

【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8月28日
【計算期間】	第1期（自 2025年6月13日 至 2026年5月31日）
【発行者（受託者）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。
【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。
【連絡場所】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【発行者（委託者）氏名又は名称】	株式会社クレディセゾン
【代表者の役職氏名】	代表取締役（兼）社長執行役員COO 水野 克己
【住所又は本店の所在の場所】	東京都豊島区東池袋三丁目1番1号
【事務連絡者氏名】	執行役員 ストラクチャードファイナンス部担当 阿部 規行
【電話番号】	03 3988 2256
【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】

株式会社クレディセゾン（以下「発行者」又は「委託者」といいます。）、本信託契約（以下に定義します。）の受託者としてのみずほ信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）及び弁護士 金山 藍子（以下「受益者代理人」といいます。）間の2025年4月24日（以下「本信託契約締結日」といいます。）付特定金銭信託契約＜神楽坂・早稲田・西早稲田・巣鴨・大森・大森町＞（譲渡制限付）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定された信託（以下「本信託」といいます。）は、当初の信託財産を金銭とする金銭信託であり、信託設定日（2025年6月13日）（以下「信託設定日」といいます。）において、受託者は、本信託契約の定めに従い、不動産管理処分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）をVERED2合同会社から取得しました。

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二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第14条第2項第2号イに基づき、委託者が本受益権の発行者です。

（２）【信託財産の基本的性格】

本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に実質的に単一の種類の不動産（居住用不動産）を信託財産とした特定少数の本件不動産受益権への投資機会を提供することを目的として、当初の信託財産である金銭及び本件不動産受益権の取得のための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）による借入金の実行代わり金を原資として、本件不動産受益権を取得する金銭信託です。したがって、信託設定日における当該取得前の信託財産は金銭（4,100百万円）のみでしたが、同日付で本件不動産受益権を取得し、本書の日付現在の信託財産は以下の資産です。

資産の種類	内容	価格	比率（注1）
不動産管理処分信託の受益権	本件不動産受益権	3,657百万円（注2）	89.2%
金銭	金銭（注3）	443百万円	10.8%
合計		4,100百万円	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） 本件不動産受益権の価格については、受託者がVERED2合同会社との間で2025年4月24日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金を記載しています。

（注3） 本信託契約において、上記金銭は、受託者の銀行勘定に預けられるものとされています。

（３）【信託財産の沿革】

本信託の当初の信託財産たる金銭は、本件不動産受益権を取得することを目的として、委託者から受託者に信託されました。

（４）【信託財産の管理体制等】

【信託財産の関係法人】

（イ）委託者：株式会社クレディセゾン

信託財産の信託設定を行いました。また、本受益権の発行者です。

委託者は、本受益権及び劣後受益権の当初受益者であり、本受益権の譲渡によって本受益権の当初受益者の地位が譲受人である本受益権の受益者（以下「本受益者」といいます。）に承継されました。ただし、本受益権の譲渡により委託者の地位は承継されていません。また、本信託においては、委託者が本信託の信託財産（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ります。

（ロ）受託者：みずほ信託銀行株式会社

信託財産の管理及び処分並びに本受益者、劣後受益者（本信託の劣後受益権を有する者をいいます。以下同じです。）の管理を行い、本信託契約及び業務規程に基づき、受益権原簿（受託者が管理する本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿をいい、当該原簿は、Securitize PF（後記「３ 信託の仕組み（１）信託の概要 信託

の基本的仕組み」に定義します。）上の記録を利用して作成されます。以下同じです。）の作成及び管理を行っています。

受託者は、信託事務の一部を受益権取扱事務受託者（後記「（ヘ）受益権取扱事務受託者：株式会社クレディセゾン」に定義します。）と、東京共同会計事務所及びヤマトシステム開発株式会社へ委託しています。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。

（ハ）受益者代理人：弁護士 金山 藍子

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。）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：トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

委託者及び受託者との間で、2025年4月24日付でアセット・マネジメント業務委託契約（以下「アセット・マネジメント業務委託契約」といいます。）を締結しています。

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）は、委託者から委託を受けて、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、本件不動産受益権又は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。以下同じです。））の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等の受託者に対する指図に関する業務を行っています。

（ホ）劣後受益者：株式会社クレディセゾン

劣後受益者としての株式会社クレディセゾンは、本信託の劣後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。

（ヘ）受益権取扱事務受託者：株式会社クレディセゾン

セゾンのスマート不動産投資の管理等に関する約款（以下「保護預り契約」といいます。）の当事者としての株式会社クレディセゾン（以下「受益権取扱事務受託者」といいます。）は、本受益者と保護預り契約及びサービス利用規約を締結し、さらにカストディアン兼受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で本信託契約の締結日である本信託契約締結日付で業務委託契約書（以下「業務委託契約」といいます。）を締結し、本受益権に係る管理者鍵管理・原簿書換請求代理事務をカストディアンとしてのみずほ信託銀行株式会社に再委託しています。また、業務委託契約に基づき、受託者としてのみずほ信託銀行株式会社から委託を受けて、本受益権の販売に関連する取引時確認・期中対応等の業務を行っています。

（ト）カストディアン：みずほ信託銀行株式会社

カストディアンとしてのみずほ信託銀行株式会社（以下「カストディアン」といいます。）は、受益権取扱事務受託者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約を締結し、本受益権に係る管理者鍵管理・原簿書換請求代理事務を行っています。

（チ）レンダー：株式会社みずほ銀行

本信託に対する貸付人として、受託者に対し、本件不動産受益権の取得等のための資金の融資を行っています。

（リ）不動産信託受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

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

（ヌ）プラットフォーム提供会社：Securitize Japan株式会社

Securitize Japan株式会社（以下「Securitize」といいます。）は、発行者との間のプラットフォームサービス契約（その後の変更を含みます。）及び受託者との間のプラットフォームサービス契約（その後の変更を含みます。）に基づき、本セキュリティ・トークンの発行・記録・保管（移転のためのアドレス／管理者鍵の管理を含みます。）を行う本PF（ブロックチェーン基盤を含みます。）を運営しています。

【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、投資者に実質的に単一の種類の不動産（居住用不動産）を信託財産とした特定少数の本件不動産受益権への投資機会を提供することを目的として、当初の信託財産である金銭及び本借入れによる借入金の実行代わり金を原資として、本件不動産受益権を取得しました。本件不動産受益権の詳細については、後記「2 信託財産を構成する資産の概要（2）信託財産を構成する資産の内容 本件不動産受益権」をご参照ください。

委託者は、受託者及びアセット・マネージャーとの間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結しており、アセット・マネージャーに、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等の受託者への指図に関する業務を委託しています。

本信託契約に定める委託者の指図は、すべて書面又は別途受託者と委託者若しくは指図代理人（受託者の承諾を得て委託者が選任した、本信託契約に定める委託者の指図権その他本信託財産に関する運用、管理及び処分の指図を行う権限の全部について委託者に代わって行使する者をいいます。以下同じです。なお、本信託契約締結日において、委託者はアセット・マネージャーを指図代理人として選任し、受託者はこれを承諾しています。）との間で合意する方法をもって行うものとされています。本信託契約に基づき指図代理人が選任された場合、受託者は委託者又は指図代理人のみの指図に従うものとし、また、本信託契約に基づく委託者に対する請求、催告、協議、報告及び債務の履行については、委託者又は指図代理人のみを相手方としてこれを行えば足りるものとします。

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行規則（昭和57年大蔵省令第16号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法施行規則」といいます。）第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を株式会社みずほ銀行の普通預金口座で預かります。なお、受託者が信託財産として新たに不動産管理処分信託の受益権を購入することはありません。

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

【信託財産の管理体制】**（イ）受託者における管理体制について**

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

受託者の信託財産の管理体制及び信託財産に関するリスク管理体制は、以下のとおりです。また、定期的に外部監査を実施します。なお、受託者の統治に関する事項については、後記「第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**

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

b 信託財産の管理

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

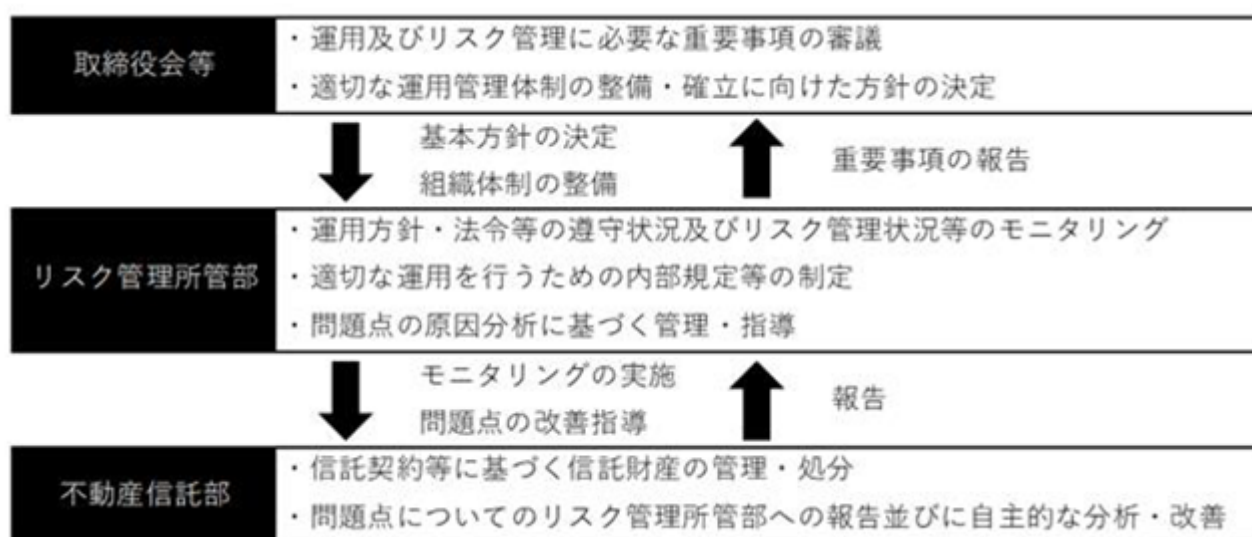
また、不動産信託部は、「信託財産管理の適正性確保に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、不動産業務部その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「不動産業務部等」といいます。）へ報告します。不動産信託部は、不動産業務部等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

c リスクモニタリング

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

d リスク管理体制

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



2【信託財産を構成する資産の概要】

（１）【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

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不動産受益権は信託法に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

（イ）受益者の有する権利の概要

本件不動産受益権は、不動産信託受託者が受託者のためにその信託財産として主として不動産を所有し、管理及び処分するものであり、その経済的利益と損失は最終的に本件不動産受益権を保有する受益者に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受託者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を直接保有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

（ロ）信託財産の独立性

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

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

（ハ）本件不動産受益権の譲渡性

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

（二）本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

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

不動産に係る法制度の概要

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

（イ）不動産の利用等に関する法制度の概要

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

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

（ロ）不動産の賃貸借に関する法制度の概要

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

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

（ハ）不動産の売却に関する法制度の概要

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

（２）【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、当初の信託財産を金銭とする金銭信託であり、信託設定日において、受託者は、本信託契約の定めに従い、本件不動産受益権をVERED2合同会社から取得しました。2026年5月31日（以下「当期末」といいます。）現在における各本件不動産受益権の内容は、以下のとおりです。

本件不動産受益権

受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の各不動産

不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおりです。

（当期末現在）

（イ）投資対象不動産

物件 名称	KISETSU神楽坂		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分 信託設定年月日		2022年6月30日	投資対象不動産に対する権利 の種類		信託受益権
鑑定評価額 （価格時点）		1,230,000千円 （2026年5月31日）	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社
				信託期間 満了日	2032年5月末日
アクセス		東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅徒歩約4分 東京メトロ東西線「神楽坂」駅徒歩約9分			
所在地（住居表示）		東京都新宿区山吹町332番地5			
土地	地番	332番4、332番5	建物	建築時期	2020年4月1日
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根10階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	898.08㎡
	敷地面積	210.16㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	26戸
地震PML（地震PML値調査業者）			7.9%（株式会社J建築検査センター）		
建物状況評価概要					
調査業者		株式会社J建築検査セン ター	今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円
調査年月		2024年11月	今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		5,450千円
関係者					
PM会社	株式会社TAKUTO	マスターリース会社（注1）		matsuri technologies株 式会社	
		マスターリース種別		賃料固定型	
		マスターリース契約の契約満 了日		非開示（注2）	
		マスターリース契約の契約更 改の方法		非開示（注2）	
特記事項					
・ 該当事項はありません。					

（注1）投資対象不動産のうち1戸については、不動産信託受託者から賃借人に直接賃貸が行われており、マスターリース契約が締結されていません。

（注2）賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

賃貸借の概要（注）			
総賃貸可能面積	771.77m ²	賃貸可能戸数	26戸
賃貸面積	771.77m ²	賃貸戸数	26戸
稼働率 （面積ベース）	2026年5月末時点 100.0%	稼働率 （戸数ベース）	2026年5月末時点 100.0%
月額賃料及び共益費	非開示	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	非開示	主要テナント（業種）	matsuri technologies株 式会社（短期賃貸、宿泊 事業）
敷金・保証金	非開示		

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

不動産鑑定評価書の概要（KISETSU神楽坂）	
鑑定評価額	1,230,000千円
鑑定評価機関の名称	中央日土地ソリューションズ株式会社
価格時点	2026年5月31日

（金額：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,230,000	
直接還元法による価格	1,260,000	
運営収益	45,438	
潜在総収益（a）～（d）計	45,438	
（a）共益費込貸室賃料収入	45,312	
（b）水道光熱費収入	-	
（c）駐車場収入	-	
（d）その他収入	126	
空室等損失等	-	
運営費用	6,029	
維持管理費	930	
水道光熱費	588	
修繕費	136	
PMフィー	864	
テナント募集費用等	-	
公租公課	2,454	
損害保険料	148	
その他費用	909	
運営純収益	39,409	
一時金の運用益	76	
資本的支出	318	
純収益	39,167	
還元利回り	3.1%	類似不動産の取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	1,210,000	
割引率	2.9%	対象不動産の用途、立地、グレード、築年等の個別性を考慮し、今後の金利動向及び同種の不動産への投資家の期待利回り等を勘案し査定
最終還元利回り	3.3%	価格時点の還元利回りをもとに、分析期間終了後の市場動向の変動リスク等を加味し査定
積算価格	1,310,000	
土地比率	81.23%	
建物比率	18.77%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

特になし

(口) 投資対象不動産

物件名称	KISETSU早稲田		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分 信託設定年月日	2022年12月20日		投資対象不動産に対する権利 の種類		信託受益権
鑑定評価額 （価格時点）	1,090,000千円 （2026年5月31日）	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
			信託期間 満了日	2032年5月末日	
アクセス	東京メトロ東西線「早稲田」駅徒歩約5分 東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅徒歩約11分				
所在地（住居表示）	東京都新宿区早稲田鶴巻町107番地5				
土地	地番	107番5	建物	建築時期	2022年10月31日
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根5階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	835.72㎡
	敷地面積	396.55㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	26戸
地震PML（地震PML値調査業者）		8.4%（株式会社J建築検査センター）			
建物状況評価概要					
調査業者	株式会社J建築検査セン ター		今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円
調査年月	2024年11月		今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		4,610千円
関係者					
PM会社	株式会社TAKUTO	マスターリース会社		matsuri technologies株 式会社	
		マスターリース種別		賃料固定型	
		マスターリース契約の契約満 了日		非開示（注）	
		マスターリース契約の契約更 改の方法		非開示（注）	
特記事項					
・ 該当事項はありません。					

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

賃貸借の概要（注）			
総賃貸可能面積	663.80㎡	賃貸可能戸数	26戸
賃貸面積	663.80㎡	賃貸戸数	26戸
稼働率 （面積ベース）	2026年5月末時点 100.0%	稼働率 （戸数ベース）	2026年5月末時点 100.0%
月額賃料及び共益費	非開示	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	非開示	主要テナント（業種）	matsuri technologies株 式会社（短期賃貸、宿泊 事業）
敷金・保証金	非開示		

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

不動産鑑定評価書の概要（KISETSU早稲田）	
鑑定評価額	1,090,000千円
鑑定評価機関の名称	中央日土地ソリューションズ株式会社
価格時点	2026年5月31日

（金額：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,090,000	
直接還元法による価格	1,120,000	
運営収益	40,529	
潜在総収益（a）～（d）計	40,529	
（a）共益費込貸室賃料収入	40,176	
（b）水道光熱費収入	-	
（c）駐車場収入	-	
（d）その他収入	353	
空室等損失等	-	
運営費用	5,487	
維持管理費	870	
水道光熱費	554	
修繕費	115	
PMフィー	744	
テナント募集費用等	-	
公租公課	2,243	
損害保険料	150	
その他費用	811	
運営純収益	35,042	
一時金の運用益	67	
資本的支出	269	
純収益	34,840	
還元利回り	3.1%	類似不動産の取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	1,080,000	
割引率	2.9%	対象不動産の用途、立地、グレード、築年等の個別性を考慮し、今後の金利動向及び同種の不動産への投資家の期待利回り等を勘案し査定
最終還元利回り	3.3%	価格時点の還元利回りをもとに、分析期間終了後の市場動向の変動リスク等を加味し査定
積算価格	1,200,000	
土地比率	76.22%	
建物比率	23.78%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

特になし

(八) 投資対象不動産

物件 名称	KISETSU早稲田		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分 信託設定年月日	2022年6月30日		投資対象不動産に対する権利 の種類		信託受益権
鑑定評価額 （価格時点）	520,000千円 （2026年5月31日）		不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社
				信託期間 満了日	2032年5月末日
アクセス	東京メトロ東西線「早稲田」駅徒歩約11分 東京さくらトラム線「早稲田」駅徒歩約3分				
所在地（住居表示）	東京都新宿区西早稲田一丁目16番20号				
土地	地番	255番59	建物	建築時期	2022年3月14日
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根5階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		延床面積	371.71㎡
	敷地面積	123.63㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	11戸
地震PML（地震PML値調査業者）			8.4%（株式会社J建築検査センター）		
建物状況評価概要					
調査業者	株式会社J建築検査セン ター		今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円
調査年月	2024年11月		今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		2,230千円
関係者					
PM会社	株式会社TAKUTO		マスターリース会社		matsuri technologies株 式会社
			マスターリース種別		賃料固定型
			マスターリース契約の契約満 了日		非開示（注）
			マスターリース契約の契約更 改の方法		非開示（注）
特記事項					
・ 該当事項はありません。					

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

賃貸借の概要（注）			
総賃貸可能面積	330.24㎡	賃貸可能戸数	11戸
賃貸面積	330.24㎡	賃貸戸数	11戸
稼働率 （面積ベース）	2026年5月末時点 100.0%	稼働率 （戸数ベース）	2026年5月末時点 100.0%
月額賃料及び共益費	非開示	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	非開示	主要テナント（業種）	matsuri technologies株 式会社（短期賃貸、宿泊 事業）
敷金・保証金	非開示		

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

不動産鑑定評価書の概要（KISETSU早稲田）	
鑑定評価額	520,000千円
鑑定評価機関の名称	中央日土地ソリューションズ株式会社
価格時点	2026年5月31日

（金額：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	520,000	
直接還元法による価格	535,000	
運営収益	19,391	
潜在総収益（a）～（d）計	19,391	
（a）共益費込貸室賃料収入	19,236	
（b）水道光熱費収入	-	
（c）駐車場収入	-	
（d）その他収入	155	
空室等損失等	-	
運営費用	2,721	
維持管理費	696	
水道光熱費	239	
修繕費	56	
PMフィー	372	
テナント募集費用等	-	
公租公課	909	
損害保険料	61	
その他費用	388	
運営純収益	16,670	
一時金の運用益	32	
資本的支出	130	
純収益	16,572	
還元利回り	3.1%	類似不動産の取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	513,000	
割引率	2.9%	対象不動産の用途、立地、グレード、築年等の個別性を考慮し、今後の金利動向及び同種の不動産への投資家の期待利回り等を勘案し査定
最終還元利回り	3.3%	価格時点の還元利回りをもとに、分析期間終了後の市場動向の変動リスク等を加味し査定
積算価格	498,000	
土地比率	77.71%	
建物比率	22.29%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

特になし

(二) 投資対象不動産

物件 名称	KISETSU巣鴨		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分 信託設定年月日	2022年6月30日		投資対象不動産に対する権利 の種類		信託受益権
鑑定評価額 （価格時点）	453,000千円 （2026年5月31日）	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
			信託期間 満了日	2032年5月末日	
アクセス	JR山手線「巣鴨」駅徒歩約7分 都営地下鉄三田線「巣鴨」駅徒歩約7分 都営地下鉄三田線「千石」駅徒歩約6分				
所在地（住居表示）	東京都文京区千石四丁目32番8号				
土地	地番	文京区千石四丁目307番4 豊島区巣鴨一丁目22番10	建物	建築時期	2022年3月3日
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根5階建
	容積率	500%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	292.43㎡
	敷地面積	97.18㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	11戸
地震PML（地震PML値調査業者）		9.8%（株式会社J建築検査センター）			
建物状況評価概要					
調査業者	株式会社J建築検査セン ター		今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円
調査年月	2024年11月		今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		2,570千円
関係者					
PM会社	株式会社TAKUTO	マスターリース会社		matsuri technologies株 式会社	
		マスターリース種別		賃料固定型	
		マスターリース契約の契約満 了日		非開示（注）	
		マスターリース契約の契約更 改の方法		非開示（注）	
特記事項					
・ 該当事項はありません。					

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

賃貸借の概要（注）			
総賃貸可能面積	291.02㎡	賃貸可能戸数	11戸
賃貸面積	291.02㎡	賃貸戸数	11戸
稼働率 （面積ベース）	2026年5月末時点 100.0%	稼働率 （戸数ベース）	2026年5月末時点 100.0%
月額賃料及び共益費	非開示	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	非開示	主要テナント（業種）	matsuri technologies株 式会社（短期賃貸、宿泊 事業）
敷金・保証金	非開示		

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

不動産鑑定評価書の概要（KISetsu楽鴨）	
鑑定評価額	453,000千円
鑑定評価機関の名称	中央日土地ソリューションズ株式会社
価格時点	2026年5月31日

（金額：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	453,000	
直接還元法による価格	466,000	
運営収益	17,646	
潜在総収益（a）～（d）計	17,646	
（a）共益費込貸室賃料収入	17,520	
（b）水道光熱費収入	-	
（c）駐車場収入	-	
（d）その他収入	126	
空室等損失等	-	
運営費用	2,600	
維持管理費	804	
水道光熱費	264	
修繕費	64	
PMフィー	300	
テナント募集費用等	-	
公租公課	763	
損害保険料	52	
その他費用	353	
運営純収益	15,046	
一時金の運用益	29	
資本的支出	150	
純収益	14,925	
還元利回り	3.2%	類似不動産の取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	448,000	
割引率	3.0%	対象不動産の用途、立地、グレード、築年等の個別性を考慮し、今後の金利動向及び同種の不動産への投資家の期待利回り等を勘案し査定
最終還元利回り	3.4%	価格時点の還元利回りをもとに、分析期間終了後の市場動向の変動リスク等を加味し査定
積算価格	491,000	
土地比率	79.47%	
建物比率	20.53%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

特になし

(ホ) 投資対象不動産

物件 名称	KISETSU大森		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分 信託設定年月日	2022年6月30日		投資対象不動産に対する権利 の種類		信託受益権
鑑定評価額 （価格時点）	588,000千円 （2026年5月31日）	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社	
			信託期間 満了日	2032年5月末日	
アクセス	京浜急行本線「大森町」駅徒歩約7分 京浜急行本線「平和島」駅徒歩約7分				
所在地（住居表示）	東京都大田区大森東二丁目1番8号				
土地	地番	141番	建物	建築時期	2016年2月15日
	建蔽率	80％、 80％		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根4階建
	容積率	300％、 500％		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域 商業地域		延床面積	566.60㎡
	敷地面積	205.12㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	17戸
地震PML（地震PML値調査業者）		3.3％（株式会社J建築検査センター）			
建物状況評価概要					
調査業者	株式会社J建築検査セン ター		今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円
調査年月	2024年11月		今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		8,510千円
関係者					
PM会社	株式会社TAKUTO	マスターリース会社		matsuri technologies株 式会社	
		マスターリース種別		賃料固定型	
		マスターリース契約の契約満 了日		非開示（注）	
		マスターリース契約の契約更 改の方法		非開示（注）	
特記事項					
・ 該当事項はありません。					

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

賃貸借の概要（注）			
総賃貸可能面積	437.29㎡	賃貸可能戸数	17戸
賃貸面積	437.29㎡	賃貸戸数	17戸
稼働率 （面積ベース）	2026年5月末時点 100.0%	稼働率 （戸数ベース）	2026年5月末時点 100.0%
月額賃料及び共益費	非開示	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	非開示	主要テナント（業種）	matsuri technologies株 式会社（短期賃貸、宿泊 事業）
敷金・保証金	非開示		

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

不動産鑑定評価書の概要（KISETSU大森）	
鑑定評価額	588,000千円
鑑定評価機関の名称	中央日土地ソリューションズ株式会社
価格時点	2026年5月31日

（金額：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	588,000	
直接還元法による価格	606,000	
運営収益	24,912	
潜在総収益（a）～（d）計	24,912	
（a）共益費込貸室賃料収入	24,552	
（b）水道光熱費収入	-	
（c）駐車場収入	-	
（d）その他収入	360	
空室等損失等	-	
運営費用	3,838	
維持管理費	876	
水道光熱費	397	
修繕費	213	
PMフィー	456	
テナント募集費用等	-	
公租公課	1,307	
損害保険料	91	
その他費用	498	
運営純収益	21,074	
一時金の運用益	41	
資本的支出	496	
純収益	20,619	
還元利回り	3.4%	類似不動産の取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	580,000	
割引率	3.2%	対象不動産の用途、立地、グレード、築年等の個別性を考慮し、今後の金利動向及び同種の不動産への投資家の期待利回り等を勘案し査定
最終還元利回り	3.6%	価格時点の還元利回りをもとに、分析期間終了後の市場動向の変動リスク等を加味し査定
積算価格	576,000	
土地比率	79.78%	
建物比率	20.22%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

特になし

(ヘ) 投資対象不動産

物件 名称	KISETSU大森		アセットタイプ		共同住宅
投資対象不動産の概要					
不動産管理処分 信託設定年月日	2022年6月30日		投資対象不動産に対する権利 の種類		信託受益権
鑑定評価額 （価格時点）	359,000千円 （2026年5月31日）	不動産管理 処分信託契 約の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社	
			信託期間 満了日	2032年5月末日	
アクセス	京浜急行本線「大森町」駅徒歩約5分 京浜急行本線「梅屋敷」駅徒歩約9分				
所在地（住居表示）	東京都大田区大森中一丁目15番7号				
土地	地番	87番1	建物	建築時期	2022年5月10日
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋 根5階建
	容積率	200%		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		延床面積	324.40㎡
	敷地面積	132.02㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	13戸
地震PML（地震PML値調査業者）		3.3%（株式会社J建築検査センター）			
建物状況評価概要					
調査業者	株式会社J建築検査セン ター		今後1年間に必要とされる修繕 費		0千円
調査年月	2024年11月		今後2～12年間に必要と想定さ れる修繕費		3,230千円
関係者					
PM会社	株式会社TAKUTO	マスターリース会社		matsuri technologies株 式会社	
		マスターリース種別		賃料固定型	
		マスターリース契約の契約満 了日		非開示（注）	
		マスターリース契約の契約更 改の方法		非開示（注）	
特記事項					
・ 該当事項はありません。					

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

賃貸借の概要（注）			
総賃貸可能面積	256.13㎡	賃貸可能戸数	13戸
賃貸面積	256.13㎡	賃貸戸数	13戸
稼働率 （面積ベース）	2026年5月末時点 100.0%	稼働率 （戸数ベース）	2026年5月末時点 100.0%
月額賃料及び共益費	非開示	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	非開示	主要テナント（業種）	matsuri technologies株 式会社（短期賃貸、宿泊 事業）
敷金・保証金	非開示		

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

不動産鑑定評価書の概要（KISETSU大森）	
鑑定評価額	359,000千円
鑑定評価機関の名称	中央日土地ソリューションズ株式会社
価格時点	2026年5月31日

（金額：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	359,000	
直接還元法による価格	367,000	
運営収益	15,545	
潜在総収益（a）～（d）計	15,545	
（a）共益費込貸室賃料収入	15,444	
（b）水道光熱費収入	-	
（c）駐車場収入	-	
（d）その他収入	101	
空室等損失等	-	
運営費用	2,921	
維持管理費	996	
水道光熱費	381	
修繕費	81	
PMフィー	264	
テナント募集費用等	-	
公租公課	831	
損害保険料	57	
その他費用	311	
運営純収益	12,624	
一時金の運用益	26	
資本的支出	188	
純収益	12,462	
還元利回り	3.4%	類似不動産の取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	355,000	
割引率	3.2%	対象不動産の用途、立地、グレード、築年等の個別性を考慮し、今後の金利動向及び同種の不動産への投資家の期待利回り等を勘案し査定
最終還元利回り	3.6%	価格時点の還元利回りをもとに、分析期間終了後の市場動向の変動リスク等を加味し査定
積算価格	368,000	
土地比率	69.12%	
建物比率	30.88%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

特になし

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

(イ) 「アクセス」について

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

(ロ) 「所在地（住居表示）」について

「所在地（住居表示）」は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。また住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

(ハ) 「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「所有形態」は、投資対象不動産（土地）に関して不動産管理处分信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

(ニ) 「建物」について

- ・「建築時期」は、登記簿上の新築時点を記載しています。
- ・「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・「所有形態」は、投資対象不動産（建物）に関して不動産管理处分信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。
- ・「総戸数」は、投資対象不動産（建物）に係る居室の数を記載しています。

(ホ) 「地震PML（地震PML値調査業者）」について

「地震PML（地震PML値調査業者）」は、株式会社J建築検査センターが作成した2025年2月付建物状況調査報告書に基づき記載しています。

(ヘ) 「建物状況評価概要」について

「建物状況評価概要」は、委託者からの委託に基づき、株式会社J建築検査センターが作成した2025年2月付建物状況調査報告書の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。金額は、特段の記載がない限り千円未満を切り捨てて記載しています。

(ト) 「関係者」について

- ・「PM会社」は、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。なお、マスターリース会社は、いずれも物件全体についてマスターリース契約を締結しているため、各物件の主要テナント（テナントへの賃貸面積が物件全体の賃貸面積の10%以上を占めているテナント）に該当します。
- ・「マスターリース種別」は、当期末現在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「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料固定型」としており、主たる契約形態を記載しています。
- ・「マスターリース契約の契約満了日」は、当期末現在締結されているマスターリース契約の契約満了日を記載しています。

- ・「マスターリース契約の契約更改の方法」は、当期末現在締結されているマスターリース契約の契約更改の方法を記載しています。

(チ)「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、当期末現在の情報をもとに、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(リ)「賃貸借の概要」について

- ・「賃貸借の概要」は、不動産管理処分信託の信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、投資対象不動産について、特に記載のない限り当期末現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、当期末現在における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
- ・「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）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各信託不動産の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。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証の対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の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た賃貸面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。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（面積ベース）」は、記載の日付時点における「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「月額賃料及び共益費」及び「年間賃料及び共益費」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で当期末現在において締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「パス・スルー型月額賃料及び共益費」といいます。）並びに年間賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「パス・スルー型年間賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。また、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賃料固定型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書等又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転賃を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転賃借契約書等に表示された月額保証賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「賃料保証型月額賃料及び共益費」といいます。）並びに年間保証賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「賃料保証型年間賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び共益費と賃料保証型月額賃料及び共益費の合計額並びにパス・スルー型年間賃料及び共益費と賃料保証型年間賃料及び共益費の合計額を記載しています。また、消費税等は除いて記載しています。なお、具体的な金額は主要テナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、賃料固定型物件については、賃借人が転賃可能な戸数を記載しています。
- ・「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち賃貸が行われている戸数を記載しています。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（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）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戸数を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の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戸数に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証の対象となっている戸数を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の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た賃貸戸数及び賃料保証の対象となっている戸数の合計を記載しています。
- ・「稼働率（戸数ベース）」は、記載の日付時点における「賃貸戸数」÷「賃貸可能戸数」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- ・「テナント総数」は、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、テナント総数は1として記載しています。
- ・「主要テナント」は、当期末現在で、当該テナントへの賃貸面積が当該物件の賃貸面積の10%以上を占めているテナントを記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で当期末現在において締結されている賃貸借契約に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の残高の合計（以下、本項において「パス・スルー型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、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賃料固定型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高（以下、本項において「賃料保証型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、具体的な金額は主要テナントより開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。

（ヌ）「不動産鑑定評価書の概要」について

「不動産鑑定評価書の概要」は、受託者が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、中央日土地ソリューションズ株式会社に本件不動産受益権の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った中央日土地ソリューションズ株式会社と委託者、受託者及びアセット・マネージャーとの間には、特別の利害関係はありません。

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

金銭

資産の種類	金銭
金額	443百万円

（注）信託設定日現在の金額を記載しており、当期末現在における本信託内の金銭の金額とは異なります。

なお、受託者は、貸付人である株式会社みずほ銀行（以下「レンダー」といいます。）との間で、2025年6月11日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である2025年6月13日付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約（金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入関連契約」と総称します。）を締結し、本借入れを行いました。

本借入れの内容は、以下のとおりです。

借入先（レンダー）	株式会社みずほ銀行
借入金額	2,300百万円
利払期日	毎月の末日（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、直前の営業日）並びに予定返済期日（ただし、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）に後払
金利	本借入れ：円TIBORを基準とする変動金利（なお、基準金利が所定の基準値以上となった場合には、残存するローン元本金額を想定元金とする、金利キャップ契約の締結その他レンダーとの協議に従った金利リスクヘッジの手当を行う場合があります。）
予定返済期日	2030年5月31日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
最終返済期日	2031年5月31日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
裏付資産	本件不動産受益権
担保の状況	・ 本件不動産受益権に対する質権設定 ・ 本不動産信託が終了し、不動産信託受託者から受託者へ投資対象不動産が移転したことを停止条件とする当該投資対象不動産に対する抵当権設定 ・ 受託者が不動産信託受託者から投資対象不動産に係る保険金請求権に係る保険契約上の地位を承継したことを停止条件とする当該投資対象不動産に係る保険金請求権に対する質権設定 ・ 受託者が金利キャップ契約を締結する場合において、金利キャップ契約上の権利に対する質権設定
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 a 本件不動産受益権」に定義されます。以下同じです。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得します。そのため、強制売却事由が生じた場合には、売却方針にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。

本件不動産受益権選定の理由

委託者は、本件不動産受益権を選定するに当たり、投資対象不動産に関して、委託者所定の基準による収益性調査及び市場調査等の調査を実施し、投資対象不動産のレントロールその他の資料等を精査することでその収益性に関する重大な懸念事項が存在しないことを確認するとともに、鑑定評価書を取得してその資産価値について第三者専門家による意見を取得しています。この調査には、耐震性の調査（新耐震基準に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に該当するか否かの調査）及び環境・地質等調査（有害物質の使用及び管理状況について重大な問題の有無の調査）を含みます。

（３）【信託財産を構成する資産の回収方法】
該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

(1)【信託の概要】

【信託の基本的仕組み】

(イ) 本信託のスキーム

本信託は、当初の信託財産を金銭とする金銭信託です。受託者は、本信託契約に基づき、VERED2合同会社との間で2025年4月24日付で本件不動産受益権に係る信託受益権売買契約書を締結し、当該信託受益権売買契約書に基づいて、信託設定日において、委託者から信託された当初の信託財産である金銭及び本借入れによる借入金の実行代わり金を原資として、本件不動産受益権を取得しました。また、本信託においては、本信託契約に基づき、委託者が本信託財産の管理又は処分に関する指図権を有しておりますが、アセット・マネージャーが、委託者から委託を受けて、本件不動産受益権及び金銭の管理及び処分等の指図に関する業務を行っています。さらに、本信託は、投資対象不動産の売却損等による本受益権の元本毀損リスクを低減するため、本受益権とともに劣後受益権を発行し、損失負担等において本受益権が劣後受益権に優先する構造となっております。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：みずほ信託銀行株式会社」をご参照ください。また、本信託の優先劣後構造については、後記「(八) 優先劣後構造について」を、本信託の最終償還については、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。

信託法に従って設定される信託の一般受益権について、信託法第185条第2項により受益証券は発行されておられません。本受益権については、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するものとします。本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡のために用いているプラットフォームは、Securitizeが開発する「Securitizeプラットフォーム」です。詳細は、以下のとおりです。

本受益権の発行、譲渡及び償還を、Securitize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「Securitizeプラットフォーム」（以下「Securitize PF」といいます。）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Securitize PFへの記録によって行われます。Securitize PFの構成技術としては、「プライベート型」のDLTを採用し、具体的なDLT基盤として「Quorum」を採用しています。各技術の選定理由は以下のとおりです。

a 「プライベート型」DLTの内容及び選定理由

一般に、デジタル証券基盤技術はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

1つ目は「パブリック型」と呼ばれる誰でもノード（ネットワークに参加する者又は参加するコンピュータ等の端末のことをいいます。以下同じです。）としてのネットワーク参加が可能なデジタル証券基盤技術です。例として、BitcoinやEthereumのブロックチェーンが挙げられます。2つ目は「プライベート型」と呼ばれる、単独又は許可された特定の参加者のみがノードとしてネットワーク運用を行うデジタル証券基盤技術です。

Securitize PFは国外において「パブリック型」を用いて安全にセキュリティ・トークンを扱っている実績があり、さらに「プライベート型」も選択することが可能になっています。一方、現在までの国内のセキュリティ・トークンの多くの事例においては、顧客資産の流出防止の観点から、セキュリティ確保の蓋然性が高い「プライベート型」が選定されています。「プライベート型」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、本受益権に係るDLTとして「プライベート型」を選択しています。

(a) ネットワークにアクセス可能な者が限定可能

「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承認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承認するノードとして参加することができ、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。）を承認することが可能ですが、「プライベート型」ではブロックチェーンに取り込まれるデータを承認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、データの承認者が限定され、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容易

Securitize PFでは、「パブリック型」においても、デジタル証券基盤技術上で公開されているアドレスを、その保有者の氏名・住所等の本人情報と紐づけることが可能であり、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なアドレスや価値データの移転先アドレスは本人情報と紐付けられたアドレスに限定することが可能です。これにより、「パブリック型」でも安全な取引が可能になっていますが、「プライベート型」ではブロックチェーンに取り込まれるデータを承認できるノードの保有者が特定されているため、アクセス元を解析することで、誰がいつトランザクションを書き込んだかも含めて追跡することが可能です。

b DLT基盤「Quorum」の内容及び選定理由

「Quorum」は、「ConsenSys」（本社：米国ニューヨーク州、CEO: Joseph Lubin）が開発する「プライベート型」のDLT基盤です。スマートコントラクトにEthereumと互換性がある点が特徴です。「Quorum」の有する以下の特徴から、「プライベート型」DLTの中でもより望ましい基盤として発行者は評価しています。

- ・高い処理性能と強い整合性の担保

「Quorum」では、高い処理性能とトランザクション・ファイナリティ（処理の整合性）を担保するコンセンサス・アルゴリズム（ブロックチェーンネットワークにおける合意形成の方法）が実装されており、トランザクションの安定性を確保することが可能です。

本受益権の取得及び譲渡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、Securitize PFを利用して行います。本受益権の募集は、本受益権の募集を行う発行者が管理するコンピュータシステム（以下「不動産ST発行システム」といいます。）を通じて行いますが、当該コンピュータシステムはSecuritize PFと連携しています。

- ・Securitize PF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あると発行者は考えております。発行者は、以下の特徴からSecuritize PFは本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームとして適切であると評価しています。

- (a) セキュリティ・トークンのセキュアな管理

Securitize PFでは、セキュリティ・トークンを移転するために必要な管理者用の管理者鍵等の情報を不正な物理的アクセスや破壊、改ざんから保護するための専用のデバイスで管理しています。Securitize PFでは、セキュリティ・トークンを移転するために必要な管理者用の管理者鍵等の情報の管理については、保護預り契約に基づいて発行者が受託したうえで、「カストディアン」であるみずほ信託銀行株式会社に委託しています。本件においては、当該委託に基づきみずほ信託銀行株式会社が本受益権に係る財産的価値の記録及び移転に必要な管理者用の管理者鍵等の情報を管理し、セキュリティ・トークンをセキュアに管理しています。

- (b) 発行者とのシステム接続による取引実現

Securitize PFは、発行者が投資家に対して提供する不動産ST発行システムと接続することから、投資家は不動産ST発行システムを通じてセキュリティ・トークンの取引を行うことが可能です。したがって、発行者が提供する不動産ST発行システムを通じてシームレスなセキュリティ・トークンの取引が実現され、投資家に対して高い利便性を提供することができます。

a アセット・マネジメント業務委託契約

アセット・マネージャーは、委託者から委託を受けて、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等の受託者に対する指図に関する業務を行っています。

受託者は、レンダーとの間で、2025年6月11日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である貸付実行日付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の本借入関連契約を締結し、本借入れを行いました。

本受益者は、受益権取扱事務受託者との間で、保護預り契約及びサービス利用規約を締結し、受益権取扱事務受託者は、本受益権に係る管理者鍵管理・原簿書換請求代理事務の委託を受けています。

カストディアンは、受益権取扱事務受託者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約を締結し、本受益権に係る管理者鍵管理・原簿書換請求代理事務を行っています。

また、受益権取扱事務受託者は、業務委託契約に基づき、受託者から委託を受けて、本受益権の販売に関連する取引時確認・期中照会対応事務等の業務を行っています。

Securitizeは、業務委託契約（取引時確認等）に基づき、受益権取扱事務受託者から委託を受けて、取引時確認の業務を行っています。

f 本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの提供に係る業務

Securitizeは、本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームSecuritize PFを運営しています。

(ハ) 優先劣後構造について

本受益権は、投資対象不動産の売却損等による元本毀損リスク、期中の収支悪化等による配当を受けられないリスクを低減するため、損失負担・配当受領において劣後受益権に優先する、優先受益権の形をとっています。投資対象不動産の売却に際して売却損等の損失が発生した場合、まずは劣後受益者が本受益者に先行して損失を負担するため、劣後受益権の元本以上の損失が出た際に初めて本受益権の元本が毀損する仕組みとなっています。また、期中の配当についても、本受益者は劣後受益者に優先して受領する権利を有しています。ただし、投資対象不動産の売却に際して当初想定（本受益権がIRR（以下に定義します。）3.0%を満たす金額）を超えた売却益等の利益が発生した場合、劣後受益者が当該利益を享受します。また、期中の配当についても、当初想定（対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配（元本一部償還）の金額と合わせて、当初の一般受益権元本総額の3.0%に相当する金額）を超えた配当は、劣後受益者に分配されます。

「IRR」とは、本受益者が信託期間中に受領した分配金（元本の償還金を含みます。以下同じです。）を、当該分配金の各（想定）受領日（同日を含みます。）から最終信託配当支払日までの期間について、1年を365日とする1年複利の方法により一定の利率で割り戻した金額の合計額が、本受益権に係る当初の元本額と同額となる場合における、当該一定の利率（内部収益率（Internal Rate of Return））を意味します。

【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】

(イ) 管理及び処分の方法について

a 本件不動産受益権

委託者は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等の受託者に対する指図に関する業務を委託しています。なお、アセット・マネージャーの本書の日付現在における本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等の受託者に対する指図に関する業務の方針は、以下のとおりです。なお、当該方針は本書の日付現在の内容であり、今後変更される場合があります。

取得方針	本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。
借入方針	運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前弁済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。 なお、上記取得方針に則り、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、委託者の指図に従い、第三者と合意することにより、追加の借入れを行う場合があります。この場合、当該追加の借入れは、本借入れに劣後するものとする場合があります。 また、基準金利が所定の基準値以上となった場合には、残存するローン元本金額を想定元金とする、金利キャップ契約の締結その他レンダーとの協議に従った金利リスクヘッジの手当を行う場合があります。
運営管理方針	アセット・マネージャーは、投資対象不動産の収支計画を踏まえた事業計画書を策定し、計画的な資産運用を行います。また、その事業計画書をもとに、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持することに努めます。
付保方針	災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の特性に応じて損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。また、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の保険格付等を踏まえた適切な選定を行います。また、地震PML値が15%以下であることを踏まえ地震保険は付保しません。
修繕及び設備投資の方針	本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な計画を作成し、修繕及び設備投資を行います。

配当方針	原則として、毎年6月1日から翌年5月末日の各信託計算期間（なお、初回の信託計算期間は2025年6月13日（同日を含みます。）から2026年5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と劣後受益権の合計額の1,000分の25を超えないものとします。 また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定し委託者指図を行う場合には、各信託配当支払日（最終信託配当支払日（本信託契約に従って本受益者及び劣後受益者に対する最終回の信託配当が行われる日をいいます。以下同じです。）を除きます。）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、有形固定資産、投資その他の資産として計上された長期前払費用、及び繰延資産の償却費累計額を上限として、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配（元本一部償還）をすることができます。 なお、本借入れについて期限の利益喪失事由又は潜在的期限の利益喪失事由が発生しかつ継続している場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められる財務制限条項に抵触した場合、レンダーの承諾を得て本借入れの返済時期を予定返済期日（2030年5月31日）から最終返済期日（2031年5月31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「配当停止事由」といいます。）が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払い及び元本の償還は行いません。本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の配当停止事由が合意される可能性があり、そういった合意がなされた場合には、同様です。
売却方針	原則として、信託計算期間である2030年5月期（2029年6月1日から2030年5月31日）の間に本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託契約が終了し、投資対象不動産が本信託の信託財産に属することとなった場合には、投資対象不動産。以下、本「売却方針」欄において同じです。）の売却を行う方針です。 ただし、経済環境や不動産の運用状況等の変化により、残りの運用期間において売却した場合に売却価格が低下する可能性が高いと見込まれ、その時点における本件不動産受益権の売却が投資家の利益に資するとアセット・マネージャーが合理的に判断した場合は、本件不動産受益権を売却する場合があります。 なお、売却にあたっては、アセット・マネージャーは、当該売却に係る判断の根拠（売却先の決定経緯を含みますが、これに限られません。）等について、アセット・マネージャーによる開示資料において記載する方針です。また、信託計算期間である2030年5月期が終了するまでの間に本件不動産受益権の売却が行われず、経済環境の変化や不動産の運用状況等の影響により、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度下回るとアセット・マネージャーが判断する場合、信託計算期間である2030年5月期が終了した後から3年間（2033年5月31日まで）を限度として運用期間の延長を決定するとともに、必要に応じて当該時点の借入れの借り換え（リファイナンス）を行う場合があります。この場合、当該延長期間における本信託の最終償還を優先した売却活動を行います。 ただし、本借入れについて期限の利益喪失事由又は潜在的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5月31日）から最終返済期日（2031年5月31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。本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の強制売却事由が合意される可能性があり、そういった合意がなされた場合には、同様です。

その他	アセット・マネージャーは、委託者が実施する開示に関して、委託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、投資家保護又はIR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに委託者及びアセット・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成を補助します。なお、本信託に関する情報は、発行者が運営する本商品のウェブサイトにおいて公表します。
-----	--

当期末現在、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産について締結されている賃貸借契約に係る賃料について、延滞は発生していません。

b 金銭

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

(ロ) 利害関係人、他の信託財産との取引

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、自ら又は委託先をして、本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介、投資対象不動産の賃貸借取引、投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託、投資対象不動産の工事等の発注又は受注、投資対象不動産の売買取引、投資対象不動産の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、借入れ及び本信託財産に対する担保設定並びにその他委託者が指図した取引（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、受託者又は委託先が当該第三者の代理人となって行うものを行うことができるものとします。

(ハ) 運用制限等

本件不動産受益権及び金銭以外の保有はしません。

(二) 信託計算期間

毎年5月末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）及び本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。）を計算期日とし、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。ただし、初回の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2026年5月末日（同日を含みます。）までとします。

(ホ) 収益金等の分配

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

(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みです。

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。）を上限として別途受託者及び委託者の間で合意するものとします。 当初信託報酬 = A + B A = 信託設定日の終了時点の本信託の総資産（本信託の貸借対照表における総資産（本件不動産受益権については、本不動産信託の信託財産である投資対象不動産及び敷金等の金銭を含むものとします。）をいいます。「(ヘ) 信託報酬等」において以下同じです。） × 1.1%（税込1.21%） B = 本信託契約締結日（同日を含みます。）から信託設定日（同日を含みます。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含みます。）相当額（受託者負担実費相当額） 当初信託報酬の支払時期は、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日です。
期中信託報酬	信託計算期間ごとに、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、1円未満の端数は切り捨てます。） 期中信託報酬 = A × 0.1%（税込0.11%） × B ÷ 365（1年を365日とする日割計算） A = 信託報酬の支払日である計算期日（以下「(ヘ) 信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）の直前の計算期日時点（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終了する信託計算期間に含まれる実日数 期中信託報酬の支払時期は、各計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。
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。） 終了時信託報酬 = A × 0.2%（税込0.22%） 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。） 清算時信託報酬 = 信託終了日の翌日以降に生じる信託金の普通預金利息相当額 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が終了した日です。

なお、発行者は、Securitizeに対し、Securitize PFの利用料として、本信託契約に基づいて本信託財産より以下の金額を受領の上、支払っています。

年間金2,000千円（税込2,200千円）

b アセット・マネージャーに関する報酬等

アセット・マネージャーは、アセット・マネジメント業務委託契約に基づき、本信託財産より、以下のアップフロント報酬、期中運用報酬及び売却時報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	金14,627千円（税込金16,089千円） アップフロント報酬の支払時期は、受託者が本件不動産受益権を取得した日です。
期中運用報酬	金5,485千円（税込金6,033千円） アセット・マネジメント報酬計算期間とは、毎年5月及び11月の末日（同日を含みます。ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）に終了する6か月間を意味します。なお、初回のアセット・マネジメント報酬計算期間（受益証券発行信託の設定日（同日を含む。）から2025年11月末日（同日を含みます。ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）までの期間を意味します。以下同じです。）における期中運用報酬は、金5,485千円（税込金6,033千円）に当該期間において受託者が本件不動産受益権又は投資対象不動産を保有した期間の実日数（取得日及び売却日の当日を含みます。ただし、受託者の保有する本件不動産受益権若しくは投資対象不動産の売却が完了されないままアセット・マネジメント業務委託契約が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、終了日又は地位の譲渡日までの期間の実日数とし、当該終了日及び当該地位の譲渡日の当日は含みません。）を乗じ、初回及び最終回のアセット・マネジメント報酬計算期間の実日数にて除した金額（千円未満切捨）とします。 期中運用報酬の支払時期は、アセット・マネジメント報酬計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該アセット・マネジメント報酬計算期間中に本件不動産受益権若しくは投資対象不動産が売却された場合、受託者の保有する本件不動産受益権若しくは投資対象不動産の売却が完了されないままアセット・マネジメント業務委託契約が終了した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、終了日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日（ただし、当該日が営業日でない場合には前営業日））です。
売却時報酬	本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却価格（投資対象不動産が不動産信託受託者により売却された場合には、当該売却代金を原資とする信託財産の交付金額）（消費税及び地方消費税を含みません。）に0.3%を乗じた金額（千円未満切捨）とします（税別）。 売却時報酬の支払時期は、当該売却の完了日以降の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意した日です。

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

報酬計算期間毎に金700千円（税込770千円）

報酬計算期間とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年5月末日及び信託終了日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）をいいます。

なお、1年に満たない期間及び1年を超える期間については、1年を365日として日割りにより計算した金額（1円未満の端数は切り捨てます。）とします。ただし、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）からその直後の5月に到来する報酬支払期日（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5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。

受益権取扱事務受託者は、業務委託契約に基づく業務委託料の一部として、本信託財産より、毎月、本受益権の販売に関連する取引時確認業務の再委託先から同業務の業務委託料として請求された金額を収受の上、当該再委託先に対し、同業務の業務委託料として、受領した金額と同額を支払っています。

支払時期については、受益権取扱事務受託者が当該再委託先から請求を受けた当月分の請求金額について、受益権取扱事務受託者は、その翌々月の第5営業日までに、受託者に請求書を送付し、受託者は、本信託財産より、当該請求書送付期限の月の末日までに受益権取扱事務受託者に上記の金額を支払っています。

なお、2025年5月分までの金額については、受益権取扱事務受託者は、2025年7月初めに、受託者に請求書を送付し、受託者は、本信託財産より、2025年7月の第5営業日までに受益権取扱事務受託者に当該請求書記載の金額を支払いました。

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
- ・劣後受益権の発行及び私募に関して受託者の負担する一切の費用
- ・有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成及び監査に関連する費用
- ・投資対象不動産に係る固定資産税及び都市計画税並びに減価償却費
- ・投資対象不動産に係る保険料及び小修繕費
- ・鑑定評価書、建物状況調査報告書及びマーケットレポートの取得費用
- ・本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託契約に規定された不動産信託受託者に対する信託報酬、その他本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の維持に要する費用
- ・本借入れに係る利息、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）その他の費用
- ・本追加借入れ（後記「その他（イ）劣後受益権」に定義します。）に係る利息（もしあれば）、遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）その他の費用
- ・貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- ・本件不動産受益権又は投資対象不動産（該当する場合）の売却に係る費用
- ・税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
- ・VERED2合同会社から受託者に対する本件不動産受益権の譲渡に係る不動産信託受託者の承諾の取得に対する費用（確定日付取得の費用を含みますが、これに限られません。）、登記に係る公租公課その他の費用、（本件不動産受益権に係る不動産管理处分信託の受益者としての）受託者の負担する不動産信託受託者に対する信託報酬及び司法書士に対する報酬並びに本信託に関して発生する司法書士に対する報酬（もしあれば）
- ・本受益権の配当等に関して受託者が受益権取扱事務受託者に支払う業務委託手数料
- ・不動産ST発行システム開発費用
- ・本受益権の配当金又は元本償還金交付時の振込手数料（本受益者の口座情報に不備があったことにより再振込を行う場合や本受益権の元本を償還する場合を含みます。）その他の費用
- ・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、信託期間満了日（2031年5月31日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2031年1月31日、信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。以下同じです。）又は信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。以下同じです。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産が残存する場合には、当該日から60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「信託財産売却期限」といいます。ただし、受益者代理人及び委託者が信託財産売却期限の延長について別途合意する場合には、当該合意する期限を信託財産売却期限とします。）までに、委託者の指図に従い、本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本(ト)において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。受託者は、アセット・マネジメント業務委託契約において、アセット・マネージャーが信託計算期間である2030年5月期が終了した後から3年間、2033年5月31日（2033年5月期末）までを限度として本件不動産受益権の運用期間の延長を決定することができる旨を定めるものとします。

上記にかかわらず、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の合理的判断によって、本件不動産受益権を合理的な価格で売却することができるものとします。

（チ）信託事務の委託

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部を受益権取扱事務受託者、東京共同会計事務所及びヤマトシステム開発株式会社へ委託しています。

上記のほか、受託者は、委託者の指図に従い、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務を委託者が指名する第三者（利害関係人を含みます。）に委託することが適当であると合理的に判断した場合には、当該業務を当該第三者に委託することができます。また、委託者は、受託者に対し、委託者が指名する者に対して、信託事務の一部を委託することを求めることができます。

（リ）信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

本信託は、(i)信託期間満了日の120日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産が残存するときには、当該本件不動産受益権若しくは投資対象不動産が売却された日又は信託財産売却期限のいずれか早い日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を、(ii)それ以外の場合には、信託期間満了日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を信託終了日として終了します。ただし、受益者代理人及び劣後受益者並びに委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、本受益者又は劣後受益者に対して義務を負いません。

【その他】

（イ）劣後受益権

本信託は、投資対象不動産の売却損等による本受益権の元本毀損リスクを低減するため、本受益権とともに劣後受益権を発行し、損失負担等において本受益権が劣後受益権に優先する構造となっています。そのため、当期純損失が発生した場合には、まずは劣後受益者が本受益者に先行して損失を負担するため、劣後受益者による劣後受益権の元本以上の損失が生じた場合に、はじめて本受益権の元本が毀損する仕組みとなっています。優先劣後構造の詳細については、前記「信託の基本的仕組み（八）優先劣後構造について」をご参照ください。

劣後受益権については、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。劣後受益権の当初信託設定時の元本額は、金800,000,000円です。

劣後受益権は、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。劣後受益権の譲渡は、当該劣後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、当該劣後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、劣後受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

本信託契約に定める委託者の指図は、すべて書面又は別途受託者と委託者若しくは指図代理人との間で合意する方法をもって行うものとされています。本信託契約に基づき指図代理人が選任された場合、受託者は委託者又は指図代理人のみの指図に従うものとし、また、本信託契約に基づく委託者に対する請求、催告、協議、報告及び債務の履行については、委託者又は指図代理人のみを相手方としてこれを行えば足りるものとします。

受託者は、委託者の指図に従い、第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れ（以下「本追加借入れ」といいます。）を行うことができるものとされています。

本信託契約又は信託法その他の法令等に基づく受益者の意思決定が必要な場合には、当該意思決定は、原則として、受益者代理人及び劣後受益者の合意（ただし、受益者代理人が不存在の場合には劣後受益者の決定）により行うものとされています。

また、劣後受益者は、信託財産状況報告書及び信託業法第29条第3項に規定する書面の交付を受けるほか、受託者から本信託契約所定の事項について通知等を受けるものとされています。

劣後受益権の信託終了時の最終償還及び配当については、後記「（八）終了時の換金」及び「（二）最終信託配当及び最終償還」をご参照ください。

（ロ）信託の終了及び解除事由

以下の事由が発生した場合、本信託は終了することとされています。

- a 信託期間が満了した場合
- b 信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由が発生した場合
- c 法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第2条第29号八に規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合
- d 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されない場合
- e 委託者、本受益者、劣後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
- f (i)本受益権の募集又は(ii)本借入れのいずれかが中止された場合
- g 本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産）が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「（八）終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。）
- h レンダー及び／又は本追加借入れの貸付人の事前の書面による承諾を得た上で、受益者代理人及び劣後受益者並びに委託者が別途合意し、当該合意する日が到来した場合
- i 信託設定日以降に本信託契約が解除された場合

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处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劣後受益者に有利であると合理的に判断した場合
 - n 受託者が、本信託の継続が困難であると合理的に判断した場合
 - 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
- また、受託者は、以下の事由のいずれかが発生した場合委託者並びに劣後受益者及び受益者代理人に通知することにより、本信託契約を解除することができます。
- p 本信託契約における委託者又は受益者代理人による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であると受託者が合理的に判断した場合
 - q 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合
- さらに、委託者、受益者代理人及び劣後受益者は、以下の事由のいずれかが発生した場合、レンダー及び／又は本追加借入れの貸付人の事前の書面による承諾を得た上で受託者並びに委託者、劣後受益者及び受益者代理人に通知することにより、本信託契約を解除することができます。
- r 本信託契約における受託者による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であると委託者、受益者代理人又は劣後受益者が合理的に判断した場合
 - s 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が反社会的勢力等であることが判明した場合又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除きます。）が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合

（ハ）終了時の換金

受託者は、信託財産売却期限までに、委託者の指図及び本信託契約の定めに従って、本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本(ハ)において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。委託者は、アセット・マネジメント業務委託契約において、アセット・マネージャーが信託計算期間である2030年5月期が終了した後から3年間、2033年5月31日（2033年5月期末）までを限度として本件不動産受益権の運用期間の延長を決定することができる旨を定めるものとし、かかる定めに従って運用期間が延長された場合には、信託財産売却期限も同様に延長されるものとします。

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

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、最終信託配当支払期限（信託終了日の翌々月末日（当該日が営業日でない場合は翌営業日とします。）をいいます。以下同じです。）までに、本受益者及び劣後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業務規程に従って行われます。本信託契約及び本書の日付現在の業務規程に基づく支払手続の概要は以下のとおりです。

＜本受益者に対する最終信託配当及び元本の最終償還＞

委託者は、最終信託配当支払期限の属する月の第1営業日（同日を含みます。）から最終信託配当支払日（同日を含みます。）までの間、本受益者がSecuritize PF上で登録情報を変更できないよう登録情報変更禁止措置を採ります。

受託者は、最終の計算期日である信託終了日までに、アセット・マネージャーから本受益権の最終償還金額及び最終配当金額に係る委託者指図を受領します。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。

受託者は、最終信託配当支払日の5営業日前に、信託終了日における業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における受益権原簿に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

受託者は、当該指図を受領した場合、受託者が顧客口（受益権取扱事務受託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（委託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。）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源泉徴収金額を算出します。

受託者は、最終信託配当支払日から1か月以内に、本受益者に対する支払金額を記載した最終償還金及び最終信託配当金に係る支払通知書を作成し、本受益者に対し、Securitize PFを利用して交付します。

受託者は、最終信託配当支払日に、最終配当受領権（本信託に定める最終回の信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）の権利確定日（本信託契約に定める権利が与えられる受益者を確定するための日をいい、最終配当受領権を除く配当受領権に係る権利確定日は、当該配当に係る信託計算期間に属する計算期日です。以下同じです。）である信託終了日時点で受益権原簿に記録されている本受益者及び最終償還に係る償還金受領権の権利確定日である信託終了日時点で受益権原簿に記録されている本受益者に対し、それぞれ、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、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を控除した後の金額に相当する金銭を支払います。

< 劣後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、最終信託配当支払期限まで（同日を含みます。）に、劣後受益者に対する支払金額を記載した最終償還金及び最終信託配当金に係る支払通知書を作成し、劣後受益者に対して交付します。

最終信託配当支払期限までに、受託者は、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日現在の劣後受益者及び最終償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の劣後受益者に対して、それぞれ、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し委託者指図として受託者に通知する劣後受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配し、劣後受益権の元本（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）を償還します。

< 最終信託配当及び元本の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、本信託財産に属する金銭から公租公課留保金及び最終信託費用留保金を控除した金額から、以下の優先順位に従って本受益者及び劣後受益者に対する支払いを行うものとします。

- a 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。）
- b 本受益者への配当交付（ただし、アセット・マネージャーが決定する、本受益者の内部収益率（IRR）が3%となる金額を上限とします。）
- c 劣後受益者への元本交付（なお、劣後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。）
- d 劣後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劣後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。

(ホ) 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劣後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、本受益者及び劣後受益者の利益を害する変更に限ります。以下、本(ホ)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(ホ)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、事前に劣後受益者の承諾を取得したうえで、あらかじめ、変更内容及び変更について異議ある本受益者は一定の期間（ただし、1か月以上とします。）内にその異議を述べるべき旨等を、日本経済新聞へ掲載する方法により公告するとともに知れている本受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた本受益者の有する本受益権の口数が総本受益権口数の2分の1を超えなかったときには、本信託契約を変更することができます。なお、アセット・マネージャーの交代は、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 本受益者及び劣後受益者に関する事項

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

(へ) 本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2025年6月11日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である貸付実行日付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の本借入関連契約を締結し、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。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、本借入れ又は本追加借入れに係る債務を一切承継しないものとされています。

受託者は、本借入れ又は本追加借入れに係る債務を担保するため、本件不動産受益権に対して質権を設定するとともに、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了したことを停止条件として投資対象不動産に抵当権を設定します。また、あわせて、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了し、受託者が投資対象資産に係る保険金請求権を承継したことを停止条件として、当該投資対象不動産に係る保険金請求権に対して質権を設定します。

なお、受託者は、委託者の指図に従い、第三者と合意することにより、本追加借入れを行うことができるものとされています。

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

また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意されています。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。

さらに、強制売却事由が生じたとき、アセット・マネージャーについて倒産手続が開始されたとき、許認可の喪失等によりアセット・マネジメント業務委託契約で予定される継続的な業務を行うことが不可能となったとき等本借入関連契約に定める一定の事由が生じた場合には、レンダーはアセット・マネージャーを解任することができ、この場合、委託者及び受託者は、レンダーが選任する第三者に対して所定の業務を委託しなければならない旨が本借入関連契約において合意されています。

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

（２）【受益権】

受益者集会に関する権利

本信託においては、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、本受益権及び劣後受益権の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、劣後受益権の発行数は、1個とします。

- ・ 本受益権 総額金1,000,000,000円（1口当たり金50,000円）
- ・ 劣後受益権 金800,000,000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、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。また、本受益者は、いかなる場合でも、本受益権について、譲渡、質入、譲渡担保その他の担保提供等の処分を行うことはできません。本受益権の譲渡に係る制限並びに譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る手続の詳細については、後記「第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、税法等の改正やその解釈の変更等がされた場合には、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、後述の譲渡所得等としての課税の取り扱いを受けます。以下、本 において同じです。）は、20.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%（注））及び5%の地方税の合計）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。

本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、(i)申告不要とすること、又は(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i)申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収及び特別徴収のみで課税関係が終了します。(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失等と損益通算をすることができます。また、本受益権の収益の分配を受益者が収入すべき時期（所得として認識すべき日。以下「収益認識日」といいます。）は、信託配当支払日となります。特定受益証券発行信託の収益の分配は、原則として信託の計算期日が収益認識日とされておりますが、課税実務上の事情を受け、一般社団法人信託協会が定める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、課税当局より見解を受けており、本受益権における収益の分配はこちらにあたるものとなります。本受益権の譲渡損益及び償還損益（元本の払戻しが行われる場合には、当該元本の払戻しによる損益が含まれます。以下、本 において同じです。）

は、原則として、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となりますが、特定口座（源泉徴収選択口座）において生じた本受益権の譲渡損益及び償還損益については、申告不要の取扱いを受けることが可能です。

必要な手続は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1月以降当分の間、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、後述の譲渡損益としての課税の取扱いを受けます。）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。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なります。

また、本信託の終了により法人である本受益者が受ける金銭の額が本受益権の元本額を超える金額は15.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%）の合計）の税率で源泉徴収され、収益の分配として課税されます。法人税申告において、当該源泉徴収税額は本受益権の元本保有期間に応じてその全部又は一部が所得税額控除の対象になります。

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。

（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5月31日
	総資産額	4,204,111
	負債総額	2,404,109
	純資産総額	1,800,002

(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13日 至 2026年5月31日
	収益合計	155,933
	費用合計	132,911
	当期純利益又は当期純損失（ ）	23,022

(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のではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。これらのリスクが顕在化した場合、本受益権への投資者は、本受益権の価値の下落、本受益権より得られる収益の低下等の損失を被る可能性があります。

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

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

投資対象不動産に関するリスク

本信託は、信託財産の多くを不動産信託受益権である本件不動産受益権として保有しており、本件不動産受益権の信託財産の多くは少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、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

（イ）投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

- ・本信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
- ・本信託においては、信託期間が固定期間とされており、原則として、信託期間の終了時には本受益権を償還することとなるため、投資対象不動産又は本件不動産受益権を処分すべき時期が事実上信託期間の終了前の一定の期間に限定されます（一定の場合、運用期間の延長ができるものとされていますが、延長期間には制限があるため、投資対象不動産又は本件不動産受益権を処分すべき時期が限定されることは避けられません。）。そのため、投資対象不動産の価格変動の影響を回避することが困難です。
- ・投資対象不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立しうる不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- ・投資対象不動産の鑑定評価額及び実際の市場において成立しうる不動産価格は、投資対象不動産の運営状況、投資対象不動産が所在する地域の状況、投資対象不動産の建物又は設備の状況、投資家等による投資対象不動産の購入需要の状況等により、将来に亘って大きく変化する可能性があります。

（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

- ・本信託の収益は、投資対象不動産の収入に依存しており、投資対象不動産の稼働率、賃料水準、賃料等の支払状況その他の運営実績、投資対象不動産の運営者の運営能力、景気動向等様々な理由により変動し、収益の保証はありません。
- ・本信託の費用は、投資対象不動産の費用に依存していますが、不動産管理处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、投資対象不動産に関して行われる賃貸借若しくは売買その他の取引等、受託者やその業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。

（ハ）投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

- ・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個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、投資対象不動産に担保権が設定される場合があります。かかる担保権が設定された場合には、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、投資対象不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。
- ・不動産によっては、法令や行政機関との合意によりその譲渡が制限されたり、買戻権が設定される場合があります。そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、原状回復義務等の負担が生じること、多額の損害を被る可能性があります。

（ニ）投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

- ・投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、周辺環境、人口・世帯数動向、交通機関との接続状況、景気動向、不動産の経年劣化の状況、エンドテナントの利用状況、資力、属性、入居又は退去の状況、投資対象不動産

産の他の不動産との競合状況その他の需要状況並びにこれらに伴い変動する賃料水準並びに修繕費用及び資本的支出の状況等により大きく影響を受けるおそれがあります。

- ・投資対象不動産について締結される賃貸借契約は契約期間中であっても終了することがあり、また、賃貸借契約で定める賃料収入が常に得られる保証はありません。締結された賃貸借契約の内容が当事者間の合意や法律の規定等に従い後日賃貸人に不利益な内容に変更されることもあります。

(ホ) 投資対象不動産の処分に関するリスク

- ・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
- ・投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当地に廉価で処分する場合があります。
- ・投資対象不動産を処分する場合には、不動産売買に係る仲介手数料、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬等の費用が生じることがありますが、信託財産が負担する当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬については、前記「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (ヘ) 信託報酬等 b アセット・マネージャーに関する報酬等 売却時報酬」をご参照ください。
- ・投資対象不動産は複数の不動産です。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 a 本件不動産受益権 売却方針」に記載のとおり、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、配当効率等を考慮の上、投資対象不動産又は本件不動産受益権のすべてを一括で、又は同一の信託計算期間内に処分する方針ですが、アセット・マネージャーのかかる方針どおりの処分ができる保証はなく、買主の債務不履行その他の理由によりかかる方針どおりに同一の信託計算期間内に処分できない場合、配当効率等が悪化し、本受益者に関する課税上の取扱いに悪影響を生じ、又は本信託契約等その他の関連契約に抵触する等の影響が生じることにより、本受益権の収益や配当等に悪影響が生じるおそれがあります。また、当該売却方針に従い、投資対象不動産又は本件不動産受益権の処分を一括で、又は同一の信託計算期間内に行う場合、すべての投資対象不動産又は本件不動産受益権の買主や売却時期が、特定の相手先、信託計算期間に限定されることとなるため、個別の投資対象不動産又は本件不動産受益権毎に最適な売却時期、売却条件等を決定できるとは限らず、売却価格に悪影響が生じる可能性があります。
- ・強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。
- ・なお、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本償還の額が減少し、又は元本償還が全く行われない場合があります。

(ヘ) マスターリースに関するリスク

- ・投資対象不動産のマスターリース会社の資力が悪化する等により賃料の支払いが滞る場合があります。
- ・投資対象不動産について、マスターリース契約（パス・スルー型）が締結される場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、エンドテナントの利用状況、資力、入居又は退去の状況等により大きく影響を受けることとなりますが、マスターリース会社の利用状況又は資力等の影響を受けることもあります。
- ・投資対象不動産について、マスターリース契約（賃料固定型）が締結される場合、投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、マスターリース会社の利用状況、資力等により大きく影響を受けることとなります。また、マスターリース会社との契約が期間満了その他の事由により終了し、その後同等の契約が締結できない場合又は後継のテナントが見つからない場合には、マスターリース会社との契約終了後の賃料水準が低下する場合があります。

(ト) シングル・テナント類似物件に関するリスク

- ・単一のマスターリース会社であるmatsuri technologies株式会社は、短期賃貸、宿泊事業、集客プラットフォームの開発・運用等を行っています。
- ・投資対象不動産6物件（直賃住居を除きます。）は、matsuri technologies株式会社へ一括賃貸され、合計104戸のうち96戸では賃料固定型のマスターリース賃料が設定されています。このようなシングル・テナント類似物件においては、特定のテナントとの間で締結される賃貸借契約の賃料や賃貸面積等が投資対象不動産全体の賃料や賃貸面積等のほぼすべてを占めることから、投資対象不動産の主要テナント1社の資力が悪化する等によりほぼすべての賃料の支払いが滞る場合があります。
- ・シングル・テナント類似物件の場合、賃貸借面積のほぼすべてについて代替テナントを探索することになる等の理由から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナン

ト確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。賃料水準を引き下げた場合には、鑑定評価額及び市場において成立しうる不動産価格の下落に繋がる可能性があります。

(チ) 住居への投資に関するリスク

- ・投資対象不動産は住居ですが、住居は、周辺環境、人口・世帯数動向、交通機関との接続状況、景気動向、不動産の経年劣化の状況等により入居者となるテナントの需要が変動します。テナント需要が低下した場合、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。

(リ) 投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

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

(ヌ) 投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

- ・火災、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。

本受益権に関するリスク

(イ) 信託期間中の本受益権の流動性・譲渡制限及び換金に関するリスク

- ・本受益権は、原則として譲渡することができません。また、いかなる場合でも質入、譲渡担保その他の担保提供等（譲渡等）の処分をすることはできません。
- ・また、信託期間中の償還事由（本受益者に係る相続発生時、本受益者が非居住者となった場合（非居住者となることが確定した場合を含みます。）及び罹災時）に該当する場合を除き、本受益者は、償還請求を行うことはできません。したがって、信託期間中の償還（以下「期中償還」といいます。）を通じた換金の機会は限定されており、本受益者は、本受益権の期中償還を全く受けられない可能性及び希望する時期に期中償還を受けられない可能性があります。さらに、信託期間中の償還事由に該当する場合であっても、期中償還を受けるための所定の手続を完了しない場合、期中償還を受けることはできません。
- ・信託期間中の償還事由に該当する場合、本受益者は、期中償還請求を行うことができます。期中償還請求時の期中償還金額は、期中償還請求時点の本受益権1口当たり純資産額に基づき決定されますが、本件不動産受益権の鑑定評価額の下落等により、本受益権の償還金額が減少し、発行価格を下回る可能性があります。また、一時期に想定を超える大量の期中償還請求がなされた場合、期中償還金額の支払いが遅延する可能性があります。

(ロ) 本受益権の信託配当及び元本償還に関するリスク

- ・本受益権について、信託配当及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。信託配当は、本信託の利益の金額が減少した場合には減少するほか、配当停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。
- ・本受益権の元本最終償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会、売却価格及び売却に際して発生する費用の金額による影響を受けます。本件不動産受益権の売却機会及び売却価格は保証されないため、本件不動産受益権の売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本最終償還の額が減少し、又は全く行われなかった場合があります。本件不動産受益権の売却に際しては、不動産売買に係る仲介手数料、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬等の費用が生じることがありますが、信託財産が負担する当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本最終償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬

については、前記「3 信託の仕組み（1）信託の概要 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項（ハ）信託報酬等 b アセット・マネージャーに関する報酬等 売却時報酬」をご参照ください。本受益権の元本最終償還の時期については最長3年間の期間延長が可能とされていますが、かかる期間延長を行った場合であっても、本件不動産受益権の売却機会やより高値での売却が保証されるわけではなく、本件不動産受益権の売却ができない可能性や、元本最終償還を実施するため、廉価での売却が行われる可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があり、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本最終償還の額が減少し、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、劣後受益者、アセット・マネージャー及び同受託者からの業務委託先、不動産管理処分信託の委託者、受託者（不動産信託受託者）及び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。）、プラットフォーム提供会社等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。特に、本受益権については、委託者がスキームの組成を主導し、本信託に関する指図権等を含む権限を有していること、委託者が劣後受益者として本受益権に劣後する劣後受益権を保有していること等の事情から、委託者の能力、ノウハウ、資力等へ依存するところも大きいと考えられます。また、委託者はSPCとは異なり事業会社として他の事業を行っていることから、当該他の事業に起因するリスクを負っています。しかしながら、委託者の能力やノウハウが適切に維持できる保証はなく、また、委託者が他の事業を適切に遂行できなかった場合等には、委託者の資力が十分に確保できない可能性があり、結果として本信託の収益や本受益者の地位等に悪影響をもたらす可能性があります。

そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。

- ・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。

（ロ）本借入れに関するリスク

- ・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、投資対象不動産の鑑定評価額が本書の日付現在の鑑定評価額に比して一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当が制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。また、かかる財務制限条項や禁止行為等に抵触した場合、本借入れの返済期日の延長が行われた場合等の一定の場合には、本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産の売却が強制され、又は本借入れに係る借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。
- ・本借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権等に担保権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で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。
- ・本借入れを行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。
- ・本借入れにおける金利について、本借入関連契約において変動金利となる場合、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。金利の増加に伴い、金利キャップ契約を締結し、そのリスクをヘッジする場合がありますが、その場合にも、金利キャップ契約締結に伴う費用等が生じるため、本信託の収益に悪影響が生じることを完全に回避できるものではありません。

（ハ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

- ・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、後記「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」に記載のとおり、本受益権は、Securitizeが開発し、Securitizeが保有するDLTを用いたコンピュータシステムであるSecuritize PFにてその財産的価値の記録及び移転が行われます。Securitize PFを構成するノード上で、本受益権の移転に必要な管理者鍵による署名がなされたトランザクションが実行された場合、当該価値データを移転する他のトランザクションが存在しなければ当該トランザクションは正常取引として処理されます。したがって、サイバー攻撃によるSecuritize PF上のノードへの不正アクセス等により、本受益権の移転に必要な管理者鍵を不正に利用されることにより、不正なトランザクションが行われ受益権原簿に誤った記録がなされた場合又はその記録が改ざん若しくは消去された場合や、Securitize PFのコンピュータシステムの想定外の作動により受益権原簿の記録が変更又は消去された場合には、意図しない財産的価値の移転が生じ、実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じる可能性があり、また、これを適時に訂正又は修正できないことにより、不正アクセス者による譲渡若しくは換金を防ぐことができない可能性、本受益者が本受益権の配当を受けられない可能性等があります。
- ・受託者が管理するシステムや当該システムの利用にあたり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。
- ・カストディアンとしてのみずほ信託銀行株式会社及びSecuritizeとの間のSecuritize PFの使用に係る契約が終了して受託者及び受託者がSecuritize PFを利用することができなくなった場合には、本受益権の信託配当及び元本最終償還、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。

（ニ）本受益権の最終償還タイミングに関するリスク

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

税制関連リスク

- ・本信託及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや税の取扱いが変更となることで、本信託及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、又は本信託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。
- ・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。

（2）投資リスクに対する管理体制

受託者及びカストディアンのリスク管理体制

（イ）サイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅に関する管理体制

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

a. 記録の改ざん・消滅が生じ得る原因

本受益権の記録の改ざん・消滅を生じさせるには、「トランザクションに署名するための管理者鍵」が必要です。管理者鍵については、外部犯によるシステムへの不正侵入による奪取のほか、内部犯による悪意やなりすましによる不正利用の可能性があります。また、「システムの想定外の作動」による移転も考えられます。

b. 記録の改ざん・消滅に対する低減策

「管理者鍵の保全」としては、発行者からの委託により管理者鍵の管理を行うカストディアンとしてのみずほ信託銀行株式会社が、Securitize PF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管理者鍵を外部からアクセス不可な状態で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。

Securitize PFにおいて、発行者及びカストディアンとしてのみずほ信託銀行株式会社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、システムを提供するSecuritize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. 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応

本受益権の記録の改ざん・消滅が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としてのみずほ信託銀行株式会社が、受益権原簿の記録内容（権利情報）を本来の正しい状態に復旧します。

具体的には、「強制移転機能」を実行します。本機能は、本受益権の記録の改ざん・消滅に係る情報を強制的に取り消す形の処理を実行することで、あるべき姿に復旧することを可能としています。

したがって、受託者は、本受益権の記録の改ざん・消滅が生じたとしても、システムを復旧することで顧客資産の流出を防ぐことが可能と考えています。

(ロ) システム障害に対する管理体制

システム障害が生じた場合には、発行者が受託者に連絡することにより、Securitize PFによらず、受託者が保有する受益権原簿の更新を実施することにより業務を継続します。システム復旧後は、受益権原簿をシステムに登録することで、Securitize PFの記録内容についても正しい状態に復旧します。

アセット・マネージャーのリスク管理体制

アセット・マネージャーは、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、これらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り本件不動産受益権の運用を行っています。

(イ) リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、委託者から本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等の受託者に対する指図に関する業務の委託を受けたアセット・マネージャーとして、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、アセット・マネージャーが管理すべき主要なリスクとして、コンプライアンス・リスク、運用リスク、事務リスク、システム・リスク、情報セキュリティ・リスク及びイベント・リスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況やリスク管理に関する重要な情報等の継続的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、内部監査室長が統括する内部監査（かかる内部監査の詳細については、後記「(ロ) 組織体制」をご参照ください。）等により検証するものとしています。

(ロ) 組織体制

内部監査室長は、内部監査責任者として、各組織に対し年度監査計画、個別監査実施計画に基づく通常監査及び取締役又は監査役からの要請を受けた場合に取締役社長の承認を得て行う特別監査を実施します。内部監査は、アセット・マネージャーのすべての組織、各部署の業務全般が、法令、定款、諸規則及び公正妥当な商慣習に従って適切に行われているか否かの監査、役職員に業務上の不正又は重大な過失に基づく行為がないかの監査、一切の業務が経営の目的に基づき合理的に運営されているか否かの監査を含むものとされています。

監査担当者は、監査の日時、対象、担当者、結果等の適切な情報を記載した監査調書に基づき、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた監査報告書を作成しなければなりません。内部監査責任者は、当該監査結果を取締役社長に報告し、当該監査結果のうち重要な事項については、速やかに取締役会及び監査役に報告しなければなりません。内部監査責任者は、内部監査実施の結果、不適切な事実を発見したときには、監査対象部署及び関係部署に対し、当該不適切な事実を発見したことを通知するほか、取締役社長の承認を得て、当該監査対象部署及び関係部署に対して改善の指示をしなければなりません。内部監査責任者は、当該指示を行った場合、改善計画及び改善状況についての報告を監査対象部署及び関係部署に求めることができ、監査対象部署及び関係部署は、内部監査責任者に改善計画及び改善状況についての報告を遅滞なく行うものとします。内部監査責任者は、改善の結果を確認し、取締役社長及び取締役会に報告しなければなりません。

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。

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

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。）及び一般社団法人信託協会の定める受益証券発行信託計算規則に基づいて作成されております。

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、当信託計算期間（2025年6月13日から2026年5月31日まで）の財務諸表についてセンクサス監査法人の監査を受けております。

（１）【貸借対照表】

（単位：千円）

当特定期間 （2026年5月31日現在）	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	163,770
信託現金及び信託預金	107,715
前払費用	14,711
未収還付消費税等	17
流動資産合計	286,215
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	940,406
減価償却累計額	23,119
信託建物（純額）	5 917,286
信託構築物	6,353
減価償却累計額	251
信託構築物（純額）	5 6,102
信託土地	5 2,870,076
有形固定資産合計	3,793,466
投資その他の資産	
長期前払費用	43,768
投資その他の資産合計	43,768
固定資産合計	3,837,234
繰延資産	
開業費	80,661
繰延資産合計	80,661
資産合計	4,204,111
負債の部	
流動負債	
未払収益分配金	23,020
未払費用	8,168
預り金	46,162
流動負債合計	77,351
固定負債	
長期借入金	5 2,300,000
信託預り敷金及び保証金	26,758
固定負債合計	2,326,758
負債合計	2,404,109
元本等の部	
元本	
一般受益権	1 1,000,000
劣後受益権	1 800,000
元本合計	1,800,000
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（ ）	1 2
留保金合計	2
元本等合計	1,800,002
負債元本等合計	4,204,111

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	当特定期間 (自 2025年 6月13日 至 2026年 5月31日)
経常収益	
貸貸事業収入	1 155,522
預金利息	410
経常収益合計	155,933
経常費用	
貸貸事業費用	1 39,581
資産運用報酬	10,970
受託者報酬	3,965
会計監査人費用	1,200
融資関連費用	7,944
支払利息	28,768
繰延資産償却	20,165
その他経常費用	20,316
経常費用合計	132,911
経常利益	23,022
当期純利益	23,022

【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 8年～62年 信託構築物 20年～27年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 開業費 5年間で均等償却しております。
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益の認識基準 本信託財産における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 本件不動産受益権の売却 本件不動産受益権の売却については、本件不動産受益権の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。なお、当特定期間において不動産売却損益はありません。 (2) 固定資産税等の処理方法 不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として売主に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、当特定期間において4,930千円です。
4. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1) 不動産受益権に関する会計処理方法 投資対象不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託土地 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の会計処理 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。

（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

2028年5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す。

（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13日 至 2026年5月31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	劣後受益権	次期繰越利益		
当特定期間 期首残高	-	-	-	-	-
当特定期間 変動額					
設定	1,000,000	800,000	-	-	1,800,000
当期純利益	-	-	23,022	23,022	23,022
利益処分額	-	-	23,020	23,020	23,020
当特定期間 変動額合計	1,000,000	800,000	2	2	1,800,002
当特定期間 期末残高	1,000,000	800,000	2	2	1,800,002

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13日 至 2026年5月31日）

（単位：千円）

受益権の種類	当特定期間期首 (口)	当特定期間増加 (口)	当特定期間減少 (口)	当特定期間期末 (口)
一般受益権	-	20,000	-	20,000
劣後受益権	-	1	-	1

3. 配当に関する事項

当特定期間（自 2025年6月13日 至 2026年5月31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	23,020	1,151	2026年5月31日	2026年7月31日
劣後受益権	-	-	-	-

4. 元本の減少に関する事項

当特定期間（自 2025年6月13日 至 2026年5月31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	6,980	349	0.007	2026年5月31日	2026年7月31日
劣後受益権	46,600	46,600,000	0.059	2026年5月31日	2026年7月31日

（注）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、当特定期間末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。

5. 担保に供している資産及び負債

信託財産を担保に供しており、その主な資産は、次のとおりです。

（単位：千円）

	当特定期間 （2026年5月31日現在）
信託建物	917,286
信託構築物	6,102
信託土地	2,870,076
合 計	3,793,466

担保付債務は、次のとおりです。

（単位：千円）

	当特定期間 （2026年5月31日現在）
長期借入金	2,300,000

（損益計算書に関する注記）

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	当特定期間 （自2025年 6月13日 至2026年 5月31日）
A.不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸収入	
賃料収入等	155,522
不動産賃貸事業収益合計	155,522
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	7,853
信託報酬	5,240
保険料	538
減価償却費	23,370
修繕費	326
水道光熱費	1,027
その他賃貸事業費用	1,223
不動産賃貸事業費用合計	39,581
C.不動産賃貸事業損益（A - B）	115,941

2. 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13日 至2026年 5月31日）	
[利益処分に係る分配金計算]	
当期純利益	23,022
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	23,022
受益権収益分配金	23,020
一般受益権(a)	23,020
劣後受益権(b)	-
次期繰越利益	2

[元本の減少に係る分配金計算]

分配前元本金額	1,800,000
一般受益権	1,000,000
劣後受益権	800,000
元本の減少額	53,580
一般受益権(c)	6,980
劣後受益権(d)	46,600
分配後元本金額	1,746,420
一般受益権	993,020
劣後受益権	753,400

[分配金総額]

受益権収益分配金	23,020
一般受益権(a)	23,020
劣後受益権(b)	-
元本の減少額	53,580
一般受益権(c)	6,980
劣後受益権(d)	46,600
分配金総額	76,600
一般受益権(a + c)	30,000
劣後受益権(b + d)	46,600

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）

1. 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：千円）

	当特定期間 （2026年5月31日現在）
1年内	160,496
1年超	5,716
合 計	166,213

（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、銀行に対する借入れにより資金を調達しています。

(2)金融商品の内容及びそのリスク

預金

預金は、本信託財産である金銭を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

信託預金

信託預金は、本信託財産である本件不動産信託の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しております。

借入金

借入れの用途は元本金額の償還費用の支払、積立金及び留保金等の積立て及び留保、並びにそれらを行うことに係る諸費用の支払に限定されております。

(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、信託現金及び信託預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。また、信託預り敷金及び保証金は重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当特定期間（2026年5月31日現在）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額（ ）	時価（ ）	差額
長期借入金	2,300,000	2,300,000	-

（ ）負債に計上されているものについては、 で示しております。

（注）長期借入金の決算日後の返済予定額

当特定期間（2026年5月31日現在）

（単位：千円）

	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
長期借入金	-	-	-	2,300,000	-	-

3. 金融商品の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商品

該当事項はありません。

(2) 時価をもって貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当特定期間（2026年5月31日現在）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	2,300,000	-	2,300,000

（注）時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

長期借入金

長期借入金はすべて変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、また、約定時から当特定期間末にかけて本信託の信用状態に重要な変動がないため、当特定期間末の時価は帳簿価格と近似していると考えられることから、当帳簿価格によっております。

（賃貸等不動産に関する注記）

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本信託は、東京都新宿区、文京区、大田区において、賃貸用の居住用建物（土地を含む）を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価等に関する事項

（単位：千円）

		当特定期間 (自 2025年 6月13日 至 2026年 5月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高		-
当特定期間増減額(注1)		3,793,466
当特定期間期末残高		3,793,466
当特定期間末の時価(注2)		4,240,000

（注1）当特定期間の増減額のうち、増加額は居住用建物の取得によるものであり、減少額は減価償却費によるものです。

（注2）当特定期間末の時価は、不動産鑑定会社の鑑定評価額によるものです。

（注3）賃貸等不動産に関する損益は、損益計算書に関する注記に記載のとおりです。

（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13日 至 2026年5月31日)

（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
同一の親会社 を持つ会社	株式会社 みずほ銀行	なし	金銭貸借関係	長期借入金の 借入	2,300,000	長期 借入金 (注1)	2,300,000
				支払利息	28,768	未払費用	262

（注1）借入に対して信託財産を担保提供しております。

（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うえ決定しております。

（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、不動産賃貸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13日 至 2026年5月31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
matsuri technologies株式会社	153,540	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

（単位：円）

	当特定期間 （自 2025年 6月13日 至 2026年 5月31日）
1口当たり純資産（一般）	50,000
1口当たり純資産（劣後）	800,000,000
1口当たり当期純利益（一般）	1,151
1口当たり当期純利益（劣後）	-

（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13日 至 2026年 5月31日）
当期純利益（千円）	23,022
一般受益権に係る当期純利益（千円）	23,022
劣後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）	20,000
劣後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

本受益権は、委託者の指定するシステムであるSecuritize PF上で管理されています。そのため、本受益者となる者は、受益権取扱事務受託者と本受益権に係る保護預り契約及びサービス利用規約を締結する必要があります。

< 受益権の譲渡等について >

本受益者は、本受益権について、原則として譲渡することができません。また、いかなる場合でも、質入、譲渡担保その他の担保提供等の処分を行うことはできません。

ただし、後記「信託期間中の償還事由発生時における元本償還について」に定める場合は、臨時の元本償還を求めることができる場合があります。なお、かかる手續の詳細については、受益権取扱事務受託者へお尋ねください。

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

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

< 信託期間中の償還事由発生時における元本償還について >

本受益者において相続又は遺贈が発生した場合において、相続人及び受贈者に対する名義書換を行うことはできませんが、所定の手續を完了した相続人又は受遺者は、臨時の元本償還を求めることができます。なお、臨時の元本償還手續申込みの際には、相続人又は受遺者たる地位を証明する書類等が必要になります。かかる手續の詳細については、受益権取扱事務受託者へお尋ねください。

本受益者が外国為替及び外国貿易法（昭和24年法律第228号。その後の改正を含む。）に定める非居住者に該当する場合は、臨時の元本償還を求めることができます。なお、臨時の元本償還手續申込みの際には、非居住者となったこと又は非居住者となる予定であることを証明する書類等が必要になります。かかる手續の詳細については、受益権取扱事務受託者へお尋ねください。

本受益者が罹災者（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人をいいます。以下同じです。）に該当する場合は、臨時の元本償還を求めることができます。なお、臨時の元本償還手續申込みの際には、罹災者となったことを証明する書類等が必要になります。かかる手續の詳細については、受益権取扱事務受託者へお尋ねください。

本受益者が反社会的勢力等に該当する場合は、本信託契約、本受益権に係る保護預り契約及びサービス利用規約等に従い、当該本受益者の本受益権について元本償還を行うことがあります。詳細については、受益権取扱事務受託者へお尋ねください。

上記 乃至 に基づき本受益権の元本償還が行われる場合、劣後受益者は、アセット・マネージャーが劣後受益者に対して通知する当該本受益権の元本償還相当額を、劣後受益者が指定する日（遅くとも信託期間中の元本償還日の2営業日前までとします。）において追加信託するものとします。本 に基づき劣後受益者が追加信託を行った金額は、劣後受益権の元本額に追加されます。

2 本受益者に対する特典

本受益権の募集に応じて本受益権を購入いただいた受益者（2025年6月16日時点の受益権原簿に記載された受益者を指します。）に対して、特典（以下「本特典」といいます。）が付与されています。本特典は、受益者ごとの購入口数に応じて6種類発行され、種類によって金額が異なります。

購入金額	本特典の内容
150,000円、200,000円	Amazonギフトカード1,500円分
250,000円～450,000円	Amazonギフトカード2,500円分
500,000円～950,000円	Amazonギフトカード5,000円分
1,000,000円～1,950,000円	Amazonギフトカード10,000円分
2,000,000円～2,950,000円	Amazonギフトカード20,000円分
3,000,000円以上	Amazonギフトカード30,000円分

本特典は株式会社クレディセゾンによる提供です。本特典についてのお問い合わせはAmazonではお受けしておりません。

3 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

本受益者は、原則として、本受益権について、いかなる場合でも譲渡等を行うことはできません。

4 その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

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（2026年3月末日現在）

資本金 247,369百万円

発行する株式の総数 15,854,803,547株

発行済株式の総数 8,870,501,392株

過去5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

受託者の機構（2026年4月30日現在）

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

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

<取締役及び取締役会>

受託者（以下、本「1 受託者の状況」において、「当行」という場合があります。）の取締役会は、8名の取締役に構成され、当行の経営方針その他の重要事項を決定するとともに、取締役及び執行役員の職務の執行の監督を主な役割としています。

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

<監査等委員会>

監査等委員会は、取締役の職務執行の監査、当行および当行子会社の内部統制システムの構築および運用の状況の監視および検証、ならびに子会社等の経営管理の状況の監視および検証を行うとともに、株主総会に提出する会計監査人の選任および解任ならびに不再任に関する議案の内容の決定や、内部監査基本計画、内部監査グループにおける予算、CAEの委嘱および内部監査グループにおける部長人事に関する同意等、内部監査に関する重要な決議を行います。

監査等委員会は、取締役の職務の執行について、適法性および妥当性の監査を行うとともに、当行および当行子会社における内部統制システムの構築および運用を前提として、内部監査グループ等との実効的な連携を通じて職務を遂行し、必要に応じて、報告徴収・業務財産調査権に基づく情報収集を行います。

監査等委員は、過半数を社外取締役とすることとしております。現在、監査等委員会は、社内非執行取締役2名および社外取締役3名で構成しております。

<業務執行>

経営の監督機能と業務執行を分離し、権限と責任を明確化するため、執行役員制度を導入しております。

業務執行においては、社長が、取締役会の決定した基本方針に基づき、当行の業務執行全般を統括しております。

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

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

(2) 【事業の内容及び営業の概況】

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

当行が受託する信託財産は以下の通りです。

科 目	2026年3月31日
	金額（百万円）
金銭信託	28,232,480
年金信託	4,052,785
財産形成給付信託	2,184
投資信託	31,453,230
金銭信託以外の金銭の信託	2,848,667
有価証券の信託	17,265,806
金銭債権の信託	14,369,877
土地及びその定着物の信託	252,108
包括信託	19,325,962
その他の信託	0
合計	117,803,103

（注） 上記残高表には、金銭評価の困難な信託を除いています。

（３）【経理の状況】

- １．当行の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しておりますが、資産及び負債の分類ならびに収益及び費用の分類は、「銀行法施行規則」(昭和57年大蔵省令第10号)に準拠しております。
- ２．当行の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しておりますが、資産及び負債の分類ならびに収益及び費用の分類は、「銀行法施行規則」(昭和57年大蔵省令第10号)に準拠しております。
- ３．当行は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、連結会計年度(自 2025年４月１日 至 2026年３月31日)の連結財務諸表及び事業年度(自 2025年４月１日 至 2026年３月31日)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査証明を受けております。
- ４．当行は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容把握や変更等について適切に対応するために、公益財団法人財務会計基準機構、一般社団法人全国銀行協会及び一般社団法人信託協会等の関係諸団体へ加入し情報収集を図るとともに、同機構等の行う研修に参加しております。また、重要な会計基準の変更等については、取締役会等へ適切に付議・報告を行っております。

1 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年 3月31日)	当連結会計年度 (2026年 3月31日)
資産の部		
現金預け金	1,151,037	662,296
債券貸借取引支払保証金	19,715	-
買入金銭債権	13,268	10,534
金銭の信託	34,778	38,207
有価証券	1, 5 363,610	1, 5 319,796
貸出金	3, 4, 5, 6 2,567,267	3, 4, 5, 6 2,307,793
外国為替	3 8,334	3 7,572
その他資産	3, 5 188,131	3, 5 238,618
有形固定資産	7, 8 95,363	7, 8 94,754
建物	25,485	24,394
土地	60,737	59,465
リース資産	4	1
建設仮勘定	1	37
その他の有形固定資産	9,136	10,855
無形固定資産	18,531	19,443
ソフトウェア	8,284	8,138
のれん	8,993	8,126
その他の無形固定資産	1,253	3,178
退職給付に係る資産	100,500	96,696
繰延税金資産	1,182	1,389
支払承諾見返	3 7,774	3 8,544
貸倒引当金	7,035	5,952
資産の部合計	4,562,461	3,799,696
負債の部		
預金	5 1,991,250	5 1,339,883
譲渡性預金	341,210	94,660
コールマネー及び売渡手形	6,755	153,518
借入金	5 498,500	5 606,000
信託勘定借	950,946	687,707
その他負債	94,786	156,605
賞与引当金	10,852	13,171
変動報酬引当金	239	255
退職給付に係る負債	1,145	1,154
役員退職慰労引当金	200	166
睡眠預金払戻損失引当金	331	85
繰延税金負債	34,100	36,458
支払承諾	7,774	8,544
負債の部合計	3,938,092	3,098,214

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (2026年 3 月31日)
純資産の部		
資本金	247,369	247,369
資本剰余金	17,825	17,825
利益剰余金	335,183	403,834
自己株式	79,999	79,999
株主資本合計	520,378	589,029
その他有価証券評価差額金	74,443	81,748
繰延ヘッジ損益	6,400	2,317
為替換算調整勘定	4,313	-
退職給付に係る調整累計額	18,680	28,274
その他の包括利益累計額合計	103,837	112,340
非支配株主持分	153	111
純資産の部合計	624,369	701,481
負債及び純資産の部合計	4,562,461	3,799,696

連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 3 月31日)
経常収益	247,497	298,713
信託報酬	62,690	67,995
資金運用収益	53,306	67,276
貸出金利息	22,580	26,758
有価証券利息配当金	7,490	7,680
債券貸借取引受入利息	345	182
預け金利息	10,548	10,529
その他の受入利息	12,340	22,125
役務取引等収益	112,300	130,189
その他業務収益	728	1,394
その他経常収益	18,471	31,857
貸倒引当金戻入益	-	800
償却債権取立益	0	9
その他の経常収益	¹ 18,471	¹ 31,046
経常費用	166,336	167,914
資金調達費用	14,798	22,023
預金利息	6,188	6,906
譲渡性預金利息	517	571
コールマネー利息及び売渡手形利息	483	271
債券貸借取引支払利息	11	-
借用金利息	2,277	6,714
その他の支払利息	5,321	7,560
役務取引等費用	35,982	33,033
その他業務費用	19	22
営業経費	² 109,125	² 109,300
その他経常費用	6,410	3,535
貸倒引当金繰入額	1,748	-
その他の経常費用	³ 4,661	³ 3,535
経常利益	81,161	130,799
特別利益	6,909	20,074
固定資産処分益	291	1,019
退職給付信託返還益	5,676	7,911
為替換算調整勘定取崩益	-	3,129
関係会社株式等売却益	-	8,013
過去勤務費用処理額	941	-
特別損失	12,539	843
固定資産処分損	460	403
減損損失	⁴ 12,078	439
税金等調整前当期純利益	75,532	150,030
法人税、住民税及び事業税	28,278	46,706
法人税等調整額	7,551	3,395
法人税等合計	20,727	43,311
当期純利益	54,804	106,719
非支配株主に帰属する当期純利益	31	14
親会社株主に帰属する当期純利益	54,773	106,705

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 3 月31日)
当期純利益	54,804	106,719
その他の包括利益	1 41,250	1 8,502
その他有価証券評価差額金	15,370	7,305
繰延ヘッジ損益	224	4,082
為替換算調整勘定	194	4,313
退職給付に係る調整額	25,459	9,593
包括利益	13,554	115,222
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	13,523	115,208
非支配株主に係る包括利益	31	14

連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	247,369	17,825	335,183	79,999	520,378
当期変動額					
剰余金の配当			38,054		38,054
親会社株主に帰属する 当期純利益			106,705		106,705
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	68,651	-	68,651
当期末残高	247,369	17,825	403,834	79,999	589,029

	その他の包括利益累計額					非支配株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	74,443	6,400	4,313	18,680	103,837	153	624,369
当期変動額							
剰余金の配当							38,054
親会社株主に帰属する 当期純利益							106,705
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	7,305	4,082	4,313	9,593	8,502	41	8,461
当期変動額合計	7,305	4,082	4,313	9,593	8,502	41	77,112
当期末残高	81,748	2,317	-	28,274	112,340	111	701,481

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (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		
税金等調整前当期純利益	75,532	150,030
減価償却費	9,134	5,524
減損損失	12,078	439
のれん償却額	866	866
持分法による投資損益（ は益）	67	87
貸倒引当金の増減（ ）	1,748	1,011
偶発損失引当金の増減（ ）	50	-
賞与引当金の増減額（ は減少）	3,396	2,318
変動報酬引当金の増減額（ は減少）	31	15
退職給付に係る資産の増減額（ は増加）	11,160	25,724
退職給付に係る負債の増減額（ は減少）	13	9
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	11	33
睡眠預金払戻損失引当金の増減（ ）	175	245
資金運用収益	53,306	67,276
資金調達費用	14,798	22,023
有価証券関係損益（ ）	15,024	27,982
金銭の信託の運用損益（ は運用益）	1,068	1,399
為替差損益（ は益）	3	17
固定資産処分損益（ は益）	168	616
退職給付制度改定関連損益（ は益）	941	-
退職給付信託返還損益（ は益）	5,676	7,911
貸出金の純増（ ）減	289,996	259,473
預金の純増減（ ）	766,017	491,593
譲渡性預金の純増減（ ）	77,180	246,550
借入金（劣後特約付借入金を除く）の純増減（ ）	89,300	107,500
預け金（中央銀行預け金を除く）の純増（ ）減	14,302	20,698
コールローン等の純増（ ）減	10,027	2,734
債券貸借取引支払保証金の純増（ ）減	351	19,715
コールマネー等の純増減（ ）	1,291	146,763
外国為替（資産）の純増（ ）減	3,062	762
信託勘定借の純増減（ ）	32,930	263,238
資金運用による収入	52,592	62,955
資金調達による支出	13,096	21,113
その他	205,159	4,899
小計	53,553	306,418
法人税等の支払額又は還付額（ は支払）	13,211	35,292
営業活動によるキャッシュ・フロー	66,764	341,711

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (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	230,748	807,554
有価証券の売却による収入	124,035	843,782
有価証券の償還による収入	41,183	19,406
金銭の信託の増加による支出	7,145	23,522
金銭の信託の減少による収入	2,826	20,294
有形固定資産の取得による支出	6,131	11,832
無形固定資産の取得による支出	6,452	5,915
有形固定資産の売却による収入	874	2,770
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	16,607
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	2,970	5,636
投資活動によるキャッシュ・フロー	78,588	26,458
財務活動によるキャッシュ・フロー		
配当金の支払額	27,030	38,054
非支配株主への配当金の支払額	1	56
財務活動によるキャッシュ・フロー	27,032	38,110
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,376	161
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	169,008	353,524
現金及び現金同等物の期首残高	1,164,498	995,489
現金及び現金同等物の期末残高	1 995,489	1 641,965

注記事項

（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

1．連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社 9社

主要な会社名

みずほ不動産販売株式会社

みずほリアルティOne株式会社

都市未来総合研究所

（連結の範囲の変更）

合同会社FUNADE他2社は新規設立により、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。

MIZUHO TRUST & BANKING (LUXEMBOURG) S.A.他4社は売却等により、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社

該当ありません。

2．持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社

該当ありません。

(2) 持分法適用の関連会社 2社

日本株主データサービス株式会社

日本ペンション・オペレーション・サービス株式会社

(3) 持分法非適用の非連結子会社

該当ありません。

(4) 持分法非適用の関連会社

該当ありません。

3．連結子会社の事業年度等に関する事項

(1) 連結子会社の決算日は次の通りであります。

7月末日 2社

3月末日 7社

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

4．会計方針に関する事項

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

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

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

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

(2) デリバティブ取引の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引の評価は、時価法により行っております。

(3) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

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

また、主な耐用年数は次の通りであります。

建 物：3年～50年

その他：2年～20年

無形固定資産

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

リース資産

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

(4) 貸倒引当金の計上基準

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

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

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

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

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

なお、破綻先及び実質破綻先に対する担保・保証付債権等については、債権額から担保の評価額及び保証による回収が可能と認められる額を控除した残額を取立不能見込額として債権額から直接減額しており、当連結会計年度末におけるその金額は269百万円(前連結会計年度末は233百万円)であります。

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

(5) 賞与引当金の計上基準

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

(6) 変動報酬引当金の計上基準

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

(7) 役員退職慰労引当金の計上基準

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

(8) 睡眠預金払戻損失引当金の計上基準

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

(9) 退職給付に係る会計処理の方法

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

過去勤務費用：その発生連結会計年度に一時損益処理

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

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

(10) 重要な収益の計上基準

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

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

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

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

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

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

(11) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

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

(12) 重要なヘッジ会計の方法

(イ) 金利リスク・ヘッジ

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

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

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

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

(ロ) 為替変動リスク・ヘッジ

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

(13) のれんの償却方法及び償却期間

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

(14) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(15) グループ通算制度の適用

当行及び一部の国内連結子会社は、株式会社みずほ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。

(重要な会計上の見積り)

1. 貸倒引当金

(1) 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した額

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
貸倒引当金	7,035百万円	5,952百万円

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

算出方法

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

なお、損失発生の可能性が高いと判断された信用リスクの特性が類似するポートフォリオにおいては、予想損失額の必要な修正を行っております。ポートフォリオの損失発生の可能性については、信用リスク管理の枠組みも活用し、外部環境の将来見込み等を踏まえて判断しております。具体的には、外部環境の将来見込み等を踏まえた損失発生リスクが、期末日現在の与信先の内部格付や倒産実績等を基礎とした過去の損失率に反映しきれておらず、合理的な見積額が継続的に算定可能であり、かつ連結財務諸表に与える影響が大きい特定のポートフォリオ等に対して、貸倒引当金を追加計上しております。当該金額は、1,986百万円(前連結会計年度末は2,825百万円)であります。

主要な仮定

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

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

「予想損失額の必要な修正等に使用する外部環境の将来見込み」は、マクロ経済シナリオや各種リスク発現の蓋然性を考慮の上設定しております。当連結会計年度においては、中東等国際情勢及びその波及影響を踏まえたシナリオを用い、将来発生すると見込まれるポートフォリオへの影響を見積り、総合的な判断を踏まえて必要と認められる予想損失額を貸倒引当金として計上しております。なお、当該シナリオにはGDP成長率の予測、エネルギー価格、金利や為替などの金融指標、人件費上昇率、中東情勢の悪化に伴う原材料供給制約影響等を考慮した業種ごとの事業環境見通し及び自動車関連サプライチェーンへの連鎖も踏まえた業績悪化懸念等を含んでおります。

翌連結会計年度に係る連結財務諸表に及ぼす影響

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

2. 金融商品の時価評価

(1) 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した額

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

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

算出方法

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

主要な仮定

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

翌連結会計年度に係る連結財務諸表に及ぼす影響

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

3. 退職給付に係る資産及び負債

(1) 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した額

「(退職給付関係)」に記載しております。

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

算出方法

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

主要な仮定

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

翌連結会計年度に係る連結財務諸表に及ぼす影響

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

(未適用の会計基準等)

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

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

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

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

(3) 当該会計基準等の適用による影響

当該会計基準等の適用による影響は、評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

１．関連会社の株式の総額

	前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (2026年 3 月31日)
	3,718百万円	3,806百万円

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

	前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (2026年 3 月31日)
当連結会計年度末に当該処分を せずに所有している有価証券	19,720百万円	- 百万円

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

	前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (2026年 3 月31日)
破産更生債権及びこれらに準ずる 債権額	78百万円	45百万円
危険債権額	7,575百万円	3,826百万円
要管理債権額	7,495百万円	2,598百万円
三月以上延滞債権額	- 百万円	- 百万円
貸出条件緩和債権額	7,495百万円	2,598百万円
小計額	15,148百万円	6,470百万円
正常債権額	2,570,019百万円	2,319,364百万円
合計額	2,585,168百万円	2,325,834百万円

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

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

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

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

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

なお、上記債権額は、貸倒引当金控除前の金額であります。

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

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
	75百万円	24百万円

- 5．担保に供している資産は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
担保に供している資産		
貸出金	40,812百万円	34,859百万円
担保資産に対応する債務		
預金	2,910 "	2,025 "
借入金	25,000 "	16,000 "

上記のほか、取引の担保として、次のものを差し入れております。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
有価証券	98,720百万円	99,810百万円

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

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
保証金	3,418百万円	3,405百万円
金融商品等差入担保金等	190百万円	185百万円

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

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
融資未実行残高	1,072,537百万円	1,164,309百万円
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	805,418百万円	910,211百万円

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

7. 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
減価償却累計額	23,608百万円	20,529百万円

8. 有形固定資産の圧縮記帳額

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
圧縮記帳額	778百万円	771百万円

9. 元本補てん契約のある信託の元本金額は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
金銭信託	714,696百万円	449,097百万円

(連結損益計算書関係)

1. その他の経常収益には、次のものを含んでおります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
株式等売却益	16,023百万円	28,151百万円

2. 営業経費には、次のものを含んでおります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
人件費	54,600百万円	60,451百万円

3. その他の経常費用には、次のものを含んでおります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
財形貯蓄商品の廃止に伴う費用	246百万円	1,327百万円
株式等売却損	1,027百万円	618百万円
転貸にかかる不動産賃借料	507百万円	512百万円
カストディ事業再編に係る引当金繰入額	835百万円	- 百万円

4. 前連結会計年度の「減損損失」には、次のものを含んでおります。

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

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

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

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

(連結包括利益計算書関係)

１．その他の包括利益に係る組替調整額ならびに法人税等及び税効果額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	5,131	40,914
組替調整額	14,974	28,418
法人税等及び税効果調整前	20,106	12,496
法人税等及び税効果額	4,735	5,191
その他有価証券評価差額金	15,370	7,305
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	12,036	16,058
組替調整額	12,239	22,020
法人税等及び税効果調整前	202	5,961
法人税等及び税効果額	22	1,879
繰延ヘッジ損益	224	4,082
為替換算調整勘定		
当期発生額	1,986	1,238
組替調整額	-	5,256
法人税等及び税効果調整前	1,986	6,494
法人税等及び税効果額	2,181	2,181
為替換算調整勘定	194	4,313
退職給付に係る調整額		
当期発生額	18,854	23,247
組替調整額	17,488	9,238
法人税等及び税効果調整前	36,342	14,009
法人税等及び税効果額	10,882	4,415
退職給付に係る調整額	25,459	9,593
その他の包括利益合計	41,250	8,502

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位：千株)

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

2. 配当に関する事項

(1) 当連結会計年度中の配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度(自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 3 月31日)

1．発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位：千株)

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

2．配当に関する事項

(1) 当連結会計年度中の配当金支払額

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

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2026年 5 月14日 取締役会	普通株式	100,031	利益剰余金	17.06	2026年 3 月31日	2026年 5 月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 3 月31日)
現金預け金勘定	1,151,037百万円	662,296百万円
中央銀行預け金を除く預け金	155,547 "	20,331 "
現金及び現金同等物	995,489 "	641,965 "

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(1) 借手側

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (2026年 3 月31日)
1 年内	1,421	1,395
1 年超	2,825	2,737
合計	4,247	4,132

(2) 貸手側

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (2026年 3 月31日)
1 年内	254	473
1 年超	-	1,658
合計	254	2,132

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

リスク管理への取り組み

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

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

総合的なリスク管理

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

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

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

信用リスクの管理

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

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

市場リスクの管理

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

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

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

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

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

市場リスクの状況

・バンキング業務

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

バンキング業務のVARの状況

(単位：億円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
年度末日	43	106
最大値	45	106
最小値	6	37
平均値	16	62

[バンキング業務の定義]

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

(ア)預金・貸出等及びそれに係る資金繰りと金利リスクのヘッジのための取引

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

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

[バンキング業務のVARの計測手法]

VAR：ヒストリカルシミュレーション法

定量基準： 信頼区間 片側99% 保有期間 1ヵ月 観測期間 3年

・政策保有株式

政策保有株式についても、バンキング業務と同様に、VAR及びリスク指標などに基づく市場リスク管理を行っております。当連結会計年度末における政策保有株式のリスク指標(株価指数TOPIX1%の変化に対する感応度)は10億円(前連結会計年度末は9億円)です。

<VARによるリスク管理>

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

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

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

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

資金調達に係る流動性リスクの管理

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2025年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

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

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

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

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

当連結会計年度(2026年 3 月31日)

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
買入金銭債権	-	-	1,164	1,164
有価証券				
其他有価証券				
株式	142,772	-	-	142,772
国債	99,810	-	-	99,810
社債	-	35,737	-	35,737
外国証券	-	-	-	-
その他(*1)	11,416	1	-	11,417
資産計	253,998	35,739	1,164	290,902
デリバティブ取引(*2、3)				
金利債券関連	-	41,950	-	41,950
デリバティブ取引計	-	41,950	-	41,950

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

第24- 9 項の取扱いを適用した投資信託の連結貸借対照表計上額は536百万円であります。

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

(* 3) デリバティブ取引のうち、ヘッジ会計を適用している取引の連結貸借対照表計上額は2,063百万円となります。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度(2025年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

当連結会計年度(2026年3月31日)

(単位：百万円)

区分	時価				連結貸借対照 表計上額	差額
	レベル1	レベル2	レベル3	合計		
買入金銭債権	-	-	9,370	9,370	9,370	-
金銭の信託	-	-	34,442	34,442	34,442	-
貸出金					2,307,793	
貸倒引当金(＊)					5,793	
	-	-	2,253,843	2,253,843	2,302,000	48,156
資産計	-	-	2,297,656	2,297,656	2,345,813	48,156
預金	-	1,333,283	-	1,333,283	1,339,883	6,599
借入金	-	606,000	-	606,000	606,000	-
負債計	-	1,939,283	-	1,939,283	1,945,883	6,599

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

(注1) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

資 産買入金銭債権

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

金銭の信託

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

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

有価証券

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

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

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

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

貸出金

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

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

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

負 債預金

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

借入金

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

デリバティブ取引

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

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

(1) 重要な観察できないインプットに関する定量的情報

前連結会計年度(2025年3月31日)

記載すべき重要な観察できないインプットに関する定量的情報はございません。

当連結会計年度(2026年3月31日)

記載すべき重要な観察できないインプットに関する定量的情報はございません。

(2) 期首残高から期末残高への調整表、当期の損益に認識した評価損益

前連結会計年度(2025年3月31日)

(単位：百万円)

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

当連結会計年度(2026年3月31日)

(単位：百万円)

	期首 残高	当期の損益又は その他の包括利益		購入、売却、 発行及び決済 の純額	レベル3 の時価へ の振替	レベル3 の時価から の振替	期末 残高	当期の損益に 計上した額の うち連結貸借対 照表日において 保有する金融資 産及び金融負債 の評価損益
		損益に計上	その他の包括 利益に計上					
買入金銭債権	1,530	-	-	366	-	-	1,164	-

(3) 時価評価のプロセスの説明

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

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

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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
市場価格のない株式等(*1)	11,962	11,942
組合出資金等(*2)	15,549	21,345

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

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

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

(注４) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2025年３月31日)

(単位：百万円)

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

(＊１) 貸出金のうち、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等、償還予定額が見込めない17,653百万円、期間の定めのないもの265百万円は含めておりません。

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

当連結会計年度(2026年３月31日)

(単位：百万円)

	１年以内	１年超 ３年以内	３年超 ５年以内	５年超 ７年以内	７年超 １０年以内	１０年超
預け金	660,709	-	-	-	-	-
買入金銭債権	5,142	4,205	1,185	-	-	-
有価証券						
その他有価証券のうち満期 があるもの	105,887	31,761	6,208	4,585	2,700	-
国債	100,000	-	-	-	-	-
社債	5,884	30,291	-	100	-	-
外国証券	-	-	-	-	-	-
その他	2	1,470	6,208	4,485	2,700	-
貸出金(＊１)	589,165	722,103	451,937	196,526	200,714	143,235
合計	1,360,904	758,070	459,332	201,111	203,414	143,235

(＊１) 貸出金のうち、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等、償還予定額が見込めない13,871百万円、期間の定めのないもの239百万円は含めておりません。

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

(注５) 社債、借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2025年３月31日)

(単位：百万円)

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

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

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

当連結会計年度(2026年３月31日)

(単位：百万円)

	１年以内	１年超 ３年以内	３年超 ５年以内	５年超 ７年以内	７年超 １０年以内	１０年超
預金（＊１）	1,216,681	90,983	30,642	111	1,464	-
譲渡性預金	64,660	30,000	-	-	-	-
借入金	16,000	590,000	-	-	-	-
合計	1,297,341	710,983	30,642	111	1,464	-

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

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

(有価証券関係)

- １．連結貸借対照表の「有価証券」のほか、「買入金銭債権」の一部を含めて記載しております。
- ２．「子会社株式及び関連会社株式」については、財務諸表における注記事項として記載しております。

１．売買目的有価証券

該当ありません。

２．満期保有目的の債券

該当ありません。

３．その他有価証券

前連結会計年度(2025年３月31日)

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

当連結会計年度(2026年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	142,359	31,162	111,196
	債券	12,341	12,286	54
	国債	-	-	-
	社債	12,341	12,286	54
	その他	537	392	145
	外国証券	-	-	-
	買入金銭債権	-	-	-
	その他	537	392	145
	小計	155,238	43,841	111,396
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	413	640	227
	債券	123,206	123,839	633
	国債	99,810	99,850	40
	社債	23,396	23,989	592
	その他	12,580	13,314	733
	外国証券	-	-	-
	買入金銭債権	1,164	1,164	-
	その他	11,416	12,150	733
	小計	136,200	137,794	1,594
合計		291,438	181,636	109,802

４．連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券
該当ありません。

５．連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

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

当連結会計年度(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)
株式	44,910	28,071	106
債券	799,084	465	12
国債	798,339	465	-
社債	745	-	12
その他	-	-	-
合計	843,995	28,537	119

６．保有目的を変更した有価証券

記載すべき重要なものはありません。

７．減損処理を行った有価証券

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

前連結会計年度における減損処理額は、24百万円であります。

当連結会計年度における減損処理額の発生はありません。

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

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

(金銭の信託関係)

１．運用目的の金銭の信託

該当ありません。

２．満期保有目的の金銭の信託

該当ありません。

３．その他の金銭の信託(運用目的及び満期保有目的以外)

前連結会計年度(2025年３月31日)

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

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

当連結会計年度(2026年３月31日)

	連結貸借対照表 計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)	うち連結貸借対照 表計上額が取得原 価を超えるもの (百万円)	うち連結貸借対照 表計上額が取得原 価を超えないもの (百万円)
その他の金銭の 信託	38,207	38,207	-	-	-

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

（その他有価証券評価差額金）

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

前連結会計年度(2025年 3 月31日)

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

当連結会計年度(2026年 3 月31日)

	金額(百万円)
評価差額	109,857
その他有価証券	109,857
()繰延税金負債	28,108
その他有価証券評価差額金(持分相当額調整前)	81,748
()非支配株主持分相当額	0
その他有価証券評価差額金	81,748

（デリバティブ取引関係）

1．ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

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

(1) 金利債券関連取引

前連結会計年度(2025年3月31日)

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

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

当連結会計年度(2026年3月31日)

区分	種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超のもの (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
店頭	金利スワップ				
	受取固定・支払変動	1,568,700	1,358,700	68,256	68,256
	受取変動・支払固定	1,579,500	1,379,500	108,142	108,142
合計		—	—	39,886	39,886

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

(2) 通貨関連取引

該当ありません。

(3) 株式関連取引

該当ありません。

(4) 商品関連取引

該当ありません。

(5) クレジット・デリバティブ取引

該当ありません。

２．ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

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

(1) 金利債券関連取引

前連結会計年度(2025年３月31日)

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

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

当連結会計年度(2026年３月31日)

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち １年超のもの (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理 方法	金利スワップ 受取変動・支払固定	貸出金、預金	125,000	91,000	2,063
合計		—	—	—	2,063

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

(2) 通貨関連取引

該当ありません。

(3) 株式関連取引

該当ありません。

(退職給付関係)

1．採用している退職給付制度の概要

(1) 当行及び一部の連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度や退職一時金制度を設けております。

また、当行及び一部の連結子会社は、退職一時金制度の一部について、リスク分担型企业年金以外の確定拠出年金制度を採用しております。なお、前連結会計年度において、当行は退職給付制度を改定しております。

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

(2) 当行は退職給付信託を設定しております。

2．確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

区分	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (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	119,782	110,734
勤務費用	2,073	1,868
利息費用	1,293	1,762
数理計算上の差異の発生額	4,605	4,460
退職給付の支払額	6,813	7,017
過去勤務費用の発生額	941	-
その他	53	59
退職給付債務の期末残高	110,734	102,827

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

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

区分	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
年金資産の期首残高	260,008	210,089
期待運用収益	3,454	3,231
数理計算上の差異の発生額	23,459	18,787
事業主からの拠出額	2,734	2,249
退職給付の支払額	5,514	5,595
退職給付信託の返還	27,174	30,392
その他	40	-
年金資産の期末残高	210,089	198,369

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

区分	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
退職給付債務	110,734	102,827
年金資産	210,089	198,369
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	99,355	95,541

区分	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
退職給付に係る負債	1,145	1,154
退職給付に係る資産	100,500	96,696
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	99,355	95,541

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

区分	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
勤務費用	2,110	1,949
利息費用	1,293	1,762
期待運用収益	3,454	3,231
数理計算上の差異の費用処理額	8,078	3,316
過去勤務費用の費用処理額	941	-
その他	88	71
確定給付制度に係る退職給付費用	8,982	2,764
退職給付信託返還益	5,676	7,911

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

(5) 退職給付に係る調整額

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

区分	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
数理計算上の差異	36,342	14,009
合計	36,342	14,009

(6) 退職給付に係る調整累計額

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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
未認識数理計算上の差異	27,279	41,288
合計	27,279	41,288

(7) 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、次の通りであります。

区分	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
国内株式	51.58%	48.05%
国内債券	14.45%	14.57%
外国株式	13.61%	15.58%
外国債券	11.07%	11.87%
生命保険会社の一般勘定	5.41%	5.18%
その他	3.88%	4.75%
合計	100.00%	100.00%

(注) 年金資産合計には、企業年金基金制度及び退職一時金制度に対して設定した退職給付信託が前連結会計年度53.24%、当連結会計年度50.46%含まれております。

長期期待運用収益率の設定方法

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

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

区分	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
割引率	主に0.79%～2.88%	主に1.31%～4.14%
長期期待運用収益率	0.96%～1.90%	1.22%～1.90%

3. 確定拠出制度

当行及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度1,021百万円、当連結会計年度1,293百万円であります。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	2,198百万円	1,962百万円
有価証券有税償却	2,936	1,687
有価証券(退職給付信託拠出分)	12,763	11,438
賞与引当金	3,313	4,145
減価償却超過額及び減損損失	5,637	3,384
その他	3,724	4,392
繰延税金資産小計	30,573	27,011
評価性引当額	3,253	1,993
繰延税金資産合計	27,319	25,018
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	22,897	28,037
退職給付に係る資産	31,677	30,478
繰延ヘッジ損益	2,945	1,066
その他	2,716	504
繰延税金負債合計	60,237	60,087
繰延税金資産(負債)の純額	32,917百万円	35,069百万円

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、独立掲記していた繰延税金資産「その他有価証券評価差額金」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組み替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の「その他有価証券評価差額金」に表示していた14百万円は、「その他」3,724百万円に含めて表示しております。

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

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
評価性引当額の増減	2.9	1.6
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.7	0.7
その他	0.4	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.4%	28.9%

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、独立掲記していた「交際費等永久に損金に算入されない項目」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組み替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の「交際費等永久に損金に算入されない項目」に表示していた0.6%は、「その他」0.4%に含めて表示しております。

３．法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

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

(企業結合等関係)

(連結子会社の株式譲渡)

当行は、STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBHとの間で株式譲渡契約を締結し、当行の連結子会社である Mizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.の全株式を2025年10月1日に譲渡いたしました。

1．事業分離の概要

(1) 分離先企業の名称

STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBH

(2) 分離した子会社の名称及び事業の内容

名称：Mizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.

事業の内容：信託事業、銀行事業

(3) 事業分離を行った理由

当行はMizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.を通して信託事業及び銀行事業を展開してきましたが、事業ポートフォリオ見直しの結果、STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBHに対し、Mizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.の全株式を譲渡することといたしました。

(4) 事業分離日

2025年10月1日

(5) 事業分離の法的形式

金銭を対価とする株式譲渡

2．実施した会計処理の概要

(1) 譲渡損益の金額

8,013百万円

(2) 譲渡した子会社に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその内訳

資産の額 180,696百万円（うち、現金預け金145,110百万円、有価証券25,795百万円）

負債の額 171,203百万円（うち、預金158,286百万円）

(3) 会計処理

当該譲渡株式の連結上の帳簿価額と売却価額の差額を「関係会社株式等売却益」として特別利益に計上しております。

3．セグメント情報の開示において、当該子会社が含まれていた区分の名称

アセットマネジメント部門

4．当連結会計年度における連結損益計算書に計上されている譲渡した子会社に係る損益の金額

経常収益 11,961百万円

経常利益 412百万円

(収益認識関係)

(1) 収益の分解情報

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 3 月31日)
経常収益	247,497	298,713
うち役務取引等収益	112,300	130,189
信託関連業務	86,345	104,823
代理業務手数料	8,321	6,845
証券関連業務手数料	3,341	2,404
預金・貸出業務手数料(注) 1	881	1,330
その他の役務収益	13,410	14,784
うち信託報酬	62,690	67,995
うちその他の経常収益(注) 1	72,506	100,528

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

2. 上記の表に記載されている収益認識会計基準の対象となる契約による収益に関しては、主に「コンサルティング部門」、「不動産部門」から発生しております。

(2) 契約資産及び契約負債の残高等

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

(3) 残存履行義務に配分した取引価格

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

(セグメント情報等)

セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

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

当行グループは、顧客セグメントに応じた「コンサルティング部門」「不動産部門」「アセットマネジメント部門(A M部門)」「グローバルマーケット部門(G M部門)」の4つの部門に分類して記載しております。

なお、それぞれの担当する事業内容は以下の通りです。

コンサルティング部門：個人・法人のお客さまに向けた総合的なサービスの提供

不動産部門：不動産に関する総合的なサービスの提供

A M部門：投資家、運用会社、事業会社等に対する資産運用・資産管理・年金サービスの提供

G M部門：金利・エクイティ・クレジット等への投資業務等

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

なお、2025年4月1日付で組織の一部見直しを行い、お客さまの属性の垣根を取り払い提案力を強化するため、「R B部門」「C I B部門」を廃止し「コンサルティング部門」「不動産部門」を新設しました。

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

以下の報告セグメントの情報は内部管理報告を基礎としております。

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

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

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

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

３．報告セグメントごとの業務粗利益(信託勘定償却前) + E T F 関係損益及び業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前) + E T F 関係損益及び固定資産の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)					
	コンサルティング部門	不動産部門	A M 部門	G M 部門	その他(注) 2	
業務粗利益 (信託勘定償却前) + E T F 関係損益	46,403	74,711	36,980	18,879	1,251	178,225
経費(除く臨時処理分等)	51,529	35,727	22,714	3,246	2,426	115,643
持分法による投資損益	-	-	-	-	67	67
のれん等償却	-	823	-	-	65	889
業務純益 (信託勘定償却前、 一般貸倒引当金繰入前) + E T F 関係損益	5,125	38,160	14,265	15,633	1,172	61,761
固定資産	3,366	2,977	3,701	826	103,024	113,894

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

なお、E T F 関係損益の計上はありません。

２．「その他」には各セグメント間の内部取引として消去すべきものが含まれております。

３．固定資産の「その他」には、セグメントに配賦していない本部資産、配賦対象外の連結子会社に係る固定資産及び連結調整等が含まれております。

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

４．2025年4月より組織の一部を見直したこと、また各セグメント及びその他間の配賦方法を見直したことに伴い、上表につきましては、当該変更を反映させるための組替えを行っております。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)					
	コンサルティング部門	不動産部門	A M 部門	G M 部門	その他(注) 2	
業務粗利益 (信託勘定償却前) + E T F 関係損益	51,939	94,698	40,033	24,688	417	211,777
経費(除く臨時処理分等)	47,854	38,724	20,512	2,962	966	111,020
持分法による投資損益	-	-	-	-	87	87
のれん等償却	-	823	-	-	58	882
業務純益 (信託勘定償却前、 一般貸倒引当金繰入前) + E T F 関係損益	4,085	55,150	19,520	21,725	519	99,962
固定資産	6,674	2,757	3,526	717	100,524	114,198

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

なお、E T F 関係損益の計上はありません。

２．「その他」には各セグメント間の内部取引として消去すべきものが含まれております。

３．固定資産の「その他」には、セグメントに配賦していない本部資産、配賦対象外の連結子会社に係る固定資産及び連結調整等が含まれております。

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

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

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

(1) 報告セグメントの業務粗利益(信託勘定償却前) + E T F 関係損益の合計額と連結損益計算書の経常利益計上額
(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
業務粗利益(信託勘定償却前) + E T F 関係損益	178,225	211,777
E T F 関係損益	-	-
その他経常収益	18,471	31,857
営業経費	109,125	109,300
その他経常費用	6,410	3,535
連結損益計算書の経常利益	81,161	130,799

(2) 報告セグメントの業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前) + E T F 関係損益の合計額と連結損益計算書の税金等調整前当期純利益計上額
(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前) + E T F 関係損益	61,761	99,962
経費(臨時処理分)	7,406	2,602
不良債権処理額(含む一般貸倒引当金繰入額)	1,748	46
貸倒引当金戻入益等	50	810
株式等関係損益 - E T F 関係損益	14,961	27,529
特別損益	5,629	19,231
その他	1,270	59
連結損益計算書の税金等調整前当期純利益	75,532	150,030

関連情報

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 地域ごとの情報

(1) 経常収益

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

(2) 有形固定資産

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

2. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

1. 地域ごとの情報

(1) 経常収益

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

(2) 有形固定資産

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

2. 主要な顧客ごとの情報

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

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)					
	コンサル ティング 部門	不動産 部門	A M 部門	G M 部門	その他	
減損損失	11,366	-	-	-	712	12,078

(注)2025年4月より組織の一部を見直したこと、また各セグメント及びその他間の配賦方法を見直したことに伴い、上表につきましては、当該変更を反映させるための組替えを行っております。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)					
	コンサル ティング 部門	不動産 部門	A M 部門	G M 部門	その他	
減損損失	-	-	-	-	439	439

報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)					
	コンサル ティング 部門	不動産 部門	A M 部門	G M 部門	その他	
当期償却額	-	823	-	-	43	866
当期末残高	-	8,852	-	-	140	8,993

(注)2025年4月より組織の一部を見直したこと、また各セグメント及びその他間の配賦方法を見直したことに伴い、上表につきましては、当該変更を反映させるための組替えを行っております。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)					
	コンサル ティング 部門	不動産 部門	A M 部門	G M 部門	その他	
当期償却額	-	823	-	-	43	866
当期末残高	-	8,029	-	-	97	8,126

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当事項はありません。

関連当事者情報

１．関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
同一の親会社を持つ会社	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区	1,404,065	銀行業務	—	金銭貸借関係 役員の兼任	資金の借り入れ (注) 1	470,000	借入金	470,000
							資金の借り入れ (注) 2	6,755 (注) 3	コールマネー	6,755

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

２．約定利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

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

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
同一の親会社を持つ会社	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区	1,404,065	銀行業務	—	金銭貸借関係 役員の兼任	資金の借り入れ (注) 1	590,000	借入金	590,000
							資金の借り入れ (注) 2	153,518 (注) 3	コールマネー	153,518

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

２．約定利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

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

(イ) 従業員のための企業年金等

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

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

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
企業年金	退職給付信託	—	—	—	—	退職給付会計上の年金資産	資産の一部返還	32,382	—	—

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

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

(注) 1. 約定利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

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

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
同一の親会社を持つ会社	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区	1,404,065	銀行業務	—	金銭貸借関係 役員の兼任	資金の預け入れ (注) 1	3,912 (注) 2	現金預け金	3,912

(注) 1. 約定利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

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

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

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

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当ありません。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 3 月31日)
1 株当たり純資産額	106円45銭	119円61銭
1 株当たり当期純利益金額	9円34銭	18円19銭

(注) 1 . 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、次の通りであります。

		前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (2026年 3 月31日)
純資産の部の合計額	百万円	624,369	701,481
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円	153	111
うち非支配株主持分	百万円	(153)	(111)
普通株式に係る期末の純資産額	百万円	624,215	701,369
1 株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数	千株	5,863,502	5,863,502

2 . 1 株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、次の通りであります。

		前連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 3 月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	54,773	106,705
普通株主に帰属しない金額	百万円	-	-
普通株式に係る親会社株主に 帰属する当期純利益	百万円	54,773	106,705
普通株式の期中平均株式数	千株	5,863,502	5,863,502

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

連結附属明細表

社債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
借入金	498,500	606,000	1.19	—
再割引手形	-	-	-	—
借入金	498,500	606,000	1.19	2026年 7月～ 2027年 7月
リース債務	7	3	6.80	2026年 8月～ 2028年 3月

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

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

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
借入金(百万円)	16,000	590,000	-	-	-
リース債務 (百万円)	2	1	-	-	-

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

資産除去債務明細表

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

(2) その他

該当事項はありません。

2 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年 3 月31日)	当事業年度 (2026年 3 月31日)
資産の部		
現金預け金	1,001,529	658,244
現金	2,117	1,587
預け金	999,411	656,656
債券貸借取引支払保証金	19,715	-
買入金銭債権	13,268	10,534
金銭の信託	34,778	38,207
有価証券	1, 5 357,003	1, 5 338,188
国債	98,720	99,810
社債	53,791	35,737
株式	181,788	177,256
その他の証券	22,702	25,384
貸出金	3, 5, 6 2,575,265	3, 5, 6 2,307,793
割引手形	4 75	4 24
手形貸付	7,658	1,020
証書貸付	2,320,987	2,096,396
当座貸越	246,544	210,351
外国為替	3 8,743	3 7,572
外国他店預け	8,743	7,572
その他資産	3 176,563	3 228,321
未決済為替貸	3	5
前払費用	2,972	3,955
未収収益	25,288	29,922
金融派生商品	55,937	110,206
その他の資産	5 92,361	5 84,231
有形固定資産	7 89,112	7 86,527
建物	24,938	23,846
土地	60,737	59,465
建設仮勘定	1	17
その他の有形固定資産	3,435	3,196
無形固定資産	8,130	11,049
ソフトウェア	6,821	7,793
のれん	140	97
その他の無形固定資産	1,167	3,158
前払年金費用	73,221	55,408
支払承諾見返	3 7,775	3 8,544
貸倒引当金	6,899	5,891
資産の部合計	4,358,208	3,744,499

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年 3 月31日)	当事業年度 (2026年 3 月31日)
負債の部		
預金	5 1,882,724	5 1,363,541
当座預金	58,621	43,518
普通預金	625,380	547,623
通知預金	2,690	2,685
定期預金	1,170,675	729,943
その他の預金	25,357	39,769
譲渡性預金	341,210	94,660
コールマネー	6,755	153,518
借入金	5 495,000	5 606,000
借入金	495,000	606,000
信託勘定借	950,946	687,707
その他負債	85,865	151,143
未決済為替借	25	22
未払法人税等	18,635	30,559
未払費用	10,498	12,317
前受収益	359	431
金融派生商品	27,369	68,256
金融商品等受入担保金	13,605	25,492
資産除去債務	880	876
その他の負債	14,488	13,189
賞与引当金	8,292	9,814
変動報酬引当金	239	255
睡眠預金払戻損失引当金	331	85
繰延税金負債	22,710	23,829
支払承諾	7,775	8,544
負債の部合計	3,801,850	3,099,101

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年 3 月31日)	当事業年度 (2026年 3 月31日)
純資産の部		
資本金	247,369	247,369
資本剰余金	15,505	15,505
資本準備金	15,505	15,505
利益剰余金	292,521	377,917
利益準備金	171,524	179,135
その他利益剰余金	120,997	198,782
繰越利益剰余金	120,997	198,782
自己株式	79,999	79,999
株主資本合計	475,396	560,792
その他有価証券評価差額金	74,560	82,288
繰延ヘッジ損益	6,400	2,317
評価・換算差額等合計	80,960	84,605
純資産の部合計	556,357	645,398
負債及び純資産の部合計	4,358,208	3,744,499

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	199,523	276,003
信託報酬	62,691	67,999
資金運用収益	45,028	86,180
貸出金利息	22,623	26,788
有価証券利息配当金	6,244	30,931
債券貸借取引受入利息	345	182
預け金利息	3,475	6,152
金利スワップ受入利息	12,239	22,020
その他の受入利息	101	105
役務取引等収益	72,997	89,494
受入為替手数料	197	196
その他の役務収益	72,800	89,298
その他業務収益	691	814
外国為替売買益	6	93
国債等債券売却益	7	465
金融派生商品収益	677	256
その他経常収益	18,114	31,514
貸倒引当金戻入益	-	800
償却債権取立益	0	9
株式等売却益	16,023	28,151
金銭の信託運用益	1,068	1,399
その他の経常収益	1,023	1,152
経常費用	132,696	136,686
資金調達費用	10,889	19,760
預金利息	2,279	4,659
譲渡性預金利息	517	571
コールマネー利息	483	271
債券貸借取引支払利息	11	-
借用金利息	2,277	6,698
その他の支払利息	5,320	7,560
役務取引等費用	34,400	30,824
支払為替手数料	325	356
その他の役務費用	34,074	30,467
その他業務費用	18	14
国債等債券売却損	9	12
その他の業務費用	9	2

(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)
営業経費	82,003	83,393
その他経常費用	5,384	2,694
貸倒引当金繰入額	1,748	-
貸出金償却	-	46
株式等売却損	1,027	161
株式等償却	24	3
その他の経常費用	¹ 2,584	¹ 2,483
経常利益	66,826	139,317
特別利益	6,909	23,822
固定資産処分益	291	1,019
関係会社株式等売却益	-	² 11,761
退職給付信託返還益	5,676	7,911
関係会社株式等減資払戻差額	-	³ 3,129
過去勤務費用処理額	941	-
特別損失	12,536	832
固定資産処分損	459	396
減損損失	12,077	435
税引前当期純利益	61,200	162,306
法人税、住民税及び事業税	23,566	41,046
法人税等調整額	8,173	2,189
法人税等合計	15,392	38,856
当期純利益	45,807	123,449

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						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計	
					繰越利益 剰余金		
当期首残高	247,369	15,505	15,505	166,118	107,626	273,744	79,999
当期変動額							
剰余金の配当				5,406	32,436	27,030	
当期純利益					45,807	45,807	
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	5,406	13,370	18,777	-
当期末残高	247,369	15,505	15,505	171,524	120,997	292,521	79,999

	株主資本	評価・換算差額等			純資産合計
	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	456,619	89,200	6,624	95,825	552,444
当期変動額					
剰余金の配当	27,030				27,030
当期純利益	45,807				45,807
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）		14,640	224	14,864	14,864
当期変動額合計	18,777	14,640	224	14,864	3,912
当期末残高	475,396	74,560	6,400	80,960	556,357

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						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計	
					繰越利益 剰余金		
当期首残高	247,369	15,505	15,505	171,524	120,997	292,521	79,999
当期変動額							
剰余金の配当				7,610	45,664	38,054	
当期純利益					123,449	123,449	
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	7,610	77,784	85,395	-
当期末残高	247,369	15,505	15,505	179,135	198,782	377,917	79,999

	株主資本	評価・換算差額等			純資産合計
	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	475,396	74,560	6,400	80,960	556,357
当期変動額					
剰余金の配当	38,054				38,054
当期純利益	123,449				123,449
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）		7,727	4,082	3,645	3,645
当期変動額合計	85,395	7,727	4,082	3,645	89,041
当期末残高	560,792	82,288	2,317	84,605	645,398

注記事項

（重要な会計方針）

1．有価証券の評価基準及び評価方法

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

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

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

2．デリバティブ取引の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引の評価は、時価法により行っております。

3．固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

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

また、主な耐用年数は次の通りであります。

建 物：3年～50年

その他：2年～20年

(2) 無形固定資産

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

4．収益の計上基準

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

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

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

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

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

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

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

6. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

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

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

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

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

なお、破綻先及び実質破綻先に対する担保・保証付債権等については、債権額から担保の評価額及び保証による回収が可能と認められる額を控除した残額を取立不能見込額として債権額から直接減額しており、その金額は269百万円(前事業年度末は233百万円)であります。

(2) 賞与引当金

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

(3) 変動報酬引当金

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

(4) 退職給付引当金

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

過去勤務費用：その発生事業年度に一時損益処理

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

7. ヘッジ会計の方法

(イ)金利リスク・ヘッジ

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

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

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

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

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

(ロ)為替変動リスク・ヘッジ

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

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理

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

(2) グループ通算制度の適用

当行は、株式会社みずほ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。

(重要な会計上の見積り)

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

1. 貸倒引当金

(1) 当事業年度に係る財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
貸倒引当金	6,899百万円	5,891百万円

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

連結財務諸表 注記事項 重要な会計上の見積りに記載しております。

2. 金融商品の時価評価

(1) 当事業年度に係る財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
金融資産	55,916百万円	37,439百万円
金融負債	—百万円	—百万円
デリバティブ取引	28,567百万円	41,950百万円

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

連結財務諸表 注記事項 重要な会計上の見積りに記載しております。

3. 前払年金費用及び退職給付引当金

(1) 当事業年度に係る財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
前払年金費用	73,221百万円	55,408百万円

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

連結財務諸表 注記事項 重要な会計上の見積りに記載しております。

(貸借対照表関係)

１．関係会社の株式又は出資金の総額

	前事業年度 (2025年 3月31日)	当事業年度 (2026年 3月31日)
株式	35,780百万円	26,728百万円
出資金	1,950百万円	7,580百万円

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

	前事業年度 (2025年 3月31日)	当事業年度 (2026年 3月31日)
再貸付けに供している有価証券	19,720百万円	- 百万円

３．銀行法及び金融機能の再生のための緊急措置に関する法律に基づく債権は次の通りであります。なお、債権は、貸借対照表の貸出金、外国為替、「その他資産」中の未収利息及び仮払金ならびに支払承諾見返の各勘定に計上されるものならびに注記されている有価証券の貸付を行っている場合のその有価証券(使用貸借又は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)	当事業年度 (2026年 3月31日)
破産更生債権及びこれらに準ずる債権額	78百万円	45百万円
危険債権額	7,575百万円	3,826百万円
要管理債権額	7,495百万円	2,598百万円
三月以上延滞債権額	- 百万円	- 百万円
貸出条件緩和債権額	7,495百万円	2,598百万円
小計額	15,148百万円	6,470百万円
正常債権額	2,578,427百万円	2,319,364百万円
合計額	2,593,576百万円	2,325,834百万円

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

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

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

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

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

なお、上記債権額は、貸倒引当金控除前の金額であります。

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

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
	75百万円	24百万円

- 5．担保に供している資産は次の通りであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
担保に供している資産		
貸出金	40,812百万円	34,859百万円
担保資産に対応する債務		
預金	2,910百万円	2,025百万円
借入金	25,000百万円	16,000百万円

上記のほか、為替決済の担保として、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)	当事業年度 (2026年3月31日)
有価証券	98,720百万円	99,810百万円

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

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
保証金	2,532百万円	2,484百万円

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

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
融資未実行残高	1,073,737百万円	1,165,509百万円
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	806,618百万円	911,411百万円

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

- 7．有形固定資産の圧縮記帳額

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
圧縮記帳額	778百万円	771百万円

8. 元本補てん契約のある信託の元本金額は次の通りであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
金銭信託	714,696百万円	449,097百万円

(損益計算書関係)

１．その他の経常費用には、次のものを含んでおります。

	前事業年度 (自 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)
財形貯蓄商品の廃止に伴う費用	246百万円	1,327百万円
転貸にかかる不動産賃借料	507百万円	512百万円
周年企画関連費用	12百万円	312百万円

２．「関係会社株式等売却益」はMizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.の譲渡に伴い計上したものであります。

３．「関係会社株式等減資払戻差額」はMizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.の減資に伴う払戻金額と出資簿価との為替差額を計上したものであります。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

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

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年 3 月31日)	当事業年度 (2026年 3 月31日)
子会社株式	34,980	31,558
関連会社株式	2,750	2,750
合計	37,730	34,308

上記の株式には、出資金を含めております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	2,179百万円	1,943百万円
有価証券有税償却	3,661	1,863
有価証券(退職給付信託拠出分)	12,763	11,438
減価償却超過額及び減損損失	5,563	3,371
賞与引当金	2,539	3,093
その他	3,165	3,605
繰延税金資産小計	29,874	25,317
評価性引当額	3,191	2,092
繰延税金資産合計	26,682	23,224
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	22,882	28,018
前払年金費用	23,079	17,464
繰延ヘッジ損益	2,945	1,066
その他	485	504
繰延税金負債合計	49,392	47,054
繰延税金資産(負債)の純額	22,710百万円	23,829百万円

(表示方法の変更)

前事業年度において、繰延税金資産「その他」に含めていた「賞与引当金」は、重要性が増したことにより、当事業年度より独立掲記しております。また、独立掲記しておりました、繰延税金資産「その他有価証券評価差額金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組み替えを行っております。

この結果、前事業年度の繰延税金資産「その他」に表示していた5,690百万円、及び「その他有価証券評価差額金」に表示していた14百万円は、「賞与引当金」2,539百万円、「その他」3,165百万円として組み替えております。

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

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
評価性引当額の増減	4.7	1.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.0	4.8
その他	0.2	0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.1%	23.9%

(表示方法の変更)

前事業年度において、独立掲記掲記しておりました「交際費等永久に損金に算入されない項目」は重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法を反映させるため、前事業年度の注記の組み替えを行っております。

この結果、前事業年度「交際費等永久に損金に算入されない項目」に表示していた0.2%は、「その他」0.2%として組み替えております。

３．法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

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

（企業結合等関係）

（子会社株式の譲渡）

実施した会計処理の概要

譲渡損益の金額

11,761百万円

会計処理

当該譲渡株式の帳簿価額と売却価額との差額を「関係会社株式等売却益」として特別利益に計上しております。

上記以外は、連結財務諸表「注記事項（企業結合等関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

附属明細表

当事業年度(2025年4月1日から2026年3月31日まで)

有形固定資産等明細表

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	39,940	1,319	3,040 (141)	38,219	14,372	1,895	23,846
土地	60,737	-	1,271	59,465	-	-	59,465
建設仮勘定	1	20	3	17	-	-	17
その他の有形固定資産	9,697	1,934	3,386	8,244	5,047	440	3,196
有形固定資産計	110,376	3,274	7,702 (141)	105,947	19,420	2,336	86,527
無形固定資産							
ソフトウェア	-	-	-	38,829	31,035	2,334	7,793
のれん	-	-	-	433	336	43	97
その他の無形固定資産	-	-	-	3,158	-	-	3,158
無形固定資産計	-	-	-	42,421	31,372	2,378	11,049

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

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

3. 当期減少額欄における（ ）内は減損損失の計上額（内書き）であります。

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

引当金明細表

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	6,899	5,891	207	6,692	5,891
一般貸倒引当金	5,850	5,791	-	5,850	5,791
個別貸倒引当金	1,049	100	207	841	100
うち非居住者向け 債権分	143	85	-	143	85
特定海外債権引当勘定	-	-	-	-	-
賞与引当金	8,292	9,814	8,292	-	9,814
変動報酬引当金	239	255	239	-	255
睡眠預金払戻損失引当金	331	85	-	331	85
計	15,763	16,047	8,739	7,023	16,047

(注) 当期減少額(その他)は、すべて洗替による取崩額であります。

○ 未払法人税等

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
未払法人税等	18,635	41,712	29,779	8	30,559
未払法人税等	14,904	33,870	23,635	-	25,139
未払事業税	3,730	7,842	6,144	8	5,419

(2) 主な資産及び負債の内容

連結財務諸表を作成しているため記載を省略しております。

(3) その他

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2026年 6 月18日

みずほ信託銀行株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	中	桐	徹
--------------------	-------	---	---	---

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	藤	本	崇	裕
--------------------	-------	---	---	---	---

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	藤	波	竜	太
--------------------	-------	---	---	---	---

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているみずほ信託銀行株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、みずほ信託銀行株式会社及び連結子会社の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連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

2026年 6 月18日

みずほ信託銀行株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中 桐 徹指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 藤 本 崇 裕指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 藤 波 竜 太

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているみずほ信託銀行株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの第156期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、みずほ信託銀行株式会社の2026年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（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、連結財務諸表及び財務諸表以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

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

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

（４）【利害関係人との取引制限】

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

自己又はその利害関係人（株式の所有関係又は人的関係において密接な関係を有する者として政令で定めるものをいいます。後記において同じです。）と信託財産との間における取引（当該取引を行う旨及び当該取引の概要について定めがあり、又は当該取引に関する重要な事実を開示してあらかじめ書面若しくは電磁的方法による受益者の承認を得た場合（当該取引をすることができない旨の信託行為の定めがある場合を除きます。）であり、かつ、受益者の保護に支障を生ずることがない場合として内閣府令で定める場合を除く。後記及びにおいて同じです。）

の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引

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

通常取引の条件と比べて受益者に不利益を与える条件で、信託財産に属する財産につき自己の固有財産に属する債務に係る債権を被担保債権とする担保権を設定することその他第三者との間において信託財産のためにする行為であって受託者又は利害関係人と受益者との利益が相反することとなる取引（信託財産に係る受益者に対し、取引に関する重要な事実を開示し、書面又は電磁的方法による同意を得て行う場合を除きます。）

（５）【その他】

該当事項はありません。

2【委託者の状況】

（１）【会社の場合】

【会社の概況】

1 資本金の額等

（イ）資本金の額

2026年6月16日現在、資本金は75,929百万円です。また、発行可能株式総数は、300,000,000株であり、161,102,570株を発行済です（詳細については、下表のとおりです。）。

（ロ）株式の総数

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	300,000,000
計	300,000,000

（ハ）発行済株式

種類	事業年度末現在 発行数（株） (2026年3月31日)	2026年6月16日現在 発行数（株）	上場金融商品取引所名 または登録認可金融商 品取引業協会名	内容
普通株式	185,444,772	161,102,570	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数は100株であり ます。
計	185,444,772	161,102,570	-	-

2 委託者の機構

委託者では、監査役・監査役会制度を採用しております。会社の機関として取締役会、監査役会、会計監査人を設置しております。また、株主・投資家等からの信頼を確保していくために、社外取締役・社外監査役の選任によるコーポレート・ガバナンスの充実を図っております。取締役会や指名・報酬委員会等において、社外取締役から経営における意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を受けることにより、業務に精通した取締役が経営効率の維持向上を図ることができます。また、監査役会は内部監査や内部統制統括部門の役員等と連携を図ること、経営に対する監督機能を強化している他、監査部は代表取締役に対する報告とは別に取締役会への直接レポーティングラインを有することにより独立性を確保しております。

なお、委託者は2020年3月より、業務執行と管理監督の分離によるコーポレート・ガバナンス体制の一層の強化を目的に、取締役会の役員構成を見直すとともに執行役員制度を導入いたしました。これにより、より適切な管理監督機能の発揮及び効率的な業務執行体制の整備を図ります。

（イ）取締役会

取締役会は、取締役12名（うち独立社外取締役4名）（ ）で構成されており、経営に関する重要事項についての業務執行を決定するとともに、取締役の職務の執行を監督しております。取締役会における各議案についての審議、業務執行の状況等の監督を行い、社外取締役を含め、活発な意見交換がなされており、意思決定及び監督の実効性は確保されております。社外取締役は、委託者経営に対して客観的・中立的立場から有益な助言や指導を行っております。

当事業年度は取締役会を20回開催いたしました。なお、経営環境の変化に対応した機動的な経営体制を構築するとともに、経営に対する株主の信任を得るため、取締役の任期は1年としております。

（ロ）監査役会

監査役会は、監査役3名（うち独立社外監査役2名）（ ）で構成されており、監査方針、その他の監査役の職務の執行に関する事項の決定及び監査報告の作成等を行っております。監査役は、経営の適法性、コンプライアンスに関して幅広く意見交換、審議、検証し、適宜経営に対して助言や提言を行っております。また、監査役は、取締役会、経営会議等の重要な会議に出席するだけでなく、リスクマネジメント、コンプライアンス全般に関する監査及び助言を行うことにより、各取締役の職務執行について、厳正な監視を実施している他、監査部が実施した委託者や委託者グループ会社の監査結果につき適時に報告を受ける等の連携も図っております。

当事業年度は監査役会を13回開催いたしました。なお、監査役の任期は4年としております。

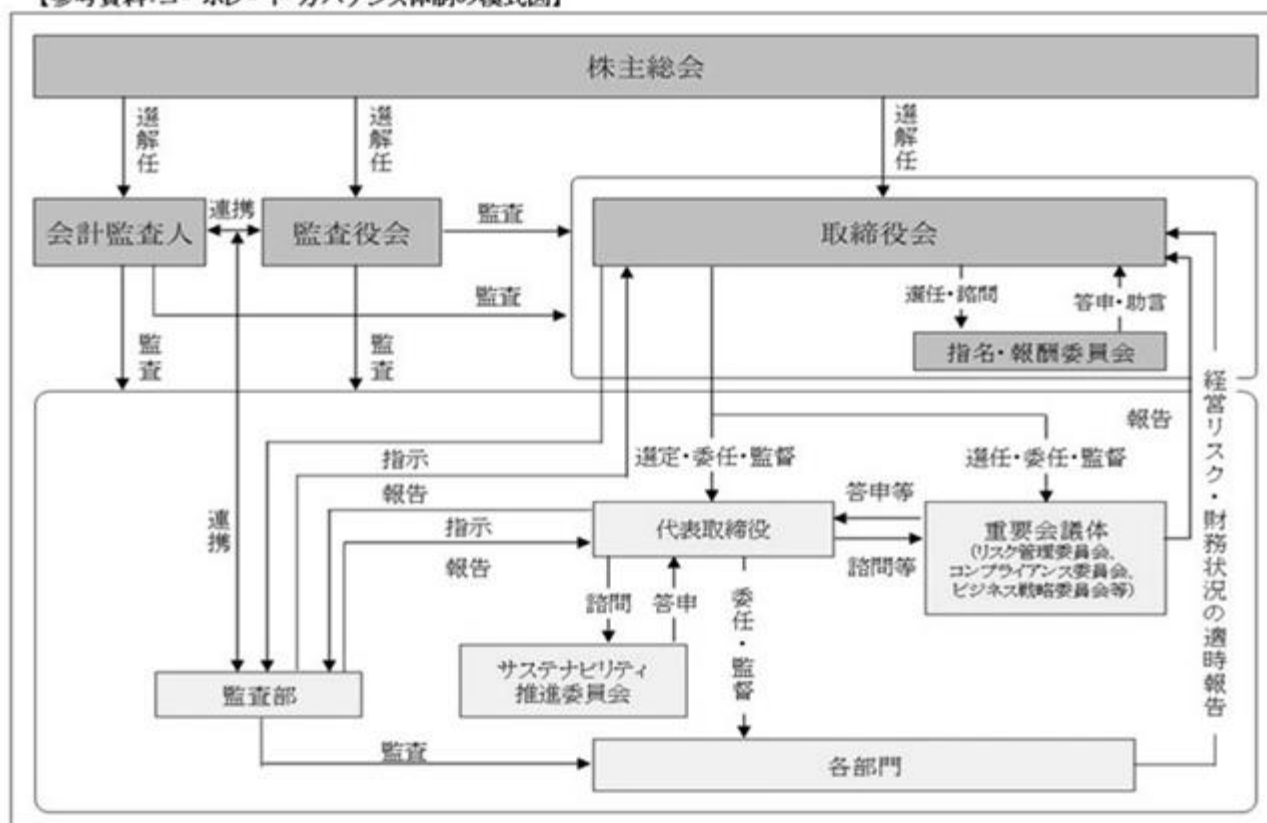
(八) 指名・報酬委員会

指名・報酬委員会は、取締役会の諮問機関として、取締役会の決議によって選任された取締役で構成され、代表取締役会長CEOを委員長とし、5名の委員（うち独立社外取締役が過半数）（ ）で構成されております。同委員会は、年1回以上開催され、取締役の選任及び解任に関する株主総会議案、取締役が受ける報酬等の方針の策定及び取締役が受ける個人別の報酬等の基準の策定、その他取締役会が指名・報酬委員会に諮問した事項、前各号を審議するために必要な基本方針等の制定、変更、廃止、その他、指名・報酬委員会が必要と認めた事項を審議し、その結果を取締役に答申しております。

（ ）2026年6月16日現在であります。

(二) 企業統治体制

【参考資料:コーポレート・ガバナンス体制の模式図】



【事業の内容及び営業の状況】

1 事業の内容

委託者グループは、ペイメント、リース、ファイナンス、不動産関連、グローバル、エンタテインメント等を主な事業の内容として、各社が各々の顧客と直結した事業活動を展開しております。

委託者グループの事業の報告セグメントとその概要及び委託者グループ各社との主な関連は次のとおりであります。

ペイメント事業…………… クレジットカード事業及びサービサー（債権回収）事業等を行っております。

<主な関係会社>

(株)セゾンファンデックス、セゾン債権回収(株)、セゾン投信(株)、
(株)セゾンパーソナルプラス、(株)セゾンパートナーズ、出光クレジット(株)、
(株)セゾンテクノロジー、りそなカード(株)、(株)セブンCSカードサービス、
高島屋フィナンシャル・パートナーズ(株)、大和ハウスフィナンシャル(株)

リース事業…………… リース事業を行っております。

ファイナンス事業…………… 信用保証事業及びファイナンス関連事業を行っております。

<主な関係会社>

(株)セゾンファンデックス、スルガ銀行(株)

不動産関連事業…………… 不動産事業、不動産賃貸事業及びサービサー（債権回収）事業等を行っております。

<主な関係会社>

(株)セゾンファンデックス、(株)ファンデックス債権回収、(株)セゾンリアルティ、
(株)コンチェルト、(同)エル・ブルー

グローバル事業…………… レンディング事業及びインベストメント事業を行っております。

< 主な関係会社 > Saison International Pte. Ltd.、Kisetsu Saison Finance (India) Pvt. Ltd.、
Credit Saison Brazil Participações Ltda.、
Credit Saison Mexico S.A. de C.V.、SOFOM, E.N.R.、
Saison Capital Pte. Ltd.、Saison Investment Management Pte. Ltd.、
PT Credit Saison Indonesia Finance、Saison Crypto Pte. Ltd.、
Saison Omni Singapore Pte. Ltd.、Saison Omni India Pvt. Ltd.、
HD SAISON Finance Co., Ltd.

エンタテインメント事業・・・ アミューズメント事業等を行っております。

< 主な関係会社 > (株)コンチェルト、(株)イープラス

２ 主要な経営指標等の推移

（イ）連結経営指標等

回次	第72期	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月	2022年３月	2023年３月	2024年３月	2025年３月	2026年3月
純収益（百万円）	299,017	322,638	361,604	422,818	472,770
事業利益（百万円）	52,336	60,977	71,941	93,621	101,999
税引前利益（百万円）	49,936	61,044	97,952	92,786	89,980
親会社の所有者に 帰属する当期利益（百万円）	35,375	43,599	72,987	66,397	61,728
親会社の所有者に 帰属する当期包括利益（百万円）	38,426	46,041	93,969	65,736	95,292
親会社の所有者に帰属する持分（百万円）	562,387	598,301	705,053	705,678	760,634
総資産額（百万円）	3,610,778	3,896,105	4,335,852	4,671,143	4,952,181
１株当たり親会社所有者帰属持分（円）	3,598.22	3,827.22	4,323.36	4,740.04	5,296.01
基本的１株当たり当期利益（円）	226.35	278.92	453.08	423.02	425.13
希薄化後１株当たり当期利益（円）	226.13	278.75	452.69	422.19	424.61
親会社所有者帰属持分比率（％）	15.58	15.36	16.26	15.11	15.36
親会社所有者帰属持分当期利益率（％）	6.47	7.51	11.20	9.41	8.42
株価収益率（倍）	5.76	6.02	7.01	8.34	9.44
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	70,441	130,092	213,404	249,174	135,671
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	51,619	43,828	85,754	15,252	26,925
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	129,260	224,536	246,699	297,251	139,061
現金及び現金同等物の期末残高（百万円）	108,970	159,671	108,745	139,399	112,317
従業員数（名）	5,562 (3,575)	5,840 (3,669)	6,138 (3,687)	6,450 (3,402)	6,346 (3,405)

（注）１ 従業員数欄の（外書）は、臨時従業員及び派遣社員の年間平均雇用人員であります。

２ 国際財務報告基準に基づいて連結財務諸表を作成しております。

（口）委託者の経営指標等

回次		第72期	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月		2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月	2026年 3 月
取扱高	（百万円）	8,936,380	9,666,571	10,311,531	10,888,205	11,448,027
営業収益	（百万円）	252,416	266,103	283,868	310,066	343,857
経常利益	（百万円）	30,421	43,424	46,158	54,783	62,061
当期純利益	（百万円）	21,909	34,220	35,924	52,617	54,811
資本金	（百万円）	75,929	75,929	75,929	75,929	75,929
発行済株式総数	（株）	185,444,772	185,444,772	185,444,772	185,444,772	185,444,772
純資産	（百万円）	456,739	483,683	532,483	507,540	528,611
総資産	（百万円）	3,444,915	3,665,162	3,933,236	4,111,773	4,223,468
1株当たり純資産	（円）	2,920.81	3,092.48	3,233.93	3,371.83	3,645.79
1株当たり配当額	（円）	55.00	70.00	105.00	120.00	130.00
（内 1株当たり中間配当額）		（-）	（-）	（-）	（-）	（-）
1株当たり当期純利益	（円）	140.12	218.81	221.60	331.84	373.80
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	（円）	-	-	-	-	-
自己資本比率	（％）	13.26	13.20	13.54	12.34	12.52
自己資本利益率	（％）	4.88	7.28	7.07	10.12	10.58
株価収益率	（倍）	9.30	7.68	14.33	10.63	10.73
配当性向	（％）	39.25	31.99	47.38	36.16	34.78
従業員数	（名）	4,084	3,966	3,783	3,624	3,446
		(1,581)	(1,599)	(1,641)	(1,354)	(1,338)
株主総利回り	（％）	102.3	135.9	256.5	291.9	338.3
（比較指標：配当込TOPIX）	（％）	(102.0)	(107.9)	(152.5)	(150.2)	(202.2)
最高株価	（円）	1,531	1,929	3,303	4,025	4,940
最低株価	（円）	1,097	1,238	1,697	2,563	2,781

（注）1 従業員数欄の（外書）は、臨時従業員及び派遣社員の年間平均雇用人員であります。

2 「潜在株式調整後 1株当たり当期純利益」は、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3 最高株価及び最低株価は、2022年 4 月 4 日より東京証券取引所（プライム市場）におけるものであり、それ以前は東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。

【経理の状況】

委託者の経理の状況については、以下に掲げる書類の経理の状況をご参照ください。

（ア） 委託者が提出した書類

（a） 有価証券報告書およびその添付書類

事業年度 第76期（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

2026年6月16日 関東財務局長に提出

（イ） 上記書類を縦覧に供している場所

株式会社東京証券取引所

【利害関係人との取引制限】

該当事項はありません。

【その他】

該当事項はありません。

（２）【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

（３）【個人の場合】

該当事項はありません。

３【その他関係法人の概況】

A アセット・マネージャー

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
資本金の額	100百万円
事業の内容	投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業
免許等	投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業(関東財務局長(金商)第363号) 取引一任代理等認可(国土交通大臣第52号) 宅地建物取引業免許(東京都知事(4)第85736号) 不動産特定共同事業許可(金融庁長官・国土交通大臣 第70号)

（２）【関係業務の概要】

委託者から委託を受けて、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等の受託者に対する指図に関する業務を行っています。

アセット・マネージャーは、トーセイ株式会社の100%子会社として、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業及び投資運用業に基づく事業を行っています。

具体的な業務内容としては、トーセイ・リート投資法人のアセット・マネジメント業務を受託するほか、不動産ファンドのアセット・マネジメント業務として信託受益権の売買、売買仲介、収益不動産の管理運用等のサービスを提供しています。また、事業法人が保有する企業不動産に関するコンサルティング業務や、不動産仲介等を行っています。

（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 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 金山 藍子	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及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

(4) 役員の兼職関係

該当事項はありません。

(5) その他

該当事項はありません。

第4【参考情報】

当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。

2026年3月12日 半期報告書（第1期中 自 2025年6月13日 至 2025年12月12日）

独立監査人の監査報告書

2026年8月27日

株式会社クレディセゾン
取締役会 御中

センクス監査法人

東京都港区

指定社員

業務執行社員

公認会計士

平 山 友 暁

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」に掲げられているセゾンのスマート不動産投資 - 神楽坂・早稲田・西早稲田・巣鴨・大森・大森町 - （譲渡制限付）（以下、「受益証券発行信託」という。）の2025年6月13日から2026年5月31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5月31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、株式会社クレディセゾン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

株式会社クレディセゾン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発行者（委託者）が別途保管しております。

（注2）XBRLデータは監査の対象に含まれておりません。