

【表紙】	
【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年7月31日
【計算期間】	第1期（自 2025年6月18日 至 2026年4月30日）
【発行者（受託者）名称】	株式会社ＳＭＢＣ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ＳＭＢＣ信託銀行 信託業務部長 小室 龍彦
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
【電話番号】	03-6854-6800（代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	該当事項はありません。
【代表者の役職氏名】	該当事項はありません。
【住所又は本店の所在の場所】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

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】

株式会社KRTS2（以下「委託者」といいます。）（注）、本信託契約（以下に定義します。）の信託受託者としての株式会社ＳＭＢＣ信託銀行（以下「受託者」といいます。）及び弁護士 中島 玲史（以下「受益者代理人」といいます。）の間の2025年6月13日（以下「本信託契約締結日」といいます。）付匿名組合契約上の地位及び金銭の信託契約（デジタル名義書換方式）（信託契約番号 No.8500005）＜ケネディクス・リアルティ・トークン 住宅ポートフォリオ - バリューストック戦略 - （デジタル名義書換方式）＞（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定された信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、合同会社西院・武蔵中原プロパティ、合同会社豊平・小豆沢・下馬プロパティ、合同会社舟入幸町・吉祥寺プロパティ、合同会社一番町・守口プロパティ、合同会社西調布プロパティ及び合同会社学大・町田・千葉中央プロパティ（以下、個別に又は総称して「本件営業者」といいます。）を営業者とし、委託者を匿名組合員（以下「本匿名組合員」といいます。）とすることを定めています。とする本信託契約締結日付で締結された各匿名組合契約（以下、個別に又は総称して「本件匿名組合契約」といいます。）に基づく契約上の地位（以下「本件匿名組合契約上の地位」といいます。）及び金銭です。また、受託者は、本信託の当初の信託財産である金銭を用いて、本件匿名組合契約に基づく出資の履行による匿名組合持分の取得及び本件ローン債権（ケネディクス株式会社から本件営業者に対する各金銭消費貸借契約に基づく貸金債権を個別に又は総称していいます。以下同じです。）の取得を行いました。本件匿名組合出資（本信託の主要な信託財産である匿名組合出資を個別に又は総称していいます。以下同じです。）及び本件ローン債権の実質的な裏付資産は各投資対象不動産に係る不動産管理処分信託の受益権（以下、個別に又は総称して「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、委託者が2025年6月18日（以下「信託設定日」といいます。）に拠出した本件匿名組合契約上の地位及び金銭、当該金銭を用いて取得した本件匿名組合出資及び本件ローン債権、並びに精算受益者（後記「（４）信託財産の管理体制等 信託財産の関係法人（ハ）精算受益者：ケネディクス株式会社」に定義します。以下同じです。）が追加信託により拠出する金銭を管理及び処分しています。

受託者は、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。）、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います。

また、本信託の一般受益権（以下「本受益権」又は「本商品」といいます。）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（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。）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2条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第14条第2項第2号八に基づき、本受益権の発行時においては、委託者及び受託者が本受益権の共同の発行者でした。

（注） 2025年9月30日付で解散し、2026年5月15日付で清算手続が終了しており、本書の日付現在存在しません。以下同じです。

（２）【信託財産の基本的性格】

信託財産は、本書の日付現在、主として本件匿名組合出資、本件ローン債権及び金銭であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されました。また、精算受益者により金銭の追加信託がなされる場合があります。本件匿名組合出資及び本件ローン債権並びに本件匿名組合出資及び本件ローン債権の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）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」をご参照ください。

資産の種類	内容	価格	比率(注1)
匿名組合出資	本件匿名組合出資	3,908,000,000円(注2)	60.8%
貸金債権	本件ローン債権	2,494,000,000円(注3)	38.8%
金銭	金銭	24,026,200円(注2)(注4)	0.4%
合計		6,426,026,200円	100.0%

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

（注2） 本信託の当初の信託財産は本件匿名組合契約上の地位及び委託者が信託した当初信託金であり、本件匿名組合契約上の地位の価格は本受益権の発行時においては0円でしたが、本件匿名組合出資及び金銭の価格は、いずれも本件匿名組合出資の履行後の金額を記載しています。

（注3） 信託設定日付で、受託者がケネディクス株式会社より本件ローン債権を譲り受けて信託財産としました。

（注4） 本信託契約において、上記金銭は、受託者の銀行勘定又は株式会社三井住友銀行の普通預金口座に預けられるものとされています。

（３）【信託財産の沿革】

本信託は、信託設定日に、本受益者（本信託の一般受益権を有する者をいいます。以下同じです。）及び精算受益者のために、信託財産である本件匿名組合契約上の地位、本件匿名組合出資、本件ローン債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した。

（４）【信託財産の管理体制等】

【信託財産の関係法人】

（イ）委託者：株式会社KRTS2

信託財産の信託設定を行いました。また、受託者とともに、本受益権の発行者です。

委託者は、本受益権及び精算受益権の当初受益者でしたが、本受益権及び精算受益権の譲渡に伴い、信託設定日付で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、すべて受益者代理人及び精算受益者に承継されました。

本信託においては、委託者が解散により消滅した後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、委託者は本信託契約に係る信託財産（以下「本信託財産」といいます。）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しています。

なお、委託者は、2025年9月30日付で解散し、2026年5月15日付で清算手続が終了しており、本書の日付現在存在しません。

（ロ）受託者兼カストディアン：株式会社ＳＭＢＣ信託銀行

信託財産の管理及び処分並びに本受益者及び精算受益者の管理を行っています。また、本受益権の発行者です。

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をアセット・マネージャー（受託者）（下記「（二）アセット・マネージャー（受託者）：ＫＤＸ ＳＴパートナーズ株式会社」に定義します。）、株式会社東京共同会計事務所及び当初取扱金融商品取引業者（下記「（チ）当初取扱金融商品取引業者兼カストディアン：大和証券株式会社」に定義します。）へ委託しています。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。

なお、今後、本受益者と保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として他の金融商品取引業者が追加され、当該他の金融商品取引業者からカストディアンとしての株式会社ＳＭＢＣ信託銀行に業務委託された場合は、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。

（ハ）受益者代理人：弁護士 中島 玲史

受益者代理人は、すべ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（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。）、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ける権利をいいます。以下同じです。）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ています。

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。

（二）アセット・マネージャー（受託者）：ＫＤＸ ＳＴパートナーズ株式会社

受託者のアセット・マネージャーとしてのＫＤＸ ＳＴパートナーズ株式会社（以下「アセット・マネージャー（受託者）」といいます。）は、受託者との間で、本信託契約締結日付で、アセット・マネジメント業務委託契約（受託者）（以下「アセット・マネジメント業務委託契約（受託者）」といいます。）を締結しました。

アセット・マネージャー（受託者）は、受託者から委託を受けて、本件匿名組合契約上の地位又は本件匿名組合契約に基づく権利の運用及び権利行使並びに義務の履行（本件匿名組合契約に基づく承諾権及び同意権の行使の代行及び本件匿名組合契約に基づく追加出資の判断を含みますが、本件匿名組合契約に基づく当初出資の判断を除きます。）に係る業務、本件匿名組合契約上の地位又は本件匿名組合出資の売却その他の処分に係る業務、本件ローン債権に係る債権者としての受託者の権利行使に関する判断、本件ローン債権の回収又は換価その他の処分に係る判断、本信託に関する配当方針の決定その他の受託者のキャッシュマネジメントに関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関して、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、IR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャー（受託者）が別途合意するその他の書面の作成等（以下「本件アセット・マネジメント業務（受託者）」といいます。）を行っています。なお、本書の日付現在、ケネディクス株式会社は、アセット・マネージャー（受託者）の発行済株式の100%を保有しています。

(ホ) アセット・マネージャー（営業者）：ＫＤＸ ＳＴパートナーズ株式会社

本件営業者のアセット・マネージャーとしてのＫＤＸ ＳＴパートナーズ株式会社（以下「アセット・マネージャー（営業者）」といいます。）は、各本件営業者との間で、本信託契約締結日付でアセット・マネージメント業務委託契約（営業者）（以下「アセット・マネージメント業務委託契約（受託者）」といいます。）をそれぞれ締結しました。

アセット・マネージャー（営業者）は、各本件営業者からそれぞれ委託を受けて、各本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務（以下、個別に又は総称して「本件アセット・マネージメント業務（営業者）」といいます。）を行っています。なお、本書の日付現在、ケネディクス株式会社は、アセット・マネージャー（営業者）の発行済株式の100%を保有しています。

(ヘ) 精算受益者：ケネディクス株式会社

精算受益者としてのケネディクス株式会社（以下「精算受益者」といいます。）は、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っています。

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 その他 （イ）精算受益権」をご参照ください。

(ト) 引受人：大和証券株式会社

引受人としての大和証券株式会社（以下「引受人」といいます。）は、委託者及び受託者並びに委託者の親会社であったケネディクス株式会社との間で本信託契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行いました。

(チ) 当初取扱金融商品取引業者兼カストディアン：大和証券株式会社

本受益者と本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といいます。）を締結している大和証券株式会社（以下「当初取扱金融商品取引業者」といいます。）（注1）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っています。また、受託者との間で、本信託契約締結日付で業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）（以下「業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）」）といひます。）及び業務委託個別契約（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）」）といひ、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）」といひすることがあります。）（注2）を締結し、本受益権に係る配当・元本償還に関する事務を行っています。

（注1）本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結している当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が大阪デジタルエクステンジ株式会社（以下「ODX」といひます。）が運営するセキュリティ・トークン私設取引システム（以下「START」といひます。）における取引参加者となり、本受益権の取引が可能となった場合においては、当該他の金融商品取引業者が、保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があります。なお、本書の日付現在、本受益権のSTARTにおける取扱申請を行うかについては検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われない可能性があります。以下同じです。

（注2）今後、保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として他の金融商品取引業者が追加された場合には、当該他の金融商品取引業者と受託者との間で業務委託基本契約（代理受領・配当事務等）及び業務委託個別契約（代理受領・配当事務等）を締結することを予定しています。

(リ) 本件営業者：合同会社西院・武蔵中原プロパティ、合同会社豊平・小豆沢・下馬プロパティ、合同会社舟入幸町・吉祥寺プロパティ、合同会社一番町・守口プロパティ、合同会社西調布プロパティ及び合同会社学大・町田・千葉中央プロパティ

それぞれ、各本件匿名組合契約に基づく営業者として、本件匿名組合出資の履行を受託者より受けた上で、本件匿名組合出資及び本件ローン債権の実質的な裏付資産である各本件不動産受益権の取得、管理及び処分等の事業を行っています。なお、信託財産の信託設定に伴い、委託者の本匿名組合員としての地位は受託者に承継されています。

(ヌ) 不動産信託受託者：みずほ信託銀行株式会社、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び三井住友信託銀行株式会社

不動産信託受託者としてのみずほ信託銀行株式会社、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び三井住友信託銀行株式会社（以下、個別に又は総称して「不動産信託受託者」といひます。）は、それぞれ、本件匿名組合出資の裏付資産である各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たる投資対象不動産等の管理及び処分を行っています。

(ル) Progmatt ノード管理者：株式会社Progmatt

株式会社Progmattは、本受益権の募集、取得及び譲渡を管理するプラットフォームである「Progmatt ST」の基本システム等の開発者であり、「Progmatt ST」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（DLTネットワークに参加する者又は参加するコンピュータ等の端末のことをいいます。以下同じです。）（承認ノード）を管理しています。

【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、投資者に複数の不動産を信託財産とした本件不動産受益権を裏付けとする本件匿名組合出資及び本件ローン債権への投資機会を提供することを目的としています。本件匿名組合出資及び本件ローン債権並びに本件匿名組合出資及び本件ローン債権の実質的な裏付け資産である本件不動産受益権の裏付けとなる投資対象不動産の詳細については、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 本件匿名組合出資の裏付け資産等（ロ）本件不動産受益権」をご参照ください。

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）、アセット・マネジメント業務委託契約（受託者）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（受託者）に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。ただし、アセット・マネジメント業務委託契約（受託者）に基づいて必要とされる受託者の意思決定が、(i)アセット・マネージャー（受託者）が受託者の利益に相反する内容の行為を行うこと又は(ii)アセット・マネージャー（受託者）が受託者及び第三者の間の運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うことに対する同意に関するものである場合には、本段落において受益者代理人及び精算受益者が実施するものとされている行為は受益者代理人により実施されます。また、受託者は、アセット・マネージャー（受託者）による決定に基づき、本信託財産から本件匿名組合出資の追加出資を行うことがあります。

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行規則（昭和57年大蔵省令第16号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法施行規則」といいます。）第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を株式会社三井住友銀行の普通預金口座で預かります。

なお、精算受益者が金銭を追加信託することはありますが、受託者が信託財産として新たに本件匿名組合契約以外の匿名組合契約に基づく匿名組合契約上の地位及び本件ローン債権以外の貸付債権を取得する予定はありません。

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。

【信託財産の管理体制】

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3 受託者、委託者及び関係法人の情報 1 受託者の状況（1）受託者の概況 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。

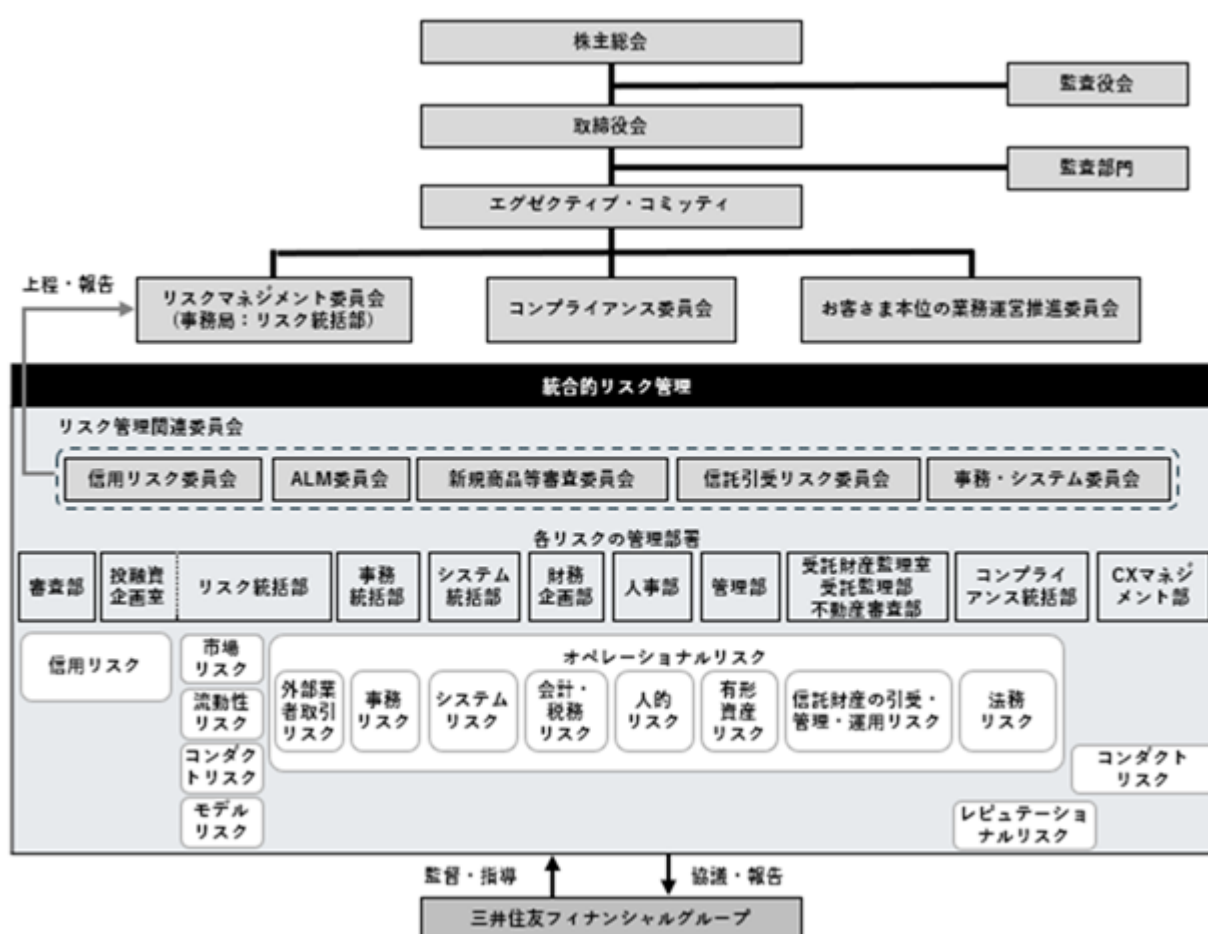
b 信託財産の管理

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。

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、平常時並びに緊急時のリスク管理が経営上の最重点課題の一つであると認識しています。業務に付随するリスクが多様化、複雑化していくなか、受託者は、異なるリスクを統合的に捉えて管理を行うため、リスク管理における基本的事項を「統合的リスク管理基本方針」に定め、エグゼクティブ・コミティのサブ・コミティとして、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】

匿名組合出資に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件匿名組合出資は商法（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。）に基づき締結される匿名組合契約に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

（イ）匿名組合員の有する権利の概要

匿名組合契約は、営業者と匿名組合員の間で締結される契約であり、匿名組合員が営業者の特定の営業のために出資をし、その特定の営業から生じた利益を分配することを約束することを内容とした契約です。匿名組合員は、金銭その他の財産のみを出資の目的とすることができ、出資された金銭その他の財産は、出資以降は営業者の財産に帰属することとなります。営業に属する行為は営業者のみが行い、匿名組合員は、営業者の業務を執行（執行に係る指図を行うことを含みます。）したり、営業者を代表することはできません。したがって、匿名組合員は、営業者の営業に主体的に関与することはできませんが、営業者の行為について権利も義務も負担しません。

匿名組合員の出資が損失によって減少したときは、その損失を填補した後でなければ、匿名組合員は、利益の配当を要求することができません。

本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業のためになされるものであり、当該営業の経済的利益と損失は最終的に匿名組合員に原則としてすべて帰属することになります（なお、損失は、匿名組合員の出資の範囲で帰属することになりますが、経済的利益の帰属には制限はありません。）。したがって、当初の本匿名組合員である委託者は、本件営業者及び不動産信託受託者を通じて本件不動産受益権及び投資対象不動産を直接保有する場合に近似した経済的利益と損失を有することになり、受託者はかかる地位を譲り受けます。なお、本件営業者は、上記営業を行うにあたり、必要な資金の一部を金融機関からの借入れにより調達するため、当該借入れを行っていることによる影響（いわゆるレバレッジ効果による影響）を受けることから、当初の本匿名組合員である委託者の経済的利益と損失は、本件不動産受益権及び投資対象不動産を直接保有する場合の経済的利益と損失とは完全には一致しません（当該借入れについては、後記「（２）信託財産を構成する資産の内容 本件匿名組合出資の裏付資産等（ハ）本借入れ」をご参照ください。）。本件不動産受益権に係る法制度の概要については、後記「信託受益権に係る法制度の概要」を、当該不動産に係る法制度の概要については、後記「不動産に係る法制度の概要」を、それぞれご参照ください。

（ロ）本件匿名組合出資の譲渡性

匿名組合出資は、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。）に定める債権として、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営業者に対する通知又は営業者による承諾によって具備されます。なお、本件匿名組合契約においては、本件匿名組合出資を譲渡する場合に本件営業者の承諾が必要とされています。ただし、本件匿名組合出資については、本件匿名組合契約上、譲渡に当たっては本件営業者（ただし、本借入れ（後記「（２）信託財産を構成する資産の内容 本件匿名組合出資の裏付資産等（ハ）本借入れ」に定義します。以下同じです。）が完済されるまでの間は、本件営業者及びレンダー（後記「（２）信託財産を構成する資産の内容 本件匿名組合出資の裏付資産等（ハ）本借入れ」に定義します。以下同じです。）とします。）の事前の承諾が必要とされています。

（ハ）本件匿名組合出資の利用及び売却に関する法制度の概要

本件匿名組合出資は、民法及び商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関連法規の適用を受けます。

金銭消費貸借契約に基づく金銭債権に係る法制度の概要

信託設定日における本件ローン債権の取得以降信託財産を構成する本件ローン債権は、金銭消費貸借契約に基づく金銭債権です。その概要は、以下のとおりです。

（イ）貸付人の有する権利の概要

金銭消費貸借契約は、当事者の一方が返還をすることを約して相手方から金銭を受け取することを内容とした契約です。借主は、金銭消費貸借契約において定められた時期までに貸主から受け取った金銭と同額の金銭を返還する義務を負います。また、金銭消費貸借契約において借主が利息を支払う旨の定めがある場合には、借主は利息を支払う義務を負います。

（ロ）本件ローン債権の譲渡性

金銭消費貸借契約に基づく金銭債権は、民法に定める債権として、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借入人に対する通知又は借入人による承諾によって具備されます。なお、信託設定日における本件ローン債権のケネディクス株式会社から受託者に対する譲渡を除き、各本件ローン債権に係る金銭消費貸借契約においては、当該本件ローン債権を譲渡する際に各本件営業者及びレンダーの承諾が必要とされています。

（ハ）本件ローン債権の利用及び売却に関する法制度の概要

本件ローン債権は、民法及び商法といった法令の適用を受けます。また、本件ローン債権は、貸金業法に基づく貸金業者との契約に基づく金銭債権であるため、貸金業法の適用を受けます。同法は、貸金業を営む者について登録制を実施し、その事業に規制を行うとともに債務者の保護を図っています。ケネディクス株式会社は、貸金業者として登録されています。受託者にも、債権を譲り受けた者の書面交付義務についての規定のほか一定の規定が適用されます。

本件ローン債権の債務者である営業者の倒産、強制執行等に関しては、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下同じです。）（以下「破産法」といいます。）、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。以下同じです。）（以下「民事再生法」といいます。）、特定債務等の調整の促進のための特定調停に関する法律（平成11年法律第158号。その後の改正を含みます。）（以下「特定調停法」といいます。）及び民事執行法（昭和54年法律第4号。その後の改正を含みます。以下同じです。）（以下「民事執行法」といいます。）の適用を受けます。破産法は、債務者がその債務を完済することができない場合に、債務者の総財産をすべての債権者に公平に弁済する裁判上の手続を規定する法律です。民事再生法は、債務者債権者間の利害を適切に調整しつつ当該債務者の事業又は経済生活の再生を図るための手続等を定める法律です。特定調停法は、支払不能に陥るおそれのある債務者等の経済再生に資するための特定調停の手続を定める法律です。民事執行法は、強制執行・担保権の実行等民事執行に関する手続を定める法律です。

信託受益権に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件匿名組合出資及び本件ローン債権の実質的な裏付資産である本件不動産受益権は信託法に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

（イ）受益者の有する権利の概要

本件不動産受益権は、不動産信託受託者が本件営業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である本件営業者にすべ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本件営業者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を直接保有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

（ロ）信託財産の独立性

本件匿名組合出資及び本件ローン債権の実質的な裏付資産である本件不動産受益権においてその信託財産を構成する投資対象不動産は、形式的には不動産信託受託者に属していますが、実質的には受益者である本件営業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上の破産手続、民事再生法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、各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、当該本件不動産受益権を譲渡する場合に各不動産信託受託者の承諾が必要とされています。

（二）本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

本件不動産受益権は、信託法に定める受益権であり、その利用及び売却については、上記「（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、商法及び信託法といった法令の適用を受けるほか、金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされる権利として、金融商品取引法等の行政法規の適用を受けます。

不動産に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件匿名組合出資及び本件ローン債権の実質的な裏付資産であ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、主として本件匿名組合出資、本件ローン債権及び金銭の管理及び処分を目的に設定されました。2026年4月30日（以下「当期末」といいます。）現在における本件匿名組合出資、本件ローン債権及び金銭の内容は、以下のとおりです。

本件匿名組合出資

銘柄名	合同会社西院・武蔵中原プロパティー匿名組合出資	合同会社豊平・小豆沢・下馬プロパティー匿名組合出資	合同会社舟入幸町・吉祥寺プロパティー匿名組合出資
資産の種類	匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	匿名組合出資持分
営業者名	合同会社西院・武蔵中原プロパティー	合同会社豊平・小豆沢・下馬プロパティー	合同会社舟入幸町・吉祥寺プロパティー
匿名組合契約の概要			
(1)対象事業	本件不動産受益権を、本件匿名組合契約に基づく出資、本件ローン債権に係る借入金及び本借入れによる借入金にて購入し、不動産信託受託者を通じる等して投資対象不動産等の賃貸及び売却等によって収益を上げ、現金化することを目的とする事業	同左	同左
(2)対象資産（実質的な裏付資産）	本件不動産受益権（KDXレジデンス西院）、本件不動産受益権（KDX武蔵中原レジデンス）	本件不動産受益権（KDXレジデンス豊平公園）、本件不動産受益権（KDXレジデンス小豆沢）、本件不動産受益権（KDXレジデンス下馬）	本件不動産受益権（KDXレジデンス舟入幸町）、本件不動産受益権（KDXレジデンス吉祥寺）
(3)契約期間	2025年6月13日から2031年7月31日まで ただし、本借入れに係る元本残高の返済期日が本件匿名組合契約の期限よりも後の日に延長された場合には、アセット・マネージャー（営業者）が、2033年7月末日までを限度として、契約期間の延長を決定する旨を本件営業者に通知することにより、当該延長後の契約期間の最終日まで自動的に延長され、さらに、本借入れに係る債務が完済されるまでの間は、本借入れに係る債務の完済時まで自動的に延長されます。	同左	同左
(4)出資額（注1）	277,500,000円	473,000,000円	340,364,964円
(5)計算期間	毎年2月及び8月の各1日から同年7月及び翌年1月の各末日まで。ただし、最初の計算期間は本件匿名組合契約の締結日から2025年7月末日まで。	同左	同左

(6)損益分配	各計算期間において、当該計算期間に属する各計算期間における利益又は損失を分配します。	同左	同左
(7)匿名組合契約の終了事由	対象事業が終了した場合、又は本匿名組合員の破産等若しくは本件営業者の破産等により本件匿名組合契約が解除された場合、2月1日から7月31日又は8月1日から翌年1月31日までの期間に到来する日を終了日として本件匿名組合契約は終了します。	同左	同左
(8)匿名組合出資割合 （注2）	100.0%	同左	同左

銘柄名	合同会社一番町・守口プロパティ－匿名組合出資	合同会社西調布プロパティ－匿名組合出資	合同会社学大・町田・千葉中央プロパティ－匿名組合出資
資産の種類	匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	匿名組合出資持分
営業者名	合同会社一番町・守口プロパティ－	合同会社西調布プロパティ－	合同会社学大・町田・千葉中央プロパティ－
匿名組合契約の概要			
(1)対象事業	本件不動産受益権を、本件匿名組合契約に基づく出資、本件ローン債権に係る借入金及び本借入れによる借入金にて購入し、不動産信託受託者を通じる等して投資対象不動産等の賃貸及び売却等によって収益を上げ、現金化することを目的とする事業	同左	同左
(2)対象資産（実質的な裏付資産）	本件不動産受益権（KDXレジデンス一番町）、本件不動産受益権（KDXレジデンス守口）	本件不動産受益権（KDXレジデンス西調布）	本件不動産受益権（KDXレジデンス学芸大学）、本件不動産受益権（KDXレジデンス町田North）、本件不動産受益権（KDXレジデンス千葉中央East）
(3)契約期間	2025年6月13日から2031年7月31日まで ただし、本借入れに係る元本残高の返済期日が本件匿名組合契約の期限よりも後の日に延長された場合には、アセット・マネージャー（営業者）が、2033年7月末日までを限度として、契約期間の延長を決定する旨を本件営業者に通知することにより、当該延長後の契約期間の最終日まで自動的に延長され、さらに、本借入れに係る債務が完済されるまでの間は、本借入れに係る債務の完済時まで自動的に延長されます。	同左	同左
(4)出資額（注1）	355,609,369円	365,700,000円	2,053,763,904円
(5)計算期間	毎年2月及び8月の各1日から同年7月及び翌年1月の各末日まで。ただし、最初の計算期間は本件匿名組合契約の締結日から2025年7月末日まで。	同左	同左
(6)損益分配	各計算期間において、当該計算期間に属する各計算期間における利益又は損失を分配します。	同左	同左

(7) 匿名組合契約の終了事由	対象事業が終了した場合、又は本匿名組合員の破産等若しくは本件営業者の破産等により本件匿名組合契約が解除された場合、2月1日から7月31日又は8月1日から翌年1月31日までの期間に到来する日を終了日として本件匿名組合契約は終了します。	同左	同左
(8) 匿名組合出資割合（注2）	100.0%	同左	同左

（注1） 本件匿名組合契約に基づく匿名組合出資の金額を記載しています。

（注2） 本件営業者が締結している匿名組合契約に基づく出資総額に占める、本件匿名組合契約に基づく匿名組合出資の金額の割合を記載しています。

本件ローン債権

（イ） 本件ローン債権の概要

借入人	合同会社西院・武蔵中原プロパティ	合同会社豊平・小豆沢・下馬プロパティ	合同会社舟入幸町・吉祥寺プロパティ
資産の種類	金銭債権	金銭債権	金銭債権
発生原因	金銭消費貸借契約（西院・武蔵中原）	金銭消費貸借契約（豊平・小豆沢・下馬）	金銭消費貸借契約（舟入幸町・吉祥寺）
契約締結日	2025年6月13日	2025年6月13日	2025年6月13日
貸付額	277,500,000円	484,500,000円	342,500,000円
貸付金利	年利6%	年利6%	年利6%
利払期日	毎年1月、4月、7月及び10月末日	同左	同左
最終返済期日	2033年7月末日	同左	同左
元本返済の方法	満期一括返済。ただし、本件不動産受益権の売却等の一定の場合に強制期限前返済を行います。	同左	同左
対象資産（実質的な裏付資産）	本件不動産受益権（KDXレジデンス西院）、本件不動産受益権（KDX武蔵中原レジデンス）	本件不動産受益権（KDXレジデンス豊平公園）、本件不動産受益権（KDXレジデンス小豆沢）、本件不動産受益権（KDXレジデンス下馬）	本件不動産受益権（KDXレジデンス舟入幸町）、本件不動産受益権（KDXレジデンス吉祥寺）
担保の状況	なし	同左	同左
その他	・ 本件ローン債権は、元本及び利息の返済において、本借入れに劣後します。 ・ 本件ローン債権は、本件匿名組合出資と一体として運用することが想定されている債権であるため、本件ローン債権に係る金銭消費貸借契約において、裏付資産である本件不動産受益権の売却を行う権限が付与されていない等、元利金の受領を除く債権者としての権利が、本借入れの債権者と比較すると、著しく制限されます。	同左	同左

借入人	合同会社一番町・守口プロパティ	合同会社西調布プロパティ	合同会社学大・町田・千葉中央プロパティ
資産の種類	金銭債権	金銭債権	金銭債権
発生原因	金銭消費貸借契約（一番町・守口）	金銭消費貸借契約（西調布）	金銭消費貸借契約（学大・町田・千葉中央）
契約締結日	2025年6月13日	2025年6月13日	2025年6月13日
貸付額	358,500,000円	371,000,000円	660,000,000円
貸付金利	年利6%	年利6%	年利6%
利払期日	毎年1月、4月、7月及び10月末日	同左	同左
最終返済期日	2033年7月末日	同左	同左
元本の返済の方法	満期一括返済。ただし、本件不動産受益権の売却等の一定の場合に強制期限前返済を行います。	同左	同左
対象資産（実質的な裏付資産）	本件不動産受益権（KDXレジデンス一番町）、本件不動産受益権（KDXレジデンス守口）	本件不動産受益権（KDXレジデンス西調布）	本件不動産受益権（KDXレジデンス学芸大学）、本件不動産受益権（KDXレジデンス町田North）、本件不動産受益権（KDXレジデンス千葉中央East）
担保の状況	なし	同左	同左
その他	・ 本件ローン債権は、元本及び利息の返済において、本借入に劣後します。 ・ 本件ローン債権は、本件匿名組合出資と一体として運用することが想定されている債権であるため、本件ローン債権に係る金銭消費貸借契約において、裏付資産である本件不動産受益権の売却を行う権限が付与されていない等、元利金の受領を除く債権者としての権利が、本借入の債権者と比較すると、著しく制限されます。	同左	同左

（ロ）重要な債務者の概要

当期末現在において、本信託財産を構成する本件ローン債権のうち、合同会社学大・町田・千葉中央プロパティーに対する債権は、総資産額の約10.1%(注)を占めています。本信託の重要な債務者である合同会社学大・町田・千葉中央プロパティーに係る事項は、以下のとおりです。

（注）委託者より当期末現在における資産の価格合計額である6,543,344,844円に対する当該債権の価格の占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

債務者の名称	合同会社学大・町田・千葉中央プロパティー
組織形態	合同会社
沿革	2025年4月25日 設立
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
営業の概況	当該債務者の第1期営業期間は終了していないため、該当事項はありません。
債権の種類、その発生原因、元本の償還期限、元本の償還及び利子の支払の方法、金利その他の当該債権の重要な内容その他当該債権に関する債務者との間の契約における重要な定め の概要	前記「（イ）本件ローン債権の概要」及び後記「5 投資リスク（１）リスク要因」 エクイティローン債権に関するリスク（イ）エクイティローン債権への投資の仕組みに関するリスク」をご参照ください。

金銭（当期末現在）

資産の種類	金銭
金額	181,275,307円

本件匿名組合出資の裏付資産等

(イ) 本件営業者の営業に係る資産及び負債の概要

当期末現在における、本信託の主たる信託財産のうち本件匿名組合出資及び本件ローン債権の実質的な裏付資産、価格その他の概要は、以下のとおりです。

資産の種類	銘柄名/借入人	実質的な裏付資産	価格	価格比率(注)
匿名組合出資	合同会社西院・武蔵中原プロパティ匿名組合出資	本件不動産受益権（KDXレジデンス西院）、本件不動産受益権（KDX武蔵中原レジデンス）	277,500,000円	4.2%
金銭債権	合同会社西院・武蔵中原プロパティ	本件不動産受益権（KDXレジデンス西院）、本件不動産受益権（KDX武蔵中原レジデンス）	277,500,000円	4.2%
匿名組合出資	合同会社豊平・小豆沢・下馬プロパティ匿名組合出資	本件不動産受益権（KDXレジデンス豊平公園）、本件不動産受益権（KDXレジデンス小豆沢）、本件不動産受益権（KDXレジデンス下馬）	473,000,000円	7.2%
金銭債権	合同会社豊平・小豆沢・下馬プロパティ	本件不動産受益権（KDXレジデンス豊平公園）、本件不動産受益権（KDXレジデンス小豆沢）、本件不動産受益権（KDXレジデンス下馬）	484,500,000円	7.4%
匿名組合出資	合同会社舟入幸町・吉祥寺プロパティ匿名組合出資	本件不動産受益権（KDXレジデンス舟入幸町）、本件不動産受益権（KDXレジデンス吉祥寺）	340,364,964円	5.2%
金銭債権	合同会社舟入幸町・吉祥寺プロパティ	本件不動産受益権（KDXレジデンス舟入幸町）、本件不動産受益権（KDXレジデンス吉祥寺）	342,500,000円	5.2%
匿名組合出資	合同会社一番町・守口プロパティ匿名組合出資	本件不動産受益権（KDXレジデンス一番町）、本件不動産受益権（KDXレジデンス守口）	355,609,369円	5.4%
金銭債権	合同会社一番町・守口プロパティ	本件不動産受益権（KDXレジデンス一番町）、本件不動産受益権（KDXレジデンス守口）	358,500,000円	5.5%
匿名組合出資	合同会社西調布プロパティ匿名組合出資	本件不動産受益権（KDXレジデンス西調布）	365,700,000円	5.6%
金銭債権	合同会社西調布プロパティ	本件不動産受益権（KDXレジデンス西調布）	371,000,000円	5.7%
匿名組合出資	合同会社学大・町田・千葉中央プロパティ匿名組合出資	本件不動産受益権（KDXレジデンス学芸大学）、本件不動産受益権（KDXレジデンス町田North）、本件不動産受益権（KDXレジデンス千葉中央East）	2,053,763,904円	31.4%
金銭債権	合同会社学大・町田・千葉中央プロパティ	本件不動産受益権（KDXレジデンス学芸大学）、本件不動産受益権（KDXレジデンス町田North）、本件不動産受益権（KDXレジデンス千葉中央East）	660,000,000円	10.1%

(注) 当期末現在における資産の価格合計額である6,543,344,844円に対する上記各資産の価格の占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

本件匿名組合出資に基づく営業として、本件営業者は、本件不動産受益権を取得し、運用する営業を行っています。本件営業者の当期末現在における当該営業に係る資産及び負債の概要は、以下のとおりです。なお、以下の資産及び負債に記載の金額については、10万円未満を切り捨てて記載しています。

< 合同会社西院・武蔵中原プロパティール>

本件営業者の資産	本件営業者の負債及び出資
本件不動産受益権（KDXレジデンス西院）、 本件不動産受益権（KDX武蔵中原レジデンス） （主たる信託財産：投資対象不動産） 投資対象不動産鑑定評価額 1,592百万円（注1）	本借入れ 990百万円
	本件ローン債権（注2） 277.5百万円
	本件匿名組合出資 277.5百万円
	出資 1百万円

(注1) 投資対象不動産の鑑定評価額に対する、本借入れ及び本件ローン債権の合計額の割合であるLTV（有利子負債比率）は、79.6%です。

(注2) 本件ローン債権は、元本及び利息の返済において、本借入れに劣後します。特に元本の返済においては、万一、投資対象不動産の価値が下落した場合でも、最初に出資及び本件匿名組合出資が毀損され、これらが全て毀損された後に初めて本件ローン債権の元本が毀損され、本件ローン債権の元本が全て毀損された後に本借入れの元本が毀損されます。

< 合同会社豊平・小豆沢・下馬プロパティール>

本件営業者の資産	本件営業者の負債及び出資
本件不動産受益権（KDXレジデンス豊平公園）、 本件不動産受益権（KDXレジデンス小豆沢）、 本件不動産受益権（KDXレジデンス下馬） （主たる信託財産：投資対象不動産） 投資対象不動産鑑定評価額 2,891百万円（注1）	本借入れ 1,700百万円
	本件ローン債権（注2） 484.5百万円
	本件匿名組合出資（注3） 473.0百万円
	出資 1百万円

(注1) 投資対象不動産の鑑定評価額に対する、本借入れ及び本件ローン債権の合計額の割合であるLTV（有利子負債比率）は、75.6%です。

(注2) 本件ローン債権は、元本及び利息の返済において、本借入れに劣後します。特に元本の返済においては、万一、投資対象不動産の価値が下落した場合でも、最初に出資及び本件匿名組合出資が毀損され、これらが全て毀損された後に初めて本件ローン債権の元本が毀損され、本件ローン債権の元本が全て毀損された後に本借入れの元本が毀損されます。

(注3) 匿名組合出資から、本ファンドの会計期間に決算期末を迎える匿名組合出資決算（以下「本匿名組合出資決算」といいます。）にかかる元本の払戻しを控除した金額です。

< 合同会社舟入幸町・吉祥寺プロパティ－>

本件営業者の資産	本件営業者の負債及び出資
本件不動産受益権（KDXレジデンス舟入幸町）、 本件不動産受益権（KDXレジデンス吉祥寺） （主たる信託財産：投資対象不動産） 投資対象不動産鑑定評価額 1,753百万円（注1）	本借入れ 1,020百万円
	本件ローン債権（注2） 342.5百万円
	本件匿名組合出資（注3） 340.3百万円
	出資 1百万円

(注1) 投資対象不動産の鑑定評価額に対する、本借入れ及び本件ローン債権の合計額の割合であるLTV（有利子負債比率）は、77.7%です。

(注2) 本件ローン債権は、元本及び利息の返済において、本借入れに劣後します。特に元本の返済においては、万一、投資対象不動産の価値が下落した場合でも、最初に出資及び本件匿名組合出資が毀損され、これらが全て毀損された後に初めて本件ローン債権の元本が毀損され、本件ローン債権の元本が全て毀損された後に本借入れの元本が毀損されます。

(注3) 匿名組合出資から、本ファンドの会計期間に決算期末を迎える本匿名組合出資決算にかかる元本の払戻しを控除した金額です。

< 合同会社一番町・守口プロパティ－>

本件営業者の資産	本件営業者の負債及び出資
本件不動産受益権（KDXレジデンス一番町）、 本件不動産受益権（KDXレジデンス守口） （主たる信託財産：投資対象不動産） 投資対象不動産鑑定評価額 1,874百万円（注1）	本借入れ 1,110百万円
	本件ローン債権（注2） 358.5百万円
	本件匿名組合出資（注3） 355.6百万円
	出資 1百万円

(注1) 投資対象不動産の鑑定評価額に対する、本借入れ及び本件ローン債権の合計額の割合であるLTV（有利子負債比率）は、78.4%です。

(注2) 本件ローン債権は、元本及び利息の返済において、本借入れに劣後します。特に元本の返済においては、万一、投資対象不動産の価値が下落した場合でも、最初に出資及び本件匿名組合出資が毀損され、これらが全て毀損された後に初めて本件ローン債権の元本が毀損され、本件ローン債権の元本が全て毀損された後に本借入れの元本が毀損されます。

(注3) 匿名組合出資から、本ファンドの会計期間に決算期末を迎える本匿名組合出資決算にかかる元本の払戻しを控除した金額です。

< 合同会社西調布プロパティ>

本件営業者の資産	本件営業者の負債及び出資
本件不動産受益権（KDXレジデンス西調布） （主たる信託財産：投資対象不動産） 投資対象不動産鑑定評価額 1,810百万円（注1）	本借入れ 1,030百万円
	本件ローン債権（注2） 371百万円
	本件匿名組合出資（注3） 365.7百万円
	出資 1百万円

- (注1) 投資対象不動産の鑑定評価額に対する、本借入れ及び本件ローン債権の合計額の割合であるLTV（有利子負債比率）は、77.4%です。
- (注2) 本件ローン債権は、元本及び利息の返済において、本借入れに劣後します。特に元本の返済においては、万一、投資対象不動産の価値が下落した場合でも、最初に出資及び本件匿名組合出資が毀損され、これらが全て毀損された後に初めて本件ローン債権の元本が毀損され、本件ローン債権の元本が全て毀損された後に本借入れの元本が毀損されます。
- (注3) 匿名組合出資から、本ファンドの会計期間に決算期末を迎える本匿名組合出資決算にかかる元本の払戻しを控除した金額です。

< 合同会社学大・町田・千葉中央プロパティ>

本件営業者の資産	本件営業者の負債及び出資
本件不動産受益権（KDXレジデンス学芸大学）、 本件不動産受益権（KDXレジデンス町田North）、 本件不動産受益権（KDXレジデンス千葉中央East） （主たる信託財産：投資対象不動産） 投資対象不動産鑑定評価額 6,760百万円（注1）	本借入れ 3,900百万円
	本件ローン債権（注2） 660百万円
	本件匿名組合出資（注3） 2,053.7百万円
	出資 1百万円

- (注1) 投資対象不動産の鑑定評価額に対する、本借入れ及び本件ローン債権の合計額の割合であるLTV（有利子負債比率）は、67.5%です。
- (注2) 本件ローン債権は、元本及び利息の返済において、本借入れに劣後します。特に元本の返済においては、万一、投資対象不動産の価値が下落した場合でも、最初に出資及び本件匿名組合出資が毀損され、これらが全て毀損された後に初めて本件ローン債権の元本が毀損され、本件ローン債権の元本が全て毀損された後に本借入れの元本が毀損されます。
- (注3) 匿名組合出資から、本ファンドの会計期間に決算期末を迎える本匿名組合出資決算にかかる元本の払戻しを控除した金額です。

（ロ） 本件不動産受益権

前記「（イ） 本件営業者の営業に係る資産及び負債の概要」に記載のとおり、各本件営業者は、各本件匿名組合出資に基づく営業として各本件不動産受益権を取得するため、当期末現在、各本件営業者が保有する主たる資産はいずれも各本件不動産受益権のみです。そのため、各本件匿名組合出資及び各本件ローン債権の実質的な裏付資産は、各本件営業者が保有する各本件不動産受益権となります。また、各本件不動産受益権に係る信託の主たる財産は各投資対象不動産です。そのため、各本件不動産受益権の実質的な裏付資産は、当該各信託に係る各受託者が保有する各投資対象不動産となり、そのことから、本受益権の最終的な裏付資産は投資対象不動産となります。

当期末現在における投資対象不動産の全体の概要は、以下のとおりです。

物件名称	物件タイプ (注1)	鑑定評価額 (注2)	戸数	価格割合 (注3)	エリア (注4)
KDXレジデンス千葉中央East	シングル・DINKS	35.1億円	123戸	21.0%	首都圏
KDXレジデンス町田North	シングル・DINKS	21.5億円	72戸	12.9%	
KDXレジデンス西調布	シングル・DINKS	18.1億円	52戸 (店舗を含む)	10.9%	
KDXレジデンス下馬	シングル・DINKS	11.1億円	29戸	6.7%	
KDXレジデンス学芸大学	シングル・DINKS	11.0億円	23戸	6.6%	
KDXレジデンス小豆沢	シングル・DINKS	10.3億円	39戸	6.2%	
KDX武蔵中原レジデンス	ファミリー	9.5億円	35戸	5.7%	
KDXレジデンス吉祥寺	シングル・DINKS	8.2億円	21戸	4.9%	
小計	-	124.8億円	394戸	-	
KDXレジデンス守口	ファミリー	9.4億円	28戸	5.6%	地方都市圏
KDXレジデンス一番町	シングル・DINKS	9.4億円	45戸	5.6%	
KDXレジデンス舟入幸町	シングル・DINKS	9.3億円	64戸	5.6%	
KDXレジデンス豊平公園	シングル・DINKS	7.5億円	65戸	4.5%	
KDXレジデンス西院	シングル・DINKS	6.4億円	49戸	3.9%	
小計	-	42.0億円	251戸	-	
合計	-	166.8億円	645戸	100.0%	-

（注1） 1R・1K・1DK・1LDKの間取りを有する物件を「シングル・DINKS」、2LDK・3DK・3LDKの間取りを有する物件を「ファミリー」として記載しています。

（注2） アセット・マネージャー（営業者）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。）（以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、シービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書に記載の不動産鑑定評価額を、1,000万円未満を四捨五入して記載しています。当該不動産鑑定評価額の詳細については、後記の本件不動産受益権及び各投資対象不動産の個別の内容の記載をご参照ください。

（注3） 本信託の当期末現在における不動産価額の合計に対する各物件の不動産価額の占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4） 東京都・神奈川県・千葉県を「首都圏」、その他エリアを「地方都市圏」として定義しています。

当期末現在における各本件不動産受益権及び各投資対象不動産の個別の内容は、以下のとおりです。

不動産信託受託者：みずほ信託銀行株式会社、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び三井住友信託銀行株式会社
主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の不動産
不動産管理处分信託契約の概要：以下に記載のとおりです。

・投資対象不動産 KDXレジデンス千葉中央East

（当期末現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要						
物件名称		KDXレジデンス千葉中央East				
本信託の信託設定日における不動産価額		3,510百万円		鑑定評価書の概要		
				鑑定評価会社		シーピーアールイー株式会社
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2024年12月25日				
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		鑑定評価額	3,510,000千円	
	信託期間満了日	2034年12月31日		価格時点	2026年4月30日	
土地	所在地	千葉県千葉市中央区中央二丁目8-4		直接還元法		
	敷地面積（登記簿）	651.11㎡				
	用途地域	商業地域				
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%				
	所有形態	所有権				
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディール株式会社				
	調査年月日	2024年9月27日				
	今後1年間に必要とされる修繕費（調査年月日時点）	0円				
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	31,035千円				
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建				
	建築時期	2023年1月				
	延床面積（登記簿）	4,646.70㎡				
	用途	共同住宅				
	所有形態	所有権				
関係者						
PM会社		東急住宅リース株式会社				
マスターリース会社		東急住宅リース株式会社				
マスターリース種別		パス・スルー型				
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		3,778.78㎡		DCF法による価格		
賃貸面積		3,687.84㎡		割引率		
稼働率		2026年4月末日 97.6%		最終還元利回り		
テナント総数		1		原価法による積算価格		
月額賃料及び共益費		12,906千円		土地割合		
敷金・保証金		8,133千円		建物割合		
				地震PML値（地震PML値調査業者）		3.4%（東京海上ディール株式会社）

特記事項
該当事項はありません。

その他			
該当事項はありません。			
賃貸借の状況			
テナントの名称	東急住宅リース株式会社	業種	不動産管理業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	3,687.84㎡
年間賃料	154,872千円	敷金・保証金	8,133千円
賃貸面積比率	97.6％	契約期間	2025年11月1日から2026年10月31日まで（期間満了後は契約期間を1年間とする自動更新条項あり）

立地特性・特徴

- ・投資対象不動産は、千葉都市モノレール1号線「葭川公園」駅下車徒歩約6分、京成電鉄千葉線・千原線「千葉中央」駅下車徒歩約10分、JR総武線「千葉」駅から徒歩約13分に位置しています。その他の施設（日用品店舗等）への接近性は良好であり、生活利便性の高い街です。主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。

・投資対象不動産　KDXレジデンス町田North

（当期末現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要							
物件名称		KDXレジデンス町田North					
本信託の信託設定日における不動産価額		2,140百万円	鑑定評価書の概要				
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2024年12月25日	鑑定評価会社	シービーアールイー株式会社			
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
	信託期間満了日	2034年12月末日	鑑定評価額	2,150,000千円			
土地	所在地	東京都町田市中町二丁目19-1	価格時点		2026年4月30日		
			直接還元法				
	敷地面積（登記簿）	572.99㎡	(1) 運営収益			101,112千円	
	用途地域	近隣商業地域	潜在総収益			105,569千円	
	容積率／建蔽率	400％／80％	空室等損失			4,456千円	
建物状況評価概要	所有形態	所有権	(2) 運営費用			19,902千円	
	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	維持管理費			3,480千円	
	調査年月日	2024年9月27日	水道光熱費			1,056千円	
	今後1年間に必要とされる修繕費（調査年月日時点）	0円	修繕費			1,602千円	
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	19,267千円	PMフィー			2,022千円	
	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	テナント募集費用等			4,939千円
		建築時期	2023年12月	公租公課			6,038千円
延床面積（登記簿）		2,362.14㎡	損害保険料			348千円	
用途		共同住宅	その他費用			414千円	
所有形態		所有権	(3) 運営純収益（NOI）			81,210千円	
関係者		(1) - (2)					
PM会社	東急住宅リース株式会社	(4) 資本的支出			1,694千円		
マスターリース会社	東急住宅リース株式会社	(5) 一時金の運用益			76千円		
マスターリース種別	パス・スルー型	(6) 純収益（NCF）			79,591千円		
		(3) + (5) - (4)					
		(7) 還元利回り（NCF）			3.6％		
		(8) 直接還元法による価格			2,210,000千円		
賃貸借の状況		DCF法による価格			2,150,000千円		
賃貸可能面積	1,930.44㎡	割引率			3.4％		
賃貸面積	1,700.23㎡	最終還元利回り			3.7％		
稼働率	2026年4月末日	88.1％	原価法による積算価格			2,150,000千円	
テナント総数		1	土地割合			60.6％	
月額賃料及び共益費		7,262千円	建物割合			39.4％	
敷金・保証金		5,062千円	地震PML値（地震PML値調査業者）			3.9％（東京海上ディーアール株式会社）	

立地特性・特徴

- ・投資対象不動産は、小田急電鉄小田原線「町田」駅から徒歩約18分、JR横浜線「町田」駅から徒歩約20分の閑静な住宅街に位置しています。その他の施設（日用品店舗等）への接近性は比較的良好であり、相応の競争力を有します。主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。

・投資対象不動産　KDXレジデンス西調布

（当期末現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要					
物件名称		KDXレジデンス西調布			
本信託の信託設定日における不動産価額		1,810百万円	鑑定評価書の概要		
			鑑定評価会社		シービーアールイー株式会社
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2024年12月25日			
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,810,000千円
	信託期間満了日	2034年12月末日		価格時点	2026年4月30日
土地	所在地	東京都調布市上石原二丁目11-3		直接還元法	
	敷地面積（登記簿）	981.40㎡		(1)運営収益	
	用途地域	第一種住居地域		潜在総収益	
	容積率／建蔽率	200％／60％		空室等損失	
	所有形態	所有権		(2)運営費用	
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社		維持管理費	
	調査年月日	2024年9月26日		水道光熱費	
	今後1年間に必要とされる修繕費（調査年月日時点）	0円		修繕費	
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	15,757千円		PMフィー	
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	15,757千円		テナント募集費用等	
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		公租公課	
	建築時期	2023年3月		損害保険料	
	延床面積（登記簿）	2,173.05㎡		その他費用	
	用途	共同住宅・店舗		(3)運営純収益（NOI）	
	所有形態	所有権		(1) - (2)	
関係者			(4)資本的支出		
PM会社		東急住宅リース株式会社		(5)一時金の運用益	
マスターリース会社		東急住宅リース株式会社		(6)純収益（NCF）	
マスターリース種別		パス・スルー型		(3) + (5) - (4)	
賃貸借の状況			(7)還元利回り（NCF）		
賃貸可能面積		1,688.27㎡		(8)直接還元法による価格	
賃貸面積		1,688.27㎡		DCF法による価格	
稼働率	2026年4月末日	100.0％		割引率	
テナント総数		1		最終還元利回り	
月額賃料及び共益費		6,272千円		原価法による積算価格	
敷金・保証金		13,920千円		土地割合	
				建物割合	
				地震PML値（地震PML値調査業者）	
				8.5%（東京海上ディーアール株式会社）	

特記事項
該当事項はありません。

その他			
該当事項はありません。			
賃貸借の状況			
テナントの名称	東急住宅リース株式会社	業種	不動産管理業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	1,688.27㎡
年間賃料	75,267千円	敷金・保証金	13,920千円
賃貸面積比率	100.0％	契約期間	2025年11月1日から2026年10月31日まで（期間満了後は契約期間を1年間とする自動更新条項あり）

立地特性・特徴

- ・投資対象不動産は、京王線「西調布」駅から徒歩約6分に位置し、通勤や通学に便利な立地です。周辺には、コンビニやスーパーマーケット等の生活利便施設も整っており生活利便性も充実した立地特性を有しています。主として都心への交通利便性を重視する単身者/DINKS層向けの賃貸マンションです。

・投資対象不動産　KDXレジデンス下馬

（当期末現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要				
物件名称		KDXレジデンス下馬		
本信託の信託設定日における不動産価額		1,110百万円	鑑定評価書の概要 鑑定評価会社 シービーアールイー株式会社	
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2005年10月31日	鑑定評価額 1,110,000千円	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
	信託期間満了日	2033年8月末日	価格時点 2026年4月30日	
土地	所在地	東京都世田谷区下馬一丁目21-8	直接還元法 (1)運営収益 47,111千円 潜在総収益 48,598千円 空室等損失 1,487千円 (2)運営費用 7,844千円 維持管理費 1,524千円 水道光熱費 380千円 修繕費 1,334千円 PMフィー 894千円 テナント募集費用等 1,869千円 公租公課 1,599千円 損害保険料 141千円 その他費用 100千円 (3)運営純収益（NOI） (1) - (2) 39,267千円 (4)資本的支出 1,602千円 (5)一時金の運用益 35千円 (6)純収益（NCF） (3) + (5) - (4) 37,701千円 (7)還元利回り（NCF） 3.2% (8)直接還元法による価格 1,140,000千円	
	敷地面積（登記簿）	376.62㎡		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域		
	容積率 / 建蔽率	200%・300% / 60%		
	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	(3)運営純収益（NOI） (1) - (2) 39,267千円 (4)資本的支出 1,602千円 (5)一時金の運用益 35千円 (6)純収益（NCF） (3) + (5) - (4) 37,701千円 (7)還元利回り（NCF） 3.2% (8)直接還元法による価格 1,140,000千円	
	調査年月日	2024年10月8日		
	今後1年間に必要とされる修繕費（調査年月日時点）	5,035千円		
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	24,194千円		
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	DCF法による価格 1,110,000千円 割引率 3.0% 最終還元利回り 3.3% 原価法による積算価格 1,140,000千円 土地割合 91.9% 建物割合 8.1% 地震PML値（地震PML値調査業者） 10.9%（東京海上ディーアール株式会社）	
	建築時期	2005年10月		
	延床面積（登記簿）	880.18㎡		
	用途	共同住宅		
	所有形態	所有権		
関係者				
PM会社		東急住宅リース株式会社		
マスターリース会社		東急住宅リース株式会社		
マスターリース種別		パス・スルー型		
賃貸借の状況				
賃貸可能面積		829.05㎡		
賃貸面積		829.05㎡		
稼働率	2026年4月末日	100.0%		
テナント総数		1		
月額賃料及び共益費		3,859千円		
敷金・保証金		3,079千円		

特記事項

該当事項はありません。

その他			
該当事項はありません。			
賃貸借の状況			
テナントの名称	東急住宅リース株式会社	業種	不動産管理業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	829.05㎡
年間賃料	46,308千円	敷金・保証金	3,079千円
賃貸面積比率	100.0%	契約期間	2025年11月1日から2026年10月31日まで（期間満了後は契約期間を1年間とする自動更新条項あり）

立地特性・特徴	
・投資対象不動産は、最寄り駅である東急東横線「祐天寺」駅から徒歩約11分を要しますが、物件より徒歩約3分の「下馬一丁目」バス停より約15分で渋谷駅にアクセスできるほか、その他の施設（日用品店舗等）への接近性は比較的良好であり、閑静な住宅街に立地することから、相応の競争力を有します。主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。	

・投資対象不動産　KDXレジデンス学芸大学

（当期末現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要				
物件名称		KDXレジデンス学芸大学		
本信託の信託設定日における不動産価額		1,100百万円	鑑定評価書の概要	
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2020年2月27日	鑑定評価会社	シービーアールイー株式会社
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	鑑定評価額	1,100,000千円
	信託期間満了日	2030年2月28日	価格時点	2026年4月30日
	所在地	東京都目黒区鷹番二丁目4-3	直接還元法	
土地	敷地面積（登記簿）	383.91㎡	(1)運営収益	45,685千円
	用途地域	近隣商業地域 第一種中高層住居専用地域	潜在総収益	47,085千円
	容積率／建蔽率	200％・300％／60％・80％	空室等損失	1,399千円
	所有形態	所有権	(2)運営費用	6,679千円
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディール株式会社	維持管理費	1,236千円
	調査年月日	2024年10月8日	水道光熱費	450千円
	今後1年間に必要とされる修繕費（調査年月日時点）	0円	修繕費	735千円
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	29,131円	PMフィー	808千円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	テナント募集費用等	1,284千円
	建築時期	2003年4月	公租公課	1,864千円
建物	延床面積（登記簿）	1,031.34㎡	損害保険料	163千円
	用途	共同住宅	その他費用	138千円
	所有形態	所有権	(3)運営純収益（NOI） (1) - (2)	39,006千円
			(4)資本的支出	2,188千円
関係者			(5)一時金の運用益	34千円
			(6)純収益（NCF） (3) + (5) - (4)	36,852千円
PM会社		東急住宅リース株式会社	(7)還元利回り（NCF）	3.1％
マスターリース会社		東急住宅リース株式会社	(8)直接還元法による価格	1,140,000千円
マスターリース種別		パス・スルー型		
賃貸借の状況			DCF法による価格	1,100,000千円
賃貸可能面積		820.01㎡	割引率	2.9％
賃貸面積		653.01㎡	最終還元利回り	3.2％
稼働率	2026年4月末日	79.6％	原価法による積算価格	2,050,000千円
テナント総数		1	土地割合	95.0％
月額賃料及び共益費		2,578千円	建物割合	5.0％
敷金・保証金		2,012千円	地震PML値 （地震PML値調査業者）	11.9％（東京海上ディール株式会社）

特記事項

該当事項はありません。

その他			
該当事項はありません。			
賃貸借の状況			
テナントの名称	東急住宅リース株式会社	業種	不動産管理業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	653.01㎡
年間賃料	30,936千円	敷金・保証金	2,012千円
賃貸面積比率	79.6%	契約期間	2020年2月27日から2021年2月26日まで（期間満了後は契約期間を1年間とする自動更新条項あり）

立地特性・特徴	
・投資対象不動産は、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩約6分に位置する30㎡台の1R及び1Kを中心としたスモール・ファミリータイプの物件です。ターミナル駅である「渋谷」駅まで約7分、「池袋」駅まで約23分でアクセス可能と都心のビジネス・商業エリアへの交通利便性に優れており、「学芸大学」駅周辺の商店街にはスーパーマーケットや銀行等の生活利便施設も整っており生活利便性も充実した立地特性を有しています。	

・投資対象不動産 KDXレジデンス小豆沢

（当期末現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要					
物件名称		KDXレジデンス小豆沢			
本信託の信託設定日における不動産価額		1,030百万円		鑑定評価書の概要	
				鑑定評価会社	シーピーアールイー株式会社
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2006年11月30日			
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		鑑定評価額	1,030,000千円
	信託期間満了日	2033年8月末日		価格時点	2026年4月30日
土地	所在地	東京都板橋区小豆沢一丁目7-13		直接還元法	
	敷地面積（登記簿）	533.10㎡			
	用途地域	準工業地域			
	容積率／建蔽率	200％／60％（注）			
	所有形態	所有権			
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディール株式会社			
	調査年月日	2024年10月3日			
	今後1年間に必要とされる修繕費（調査年月日時点）	0円			
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	37,579千円			
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			
	建築時期	2006年10月			
	延床面積（登記簿）	1,321.02㎡			
	用途	共同住宅			
	所有形態	所有権			
関係者					
PM会社		東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社		東急住宅リース株式会社			
マスターリース種別		パス・スルー型			
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		989.82㎡			
賃貸面積		989.82㎡			
稼働率	2026年4月末日	100.0％			
テナント総数		1			
月額賃料及び共益費		3,640千円			
敷金・保証金		3,460千円			
				(1)運営収益	
				48,026千円	
				潜在総収益	
				50,066千円	
				空室等損失	
				2,039千円	
				(2)運営費用	
				8,866千円	
				維持管理費	
				1,764千円	
				水道光熱費	
				400千円	
				修繕費	
				1,570千円	
				PMフィー	
				937千円	
				テナント募集費用等	
				1,379千円	
				公租公課	
				2,376千円	
				損害保険料	
				196千円	
				その他費用	
				240千円	
				(3)運営純収益（NOI）	
				39,159千円	
				(1) - (2)	
				(4)資本的支出	
				2,159千円	
				(5)一時金の運用益	
				35千円	
				(6)純収益（NCF）	
				37,036千円	
				(3) + (5) - (4)	
				(7)還元利回り（NCF）	
				3.4％	
				(8)直接還元法による価格	
				1,070,000千円	
				DCF法による価格	
				1,030,000千円	
				割引率	
				3.2％	
				最終還元利回り	
				3.5％	
				原価法による積算価格	
				935,000千円	
				土地割合	
				82.7％	
				建物割合	
				17.3％	
				地震PML値	
				(地震PML値調査業者)	
				8.4％（東京海上ディール株式会社）	

（注） 本物件の建蔽率は本来60％ですが、建築基準法第53条第3項第1号の適用により70％となっています。

特記事項

該当事項はありません。

その他

該当事項はありません。

質貸借の状況

テナントの名称	東急住宅リース株式会社	業種	不動産賃貸業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	989.82㎡
年間賃料	43,686千円	敷金・保証金	3,460千円
賃貸面積比率	100.0％	契約期間	2025年11月1日から2026年10月31日まで（期間満了後は契約期間を1年間とする自動更新条項あり）

立地特性・特徴

- ・投資対象不動産は、板橋区の住宅地に所在し、最寄り駅である都営地下鉄三田線「志村坂上」駅から徒歩約5分、最寄り駅から都心へ約25分と比較的良好なアクセスで、周辺にはスーパーや総合病院等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。

立地特性・特徴

- ・投資対象不動産は、JR南武線「武蔵中原」駅徒歩11分の距離に位置し、周辺には大手企業の事業所や地元企業オフィスが集積しており、元来より企業の社宅が集積している特殊な賃貸需要が見込めるマーケットになります。周辺企業関連からの賃貸需要が多く、また都心への交通が至便なことから、ファミリー層を中心に都心通勤者からの人気も高い物件です。

・投資対象不動産 KDXレジデンス吉祥寺

（当期末現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要					
物件名称		KDXレジデンス吉祥寺			
本信託の信託設定日における不動産価額		819百万円	鑑定評価書の概要		
			鑑定評価会社	シービーアールイー株式会社	
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2020年3月13日	鑑定評価額	824,000千円	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
		信託期間満了日	2030年3月末日	価格時点	2026年4月30日
土地	所在地	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目23-20	直接還元法		
	敷地面積（登記簿）	282.77㎡			
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	容積率／建蔽率	200％／60％			
	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	(1)運営収益		
	調査年月日	2024年10月3日			
	今後1年間に必要とされる修繕費（調査年月日時点）	939千円			
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	14,887千円			
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き4階建			
建物	建築時期	2020年2月	(2)運営費用		
	延床面積（登記簿）	709.36㎡			
	用途	共同住宅			
	所有形態	所有権			
関係者			(3)運営純収益（NOI）		
PM会社		東急住宅リース株式会社	(1) - (2)		
マスターリース会社		東急住宅リース株式会社	(4)資本的支出		
マスターリース種別		パス・スルー型	(5)一時金の運用益		
			(6)純収益（NCF）		
			(3) + (5) - (4)		
			(7)還元利回り（NCF）		
			(8)直接還元法による価格		
			DCF法による価格		
賃貸可能面積		665.39㎡	割引率		
賃貸面積		629.89㎡	最終還元利回り		
稼働率	2026年4月末日	94.7％	原価法による積算価格		
テナント総数		1	土地割合		
月額賃料及び共益費		2,809千円	建物割合		
敷金・保証金		1,026千円	地震PML値（地震PML値調査業者）		9.9％（東京海上ディーアール株式会社）

特記事項

該当事項はありません。

その他

該当事項はありません。

質貸借の状況

テナントの名称	東急住宅リース株式会社	業種	不動産管理業
質貸借形態	普通建物質貸借契約	質貸面積	629.89㎡
年間賃料	33,708千円	敷金・保証金	1,026千円
質貸面積比率	94.7％	契約期間	2020年3月13日から2021年3月12日まで（期間満了後は契約期間を1年間とする自動更新条項あり）

立地特性・特徴

- ・投資対象不動産は、JR中央本線・京王井の頭線「吉祥寺」駅から徒歩約15分の距離に位置し、「吉祥寺」駅から「新宿」駅まではJR中央線で約15分と都心へのアクセスが良好な交通利便性の高い立地にあります。周辺は、「吉祥寺サンロード商店街」等の商店街と大規模店舗の共存による回遊性の高い商業集積地であり、また日本さくら名所100選に選定されている「井の頭恩賜公園」や「善福寺公園」等の豊かな自然環境を有しています。こうした高い生活利便性と良好な生活環境を兼ね備えた立地であることから、都心に通勤する単身世帯又は夫婦世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。

・投資対象不動産 KDXレジデンス守口

（当期末現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要				
物件名称		KDXレジデンス守口		
本信託の信託設定日における不動産価額		937百万円	鑑定評価書の概要 鑑定評価会社 シービーアールイー株式会社	
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2006年12月15日	鑑定評価額 937,000千円	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
	信託期間満了日	2033年8月末日	価格時点 2026年4月30日	
土地	所在地	大阪府守口市大日東町12-12	直接還元法 (1)運営収益 55,328千円 潜在総収益 58,593千円 空室等損失 3,265千円 (2)運営費用 12,404千円 維持管理費 1,854千円 水道光熱費 2,000千円 修繕費 2,030千円 PMフィー 1,325千円 テナント募集費用等 1,376千円 公租公課 3,035千円 損害保険料 580千円 その他費用 201千円 (3)運営純収益（NOI） （1）-（2） 42,923千円 (4)資本的支出 4,437千円 (5)一時金の運用益 29千円 (6)純収益（NCF） （3）+（5）-（4） 38,515千円 (7)還元利回り（NCF） 4.0% (8)直接還元法による価格 963,000千円	
	敷地面積（登記簿）	1,063.05㎡		
	用途地域	準工業地域		
	容積率 / 建蔽率	200% / 60%		
	所有形態	所有権		
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディール株式会社		
	調査年月日	2024年10月1日		
	今後1年間に必要とされる修繕費（調査年月日時点）	0円		
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	65,868千円		
	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
	建築時期	2006年10月		
	延床面積（登記簿）	2,129.98㎡		
	用途	共同住宅		
	所有形態	所有権		
関係者				
PM会社		株式会社 長谷工ライブネット		
マスターリース会社		株式会社 長谷工ライブネット		
マスターリース種別		パス・スルー型		
賃貸借の状況				
賃貸可能面積		1,942.78㎡	DCF法による価格 937,000千円	
賃貸面積		1,882.27㎡	割引率 3.8%	
稼働率		2026年4月末日 96.9%	最終還元利回り 4.1%	
テナント総数		1	原価法による積算価格 935,000千円	
月額賃料及び共益費		3,943千円	土地割合 71.4%	
敷金・保証金		2,903千円	建物割合 28.6%	
			地震PML値 （地震PML値調査業者） 12.3%（東京海上ディール株式会社）	

特記事項

該当事項はありません。

その他

該当事項はありません。

賃貸借の状況

テナントの名称	株式会社長谷工ライブネット	業種	不動産管理業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	1,882.27m ²
年間賃料	47,320千円	敷金・保証金	2,903千円
賃貸面積比率	96.9％	契約期間	2006年12月15日から2016年12月15日まで（信託期間が延長された場合は、同様に延長となります。）

立地特性・特徴

- ・投資対象不動産は、最寄り駅である大阪モノレール「大日」駅から徒歩約9分、最寄り駅から大阪市中心部まで約17分と交通利便性は比較的良好です。守口市は大阪市に隣接するベッドタウンとして位置づけられることから、主として生活利便性及び大阪市中心部への交通利便性を重視するファミリー向けの賃貸マンションです。

・投資対象不動産 KDXレジデンス一番町

（当期末現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要					
物件名称		KDXレジデンス一番町			
本信託の信託設定日における不動産価額		937百万円	鑑定評価書の概要		
			鑑定評価会社	シービーアールイー株式会社	
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2007年7月12日			
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額	937,000千円	
	信託期間満了日	2033年8月31日	価格時点	2026年4月30日	
	土地	所在地	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目15-42	直接還元法	
	敷地面積（登記簿）	437.24㎡	(1)運営収益		
	用途地域	商業地域	潜在総収益		
	容積率／建蔽率	500％／80％	空室等損失		
	所有形態	所有権	(2)運営費用		
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディール株式会社	維持管理費		
	調査年月日	2024年10月4日	水道光熱費		
	今後1年間に必要とされる修繕費（調査年月日時点）	0円	修繕費		
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	53,533千円	PMフィー		
			テナント募集費用等		
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	公租公課		
	建築時期	2007年4月	損害保険料		
	延床面積（登記簿）	1,937.09㎡	その他費用		
	用途	共同住宅	(3)運営純収益（NOI）		
	所有形態	所有権	(1) - (2)		
関係者			(4)資本的支出		
			(5)一時金の運用益		
			(6)純収益（NCF）		
			(3) + (5) - (4)		
			(7)還元利回り（NCF）		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	(8)直接還元法による価格			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース種別	パス・スルー型				
賃貸借の状況			DCF法による価格	937,000千円	
賃貸可能面積		1,818.09㎡	割引率	4.4％	
賃貸面積		1,731.25㎡	最終還元利回り	4.7％	
稼働率	2026年4月末日	95.2％	原価法による積算価格		
テナント総数		1	土地割合		
月額賃料及び共益費		4,443千円	建物割合		
敷金・保証金		6,037千円	地震PML値（地震PML値調査業者）		
			6.5％（東京海上ディール株式会社）		

特記事項

該当事項はありません。

その他

該当事項はありません。

賃貸借の状況

テナントの名称	株式会社長谷工ライブネット	業種	不動産管理業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	1,731.25㎡
年間賃料	53,316千円	敷金・保証金	6,037千円
賃貸面積比率	95.2％	契約期間	2019年11月1日から2020年10月31日まで（期間満了後は契約期間を1年間とする自動更新条項あり）

立地特性・特徴

- ・投資対象不動産は、仙台市営地下鉄東西線「青葉通一番町」駅より徒歩約6分、JR「仙台」駅より徒歩約14分に位置しており、交通利便性は良好です。また、中心商業地及び主要ビジネス街への接近性も良好であるなど、主に単身者をターゲットとして、都心生活の利便性を十分に享受し得る立地条件を備えています。近隣地域は、中高層のマンション等が建ち並ぶ住商混在地域です。幹線道路である「五ツ橋通」の背後、「国分町通り」の南端に位置することから、仙台市の中心商業地であるアーケード商店街や主要ビジネス街へのアクセスは良好であり、各種利便性に優れた地域です。

・投資対象不動産 KDXレジデンス舟入幸町

（当期末現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要				
物件名称		KDXレジデンス舟入幸町		
本信託の信託設定日における不動産価額		929百万円	鑑定評価書の概要	
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2007年5月30日	鑑定評価会社	シービーアールイー株式会社
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
	信託期間満了日	2033年8月末日	鑑定評価額	929,000千円
			価格時点	2026年4月30日
土地	所在地	広島県広島市中区舟入幸町10-5	直接還元法	
	敷地面積（登記簿）	672.88㎡	(1)運営収益	59,540千円
	用途地域	近隣商業地域 第二種住居地域	潜在総収益	62,174千円
	容積率／建蔽率	300％／60％・80％	空室等損失	2,634千円
	所有形態	所有権	(2)運営費用	12,157千円
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディール株式会社	維持管理費	1,622千円
	調査年月日	2024年10月2日	水道光熱費	1,080千円
	今後1年間に必要とされる修繕費（調査年月日時点）	0円	修繕費	1,558千円
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	67,083千円	PMフィー	1,415千円
			テナント募集費用等	2,188千円
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	公租公課	3,493千円
	建築時期	2007年1月	損害保険料	421千円
	延床面積（登記簿）	2,311.51㎡	その他費用	379千円
	用途	共同住宅	(3)運営純収益（NOI） (1) - (2)	47,382千円
	所有形態	所有権	(4)資本的支出	4,888千円
関係者			(5)一時金の運用益	43千円
PM会社		株式会社 第一ビルサービス	(6)純収益（NCF） (3) + (5) - (4)	42,537千円
マスターリース会社		株式会社 第一ビルサービス	(7)還元利回り（NCF）	4.5％
マスターリース種別		パス・スルー型	(8)直接還元法による価格	945,000千円
賃貸借の状況			DCF法による価格	929,000千円
賃貸可能面積		1,889.53㎡	割引率	4.3％
賃貸面積		1,889.53㎡	最終還元利回り	4.6％
稼働率	2026年4月末日	100.0％	原価法による積算価格	1,130,000千円
テナント総数		1	土地割合	77.9％
月額賃料及び共益費		4,305千円	建物割合	22.1％
敷金・保証金		6,128千円	地震PML値 （地震PML値調査業者）	4.2％（東京海上ディール株式会社）

特記事項

該当事項はありません。

その他			
該当事項はありません。			
賃貸借の状況			
テナントの名称	株式会社第一ビルサービス	業種	不動産管理業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	1,889.53㎡
年間賃料	51,666千円	敷金・保証金	6,128千円
賃貸面積比率	100.0%	契約期間	2007年5月30日から2017年5月30日まで（信託期間が延長された場合は同様に延長となります。）

立地特性・特徴	
・ 投資対象不動産は、中区の住商混在地に所在し、最寄り電停である広島電鉄江波線「舟入幸町」電停から徒歩約3分、最寄り電停から中心部へ約16分、中心部から2km圏内で自転車通勤も十分に可能な比較的良好なアクセスで、周辺にはスーパーや病院等の生活利便施設も揃っているほか、舟入通りという幹線沿いではあるものの、自動車の夜間交通量も比較的少なく、生活環境面での優位性も認められます。主として職住近接で生活利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。	

・投資対象不動産 KDXレジデンス豊平公園

（当期末現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要						
物件名称		KDXレジデンス豊平公園				
本信託の信託設定日における不動産価額		751百万円		鑑定評価書の概要		
				鑑定評価会社		シービーアールイー株式会社
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2007年3月16日				
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		鑑定評価額		751,000千円
	信託期間満了日	2033年8月31日		価格時点		2026年4月30日
土地	所在地	北海道札幌市豊平区平岸四条三丁目4-16		直接還元法		
	敷地面積（登記簿）	791.64㎡				
	用途地域	近隣商業地域				
	容積率 / 建蔽率	300% / 80%				
	所有形態	所有権				
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディール株式会社		(1)運営収益		
	調査年月日	2024年10月11日		53,597千円		
	今後1年間に必要とされる修繕費（調査年月日時点）	0円		潜在総収益		
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	72,101千円		56,092千円		
				空室等損失		
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		2,495千円		
	建築時期	2007年2月		(2)運営費用		
	延床面積（登記簿）	2,824.40㎡		15,220千円		
	用途	共同住宅		維持管理費		
	所有形態	所有権		1,551千円		
関係者						
PM会社		株式会社常口アトム		水道光熱費		
マスターリース会社		株式会社常口アトム		1,850千円		
マスターリース種別		パス・スルー型		修繕費		
				1,886千円		
				PMフィー		
				1,577千円		
				テナント募集費用等		
				2,368千円		
				公租公課		
				4,169千円		
				損害保険料		
				558千円		
				その他費用		
				1,257千円		
				(3)運営純収益（NOI）		
				38,377千円		
				(1) - (2)		
				(4)資本的支出		
				5,485千円		
				(5)一時金の運用益		
				20千円		
				(6)純収益（NCF）		
				32,912千円		
				(3) + (5) - (4)		
				(7)還元利回り（NCF）		
				4.3%		
				(8)直接還元法による価格		
				765,000千円		
賃貸借の状況				DCF法による価格		
賃貸可能面積		2,254.33㎡		751,000千円		
賃貸面積		2,078.84㎡		割引率		
				4.1%		
稼働率		92.2%		最終還元利回り		
2026年4月末日				4.4%		
テナント総数		1		原価法による積算価格		
月額賃料及び共益費		3,503千円		870,000千円		
敷金・保証金		1,713千円		土地割合		
				67.2%		
				建物割合		
				32.8%		
				地震PML値		
				(地震PML値調査業者)		
				2.9%（東京海上ディール株式会社）		

特記事項
該当事項はありません。

その他			
該当事項はありません。			
賃貸借の状況			
テナントの名称	株式会社常口アトム	業種	不動産管理業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	2,078.84㎡
年間賃料	42,040千円	敷金・保証金	1,713千円
賃貸面積比率	92.2％	契約期間	2007年3月16日から2008年3月31日まで（期間満了後は契約期間を1年間とする自動更新条項あり）

立地特性・特徴

- ・投資対象不動産は、豊平区の住宅地に所在し、札幌市営地下鉄東豊線「豊平公園」駅から徒歩約4分と比較的良好なアクセスで、周辺には各種利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。主として札幌市中心部への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。

・投資対象不動産　KDXレジデンス西院

（当期末現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要					
物件名称		KDXレジデンス西院			
本信託の信託設定日における不動産価額		643百万円	鑑定評価書の概要		
			鑑定評価会社	シービーアールイー株式会社	
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2006年7月31日			
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	鑑定評価額	643,000千円	
	信託期間満了日	2033年8月末日	価格時点	2026年4月30日	
土地	所在地	京都府京都市右京区西院高田町30-2	直接還元法		
	敷地面積（登記簿）	216.01㎡			
	用途地域	商業地域			
	容積率／建蔽率	600％／80％（注）			
	所有形態	所有権			
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディール株式会社			
	調査年月日	2024年10月1日			
	今後1年間に必要とされる修繕費（調査年月日時点）	0円			
	今後2～12年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	39,025千円			
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建			
	建築時期	2006年7月			
	延床面積（登記簿）	1,217.39㎡			
	用途	共同住宅			
	所有形態	所有権			
関係者					
PM会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース種別		パス・スルー型			
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		1,094.81㎡	DCF法による価格		
賃貸面積		1,094.81㎡	割引率		
稼働率		2026年4月末日	最終還元利回り		
テナント総数		1	原価法による積算価格		
月額賃料及び共益費		3,028千円	土地割合		
敷金・保証金		1,401千円	建物割合		
			地震PML値（地震PML値調査業者）		8.8％（東京海上ディール株式会社）

（注）　本物件の建蔽率は本来80％ですが、建築基準法第53条第3項第1号の適用により100％となっています。

特記事項
該当事項はありません。

その他			
該当事項はありません。			
賃貸借の状況			
テナントの名称	株式会社長谷工ライブネット	業種	不動産管理業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	1,094.81㎡
年間賃料	36,336千円	敷金・保証金	1,401千円
賃貸面積比率	100.0％	契約期間	2006年7月31日から2014年8月6日まで（期間満了後は契約期間を1年間とする自動更新条項あり）

立地特性・特徴

- ・投資対象不動産は、最寄り駅である阪急京都線「西院」駅から徒歩約9分の距離にあり交通利便性は標準的です。当該圏域は、京都の玄関口であるJR「京都」駅や、旧来からの中心商業地である阪急京都線「河原町」駅及び中心ビジネス街である同線「烏丸」駅へのアクセスが容易であることから、生活利便性を選好する単身者、DINKS又は社宅利用を目的とする法人等が賃貸需要者の中心となります。近隣地域及びその周辺地域は、市内中心部である「烏丸」駅へのアクセスが容易であり、また、イオンモール京都五条へも約7分程度で利用可能であることから生活利便性も認められます。

当期末現在、投資対象不動産について締結されている各マスターリース契約に係る賃料については、いずれも当該マスターリース契約に定める期日までに支払われており、当該賃料について延滞はありません。ただし、各投資対象不動産について締結されているエンドテナントとの間の賃貸借契約に係る賃料については、以下のとおり延滞が発生しています。

物件名称	延滞の期間			エンドテナント数（総賃料に対する割合）
	1か月以下	1か月超 3か月以下	3か月超	
KDXレジデンス千葉中央East	1	0	0	1（0.01％）
KDXレジデンス町田North	2	0	0	2（0.02％）
KDXレジデンス西調布	0	0	0	0（0.0％）
KDXレジデンス下馬	1	0	0	1（0.19％）
KDXレジデンス学芸大学	0	0	0	0（0.0％）
KDXレジデンス小豆沢	0	0	0	0（0.0％）
KDX武蔵中原レジデンス	1	0	0	1（0.19％）
KDXレジデンス吉祥寺	0	0	0	0（0.0％）
KDXレジデンス守口	2	0	0	2（0.43％）
KDXレジデンス舟入幸町	2	0	0	2（0.22％）
KDXレジデンス一番町	1	0	0	1（0.01％）
KDXレジデンス豊平公園	2	0	0	2（0.20％）
KDXレジデンス西院	3	0	0	3（0.28％）
合計	15	0	0	15（1.55％）

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、シービーアールイー株式会社作成の2025年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額（当初鑑定評価額）を記載しています。
- ・ 「不動産管理处分信託契約の概要」は、本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託契約の契約内容を記載しています。
- ・ 「土地」の「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
- ・ 「土地」の「敷地面積（登記簿）」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「土地」の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「土地」の「容積率／建蔽率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率及び建蔽率の上限値を記載しています。
- ・ 「土地」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 「建物状況評価概要」は、委託者からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリング・レポート）の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月日」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日を記載しています。
- ・ 「建物」の「構造・階数」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「建物」の「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月又は工事完了検査年月を記載しています。
- ・ 「建物」の「延床面積（登記簿）」は、登記簿上表示されている投資対象不動産の建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。
- ・ 「建物」の「用途」は、主たる建物の登記簿上の建物種別を記載しています。
- ・ 「建物」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、当期末現在において、有効なプロパティ・マネジメント（PM）契約を締結しているPM会社及びPM会社との間でプロパティ・マネジメント（PM）契約を締結しているサブPM会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、当期末現在において、有効なマスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結しているマスターリース会社を記載しています。

- ・ 「マスターリース種別」は、当期末現在において、有効な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、締結されているマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合をいいます。
- ・ 「賃貸可能面積」は、アセット・マネージャー（受託者）が賃貸が可能と考える建物の面積を記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、当期末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。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で当期末現在において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。
- ・ 「稼働率」は、記載の日付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、当期末現在の賃借人の数を記載しています。
- ・ 「月額賃料及び共益費」は、当期末現在における、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固定賃料（共益費を含みます。）を記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、当期末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、単位未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「賃貸借の状況」は、当期末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された内容を記載しています。なお、「賃貸面積比率」は、当該賃借人に対する賃貸面積（マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース契約に記載された賃貸面積）を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「鑑定評価書の概要」は、アセット・マネージャー（営業者）が、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準に基づき、シービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。なお、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「地震PML値（地震PML値調査業者）」は、東京海上ディーアール株式会社が作成した2025年5月に発行のエンジニアリング・レポートに基づき記載しています。
- ・ 「特記事項」は、当期末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。

(ハ) 本借入れ

各本件営業者は、各本件不動産受益権の取得に当たり、当該本件不動産受益権を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行いました。当該各借入れの内容は、以下のとおりです。なお、各本借入れは、利払い及び元本の返済の順位において、各本件匿名組合出資に基づく配当及び出資の返還並びに各本件ローン債権の元本及び利息の返還その他の債権に優先されています。そのため、各本借入れの元本の返済においては、各投資対象不動産の価値が下落した場合でも、最初に各本件匿名組合出資の毀損が生じ、次に各本件ローン債権の元本の毀損が生じた後に初めて各本借入れの元本が毀損されることになります。

借入先（以下「レンダー」といいます。）	株式会社三井住友銀行
借入金額	9,750百万円
金利	円TIBORを基準とする変動金利
利払期日	毎年3月、6月、9月及び12月の末日（ただし、営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいいます。以下同じです。）でない場合は、前営業日とします。）並びに予定返済期日（2030年7月末日）及び（本借入れ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（2031年7月末日）に後払
最終返済期日	2031年7月末日
裏付資産	本件不動産受益権（13物件）
担保の状況	・ 本件不動産受益権に対する質権 ・ 本件営業者の社員持分に対する質権 ・ 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ています。 ・ 強制売却事由（後記「3 信託の仕組み（1）信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項（イ）管理及び処分の方法について c 本件営業者及びアセット・マネージャー（営業者）の管理方針」に定義します。以下同じです。）が生じた場合には、レンダーは、金銭消費貸借契約その他の本借入れに関してレンダーと本件営業者との間で締結される契約（以下「本借入関連契約」といいます。）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有しています。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。 ・ 各本件営業者は、本借入れの貸付人に対し、他の各本件営業者が負担する本借入れに基づく債務について、他の各本件営業者と連帯して保証することとされています。

(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。なお、本件ローン債権については、後記「3 信託の仕組み（1）信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項（イ）管理及び処分の方法について a 本件匿名組合出資及び本件ローン債権」をご参照ください。

3【信託の仕組み】

（１）【信託の概要】

【信託の基本的仕組み】

（イ）本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた本信託契約が締結され、受託者は、本信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件匿名組合契約上の地位及び金銭、当該金銭を用いて取得した本件匿名組合出資及び本件ローン債権、並びに精算受益者が追加信託により拠出する金銭を管理及び処分しています。詳細については、前記「１ 概況（４）信託財産の管理体制等 信託財産の関係法人（ロ）受託者兼カストディアン：株式会社S M B C 信託銀行」をご参照ください。また、本信託の償還については、後記「その他（二）最終信託配当及び最終償還」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記録のために用いるプラットフォームは、株式会社Progmaticが開発する「Progmatic ST」です。詳細は、以下のとおりです。

本受益権の発行、移転及び償還を、株式会社Progmaticが開発する分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）を用いたコンピュータシステムである「Progmatic ST」にて管理し、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転が「Progmatic ST」上の帳簿への記録によって行われます。株式会社Progmaticは、株式会社S M B C 信託銀行を含むノード保有者に対して「Progmatic ST」に係るソフトウェア並びに関連する特許権及び商標権等の使用許諾を与え、本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォームを運営します。「Progmatic ST」上の帳簿は、「Progmatic ST」に登録される受益者等に係る情報とともに、本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿（以下「受益権原簿」といいます。）を構成します。「Progmatic ST」の構成技術としては、「プライベート/コンソーシアム型」のDLTを採用し、具体的なDLT基盤技術としてAvalancheベースのSovereign Layer 1（以下「Avalanche Sovereign L1」といいます。）を採用しています。

a 「プライベート/コンソーシアム型」DLTの内容

一般に、DLT基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

1つ目は「パブリック型」と呼ばれる誰でもノードとしてネットワーク参加が可能なDLTです。例として、BitcoinやEthereumのブロックチェーンが挙げられます。2つ目は「プライベート/コンソーシアム型」と呼ばれる、単独又は許可された特定の参加者のみがノードとしてネットワーク運用を行うDLTです。

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

（a）ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

（b）トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

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

（c）トランザクション作成者の特定が可能

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

b DLT基盤技術「Avalanche Sovereign L1」の内容

「Avalanche Sovereign L1」は、Ava Labs（本社：米国ニューヨーク州、CEO：Emin Gün Sirer）が開発するAvalanche技術を基盤としつつ、特定の事業者が独自に構築・運用することを前提とした「独立型レイヤー1（Sovereign L1）」です。Avalancheの高性能なコンセンサスプロトコル及びEVM互換の実行環境を用いながら、ネットワークのガバナンス・バリデータ構成・セキュリティポリシーを事業者自身が完全に決定できる点に特徴があります。従来の「パブリック型」DLTが抱えていた課題（ノード制御の不十分さ、スケーラビリティ制約、金融規制への対応の困難性等）を解消するアーキテクチャとして設計されており、特に以下の特徴から、発行者は、金融商品である本受益権を扱うDLT基盤として望ましい技術として評価しています。

（a）取引情報のプライバシー確保が容易

「Avalanche Sovereign L1」は、独立したブロックチェーンとして構築されるため、ネットワーク参加者・データアクセス権限・トランザクション可視性をコントロールすることができ、「必要な情報のみ」を「知る必要のある範囲内」で共有するガバナンス設計が可能です。

(b) スケーラビリティの確保が容易

Avalancheの特性により、Sovereign L1は数千TPSレベルの高スループットと1秒未満の確定性を基盤から享受できます。さらに、Sovereign L1は完全に独立したチェーンであるため、他チェーンの混雑の影響を受けず、発行者のトラフィック特性に応じたパフォーマンスを維持できます。必要に応じてノード数・ノード構成・ハードウェア要件を自由に設計できるため、高頻度トランザクションが求められる金融商品・原簿管理業務においても、恒常的な応答性能を確保可能です。

(c) スマートコントラクトの柔軟な実装が可能

「Avalanche Sovereign L1」はEthereumと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。また、金融規制への適合や、特定業務に合わせた検証ロジックの追加など、エンタープライズ向けのガバナンス設計にも柔軟にカスタマイズできます。

本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いているプラットフォームの名称、内容及び選定理由は、以下のとおりです。

本受益権の取得及び譲渡は、株式会社Progmaticが開発するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォームである「Progmatic ST」を利用してその記録を行います。本受益権の募集・発行に伴う権利取得・譲渡の記録は、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、「Progmatic ST」と連携します。

a プラットフォーム「Progmatic ST」の内容及び選定理由

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

(a) 法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

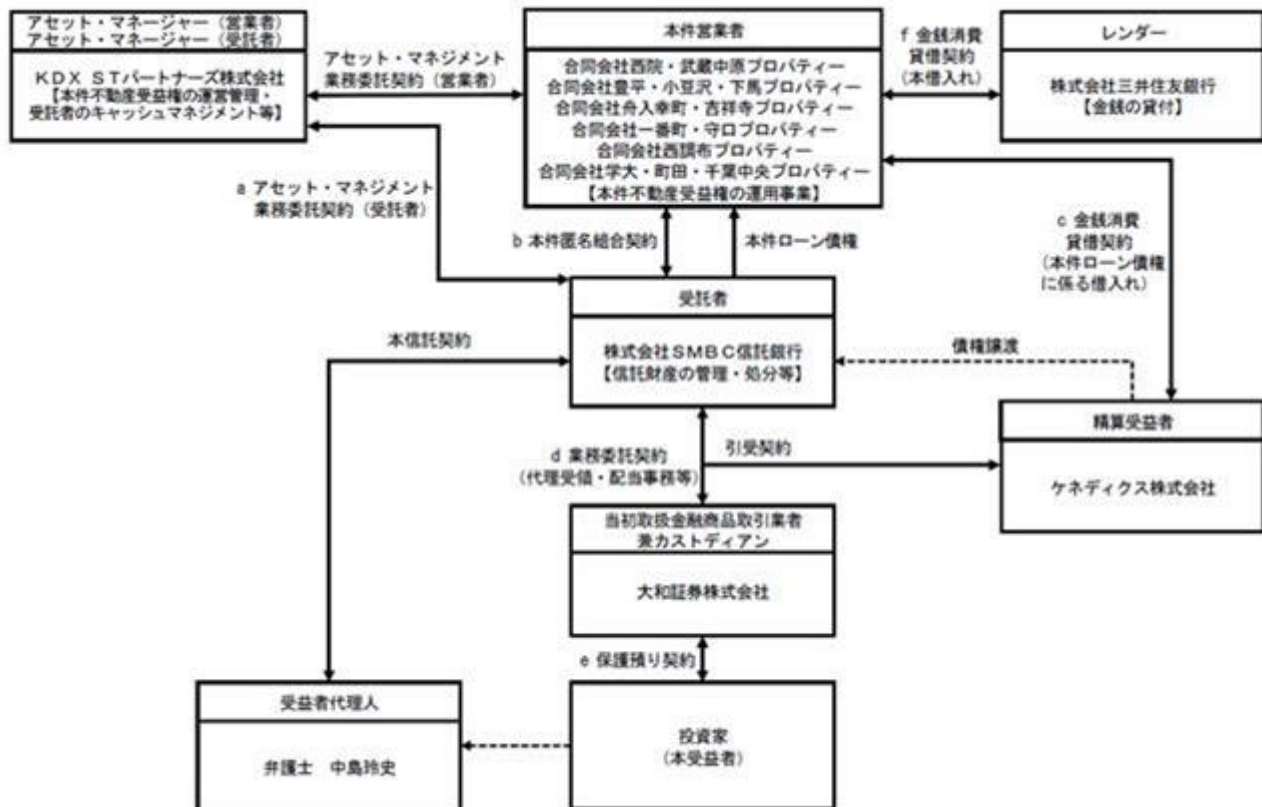
本信託契約において、プラットフォーム上で本受益権の譲渡が記録された場合には、譲渡制限（注）が付されている本受益権の譲渡に係る受託者の承諾があったとみなされることとされているため、プラットフォーム上での譲渡が法的にも有効な権利移転となり、また、かかるプラットフォーム上での譲渡記録をもって受益権原簿の名義書換が行われるため、デジタル完結で第三者への対抗要件を備えることも可能です。プラットフォーム上の譲渡が必ずしも法的な権利移転と一体ではない場合、各セキュリティ・トークンの根拠法令に応じた対抗要件を、別途手続のうえで備える必要があるため、「Progmatic ST」はより安定的・効率的な取引を可能と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

（注）本受益権の譲渡に係る制限の詳細については、後記「第2 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。

(b) セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

「Progmatic ST」では、セキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理するカストディアン向けの機能も提供しています。当該機能では、外部インターネット接続のないカストディアンのサーバ環境内で秘密鍵等の情報を複層的かつ自動的に暗号化して管理しており、そのセキュリティ対策の十分性について、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。そのため、株式会社ＳＭＢＣ信託銀行自身及び受益者から委託を受けた秘密鍵の管理を行うカストディアンとしての大和証券株式会社がカストディアンとして「Progmatic ST」を利用することで、セキュリティ・トークンをセキュアに管理することができ、セキュリティ・トークンの譲渡に伴う一連のプロセスを1つのプラットフォームで包括的に実行することが可能です。なお、「Progmatic ST」におけるノードは、受託者及び（該当する場合）カストディアンとしての株式会社ＳＭＢＣ信託銀行並びにカストディアンとしての大和証券株式会社（以下、個別に又は総称して「カストディアン」ということがあります。）が保有します。

< 本信託のスキーム図（本書の日付現在）>



(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）

アセット・マネージャー（受託者）は、受託者との間で、本信託契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約（受託者）を締結し、本件アセット・マネジメント業務（受託者）を行っています。

b 本件匿名組合契約

受託者は、本件匿名組合契約上の地位を譲り受けることにより、委託者の本匿名組合員としての地位を承継した上で、信託設定日に本件匿名組合契約に基づく出資を行い本件匿名組合出資を取得しました。

c 金銭消費貸借契約（本件ローン債権に係る借入れ）

本件営業者は、ケネディクス株式会社との間で、金銭消費貸借契約を締結し、受託者は、本件ローン債権を譲り受けることにより、本件ローン債権を取得しました。

d 業務委託契約（代理受領・配当事務等）

受託者は、当初取扱金融商品取引業者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結しました。

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

e 保護預り契約

本受益者は、当初取扱金融商品取引業者又は他の金融商品取引業者が追加された場合には当該他の金融商品取引業者との間で、保護預り契約を締結し、当初取扱金融商品取引業者又は他の金融商品取引業者（当該他の金融商品取引業者からカストディアンとしての株式会社ＳＭＢＣ信託銀行に業務委託された場合は、株式会社ＳＭＢＣ信託銀行を含みます。）は、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）を行っています。

f 金銭消費貸借契約（本借入れ）

各本件営業者は、レンダーとの間で、本借入関連契約を締結し、本件不動産受益権の取得のための資金の借入れである本借入れを行いました。

【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 本件匿名組合出資及び本件ローン債権

受託者は、本件匿名組合契約上の地位を譲り受けることにより、委託者の本匿名組合員としての地位を承継した上で、信託設定日に本件匿名組合契約に基づく出資を行い本件匿名組合出資を取得しました。受託者は、信託財産である本件匿名組合契約上の地位、本件匿名組合出資、本件ローン債権及び金銭を固有財産及び他の信託財産と分別して管理しています。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、受益者のために忠実に信託事務の処理その他の行為を行っています。また、受託者は、本件匿名組合契約上の地位、本件匿名組合出資、本件ローン債権及び金銭の管理、運用及び処分その他の本信託の目的の達成のために必要な一切の行為を本信託契約に従って行う権限を有しています。受託者は、これらの業務を行うため、アセット・マネージャー（受託者）との間でアセット・マネジメント業務委託契約（受託者）を締結し、本件アセット・マネジメント業務（受託者）を委託しています。また、受託者は、アセット・マネージャー（受託者）の決定に基づき、本匿名組合員として、本信託財産から本件匿名組合契約に基づく追加出資を行う場合があります。なお、本書の日付現在、受託者は、本件匿名組合契約以外の匿名組合契約上の地位を取得する予定はなく、また、本件ローン債権以外のローン債権を取得する予定もありません。

受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件匿名組合出資又は本件ローン債権の全部又は一部を合理的な価格で売却することができます。ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。

b 受託者及びアセット・マネージャー（受託者）の管理方針

アセット・マネージャー（受託者）は、アセット・マネジメント業務委託契約（受託者）に基づき、本件アセット・マネジメント業務（受託者）を行っています。

なお、アセット・マネージャー（受託者）の本書の日付現在における本件アセット・マネジメント業務（受託者）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。

キャッシュマネジメント方針	本信託において、アセット・マネージャー（受託者）は、全国主要都市の賃貸マンション13物件へ実質的に投資しリスク分散を図ることを目的に、ポートフォリオ一体での運用を企図しています。 当該企図に従い、アセット・マネージャー（受託者）は、本信託及び本件営業者の保有する現預金等の資産を、一体的かつ効率的に運用することを目的として取扱います。 具体的には、本件匿名組合出資に対する配当若しくは元本償還又は本件ローン債権に係る利息若しくは元金の支払いとして本件営業者から本信託に対し支払われた金銭のうち、本受益者への配当等を除く余剰の金銭については、本件営業者に資金の不足が生じた場合に備え、本信託に留保します。 各本件営業者において、本借入れに係る返済、バリューアップ工事の実施その他の資金需要が生じた場合には、本信託に留保された金銭を以て、受託者から当該本件営業者に対する追加出資を行います。ただし、本信託に留保された金銭が当該追加出資に不足することが見込まれる場合には、当該追加出資は行いません。
---------------	--

配当方針	本信託においては、原則として、毎年5月1日から10月末日及び11月1日から翌年4月末日の各信託計算期間（後記「（二）信託計算期間」に定義します。以下同じです。）（なお、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2026年4月末日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の1,000分の25を超えないものとします。 また、本信託においては、アセット・マネージャー（受託者）が決定した場合には、各信託配当支払日（計算期日（後記「（二）信託計算期間」に定義します。以下同じです。）（ただし、信託終了日（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。）を除きます。）の翌々月応当日（ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）をいいます。以下同じです。）において、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、(i)本匿名組合員に対する現金分配金額のうち、当該現金分配が行われる日の直前の本件匿名組合契約所定の計算期日における本件匿名組合契約所定の未処分利益の金額を超える金額及び(ii)本件ローン債権の元本返済金額の合計額の範囲で、各信託配当支払日において、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、本書の日付現在、アセット・マネージャー（受託者）は、初回の信託計算期間については、分配金額の平準化のため、当期末処分利益を原資としない分配（元本一部払戻し）を行う可能性があります。 なお、本借入れに関して期限の利益喪失事由が発生している場合等一定の場合には、本借入関連契約の定めに従い、本件匿名組合契約に基づく配当及び元本の一部償還並びに本件ローン債権の返済が停止又は制限されることがあり、その場合には、本信託契約に係る配当が行われない場合があります。
追加出資方針	本信託においては、上記「キャッシュマネジメント方針」欄記載の方針に従い本件営業者に対して行う追加出資を除き、本件匿名組合契約に基づく当初出資以外の追加出資は原則として行いません。
開示方針	アセット・マネージャー（受託者）は、本書の日付現在、本信託の決算について、各信託計算期間終了日から2か月後以内の日を決算発表日（以下「決算発表日」といいます。）（初回の信託計算期間終了日は2026年4月末日、初回の決算発表日は2026年6月末日までの日）とし、本信託のウェブサイトにおいて公表しています。その他、本信託に関する情報は、アセット・マネージャーが開設したインターネット上のウェブサイト（[URL] https://www.kdx-sto.com/funds/014_residential-portfolio-value-add-strategy）において公表しています。 また、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合には、本受益権に関する情報は、本信託のウェブサイトに加え、ODXが提供する適時提供情報の閲覧システムであるSTART-NETを通じても提供される予定です。なお、アセット・マネージャー（営業者）は、STARTにおいて本受益権が取り扱われることとなった場合には、ODXの定める規則に基づく本受益権に係る適時の情報提供等の書面の作成又は作成補助をします。

c 本件営業者及びアセット・マネージャー（営業者）の管理方針

各本件営業者は、各アセット・マネジメント業務委託契約（営業者）に基づき、アセット・マネージャー（営業者）に対し、本件アセット・マネジメント業務（営業者）を委託しています。なお、各アセット・マネージャー（営業者）の本書の日付現在における本件アセット・マネジメント業務（営業者）の方針は、以下のとおりであり、全てのアセット・マネージャー（営業者）が同一の方針としています。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	各本件営業者が取得する本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。
借入方針	運用期間中に余剰資金が発生した場合は、本借入れの一部期限前返済を各アセット・マネージャー（営業者）の判断で行う場合があります。 なお、上記取得方針に則り、各本件営業者が取得する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、各アセット・マネージャー（営業者）の決定により、追加の借入れ又は借り換え（リファイナンス）を行う場合があります。この場合、当該追加の借入れは、本借入れに劣後するものとする場合があります。 また、原則として本借入れの予定返済期日若しくは最終返済期日に、又は当該各返済期日が到来する前に、本借入れの借り換え（リファイナンス）を行う予定です。リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するため、借入期間、金利、手数料等の諸条件につき慎重に検討し、総合的に考慮した上で実施する方針であり、借入先の選定にあたっては、本借入れと同一の金融機関を前提としつつ、金利等の経済条件が有利になる場合は、借入先の分散等を図る場合があります。リファイナンス後の有利子負債比率は、リファイナンス時と同一水準の維持を目指します。
各本件営業者による相互信用補完	実質的なポートフォリオ一体運用を実現するため、各本件営業者は、他の本件営業者の本借入関連契約上の債務について、相互に連帯保証を提供しています。そのため、各本件営業者は、連帯保証債務の履行として、他の本件営業者の債務について代位弁済を行うことがあります。
追加出資募集方針	原則として、追加の資金調達は行いません。 ただし、各本件営業者において、本借入れに係る返済、バリューアップ工事の実施その他の資金需要が生じた場合において、当該本件営業者が保有する金銭では不足する場合には、本信託に対して追加出資の募集を行い、資金調達を行うことがあります。
運営管理方針	各アセット・マネージャー（営業者）は、「資金計画」を策定し、計画的な資産運用を行っています。資金計画は、各本件営業者が取得する本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の収支計画を踏まえて、ファンド投資運用部長の決裁を経て策定されます。アセット・マネージャー（営業者）は、上記の資金計画をもとに、当該投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネージャーの運営管理活動について、賃貸借契約の状況に応じて状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行っています。 なお、本信託では、物件の運営管理の効率化とリーシング強化のため、プロパティ・マネージャーの変更を行う可能性があります。
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、各本件営業者が取得する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）を付保しています。また、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の保険格付等を踏まえた適切な選定を行っています。加えて、地震PML値が最大12.3%であることを踏まえ地震保険は付保していません。
修繕及び設備投資の方針	各本件営業者が取得する本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行っています。

売却方針	原則として、2030年7月31日に終了する匿名組合計算期間までに本件不動産受益権を全て売却する方針です。 ただし、2026年4月1日以降は、各アセット・マネージャー（営業者）が、投資対象不動産の全部又は一部につき、投資対象不動産の運用状況、売却価格及び売却後のポートフォリオの運用利回り等を総合的に考慮し、本件不動産受益権の全部又は一部を売却する場合があります（「早期売却」）。 また、各アセット・マネージャー（営業者）は、2030年7月31日に終了する匿名組合計算期間が終了するまでの間に、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、未売却の本件不動産受益権の売却価格の合計が帳簿価額の合計を相当程度下回ると判断する場合、本件不動産受益権の売却を延期するとともに、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を検討のうえ、2033年7月末日までを限度として匿名組合契約の契約期間の延長を決定する場合があります。 なお、売却に当たっては、各アセット・マネージャー（営業者）は、当該売却に係る判断の根拠（売却価格の根拠及び売却先の決定経緯を含みますがこれらに限られません。）等について、アセット・マネージャー（営業者）による開示資料において記載する方針です。 ただし、本借入れについて期限の利益喪失事由が発生した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められている財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れの返済時期を予定返済期日（2030年7月末日）から最終返済期日（2031年7月末日）（いずれの場合も、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）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「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合意されています。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。その場合、本件匿名組合出資及び本件ローン債権の価値が棄損する場合があります。
------	---

（注） 上記「売却方針」では、各アセット・マネージャー（営業者）が想定している2030年7月末日に終了する匿名組合計算期間までの本件不動産受益権の全ての売却と、それ以前における全て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、2030年7月末日に終了する匿名組合計算期間における売却を原則としたうえで、「早期売却」、「運用期間の延長」等の用語を用いています。各アセット・マネージャー（営業者）は運用に際し、各本件営業者及び各本件営業者を通じて本匿名組合員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。

d 本件ローン債権

アセット・マネージャー（受託者）は、本件ローン債権に関し、本件ローン債権の元利金の支払い状況の監視、本件ローン債権の信用状況に関する管理、及び本件匿名組合出資と本件ローン債権を総合したリターンの最大化を目指した権利行使を行っています。

e 金銭

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

（ロ）受託者（銀行勘定）、利害関係人、他の信託財産との取引

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

また、受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、自ら、アセット・マネージャー（受託者）又は委託先をして、本信託財産に属する金銭の運用、本件匿名組合契約上の地位若しくは本件匿名組合出資の売買取引又は当該売買に係る代理若しくは媒介、本件匿名組合契約に基づく出資取引、本件ローン債権の売買取引又は当該売買に係る代理若しくは媒介、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、本信託財産に対する担保設定、本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には、STARTにおける、本受益権の取得及び譲渡に係るセキュリティ・トークンの取扱に関して本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、アセット・マネージャー（受託者）に対する報酬の支払い並びにその他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引（これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。）に係る、(i)受託者、アセット・マネージャー（受託者）若しくは委託先又はこれらの利害関係人と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含

みます。）、(ii)他の信託財産と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）及び(iii)第三者との間において本信託財産のためにする自己取引等であって、受託者、アセット・マネージャー（受託者）又は委託先が当該第三者の代理人となつて行うものを行うことができるものとします。

(ハ) 運用制限等

本件匿名組合出資、本件ローン債権及び金銭以外の保有はしません。

(二) 信託計算期間

毎年4月及び10月の各末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに信託終了日を計算期日（以下「計算期日」といいます。）とし、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。ただし、初回の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2026年4月末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）（同日を含みます。）までとします。

(ホ) 収益金等の分配

本信託は、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を配当するものとします。

(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。ただし、当初信託報酬は委託者により全額支払済です。

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。）を上限として委託者及び受託者で別途合意するものとします。 当初信託報酬 = A + B A = 信託設定日における本件匿名組合契約上の地位及び金銭の信託譲渡の直後の時点の本信託の総資産（本信託の貸借対照表における総資産をいいます。以下、本「(ヘ) 信託報酬等」において同じです。） × 0.650%（税込0.715%） 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、委託者及び受託者が別途合意した日です。

種類	信託報酬の額及び支払時期
期中信託報酬	各信託計算期間に、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として委託者及び受託者で別途合意するものとします。 $\text{期中信託報酬} = A \times 0.130\% \text{（注）（税込0.143\%）} \times B \div 365 \text{（1年を365日とする日割計算）} + C$ A = 以下に記載する信託報酬の支払日である計算期日（以下、本「（へ）信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日時点）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。なお、(i)各年4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11月1日（同日を含みます。）から同年4月30日（同日を含みます。）とし、(ii)各年10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5月1日（同日を含みます。）から同年10月31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5月又は11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。 （注）2030年10月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降の信託計算期間においては、原則0.200%（税込0.220%）を上限としますが、精算受益者、受益者代理人及び受託者が別途協議のうえ定めます（当該利率を以下「期中信託報酬率」といいます。）。
期中信託報酬（期中売却時）	各信託計算期間中に本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却されたことにより本件ローン債権の元本返済及び本件匿名組合出資の元本償還が行われる場合、以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として委託者及び受託者で別途合意するものとします。 $\text{期中信託報酬（期中売却時）} = A \times 0.130\% \text{（税込0.143\%）}$ A = 本件ローン債権の元本返済額及び本件匿名組合出資の元本償還額の合計額 期中信託報酬（期中売却時）の支払時期は、本件ローン債権の元本返済及び本件匿名組合出資の元本償還が行われた日の直後に到来する計算期日です。
終了時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として委託者及び受託者で別途合意するものとします。 $\text{終了時信託報酬} = A \times 0.150\% \text{（税込0.165\%）}$ A = 信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産 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。）とします。 $\text{清算時信託報酬} = \text{信託終了日の翌日以降に生じる本信託財産に属する金銭の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額又は普通預金利息相当額}$ 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、株式会社Progmattに対し、「Progmatt ST」の利用料として、本信託財産より以下の金額を支払います。

年間金240千円（税込金264千円）

b 本件営業者に関する報酬等

本件営業者は、本件匿名組合契約に基づき事業を遂行する対価として、本件匿名組合契約に定める最初の計算期間（本件匿名組合契約の締結日から2025年7月末日までをいいます。なお、本件匿名組合契約の計算期間は、毎年2月及び8月の各1日から同年7月及び翌年1月の各末日までの各期間です。）の初日（同日を含みます。）から最後の本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却日（同日を含みます。）までを発生期間とする営業者報酬を、各計算期間当たり各本件営業者当たり金300,000円（本件営業者の合計で金1,800,000円）を収受することができ、かかる営業者報酬は当該事業に関する匿名組合の費用に含まれるものとします。ただし、6か月に満たない計算期間又は6か月を超える計算期間の営業者報酬については、各本件営業者当たり金600,000円について1年を365日とする日割計算（1円未満切り捨て）によって算出された金額とします。

c アセット・マネージャー（受託者）に関する報酬等

アセット・マネージャー（受託者）は、アセット・マネジメント業務委託契約（受託者）に基づき、本信託財産より、以下の報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	なし
期中運用報酬	受託者は、アセット・マネージャー（受託者）に対し、アセット・マネジメント報酬計算期間（信託計算期間と同一の期間をいいます。）毎に、金300,000円（税込金330,000円）を期中運用報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、計算期日までに支払うものとします。

d アセット・マネージャー（営業者）に関する報酬等

アセット・マネージャー（営業者）は、各アセット・マネジメント業務委託契約（営業者）に基づき、本件営業者より、以下のアップフロント報酬、期中運用報酬及び売却時報酬を収受します。当該報酬は、本件匿名組合契約に従い、実質的に本信託財産が負担することになります。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	総額：金150,307,200円（税込金165,337,920円）を本件営業者が本件不動産受益権を取得した日にアセット・マネージャー（営業者）に支払うものとします。 <内訳> 合同会社西院・武蔵中原プロパティー 金14,615,400円（税込金16,076,940円） 合同会社豊平・小豆沢・下馬プロパティー 金24,397,300円（税込金26,837,030円） 合同会社舟入幸町・吉祥寺プロパティー 金16,054,900円（税込金17,660,390円） 合同会社一番町・守口プロパティー 金17,099,100円（税込金18,809,010円） 合同会社西調布プロパティー 金16,523,300円（税込金18,175,630円） 合同会社学大・町田・千葉中央プロパティー 金61,617,200円（税込金67,778,920円）

種類	報酬の額及び支払時期
期中運用報酬	各匿名組合計算期間について、各本件営業者が保有する本件不動産受益権の取得価格（税抜）× 0.15%（税込0.165%）の合計額 初回及び最終回の匿名組合計算期間： 各本件営業者が当該匿名組合計算期間において保有中の本件不動産受益権の取得価格（税抜）× 保有実日数（取得日及び売却日の当日を含みます。）÷ 365（1年を365日とする日割計算）× 0.30%（税込0.33%）の合計額 ただし、当該匿名組合計算期間中に、本件不動産受益権の全部又は一部が売却された場合、当該本件不動産受益権については、当該本件不動産受益権の取得価格（消費税及び地方消費税を含みません。）に当該匿名組合計算期間中において当該本件不動産受益権を保有した期間の実日数（売却日の当日を含みます。）を乗じ、365で除した金額（円未満切り捨て）に0.30%（税込0.33%）を乗じた金額とします。 いずれも、上記計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該匿名組合計算期間中に全ての不動産信託受益権が売却された場合、業務委託者及び/又はアセット・マネージャー（営業者）が各本件営業者の保有する本件不動産受益権の全ての売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約（営業者）が終了した場合又はアセット・マネージャー（営業者）がその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、終了日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日とします。また、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）までにアセット・マネージャー（営業者）に支払うものとします。なお、上記計算期間は原則として6か月間です。
売却時報酬	各本件不動産受益権（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、投資対象不動産の共有持分が本信託の信託財産に属することとなった場合には、投資対象不動産。以下、本「売却時報酬」欄において同じです。）が売却された場合、下記算式にて計算した額。 下記 と を合算した額に消費税及び地方消費税を加えた額 売却した本件不動産受益権の売却価格から下記の金額を控除した額 × 16.5% ・売却時点における本件不動産受益権の帳簿価格（消費税及び地方消費税を含みません。） ・売却時に本件営業者から支払われる仲介手数料額（消費税及び地方消費税を含みません。） ・不動産管理処分信託契約に基づく売却時の信託報酬額（消費税及び地方消費税を含みません。） （上記算出額が負の値の場合0円とします。） 金1,000,000円 本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合に、売却代金を受領した日に（投資対象不動産が売却された場合には、本件営業者が当該売却代金を原資とする信託財産の交付を受けた日に）アセット・マネージャー（営業者）に支払うものとします。

e 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。）毎に金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4月末日及び10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か月を超える場合の当該報酬計算期間については、1年を365日として日割りにより計算した金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とします。ただし、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から初回の報酬支払期日（同日を含みます。）までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の4月又は10月に到来する報酬支払期日（同日を含みません。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。

f 当初取扱金融商品取引業者に関する報酬等

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

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

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

B = 該当する委託料計算期間に含まれる実日数

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

「委託料計算期間」とは、各委託料計算期日の翌日（当日を含みます。）から、その直後に到来する委託料計算期日（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。

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

g 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。

- ・ 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）
- ・ 委託者が負担した自らの設立費用（もしあれば）
- ・ 業務委託契約に基づき、受託者が当初取扱金融商品取引業者に対して支払う業務委託料
- ・ 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）
- ・ 本件匿名組合出資又は本件ローン債権の売却に係る費用
- ・ 税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
- ・ 受託者による本件匿名組合契約上の地位の取得に係る確定日付の取得に要する費用
- ・ （本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には）STARTにおける、本受益権を表章するセキュリティ・トークンの取扱いに関して受託者の負担する一切の費用・手数料
- ・ その他、本信託の維持に要する費用

（ト）信託財産の交付

受託者は、(i)信託期間満了日（2033年10月31日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2033年7月3日、(ii)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(iii)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匿名組合出資又は本件ローン債権の全部又は一部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。）までに、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本件匿名組合契約を終了させ、かつ本件ローン債権の回収又は換価を行うものとします。受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件匿名組合出資又は本件ローン債権の全部又は一部を合理的な価格で売却することができるものとします（ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。）。なお、本件匿名組合契約の全部の終了若しくは本件ローン債権の全部の回収若しくは換価又は本件匿名組合出資若しくは本件ローン債権の全部の売却後、本件匿名組合出資又は本件ローン債権に係る債権及び債務であって、信託終了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、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資若しくは本件ローン債権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件営業者又は本件匿名組合出資若しくは本件ローン債権の譲受人の間で行うものとします。

（チ）信託事務の委託

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部を、アセット・マネージャー（受託者）、株式会社東京共同会計事務所及び大和証券株式会社へ委託しています。

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

（リ）信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

本信託は、(i)信託期間満了日の120日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件匿名組合出資又は本件ローン債権の全部又は一部が残存するとき（本件匿名組合契約が解除され又は終了した場合においては、本件匿名組合契約の解除又は終了後、本件匿名組合契約の清算が未了であるとき）には、本件匿名組合契約の全部が終了した日の3か月後の応当日が属する月の末日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を、(ii)それ以外の場合には、信託期間満了日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を信託終了日として終了します。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャー（受託者）が別途合意する場合には、当該合意する日を信託終了日とします。

【委託者の義務に関する事項】

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

【その他】

（イ）精算受益権

精算受益権については、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った委託者は、信託設定日において、精算受益権をケネディクス株式会社に対して譲渡し、ケネディクス株式会社は、当該譲渡にあわせて信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行っており、精算受益権に係る受益証券は不所持としています。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）、アセット・マネジメント業務委託契約（受託者）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（受託者）に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。ただし、アセット・マネジメント業務委託契約（受託者）に基づいて必要とされる受託者の意思決定が、(i)アセット・マネージャー（受託者）が受託者の利益に相反する内容の行為を行うこと又は(ii)アセット・マネージャー（受託者）が受託者及び第三者の間の運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うことに対する同意に関するものである場合には、本段落において受益者代理人及び精算受益者が実施するものとされている行為は受益者代理人により実施されます。

アセット・マネージャー（受託者）が辞任、解任その他理由の如何を問わず不在となったときは、受益者代理人及び精算受益者（解任されるアセット・マネージャー（受託者）が精算受益者若しくはその関係会社である場合又は当該アセット・マネージャー（受託者）が精算受益者から投資運用業務を受託している等の理由により精算受益者と特別の利害を有すると認められる場合、「受益者代理人」。以下本段落について同じです。）は、双方合意のうえ、直ちに後任のアセット・マネージャー（受託者）を指名し、選任しなければならないものとされています。また、アセット・マネージャー（受託者）について、業務を遂行するために必要な資格、許認可等を喪失したとき、倒産手続等の開始の申立があったとき等本信託契約に定める一定の事由が生じた場合には、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに当該アセット・マネージャー（受託者）に代えて、後任のアセット・マネージャー（受託者）を指名し、選任しなければならないものとされています。なお、受益者代理人及び精算受益者は、後任のアセット・マネージャー（受託者）の選任を行う場合、受託者の事前の書面による承諾（受託者は、かかる承諾を不合理に遅延、留保又は拒絶してはならないとされています。）を得なければなりません。

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

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

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) 最終信託配当及び最終償還」をご参照ください。

(ロ) 信託の終了事由

以下の事由が発生した場合、本信託は終了することとされています。

- a 信託期間が満了した場合
- b 信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由が発生した場合
- c 法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第2条第29号八に規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合
- d 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されない場合
- e 全ての本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件匿名組合契約上の地位の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、全ての投資対象不動産又は本件匿名組合出資契約上の地位が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされた場合
- f 委託者、本受益者、精算受益者又は受託者が本信託契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかった場合
- g (i) 本受益権の募集、(ii) ケネディクス株式会社に対する精算受益権の譲渡又は(iii) 本借入れ及び本件ローン債権に係る金銭消費貸借契約に基づく借入れのいずれかが中止された場合
- h 全ての本件匿名組合出資及び本件ローン債権が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「(ハ) 本信託終了時の本件匿名組合契約の終了等」に基づく売却の場合を除きます。）
- i 全ての本件匿名組合契約並びに本借入関連契約及び本件ローン債権に係る金銭消費貸借契約が解除され又は終了した場合

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

- j 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っているすべての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されない場合
- k 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合
- l 本信託の信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断した場合
- m 受託者が、本信託を終了することが本受益者及び精算受益者に有利であると判断した場合
- n 受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合
- o 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合
- p 受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャー（受託者）が別途合意し、当該合意する日が到来した場合

（八）本信託終了時の本件匿名組合契約の終了等

受託者は、信託期間満了日の120日前の日である2033年7月3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匿名組合出資又は本件ローン債権の全部又は一部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。）までに、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本件匿名組合契約を終了させ、かつ本件ローン債権の回収又は換価を行うものとします。ただし、本件ローン債権の回収は本信託契約に定められる限りで行われるものとします。

受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件匿名組合出資又は本件ローン債権の全部又は一部を合理的な価格で売却することができるものとします（ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。）。

本件匿名組合契約の全部の終了若しくは本件ローン債権の全部の回収若しくは換価又は本件匿名組合出資若しくは本件ローン債権の全部の売却後、本件匿名組合出資又は本件ローン債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、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資若しくは本件ローン債権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件営業者又は本件匿名組合出資若しくは本件ローン債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。

（二）最終信託配当及び最終償還

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

< 本受益者に対する最終信託配当及び元本の最終償還 >

受託者は、信託終了日の4営業日前の日（アセット・マネージャー（受託者）及び受託者が別途合意した日がある場合は当該日）に、受益権原簿に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における受益権原簿に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

アセット・マネージャー（受託者）は、信託終了日の7営業日前の日までに、本受益権の最終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、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。

任意積立金の積立て又は取崩しについても、信託終了日の7営業日前の日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。

受託者は、アセット・マネージャー（受託者）から当該通知を受領した場合、当初取扱金融商品取引業者が(i)顧客口（当初取扱金融商品取引業者が保護預り契約に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。）及び自己口（当初取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の最終信託配当金額及び最終償還金額並びに(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3営業日前の日の午前11時30分（アセット・マネージャー（受託者）及び受託者が別途合意した期限がある場合は当該期限）までに、(i)当初取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した最

終償還金に係る通知、(ii)最終配当金明細並びに(iii)自己口において管理する本受益権の最終償還金、最終配当金及び控除した源泉徴収金額を記載した支払通知書を当初取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、最終信託配当支払日の午前11時までに、上記の最終配当金明細及び最終償還金に係る通知に記載された最終信託配当金額及び最終償還金額の合計額に相当する金銭を当初取扱金融商品取引業者に対してそれぞれ支払います。

当初取扱金融商品取引業者は、最終信託配当支払日において、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の開始時点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（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、最終償還金支払日において、最終償還金受領権の権利確定日である信託終了日の終了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最終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、最終償還金の支払いである旨を通知します（注）。

（注） 上記を含む、本書に記載の本受益権の最終信託配当及び最終償還の手続は、当初取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社に関する手法です。本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結している当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、STARTにおいて、本受益権が取り扱われることとなる等により、他の金融商品取引業者を介して本受益権の取引が可能となった場合において、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の最終信託配当及び最終償還の手続が異なる可能性があります。以下同じです。

< 精算受益者に対する最終信託配当及び元本の償還 >

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の開始時点の精算受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャー（受託者）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するとともに（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67,799円となります。）、最終信託配当支払日において、最終償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日の終了時点の精算受益者に対して、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。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事務取扱要領に従うものとします。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。

< 最終信託配当及び元本の最終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、信託終了日時点で本信託財産に属する金銭から最終信託費用留保金を控除した金額から、以下の優先順位に従って本受益者及び精算受益者に対する支払いを行うものとします。

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

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

（注） 税法等が改正された場合は、本受益権の最終信託配当及び償還の手続も変更される可能性があります。

（ホ）当初取扱金融商品取引業者への業務の委託

受託者は、当初取扱金融商品取引業者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結しました。

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

（ヘ）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(へ)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(へ)において「非軽微な信託の変更」といいます。）がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得したうえで、あらかじめ、変更内容及び変更について異議ある本受益者は一定の期間（ただし、1か月以上とします。）内にその異議を述べるべき旨等を、日本経済新聞へ掲載する方法により公告するとともに知れている本受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた本受益者の有する本受益権の口数が総本受益権口数の2分の1を超えなかったときには、本信託契約を変更することができます。なお、アセット・マネージャー（受託者）の交代、信託配当支払日及び最終信託配当支払日の変更（関連する信託配当に係る事務手続の変更を含みます。）並びに2025年4月1日付で改正された受益証券発行信託計算規則や本信託契約締結日以降にその適用が開始する改正後の税法に基づき、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配を利益の配当ではなく受益権の元本の払戻しとして取り扱うために行う本信託契約の変更は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

- a 本受益者及び精算受益者に関する事項
- b 本受益権及び精算受益権に関する事項
- c 信託財産の交付に関する事項
- d 信託期間、その延長及び信託期間中の解約に関する事項
- e 信託計算期間に関する事項
- f 受託者の受ける信託報酬その他の手数料の計算方法並びにその支払の方法及び時期に関する事項（ただし、2030年11月1日から開始する信託計算期間以降の信託計算期間において、期中信託報酬率を0.200%（税込0.220%）以下に変更する場合を除きます。）
- g 受託者の辞任及び解任並びに新たな受託者の選任に関する事項
- h 信託の元本の追加に関する事項
- i 本受益権及び精算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

上記のいずれにも該当しない場合には、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。

（２）【受益権】

受益者集会に関する権利

本信託においては、全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を受益者代理人が有することとされています。そのため、本信託契約において受益者集会に関する定めは設けられておらず、該当事項はありません。

受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第2条第7項に規定する受益債権を意味します。

本信託に係る受益権は、本受益権及び精算受益権の2種類とし、本信託の設定時における各受益権の当初の元本額は以下のとおりとします。また、精算受益権の発行数は、1個とします。

- | | |
|---------|----------------------------------|
| ・ 本受益権 | 総額金6,426,016,200円（1口当たり金94,779円） |
| ・ 精算受益権 | 金10,000円（1個の金額） |

受益権の内容及び権利行使の方法

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

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

また、本受益者すべての代理人として、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すべての本受益者の権利に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限は受益者代理人が有し、受益者代理人が本受益者に代わって本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）を行い、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については受益者代理人を相手方として行います。

受益権の譲渡

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

また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャー（受託者）は、本受益権について、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請する可能性があります。検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります（STARTにおける取扱いとは上記のとおりその申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いが開始される日は本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャー（受託者）は、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）。本受益権は、取引開始日より、当初取扱金融商品取引業者が認める一定の場合には当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができますが、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、これに加えて、当初取扱金融商品取引業者（なお、当初取扱金融商品取引業者以外のSTART取引参加者である金融商品取引業者が取次ぎを行う可能性もあります。）による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって、取引を行うことができることとなる見込みです。また、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった後、STARTでの取扱いが廃止された場合でも、引き続き当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行うことができるようになる予定です。

いずれの場合であっても、本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「Progmast ST」を介して譲渡の記録を行うことにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。なお、本受益権の譲渡について、受託者の承諾は、「Progmast ST」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2 証券事務の概要 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

課税上の取扱い

本書の日付現在、本信託及び日本の居住者又は内国法人である本受益者に関する課税上の一般的取扱いは以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合には、以下の内容が変更されることがあります。また、個々の本受益者の固有の事情により、異なる取扱いが行われる場合があります。

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分配は、元本の払戻しとされ、後述のとおり譲渡所得等としての課税の取扱いを受けます。また、以下のただし書により控除する金額がある場合には、当該金額を加算した金額となります。以下、本 において同じです。）は、20.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%（注））及び5%の地方税の合計）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。ただし、本信託において、受託者が受領する本件匿名組合出資に係る利益の分配に対して課される20.42%（所得税20%及び復興特別所得税（所得税額の2.1%））の源泉徴収税額のうち一定の金額については、本受益者に対する本受益権の収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます。

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、原則として信託の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。

また、本受益権の譲渡損益及び償還損益（元本の払戻しが行われる場合には、当該元本の払戻しによる損益が含まれます。以下、本 において同じです。）は、原則として、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となりますが、特定口座（源泉徴収選択口座）において生じた本受益権の譲渡損益及び償還損益については、申告不要の取扱いを受けることが可能です。必要な手続は口座を開設されている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（当期末処分利益を超える分配は、元本の払戻しとされ、後述のとおり譲渡損益としての課税の取扱いを受けます。また、以下のただし書により控除する金額がある場合には、当該金額を加算した金額となります。以下、本 において同じです。）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。ただし、本信託において、受託者が受領する本件匿名組合出資に係る利益の分配に対して課される20.42%（所得税20%及び復興特別所得税（所得税額の2.1%））の源泉徴収税額のうち一定の金額については、本受益者に対する収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます。本受益権の収益の分配に係る税務上の収益認識日は、個人である本受益者と同様に、信託配当支払日として取り扱われます。

また、本受益権の収益の分配、譲渡損益及び償還損益については、法人税に係る所得の金額の計算上、益金の額又は損金の額に算入されます。

ケネディクスグループのご紹介

ケネディクスグループ（ケネディクス株式会社並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。）は、5.4兆円（2025年12月末日現在）を超える受託資産残高を有する国内大手の不動産アセット・マネジメント会社グループです。日本の不動産証券化ビジネスの黎明期である1995年にケネディクス株式会社は設立され、これまで多様な不動産ファンドの運用を通じて不動産が持つ可能性を最大限に引き出し、多くの顧客投資家から支持を集めてきました。

本商品のアセット・マネージャーについて

ケネディクス株式会社の100％子会社で、主に不動産セキュリティ・トークンに関連したアセット・マネジメント業務を行っています。ケネディクスグループが組成した公募型不動産セキュリティ・トークン（START取扱型不動産セキュリティ・トークンを含みます。）としては、本書の日付現在15案件に関連したアセット・マネジメント業務を受託しています。

（３）【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「（２）受益権」に記載のとおりです。

4【信託財産を構成する資産の状況】

（１）【信託財産を構成する資産の運用（管理）の概況】

（単位：千円）

		当特定期間
		2026年4月30日
	総資産額	6,543,344
	負債総額	117,276
	純資産総額	6,426,068

（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】

（単位：千円）

		第1期
		自 2025年6月18日 至 2026年4月30日
	収益合計	155,620
	費用合計	43,301
	当期純利益又は当期純損失（ ）	112,319

（４）【買戻し等の実績】

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すべ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アセット・マネージャー（受託者）及び受託者の判断によるものです。

匿名組合出資に関するリスク

本信託は、信託財産の主要な部分を複数の匿名組合出資に係る出資である本件匿名組合出資として保有しています。そのため、本信託は、経済的には、本件匿名組合出資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ています。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、以下の匿名組合出資に関するリスクが存在します。

（イ）営業者の保有財産の価格変動リスク

- ・本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、本件匿名組合出資の価値は、本件不動産受益権の価格変動の影響を受けます。本件不動産受益権の価格変動のリスクについては、後記「投資対象不動産に関するリスク（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」をご参照ください。

（ロ）本件匿名組合出資の収益及び費用変動リスク

- ・本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、本信託の収益及び費用は、本件不動産受益権に関する営業の収益及び費用に依存することになります。本件不動産受益権に関する収益及び費用に関するリスクについては、後記「投資対象不動産に関するリスク（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク」をご参照ください。また、本件営業者は、営業に当たり借入れを行うため、本件営業者の営業の費用は、かかる借入れに伴う金利その他の費用に大きく影響を受けます。当該借入れに関するリスクについては、後記「本件営業者の借入れに関するリスク」をご参照ください。

（ハ）本件匿名組合出資の流動性に関するリスク

- ・各本件匿名組合出資については、譲渡に当たっては各本件営業者（ただし、本借入れが完済されるまでの間は、本件営業者及びレンダーとします。）の事前の承諾が必要とされており、また、権利の内容も複雑であることから、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。
- ・本件匿名組合出資は、本件ローン債権と分割して譲渡することが想定されておらず、通常の匿名組合出資より更に流動性が低いといえます。

（ニ）本件匿名組合出資の処分に関するリスク

- ・本件匿名組合出資を処分する場合には、売却した本件匿名組合出資に関する責任として、損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
- ・本件匿名組合出資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。

（ホ）匿名組合契約における匿名組合員の権利に関するリスク

- ・匿名組合契約において、匿名組合員は、営業者の業務を執行し、営業者を代表することができず、営業者の営業についてのコントロール権を原則として有しません。したがって、一般受益者は本件営業者の営業、すなわち本件不動産受益権及び投資対象不動産の運用に原則として関与できず、本件営業者の営業が不適切な形態で実施された場合に、これを是正する効果的な手段を有しないリスクがあります。

エクイティローン債権に関するリスク

本信託は、信託財産の主要な部分を本件不動産受益権を保有する本件営業者に対する本件ローン債権として保有しています。本件ローン債権は、本件匿名組合出資と一体として運用することが想定された、実質的にエクイティ投資として運用されることが想定されたローン債権（以下、このような性質のローン債権を、「エクイティローン債権」といいます。）です。そのため、本件ローン債権への投資を行う場合には、本件営業者は、不動産等を所有することに伴う後記「投資対象不動産に関するリスク」に記載のリスクを直接負担することになりますが、本件営業者に対する本件ローン債権に投資する者は、本件営業者からの元利金の支払いを享受する地位にあることから、本件営業者を介して、本件ローン債権の元利金の全部又は一部の支払いを受けられない等の損害を被るおそれがあります。

その他にも、本件営業者に対する本件ローン債権への投資を行う場合には、以下のようなエクイティローン債権のリスクを負担することとなります。

（イ）エクイティローン債権への投資の仕組みに関するリスク

- ・ 本件ローン債権は、本件営業者に対する貸付けに当たり、裏付けとなる不動産等及びそこから生じる収益のみを引当てとするノンリコースローンの形式がとられており、そのため、裏付けとなる不動産等の価格が下落し、当該不動産等を売却してもその手取金が本件営業者が支払義務を負うシニアローン債権及び本件ローン債権の元本及び利息全額並びにその他の費用等の支払額に満たないような場合には、本件ローン債権の元本及び利息の全部又は一部が返済されない可能性があります。また、本件ローン債権にはシニアローン債権（本借入れに係る債権が該当します。以下本において同じです。）よりも高い金利が付される一方で、その返済順位はシニアローン債権に劣後することとされるため、シニアローン債権よりも貸倒れのリスクが高くなります。
- ・ 本件ローン債権については、シニアローン債権の元利金の優先的な弁済その他シニアローン債権者（本借入れに係る債権者が該当します。以下、本において同じです。）の権利を確保することを目的として、一定の事由が発生した場合に本件ローン債権の利息の支払いを繰り延べる旨の条項や、シニアローン債権に係る貸付関連契約において定められている現金分配規則に従って振り替えられたリース口座内の金銭からのみ支払いを行うことができる旨の条項が設けられる等、通常の貸付債権の条件とは異なる不利益な条項が設けられます。また、本件ローン債権は匿名組合に対する配当の変動を一部緩和する目的を有するエクイティローン債権であることから、弁済の優先順位や本件営業者破綻時の回収方法に関して、本件匿名組合出資と実質的に大きな違いのないものとするのが想定されており、本件ローン債権に係る金銭消費貸借契約上、債権者主導の対象資産の売却期間や本借入れに係る貸付債権の買取権に関する規定が設けられていない等、元利金の受領を除く債権者としての権利が、本借入れの債権者と比較すると、著しく制限されます。そのため、エクイティローン債権は、通常のノンリコースローンの形式の債権に比して、元本を回収できないリスクが高くなります。
- ・ 以上のような事由により、本件ローン債権への投資は本信託の収益等に悪影響を及ぼし、本受益者に損害を与える可能性があります。

（ロ）エクイティローン債権の流動性に関するリスク

- ・ ローン債権は、金融商品取引所のような確立した流通市場がある株式等の有価証券と比べて流動性が低く、受託者が適切と考える時期及び価格での第三者への譲渡が困難となる可能性があり、また、譲渡が行われる場合であっても、受託者が適切と考える価格よりも低い価格での譲渡を余儀なくされる可能性があります。
- ・ 特に、本件ローン債権は、本件匿名組合出資と一体として運用することが想定されており、本件匿名組合出資と分割して譲渡することが想定されておらず、そのため、通常のローン債権と比較して著しく流動性が低いといえます。

本件営業者の借入れに関するリスク

本件営業者は、本件匿名組合出資に基づく出資金及び本件ローン債権に加え、銀行からの借入れである本借入れにより資金を調達した上で、本件不動産受益権を取得し、これを運用する営業を行います。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、以下の本件営業者の借入れに関するリスクが存在します。

（イ）本件匿名組合出資に対する配当等が本借入れに劣後することによるリスク

- ・ 本件匿名組合契約及び本件ローン債権に係る金銭消費貸借契約上、本件匿名組合出資に対する配当及び本件ローン債権に係る元利金の支払い等は本借入れに劣後することとされているため、本件営業者について破産、民事再生その他の倒産手続が行われる場合や本件不動産受益権の価値が下落する等により本件営業者が営業において損失が生じた場合には、本借入れの返済が優先される結果、本件匿名組合出資に係る出資金及び本件ローン債権に係る元利金の全部又は一部について、返還又は返済を受けられないリスクがあります。

（ロ）金利変動リスク

- ・本借入れにおいては、金利は変動金利とされています。そのため、金利情勢その他の要因により金利が増加し、本借入れに関する費用が増加するリスクがあります。

（ハ）本借入れによる制約に関するリスク

- ・本借入関連契約においては、有利子負債比率及び元利金支払能力を判定する指標（DSCR）等一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする本商品のポートフォリオ全体に連動した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ています。そのため、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、鑑定評価額が本書の日付現在の鑑定評価額から一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本件営業者が本件匿名組合契約に基づく配当等又は本件ローン債権に係る金銭消費貸借契約に基づく利息の支払いが制限されたり、柔軟な営業上の手段が実施できない等により、あるいは意図せずかかる財務制限条項等に抵触することにより、営業上損失を生じ、又は追加の担保設定や費用負担等の不利益を受ける等により、本信託に重大な悪影響が生じる可能性があります。特に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。
- ・本借入れのような一定の資産を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れにおいては、一般に、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する義務である財務制限条項、借入人に対して与える影響の大きい重要な行為について貸付人の事前の承諾を得る義務に関する条項、借入人の営業に関する重要事項や事業の状況等についての報告義務に関する条項等が設けられます。したがって、本借入れにおいても、これらの条項が設けられ、本件営業者はこれらの条項による制約を受けることとなっており、当該制約を遵守することを強いられる結果、本件営業者が本件匿名組合契約に基づく配当を制限されたり、柔軟な営業上の手段が実施できない等により、あるいは、意図せずかかる財務制限条項等の制約に抵触することにより、営業上損失を生じ、又は追加の担保設定や費用負担等の不利益を受ける等により、本信託に重大な悪影響が生じる可能性があります。当該不利益は、これらの制約への抵触を理由に本借入れについて期限の利益が失われた場合に、特に大きくなる可能性があります。
- ・本借入れに伴い、本件営業者の財産である本件不動産受益権又は投資対象不動産に担保権が設定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等において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。
- ・本借入れにおいては、各本件営業者が、他の本件営業者の本借入れに係る債務について連帯保証を行っていません。また、本借入れに係る金銭消費貸借契約及び本件ローン債権に係る金銭消費貸借契約においては、各本件営業者自ら又は連帯保証人たる他の本件営業者が各本件不動産受益権を売却した際には、各本件不動産受益権ごとに、本借入れ及び本件ローン債権について売却に合わせて返済が必要となる金額が設定されています。そのため、本借入れに係る債務及び本件ローン債権に係る債務が完済されるまでの間は、各本件営業者が本件不動産受益権を売却したとしても、その売却代金及び売却に関する利益の全部について本件匿名組合契約に基づく分配として受託者が収受することはできず、当該返済が必要となる金額の限度で、その売却代金及び利益は、本借入れに係る債権者及び本件ローン債権に係る債権者としての受託者が優先的に収受することになります。

投資対象不動産に関するリスク

本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託においては、信託財産の大半が複数の不動産である投資対象不動産となっています。そのため、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託は、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、本件匿名組合出資及び本件ローン債権の実質的な裏付資産である本件不動産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

- ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
- ・投資対象不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

- ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の収益は、投資対象不動産の収入に依存しており、投資対象不動産の稼働率、賃料水準、賃料等の支払状況その他の運営実績、投資対象不動産の運営者の運営能力、景気動向等様々な理由により変動し、収益の保証はありません。
- ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の費用は、投資対象不動産の費用に依存していますが、不動産管理処分信託の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。とりわけ、本借入れに関しては、本件営業者の資産である本件不動産受益権の裏付けとなる投資対象不動産に担保権が設定される場合があります。かかる担保権が設定された場合には、本件営業者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、投資対象不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。

（ニ）投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

- ・投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、利用状況、テナントの資力、入居又は退去の状況等により大きく影響を受けるおそれがあります。
- ・投資対象不動産について締結される賃貸借契約は契約期間中であっても終了することがあり、また、賃貸借契約で定める賃料収入が常に得られる保証はありません。締結された賃貸借契約の内容が当事者間の合意や法律の規定等に従い後日変更されることもあります。

（ホ）投資対象不動産の処分に関するリスク

- ・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
- ・投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。
- ・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。

（ヘ）マスターリースに関するリスク

- ・投資対象不動産のマスターレシーの資力が悪化する等により賃料の支払いが滞る場合があります。

（ト）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

- ・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等（権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。）が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。
- ・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件匿名組合出資及び本件ローン債権の実質的な裏付け資産である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、また委託者は2025年9月30日付で解散し、2026年5月15日付で清算手続が終了しているため、当該損害賠償請求によって損害等を回復することは困難です。
- ・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。

(チ) 投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

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

本受益権の取引方法に関するリスク

本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャー（受託者）は、取引開始日以降、本受益権について、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請する可能性があります。検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。したがって、今後かかる申請が行われず、又は申請が承認されない可能性があり、今後本受益権がSTARTにおいて取り扱われる保証はありません。本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に加えて、当初取扱金融商品取引業者（なお、当初取扱金融商品取引業者以外のSTART取引参加者である金融商品取引業者が取次ぎを行う可能性もあります。）による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなる見込みです。

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、上記の取引方法に関するリスクが存在します。なお、今後、当初取扱金融商品取引業者以外の金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を実施する可能性、又は、STARTにおける取引参加者となり、注文の取次ぎが可能となる可能性があります。

(イ) 本受益権の市場価格の変動その他本受益権の取引価格に関するリスク

- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、STARTにおける需給バランスにより影響を受けます。
- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。
- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおける取引価格は、投資対象不動産の鑑定評価額に基づく本受益権の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。）と乖離する可能性があります。
- ・当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引においては、本受益権の譲渡価格は、投資対象不動産の鑑定評価額に基づく本受益権のNAVやSTARTにおける取引価格（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）等を基準に当初取扱金融商品取引業者が決定することが予定されています。そのため、本受益権の直近のSTARTにおける取引価格（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）又は1口当たりNAVによる売買の可能性は保証又は約束されません。加えて、投資対象不動産の期末鑑定評価額の下落や、STARTにおける取引価格（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）の下落を含む、各種の要因により、本受益権の譲渡価格も下落する可能性があります。また、本受益権を譲渡しようとする際、当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の1口当たりNAV、STARTにおける取引価格（本受益権がSTARTにおいて取り扱われることとなった場合）又は本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。

(ロ) STARTでの取引に関するリスク

- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおいて取引が開始される日以降、本受益権は、当初取扱金融商品取引業者（なお、当初取扱金融商品取引業者以外のSTART取引参加者である金融商品取引業者が取次ぎを行う可能性もあります。）による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなります。しかしながら、STARTにおける取扱いが開始されたとしても、その後にODXの定める取扱廃止基準に抵触する場合には取扱いは廃止され、当該廃止以降はSTARTでの取引は行えません。そのため、かかる廃止後は、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法以外での取引ができないこととなる可能性があります。
- ・STARTは、ODXが2023年12月25日に運営を開始したセキュリティ・トークンの売買取引を行う私設取引システム（いわゆるPTS）として金融商品取引法等の規制を受け、金融庁より認可を得た認可私設取引システム（認可PTS）であり、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになったとしても、取引機会が必ずしも多いものではない可能性があります。
- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、信託の各計算期日の6営業日前の日から当該計算期日の2営業日前までの期間はSTARTにおける売買取引が停止されます。その他に、投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買が停止されることがあります。売買停止期間中には、投資家は売却機会又は購入機会を得られない可能性があります。
- ・STARTの売買制度では、売買約定日の2営業日後に約定に関係した取引参加者間の相対にて清算決済が行われるため、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、売買約定日の2営業日後に清算決済が行われる予定です。しかし、約定から清算決済が完了するまでの間に取引参加者に事故が生じた場合等、清算決済を予定どおり実施できない場合には、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。

本受益権に関するリスク

（イ）本受益権の譲渡方法が限定されることに関するリスク

- ・本受益権は、金融商品取引所では現状では上場対象有価証券とはされていません。また、当初取扱金融商品取引業者が本信託に関する重要な後発事象（火災、噴火、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。以下同じです。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合及び本件不動産受益権の売却が決定された場合等の一定の場合並びに当初取扱金融商品取引業者が譲渡価格を算出する期間中は、取引が実施されない可能性があることから、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。
- ・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができず、その承諾は「Progmast ST」を介した譲渡の記録のみによって行われるため、「Progmast ST」を介さずに譲渡することができません。また、信託終了日の4営業日前の日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までの期間〔（事務取扱要領において別途の期間が定められている場合には当該期間）〕は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません（ただし、事務取扱要領に基づく、買取償還のための取扱金融商品取引業者に対する譲渡に基づく受益権原簿の名義書換請求については、この限りではありません。）。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。なお、本受益権のSTARTでの取扱いが開始された場合、STARTでの約定の決済が「Progmast ST」にて記録され、上述の譲渡の効果を生じる予定です。
- ・本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第2 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

- ・本受益権の譲渡及び購入にあたっては、本受益権の売却を希望する本受益者又は本受益権の購入を希望する投資家は、直前の決算発表日に公表される投資対象不動産の鑑定評価額等に基づく1口当たりNAV等を基準に当初取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格又は購入価格として本受益権を売却又は購入することになります（詳細については、後記「第2 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。）が、当初鑑定評価額等に基づく1口当たりNAV等を基準に当初取扱金融商品取引業者が決定する価格は、発行価格に満たない価格となることが想定されるほか、投資対象不動産の期末鑑定評価額は下落又は上昇する可能性があることから、本受益権の譲渡価格又は購入価格も下落又は上昇する可能性があります。また、かかる鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、本受益権を譲渡しようとする際、当初取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。
- ・本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合の本受益権の価格に関するリスクについては、前記「本受益権の取引方法に関するリスク（イ）本受益権の市場価格の変動その他本受益権の取引価格に関するリスク」をご参照ください。なお、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる取引に加えて、当初取扱金融商品取引業者（なお、当初取扱金融商品取引業者以外のSTART取引参加者である金融商品取引業者が取次ぎを行う可能性もあります。）による注文の取次ぎを通じてSTARTにおいてODXの定める売買方法によって取引を行うことができることとなる見込みです。

（ハ）本受益権の信託配当、元本一部払戻し及び元本償還に関するリスク

- ・本受益権について、信託配当、元本一部払戻し及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。特に、前記「本件営業者の借入れに関するリスク（イ）本件匿名組合出資に対する配当等が本借入れに劣後することによるリスク」に記載のとおり、本件匿名組合契約及び本件ローン債権に係る金銭消費貸借契約上、本件匿名組合出資に対する配当等及び本件ローン債権の元本返済等は本借入れに劣後することとされているため、本借入れの返済が優先される結果、本件匿名組合出資に係る金銭の分配を受けられない場合及び出資金の全部又は一部について返還を受けられない場合並びに本件ローン債権の元本及び利息の返済を受けられない場合があり、その場合には、信託配当及び元本償還に悪影響が生じるリスクがあります。また、本借入れに関して期限の利益喪失事由が発生している場合等一定の場合には、本借入関連契約の定めに従い、本件匿名組合契約に基づく配当及び元本の一部償還並びに本件ローン債権に係る金銭消費貸借契約に基づく利息の返済等が停止又は制限されることがあり、その場合には、本信託契約に係る配当が行われない場合があります。
- ・本受益権の元本の最終償還は、最終償還金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を原資として行われる本件営業者の配当金及び本件ローン債権の返済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。

仕組みに関するリスク

（イ）受益証券発行信託及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

- ・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャー（受託者）を含みます。）、本件匿名組合出資の出資先である本件営業者、不動産管理処分信託の委託者、アセット・マネージャー（営業者）及び受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（マスターリース会社及びプロパティ・マネージャーを含みます。）、並びに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STARTにおける取扱いの継続、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。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り換え（リファイナンス）に関するリスク

- ・本借入れを行ったことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映される可能性があります。
- ・前記「3 信託の仕組み（1）信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項（イ）管理及び処分の方法について c 本件営業者及びアセット・マネージャー（営業者）の管理方針」記載の借入方針で本借入れの借り換え（リファイナンス）を行う可能性があります。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があります。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受当します。

（ハ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

- ・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。本受益権の売買その他の取引に当たっては、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（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当初取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を金融コンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワーク又は受託者が管理するシステムに通常どおり連携できなくなった場合（主に想定される事態として、(i)「Progmast ST」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株式会社Progmast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、(ii)当初取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を受託者に通常どおり連携できなくなった場合又は(iii)ODXが運営するSTARTにおいてシステム障害が生じた場合）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。

（二）本件不動産受益権の処分のタイミングに関するリスク

- ・本件不動産受益権については、アセット・マネージャー（営業者）の判断により、2026年4月1日以降から早期売却が可能とされていますが、本件不動産受益権を処分する場合には、処分価格水準の保証はなく、信託設定日の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。売却方針の詳細については、前記「3 信託の仕組み（1）信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項（イ）管理及び処分の方法について a 本件匿名組合出資及び本件ローン債権」をご参照ください。

（ホ）ポートフォリオ一体運用に関するリスク

- ・本信託は、本件匿名組合出資及び本件ローン債権を保有していますが、実質的には、本件営業者が保有する13物件のポートフォリオを一体として運用するための商品です。そのため、アセット・マネージャー（受託者）は、前記「3 信託の仕組み 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 b 受託者及びアセット・マネージャー（受託者）の管理方針 キャッシュマネジメント方針」記載のキャッシュマネジメント方針を制定しているほか、本件営業者は本借入関連契約に係る債務について相互連帯保証を提供しています。

これらの結果、本信託は、経済的には、本信託が本借入れを直接行い、本件不動産受益権を直接保有するのと同様の利益状況に置かれます。そのため、本信託は、本信託が本借入れを直接行い、本件不動産受益権を直接保有している場合と同様のリスクが存在します。

税制関連リスク

- ・本信託、本件匿名組合出資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、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、又は本信託、本件匿名組合出資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。

その他

- ・本信託及び本受益権の募集は、信託法、金融商品取引法はもとより、関連する各種法令・規制・制度等（金融商品取引業協会の規則を含みます。）の規制を受けています。本信託又は本受益権の募集がこれらの法令・規制・制度等に違反するとされた場合、本信託の商品性や取引に影響が生じる可能性があります。
- ・本書の日付現在、本受益権は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定める相場操縦規制及びインサイダー取引規制の対象ではありません。このため、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャー（営業者）を含みます。）等の本受益権に関する重要な事実をその立場上知り得る者が、その重要な事実の公表前に本受益権の取引を行った場合であっても、金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、かかる取引は、金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引であることから、かかる取引が行われた場合には、本受益権がSTARTにおいて取り扱われるようになった場合には、STARTにおいて形成される本受益権の取引価格の公正性や本受益権の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、STARTにおいてはODXが投資者保護の観点から定めた基準（申請者の情報提供体制や法令遵守体制を含みますがこれらに限られません。）に基づく審査を経て承認を受けた銘柄のみが取り扱われる上、恣意的な価格操作を抑止するための各種の売買取引制度や適時の情報提供の制度が設けられていますが、これらの施策が十分に機能することが保証されているものではありません。
- ・本書の日付現在、本受益者となる者との間で保護預り契約を締結している当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があります。その場合、かかる他の金融商品取引業者については、本受益権の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等の手法、本受益権の保有又は取引に関して負担する費用、本受益権の最終信託配当及び最終償還の手続その他本受益権に投資をする投資家の権利又は負担等に関する事項が異なる可能性があります。

（２）投資リスクに対する管理体制

受託者及び当初取扱金融商品取引業者のリスク管理体制

（イ）意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因、低減策及び万が一意図しない移転が生じた場合の対応は以下のとおりです。

a 意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因

意図しない財産的価値の移転を生じさせるには、「DLTへの書き込みが可能なノードからのアクセス」及び「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、内部犯による悪意又はなりすましによる不正利用の可能性があります。また、「システムの想定外の作動」による移転も考えられます。

b 意図しない財産的価値の移転に対する低減策

「DLTへの書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該DLTが「パブリック型」か「プライベート/コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。「Progmast ST」は「プライベート/コンソーシアム型」のDLTを採用した上で、ノードが特定の権限者に限定されており、それ以外の者がノードとしてアクセスすることはできません。そして、「Progmast ST」においては、ノードは株式会社Progmastが予め承認した特定のノード（受託者及びカストディアン）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、本受益者から委託を受けた秘密鍵の管理を行う「カストディアン」としての大和証券株式会社及び本受益者から委託を受けた当初取扱金融商品取引業者からの委託があった場合には当該委託により秘密鍵の管理を行う「カストディアン」としての株式会社ＳＭＢＣ信託銀行が、「Progmast ST」の提供するセキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する機能を用いて、外部犯による奪取や内部犯による不正利用を防止します。「Progmast ST」においてカストディアンが使用する機能についても、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。

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

c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応

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

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

したがって、アセット・マネージャー（受託者）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、「Progmast ST」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。

（注） 上記を含む、本書に記載の当初取扱金融商品取引業者のリスク管理体制は、当初取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社に関する手法です。本書の日付現在、本受益者との間で保護預り契約を締結している当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が保護預り契約を締結する取扱金融商品取引業者として追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、リスク管理体制が異なる可能性があります。以下同じです。

（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、システムより日次出力する退避データを受益権原簿とみなし、受託者及びカストディアンがシステム外でデータ連携及び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、更新済み退避データを、上記「（イ）意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制 c 意図しない財産的価値の移転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、「Progmast ST」の記録内容についても正しい状態に復旧します。なお、受益権原簿記載事項を記載した書面の交付並びに受益権原簿の閲覧及び謄写の交付等の一定の業務についてはシステム復旧後に対応することとしています。

アセット・マネージャー（受託者）のリスク管理体制

アセット・マネージャー（受託者）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匿名組合出資及び本件ローン債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ています。

（イ）リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャー（受託者）は、リスク管理規程において、リスク管理の方針、リスク管理体制及びリスク管理の方法等を規定し、主要なリスクとして資産運用リスク、システムリスク、事務リスクを定義しています。

（ロ）組織体制

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

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

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

6【信託財産の経理状況】

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。その後の改正を含みます。）（以下「財務諸表等規則」といいます。）及び受益証券発行信託計算規則に基づいて作成されています。

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、本特定期間（2025年6月18日から2026年4月30日まで）の財務諸表についてPwC Japan有限責任監査法人の監査を受けています。

（１）【貸借対照表】

（単位：千円）

当特定期間 (2026年4月30日現在)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	181,275
未収収益	409
流動資産合計	181,685
固定資産	
投資その他の資産	
投資有価証券	3,867,659
長期貸付金	2,494,000
投資その他の資産合計	6,361,659
固定資産合計	6,361,659
資産合計	6,543,344
負債の部	
流動負債	
未払収益分配金	3 112,276
未払費用	4,999
流動負債合計	117,276
負債合計	117,276
元本等の部	
元本	
一般受益権	1, 2 6,426,016
精算受益権	1, 2 10
元本合計	6,426,026
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（ ）	1 42
留保金合計	42
元本等合計	6,426,068
負債元本等合計	6,543,344

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	当特定期間 (自2025年6月18日 至2026年4月30日)
経常収益	
受取利息	129,961
匿名組合投資利益	25,659
経常収益合計	155,620
経常費用	
資産運用報酬	330
受託者報酬	6,139
業務委託手数料	21,322
会計監査人費用	7,260
租税公課	4,888
その他経常費用	3,362
経常費用合計	43,301
経常利益	112,319
当期純利益	¹ 112,319

【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 投資その他の資産の評価基準及び評価方法

市場価格のない株式等：移動平均法による原価法を採用しております。

匿名組合出資の会計処理：匿名組合出資については、匿名組合の財産持分額を「投資有価証券」に計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益については持分相当額を「匿名組合投資利益又は匿名組合投資損失」に計上するとともに、同額を「投資有価証券」に加減しております。

2 貸倒引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金の計上基準

貸付金の貸倒による損失に備えるため、貸付金ごとに回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上する方針としております。なお、当期においては回収不能と見込まれる金額がないため、貸倒引当金を計上しておりません。

3 その他財務諸表作成のための基礎となる事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税込方式によっております。

（未適用の会計基準等）

リースに関する会計基準等

「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日）

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

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2027年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありません。

（貸借対照表に関する注記）

1. 元本及び留保金の変動

当特定期間（自 2025年6月18日 至 2026年4月30日）

（単位：千円）

	元本等				元本等合計
	元本		留保金	留保金合計	
	一般受益権	精算受益権	次期繰越利益		
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
設定	6,426,016	10	-	-	6,426,026
当期純利益	-	-	112,319	112,319	112,319
利益処分額	-	-	112,276	112,276	112,276
当期変動額合計	6,426,016	10	42	42	6,426,068
当期末残高	6,426,016	10	42	42	6,426,068

2. 受益権の種類及び総数に関する事項

当特定期間（自 2025年6月18日 至 2026年4月30日）

受益権の種類	当特定期間期首	当特定期間増加	当特定期間減少	当特定期間期末
	（口）	（口）	（口）	（口）
一般受益権	-	67,800	-	67,800
精算受益権	-	1	-	1

3. 配当に関する事項

当特定期間（自 2025年6月18日 至 2026年4月30日）

受益権の種類	配当金の総額 （千円）	1口当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
一般受益権	112,276	1,656	2026年 4月30日	2026年 6月30日
精算受益権	-	-	-	-

4. 元本の減少に関する事項

当特定期間（自 2025年6月18日 至 2026年4月30日）

受益権の種類	元本減少の総額 （千円）	1口当たり 元本減少額 （円）	元本減少割合	基準日	効力発生日
一般受益権	62,443	921	0.010	2026年 4月30日	2026年 6月30日
精算受益権	-	-	-	-	-

元本の減少は、受益証券発行信託計算規則第25条の2に基づき信託元本を原資として実施され、会計処理上は信託配当支払日（効力発生日）に認識されることから、計算期日時点の当期貸借対照表の元本金額は、当該元本の減少の直前の額となります。

(損益計算書に関する注記)

1. 分配金計算に関する事項

(単位：千円)

	当特定期間 (自 2025年6月18日 至 2026年4月30日)
[利益処分に係る分配金計算]	
当期純利益	112,319
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	112,319
受益権収益分配金	112,276
一般受益権(a)	112,276
精算受益権(b)	-
次期繰越利益	42
[元本の減少に係る分配金計算]	
分配前元本金額	6,426,026
一般受益権	6,426,016
精算受益権	10
元本の減少額	62,443
一般受益権(c)	62,443
精算受益権(d)	-
分配後元本金額	6,363,582
一般受益権	6,363,572
精算受益権	10
[分配金総額]	
受益権収益分配金	112,276
一般受益権(a)	112,276
精算受益権(b)	-
元本の減少額	62,443
一般受益権(c)	62,443
精算受益権(d)	-
分配金総額	174,720
一般受益権(a + c)	174,720
精算受益権(b + d)	-

元本の減少が会計上認識されるのは信託配当支払日となるため、貸借対照表の元本金額は減少前のものとなります。

(リース取引に関する注記)

該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

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

本信託は、資金運用については短期的な預金等に限定し、一般受益権の発行により資金を調達しております。

(2)金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券

投資有価証券とは、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されています。

長期貸付金

長期貸付金は、匿名組合契約における営業者への貸付けであり、営業者の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されています。

(3)金融商品に係るリスク管理体制

本信託では、アセット・マネージャーの決定に基づき金融商品に係る取引を行っております。アセット・マネージャーでは各金融商品に係る参照金利の水準変動、取引相手の信用状況、本信託のキャッシュ・フロー等のモニタリングを実施しております。

2. 金融商品の時価に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、現金及び預金、未払収益分配金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

当特定期間（自 2025年6月18日 至 2026年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
長期貸付金	2,494,000		
貸倒引当金	-		
小計	2,494,000	2,384,700	109,299

（注1）市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「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4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は当期3,867,659千円です。

3. 金融商品のレベルごとの内訳等に関する事項

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

レベル1の時価：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

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

(1) 時価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

該当事項はありません。

(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

当特定期間(自 2025年6月18日 至 2026年4月30日)

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金	-	2,384,700	-	2,384,700

(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

長期貸付金

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債権の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券に関する注記)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

当特定期間（自 2025年6月18日 至 2026年4月30日）

該当事項はありません。

（参考情報）

（単位：千円）

種類	会社等の名称	議決権の所有 (被所有割合)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
アセット・ マネージャー	KDX ST パートナーズ 株式会社	なし	資産運用業務 の委託	資産運用報酬	300	-	-
精算受益 者	ケネディクス 株式会社	なし	精算受益者	精算受益権の引受	10	精算受益権	10
委託者	株式会社 KRTS2	なし	当初受益者	一般受益権 の引受・移転	6,426,016	-	-
				精算受益権 の引受・移転	10	-	-

（注1）上記金額のうち取引金額は消費税等を含んでおりません。

（注2）取引条件については、市場の実勢等に基づいて価格交渉の上決定しています。

（セグメント情報等に関する注記）

1. セグメント情報

本信託は、匿名組合への出資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への経常収益が損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

経常収益

本邦の外部顧客への経常収益が損益計算書の経常収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

当特定期間（自 2025年6月18日 至 2026年4月30日）

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連するセグメント名
合同会社西院・武蔵中原プロパティ	22,705	匿名組合への出資事業
合同会社豊平・小豆沢・下馬プロパティ	24,619	匿名組合への出資事業
合同会社舟入幸町・吉祥寺プロパティ	20,812	匿名組合への出資事業
合同会社一番町・守口プロパティ	25,990	匿名組合への出資事業
合同会社西調布プロパティ	15,836	匿名組合への出資事業
合同会社学大・町田・千葉中央プロパティ	45,656	匿名組合への出資事業

(1口当たり情報に関する注記)

	当特定期間 (自 2025年6月18日 至 2026年4月30日)
1口当たり純資産（一般）	94,779 円
1口当たり純資産（精算）	10,000 円
1口当たり当期純利益（一般）	1,656 円
1口当たり当期純利益（精算）	- 円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当特定期間 (自 2025年6月18日 至 2026年4月30日)
当期純利益（千円）	112,319
一般受益権に係る当期純利益（千円）	112,319
精算受益権に係る当期純利益（千円）	-
一般受益権の期中平均投資口数（口）	67,800
精算受益権の期中平均投資口数（口）	1

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

第2【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

本「1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」に記載の手續等は、当初取扱金融商品取引業者である大和証券株式会社に関するものです。本書の日付現在、保護預り契約を締結している当事者は当初取扱金融商品取引業者のみですが、今後、他の金融商品取引業者が追加される可能性があり、その場合、かかる他の金融商品取引業者については、かかる手續等が異なる可能性があります。以下同じです。

本受益権の取引の方法

本受益者は、2026年4月末に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日以降、当初取扱金融商品取引業者に対し、本受益権の裏付資産である投資対象不動産に係る鑑定評価額に基づき算出された本受益権のNAVを基準に当初取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申し込むことができます。また、後記「相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手續について」に定める場合は、臨時の譲渡手續が可能です。ただし、信託終了日の4営業日前の日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までの期間〔（事務取扱要領において別途の期間が定められている場合には当該期間）〕は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継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。なお、当初取扱金融商品取引業者は本受益権について、2026年4月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日が到来しない間においても、保有する受益権を第三者に取得させることが可能です。

また、本書の日付現在、受託者及びアセット・マネージャー（受託者）は、取引開始日以降、本受益権について、STARTにおいて本受益権が取り扱われるよう申請する可能性があります。検討段階であり決定していません。また、取扱承認を行うかはODXの判断であり、STARTにおける取扱申請を行っても、取扱承認がなされない場合があります。（STARTにおける取扱いは上記のとおりその申請を検討している段階に過ぎず、STARTにおける取扱いが開始される日は本書の日付現在未定ですが、STARTにおける取扱いの申請がなされ、取扱開始が承認された場合には、アセット・マネージャー（受託者）は、本信託のウェブサイトにおいてその旨を公表する方針です。）

なお、STARTにおける売買取引が可能な時間内においては、当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による取引を行うことはできません。

相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手續について

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續を完了された相続人の方による当初取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手續が可能です。なお、臨時の譲渡手續申込みの際には、相続人たる地位を証明する書類などが必要になります。詳しくは口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

本受益者が、災害救助法（昭和22年法律第118号。その後の改正を含みます。）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續が可能です。なお、臨時の譲渡手續申込みの際には、罹災証明書、罹災届出証明書といった公的機関が証明する書類などが必要となります。手續については口座を開設されている取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

本受益者の管理等

本受益権は、「Progmast ST」において管理されています。

そのため、本受益者となる者は、当初取扱金融商品取引業者と本受益権に係る保護預り契約を締結する必要があり、本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、当該保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者に委託することとされています。したがって、本受益者が本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う場合には、当初取扱金融商品取引業者に対して申請を行い、当初取扱金融商品取引業者が「Progmast ST」に当該申請に係るセキュリティ・トークンの移転情報を登録します（本書の日付現在、当該保護預り契約を締結した当初取扱金融商品取引業者以外との売買及び口座移管はできません。）。なお、本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することはできませんが、当該移転情報の登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。具体的な手續は、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。詳しくは口座を開設されている当初取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

（イ）当初取扱金融商品取引業者の店頭取引（当初取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法による譲渡）

a 本受益者から当初取扱金融商品取引業者への譲渡

当初取扱金融商品取引業者は、当初取扱金融商品取引業者と本受益者との間で本受益権の譲渡についての約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日に「Progmast ST」に当該移転情報を登録します。当該移転情報の登録は、受渡日の開局時間終了時までに実施します。なお、当該移転登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。

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

b 当初取扱金融商品取引業者から投資家への譲渡

当初取扱金融商品取引業者は、「Progmast ST」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うえで、当該新規投資家との間で保護預り契約を締結します。当初取扱金融商品取引業者は、新規投資家との間で本受益権の譲渡に関する約定が成立した場合、当該約定が成立した新規投資家の投資家情報を用いて、当該新規投資家の保有する本受益権に係るST（「Progmast ST」ネットワーク内のブロックチェーン上で管理される、本受益権に対応するセキュリティ・トークンをいいます。）を管理するための秘密鍵を生成します。

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

当初取扱金融商品取引業者は、当初取扱金融商品取引業者と投資家との間で本受益権の譲渡についての約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日に「Progmast ST」に当該移転情報を登録します。当該移転情報の登録は、受渡日の開局時間終了時まで実施します。なお、当該移転登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。

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

当初取扱金融商品取引業者は、STARTにおいて本受益者と第三者の間で本受益権の譲渡についての約定が成立した場合、当該本受益権の受渡日に「Progmast ST」に当該移転情報を登録します。当該移転情報の登録は、受渡日の午後5時までに実施します。なお、当該移転登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。なお、本受益権のSTARTにおける売買取引に関しては次の点に留意が必要です。

- ・ 売買取引の成否は、STARTにおける売買注文の状況によりしますので、約定が保証されているものではありません。
- ・ STARTの売買取引は、ODXが定める売買方法により1日2回（午前11時30分及び午後3時）の執行となります。
- ・ 信託の各計算期日の6営業日前の日から当該計算期日の2営業日前までの期間はSTARTにおける売買取引が停止されます。その他に投資者保護等の観点からODXの判断により一時的にSTARTにおける売買取引が停止となることがあります。
- ・ STARTにおける取扱いが廃止された場合には、取扱廃止日の翌営業日以降はSTARTへの取次ぎを通じた売買取引は行えません。

（注） 本書の日付現在の情報であり、今後、変更が生じる可能性があります。

受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

取扱場所	株式会社ＳＭＢＣ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ＳＭＢＣ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「Progmata ST」の利用に伴う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、株式会社Progmataに対し、「Progmata ST」の利用料として、本信託財産より以下の金額を支払います。 年間金240千円（税込金264千円）

2 本受益者に対する特典

該当事項はありません。

3 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

本受益権は、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、「Progmata ST」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、「Progmata ST」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

該当事項はありません。

第３【受託者、委託者及び関係法人の情報】

１【受託者の状況】

（１）【受託者の概況】

資本金の額等

（イ）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

（ロ）過去5年間ににおける資本金の額の増減

該当事項はありません。

受託者の機構

受託者は、受託者及びＳＭＢＣ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・充実を経営上の最優先課題の一つとして、その実効性の向上に取り組んでいます。受託者は、監査役会設置会社として、以下の体制を敷いています。

取締役会

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

監査役及び監査役会

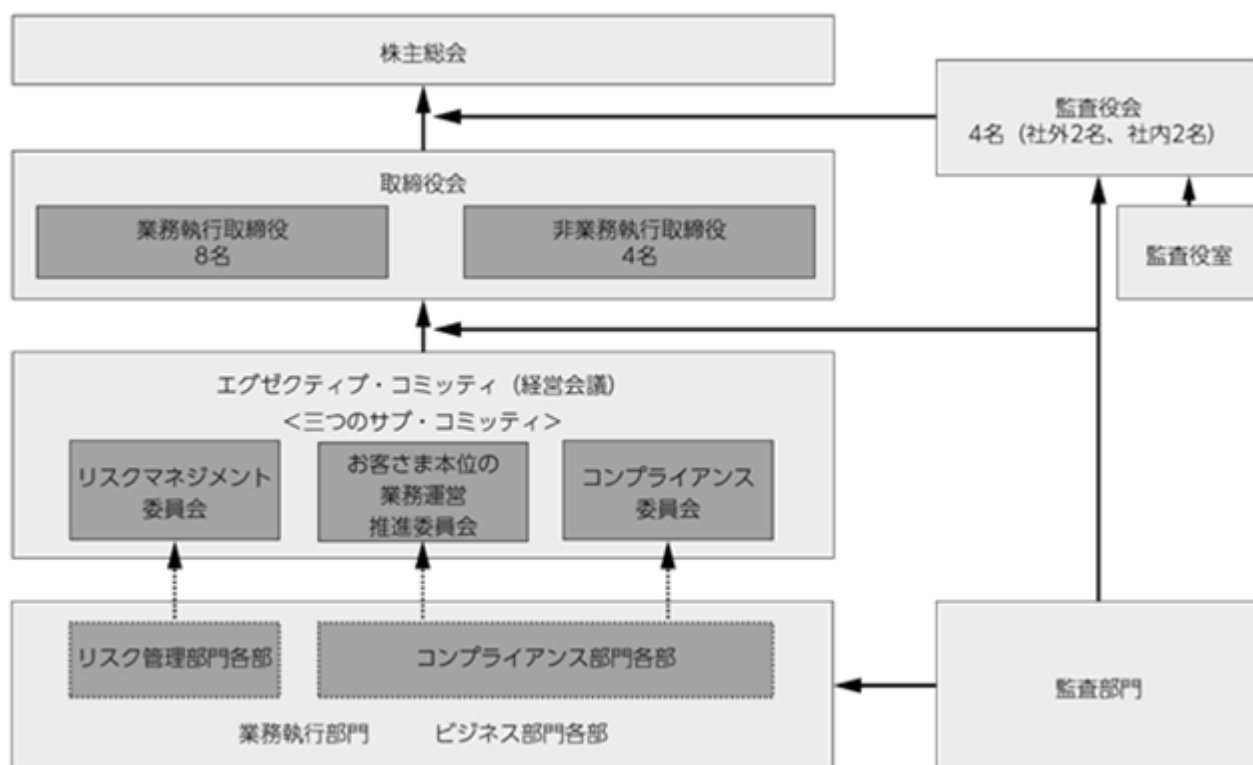
受託者の監査役会は、監査役4名で構成され、うち2名が社外監査役です。社外監査役は、銀行業務やリスクマネジメント業務などに長年従事してきた専門家です。社内監査役のうち1名は、ＳＭＢＣグループから迎えています。監査役会は、代表取締役と定期的に会合をもち、会社が対処すべき課題、監査役監査の環境整備の状況、監査上の重要課題などについて意見を交換し、併せて必要と判断される措置の要請を行います。監査役は、取締役の職務の執行の監査について、的確、公正かつ効率的に遂行しており、受託者の経営に対する監督機能は十分に果たされています。

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。



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3月末日現在、受託者は、ＳＭＢＣ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営業等を行っています。受託者の事業は、信託本部、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・本部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	671,899
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	15,029,148

（３）【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、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

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

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
借入金利息		0		1
金利スワップ支払利息		-		478
その他の支払利息		3,061		385
役務取引等費用	2	6,012	2	5,519
支払為替手数料		228		233
その他の役務費用		5,784		5,285
その他業務費用		-		600
国債等債券売却損		-		321
国債等債券償還損		-		72
その他の業務費用		-		205
営業経費	2, 3	42,592	2, 3	45,650
その他経常費用		226		204
貸倒引当金繰入額		26		-
その他の経常費用		200		204
経常利益	29,671		35,658	
特別損失	175		169	
固定資産処分損		15		58
減損損失	4	159	4	110
税引前当期純利益	29,496		35,488	
法人税、住民税及び事業税	6,300		8,941	
法人税等調整額	919		134	
法人税等合計	7,220		9,075	
当期純利益	22,276		26,412	

株主資本等変動計算書

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

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

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

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	当事業年度 (自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 3 月31日)
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、使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る金利費用を別個に認識することを目的に改正されたものです。

（２）適用予定日

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

（３）当該会計基準等の適用による影響

当該会計基準等の適用による影響は、評価中であります。

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

（１）概要

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

（２）適用予定日

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

（貸借対照表関係）

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

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

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

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

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

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

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

なお、上記債権額は、貸倒引当金控除前の金額であります。

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

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

- ３．担保に供している資産は次のとおりであります。

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

上記のほか、為替決済等の取引の担保として、次のものを差し入れております。

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

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

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

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

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

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

5. 有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。

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

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

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

7. 関係会社に対する金銭債権総額は次のとおりであります。

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

8. 関係会社に対する金銭債務総額は次のとおりであります。

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

（損益計算書関係）

１．関係会社との取引による収益

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

２．関係会社との取引による費用

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

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

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

４．減損損失

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

前事業年度（自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日）

（単位：百万円）

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

当事業年度（自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日）

（単位：百万円）

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

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

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

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

発行済株式の種類及び総数に関する事項

（単位：千株）

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

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

発行済株式の種類及び総数に関する事項

（単位：千株）

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

（キャッシュ・フロー計算書関係）

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

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

（リース取引関係）

１．ファイナンス・リース取引

（１）借手側

リース資産の内容

（ア）有形固定資産

車両であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「３．固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

２．オペレーティング・リース取引

（１）借手側

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：百万円）

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

（金融商品関係）

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

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

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

（２）金融商品の内容及びそのリスク

金融資産

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

金融負債

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

デリバティブ取引

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

信用リスクの管理

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

(ア)信用リスクの管理体制

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

(イ)信用リスクの管理方法

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

・自己資本の範囲内での適切なコントロール

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

・集中リスクの抑制

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

・問題債権の発生の抑制・圧縮

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

市場リスク・流動性リスクの管理

受託者は、市場リスクを「金利・為替・株式などの相場が変動することにより、金融商品の時価が変動し、損失を被るリスク」と定義しており、当該変動により生じるポジション・損失額について限度枠を設定して管理することとしております。また流動性リスクを「運用と調達の期間のミスマッチや予期せぬ資金の流出により、決済に必要な資金調達に支障を来したり、通常より著しく高い金利での調達を余儀なくされたりするリスク」と定義しており、資金ギャップ枠等を定めることにより管理することとしております。受託者は、市場リスク及び流動性リスクを受託者の業務計画の実施に必要な範囲で許容するが、マーケットの変動による収益をあげること为目标としないこと、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ペーシス・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ペーシス・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る場合、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				
その他有価証券	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				
その他有価証券	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にどの程度変化すると予想されるかを示す指標です。ボラティリティは、過去の実績値又は第三者から提供された情報、並びにその他の分析手法に基づいて推計されており、主に、金利や外国為替相場等の水準の潜在的な変動を参照しているデリバティブの評価に用いられています。一般的に、ボラティリティの大幅な上昇（低下）は、時価の著しい上昇（下落）を生じさせます。

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

（単位：百万円）

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

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

（単位：百万円）

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

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

当事業年度（2026年3月31日現在）

（単位：百万円）

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

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

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

（単位：百万円）

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

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

当事業年度（2026年3月31日現在）

（単位：百万円）

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

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

(有価証券関係)

１．満期保有目的の債券

前事業年度（2025年3月31日現在）

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

当事業年度（2026年3月31日現在）

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

２．その他有価証券

前事業年度（2025年3月31日現在）

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

当事業年度（2026年3月31日現在）

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

３．事業年度中に売却した満期保有目的の債券

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

該当ありません。

４．事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

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

５．保有目的を変更した有価証券

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当ありません。

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

該当ありません。

６．減損処理を行った有価証券

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

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

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

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

（金銭の信託関係）

該当ありません。

（その他有価証券評価差額金）

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

前事業年度（2025年3月31日現在）

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

当事業年度（2026年3月31日現在）

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

（デリバティブ取引関係）

１．ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

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

（１）通貨関連取引

前事業年度（2025年３月31日現在）

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

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

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

当事業年度（2026年３月31日現在）

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

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

２．ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

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

（１）金利関連取引

前事業年度（2025年３月31日現在）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等 （百万円）	契約額等のうち１ 年超のもの （百万円）	時価 （百万円）
原則的 処理方法	金利スワップ				
	受取固定・支払変動	預け金 貸出金 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

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%

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	30.62%	法定実効税率	30.62%
(調整)		(調整)	
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。

附属明細表

有形固定資産等明細表

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

(注) 1. 記載金額は、単位未満を切り捨てて表示しております。

2. 当期減少額欄の()内は減損損失額(内書き)であります。

社債明細表

該当ありません。

借入金等明細表

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

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

2. リース債務の決算日後5年以内における返済額は次のとおりであります。

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

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

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

引当金明細表

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

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

○ 未払法人税等

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

資産除去債務明細表

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

（２）主な資産及び負債の内容

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

資産の部

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

負債の部

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

（３）その他

該当ありません。

独立監査人の監査報告書

2026年 6 月11日

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

（４）【利害関係人との取引制限】

受託者は、信託法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。

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。）

- （イ） 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
- （ロ） 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
- （ハ） 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
- （ニ） 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っ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

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。）

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

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とされています。

- ・ 本信託財産に属する金銭の株式会社三井住友銀行の普通預金口座での預金による運用（本信託契約第9-2条及び第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）。
- ・ 本件匿名組合契約上の地位若しくは本件匿名組合出資の売買取引又は当該売買に係る代理若しくは媒介（本信託契約第16条）。
- ・ 本件匿名組合契約に基づく出資取引（本信託契約第16条）。
- ・ 資金の振込（本信託契約第16条）。
- ・ 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）。
- ・ 本受益権がSTARTにおいて取り扱われる場合には、STARTにおける本受益権の取扱いに関して本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第16条）。
- ・ 本信託財産に対する担保設定（本信託契約第16条）。
- ・ 本件ローン債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）。
- ・ アセット・マネージャー（受託者）に対する報酬の支払い（本信託契約第16条）。
- ・ 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）。
- ・ 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。

２【委託者の状況】

2025年9月30日付で解散し、2026年5月15日付で清算手続きが終了しているため、該当事項はありません。

３【その他関係法人の概況】

A 引受人兼当初取扱金融商品取引業者

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

（a）名称	（b）資本金の額	（c）事業の内容
大和証券株式会社	100,000百万円 （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】

引受人は、委託者及び受託者並びに委託者の親会社であったケネディクス株式会社との間で本信託契約締結日付で一般受益権引受契約を締結し、本受益権の買取引受けを行いました。

当初取扱金融商品取引業者は、本受益者と保護預り契約を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行っています。また、受託者と業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結し、本受益権に係る信託配当及び元本の償還に関する事務を行っています。さらに、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「Progmatic ST」への記録をもって行うこととされており、「Progmatic ST」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っています。

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

（４）【役員の兼職関係】

該当事項はありません。

（５）【その他】

該当事項はありません。

B 本件営業者

(１) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	合同会社西院・武蔵中原プロパティ－
所在地	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
設立年月日	2025年4月25日
資本金の額	100万円
代表者	代表社員 一般社団法人Grant 職務執行者 本郷 雅和
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

名称	合同会社豊平・小豆沢・下馬プロパティ－
所在地	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
設立年月日	2025年4月25日
資本金の額	100万円
代表者	代表社員 一般社団法人Grant 職務執行者 本郷 雅和
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

名称	合同会社舟入幸町・吉祥寺プロパティ－
所在地	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
設立年月日	2025年4月25日
資本金の額	100万円
代表者	代表社員 一般社団法人Grant 職務執行者 本郷 雅和
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

名称	合同会社一番町・守口プロパティ－
所在地	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
設立年月日	2025年4月25日
資本金の額	100万円
代表者	代表社員 一般社団法人Grant 職務執行者 本郷 雅和
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

名称	合同会社西調布プロパティ－
所在地	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
設立年月日	2025年4月25日
資本金の額	100万円
代表者	代表社員 一般社団法人Grant 職務執行者 本郷 雅和
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

名称	合同会社学大・町田・千葉中央プロパティ－
----	----------------------

所在地	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
設立年月日	2025年4月25日
資本金の額	100万円
代表者	代表社員 一般社団法人Grant 職務執行者 本郷 雅和
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）関係業務の概要

それぞれ、各本件匿名組合契約に基づく営業者として、受託者から匿名組合出資を受けるとともに、本件ローン債権の借入人として、本件匿名組合出資及び本件ローン債権の実質的な裏付資産である各本件不動産受益権の取得及び処分等の事業を行っています。

（３）資本関係

該当事項はありません。

（４）役員の兼職関係

該当事項はありません。

（５）その他

該当事項はありません。

C アセット・マネージャー（受託者）兼アセット・マネージャー（営業者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	K D X S T パートナース株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号 日比谷パークフロント
設立年月日	2017年6月26日
資本金の額	100百万円
代表者	代表取締役社長 中尾 彰宏
事業の内容	投資運用業、投資助言・代理業、不動産投資顧問業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業、貸金業
免許等	金融商品取引業（登録番号：関東財務局長（金商）第3098号） 総合不動産投資顧問業（登録番号：国土交通大臣 総合-第178号） 宅地建物取引業（免許証番号：東京都知事第108729号） 貸金業（登録番号：東京都知事第31913号）

（２）関係業務の概要

本件営業者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務（営業者）を行っています。また、受託者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務（受託者）を行っています。

アセット・マネージャー（受託者）兼アセット・マネージャー（営業者）は、ケネディクス株式会社の100%子会社で、主に不動産アセット・マネジメント事業を営んでいます。

（３）資本関係

本書の日付現在、精算受益者であるケネディクス株式会社は、K D X S T パートナース株式会社の発行済株式の100%を保有しています。

（４）役員の兼職関係

該当事項はありません。

（５）その他

該当事項はありません。

D 受益者代理人

（１）氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

氏名	資本金の額	事業の内容
弁護士 中島 玲史	該当事項はありません。	該当事項はありません。

（２）関係業務の概要

すべ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ています。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。

第４【参考情報】

本信託計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2025年10月3日 臨時報告書

2026年3月17日 第1期中（自 2025年6月18日 至 2025年12月17日）半期報告書

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

2026年7月30日

株式会社ＳＭＢＣ信託銀行

取締役会御中

PwC Japan有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 太田英男
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 奈良将太郎
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「信託財産の経理状況」に掲げられているケネディクス・リアルティ・トークン 住宅ポートフォリオ - バリューストック戦略 - (デジタル名義書換方式) (以下、「受益証券発行信託」という。)の2025年6月18日から2026年4月30日までの特定期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び注記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、受益証券発行信託の2026年4月30日現在の信託財産の状態及び同日をもって終了する特定期間の損益の状況を、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、株式会社ＳＭＢＣ信託銀行及び受益証券発行信託から独立しており、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、有価証券報告書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。

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。

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、受益証券発行信託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、経営者に対して、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

株式会社ＳＭＢＣ信託銀行及び受益証券発行信託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が別途保管しております。

２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。