査上の取扱い」（日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第24号 2022年3月17日）に基づき、繰延ヘッジによっております。

当事業年度（2026年3月31日現在）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)
原則的 処理方法	金利スワップ				
	受取固定・支払変動	預け金 貸出金 コールローン	447,001	206,430	△391
	受取変動・支払固定	その他有価証券 預け金 貸出金	465,149	460,149	17,339
合計		———	———	———	16,947

(注) 「銀行業における金融商品会計基準適用に関する会計上及び監査上の取扱い」（日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第24号 2022年3月17日）等に基づき、繰延ヘッジによっております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

(単位:百万円)

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

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

(単位:百万円)

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

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

(単位:百万円)

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

(単位:百万円)

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

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

(単位：百万円)

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

(5) 年金資産に関する事項

① 年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

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

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

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

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

3. 確定拠出制度

前事業年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

該当ありません。

当事業年度(自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 3 月31日)

該当ありません。

(ストック・オプション等関係)

該当ありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

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

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

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前事業年度(2025年3月31日現在)

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (*)	—	—	—	526	618	1,619	2,763
評価性引当額	—	—	—	△152	△618	△1,141	△1,912
繰延税金資産	—	—	—	374	—	477	851

(*) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当事業年度(2026年3月31日現在)

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (*)	—	—	—	565	590	449	1,606
評価性引当額	—	—	—	—	—	△394	△394
繰延税金資産	—	—	—	565	590	55	1,211

(*) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の原因となった主な項目別の内訳

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

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

受託者は、株式会社三井住友フィナンシャルグループを通算親会社とするグループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(持分法損益等)

該当ありません。

(企業結合等関係)

該当ありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

該当ありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

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

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

(セグメント情報等)

セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

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

それぞれの報告セグメントが担当する業務は以下のとおりであります。

ウェルスマネジメント部門：国内の個人を中心としたお客さまに対応した業務

ホールセール部門：国内の法人を中心とした不動産等に対応した業務

その他本社：上記各部門に属さない業務等

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

2. 報告セグメントごとの利益又は損失の金額の算定方法

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

なお、資産につきましては、事業セグメント別の管理を行っておりません。

3. 報告セグメントごとの利益又は損失の金額に関する情報

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

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

（注）損失の場合には、金額頭部に△を付しております。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

（単位：百万円）

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

（注）損失の場合には、金額頭部に△を付しております。

4. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

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

（注） 損失の場合には、金額頭部に△を付しております。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

（単位：百万円）

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

（注） 損失の場合には、金額頭部に△を付しております。

関連情報

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

1. サービスごとの情報

報告セグメントごとの情報と類似しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 経常収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

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

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

1. サービスごとの情報

報告セグメントごとの情報と類似しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 経常収益

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

受託者は海外拠点を有しておりませんので、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

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

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

固定資産の減損損失は、報告セグメントに配分しておりません。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

固定資産の減損損失は、報告セグメントに配分しておりません。

報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

該当ありません。

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

該当ありません。

関連当事者情報

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 関連当事者との取引

関連当事者との取引について記載すべき重要なものではありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

親会社情報

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

株式会社三井住友銀行 (非上場)

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

1. 関連当事者との取引

関連当事者との取引について記載すべき重要なものではありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

親会社情報

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

株式会社三井住友銀行 (非上場)

(1 株当たり情報)

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

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

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

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

2. 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

		前事業年度 (2025年 3 月31日現在)	当事業年度 (2026年 3 月31日現在)
純資産の部の合計額	百万円	198,190	223,603
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円	—	—
普通株式に係る期末の純資産額	百万円	198,190	223,603
1 株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数	千株	4,318	4,318

(重要な後発事象)

重要な後発事象について記載すべきものではありません。

⑤附属明細表

有形固定資産等明細表

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減 価償却累 計額又は 償却累計 額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期 末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	1,794	331	(70) 163	1,962	1,030	118	932
リース資産	45	10	12	42	21	7	21
建設仮勘定	80	17	91	5	—	—	5
その他の有形固定 資産	1,763	231	(17) 50	1,944	1,356	142	587
有形固定資産計	3,683	590	(88) 318	3,955	2,408	267	1,546
無形固定資産							
ソフトウェア	40,588	6,910	(22) 624	46,874	29,954	3,975	16,919
無形固定資産計	40,588	6,910	(22) 624	46,874	29,954	3,975	16,919

(注) 1. 記載金額は、単位未満を切り捨てて表示しております。

2. 当期減少額欄の()内は減損損失額(内書き)であります。

社債明細表

該当ありません。

借入金等明細表

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
借入金	—	—	—	—
リース債務	20	23	1.92	2026年4月 ～2031年1月

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

2. リース債務の決算日後5年以内における返済額は次のとおりであります。

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
リース債務 (百万円)	9	5	3	3	1

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

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

引当金明細表

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	1,069	498	—	1,069	498
一般貸倒引当金	1,065	495	—	1,065	495
個別貸倒引当金	4	3	—	4	3
うち非居住者 向け債権分	—	—	—	—	—
賞与引当金	2,448	2,590	2,440	7	2,590
役員賞与引当金	182	179	181	1	179
睡眠預金払戻損失引当金	904	786	201	702	786

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

○ 未払法人税等

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
未払法人税等	2,987	6,455	2,987	—	6,455
未払法人税等	2,095	5,289	2,095	—	5,289
未払事業税	891	1,165	891	—	1,165

資産除去債務明細表

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

(2) 主な資産及び負債の内容

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

①資産の部

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

②負債の部

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

(3) その他

該当ありません。

独立監査人の監査報告書

2026年6月11日

株式会社SMB C信託銀行
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 秋 宗 勝 彦

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 西 文 兵 衛

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 倉 持 奈 美 子

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社SMB C信託銀行の2025年4月1日から2026年3月31日までの第41期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社SMB C信託銀行の2026年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は受託者（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
2. 上記の監査報告書は、「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報 第1 受託者の状況」に記載される「3 経理の状況 II. 2026年3月期の経理の状況」を対象としたものです。

4 【利害関係人との取引制限】

受託者は、信託法及び兼営法において準用する信託業法の定めるところにより、利害関係人との取引について、次に掲げる行為及び取引が禁止されています。

- (1) 信託法により禁止される行為（信託法に定める例外に該当する場合を除きます。）
 - ① 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を固有財産に帰属させ、又は固有財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を信託財産に帰属させること
 - ② 信託財産に属する財産（当該財産に係る権利を含みます。）を他の信託の信託財産に帰属させること
 - ③ 第三者との間において信託財産のためにする行為であって、自己が当該第三者の代理人となつて行うもの
 - ④ 信託財産に属する財産につき固有財産に属する財産のみをもって履行する責任を負う債務に係る債権を被担保債権とする担保権を設定することその他第三者との間において信託財産のためにする行為であつて受託者又はその利害関係人と受益者との利益が相反することとなるもの
- (2) 兼営法において準用する信託業法により禁止される取引（兼営法において準用する信託業法に定める例外に該当する場合を除きます。）
 - ① 自己又はその利害関係人と信託財産との間における取引
 - ② 一の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引
 - 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つて、自己が当該第三者の代理人となつて行うもの。

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

- ・ 本信託財産に属する金銭の株式会社三井住友銀行本店営業部に開設した普通預金口座での預金による運用（本信託契約第16条第1項）。
- ・ 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第14条）。
- ・ 本件不動産受益権の信託設定（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 投資対象不動産等の賃貸借取引（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 投資対象不動産等の管理、運用、処分業務等の委託又は受託（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 投資対象不動産等の工事等の発注又は受注（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 投資対象不動産等の売買取引（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 投資対象不動産等の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 借入れ及び本信託財産に対する担保設定（本信託契約第16条第3項）。
- ・ 業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づき、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第16条第3項）。
- ・ その他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引（本信託契約第16条第3項）。
- ・ その他本信託契約に定める場合。

5 【その他】

該当事項はありません。

第2【委託者の状況】

1【会社の場合】

(1)【会社の概況】

① 資本金の額等

本書の日付現在、資本金は10万円です。

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）。また、業務執行社員一般社団法人WRM001は、委託者を代表すべき社員とされています（定款第18条）。

本書の日付現在、委託者の社員は、一般社団法人WRM001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（以下「計算期間」ということがあります。）は、毎年6月1日から翌年5月末日までの年一期ですが、第1期の事業年度は、委託者の設立日である2026年6月11日から2027年5月31日までとなります。したがって、本書の日付現在、第1期事業年度は終了しておらず、該当事項はありません。

(3)【経理の状況】

委託者の第1期の計算期間は、2026年6月11日（設立日）から2027年5月31日までです。本書の日付現在、委託者は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。委託者の第2期以後の計算期間については、毎年6月1日から翌年5月末日までの期間を計算期間とします。

(4)【利害関係人との取引制限】

該当事項はありません。

(5)【その他】

該当事項はありません。

2【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

3【個人の場合】

該当事項はありません。

第3【その他関係法人の概況】

A 引受人及び取扱金融商品取引業者

1 名称、資本金の額及び事業の内容

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
野村證券株式会社	10,000百万円 (2026年3月31日現在)	金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。

2 関係業務の概要

委託者及び受託者並びにアセット・マネジャーとの間で引受契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行います。また、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、取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」における本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションの送信を行います。

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

B アセット・マネジャー

1 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社
所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号 アーク森ビル33階
設立年月日	2020年5月15日
資本金の額	85百万円
代表者	代表取締役社長 今田 昭博
事業の内容	STO事業（投資運用業）及び私募ファンド事業（投資助言・代理業）
免許等	金融商品取引業（登録番号：関東財務局長（金商）第3428号）（投資運用業、投資助言・代理業） 総合不動産投資顧問業（登録番号：国土交通大臣 総合-第177号） 宅地建物取引業（免許証番号：東京都知事免許第105230号）

2 関係業務の概要

受託者から委託を受けて、本件不動産受益権の処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行います。

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 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 高橋壮介	該当事項はありません。	該当事項はありません。

2 関係業務の概要

全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。また、本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行います。

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。