【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10月30日**
【計算期間】	**第5期（自　2026年1月31日　至　2026年7月31日）**
【発行者（受託者）名称】	**三井住友信託銀行株式会社**
【代表者の役職氏名】	**取締役社長　米山　学朋**
【本店の所在の場所】	**東京都千代田区丸の内一丁目4番1号**
【事務連絡者氏名】	**三井住友信託銀行株式会社　　資産金融部** **契約管理チーム長　　福島　宏**
【連絡場所】	**東京都千代田区丸の内一丁目4番1号**
【電話番号】	**03(3286)1111（大代表）**
【発行者（委託者）氏名又は名称】	**該当事項はありません。**
【代表者の役職氏名】	**該当事項はありません。**
【住所又は本店の所在の場所】	**該当事項はありません。**
【事務連絡者氏名】	**該当事項はありません。**
【電話番号】	**該当事項はありません。**
【縦覧に供する場所】	**該当事項はありません。**

第１【信託財産の状況】

１【概況】

（１）【信託財産に係る法制度の概要】

エスティイレブン合同会社（以下「委託者」といいます。）(注）、本信託契約（以下に定義します。）の信託受託者としての三井住友信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）及び弁護士　古賀政治（以下「受益者代理人」といいます。）間の2024年2月1日（以下「本信託契約締結日」といいます。）付不動産管理処分信託受益権（那須ガーデンアウトレット）受益証券発行信託契約書（受益権譲渡制限付）（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。）の当初の信託財産は、不動産管理処分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、2024年2月19日（以下「信託設定日」といいます。）に、本件不動産受益権を委託者から取得しました。本件不動産受益権については、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の受託者による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されています。

受託者は、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）、信託業法（平成16年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「信託業法」といいます。）等の各種関連法令に基づき、善管注意義務、忠実義務、分別管理義務等をはじめとする法令上の義務に従い、信託財産の引受け（受託）を行っています。受託者は、受益権の保有者（受益者）に対して、信託財産に属する財産のみをもってその履行責任を負います。

また、本信託の一般受益権（以下「本受益権」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号ハに基づき、本受益権の発行時においては、委託者及び受託者が本受益権の共同の発行者でした。

（注）委託者は、2024年5月31日付で解散し、2024年10月15日付で清算手続が結了しており、本書の日付現在存在しません。以下同じです。

（２）【信託財産の基本的性格】

信託財産は、本書の日付現在、主として不動産管理処分信託の受益権及び金銭であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されました。

資産の種類	内容	価格（注1）	比率（注2）
不動産管理処分信託の受益権	本件不動産受益権	20,800百万円（注3）	100.0%
合計		20,800百万円	100.0%

（注1）　百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）　価格合計に対する当該資産の価格の占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）　本件不動産受益権の価格については、委託者が本件不動産受益権の取得に当たって2024年1月17日付で締結された信託受益権売買契約書に記載されている信託受益権の売買代金に基づき作成された委託者の貸借対照表に記載された金額を記載しています。

（３）【信託財産の沿革】

本信託は、信託設定日に、本受益者（本信託の一般受益権を有する者をいいます。以下同じです。）及び精算受益者（後記「（４）　信託財産の管理体制等　① 信託財産の関係法人　（ホ）精算受益者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社」に定義します。以下同じです。）のために、信託財産である本件不動産受益権及び金銭を管理及び処分することを目的に設定されました。

（４）【信託財産の管理体制等】

①【信託財産の関係法人】

（イ）委託者：エスティイレブン合同会社

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

委託者は、本受益権、精算受益権及びローン受益権（本信託の精算受益権及びローン受益権の詳細については、後記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 ④ その他」をご参照ください。）の当初受益者でしたが、本受益権及び精算受益権の譲渡に伴い、信託設定日付で、本信託契約に規定される当初受益者の受託者に対する指図権は、全て受益者代理人及び精算受益者に承継されました。また、ローン受益権については、貸付実行日（後記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 ① 信託の基本的仕組み （ロ） 本信託のスキームの概要 ｆ 金銭消費貸借契約」に定義します。）において、その元本全額の償還を完了しています。

本信託においては、委託者が解散により消滅した後も本信託の運営に支障を生じないこととするための仕組みとして、委託者は本信託契約に係る信託財産（以下「本信託財産」といいます。）の管理又は処分に関する指図権を有しておらず、また、本信託契約に規定される当初受益者の受託者に対する指図権は本受益権及び精算受益権の譲渡後は受益者代理人及び精算受益者が有しています。

なお、委託者は、2024年5月31日付で解散し、2024年10月15日付で清算手続が結了しており、本書の日付現在存在しません。

（ロ）受託者：三井住友信託銀行株式会社

信託財産の管理及び処分並びに本受益者及び精算受益者の管理を行い、本信託契約及び事務取扱要領に基づき、受益権原簿の作成及び管理を行っています。また、本受益権の発行者です。

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をアセット・マネージャー（下記「（ニ） アセット・マネージャー：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社」に定義します。以下同じです。）及び取扱会社（下記「（ヘ） 取扱会社：野村證券株式会社」に定義します。）へ委託しています。また、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務のほか、信託業務の一部を第三者に委託することができます。

また、アセット・マネージャーとの間で、信託設定日に商標使用許諾契約を締結し、本件不動産受益権の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）の名称のロゴに関する商標の無償の使用許諾を受けています。

（ハ）受益者代理人：弁護士 古賀 政治

受益者代理人は、全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権（本信託に定める信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）、元本一部払戻受領権（本信託の元本額の一部減少としての分配を受ける権利をいいます。以下同じです。）及び償還金受領権（本信託に定める償還金を受領する権利をいいます。以下同じです。）を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています。

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

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

受託者との間で、本信託契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約（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。

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

また、受託者との間で、信託設定日に商標使用許諾契約を締結しています。

（ホ）精算受益者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

精算受益者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「精算受益者」といいます。）は、本信託の精算受益権を保有する受益者として、権利の行使及び義務の履行を行っています。精算受益者の有する権利及び義務その他の本信託の精算受益権の詳細は、後記「３ 信託の仕組み （１） 信託の概要 ④ その他 （イ） 精算受益権」をご参照ください。

（ヘ）取扱会社：野村證券株式会社

本受益権の募集の取扱いを行った野村證券株式会社（本受益権の募集の取扱いを行った主体としての野村證券株式会社を指して、以下「取扱会社」といいます。）は、委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーとの間で本信託契約締結日付で一般受益権募集の取扱契約を締結し、本受益権の募集の取扱いを行いました。一般受益権募集の取扱契約においては、本受益権の募集の取扱い方法、本受益権の募集に関して金融商品取引法第17条その他の事由に基づき募集取扱関係者（取扱会社若しくはその関係会社又はそれらの役員、執行役員、従業員若しくは代理人をいいます。）に対して訴訟が提起され、又は賠償の請求が行われた場合に発行者が損害等を補償する義務等が定められています。

（ト）取扱金融商品取引業者：野村證券株式会社

取扱金融商品取引業者としての野村證券株式会社（以下「取扱金融商品取引業者」といいます。）は、本受益者と本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といいます。）及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行っています。また、受託者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約（代理受領・配当事務等）（以下「業務委託契約（代理受領・配当事務等）」といいます。）を締結し、本受益権に係る配当・元本償還に関する事務を行っています。

（チ）レンダー：三井住友信託銀行株式会社

レンダーとしての三井住友信託銀行株式会社（以下「レンダー」といいます。）は、本信託に対する貸付人として、受託者に対し、ローン受益権の償還等のための資金の融資を行いました。

（リ）不動産信託受託者：三井住友信託銀行株式会社

不動産信託受託者としての三井住友信託銀行株式会社（以下「不動産信託受託者」といいます。）は、本信託財産である本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託（以下「本件不動産信託」といいます。）の受託者として、不動産管理処分信託の信託財産たる不動産等（投資対象不動産等）の管理及び処分を行っています。

（ヌ）ibet for Finノード管理者：株式会社BOOSTRY

株式会社BOOSTRY（以下「BOOSTRY」といいます。）は、本受益権の募集、取得及び譲渡を管理するプラットフォームである「ibet for Fin」の基本システム等の開発者であり、「ibet for Fin」における取引の整合性を検証し、本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションの承認を行うためのノード（後記「3 信託の仕組み （1） 信託の概要 ① 信託の基本的仕組み （イ）本信託のスキーム」に定義します。）（承認ノード）を管理しています。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】

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

受託者は、アセット・マネージャーとの間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結しており、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、処分及び管理等に関する業務を委託しています。

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

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

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

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

③【信託財産の管理体制】

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　② 受託者の機構」をご参照ください。

a 信託財産管理に係る重要事項、適正な管理体制の整備・確立

経営会議等で制定済の「信託財産管理に係る管理規則」「信託財産運用に係る管理規則」等に従い、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・確立を行います。

b 信託財産の管理

資産金融部は、本信託契約、「信託引受に係る管理規則」「信託引受審査に係る規則」「信託財産管理に係る管理規則」「信託財産運用に係る管理規則」その他の規程類に基づき本信託財産を管理します。

また、資産金融部は、「信託財産管理に係る管理規則」「信託財産運用に係る管理規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、ＦＤ・コンプライアンス統括部、資産運用企画部その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「資産運用企画部等」といいます。）へ報告します。資産金融部は、資産運用企画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。

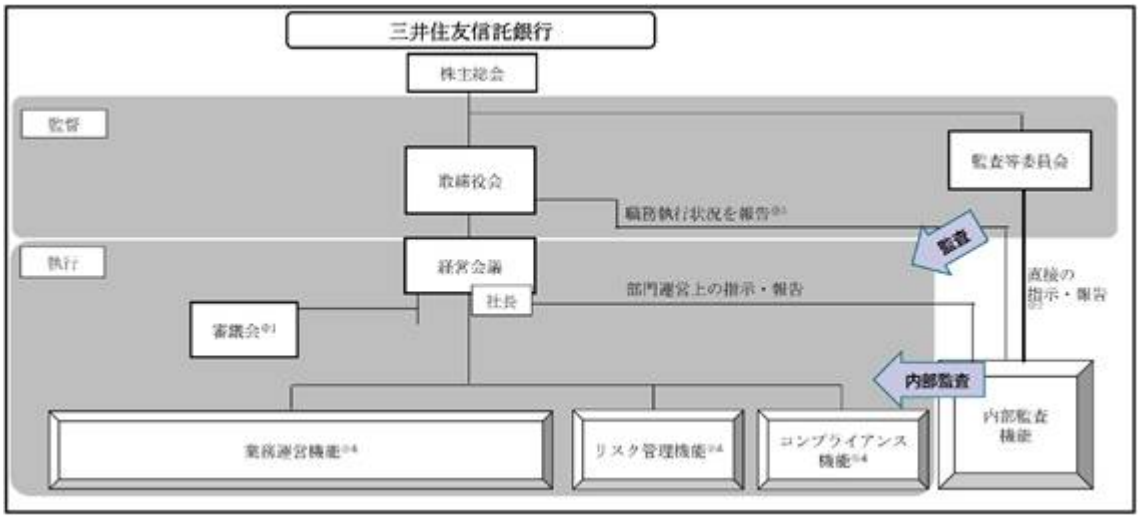
c リスクモニタリング

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

d リスク管理態勢

本部にリスク管理に関する統括部署を置き、リスクカテゴリー毎にリスク管理部署を置いています。受託者のリスク管理に係る組織体制は、以下のとおりです。経営会議及び各委員会では、各リスクの状況をモニタリングするとともに、リスク管理・運営に関する重要事項を審議します。各リスクに係る管理・運営方針は、経営会議及び各委員会での審議を踏まえ、取締役会が決定します。

※1 投融資審議会、財務審議会、受託財産運用・管理審議会、IT審議会
※2 内部統制システムを活用した監査等委員会監査に関連する直接の指示・報告
※3 内部監査部統括役員（執行役員）の職務執行状況を報告
※4 商品審査協議会、コーポレートコミュニケーション協議会、人的資本協議会、リスク管理協議会、FD・コンプライアンス協議会等を協議機関として設置



2【信託財産を構成する資産の概要】

（1）【信託財産を構成する資産に係る法制度の概要】

① 信託受益権に係る法制度の概要

信託財産を構成する本件不動産受益権は信託法に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

（イ）受益者の有する権利の概要

本件不動産受益権は、不動産信託受託者が本件不動産受益権を保有する受益者のためにその信託財産として主として不動産を所有し、管理及び処分するものであり、その経済的利益と損失は最終的に本件不動産受益権を保有する受益者に全て帰属することになります。したがって、本件不動産受益権を保有する受益者である受託者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を直接保有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「② 不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

（ロ）信託財産の独立性

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

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

（ハ）本件不動産受益権の譲渡性

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

（ニ）本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

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

② 不動産に係る法制度の概要

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

（イ）不動産の利用等に関する法制度の概要

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

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

（ロ）不動産の賃貸借に関する法制度の概要

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

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

（ハ）不動産の売却に関する法制度の概要

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

（２）【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として不動産管理処分信託の受益権及び金銭の管理及び処分を目的に設定されました。2026年7月31日（以下「当期末」といいます。）現在における本件不動産受益権及び金銭の内容は、以下のとおりです。

①　本件不動産受益権

受託者：三井住友信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の不動産

不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおりです。

（当期末現在）

投資対象不動産

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">那須ガーデンアウトレット</td><td colspan="2">アセットタイプ</td><td>商業施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">投資対象不動産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">不動産管理処分信託設定年月日</td><td>2015年10月30日</td><td colspan="2">投資対象不動産に対する権利の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td rowspan="2">22,600百万円
（2026年7月31日）</td><td rowspan="2">不動産管理処分信託契約の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2034年2月28日</td></tr>
<tr><td colspan="2">アクセス</td><td colspan="4">JR東北新幹線「那須塩原」駅　シャトルバス約8分
（那須塩原駅までは東京駅から約70分）</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">栃木県那須塩原市塩野崎184番7号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>栃木県那須塩原市塩野崎字板室道東184番7、8、13、14、18、鹿野崎字戸屋105番5、7、109番23、112番75、塩野崎字戸屋前31番6、8</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2008年6月30日</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td>構造</td><td>鉄骨造陸屋根平屋建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>用途</td><td>事務所・店舗</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td>延床面積（登記簿）</td><td>31,587.67㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>195,494.90㎡</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>店舗数</td><td>135店</td></tr>
<tr><td colspan="3">地震PML（地震PML値調査業者）</td><td colspan="3">4.6%(東京海上ディーアール株式会社)</td></tr>
</table>

建物状況評価概要			
調査業者	東京海上ディーアール株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費	1,500千円
調査年月	2023年12月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費	843,247千円

関係者			
PM会社	双日商業開発株式会社	マスターリース会社	双日商業開発株式会社
		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項 ・　該当事項はありません。			

賃貸借の概要（注1）			
総賃貸可能面積	29,355.79㎡	稼働率	2024年7月末日　98.1% 2025年1月末日　97.2% 2025年7月末日　95.4% 2026年1月末日　95.6% 2026年7月末日　95.6%
賃貸面積	28,074.54㎡	月額賃料及び共益費	非開示
敷金・保証金	非開示	賃料改定の可否	非開示
主要テナントの名称	双日商業開発株式会社	業種	不動産業
賃貸借期間	3年	中途解約	原則不可
賃貸借形態	普通借家契約	期間満了時の更新	自動更新（1年）（注2）

（注1）　主要テナント（当期末現在で、当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。以下同じです。）から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。
（注2）　契約当事者の判断その他の理由により更新されないこともあります。

主要テナントとの賃貸借の概要（注1）			
賃貸面積 （マスターリース）	29,355.79㎡	業種	不動産業
主要テナントの名称	双日商業開発株式会社	敷金・保証金	非開示
年間賃料及び共益費	非開示	賃貸借期間	3年
賃料改定の可否	非開示	賃貸借形態	普通借家契約
中途解約	原則不可	期間満了時の更新	自動更新（1年）（注2）

（注1）　主要テナントから開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。
（注2）　契約当事者の判断その他の理由により更新されないこともあります。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	22,600百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年7月31日

（金額：百万円）

項目			内容	概要等
収益価格			22,600	
	直接還元法による価格		22,800	
		運営収益	非開示（注）	
		潜在総収益（a）～（d）計		
		（a）共益費込貸室賃料収入		
		（b）水道光熱費収入		
		（c）駐車場収入		
		（d）その他収入		
		空室等損失等		
		運営費用		
		維持管理費		
		水道光熱費		
		修繕費		
		PMフィー		
		テナント募集費用等		
		公租公課		
		損害保険料		
		その他費用		
		運営純収益		
		一時金の運用益		
		資本的支出		
		純収益		
		還元利回り	4.6%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF法による価格		22,300	
		割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
		最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格			9,110	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし

（注）賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に本受益者の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

（イ）「アクセス」について

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

（ロ）「所在地（住居表示）」について

「所在地（住居表示）」は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。

（ハ）「土地」について

- **「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。**
- **「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。**
- **「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。**
- **「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。**
- **「所有形態」は、投資対象不動産（土地）に関して不動産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記載しています。**
- **「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（登記簿）」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めた床面積の合計を記載しています。**
- **「所有形態」は、投資対象不動産（建物）に関して不動産信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。**
- **「店舗数」は、投資対象不動産（建物）に係る店舗の数を記載しています。**

（ホ）「地震PML（地震PML値調査業者）」について

「地震PML（地震PML値調査業者）」は、アセット・マネージャーからの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）及び東京海上ディーアール株式会社が作成した2023年12月付地震PML簡易評価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、アセット・マネージャー又は受託者からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月」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。**
- **「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の内容に従った分類を記載しています。「マスターリース種別」に記載の「パス・スルー型」とは、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いいます。なお、エンドテナントがマスターリース会社に支払う賃料の金額にかかわらず、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合には、「賃料固定型」と記載されます。**

（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。**
- **「稼働率」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。**
- **「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。以下同じです。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で当期末現在において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。**
- **「月額賃料及び共益費」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社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の定めに従い算出された月間賃料及び共益費の合計額を記載しています。なお、具体的な金額は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。**
- **「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がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社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額を記載しています。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。なお、具体的な金額は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。**
- **「賃料改定の可否」は、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。**
- **「賃貸借期間」、「賃貸借形態」、「中途解約」及び「期間満了時の更新」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（主要テナントとの賃貸借契約）の内容を記載しています。**

（ヌ）「主要テナントとの賃貸借の概要」について

- **「主要テナントとの賃貸借の概要」は、不動産信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、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のうち、主要テナントとの契約に関する事項を記載しています。**
- **「年間賃料及び共益費」は、普通借家契約に基づく変動賃料ですが、その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。**
- **「賃料改定の可否」及び「敷金・保証金」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。**
- **「賃貸面積（マスターリース）」、「中途解約」、「賃貸借期間」、「賃貸借形態」及び「期間満了時の更新」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（主要テナントとの賃貸借契約）の内容を記載しています。**

（ル）「不動産鑑定評価書の概要」について

「不動産鑑定評価書の概要」は、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、一般財団法人日本不動産研究所に本件不動産受益権の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と受託者及びアセット・マネージャーとの間には、特別の利害関係はありません。

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

② 金銭（当期末現在）

資産の種類	金銭
金額	862,286千円

（3）【信託財産を構成する資産の回収方法】

該当事項はありません。

3【信託の仕組み】

（1）【信託の概要】

①【信託の基本的仕組み】

（イ）本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた本信託契約が締結され、受託者は、本信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件不動産受益権及び本信託契約に基づいて受託者が受領する金銭を管理及び処分しています。詳細については、前記「1 概況 （4） 信託財産の管理体制等 ① 信託財産の関係法人 （ロ） 受託者：三井住友信託銀行株式会社」をご参照ください。また、本信託の償還については、後記「④ その他 （ホ） 最終信託配当及び償還」をご参照ください。

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

本受益権の募集、取得及び譲渡は、BOOSTRYが開発を主導するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォーム（以下「デジタル証券基盤技術」といいます。）でibet for Finコンソーシアムによって運営されている「ibet for Fin」にて管理し、本受益権に係る財産的価値の記録及び移転が「ibet for Fin」への記録によって行われます。「ibet for Fin」の構成技術としては、「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤技術を採用し、具体的なデジタル証券基盤技術としてGoQuorumを採用しています。各技術の選定理由は以下のとおりです。

a 「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術の内容及び選定理由

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

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

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

(a) ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

(b) トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

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

(c) トランザクション作成者の特定が可能

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

b デジタル証券基盤技術GoQuorumの内容及び選定理由

GoQuorumは、2016年にJPMorgan Chase & Co.によってEthereumをベースとして金融分野におけるエンタープライズ用途で開発されたブロックチェーンプロトコル（ブロックチェーン上での通信やデータ管理などの基本的なルールや手順を示すものをいいます。）です。その後、2020年に米国のブロックチェーン企業ConsenSys Inc.によって買収されました。GoQuorumの有する以下の特徴から、「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術の中でもより望ましい基盤として受託者は評価しています。

(a) 高い障害耐性とファイナリティ

「ibet for Fin」ではGoQuorumが対応するコンセンサス・アルゴリズム（ブロックチェーンネットワークにおける合意形成の方法をいいます。以下同じです。）のうち、ビザンチン耐性（一部のブロックチェーンノードがシステム障害等で停止したとしても、ネットワーク全体としては正常稼働の継続が可能な高い障害耐性をいいます。以下同じです。）を有する「Quorum BFT」を採用し、「Quorum BFT」は、ブロックチェーンネットワークを地理的に複数分散されたノードで運営することで、ビザンチン耐性を実現可能です。また、ブロックチェーン上での取引データはファイナリティ（決済完了性）を有しており、後から取引が覆るリスクやブロックの改ざんに対する耐性も高いものとなります。詳細については、後記「５ 投資リスク （２） 投資リスクに対する管理体制 ① 受託者及び取扱金融商品取引業者のリスク管理体制」をご参照ください。

(b) Ethereumとの互換性

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

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

本受益権の取得及び譲渡は、「ibet for Fin」を利用して行います。「ibet for Fin」は、BOOSTRY、野村證券株式会社及び受託者が会員となっているibet for Finコンソーシアムによって運営され、各社は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。かかるノードを通じ、野村證券株式会社及び受託者は「ibet for Fin」において、BOOSTRYが提供するソフトウェアを利用して本受益権の移転等に係るトランザクションの作成及び送信等を行い、BOOSTRYは当該トランザクションの承認等を行います。

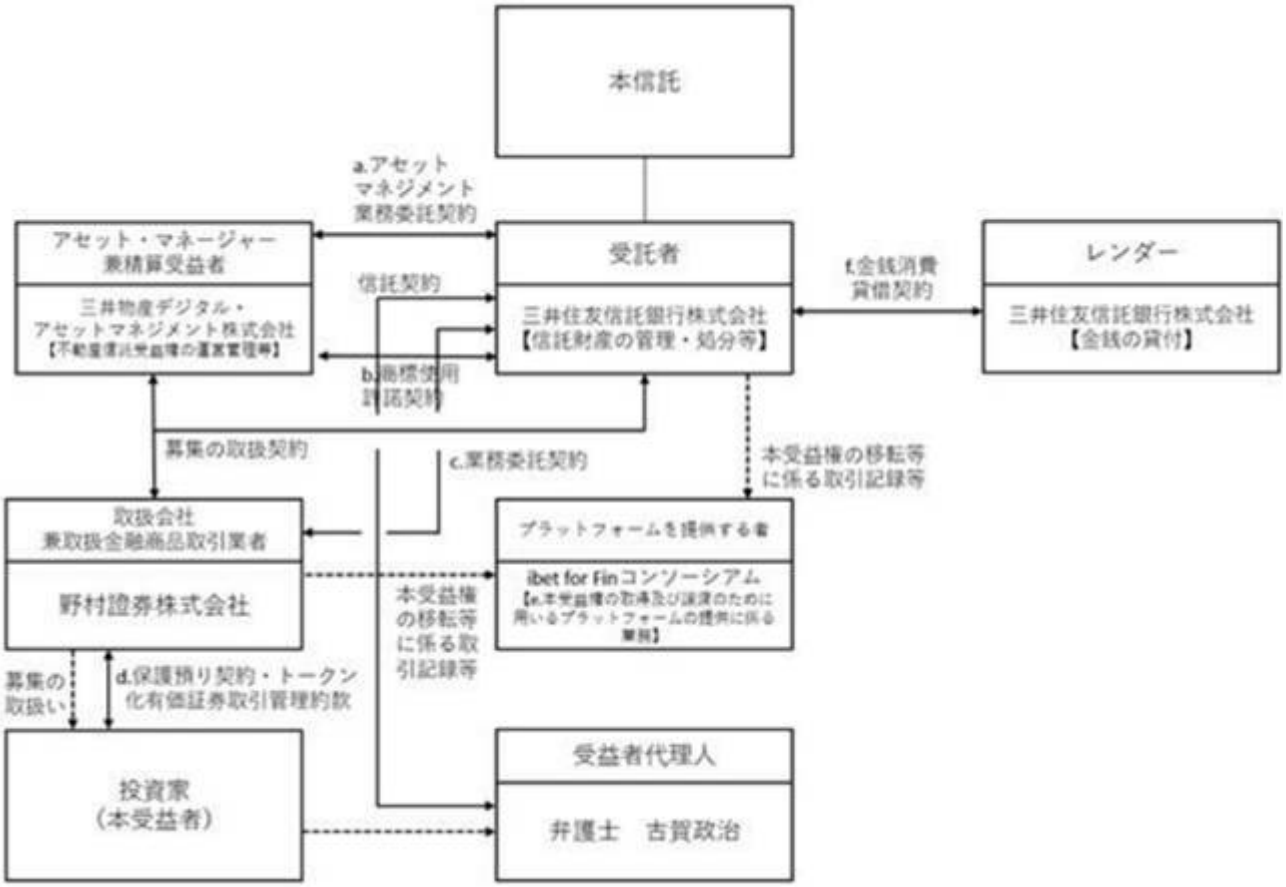
投資家は、直接「ibet for Fin」にアクセスすることはなく、投資家の「ibet for Fin」におけるアカウント・秘密鍵はBOOSTRYが提供するソフトウェア（E-Wallet）を利用して野村證券株式会社が管理し、野村證券株式会社を経由して取引データが記録・更新されます。

・プラットフォーム「ibet for Fin」の内容及び選定理由

セキュリティ・トークンの取引を支える仕組みとして、投資家の権利が保全され、譲渡に際しても安定的に権利を移転でき、かつそれらの処理を効率的に実現できるプラットフォームを選択することが重要です。受託者は、以下のとおり、セキュリティ・トークンの適切な取扱いが可能であるという特徴から「ibet for Fin」は本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォームとして適切であると評価しています。

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

＜本信託のスキーム図＞


本信託
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
兼精算受益者
三井物産デジタル・
アセットマネジメント株式会社
【不動産信託受益権の運営管理等】
信託契約
受託者
三井住友信託銀行株式会社
【信託財産の管理・処分等】
f.金銭消費
貸借契約
レンダー
三井住友信託銀行株式会社
【金銭の貸付】
b.商標使用
許諾契約
募集の取扱契約
c.業務委託契約
本受益権の移転等
に係る取引記録等
取扱会社
兼取扱金融商品取引業者
野村證券株式会社
プラットフォームを提供する者
ibet for Finコンソーシアム
【e.本受益権の取得及び譲渡のために
用いるプラットフォームの提供に係る
業務】
本受益権
の移転等
に係る取
引記録等
募集の
取扱い
d.保護預り契約・トークン
化有価証券取引管理約款
投資家
（本受益者）
受益者代理人
弁護士　古賀政治

（ロ）本信託のスキームの概要

a アセット・マネジメント業務委託契約

アセット・マネージャーは、受託者との間で、本信託契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を行っています。

b 商標使用許諾契約

受託者とアセット・マネージャーの間で、信託設定日に投資対象不動産の名称のロゴに関する商標に係る商標使用許諾契約を締結しました。

c 業務委託契約（代理受領・配当事務等）

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

取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当及び元本の償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行っています。加えて、上記のほかに、受託者及び取扱金融商品取引業者は、(i)本受益権発行時の「ibet for Fin」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、(ii)本受益権移転に係る名義書換手続として、「ibet for Fin」への移転情報（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　① 本受益者から取扱金融商品取引業者への譲渡」に定義します。以下同じです。）の登録・連携、受益権原簿の記録、(iii)本受益権償還に係る「ibet for Fin」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行っています。

d 保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款

本受益者は、取扱金融商品取引業者との間で、保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、取扱金融商品取引業者は、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行っています。

e 本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォームの提供に係る業務

ibet for Finコンソーシアムは、本受益権の取得及び譲渡の記録のために用いるプラットフォーム「ibet for Fin」を運営しています。前記「（イ） 本信託のスキーム」に記載のとおり、BOOSTRY、野村證券株式会社及び受託者はibet for Finコンソーシアムの会員であり、各社は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。

f 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2024年2月15日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である2024年2月19日（以下「貸付実行日」といいます。）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、ローン受益権の償還等のための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行いました。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】

（イ）管理及び処分の方法について

a 本件不動産受益権

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

取得方針	本件不動産受益権以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。
借入方針	新たな不動産受益権の購入を目的とした新規借入れは行いません。 運用期間中に余剰資金が発生した場合は、一部期限前弁済をアセット・マネージャーの判断で行う場合があります。
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及びその持続的な競争力の維持・向上を踏まえた事業計画書を策定し、計画的な資産運用を行っています。アセット・マネージャーは、事業計画書をもとに、投資対象不動産の賃貸運営（テナントの新規導入や入替え）、建物管理、施設の増改築、修繕・改修等の状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持しています。
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）を付保しています。なお、引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、引受保険会社の保険格付等を踏まえた適切な選定を行っています。 また、地震PML値が15%未満であることを踏まえ地震保険は付保していません。
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っています。 投資対象不動産は商業施設であることから、投資対象不動産の陳腐化を避け、競争力を維持・向上させるため、サブ・アセット・マネージャーと共に投資対象不動産の所有者としての投資に関する内部成長戦略を立案し、投資対象不動産の運営を行う双日商業開発株式会社と連携したうえで、それに基づき内部成長にむけた積極的な投資を行うことにより、投資対象不動産の売上増加、ひいては本信託の収益向上（アップサイド）を目指します。
配当方針	原則として、各信託配当支払日（信託終了日（後記「（ニ） 信託計算期間」に定義します。）を除く各計算期日（後記「（ニ） 信託計算期間」に定義します。以下同じです。）の2か月後の応当日（ただし、当該日が営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいいます。以下同じです。）でない場合は前営業日とします。）をいいます。以下同じです。）に、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの各信託計算期間にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の1,000分の25を超えないものとします。 また、本信託においては、アセット・マネージャーが決定した場合には、信託配当支払日において、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（以下「受益証券発行信託計算規則」といいます。）に基づき、本受益者に対し、元本の一部減少として当期未処分利益を原資としない分配を行うことができます。なお、本借入れに関して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一部払戻しは行いません。
売却方針	原則として、2029年1月期（2028年8月1日から2029年1月31日）に本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産）の売却を行う方針です。 ただし、2024年7月期（信託設定日から2024年7月31日）の終了後に最初に到来する決算発表日（下記「その他」に定義します。）から2028年7月期が終了する2028年7月31日までの間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合があります。

	また、2029年1月期が終了する2029年1月31日の120日前までの間に本受益者の利益最大化のために必要とアセット・マネージャーが判断する場合、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を検討するとともに、2029年1月期が終了した後から約2年間（2031年1月31日まで）を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。この場合、当該延長期間における本信託の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を喪失した場合、本借入れに伴い本借入関連契約において定められている財務制限条項に抵触した場合等の本借入関連契約に定める一定の事由（以下「強制売却事由」といいます。）が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意されています。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。
その他	アセット・マネージャーは、受託者が実施する開示に関して、受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、投資家保護又はIR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びアセット・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成を補助しています。なお、アセット・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の決算については、各信託計算期間終了日から2か月後以内の日を決算発表日（以下「決算発表日」といいます。）としており、本信託に関する情報は、アセット・マネージャーが開設したホームページ（https://ir.alterna-x.com/ir005/）において公表しています。

（注）上記「売却方針」では、アセット・マネージャーが想定している運用期間の最終期である2029年1月期の売却と、それ以前の売却並びにそれ以後の運用期間の延長及び売却の関係の理解を容易にするため、2029年1月期の売却を原則としたうえで、「早期売却」、「運用期間の延長」等の用語を用いています。アセット・マネージャーは運用に際し、本受益者の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。

当期末現在における、投資対象不動産について締結されている賃貸借契約に係る賃料について延滞は発生していません。

b 金銭

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

（ロ）受託者（銀行勘定）、利害関係人、他の信託財産との取引

受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を受託者の銀行勘定で預かります。この場合、受託者は、受託者の普通預金利率により生じた利子を本信託財産に帰属させるものとします。

また、受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして兼営法施行規則第23条第3項に定める場合に該当するときは、自ら、アセット・マネージャー又は委託先をして、本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介、投資対象不動産の賃貸借取引、投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託、投資対象不動産の工事等の発注又は受注、投資対象不動産の売買取引、投資対象不動産の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引、借入れ及び本信託財産に対する担保設定、商標の使用許諾に関する取引並びにその他受益者代理人が指図した取引（これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。）に係る、(i)受託者、アセット・マネージャー若しくは委託先又はこれらの利害関係人と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）、(ii)他の信託財産と本信託財産との間の自己取引等（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含みます。）及び(iii)第三者との間において本信託財産のためにする自己取引等であって、受託者、アセット・マネージャー又は委託先が当該第三者の代理人とな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。

（ニ）信託計算期間

毎年1月及び7月の各末日並びに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。

（ホ）収益金等の分配

本信託は、各信託配当支払日（最終信託配当支払日（信託終了日をいいます。以下同じです。）を除きます。）に、原則として各信託計算期間における当期未処分利益の全額を配当するものとします。

（ヘ）信託報酬等

受託者は、本信託財産より、以下の信託報酬等を収受します。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	金41,600,000円（税込45,760,000円） 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	信託報酬の支払日である計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日とし、以下、本「（ヘ） 信託報酬等」において「期中信託報酬支払日」といいます。）において、信託計算期間毎に、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、各計算過程で生じる1円未満の端数は各計算の都度切り捨てます。） 期中信託報酬＝A×0.2%（税込0.22%）×B÷365（1年を365日とする日割計算）＋C A＝期中信託報酬支払日の直前の計算期日時点の本信託の総資産 B＝期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間に含まれる実日数（ただし、期中信託報酬支払日が2026年7月31日である場合には、2026年1月31日（同日を含みます。）から2026年7月31日（同日を含みます。）までの期間に含まれる実日数とします。） C＝期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用（当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。） 期中信託報酬の支払時期は、各期中信託報酬支払日です。
終了時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 終了時信託報酬＝A＋B A＝信託終了日の直前の計算期日時点の本信託の総資産×0.2%（税込0.22%） B＝信託終了日の属する信託計算期間に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額 終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。
清算時信託報酬	以下の算式により算出される金額（1円未満の端数は切り捨てます。） 清算時信託報酬＝信託終了日の翌日以降に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額 清算時信託報酬の支払時期は、信託の清算が結了した日です。

なお、BOOSTRYに対する「E-Prime」の利用料（「ibet for Fin」の利用料は、「E-Prime」の利用料に含まれています。）は、受託者がその自己の勘定において支払いを行うものとし、本信託財産からの支払いは行われていません。

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

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額×2%（税込2.2%）（1円未満の端数は切り捨てます。） アップフロント報酬の支払時期は、信託設定日です。
期中運用報酬	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。） （算式） 期中運用報酬＝A+B×C（運用インセンティブ報酬）+D+E A：金57,200,000円(本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額（金20,800,000,000円）の0.25%（税込0.275%）相当額） B：本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額（金20,800,000,000円） C：信託計算期間の投資対象不動産における売上実績値の総額を金5,922,117,067円(注)で除した値が、 (a)1.015未満である場合は、0% (b)1.015以上1.03未満である場合は、0.1% (c)1.03以上1.045未満である場合は、0.105% (d)1.045以上である場合は、以降、1.045から0.015増加した数の出現回数と同数分、0.105%に0.005%を加算した料率 (注)信託計算期間中に本件不動産受益権又は投資対象不動産の全てが売却された場合には、当該金額について、信託計算期間に属する歴月数を考慮した調整が行われます。 D：運用インセンティブ報酬調整金額 運用インセンティブ報酬調整金額は、投資対象不動産の売上の季節要因を考慮し、年間の運用インセンティブ報酬の金額を調整するために、年1回実施する調整のための調整金であり、毎年7月末日に終了する信託計算期間について、以下の算式により算出されます。なお、毎年1月末日に終了する信託計算期間においては、運用インセンティブ報酬調整金額による調整は行わないため、運用インセンティブ報酬調整金額は0円となります。 運用インセンティブ報酬調整金額＝X×Y-Z X: 本信託契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本件不動産受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額（金20,800,000,000円） Y：当該信託計算期間及びその直前の信託計算期間の投資対象不動産における売上実績値の合計額を金11,844,234,134円で除した値が、 (a)1.015未満である場合は、0% (b)1.015以上1.03未満である場合は、0.2% (c)1.03以上1.045未満である場合は、0.21% (d)1.045以上である場合は、以降、1.045から0.015増加した数の出現回数と同数分、0.21%に0.01%を加算した料率 Z：当該信託計算期間及びその直前信託計算期間における運用インセンティブ報酬の合計額

	E：当該信託計算期間中にアセット・マネジメント業務の再委託に関する業務委託契約に基づくアセット・マネージャーから令和アカウンティング・ホールディングス株式会社への事務委託費用相当額（当該事務委託費用に係る消費税等を含みます。） なお、アセット・マネジメント業務の再委託に関する業務委託契約に基づくアセット・マネージャーからサブ・アセット・マネージャーへの事務委託費用は、上記報酬に含まれます。 期中運用報酬の支払時期は、当該信託計算期間の末日が属する月の翌月末日（ただし、当該信託計算期間中に本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、受託者及び／若しくはアセット・マネージャーが、受託者の保有する本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約を解除した場合又はアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合は、各々、売却日、解除日又は地位の譲渡日が属する月の翌月末日とします。また、当該日が営業日でない場合には前営業日とします。）です。
売却時報酬・インセンティブ報酬	・売却時報酬 税抜売却価格に1.0%（税込1.1%）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。）を上限として受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した金額 売却時報酬の支払時期は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の全ての売却を完了した後の日で、かつ、受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した日です。 ・インセンティブ報酬 本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合において、次の(i)及び(ii)の計算式によって得られる金額がそれぞれ正となるとき、次の(ii)の計算式によって得られる金額に12.5%（税込13.75%）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てます。） (i)　計算式：A-B (ii)　計算式：A-C A:　本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却価格（投資対象不動産が不動産信託受託者により売却された場合には、当該売却代金を原資とする信託財産の交付金額）（消費税及び地方消費税を含みません。）から仲介手数料を控除した金額 B:　受託者の委託に基づき本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却日の直前に作成される投資対象不動産に係る鑑定評価書に記載された投資対象不動産の鑑定評価額 C:　受託者の委託に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成した投資対象不動産に係る鑑定評価書に記載された2024年1月10日時点における投資対象不動産の鑑定評価額 インセンティブ報酬の支払時期は、本件不動産受益権又は投資対象不動産の売却を完了した後の日で、かつ、受託者とアセット・マネージャーとの間で別途合意した日です。

なお、商標使用許諾契約に基づく使用許諾料は無償であるため、アセット・マネージャーは、同契約に基づき、本信託財産より手数料等を収受しません。

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

報酬計算期間（以下に定義します。以下同じです。）毎に金150千円（税込金165千円）（なお、報酬計算期間が6か月未満となる場合であっても、日割計算は行わないものとします。）

「報酬計算期間」とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、「報酬支払期日」とは、毎年1月末日及び7月末日並びに信託終了日（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。
ただし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の報酬支払期日の翌日（同日を含みます。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。

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

業務委託料の上限額＝（A×0.2%（税込0.22%））×B÷365（1年を365日とする日割計算）
A＝各委託料計算期日（以下に定義します。以下同じです。）の直前の委託料計算期日時点の本受益権の元本金額（受益権調整引当額を含みません。）
B＝該当する委託料計算期間に含まれる実日数

「委託料計算期日」とは、計算期日をいいます。ただし、本信託が有効に存続している状態で業務委託契約（代理受領・配当事務等）が終了又は解除された場合における当該終了又は解除後の委託料計算期日は、受託者と取扱金融商品取引業者間で協議し決定するものとします。
「委託料計算期間」とは、各委託料計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その直後に到来する委託料計算期日（同日を含みます。）までの期間をいいます。
業務委託料の支払時期は、該当する委託料計算期間の業務委託料について、取扱金融商品取引業者から請求があった日の属する月の翌月末日（当該日が営業日ではない場合は前営業日とします。）です。

加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

- 本信託の受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用（募集の取扱手数料その他費用を含みます。）
- 有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成に関連する費用
- 投資対象不動産に係る固定資産税及び都市計画税、減価償却費（もしあれば）、保険料、水道光熱費、小修繕費並びに鑑定評価書、建物エンジニアリングレポート及びマーケットレポート（調査対象となる不動産に関する競合市場の分析や適正賃料の水準についての調査会社の分析及び意見等が記載された、調査会社が作成した調査レポートをいいます。）の取得費用
- 本件不動産信託の受託者に対する信託報酬、その他本件不動産信託の維持に要する費用
- 本借入れに係る利息、遅延損害金、ブレークファンディングコスト（本借入関連契約において定められる、期限前返済その他の所定の事由が生じた場合に受託者がレンダーに支払うことを要する金銭をいいます。以下同じです。）（もしあれば）その他の費用
- 本借入れに追加して行われる新たな借入れに係る利息、遅延損害金、ブレークファンディングコスト（いずれももしあれば）
- 貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- 本件不動産受益権又は投資対象不動産（該当する場合）の売却に係る費用
- 税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
- 本件不動産信託の設定、本件不動産受益権の売主から委託者に対する譲渡及び本信託に係る司法書士に対する報酬並びに委託者が負担する不動産信託受託者に対する信託報酬
- 本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）

・委託者が負担した自らの設立費用
・委託者が本件不動産受益権の取得に係る情報提供の対価として、野村證券株式会社に支払う報酬
・委託者が本件不動産受益権の取得に関して支払う媒介報酬
・その他、本信託の維持に要する費用

（注） 上記の各費用等については、本書の日付現在で、未確定又は相手方から開示の同意が得られていないため、具体的金額の開示を行っていません。

（ト）信託財産の交付

受託者は、(i)信託期間満了日（2029年1月31日をいいます。ただし、信託期間満了日の120日前までに本信託契約の定めに従って延長された場合には、信託期間満了日は2年間延長されて2031年1月31日とします。以下同じです。）の120日前の日、(ii)信託終了事由発生日（本信託契約に定める本信託の終了事由が発生した日をいいます。以下同じです。）又は(iii)信託終了決定日（本信託契約に従って受託者が本信託の終了を決定した日をいいます。以下同じです。）のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件不動産受益権又は投資対象不動産が残存する場合には、当該日から60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。以下「信託財産売却期限」といいます。）までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本「（ト） 信託財産の交付」において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。ただし、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件不動産受益権を合理的な価格で売却することができるものとします。なお、本件不動産受益権を売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）は、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権の譲受人の間で行うものとします。

（チ）信託事務の委託

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をアセット・マネージャー及び取扱会社へ委託しています。なお、受託者は、当該信託事務の一部の委託として、アセット・マネージャーに対し、本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託しています。

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

（リ）信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

本信託は、(i)信託期間満了日の120日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件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又は投資対象不動産が売却された日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を、(ii)それ以外の場合には、信託期間満了日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を信託終了日として終了します。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意する場合には、当該合意する日を信託終了日とします。

③【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

（イ）精算受益権

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

精算受益権については、信託法第185条第1項に規定する記名式の受益証券を発行しますが、精算受益権の受益者であった委託者は、信託設定日において、精算受益権をアセット・マネージャーに対して譲渡し、アセット・マネージャーは、当該譲渡に併せて信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行っており、精算受益権に係る受益証券は不所持としています。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

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

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

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

受託者は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定に従い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れを行うことができるものとされています。

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

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

また、精算受益者は、信託財産状況報告書及び信託業法第29条第3項に規定する情報の提供を受けるほか、受託者から本信託契約所定の事項について通知等を受けるものとされています。

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

精算受益権の信託終了時の償還及び最終配当については、後記「（ニ） 終了時の換金」及び「（ホ） 最終信託配当及び償還」をご参照ください。

（ロ）ローン受益権

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

委託者は、当初受益者として、信託設定日に本受益権及び精算受益権とともにローン受益権を取得しました。ローン受益権については、信託法第185条第2項により、ローン受益権を表示する受益証券は発行されません。また、ローン受益権は電子記録移転有価証券表示権利等に該当しません。ローン受益権の当初の元本額は金9,349,990,000円ですが、受託者は、本借入れに係る貸付実行日において、本借入れによる借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行いました。

（ハ）信託の終了事由

以下の事由が発生した場合、本信託は終了することとされています。

- **a 信託期間が満了した場合**
- **b 信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由が発生した場合**
- **c 法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第2条第29号ハに規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなった場合**
- **d 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されない場合**
- **e 本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約に基づく投資対象不動産の信託譲渡又は本信託契約に基づく本件不動産受益権の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、投資対象不動産又は本件不動産受益権が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされた場合**
- **f 委託者、本受益者、精算受益者又は受託者が本信託契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、相当な期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかった場合**
- **g (i)本受益権の募集、(ii)アセット・マネージャーに対する精算受益権の譲渡又は(iii)本借入れのいずれかが中止された場合**
- **h 本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産）が換価され、受託者が換価代金全額を受領した場合（ただし、下記「（ニ） 終了時の換金」に基づく売却の場合を除きます。）**
- **i 受益者代理人及び精算受益者並びにアセット・マネージャーが別途合意し、当該合意する日が到来した場合**

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

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

（ニ）終了時の換金

受託者は、信託財産売却期限までに、アセット・マネージャーの決定に従い、本件不動産受益権（本信託財産が投資対象不動産である場合には投資対象不動産。以下、本「（ニ） 終了時の換金」において同じです。）を合理的な価格で売却するものとします。

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。

本件不動産受益権の売却後、本件不動産受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）は、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件不動産受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件不動産受益権の譲受人の間で行うものとします。

受託者は、善良な管理者の注意をもって事務を遂行する限り、上記に基づく売却又は受託者による判断の結果について、一切の責任を負いません。

（ホ）最終信託配当及び償還

本信託は、最終信託配当支払日に、本受益者及び精算受益者に対して最終信託配当及び元本の償還を行います。かかる最終の信託配当は、当該最終信託配当支払日において受託者に承認されることをもって実施されるものとします。本受益権に係る最終配当受領権（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。）及び精算受益権に係る最終配当受領権は、最終信託配当支払日の到来によって効力を生じるものとします。かかる最終信託配当及び元本の償還の支払手続は、本信託契約及び本信託契約に基づき規定される事務取扱要領に従って行われます。本信託契約及び本書の日付現在の事務取扱要領に基づく支払手続の概要は以下のとおりです。

＜本受益者に対する最終信託配当及び元本の償還＞

受託者は、最終信託配当支払日の8営業日前（以下「最終配当参照日」といいます。）に、当該最終配当参照日における事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における受益権原簿に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

最終信託配当金額及び償還金額は、最終信託配当支払日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率（以下「最終信託配当比率」といいます。）を通知することにより行います。

任意積立金の積立て又は取崩し、受益権調整引当額の減算等の利益処分項目又は損失処理項目についても、最終信託配当支払日までの間の受託者及びアセット・マネージャーが別途合意する日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日（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。）現在の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する本受益権1口あたりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配し（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。）、また、本受益権の元本を償還します。

受託者は、取扱金融商品取引業者が(i)顧客口（取扱金融商品取引業者が保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。）及び自己口（取扱金融商品取引業者が自社の固有財産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の最終信託配当金額及び償還金額、並びに、(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、最終信託配当支払日の5営業日前の日までに取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した最終配当金明細及び償還金に係る通知を取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、最終信託配当支払日の午前11時までに、上記の最終配当金明細及び償還金に係る通知に記載された取扱金融商品取引業者に支払うべき最終信託配当金額及び償還金額の合計額に相当する金銭を支払います。

取扱金融商品取引業者は、最終信託配当支払日に、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の2営業日前時点で受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座及び償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日時点で受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座に、それぞれ、本受益権の最終配当金から租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、当該本受益者に対して、それぞれ最終信託配当金及び償還金の支払いである旨を通知します。

＜精算受益者に対する最終信託配当及び元本の償還＞

最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日2営業日前の日現在の精算受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配し（ただし、精算受益者に対する最終信託分配額（ただし、精算受益者に対する元本交付額を除きます。）は、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とし最大で11,499円となります。）、また、精算受益権の元本（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）を償還します。

＜最終信託配当及び元本の償還に係る支払いの優先順位＞

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

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

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

c 本受益者への配当交付

d 精算受益者への配当交付

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

（ヘ）取扱金融商品取引業者への業務の委託

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

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

（ト）本信託契約の変更等

受託者は、本信託の目的に反しないことが明らかであるとき又はやむを得ない事情が発生したときは、その裁量により、本信託契約を変更することができます。なお、受託者は、信託法第149条第2項に定める通知は行わないものとされています。かかる変更には、適用ある法令等の改正又は解釈の変更その他事情の変更により、受託者の責任、負担若しくは受託者が行うべき事務が加重され又は受託者の権利が制限される場合に行う変更であって、本信託の目的に反しないこと並びに本受益者及び精算受益者の利益に適合することが明らかであるときも含まれます。

上記にかかわらず、(i)本信託について信託法第103条第1項第1号から第4号までに掲げる事項に係る信託の変更（ただし、信託法第103条第1項第4号に掲げる受益債権の内容の変更については、本信託の商品としての同一性を失わせ、本受益者及び精算受益者の利益を害する変更に限ります。）がなされる場合及び信託の併合又は分割がされる場合（以下、本「（ト） 本信託契約の変更等」において「重要な信託の変更」といいます。）並びに(ii)かかる重要な信託の変更には該当しないものの、以下のa乃至jのいずれかに関する変更であって本信託の商品としての同一性を失わせることとなる変更（以下、本「（ト） 本信託契約の変更等」において「非軽微な信託の変更」といいます。）がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得したうえで、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 本受益者及び精算受益者に関する事項
b 受益権に関する事項
c 信託財産の交付に関する事項
d 信託期間、その延長及び信託期間中の解約に関する事項
e 信託計算期間に関する事項
f 受託者の受ける信託報酬その他の手数料の計算方法並びにその支払いの方法及び時期に関する事項
g 受託者の辞任及び解任並びに新たな受託者の選任に関する事項
h 信託の元本の追加に関する事項
i 受益権の買取請求に関する事項
j その他本受益者及び精算受益者の利益を害するおそれのある事項

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

（チ）本借入れ等

受託者は、レンダーとの間で、2024年2月15日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日において、その他金銭消費貸借契約に付随するプロジェクト契約及び担保契約等を締結し、ローン受益権の償還等のため、貸付実行日に本借入れを行いました。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、本借入れに係る債務を一切承継しないものとされています。

受託者は、本借入れに係る債務を担保するため、本件不動産受益権に対して質権を設定するとともに、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了することを停止条件として、投資対象不動産に抵当権を、投資対象不動産に関して締結された保険契約に基づき受託者が将来有する保険金請求権等に質権を、それぞれ設定することを合意しています。

なお、受託者は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセット・マネージャーの決定に従い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入れに加えて借入れを行うことができるものとされています。

本借入れに伴い、受託者は、配当停止事由が生じた場合には、本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しを行うことができない旨が合意されています。

また、強制売却事由が発生し、継続している場合には、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ました。なお、レンダーは、当該権限を行使するに当たり、本受益者に対する元本償還及び配当金額が大きくなるように一定程度配慮するものとする旨等が合意されました。

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

（２）【受益権】

① 受益者集会に関する権利

該当事項はありません。

② 受益権に係る受益債権の内容

受益債権とは、信託法第2条第7項に規定する受益債権を意味します。

本信託に係る受益権は、本受益権、精算受益権及びローン受益権の3種類とし、本信託の設定時における各受益権の当初の元本額は以下のとおりとします。また、精算受益権及びローン受益権の発行数は、各1個とします。なお、本書の日付現在、ローン受益権については、元本全額の償還を完了しています。

・本受益権	**総額金11,450,000,000円（1口当たり金1,000,000円）**
・精算受益権	**金10,000円（1個の金額）**
・ローン受益権	**金9,349,990,000円（1個の金額）**

③ 受益権の内容及び権利行使の方法

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

なお、本受益権の質入れ、分割及び担保としての供託はできません。

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

④ 受益権の譲渡

本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「ibet for Fin」を介して譲渡の記録を行うことにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。なお、本受益権の譲渡について、受託者の承諾は、「ibet for Fin」を介した譲渡の記録のみによって行われます。本受益権の譲渡に係る制限並びに譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る手続の詳細については、後記「第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。

⑤ 課税上の取扱い

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

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

本信託は、税法上、特定受益証券発行信託として取り扱われます。特定受益証券発行信託は集団投資信託に該当するため、受益者等課税信託と異なり、本受益者は本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、本信託財産に帰せられる収益及び費用が本受益者の収益及び費用とみなされることもありません。

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（当期未処分利益を超える分配は、当該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⑤において同じです。）は、20.315%（15%の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1%（注））及び5%の地方税の合計）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。

本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、(i)申告不要とすること、又は(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i)申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収及び特別徴収のみで課税関係が終了します。(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失等と損益通算をすることができます。また、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、信託配当支払日をいいます。以下同じです。）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⑤において同じです。）は、原則として、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となりますが、特定口座（源泉徴収選択口座）において生じた本受益権の譲渡損益及び償還損益については、申告不要の取扱いを受けることが可能です。必要な手続は取扱金融商品取引業者にお問い合わせください。なお、本受益権はNISA口座の対象外となります。

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

法人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（当期未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（償還損益は本受益権の元本額と取得価額との差額により計算されます。）については、法人税に係る所得の計算上、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7月31日
	総資産額	23,123,753
	負債総額	12,202,155
	純資産総額	10,921,598

（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	第2期	第3期	第4期	第5期
	自　2024年2月19日 至　2024年7月31日	自　2024年8月 1日 至　2025年1月31日	自　2025年2月 1日 至　2025年7月31日	自　2025年8月 1日 至　2026年1月30日	自　2026年1月31日 至　2026年7月31日
収益合計	804,276	960,613	858,384	947,818	840,689
費用合計	639,850	775,228	741,988	832,416	745,585
当期純利益	164,425	185,384	116,396	115,401	95,103

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

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

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

① 投資対象不動産に関するリスク

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

（イ）投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

・本信託は投資対象不動産の価格変動の影響を受けます。
・本信託においては、信託期間が固定期間とされており、原則として、信託期間の終了時までには本受益権を償還することとなるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分すべき時期が事実上信託期間の終了前の一定の期間に限定されます（一定の場合、運用期間の延長ができるものとされていますが、延長期間には制限があるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産を処分すべき時期が限定されることは避けられません。）。そのため、投資対象不動産の価格変動の影響を回避することが困難です。
・投資対象不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

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

（ハ）投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく流動性が低いため、投資対象不動産についても流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。特に、投資対象不動産のような郊外所在の大型の商業施設は、住宅・オフィス等の他の種類の不動産に比べ、立地、用途等が特殊であり、買い手が限定される傾向があるため、一般的には流動性が特に低いと考えられます。
・本借入れに関しては、投資対象不動産に担保権が設定される場合があり、かかる担保権が設定された場合には、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、投資対象不動産については、かかる流動性のリスクは、特に高くなるといえます。
・不動産によっては、法令や行政機関との合意等によりその譲渡が制限されたり、買戻権が設定される場合があり、そのような制限が存在するときは、売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。また、買戻権が行使された場合には、不動産の権利を喪失するとともに、原状回復義務等の負担が生じることで、多額の損害を被る可能性があります。

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

・投資対象不動産では、エンドテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料が定められており、また、変動賃料に基づく賃料がテナントからの賃料総額の相当な割合を占めています。そのため、後記「（ト） 投資対象不動産が商業施設であることに伴うリスク」に記載の要因による場合を含めたエンドテナントの売上げの減少や、エンドテナントからの売上報告に誤りがあることや多様な決済手段が利用されたことを理由としてエンドテナントの売上げを実態よりも少額であると誤認したこと等のエンドテナントに起因する事象が投資対象不動産の賃料総額の減少につながり、その結果、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている投資対象不動産においては、本信託の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、テナントとの賃貸借契約の賃料構成及び割合等の詳細については、前記「2 信託財産を構成する資産の概要 （2） 信託財産を構成する資産の内容 ① 本件不動産受益権」をご参照ください。

（ホ）投資対象不動産の処分に関するリスク

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

（ヘ）マスターリースに関するリスク

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

（ト）投資対象不動産が商業施設であることに伴うリスク

・投資対象不動産は商業施設であるため、その収益及び費用並びにその価値は、一般に以下のものを含む様々な要素により大きく影響を受けます。
  ・国内外の景気の悪化並びに災害、悪天候及び感染症の流行等による顧客数の減少
  ・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
  ・類似するコンセプトの商業施設との競合による集客力の低下
  ・消費者の消費傾向の変化
  ・機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗
  ・提供するサービスによる事故の発生

・投資対象不動産の競争力、ひいては各エンドテナントの売上の維持・向上のためには、エンドテナントの入替えなどのリーシングや施設のリニューアル等の設備投資を含めた施設の適切な運営管理が重要であり、投資対象不動産においても積極的な設備投資を実施して施設の売上げの向上を狙う内部成長戦略方針を採用していますが、様々な事由により内部成長戦略方針に基づく積極的な設備投資等の施策が想定どおりに進まない可能性があるほか、かかる施策による費用が高額になる可能性があり、またかかる施策が期待した効果をあげる保証はありません。この結果、投資対象不動産からの収益等がかかる施策による内部成長を前提とした想定を大きく下回り、又はかかる施策による費用により本信託の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（チ）投資対象不動産の物理的な又は法律的な欠陥、法的規制等に関するリスク

・投資対象不動産には、様々な原因により、土地又は建物について、物理的な又は法律的な欠陥等（権利の不明確、他者の権利の存在、土地の地盤や建物の構造の問題、有害物質の存在、境界の不明確等その内容は様々です。）が存在している可能性があり、欠陥の発見による投資対象不動産の価値の下落、損害賠償義務等の法的責任の負担、欠陥等の解消のための費用負担等が生じる可能性があります。専門業者の建物状況評価等の調査は、投資対象不動産に物理的な又は法律的な欠陥等が存在しないことを保証するものではありません。

・かかる欠陥等に起因して本信託財産を構成する本件不動産受益権に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また委託者は2024年5月31日付で解散し、2024年10月15日付で清算手続が結了しているため、当該損害賠償請求によって損害等を回復することは困難です。

・投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象不動産の処分及び建替え等に際して事実上の困難が生じる可能性等があります。さらに、私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は投資対象不動産の価値が減殺される可能性があります。

（リ）投資対象不動産の毀損等に関するリスク

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

（ヌ）投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク

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

（ル）1物件に依拠するリスク

・本件不動産受益権の信託財産は単一の不動産である投資対象不動産となっているため、経済的には、投資対象不動産を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれることとなり、不動産所有に見合った収益変動・資産価値変動が想定されます。その結果、本「① 投資対象不動産に関するリスク」に記載のリスクの顕在化によって本信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

② 本受益権に関するリスク

（イ）本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

・本受益権は、金融商品取引所等に上場されておらず、その予定もありません。取扱金融商品取引業者は、双日商業開発株式会社が当該本受益権の譲渡の申込をする場合等の取扱金融商品取引業者が特に認める場合を除いて、決算発表日後の一定の期間に限り、本受益者から本受益権の売却の申込みがあった場合において、取扱金融商品取引業者が定める買付条件による本受益権の購入を希望する投資家から買付の申込みがあったときは、双方の申込みのうち一致する口数に限って売買約定を成立させる予定ですが、当該買付条件により本受益権の購入を希望する投資家が存在しない場合又は売却申込みに係る口数（又は当該売却申込みを含めた複数の売却申込みに係る口数の合計）を下回る口数の買付申込みしか存在しない場合には、売却申込みに係る取引の全部又は一部が成立しないものであり、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。また、本受益者からの本受益権の売却の申込み及び本受益権の購入を希望する投資家からの買付の申込みは、それぞれ各決算発表日後の取扱金融商品取引業者が定める一定の期間に限られており、本受益権の譲渡の機会には時期的な制限もあります。したがって、本受益権を売却（又は購入）しようとする際に、希望する時期に希望する価格で売却（又は購入）することができない可能性があります。
・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができず、その承諾は「ibet for Fin」を介した譲渡の記録のみによって行われるため、「ibet for Fin」を介さずに譲渡することができません。受託者の事前承諾を得るためには、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「ibet for Fin」において、受託者に対する本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う必要があります。これらの手続に沿った請求が行われない場合には、受託者による本受益権の譲渡の承諾は行われず、本受益権の譲渡は成立しません。また、本受益者は、信託終了日の9営業日前の日（同日を含みます。）から信託終了日の3営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、信託終了日の8営業日前の日における事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点から信託終了日の1営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求を行うことはできません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。
・本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第２ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料　＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」をご参照ください。

（ロ）本受益権の価格に関するリスク

・本受益権の譲渡及び購入に当たっては、本受益権の売却を希望する本受益者又は本受益権の購入を希望する投資家は、直前の決算発表日に公表される投資対象不動産の鑑定評価額等に基づく1口当たり純資産額（以下「1口当たりNAV」といいます。）を基準に取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格又は購入価格として本受益権を売却又は購入することになります（詳細については、後記「第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　＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」をご参照ください。）が、投資対象不動産の鑑定評価額は下落又は上昇する可能性があることから、本受益権の譲渡価格又は購入価格も下落又は上昇する可能性があります。また、かかる鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、本受益権を譲渡しようとする際、取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。

（ハ）本受益権の信託配当、元本一部払戻し及び元本償還に関するリスク

・本受益権について、信託配当、元本一部払戻し及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。信託配当は、本信託の利益の金額が減少した場合には減少するほか、配当停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。
・本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会、売却価格及び売却に際して発生する費用の金額による影響を受けます。本件不動産受益権の売却機会及び売却価格は保証されないため、本件不動産受益権の売却ができない場合又は売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。

・本件不動産受益権の売却に際しては、不動産売買に係る仲介手数料、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬・インセンティブ報酬等の費用が生じることがありますが、信託財産が負担する当該費用の分だけ、本受益権の配当及び元本償還の原資となる信託財産は減少することになります。なお、アセット・マネージャーに支払う売却時報酬・インセンティブ報酬については、前記「3 信託の仕組み （1） 信託の概要 ② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項 (へ) 信託報酬等 売却時報酬・インセンティブ報酬」をご参照ください。本受益権の元本償還の時期については最長約2年間の期間延長が可能とされていますが、かかる期間延長を行った場合であっても、本件不動産受益権の売却機会やより高値での売却が保証されるわけではなく、本件不動産受益権の売却ができない可能性や、元本償還を実施するため、廉価での売却が行われる可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が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、本受益権の元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。

③ 仕組みに関するリスク

（イ）受益証券発行信託及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者並びに同受託者からの業務委託先及び再委託先（アセット・マネージャー、サブ・アセット・マネージャー及び令和アカウンティング・ホールディングス株式会社を含みます。）、不動産管理処分信託の委託者、受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（マスターリース会社、PM会社及びビルマネジメント会社を含みます。）、本受益権の募集事務を行った取扱会社、本受益権の譲渡を取り扱う取扱金融商品取引業者、ibet for Finノード管理者等多数のスキームの関係者（以下「スキーム関係者」といいます。）が様々な役割で複雑に関与し、本受益権の収益及び価値並びに受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みの存続は、これらのスキーム関係者に依存しています。特に、商業施設である投資対象不動産の運営については、投資対象不動産に係るPM会社兼マスターリース会社である双日商業開発株式会社の能力、経験及びノウハウへの依存するところも大きいと考えられます。しかしながら、必要な人的基盤等の維持や適切な業務遂行が継続できる保証はなく、また、同社との契約が終了し又は解除された場合、代替する能力を持つPM会社やマスターリース会社が見つからない可能性や高額の費用負担が必要となる可能性があり、結果として本信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、業務遂行能力、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。
・受託者のスキーム関係者に対する権利は、スキーム関係者の信用状況による影響を受けるため、本受益権に投資をする場合、間接的にスキーム関係者の信用リスクを負担することになります。

（ロ）本借入れに関するリスク

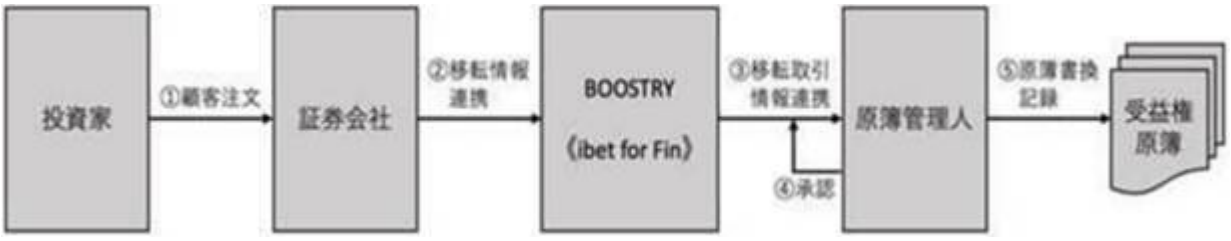
・本借入れのような一定の資産を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れにおいては、一般に、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等が設けられています。したがって、本借入れにおいても、これらの条項が設けられ、受託者はこれらの条項による制約を受けることとなっており、当該制約を遵守することを強いられる結果、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、当該借入れ時点の鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当及び元本の一部払戻しが制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。
・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。
・本借入れについて、本借入関連契約上金利が固定されず、一定の指標に連動して金利を変動させる旨がレンダーとの間の本借入関連契約において約束されています。したがって、本借入れの金利は金利情勢等によって本借入関連契約の契約期間中に上昇する可能性があり、その結果、本受益権の信託配当及び元本償還が減少する可能性があります。

・本借入れの当事者たる受託者とレンダーはいずれも同一の法人であり、利益相反の生じ得る構造にあります。一方で、借入人としての受託者は、レンダーから独立したアセット・マネージャーに対し、本借入関連契約の締結並びに借入れの実施及び返済に係る判断の全部を一任していること、並びに、精算受益者及び受益者代理人は、アセット・マネジメント業務委託契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいてアセット・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとされていることから、実際上は利益相反の生じる構造にはないと考えていますが、このような取決めに従わずに受託者が行動した場合等においては、利益相反が顕在化する可能性があります。

（ハ）セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。本受益権の売買その他の取引に当たっては、金融コンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、かつ、本受益権はブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズムを用いて、権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件である受益権原簿の記録の管理が行われているため、サイバー攻撃により不正アクセスが行われた場合等には、本受益権に係る情報が流出し、又は本受益権に係る記録が改ざんされ若しくは消滅する可能性があります。その結果、本受益権の実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じ、技術的な理由によりブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズムにおける本受益権に係る記録や受益権原簿の記録を改ざん等が発生する前の時点の記録に戻すことが困難となるおそれがあります。かかる場合には、実体法上の権利者に対する本受益権の信託配当、元本一部払戻し及び元本償還が行われなくなる、実体法上の権利者が本受益権を譲渡することができなくなる、又は本受益権の譲渡に係る受益権原簿の記録ができなくなること等により、損害を被る可能性があります。
・その他上記以外の原因により本受益権の受益権原簿記録の管理に用いるブロックチェーンネットワーク若しくは受益権原簿を管理する受託者が管理するシステムや使用する通信回線に重大な障害が生じた場合又は取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を金融コンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワーク又は受託者が管理するシステムに通常どおり連携できなくなった場合（主に想定される事態として、(i)「ibet for Fin」において本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションを承認するノードを唯一保有するBOOSTRYのシステム障害等により、発行、移転、償還、原簿書換等が通常どおり行えなくなった場合、(ii)取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を受託者に通常どおり連携できなくなった場合）には、本受益権の信託配当、元本一部払戻し及び元本償還、譲渡及び譲渡に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、本受益者が損害を被る可能性があります。
・本受益権の売買その他の取引には上記のとおりブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、本受益権の権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件の具備は受益権原簿の記録の管理を通じて行われるため、情報システム上に本受益権の保有者の情報が登録されます。当該情報は受託者並びに受託者が業務を委託する野村證券株式会社によって適切に管理されていますが、サイバー攻撃により不正アクセスが行われ、当該情報の漏洩や不正利用等の事態が生じるおそれがあります。
・本受益権の受益権原簿の記録は、ibet for Finノード管理者から提供される受益権原簿データに基づき記録されます。したがって、「ibet for Fin」が受託者の期待どおりに利用できない場合又はibet for Finノード管理者からの提供データに何らかの事由により誤りがあった場合、本受益権の権利等の保有、移転や決済等に関して影響が生じることにより、損害を被る可能性があります。また、「ibet for Fin」は、BOOSTRYが事務局を務める金融コンソーシアムによって運営及び管理され、また、「ibet for Fin」において本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションを承認するノードは、現時点においてはBOOSTRYのみが保有します。そのため、BOOSTRYが管理するシステムや利用する通信回線に重大な障害が生じた場合又はその信用状況等が悪化し受託者の期待どおりに業務を行うことができない場合等は、本受益権の権利等の保有、移転や決済等に関して影響が生じることにより、損害を被る可能性があります。

<本受益権の権利移転のイメージ図>



④ 税制関連リスク

・本信託及び本件不動産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信託の税負担が増大し、又は本信託及び本件不動産信託の維持が困難になる可能性があります。

・税制改正等による本受益権の分配金の取扱いの変更等に伴い、取扱金融商品取引業者においてシステムの修正等が必要になる可能性があります。当該対応が適時に行われない場合、本受益権を保有する投資家に事務手続等の負担が生じる可能性があります。

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

⑤ その他

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

（２）投資リスクに対する管理体制

① 受託者及び取扱金融商品取引業者のリスク管理体制

（イ）サイバー攻撃等による記録の改ざん・消滅に関する管理体制

前記「(1) リスク要因　③ 仕組みに関するリスク　（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・消滅の原因、これらに対する低減策及び万が一意図しない移転が生じた場合の対応は以下のとおりです。

a 記録の改ざん・消滅が生じ得る原因

本受益権の記録の改ざん・消滅を生じさせるには、「デジタル証券基盤への書き込みが可能なノードからのアクセス」及び「トランザクションに署名するための秘密鍵」が必要です。秘密鍵については、外部犯によるシステムへの不正侵入による奪取のほか、内部犯による悪意又はなりすましによる不正利用の可能性があります。また、「システムの想定外の作動」による移転も考えられます。

b 記録の改ざん・消滅に対する低減策

「デジタル証券基盤への書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該デジタル証券基盤が「パブリック型」か「コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。本受益権の取引に当たっては、「コンソーシアム型」のデジタル証券基盤を採用したうえで、ノードが特定の権限者に限定されており、それ以外の者がノードとしてアクセスすることはできません。そして、ibet for Finコンソーシアムにおいては、ノードはibet for Finコンソーシアムが予め承認した特定のノード（受託者及び取扱金融商品取引業者）に限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能なため、「パブリック型」と比べて意図しない財産的価値の移転が生じる蓋然性は限定的といえます。

「秘密鍵の保全」としては、受益者からの委託により秘密鍵の管理を行う取扱金融商品取引業者が、「ibet for Fin」の提供するセキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する機能を用いて、外部犯による奪取や内部犯による不正利用を防止します。「ibet for Fin」において、取扱金融商品取引業者が使用する機能についても、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。

「システムの想定外の作動」に対しては、下記「（ロ） システム障害に対する管理体制」を整備することによって、発生時においても業務継続が可能な体制を整備しています。

c 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応

本受益権の記録の改ざん・消滅が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としての三井住友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、受託者のノードのみが保持する「強制移転機能」を実行します。本機能は、本受益権の記録の改ざん・消滅に係る情報を強制的に取り消し、過去に遡って取消時点から最新時点までの移転処理を再度実行することを可能としています。

したがって、受託者は、意図しない財産的価値の移転が生じたとしても、「E-Prime」を通じて「ibet for Fin」等を復旧することで顧客資産の流出を防ぐことが可能と考えています。

（ロ）システム障害に対する管理体制

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

② アセット・マネージャーのリスク管理体制

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

（イ）リスク管理規程の策定・遵守

アセット・マネージャーは、受託者から本件不動産受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務の委託を受けたアセット・マネージャーとして、年度運用計画を作成し、投資運用に関する基本的な考え方について定め、本件不動産受益権の運用に係るリスクの管理に努めます。また、アセット・マネージャーは、リスク管理規程において、リスク管理の方針、リスク管理体制及びリスク管理の方法等を規定し、主要なリスクとして運用リスク、財務リスク、信用リスク、流動性リスク、事務リスク、システムリスク、コンプライアンス（ライセンス）リスク、業務継続リスク及びレピュテーションリスクを定義しています。

（ロ）組織体制

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

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

また、信託財産の管理体制については、前記「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。）及び受益証券発行信託計算規則に基づいて作成されています。

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、本信託計算期間（2026年1月31日から2026年7月31日まで）の財務諸表について監査法人東海会計社の監査を受けています。

（１）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前特定期間 (2026年 1月30日現在)	当特定期間 (2026年 7月31日現在)
資産の部		
流動資産		
普通預金	619,747	862,286
信託現金及び信託預金	828,788	797,691
前払費用	34,994	38,462
未収入金	183,155	170,592
貯蔵品	12,630	11,745
流動資産合計	1,679,315	1,880,778
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	5,162,105	5,162,105
減価償却累計額	△355,906	△444,919
信託建物（純額）	※5 4,806,198	※5 4,717,185
信託建物附属設備	1,175,913	1,196,927
減価償却累計額	△196,604	△247,114
信託建物附属設備（純額）	※5 979,309	※5 949,813
信託構築物	1,530,982	1,531,842
減価償却累計額	△103,415	△130,349
信託構築物（純額）	※5 1,427,566	※5 1,401,492
信託機械及び装置	9,444	9,444
減価償却累計額	△1,784	△2,379
信託機械及び装置（純額）	※5 7,659	※5 7,064
信託工具、器具及び備品	35,055	36,109
減価償却累計額	△9,149	△12,618
信託工具、器具及び備品（純額）	※5 25,906	※5 23,490
信託土地	※5 13,810,794	※5 13,810,794
有形固定資産合計	21,057,434	20,909,840
投資その他の資産		
長期前払費用	47,998	35,998
差入保証金	48,000	48,000
投資その他の資産合計	95,998	83,998
固定資産合計	21,153,432	20,993,839
繰延資産		
開業費	298,963	249,135
繰延資産合計	298,963	249,135
資産合計	23,131,711	23,123,753

（単位：千円）

	前特定期間 (2026年 1月30日現在)	当特定期間 (2026年 7月31日現在)
負債の部		
流動負債		
未払費用	168,266	109,025
未払消費税等	84,444	45,531
未払利息	1,254	717
未払収益分配金	-	95,092
その他	15,362	423
流動負債合計	269,327	250,790
固定負債		
長期借入金	※5 11,500,000	※5 11,500,000
信託預り敷金及び保証金	440,796	451,365
固定負債合計	11,940,796	11,951,365
負債合計	12,210,124	12,202,155
元本等の部		
元本		
一般受益権	※1 11,450,000	※1 11,450,000
精算受益権	※1 10	※1 10
受益権調整引当額	※1 △528,422	※1 △528,422
元本合計	10,921,587	10,921,587
留保金		
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	※1 -	※1 11
留保金合計	-	11
元本等合計	10,921,587	10,921,598
負債元本等合計	23,131,711	23,123,753

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前特定期間 （自　2025年 8月 1日 至　2026年 1月30日）	当特定期間 （自　2026年 1月31日 至　2026年 7月31日）
経常収益		
賃貸事業収入	※1　946,196	※1　839,015
銀貸利息	0	0
その他経常収入	1,621	1,673
経常収益合計	947,818	840,689
経常費用		
賃貸事業費用	※1　559,341	※1　501,568
資産運用報酬	76,960	27,040
受託者報酬	23,271	23,068
会計監査人費用	3,000	3,000
融資関連費用	11,999	11,999
支払利息	93,054	113,626
開業費償却	49,827	49,827
その他経常費用	14,963	15,455
経常費用合計	832,416	745,585
経常利益	115,401	95,103
当期純利益	115,401	95,103

【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　3～34年 信託建物附属設備　6～30年 信託構築物　10～45年 信託機械及び装置　8年 信託工具、器具及び備品　5年～8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年以内の効果の及ぶ期間にわたり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。 ①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水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本信託が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当特定期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。
4. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する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います。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います。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金

（会計基準等の改正に伴う会計方針の変更）

受益証券発行信託計算規則の改正（令和7年4月1日改正、令和8年4月1日以後に終了する計算期間に係る計算書類より適用）を受け、元本の払戻しを実施する際は、受益権調整引当額の計上に代わり、当特定期間より元本を直接減少させることとしました。本信託においては、受益権調整引当額を特定期間末日に認識しておりましたが、当該改正を受けて、受益証券発行信託計算規則第25条の2に基づく元本の減少を実施する場合は、元本の払戻しの基準日が当特定期間末日であっても、当該元本の減少に係る会計上の認識日を計算期日後に迎える信託配当支払日としております（したがって、当特定期間末日における貸借対照表においては、元本の減少を認識しておりません。）。

当該改正は、経過的な取扱いとして過去の計算期間に係る計算書類に遡及適用されず（受益証券発行信託計算規則 附則第1条）、過去に計上された受益権調整引当額は当計算期日以後の計算書類においても引き続き表示され、信託終了時までに全額戻し入れることとなります（受益証券発行信託計算規則 附則第2条）。

当該改正は受益権調整引当額の計上に代えて元本金額を減少させることを要請するものであり、いずれも元本の部に表示されることから、当期純利益に影響を与えるものではないため、1口当たり当期純利益に影響を与えるものではありません。一方で、本信託においては会計上の認識日を特定期間期末日から信託配当支払日に変更したことを受け、改正後の受益証券発行信託計算規則に基づき計上した元本の部の総額は、改正前の元本の部の総額と比較して180,051千円増加しており、その結果、当特定期間における1口当たり純資産（一般受益権）は、改正前と比較して15千円増加しております。

（表示方法の変更）

受益証券発行信託計算規則の改正（令和7年4月1日改正、令和8年4月1日以後に終了する計算期間に係る計算書類より適用）を受け、従前は損益計算書に含めて表示していた利益処分計算は、元本の減少に係る分配とあわせて分配金計算として注記することとしました（受益証券発行信託計算規則第35条第2項）。当該表示方法の変更に伴う影響については、損益計算書に関する注記 分配金計算に関する事項をご参照ください。

（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1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

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

（単位：千円）

	元本等					元本等合計
	元本			留保金	留保金合計	
	一般受益権	精算受益権	受益権調整引当額	次期繰越利益		
当特定期間期首残高	11,450,000	10	△325,858	-	-	11,124,151
当特定期間変動額						
当期純利益	-	-	-	115,401	115,401	115,401
受益権調整引当益	-	-	△202,564	202,564	202,564	-
利益処分額	-	-	-	△317,966	△317,966	△317,966
当特定期間変動額合計	-	-	△202,564	-	-	△202,564
当特定期間期末残高	11,450,000	10	△528,422	-	-	10,921,587

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7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	精算受益権	受益権調整引当額	次期繰越利益		
当特定期間期首残高	11,450,000	10	△528,422	-	-	10,921,587
当特定期間変動額						
当期純利益	-	-	-	95,103	95,103	95,103
利益処分額	-	-	-	△95,092	△95,092	△95,092
当特定期間変動額合計	-	-	-	11	11	11
当特定期間期末残高	11,450,000	10	△528,422	11	11	10,921,598

2.　受益権の種類及び総数に関する事項

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

受益権の種類	当特定期間期首	当特定期間増加	当特定期間減少	当特定期間末
	（口）	（口）	（口）	（口）
一般受益権	11,450	-	-	11,450
精算受益権	1	-	-	1

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7月31日）

受益権の種類	当特定期間期首	当特定期間増加	当特定期間減少	当特定期間末
	（口）	（口）	（口）	（口）
一般受益権	11,450	-	-	11,450
精算受益権	1	-	-	1

3.　配当に関する事項

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

受益権の種類	配当金の総額（千円）	1口当たり配当額（千円）	基準日	効力発生日
一般受益権	317,966	27	2026年1月30日	2026年1月30日
精算受益権	-	-	-	-

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7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（千円）	基準日	効力発生日
一般受益権	95,092	8	2026年7月31日	2026年9月30日
精算受益権	-	-	-	-

4.　元本の減少に関する事項

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7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（千円）	元本減少割合	基準日	効力発生日
一般受益権	180,051	15	0.016	2026年7月31日	2026年9月30日
精算受益権	-	-	-	-	-

（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、計算期日時点の当期貸借対照表の元本金額は、当該元本の減少の直前の額となります。

※5．担保資産及び担保付債務

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）

	前特定期間 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月30日	当特定期間 自 2026年 1月31日 至 2026年 7月31日
信託建物	4,806,198	4,717,185
信託建物附属設備	979,309	949,813
信託構築物	1,427,566	1,401,492
信託機械及び装置	7,659	7,064
信託工具、器具及び備品	25,906	23,490
信託土地	13,810,794	13,810,794
計	21,057,434	20,909,840

担保付債務は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前特定期間 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月30日	当特定期間 自 2026年 1月31日 至 2026年 7月31日
長期借入金	11,500,000	11,500,000
計	11,500,000	11,500,000

（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）

	前特定期間 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月30日	当特定期間 自 2026年 1月31日 至 2026年 7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	946,196	839,015
不動産賃貸事業収益合計	946,196	839,015
B．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
建物管理委託費	81,110	78,862
プロパティ・マネジメント報酬	63,239	64,707
信託報酬	300	300
修繕費	16,628	10,957
水道光熱費	112,836	98,154
保険料	3,427	3,830
減価償却費	169,788	170,521
公租公課	29,275	27,651
その他賃貸事業費用	82,733	46,583
不動産賃貸事業費用合計	559,341	501,568
C．不動産賃貸事業損益(A－B)	386,855	337,446

2．分配金計算に関する事項

（単位：千円）

	前特定期間 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月30日)	当特定期間 (自 2026年 1月31日 至 2026年 7月31日)
A．利益処分に係る分配金計算		
当期純利益	115,401	95,103
前期繰越利益	-	-
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	115,401	95,103
受益権調整引当益（注1）	202,564	-
受益権収益分配金	317,966	95,092
一般受益権（a）	317,966	95,092
精算受益権（b）	-	-
次期繰越利益	-	11
B．元本の減少に係る分配金計算（注2）		
分配前元本金額	10,921,587	10,921,587
一般受益権（注3）	10,921,577	10,921,577
精算受益権	10	10
元本の減少額（注1）	-	180,051
一般受益権（c）	-	180,051
精算受益権（d）	-	-
分配後元本金額	10,921,587	10,741,535
一般受益権（注3）	10,921,577	10,741,525
精算受益権	10	10
C．分配金総額		
受益権収益分配金	317,966	95,092
一般受益権（a）	317,966	95,092
精算受益権（b）	-	-
元本の減少額（注1）	-	180,051
一般受益権（c）	-	180,051
精算受益権（d）	-	-
分配金総額	317,966	275,143
一般受益権（a + c）	317,966	275,143
精算受益権（b + d）	-	-

（注1）前特定期間では当期未処分利益を超える金銭の分配を「受益権調整引当益」としていたところ、受益証券発行信託計算規則改正（令和7年4月1日改正、令和8年4月1日以後に終了する計算期間に係る計算書類より適用）により、当特定期間以降は「元本の減少額」としております。

（注2）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。

（注3）受益権調整引当額を控除した金額を記載しております。

（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

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

１年内	407,311千円
１年超	202,747千円
合計	610,058千円

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7月31日）

１年内	449,196千円
１年超	200,039千円
合計	649,236千円

（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、金融機関に対する借入れにより資金を調達しております。

(2)金融商品の内容及びそのリスク

①普通預金及び信託預金

普通預金及び信託預金は、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います。

②借入金

借入金の資金使途は、資産の取得を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の調整、手元流動性の確保等により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

(3)金融商品に係るリスク管理体制

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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、普通預金、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。

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
長期借入金	11,500,000	11,500,000	-

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
長期借入金	11,500,000	11,500,000	-

（注）長期借入金の決算日後の返済予定額

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

（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
長期借入金	-	-	-	11,500,000	-

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7月31日）

（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
長期借入金	-	-	11,500,000	-	-

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使用して算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

該当事項はありません。

(2) 時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	11,500,000	-	11,500,000

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7月31日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	11,500,000	-	11,500,000

（注1）時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

長期借入金

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、本信託の信用状態は借入実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

（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、栃木県において、商業施設の建物(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）

		前特定期間 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月30日	当特定期間 自 2026年 1月31日 至 2026年 7月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	21,185,407	21,057,434
	期中増減額	△127,972	△147,593
	期末残高	21,057,434	20,909,840
期末時価		22,600,000	22,600,000

（注1）前特定期間及び当特定期間の増減額のうち、増加額は資本的支出によるものであり、減少額は減価償却費によるものです。

（注2）前特定期間末及び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、損益計算書に記載のとおりです。

（収益認識に関する注記）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	-	-
水道光熱費収入	205,171	205,171
その他	-	741,024
合計	205,171	946,196

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	-	-
水道光熱費収入	175,159	175,159
その他	-	663,855
合計	175,159	839,015

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（関連当事者との取引に関する注記）

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30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
受託者	三井住友信託銀行株式会社	なし	金銭貸借関係	資金の借入	-	長期借入金	11,500,000
				支払利息	93,054	未払利息	1,254

（注）借入に対して信託財産を担保提供しております。

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7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
受託者	三井住友信託銀行株式会社	なし	金銭貸借関係	資金の借入	-	長期借入金	11,500,000
				支払利息	113,626	未払利息	717

（注）借入に対して信託財産を担保提供しております。

（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

① 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。

② 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

前特定期間（自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連するセグメント名
双日商業開発株式会社	946,196	不動産賃貸事業

当特定期間（自　2026年1月31日　至　2026年7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
双日商業開発株式会社	839,015	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

	前特定期間 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月30日	当特定期間 自 2026年 1月31日 至 2026年 7月31日
1口当たり純資産（一般）	953,850 円	953,851 円
1口当たり純資産（精算）	10,000 円	10,000 円
1口当たり当期純利益（一般）	10,079 円	8,306 円
1口当たり当期純利益（精算）	- 円	- 円

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前特定期間 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月30日	当特定期間 自 2026年 1月31日 至 2026年 7月31日
当期純利益（千円）	115,401	95,103
一般受益権に係る当期純利益（千円）	115,401	95,103
精算受益権に係る当期純利益（千円）	-	-
一般受益権の期中平均投資口数（口）	11,450	11,450
精算受益権の期中平均投資口数（口）	1	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 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本受益権は、「ibet for Fin」において管理されています。

そのため、本受益者となる者は、取扱金融商品取引業者と本受益権に係る保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結する必要があり、本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、当該保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結した取扱金融商品取引業者に委託することとされています。したがって、本受益者が本受益権の譲渡に係る譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う場合には、取扱金融商品取引業者に対して申請を行い、取扱金融商品取引業者が受託者に対してかかる請求を行います（なお、当該保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結した取扱金融商品取引業者以外との売買及び口座移管はできません。）。また、当該譲渡及び名義書換は、受託者の承認をもって成立するものとし、当該承認は取扱金融商品取引業者による「ibet for Fin」への記録によって行われます。具体的な手続は、以下のとおりです。

① 本受益者から取扱金融商品取引業者への譲渡

取扱金融商品取引業者は、本受益者との間で本受益権を本受益者から譲り受ける旨の約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、当該本受益権の受渡日の午後3時までに、(i)決済が完了した本受益権の情報並びに(ii)決済が完了した本受益権の数量（個数）等、受渡日及び移転区分を記載した移転情報（本受益権の移転に係る情報を「ibet for Fin」に記録するために必要な情報の一式をいい、以下「移転情報」と総称します。）を作成し、「ibet for Fin」への登録を行います。当該登録がなされた場合、決済が完了した本受益権の譲渡に係る受託者による承諾が行われたものとみなされ、これにより決済が完了した本受益権の譲渡の効力が生じます。

② 取扱金融商品取引業者から投資家への譲渡

取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」に情報が登録されていない投資家（以下「新規投資家」といいます。）に本受益権を取得させようとする場合、取扱金融商品取引業者と当該新規投資家との間の本受益権の譲渡についての約定の成立時まで又はこれと同時に当該新規投資家との間で保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結します。取扱金融商品取引業者は、登録投資家に対して本受益権を譲り渡す旨の約定が成立した場合、当該約定が成立した新規投資家の投資家情報を用いて、当該新規投資家の保有する本受益権に係るST（「ibet for Fin」ネットワーク内のブロックチェーン上で管理される、本受益権に対応するセキュリティ・トークンをいいます。）を管理するための秘密鍵を生成します。

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

取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者と投資家との間で本受益権の譲渡についての約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、当該本受益権の受渡日の午後3時までに、(i)決済が完了した登録投資家の情報並びに(ii)決済が完了した本受益権の数量（個数）、受渡日及び移転区分を記載した移転情報を作成し、「ibet for Fin」への登録を行います。当該登録がなされた場合、決済が完了した本受益権の譲渡に係る受託者による承諾が行われたものとみなされ、これにより決済が完了した本受益権の譲渡の効力が生じます。

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

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社　本店 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	本受益権の取得及び譲渡の管理のプラットフォームとして利用される「ibet for Fin」の利用に伴う別途の報酬及び手数料は設定されておらず、受益権原簿の名義書換について本受益者により支払われる手数料はありません。

＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞

本受益者は、各決算発表日の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定期間（ただし、双日商業開発株式会社が当該本受益権の譲渡の申込をする場合等の取扱金融商品取引業者が特に認める場合には、当該期間に限りません。）、取扱金融商品取引業者に対し、1口当たりNAVを基準に取扱金融商品取引業者が決定する価格（ただし、双日商業開発株式会社が当該本受益権の譲渡の申込をする場合等の取扱金融商品取引業者が特に認める場合はこれに限りません。）を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申し込むことができます。この場合、取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者が定める一定期間において、本受益権の購入を希望する投資家から本受益権の買付申込みがあった場合には、当該売却申込み及び買付申込みそれぞれに係る口数の照合を行い、うち一致する口数についてのみ、取扱金融商品取引業者が別途定める日に売買約定を成立させます。したがって、本受益者は、自己の売却申込みの条件に対応する買付申込みがないために、希望する時期に換金できない場合又は全く換金できない場合があります。

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

相続発生時及び大規模自然災害発生時の譲渡手続について

① 本受益者において相続が発生した場合は、相続に係る所定の手続を完了された相続人の方による取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会は保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、相続人たる地位を証明する書類などが必要になります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

② 本受益者が、災害救助法（昭和22年法律第118号。その後の改正を含みます。）が適用された市区町村に居住されている口座名義人の場合、取扱金融商品取引業者を通じた臨時の譲渡手続が可能となる場合があります（ただし、かかる譲渡手続の機会は保証されているものではなく、具体的な状況に応じて臨時の譲渡手続を行うことができない場合もあります。）。なお、臨時の譲渡手続申込みの際には、罹災証明書、罹災届出証明書といった公的機関が証明する書類などが必要となります。臨時の譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

ただし、信託終了日の9営業日前の日（同日を含みます。）から信託終了日の3営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、信託終了日の8営業日前の日における事務取扱要領に基づく受託者の事務の終了時点から信託終了日の1営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求を行うことはできません。

2 本受益者に対する特典

該当事項はありません。

3 内国信託受益証券の譲渡制限の内容

取扱金融商品取引業者以外の本受益者は、遺贈又は贈与に基づく場合を除き、本受益権を取扱金融商品取引業者を介さずに取扱金融商品取引業者以外の者に譲渡することはできません。

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】

① 資本金の額等

2026年３月末現在、資本金は342,037百万円です。また、発行可能株式総数は、3,400,000,000株であり、1,674,537,008株を発行済です（詳細は、下表のとおりです。）。

最近5年間における資本金の額の増減はありません。

（イ） 株式の総数

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	3,000,000,000
第2回第二種優先株式	200,000,000(注)1
第3回第二種優先株式	200,000,000(注)1
第4回第二種優先株式	200,000,000(注)1
第1回第三種優先株式	100,000,000(注)2
第2回第三種優先株式	100,000,000(注)2
第3回第三種優先株式	100,000,000(注)2
第4回第三種優先株式	100,000,000(注)2
第1回第四種優先株式	100,000,000(注)3
第2回第四種優先株式	100,000,000(注)3
第3回第四種優先株式	100,000,000(注)3
第4回第四種優先株式	100,000,000(注)3
計	3,400,000,000

（注）1. 第2回ないし第4回第二種優先株式の発行可能株式総数は併せて200,000,000株を超えないものとします。
2. 第1回ないし第4回第三種優先株式の発行可能株式総数は併せて100,000,000株を超えないものとします。
3. 第1回ないし第4回第四種優先株式の発行可能株式総数は併せて100,000,000株を超えないものとします。

（ロ） 発行済株式

種類	事業年度末現在発行数(株)（2026年３月31日）	有価証券報告書提出日現在発行数(株)（2026年６月17日）	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	1,674,537,008	同左	―	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない受託者における標準となる株式。 なお、単元株式数は1,000株であります。
計	1,674,537,008	同左	―	―

② 受託者の機構

会社の機関の内容

○取締役会

2019年6月の機関設計の移行に伴い、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しており、取締役会は、経営の基本方針を決定するとともに、業務執行取締役等の職務の執行を監督することをその中心的役割としております。また、取締役21名のうち7名を社外取締役とすることにより、経営の透明性向上と監督機能強化を図っております。

○監査等委員会

受託者は監査等委員会設置会社であり、監査等委員会は5名の監査等委員である取締役で構成されており、うち3名は社外取締役となっております。

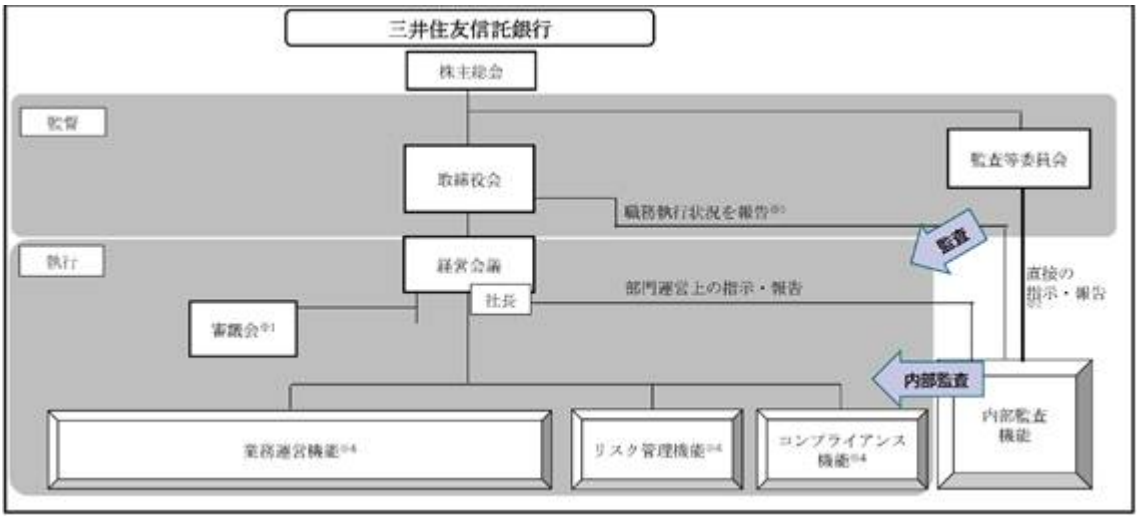
監査等委員会は、取締役会等の重要な会議への出席、取締役等から職務の執行状況についての報告聴取、内部監査部からの報告聴取、重要書類の閲覧等により、業務執行取締役の職務執行状況を監査しております。

○経営会議等

受託者では、経営の意思決定プロセスにおける相互牽制機能の強化と透明性の確保を図るため、経営に関する重要事項を協議または決定する機関として経営会議を設置しております。経営会議では、取締役会で決定した基本方針に基づき、業務執行上の重要事項について協議または決定を行う他、取締役会決議事項の予備討議等を行っております。

また、重要な投融資案件を協議または決定する「投融資審議会」、ＡＬＭ（資産及び負債の総合的管理）に関する方針や設備投資、固定資産の取得・処分等に関する重要事項等を協議または決定する「財務審議会」、受託財産の運用・管理に関する重要事項を協議または決定する「受託財産運用・管理審議会」、ＩＴ・デジタル戦略やサイバーセキュリティ等に関する重要事項を協議または決定する「ＩＴ審議会」といった各種審議会を設置しております。

＜ 受託者の経営管理体制 ＞



※１ 投融資審議会、財務審議会、受託財産運用・管理審議会、ＩＴ審議会
※２ 内部統制システムを活用した監査等委員会監査に関連する直接の指示・報告
※３ 内部監査部統括役員（執行役員）の職務執行状況を報告
※４ 商品審査協議会、コーポレートコミュニケーション協議会、人的資本協議会、リスク管理協議会、FD・コンプライアンス協議会等を協議機関として設置

なお、本信託では、委託者又は受益者の指図及び本信託契約に基づき信託財産の運用を行っており、受託者の裁量による信託財産の投資運用は行っていません。

（２）【事業の内容及び営業の概況】

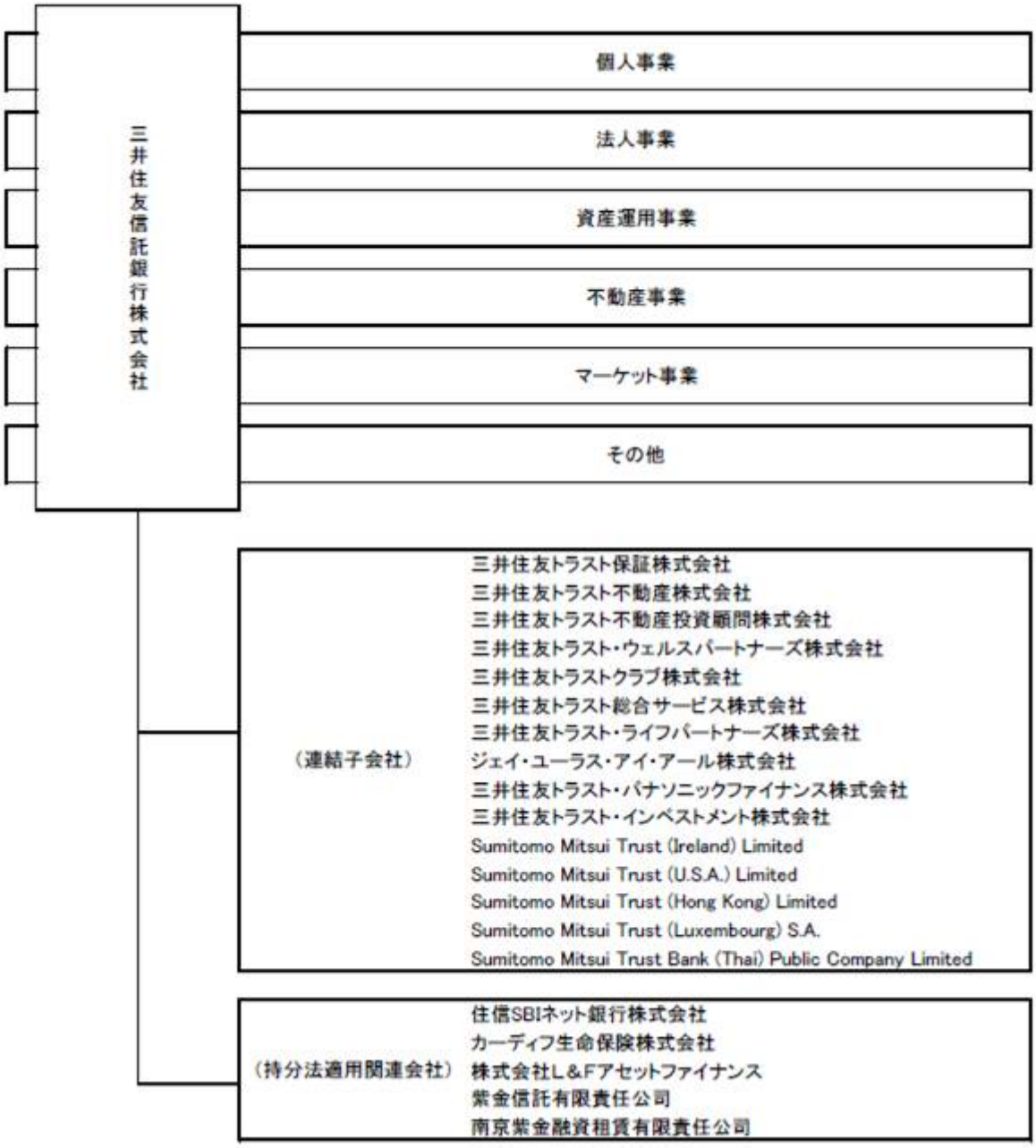
① 事業の内容

受託者は、持株会社である三井住友トラストグループ株式会社の下、銀行、資産運用・資産管理、不動産業務関連など様々なグループ会社で構成される三井住友トラストグループの中核をなす信託銀行として、統一されたグループ経営戦略に基づき、多様な事業を行っております。

受託者及び受託者の関係会社は、受託者、連結子会社34社及び持分法適用関連会社20社で構成されております。

受託者及び受託者の関係会社の事業に係る位置付け及び報告セグメントとの関係は次のとおりであり、主要な関係会社を記載しております。なお、2026年8月3日付で、住信SBIネット銀行株式会社は株式会社ドコモSMTBネット銀行に商号を変更しております。三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社については、受託者が保有する同社株式の一部を譲渡したこと等に伴い、2026年10月1日付で、受託者の連結子会社から持分法適用関連会社となっております。また、同日付で、同社は「SMTBリース株式会社」に商号を変更しております。事業の区分は、受託者の持分法適用会社である株式会社ドコモSMTBネット銀行に関する報告セグメントについて、従来は「その他」に計上しておりましたが、2027年３月期第１四半期より、「個人事業」に計上しております。その他の箇所については、第13期有価証券報告書「第５ 経理の状況　１連結財務諸表等　(1)連結財務諸表　注記事項（セグメント情報等）」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

2026年９月30日現在



② 主要な経営指標等の推移

（イ） 当連結会計年度の前4連結会計年度及び当連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

		2021年度 (自2021年4月1日 至2022年3月31日)	2022年度 (自2022年4月1日 至2023年3月31日)	2023年度 (自2023年4月1日 至2024年3月31日)	2024年度 (自2024年4月1日 至2025年3月31日)	2025年度 (自2025年4月1日 至2026年3月31日)
連結経常収益	百万円	1,249,695	1,695,357	2,349,790	2,780,299	2,819,918
うち連結信託報酬	百万円	110,539	109,721	116,269	120,885	125,435
連結経常利益	百万円	203,664	265,045	86,295	346,309	375,802
親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	149,223	177,649	65,821	243,052	297,394
連結包括利益	百万円	66,845	180,512	393,204	101,766	608,676
連結純資産額	百万円	2,348,510	2,468,222	2,791,467	2,762,197	3,236,902
連結総資産額	百万円	64,346,726	68,737,987	75,578,189	77,945,182	81,862,437
1株当たり純資産額	円	1,385.34	1,456.34	1,648.81	1,631.40	1,912.01
1株当たり当期純利益	円	89.11	106.08	39.30	145.14	177.59
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	円	―	―	―	―	―
自己資本比率	%	3.60	3.53	3.65	3.50	3.91
連結自己資本利益率	%	6.44	7.45	2.53	8.84	10.02
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△185,086	2,556,372	4,256,169	3,963,616	1,175,557
投資活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△845,015	960,590	△2,577,514	△1,731,195	△1,547,936
財務活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△116,693	△156,900	△53,959	△51,036	△154,047
現金及び現金同等物の期末残高	百万円	15,653,061	19,092,918	20,757,770	22,997,916	22,485,430
従業員数［外、平均臨時従業員数］	人	20,281 [2,090]	20,571 [2,148]	20,972 [2,280]	21,180 [2,341]	20,645 [2,104]
信託財産額	百万円	248,215,419	256,225,715	257,466,804	263,279,750	265,351,740

(注)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。以下「時価算定会計基準適用指針」といいます。）を2022年度の期首から適用しております。2022年度以降に係る主要な経営指標等については、時価算定会計基準適用指針を適用した後の指標等となっております。

2. 「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」は、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 自己資本比率は、（期末純資産の部合計－期末非支配株主持分）を期末資産の部の合計で除して算出しております。

4. 連結自己資本利益率は、親会社株主に帰属する当期純利益を、非支配株主持分控除後の期中平均連結純資産額で除して算出しております。

5. 連結株価収益率は、株式が非上場であるため、記載しておりません。

6. 信託財産額は、兼営法に基づく信託業務に係るものを記載しております。なお、連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者1社です。

（ロ） 受託者の当事業年度の前4事業年度及び当事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次		第10期	第11期	第12期	第13期	第14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
経常収益	百万円	839,361	1,310,130	1,956,473	2,184,377	2,253,534
うち信託報酬	百万円	110,539	109,721	116,269	121,189	125,594
経常利益	百万円	150,808	224,597	58,701	310,745	335,285
当期純利益	百万円	113,343	169,135	57,839	239,563	263,408
資本金	百万円	342,037	342,037	342,037	342,037	342,037
発行済株式総数 普通株式	千株	1,674,537	1,674,537	1,674,537	1,674,537	1,674,537
純資産額	百万円	2,051,305	2,127,915	2,364,571	2,347,195	2,585,187
総資産額	百万円	62,530,092	66,824,746	73,338,642	75,486,614	79,242,493
預金残高	百万円	32,898,724	35,041,223	37,151,896	37,387,431	39,495,404
貸出金残高	百万円	30,916,363	31,947,351	33,773,133	32,253,158	33,687,400
有価証券残高	百万円	7,951,169	6,999,285	9,952,494	11,431,249	13,295,000
1株当たり純資産額	円	1,224.99	1,270.74	1,412.07	1,401.69	1,543.82
1株当たり配当額 （内1株当たり中間配当額） 普通株式	円	32.01 (17.92)	40.68 (21.97)	52.43 (22.81)	77.52 (47.82)	103.54 (50.17)
1株当たり当期純利益	円	67.68	101.00	34.54	143.06	157.30
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	円	―	―	―	―	―
自己資本比率	%	3.28	3.18	3.22	3.10	3.26
自己資本利益率	%	5.52	8.09	2.57	10.16	10.68
配当性向	%	47.29	40.27	151.79	54.18	65.82
従業員数 ［外、平均臨時従業員数］	人	13,608 [514]	13,757 [550]	13,848 [629]	13,947 [704]	13,810 [695]
信託財産額	百万円	248,215,419	256,225,715	257,466,804	263,279,750	265,351,740
信託勘定貸出金残高	百万円	2,131,254	2,154,605	2,407,320	2,531,925	3,421,140
信託勘定有価証券残高	百万円	859,127	846,569	830,452	858,567	658,175

(注)1. 時価算定会計基準適用指針を第11期（2023年3月）の期首から適用しております。2022年度以降に係る主要な経営指標等については、時価算定会計基準適用指針を適用した後の指標等となっております。
2. 第14期（2026年3月）の普通株式の中間配当についての取締役会決議は2025年11月12日に行いました。
3. 「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。
4. 自己資本比率は、期末純資産の部合計を期末資産の部合計で除して算出しております。
5. 自己資本利益率は、当期純利益を期中平均純資産額で除して算出しております。
6. 株価収益率、株主総利回り及び最高・最低株価は、株式が非上場であるため、記載しておりません。
7. 信託勘定電子決済手段残高及び履行保証電子決済手段残高は、該当金額がないため記載しておりません。
8. 信託勘定暗号資産残高及び履行保証暗号資産残高は、該当金額がないため記載しておりません。
9. 信託勘定電子記録移転有価証券表示権利等残高は、該当金額がないため記載しておりません。

（３）【経理の状況】

受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。

① 受託者が提出した書類

（イ） 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度　第14期　（自2025年4月1日　至2026年3月31日）　2026年6月17日に関東財務局長に提出。

（ロ） 半期報告書

該当事項はありません。

（ハ） 訂正報告書

該当事項はありません。

② 上記書類を縦覧に供している場所

該当事項はありません。

（４）【利害関係人との取引制限】

受託者は、信託法及び兼営法において準用する信託業法の定めるところにより、次に掲げる行為及び取引が禁止されています。

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

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

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

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

（ニ） 本信託財産に属する財産につき固有財産に属する財産のみをもって履行する責任を負う債務に係る債権を被担保債権とする担保権を設定することその他第三者との間において本信託財産のためにする行為であって受託者又はその利害関係人と本受益者との利益が相反することとなるもの

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

（イ） 自己又はその利害関係人と本信託財産との間における取引

（ロ） 本信託財産と他の信託の信託財産との間の取引

（ハ） 第三者との間において本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

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

a 本信託財産に属する金銭の単独又は運用方法を同じくする他の信託財産に属する金銭と合同した、受託者の銀行勘定における運用

b その他本信託契約に定める場合、又は兼営法第2条第1項が準用する信託業法第29条第2項に定める方法により受益者の承認を得た場合における、受託者又はその利害関係人と本信託財産との間における取引

なお、受託者は、当該取引をした場合には、当該取引の状況を信託財産状況報告書に記載し、当該書面を本受益者に交付することによって、兼営法第2条第1項が準用する信託業法第29条第3項の情報提供を行うものとします（ただし、兼営法施行規則第23条第7項各号の規定により、兼営法第2条第1項が準用する信託業法第29条第3項本文に従った情報提供が不要となる場合には、かかる書面交付がなされたものとみなされます。）。かかる書面交付がなされた場合には、信託法第31条第3項に定める本受益者に対する通知がなされたものとみなされます。

（５）【その他】

該当事項はありません。

２【委託者の状況】

2024年5月31日付で解散し、2024年10月15日付で清算手続が結了しているため、該当事項はありません。

3【その他関係法人の概況】

A 取扱会社及び取扱金融商品取引業者

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
野村證券株式会社	10,000百万円 （2026年3月31日現在）	金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

本受益権の取扱会社として、本受益権の募集の取扱い及び販売等を行いました。また、本受益者と保護預り契約及びトークン化有価証券取引管理約款を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行っています。さらに、受託者と業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結し、本受益権に係る信託配当及び元本の償還に関する事務を行っています。加えて、本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転は「ibet for Fin」への記録をもって行うこととされており、取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」における本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションの送信を行っています。

（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 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

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社	17億円 （2026年7月31日現在）	金融商品取引業、投資運用業

（2）関係業務の概要

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

（3）資本関係

本書の日付現在、受託者は、アセット・マネージャーの発行済株式の4.88%を保有しています。

（4）役員の兼職関係

本書の日付現在、アセット・マネージャーの役員である下記の者は発行者の役員又は従業員を兼務しています。

アセット・マネージャーの役員の氏名	兼職先の役職名
取締役　　加登　勝	受託者 執行役員 本店営業第二部長

（5）その他

該当事項はありません。

C 受益者代理人

（1）氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

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

（2）関係業務の概要

全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています。また、本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行います。

（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4月28日　有価証券報告書及びその添付書類（第4期　自　2025年8月1日　至　2026年1月30日）

独立監査人の監査報告書

2026年10月29日

三井住友信託銀行株式会社
取締役会　御中

監査法人東海会計社
愛知県　名古屋市

代表社員
業務執行社員　公認会計士　青島 信吾

代表社員
業務執行社員　公認会計士　片井 悠太

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、「信託財産の経理状況」に掲げられている不動産のデジタル証券～那須・アウトレットモール～（譲渡制限付）（以下、「受益証券発行信託」という。）の2026年1月31日から2026年7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7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、三井住友信託銀行株式会社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

三井住友信託銀行株式会社及び受益証券発行信託と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記の監査報告書の原本は受託者が別途保管しております。
２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。