【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年1月15日
【発行者（受託者）名称】	みずほ信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	取締役社長　笹田　賢一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
【事務連絡者氏名】	みずほ信託銀行株式会社 不動産信託部 次長　鵜澤　裕二
【電話番号】	03-6627-8000（代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	合同会社エヌアールワン
【代表者の役職氏名】	代表社員　一般社団法人ＳＲ１ 職務執行者　髙山　知也
【住所又は本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号東京共同会計事務所内
【事務連絡者氏名】	中央日土地アセットマネジメント株式会社 投資運用第二部長　薩美　俊太郎
【電話番号】	03-3501-6655（代表）
【届出の対象とした募集有価証券の名称】	中央日本土地建物グループのデジタル証券 ～バウスクロス東海大学前・仙台川内～（譲渡制限付）
【届出の対象とした募集有価証券の金額】	一般募集　2,230,000,000円 （注）　募集有価証券の金額は、発行価額の総額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第１【内国信託受益証券の募集（売出）要項】

１【内国信託受益証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本募集」といいます。）の対象となる有価証券は、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法」といいます。）に従って設定される信託の一般受益権（以下「本受益権」又は「本商品」といいます。）（注）です。

本受益権は金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第1条第4項第17号に定める電子記録移転有価証券表示権利等であり、本受益権を表示する受益証券は発行されず、無記名式や記名式の別はありません。本受益権の受益者（以下「本受益者」といいます。）となる者は、みずほ証券株式会社と本受益権の管理等に関する契約（以下「保護預り契約」といい、また、保護預り契約の当事者としてのみずほ証券株式会社を指して、以下「取扱金融商品取引業者」といいます。）及び電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款を締結する必要があり、受益権原簿（後記「５　給付の内容、時期及び場所　（１）　分配金　② 配当受領権及び元本一部払戻受領権の内容並びに権利行使の手続　（イ）配当受領権の内容及び権利行使の手続」に定義します。以下同じです。）の名義書換請求を取扱金融商品取引業者に委託することとされています。本受益権に関して、発行者（合同会社エヌアールワン（以下「委託者」といいます。委託者の概要については、後記「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報　第２ 委託者の状況」をご参照ください。）及び本信託契約（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況　（１） 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）の信託受託者としてのみずほ信託銀行株式会社（以下「受託者」又は「当行」といいます。）を総称していいます。以下同じです。）の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）　本受益権は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第2条第2項の規定により同条第1項第14号に定める信託法に規定する受益証券発行信託の受益証券とみなされる権利であり、金融商品取引法第5条第1項及び金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第2条の13第3号に定める特定有価証券であり、また、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）（以下「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」といいます。）第1条第4号イに定める内国信託受益証券です。

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

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

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

①　「コンソーシアム型」デジタル証券基盤技術の内容及び選定理由

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

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

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

（イ）ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

（ロ）トランザクションを作成し得るノードの限定・選択が可能

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

（ハ）トランザクション作成者の特定が可能

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

② デジタル証券基盤技術GoQuorumの内容及び選定理由

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

（イ）高い障害耐性とファイナリティ

「ibet for Fin」ではGoQuorumが対応するコンセンサス・アルゴリズム（ブロックチェーンネットワークにおける合意形成の方法をいいます。以下同じです。）のうち、ビザンチン耐性（一部のブロックチェーンノードがシステム障害等で停止したとしても、ネットワーク全体としては正常稼働の継続が可能な高い障害耐性をいいます。以下同じです。）を有する「Quorum BFT」を採用し、「Quorum BFT」は、ブロックチェーンネットワークを地理的に複数分散されたノードで運営することで、ビザンチン耐性を実現可能です。また、ブロックチェーン上での取引データはファイナリティ（決済完了性）を有しており、後から取引が覆るリスクやブロックの改ざんに対する耐性も高いものとなります。詳細については、後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　５ 投資リスク　（２） 投資リスクに対する管理体制　① 受託者及び取扱金融商品取引業者のリスク管理体制」をご参照ください。

（ロ）Ethereumとの互換性

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

（２）本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由

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

本受益権の募集は、本受益権の募集の取扱いを行うみずほ証券株式会社（本受益権の募集の取扱いを行う主体としてのみずほ証券株式会社を指して、以下「取扱会社」といいます。）が管理する既存のコンピュータシステムを通じて行い、「ibet for Fin」と連携します。投資家は本受益権の取得に際して、取扱金融商品取引業者経由でのみ申込みを行います。投資家は、直接「ibet for Fin」にアクセスすることはなく、投資家の「ibet for Fin」におけるアカウント・秘密鍵は取扱金融商品取引業者が管理し、取扱金融商品取引業者を経由して取引データが記録・更新されます。

・ プラットフォーム「ibet for Fin」の内容及び選定理由

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

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

２【発行数】

2,230口

３【発行価額の総額】

2,230,000,000円

４【発行価格】

1,000,000円

（注1） 「発行価格」は、本件不動産受益権（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況　（１） 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）の裏付けとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）に係る2026年1月1日を価格時点とする株式会社中央不動産鑑定所作成の不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計額及び本信託（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況　（１） 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。以下同じです。）に対する貸付予定金額等に基づき算出された本受益権1口当たりの純資産額（以下「1口当たりNAV」ということがあります。なお、2026年1月15日現在における信託設定日（2026年2月26日）（以下「信託設定日」といいます。）時点の1口当たり純資産額の試算値は967,994円です。）を基準とし、アセット・マネージャー（後記「５ 給付の内容、時期及び場所　（３） 運用期間及び償還予定日」に定義します。）の分析等に基づき算出しています。

（注2） 後記「６ 募集の方法」に記載のとおり、委託者は、取扱会社に対し、投資家から支払われる申込証拠金の総額に3.3％を乗じた金額（消費税及び地方消費税を含みます。）を上限として委託者及び取扱会社が合意した金額を取扱手数料として支払うこととされています。

５【給付の内容、時期及び場所】

（１）分配金

①　本受益者に対する配当金額、元本の一部減少金額及び残余財産の分配金額の計算方法等

本信託は、原則として各計算期日（本信託契約に従って本信託の全部が終了する日（以下「信託終了日」といいます。）である計算期日（以下に定義します。）を除く各計算期日をいいます。）の同月末日（当該日が営業日（銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）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。）に、本受益者に対して配当を行います（かかる信託配当が行われる日を、以下「信託配当支払日」といいます。）。

「計算期日」とは、2026年11月1日を初回とする毎年5月及び11月の各1日並びに信託終了日をいいます。以下同じです。

配当金額は、各計算期日（信託終了日を除きます。）までに、中央日土地アセットマネジメント株式会社（以下、受託者と本信託契約締結日（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　１ 概況　（１） 信託財産に係る法制度の概要」に定義します。）付でファンド・マネジメント業務委託契約（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　（１） 信託の概要　① 信託の基本的仕組み　（ロ）本信託のスキームの概要　c ファンド・マネジメント業務委託契約」に定義します。以下同じです。）を締結する、同契約上の業務の受託者としての中央日土地アセットマネジメント株式会社を、「ファンド・マネージャー」といいます。）が決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　（１） 信託の概要　② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項　（ニ）信託計算期間」に定義します。以下同じです。）の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率を通知することにより行います。

本信託は、原則として、各信託配当支払日に、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。なお、当期未処分利益の全額から当該配当金額の合計を控除した残余利益については翌信託計算期間に係る信託配当支払日における配当の原資とすることができます。各信託配当支払日において、受託者は、配当受領権（本信託に定める信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）（最終配当受領権（本信託に定める最終回の信託配当を受領する権利をいいます。以下同じです。）を除きます。）に係る権利確定日（以下に定義します。）現在の本受益者に対して、ファンド・マネージャーが信託配当支払日の5営業日前の日までに決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します。

「権利確定日」とは、本信託契約に定める権利が与えられる受益者を確定するための日をいい、最終配当受領権を除く配当受領権に係る権利確定日は、当該配当に係る信託計算期間に属する計算期日です。以下同じです。

また、本信託においては、ファンド・マネージャーが決定した場合には、各信託配当支払日に、一般社団法人信託協会が定める受益証券発行信託計算規則（以下「受益証券発行信託計算規則」といいます。）に基づき、本受益者に対し、(ⅰ)本匿名組合員（後記「（３） 運用期間及び償還予定日」に定義します。）に対する現金分配金額のうち、当該現金分配が行われる日の直前の計算期日（本件匿名組合契約（後記「（３） 運用期間及び償還予定日」に定義します。以下同じです。）に定める意味を有します。）における未処分利益（本件匿名組合契約に定める意味を有します。）の金額を超える金額及び(ⅱ)本信託契約に基づき信託設定日に信託された金82,791,000円のうち、当該計算期日における残額の合計額の範囲で、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を超える金額の分配（元本の一部減少としての払戻し）を行うことができます（かかる元本の一部払戻しが行われる日を、以下「元本一部払戻日」といいます。）。ただし、本借入関連契約（後記「（３） 運用期間及び償還予定日」に定義します。以下同じです。）において別段の定めがある場合は、本借入関連契約の定めに従います。各元本一部払戻日において本受益者に対する元本の一部減少としての払戻しを行う場合、受益証券発行信託計算規則第35条の2その他の関連する条項に従って定められるべき各項目（信託元本の一部減少を行う場合は、当該一部減少に係る必要な情報を含みます。）について、当該信託計算期間の最終日である計算期日までにファンド・マネージャーが決定し、受託者へ通知するものとします。

上記に従って元本の一部払戻しが行われる場合、受託者は、元本一部払戻受領権（本信託の元本額の一部減少としての分配を受領する権利をいいます。以下同じです。）に係る権利確定日である各計算期日現在の本受益者に対して、ファンド・マネージャーが元本一部払戻日の5営業日前の日までに決定し受託者に通知する本信託の元本の減少額を基準に、本受益権の口数に応じて元本減少額を算出し、本受益権の元本を払い戻します。かかる元本の一部払戻しの支払手続については業務規程（後記「② 配当受領権及び元本一部払戻受領権の内容並びに権利行使の手続」に定義します。）に従うものとされています。

さらに、本信託は、信託終了日の翌月末日までの間のファンド・マネージャーの決定により指定される日に、本受益者及び精算受益者（本信託の精算受益権を有する者をいいます。以下同じです。）に対して配当を行います（かかる最終信託配当が行われる日を、以下「最終信託配当支払日」といいます。）。最終の信託配当金額は、信託終了日までにファンド・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率（以下「最終信託配当比率」といいます。）を通知することにより行います。最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の2営業日前の日現在の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にファンド・マネージャーが最終信託配当支払日の5営業日前の日までに決定し受託者に通知する本受益権1口当たりの信託分配単価を基準に、その本受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託の信託財産（以下「本信託財産」といいます。）に残存している金額を上限とします。）。また、最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の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ファンド・マネージャーが最終信託配当支払日の5営業日前の日までに決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）。

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

② 配当受領権及び元本一部払戻受領権の内容並びに権利行使の手続

配当及び元本一部払戻しの支払手続については、本受益権に係る受益権原簿の作成及び記録並びに本受益権の配当及び元本一部払戻し等に関する事務の実施に関し必要な事項を定める業務規程（以下「業務規程」といいます。）に従うものとされています。なお、本書の日付現在、業務規程においては、以下の手続が規定される予定です。

（イ）配当受領権の内容及び権利行使の手続

受託者は、各計算期日において、同日における業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿（受託者が管理する本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿をいい、当該原簿は、BOOSTRYが提供する、「ibet for Fin」に接続するソフトウェアである「E-Prime」を利用して作成されます。以下同じです。）に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

ファンド・マネージャーは、各計算期日（信託終了日を除きます。）までに、本受益権の配当金額を決定し、受託者に通知します。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を通知することにより行います。

ファンド・マネージャーは、信託配当支払日の5営業日前の日までに、本受益権1口当たりの信託分配単価を決定し、受託者に通知します。受託者は、ファンド・マネージャーから当該通知を受領した場合、取扱金融商品取引業者が(i)顧客口（取扱金融商品取引業者がその顧客との間の保護預り契約及び電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款に従って預託を受けた本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）及び自己口（取扱金融商品取引業者が自社の固有資産として保有する本受益権を管理する口座をいいます。以下同じです。）において管理する本受益権の配当金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出します。

受託者は、信託配当支払日の3営業日前の日（同日を含みます。）までに、(i)取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した配当金明細（自己口分を除きます。）並びに(ii)自己口において管理する本受益権の配当金額及び控除した源泉徴収金額を記載した支払通知書を取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、信託配当支払日の午前11時までに、上記の配当金明細及び支払通知書に記載された配当金額（自己口分の源泉徴収金額の控除後）の合計額に相当する金銭を取扱金融商品取引業者に対して支払います。

取扱金融商品取引業者は、受託者から、上記の配当金明細を上記に定める期限までに受領し、かつ上記の金銭の支払いを上記に定める期限までに受領した場合、信託配当支払日に、配当受領権の権利確定日時点における受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座に、本受益権の配当金から租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税等及び地方税を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、当該各本受益者に対して本受益権に係る配当金の支払いである旨を通知します。

（ロ）元本一部払戻受領権の内容及び権利行使の手続

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

ファンド・マネージャーは、信託元本の一部減少としての払戻しを行う場合に受益証券発行信託計算規則第35条の2に従って定められるべき各項目（信託元本の一部減少を行う場合は、当該一部減少に係る必要な情報を含みます。）を各計算期日（信託終了日を除きます。）までに決定し、受託者に通知します。

ファンド・マネージャーは、元本一部払戻日の5営業日前の日までに、信託の元本の減少額を決定し、受託者に通知します。受託者は、ファンド・マネージャーから当該通知を受領した場合、取扱金融商品取引業者が顧客口及び自己口において管理する本受益権の元本一部払戻金額を算出します。

受託者は、元本一部払戻日の3営業日前の日（同日を含みます。）までに、取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した元本一部払戻金に係る通知を取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、元本一部払戻日の午前11時までに、上記の元本一部払戻金に係る通知に記載された元本一部払戻金額に相当する金銭を取扱金融商品取引業者に対して支払います。

取扱金融商品取引業者は、受託者から、元本一部払戻金に係る通知を上記に定める期限までに受領し、かつ上記の金銭の支払いを上記に定める期限までに受領した場合、元本一部払戻日に、元本一部払戻受領権の権利確定日時点における受益権原簿に記録されている本受益者の証券口座に、本受益権の元本一部払戻金に相当する金銭の記録を行い、当該各本受益者に対して本受益権に係る元本一部払戻金の支払いである旨を通知します。

（２）解約

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

（３）運用期間及び償還予定日

本信託においては、本信託の主要な信託財産である匿名組合出資（以下「本件匿名組合出資」といいます。）に係る、合同会社ネストワン（以下「本件営業者」といいます。）を営業者とし、委託者を匿名組合員（以下「本匿名組合員」ということがあります。）とする2026年2月24日付で締結される予定の匿名組合契約（以下「本件匿名組合契約」といいます。）の契約期間は2033年2月28日までとされます。本書の日付現在、本件営業者は、当該契約期間の満了により本件匿名組合契約が終了するまでに本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了し、投資対象不動産が本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(3)において同じです。）の全部の売却の完了を実現する計画です。なお、本件営業者が本件不動産受益権の全部の売却を完了した際には、本件匿名組合契約に基づく本件営業者の事業は終了し、本件匿名組合契約も終了します。

本件営業者により本件不動産受益権の全部の売却が実施された場合等により本件匿名組合契約が終了した場合、特段の事情のない限り本信託に対する分配が本件匿名組合契約終了の日から3か月以内に実施され、本件匿名組合出資は償還されます。この場合、本信託財産は金銭のみとなるため、本信託は終了し、本受益権は償還されます。したがって、本書の日付現在、本件営業者とアセット・マネジメント業務委託契約（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　（１） 信託の概要　① 信託の基本的仕組み （ロ）本信託のスキームの概要　ａ アセット・マネジメント業務委託契約」に定義します。以下同じです。）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受託する中央日土地アセットマネジメント株式会社（以下、同契約上の業務の受託者としての中央日土地アセットマネジメント株式会社を、「アセット・マネージャー」といいます。）は、原則として、2033年2月28日に終了する匿名組合計算期間に本件不動産受益権をすべて売却し、2033年5月1日に終了する信託計算期間である2033年5月期の最終日の属する月の翌月末日までの間のファンド・マネージャーの決定により指定される日までの間に本受益権の償還を行う方針です（なお、本受益権の償還が当該本件不動産受益権の全部の売却後に行われることは、後述の早期売却の場合及び運用期間を延長した場合における当該延長した期間中の売却の場合においても同様です。）。

ただし、信託設定日以降、その時点における当該本件不動産受益権の売却が本匿名組合員の利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合、本件不動産受益権の全部を早期売却する場合があります。また、アセット・マネージャーは、2033年2月28日に終了する匿名組合計算期間までの間に本件不動産受益権の全部の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、当該時点において残存する本件不動産受益権の全部の売却価格が帳簿価額を相当程度下回ると判断する場合、必要に応じて当該時点の借入れの借換え（リファイナンス）を検討するとともに、2035年2月28日までを限度として本件匿名組合契約の契約期間の延長を決定する場合があります。この場合、当該延長期間における本受益権の償還を優先した売却活動を行います。

2033年2月28日に終了する匿名組合計算期間に本件不動産受益権の全部の売却が行われ、かつ、2033年5月期の信託計算期間の最終日の属する月の翌月末日までの間のファンド・マネージャーの決定により指定される日に本受益権の償還が行われる（以下、当該時期に行われる償還を「予定償還」といい、予定償還が行われる日を「償還予定日」といいます。）ことを原則と考えた場合、その場合の運用期間は約7年2か月となりますが、上記のとおり、アセット・マネージャーは、当該信託計算期間において当該本件不動産受益権の全部を早期売却することがあるため、その場合には、償還予定日より早期に償還されます（以下、当該時期に行われる償還を「早期償還」といいます。）。

また、上記のとおり、アセット・マネージャーは、2033年2月28日に終了する匿名組合計算期間が終了するまでの間に本件不動産受益権の全部の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、当該時点において残存する本件不動産受益権の全部の売却価格が帳簿価額を相当程度下回ると判断する場合、本件不動産受益権の売却を延期するとともに、2035年2月28日までを限度として本件匿名組合契約の契約期間の延長を決定する場合があることから、この場合には、運用期間は延長され、当該延長後の償還は、2035年5月期の信託計算期間の最終日の属する月の翌月末日までの間のファンド・マネージャーの決定により指定される日までに実施されることになります（以下、当該時期に行われる償還を「延長後の償還」といい、当該償還が行われる日を「延長償還日」といいます。）。

本件営業者を借入人とする、2026年2月24日付で締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく借入れ（以下「本借入れ」といいます。詳細については、後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　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　③ 本件匿名組合出資の裏付資産等　（ハ）本借入れ」をご参照ください。）のリファイナンスが奏功せず、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。）の承諾を得て本借入れの返済時期が予定返済期日（2033年2月26日）から最終返済期日（2034年2月26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。）まで延長された場合には、レンダーは、本借入れ及びこれに関連する担保権の設定契約等の関連契約（以下「本借入関連契約」といいます。）の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産の全部又は一部を売却する権限を取得するため、この場合には、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の全部又は一部が売却される場合があります。また、本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の売却権限について合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。詳細については、後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　（１） 信託の概要　② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項　（イ）管理及び処分の方法について　b 本件営業者及びアセット・マネージャーの管理方針」をご参照ください。

（注）　原則として2033年2月28日に終了する匿名組合計算期間に本件不動産受益権をすべて売却し、2033年5月期の信託計算期間の最終日の属する月の翌月末日までの間のファンド・マネージャーの決定により指定される日までに償還を行う方針である、2033年5月期の予定償還と、それ以前の償還及びそれ以後の償還の関係の理解を容易にするため、上記のとおり2033年5月期の予定償還を原則と呼称するとともに、早期償還、予定償還、償還予定日、延長後の償還及び延長償還日との用語を定義していますが、呼称及び定義は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。

６【募集の方法】

本受益権については、金融商品取引法で定められる一定数（50名）以上に対する勧誘が行われるものとして、募集（金融商品取引法第2条第3項第1号）を行います。募集の取扱いは、取扱会社に委託します。なお、当該委託に伴い委託者から取扱会社に対し、投資家から支払われる申込証拠金の総額に3.3％を乗じた金額（消費税及び地方消費税を含みます。）を上限として委託者及び取扱会社が合意した金額が取扱手数料として支払われます。

７【申込手数料】

該当事項はありません。

８【申込単位】

1口以上1口単位

９【申込期間及び申込取扱場所】

（１）申込期間

2026年2月19日（木）から2026年2月25日（水）

（注） 申込期間中に行われる申込数が本募集の発行数に満たない場合には、本募集を中止する予定です。

（２）申込取扱場所

下記の取扱会社の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

みずほ証券株式会社

東京都千代田区大手町一丁目5番1号

１０【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

１１【払込期日及び払込取扱場所】

（１）払込期日

2026年2月26日（木）

（２）払込取扱場所

株式会社みずほ銀行　東京営業部

東京都千代田区大手町一丁目5番5号

１２【引受け等の概要】

該当事項はありません。

１３【振替機関に関する事項】

該当事項はありません。

１４【その他】

（１）申込みの方法

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

（２）申込証拠金の利息、申込証拠金の振替充当

申込証拠金には利息をつけません。申込証拠金は、前記「１１　払込期日及び払込取扱場所　（１）　払込期日」に記載の払込期日に本受益権払込金に振替充当します。

（３）その他申込み等に関する事項

① 本受益権の申込みに当たっては、取扱金融商品取引業者と保護預り契約及び電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款を締結する必要があり、本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を取扱金融商品取引業者に委託することが必要です。

② 本募集に応じて本受益権を取得する者の受益権原簿への記録日及び本受益権の受渡期日は、払込期日の翌営業日（2026年2月27日(金)）であり、本受益権は、2026年11月1日（当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日（後記「第二部 信託財産情報　第１ 信託財産の状況　３ 信託の仕組み　（１） 信託の概要　② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項　（イ）管理及び処分の方法について　b 本件営業者及びアセット・マネージャーの管理方針」に定義します。）の翌営業日より売却が可能となります。また、本受益権の譲渡に係る制限については、後記「第二部 信託財産情報　第３ 証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

（４）本邦以外の地域での発行

該当事項はありません。

（５）売却・追加発行の制限について

本受益権の追加発行は行われません。

（６）目論見書の電子交付について

本募集における目論見書の提供は、原則として、書面ではなく、電子交付により行われます（注）。

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

第２【内国信託社債券の募集（売出）要項】

該当事項はありません。

第二部【信託財産情報】

第１【信託財産の状況】

１【概況】

（１）【信託財産に係る法制度の概要】

委託者、受託者及び弁護士中島　玲史（以下「受益者代理人」といいます。）間の2026年2月18日（以下「本信託契約締結日」といいます。）で締結される匿名組合出資持分<バウスクロス東海大学前・仙台川内>信託契約（譲渡制限付）（以下「本信託契約」といいます。）に基づき設定される信託（以下「本信託」といいます。）の当初の信託財産は、本件匿名組合出資及び金銭です。また、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産は、2個の不動産管理処分信託の受益権（個別に又は総称して、以下「本件不動産受益権」といいます。）です。受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日に、信託財産を構成する本件匿名組合出資及び金銭を委託者から取得します。本件匿名組合出資の信託譲渡については、本件営業者による確定日付のある承諾により、第三者対抗要件が具備されます。

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

また、本受益権は、信託法に規定する受益証券発行信託の受益権（一般受益権）であり、有価証券として金融商品取引法の適用を受けます。金融商品取引法第2条第5項及び金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第14条第2項第2号ハに基づき、委託者及び受託者が本受益権の共同の発行者です。

（２）【信託財産の基本的性格】

信託財産は、主として本件匿名組合出資及び金銭であり、委託者より信託設定日に以下の資産が信託設定されるほか、精算受益者により金銭の追加信託がなされる場合があります。本件匿名組合出資及び本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の裏付けとなる投資対象不動産の詳細については、後記「２　信託財産を構成する資産の概要　（２）　信託財産を構成する資産の内容」をご参照ください。

資産の種類	内容	価格	比率（注1）
匿名組合契約に基づく匿名組合出資	本件匿名組合出資	2,147百万円（注2）（注3）	96.3%
金銭	金銭（注4）	82百万円（注3）	3.7%
合計		2,230百万円（注3）	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）　本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する本件匿名組合契約上の匿名組合員である委託者の貸借対照表に記載された本件匿名組合出資の価格を記載しています。

（注3）　百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）　本信託契約において、上記金銭は、本信託の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、株式会社みずほ銀行の普通預金口座に預けられるものとされています。

（３）【信託財産の沿革】

本信託は、信託設定日に、本受益者及び精算受益者のために、信託財産である本件匿名組合出資及び金銭を管理及び処分することを目的に設定されます。

（４）【信託財産の管理体制等】

①【信託財産の関係法人】

（イ）委託者：合同会社エヌアールワン

信託財産の信託設定を行います。また、受託者とともに、本受益権の発行者です。

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

（ロ）受託者：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及び精算受益者の管理を行い、本信託契約及び業務規程に基づき、受益権原簿の作成及び管理を行います。また、委託者とともに、本受益権の発行者です。

受託者は、本信託契約の定めに従い、信託事務の一部をファンド・マネージャー、取扱金融商品取引業者及び株式会社東京共同会計事務所へ委託します。また、信託業法第22条第3項各号に掲げる業務のほか、信託業務の一部を第三者に委託することができます。

（ハ）受益者代理人：弁護士　中島　玲史

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

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

（ニ）ファンド・マネージャー：中央日土地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ファンド・マネジメント業務委託契約を締結します。

ファンド・マネージャーは、受託者から委託を受けて、本信託に関する配当及び元本一部払戻しに係る方針の決定・その他の受託者のキャッシュマネジメントに関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関する受託者の有価証券報告書・その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、IR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びファンド・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成補助等（個別に又は総称して、以下「本件ファンド・マネジメント業務」といいます。）を行います。

（ホ）アセット・マネージャー：中央日土地アセットマネジメント株式会社

本件営業者との間で、本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する信託受益権売買契約締結日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。

アセット・マネージャーは、本件営業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（個別に又は総称して、以下「本件アセット・マネジメント業務」といいます。）を行います。

（ヘ）精算受益者：中央日土地アセットマネジメント株式会社

本信託の精算受益権を保有する受益者として、権利の行使及び義務の履行を行います。

（ト）取扱会社：みずほ証券株式会社

委託者及び受託者並びにファンド・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す。

（チ）取扱金融商品取引業者：みずほ証券株式会社

本受益者と保護預り契約及び電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。また、受託者との間で、本信託契約締結日付で業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結し、本受益権に係る配当・元本一部払戻しに関する事務を行います。

（リ）本件営業者：合同会社ネストワン

本件匿名組合契約に基づく営業者として、委託者から本件匿名組合出資（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 本件匿名組合出資」に定義します。）を受け、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の取得、管理及び処分等の事業を行います。なお、信託財産の信託設定に伴い、委託者の本匿名組合員としての地位は受託者に承継されます。

（ヌ）不動産信託受託者：みずほ信託銀行株式会社

本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である、各本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者として、不動産管理処分信託の信託財産たる不動産等（投資対象不動産等）の管理及び処分を行います。

（ル）ibet for Finノード管理者：株式会社BOOSTRY

BOOSTRYは、本受益権の募集、取得及び譲渡を管理するブロックチェーン・プラットフォームである「ibet for Fin」の基本システム等の開発者であり、「ibet for Fin」における取引の整合性を検証し、本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションの承認を行うためのノード（承認ノード）を管理しています。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する基本的態度】

本信託は、本受益権への投資を通じて、投資者に実質的に特定少数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。本件匿名組合出資及び本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である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 ③ 本件匿名組合出資の裏付資産等 （ロ）本件不動産受益権」をご参照ください。

受託者は、ファンド・マネージャーとの間でファンド・マネジメント業務委託契約を締結し、ファンド・マネージャーに、本件ファンド・マネジメント業務を委託します。

精算受益者及び受益者代理人は、ファンド・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ファンド・マネジメント業務委託契約に基づく行為を行うものとします。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとします。

受託者は、本信託の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。なお、精算受益者が金銭を追加信託することはありますが、受託者が信託財産として新たに本件匿名組合契約以外の匿名組合契約に基づく匿名組合出資を取得することはありません。

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

③【信託財産の管理体制】

（イ）受託者における管理体制について

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

受託者の信託財産の管理体制及び信託財産に関するリスク管理体制は、以下のとおりです。また、定期的に外部監査を実施します。なお、受託者の統治に関する事項については、後記「第三部 受託者、委託者及び関係法人の情報　第１ 受託者の状況　１ 受託者の概況　(2) 受託者の機構（2025年10月31日現在）」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。

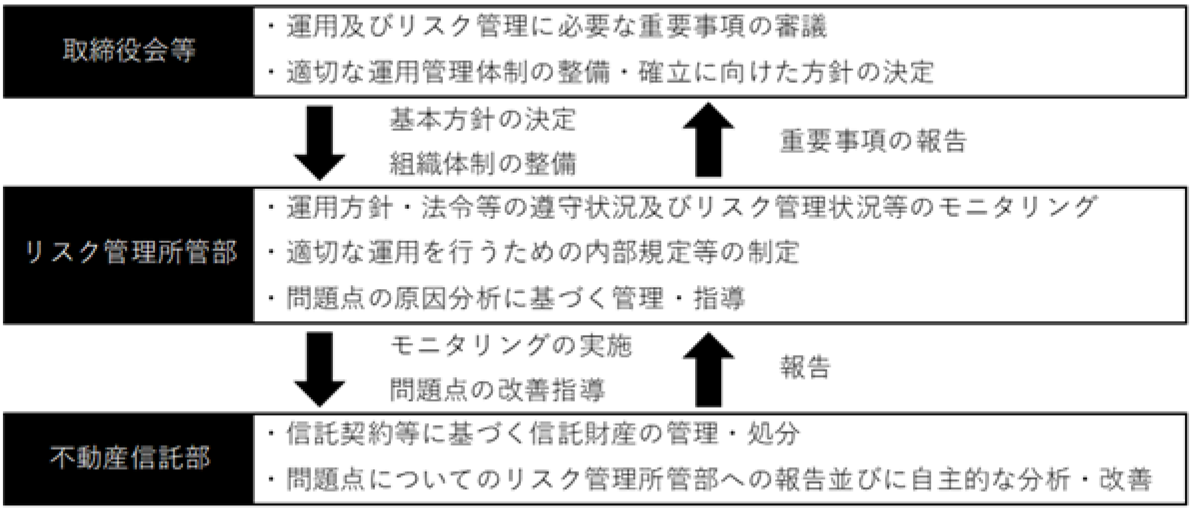
また、不動産信託部は、「信託財産管理の適正性確保に関する規則」等に従い、管理において問題が生じた場合には、不動産業務部その他の部署（以下これらの部署を個別に又は総称して「不動産業務部等」といいます。）へ報告します。不動産信託部は、不動産業務部等から指摘された問題等について、遅滞なく改善に向けた取組みを行います。

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】

① 匿名組合出資に係る法制度の概要

信託設定日以降信託財産を構成する本件匿名組合出資は商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）に基づき締結される匿名組合契約に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

（イ）匿名組合員の有する権利の概要

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

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

本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業のためになされるものであり、当該営業の経済的利益と損失は最終的に匿名組合員に原則としてすべて帰属することになります（なお、損失は、匿名組合員の出資の範囲で帰属することになりますが、経済的利益の帰属には制限はありません。）。したがって、当初の本匿名組合員である委託者は、本件営業者及び不動産信託受託者を通じて本件不動産受益権又は投資対象不動産を直接保有する場合に近似した経済的利益と損失を有することになり、受託者はかかる地位を譲り受けます。なお、本件営業者は、上記営業を行うにあたり、必要な資金の一部を金融機関からの借入れにより調達するため、当該借入れを行っていることによる影響（いわゆるレバレッジ効果による影響）を受けることから、当初の本匿名組合員である委託者の経済的利益と損失は、本件不動産受益権又は投資対象不動産を直接保有する場合の経済的利益と損失とは完全には一致しません（当該借入れについては、後記「（２）信託財産を構成する資産の内容　③ 本件匿名組合出資の裏付資産等（ハ）　本借入れ」をご参照ください。）。本件不動産受益権に係る法制度の概要については、後記「② 信託受益権に係る法制度の概要」を、当該不動産に係る法制度の概要については、後記「③ 不動産に係る法制度の概要」を、それぞれご参照ください。

（ロ）本件匿名組合出資の譲渡性

匿名組合出資は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）に定める債権として、一般に譲渡可能な権利とされています。その譲渡の第三者対抗要件は、確定日付のある証書による譲渡人の営業者に対する通知又は営業者による承諾によって具備されます。なお、本件匿名組合契約においては、本件匿名組合出資を譲渡する場合に本件営業者の承諾が必要とされます。ただし、本件匿名組合出資については、本件匿名組合契約上、譲渡に当たっては本件営業者（ただし、本借入れが完済されるまでの間は、本件営業者及びレンダーとします。）の事前の承諾が必要とされます。

（ハ）本件匿名組合出資の利用及び売却に関する法制度の概要

本件匿名組合出資は、民法及び商法といった法令の適用を受けるほか、金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされる権利として、金融商品取引法等の関連法規の適用を受けます。

② 信託受益権に係る法制度の概要

信託設定日以降、信託財産を構成する本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権は信託法に基づく権利です。その概要は、以下のとおりです。

（イ）受益者の有する権利の概要

本件不動産受益権は、不動産信託受託者が本件不動産受益権を保有する受益者である本件営業者のためにその信託財産として主として不動産を所有し、管理及び処分するものであり、その経済的利益と損失は最終的に本件不動産受益権を保有する受益者である本件営業者にすべて帰属することになります。したがって、本件不動産受益権を保有する受益者である本件営業者は、不動産信託受託者を通じて投資対象不動産を直接保有する場合と実質的に同様の経済的利益と損失を有することになります（当該不動産に係る法制度の概要については、後記「③ 不動産に係る法制度の概要」をご参照ください。）。

（ロ）信託財産の独立性

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

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

（ハ）本件不動産受益権の譲渡性

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

（ニ）本件不動産受益権の利用及び売却に関する法制度の概要

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

③　不動産に係る法制度の概要

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

（イ）不動産の利用等に関する法制度の概要

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

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

（ロ）不動産の賃貸借に関する法制度の概要

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

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

（ハ）不動産の売却に関する法制度の概要

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

（２）【信託財産を構成する資産の内容】

本信託は、信託設定日に、主として本件匿名組合出資及び金銭の管理及び処分を目的に設定されます。したがって、本書の日付現在、信託財産を構成する資産はありませんが、信託設定日においては、本件匿名組合出資及び金銭が信託財産となります。信託設定日において信託財産となる本件匿名組合出資及び金銭の内容は、以下のとおりです。

① 本件匿名組合出資

資産の種類	匿名組合契約に基づく匿名組合出資
銘柄名	合同会社ネストワン匿名組合出資
営業者名	合同会社ネストワン
匿名組合契約の概要	
（１）対象事業	本件不動産受益権を本件匿名組合契約に基づく出資及び本借入れによる借入金にて購入し、不動産信託受託者を通じる等して投資対象不動産等の賃貸及び売却等によって収益を上げ、現金化することを目的とする事業
（２）対象資産（実質的な裏付資産）	本件不動産受益権（2物件）
（３）契約期間	2026年2月24日から2033年2月28日まで。ただし、契約期間が満了した時点において、本件営業者が本借入関連契約に基づきレンダーに対して負う債務が完済されていない場合は、当該債務が完済される日まで、契約期間は当然に延長されます。
（４）価格（注1）	2,147,219,000円
（５）計算期間	毎年3月及び9月の各1日から同年8月及び翌年2月の各末日まで。ただし、最初の計算期間は本件匿名組合契約の締結日から2026年8月末日までとします。
（６）損益分配	各計算期間において、当該計算期間に属する各計算期間における利益又は損失を分配します。
（７）匿名組合契約の終了事由	本匿名組合員が本件匿名組合契約又は法令に違反し、その結果、本件営業者が対象事業の継続が客観的に不可能であると判断した場合、対象事業が終了した場合、又は本件営業者若しくは本匿名組合員が破産手続開始の決定を受けた等の事由が発生した場合等、本件匿名組合契約に定める一定の事由の生じた日をもって本件匿名組合契約は終了します。
（８）匿名組合出資割合（注2）	100.0％

（注1） 本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する本件匿名組合契約上の匿名組合員である委託者の貸借対照表に記載された本件匿名組合出資の価格を記載しています。
（注2） 本件匿名組合契約に基づく出資総額に占める、本件匿名組合契約に基づく本件匿名組合出資の金額の割合を記載しています。

② 金銭

資産の種類	金銭
金額	82,791,000円

③ 本件匿名組合出資の裏付資産等

（イ）本件営業者の営業に係る資産及び負債等の概要

本件匿名組合出資に基づく営業として、本件営業者は、本件不動産受益権を取得し、運用する営業を行います。信託設定日における当該営業に係る資産及び負債等の概要は以下のとおりです。

本件営業者の資産	本件営業者の負債及び出資
本件不動産受益権（注1） （主たる信託財産：投資対象不動産（2物件）） ※投資対象不動産の鑑定評価額 合計4,820百万円（注2）	本借入れ　2,900百万円 本件匿名組合出資　2,060百万円 出資　0.1百万円

（注1）　本件営業者は、信託設定日付で本件不動産受益権を取得する予定です。なお、本件不動産受益権の他、本件不動産受益権の取得諸経費、匿名組合組成費用等を含みます。

（注2）　2026年1月1日を価格時点とする投資対象不動産の鑑定評価額の内訳は、以下のとおりです。

①　バウスクロス東海大学前　2,470百万円

②　バウスクロス仙台川内　　2,350百万円

（ロ）本件不動産受益権

前記「（イ）本件営業者の営業に係る資産及び負債等の概要」に記載のとおり、本件営業者は、本件匿名組合出資に基づく営業として本件不動産受益権を取得するため、本件営業者が保有する主たる資産は本件不動産受益権のみです。そのため、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産は、本件営業者が保有する本件不動産受益権となります。また、本件不動産受益権に係る信託の主たる財産は投資対象不動産です。そのため、本件不動産受益権の実質的な裏付資産は、当該信託に係る受託者が保有する投資対象不動産となり、そのことから、本受益権の最終的な裏付資産は投資対象不動産となります。投資対象不動産はいずれも、中央日本土地建物グループ（注）の学生レジデンスブランド「BAUS CROSS」であり、それらへ投資できる貴重な機会となっています。

また、投資対象不動産である学生マンション2物件は、いずれも賃料固定型マスターリース契約による安定的な運用を想定しています。

（注）　中央日本土地建物グループ株式会社とその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。

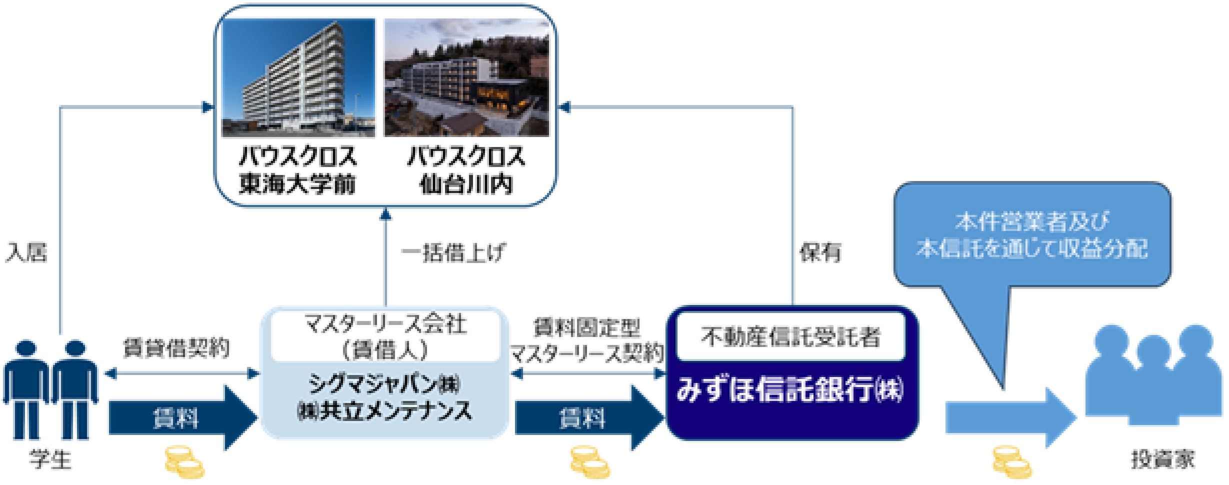
＜賃料固定型マスターリース契約に基づく安定運用＞

賃料固定型マスターリース契約とは

- マスターリース契約とは、第三者に転貸することを前提に、マスターリース会社が、不動産保有者から不動産の全体又は一部を賃借する契約です。
- 賃料固定型マスターリース契約の場合、マスターリース会社は、エンドテナントの入居状況にかかわらず、不動産保有者に固定額の賃料を支払うこととなっています。
- 本受益権の投資対象不動産である2物件とも、賃料固定型マスターリース契約に基づく賃料を収受する予定です。
- 賃料固定型マスターリース契約の主なメリット・デメリットは以下のとおりです。

主なメリット	・エンドテナントの入居状況や稼働率にかかわらず、賃料を安定的に収受することが可能 ・収入がある程度固定的になることから、収支見通しが立てやすいといえる
主なデメリット	・エンドテナントの賃料上昇に伴う収入増加を享受できない可能性がある

本受益権でのイメージ図



なお、本件不動産受益権及び投資対象不動産の内容は以下のとおりです。

受託者：みずほ信託銀行株式会社

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。なお、各投資対象不動産については、本書の日付現在不動産管理処分信託が設定されていませんが、不動産管理処分信託契約を信託設定日付で締結し、同日に不動産管理処分信託が設定される予定です。

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。

（2025年12月末日時点）

投資対象不動産①

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">バウスクロス東海大学前</td><td colspan="3">アセットタイプ</td><td>寄宿舎</td></tr>
<tr><td colspan="7">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>2026年2月26日</td><td colspan="3">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">2,470百万円
（2026年1月1日）</td><td rowspan="2">不動産管理処分信託契約の概要</td><td colspan="2">信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託期間満了日</td><td>2036年2月29日</td></tr>
<tr><td colspan="2">アクセス（最寄り駅）</td><td colspan="5">小田急小田原線「東海大学前」駅徒歩4分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="5">神奈川県秦野市南矢名二丁目6番5号</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td rowspan="2">地番</td><td rowspan="2">神奈川県秦野市南矢名二丁目8番3他</td><td rowspan="7">建物</td><td colspan="2">建築時期</td><td>2025年2月28日</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>80%／60%</td><td></td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>300%／200%</td><td colspan="2">用途</td><td>寄宿舎</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域／第二種住居地域</td><td colspan="2">延床面積
（登記簿）</td><td>3,358.80㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積
（登記簿）</td><td>1,376.49㎡</td><td colspan="2">所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td colspan="2">総戸数</td><td>149戸</td></tr>
<tr><td colspan="3">地震PML（地震PML値調査業者）</td><td colspan="4">6.9%（日本建築検査協会株式会社）</td></tr>
<tr><td colspan="7">建物状況評価概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査業者</td><td>日本建築検査協会
株式会社</td><td colspan="3">今後1年間に必要とされる修繕費</td><td>0千円</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査年月</td><td>2025年11月</td><td colspan="3">今後2～12年間に必要と想定される修繕費</td><td>37,955千円</td></tr>
<tr><td colspan="7">関係者</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">PM会社</td><td rowspan="2">株式会社
学生情報センター</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td colspan="2">シグマジャパン株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="2">賃料固定型</td></tr>
<tr><td colspan="2">オペレーター
（運営会社）</td><td>株式会社
学生情報センター</td><td colspan="2">マスターリース契約の契約満了日</td><td colspan="2">2045年3月31日</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項
・該当事項はありません。</td></tr>
</table>

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注1）	3,358.80㎡	賃貸可能戸数（注2）	149戸
賃貸面積（注1）	3,358.80㎡	賃貸戸数（注2）	149戸
稼働率（面積ベース）	100.0％	稼働率（戸数ベース）	100.0％
月額賃料及び共益費（注3）	9,163,500円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費（注4）	109,962,000円	主要テナント（業種）	シグマジャパン株式会社（不動産賃貸業）
敷金・保証金	18,327,000円		
中途解約の可否	2035年3月31日まで中途解約不可（注5）	賃料改定条件	初回：2031年4月1日 2回目以降：初回の賃料改定日経過後2年ごと

（注1）　本物件は1棟貸しの物件のため、延床面積と総賃貸可能面積・賃貸面積を同数値としています。

（注2）　本物件は1棟貸しの物件のため、総戸数と賃貸可能戸数・賃貸戸数を同数値としています。

（注3）　2026年4月以降の月額賃料及び共益費を記載しています。なお、2025年6月から2026年3月末日までの月額賃料及び共益費は4,920,000円であり、かかる期間に最低借上室数（80戸）を超える入居があった場合、前月末日時点において最低借上室数（80戸）を上回った室数に1戸当たりの賃料（61,500円）を乗じた月額賃料相当額が出来高払いとして追加で支払われます。

（注4）　2026年4月以降の年間賃料及び共益費を記載しています。

（注5）　2035年3月31日までに中途解約する場合には、2035年3月31日までの残存期間年月分の賃料相当額（残存期間が6か月に満たない場合は6か月分の賃料相当額）を相手方に支払う必要があります。なお、2035年4月1日以降は、解約希望日の8か月前までに相手方に対して書面による予告通知を行い、かつ違約金として賃料の6か月相当分を相手方に支払うことにより中途解約することができます。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,470百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2026年1月1日

（金額：千円）

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	2,500,000	
運営収益	109,958	
潜在総収益（a）～（d）計	109,958	
（a）共益費込貸室賃料収入	109,958	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	0	
空室等損失等	0	
運営費用	14,363	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	1,660	
PMフィー	1,238	
テナント募集費用等	0	
公租公課	10,739	
損害保険料	366	
その他費用	360	
運営純収益	95,595	
一時金の運用益	183	
資本的支出	870	
純収益	94,908	
還元利回り	3.8%	対象不動産の利回り査定に当たっては、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準として、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法も勘案して、対象不動産の還元利回り・割引率・最終還元利回りを査定
DCF法による価格	2,450,000	
割引率	3.5%	同上
最終還元利回り	4.0%	同上
積算価格	1,580,000	
土地比率	45.3%	
建物比率	54.7%	

物件特性

～交通・通学利便性の高い、2025年2月竣工の食事・家具・家電付・築浅の学生マンション～

＜物件・所在地の特徴＞
・2025年2月竣工の築浅物件
・小田急小田原線「東海大学前」駅まで徒歩4分
・東海大学に加え、松蔭大学や東京農業大学、東京工芸大学等も通学圏内にあり、多数の学校から学生を吸収可能な立地
・徒歩1分圏内にコンビニがあるほか、徒歩4分圏内には、ディスカウントスーパーがある等、生活利便性の高い立地
・学生マンション業界大手の㈱学生情報センターが運営
・朝夕の2食付で、居室には家具及び家電を備え付け
・東海大学は、「日本まるごと学び改革実行プロジェクト」を2022年度に実施し、湘南キャンパスに「建築都市学部」「児童教育学部」「経営学部」の3学部を新設したことで、湘南キャンパスの活用の機会が増えている

＜通学利便性＞
・東海大学湘南キャンパス徒歩10分

＜物件写真（外観）＞

＜物件写真（建物内部）＞

［居室］

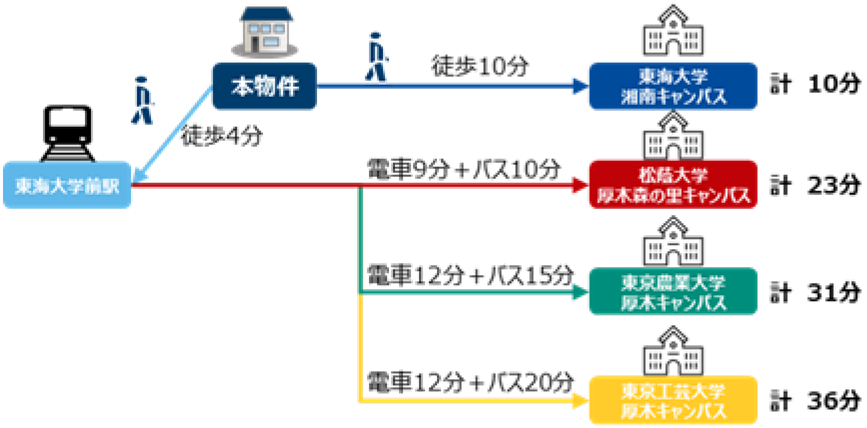
［カフェテリア］

［居室］

［カフェテリア］

［エントランス］

＜通学圏内の大学までのアクセス＞



（注）　乗換に要する待ち時間は考慮していません。

＜㈱学生情報センターについて＞

・東急不動産ホールディングス㈱の不動産流通事業の主要子会社
・学生マンション等の管理運営室数は約55,500室（2025年4月1日現在）にのぼり、日本の学生向け賃貸住宅の管理運営における代表的企業
・本物件においては、同社が管理運営を行うほか、グループ会社のシグマジャパン㈱がマスターリース会社であることから、円滑な事業遂行が期待できる

親会社	東急不動産ホールディングス㈱
提携学校数	718校（2025年4月現在）
学生マンション等の管理運営室数	約55,500室 （2025年4月1日現在）

地図

東名高速道路
東海大学前駅
大根川
ファミリーマート
ザ・ビッグ
セブン - イレブン
小田急小田原線
バウスクロス東海大学前
秦野厚生病院
秦野市立大根中学校
秦野市立大根小学校
東海大学
湘南キャンパス

（2025年12月末日時点）

投資対象不動産②

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">バウスクロス仙台川内</td><td colspan="3">アセットタイプ</td><td>寄宿舎</td></tr>
<tr><td colspan="7">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>2026年2月26日</td><td colspan="3">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">2,350百万円
（2026年1月1日）</td><td rowspan="2">不動産管理処分信託契約の概要</td><td colspan="2">信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託期間満了日</td><td>2036年2月29日</td></tr>
<tr><td colspan="2">アクセス（最寄り駅）</td><td colspan="5">仙台市地下鉄東西線「川内」駅徒歩6分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="5">宮城県仙台市青葉区川内亀岡町101番地1</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td rowspan="2">地番</td><td rowspan="2">宮城県仙台市青葉区川内亀岡町101番1他</td><td rowspan="7">建物</td><td colspan="2">建築時期</td><td>2025年2月21日</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">構造</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート
鉄骨造陸屋根5階建</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td colspan="2">用途</td><td>寄宿舎</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第二種住居地域</td><td colspan="2">延床面積
（登記簿）</td><td>4,161.05㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積
（登記簿）</td><td>2,645.97㎡</td><td colspan="2">所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td colspan="2">総戸数</td><td>156戸</td></tr>
<tr><td colspan="3">地震PML（地震PML値調査業者）</td><td colspan="4">0.1％（日本建築検査協会株式会社）</td></tr>
<tr><td colspan="7">建物状況評価概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査業者</td><td>日本建築検査協会
株式会社</td><td colspan="3">今後1年間に必要とされる修繕費</td><td>0千円</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査年月</td><td>2025年11月</td><td colspan="3">今後2～12年間に必要と想定される修繕費</td><td>44,963千円</td></tr>
<tr><td colspan="7">関係者</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">PM会社</td><td rowspan="2">株式会社
共立メンテナンス</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td colspan="2">株式会社共立メンテナンス</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="2">賃料固定型</td></tr>
<tr><td colspan="2">オペレーター
（運営会社）</td><td>株式会社
共立メンテナンス</td><td colspan="2">マスターリース契約の契約満了日</td><td colspan="2">2050年3月31日</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項
・該当事項はありません。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="4">賃貸借の概要</th></tr>
<tr><td>総賃貸可能面積（注1）</td><td>4,161.05㎡</td><td>賃貸可能戸数（注2）</td><td>156戸</td></tr>
<tr><td>賃貸面積（注1）</td><td>4,161.05㎡</td><td>賃貸戸数（注2）</td><td>156戸</td></tr>
<tr><td>稼働率（面積ベース）</td><td>100.0％</td><td>稼働率
（戸数ベース）</td><td>100.0％</td></tr>
<tr><td>月額賃料及び共益費</td><td>8,320,000円</td><td>テナント総数</td><td>1</td></tr>
<tr><td>年間賃料及び共益費</td><td>99,840,000円</td><td rowspan="2">主要テナント（業種）</td><td rowspan="2">株式会社
共立メンテナンス
（寮事業）</td></tr>
<tr><td>敷金・保証金</td><td>33,280,000円</td></tr>
<tr><td>中途解約可否</td><td>契約開始日（2025年4月1日）より10年が経過する日（2035年3月31日）までは中途解約不可</td><td>賃料改定条件</td><td>契約開始日（2025年4月1日）より6年間は賃料改定不可
2031年4月1日より3年ごとに協議可能</td></tr>
</table>

（注1）　本物件は1棟貸しの物件のため、延床面積と総賃貸可能面積・賃貸面積を同数値としています。

（注2）　本物件は1棟貸しの物件のため、総戸数と賃貸可能戸数・賃貸戸数を同数値としています。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,350百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2026年1月1日

（金額：千円）

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	2,360,000	
運営収益	100,332	
潜在総収益（a）～（d）計	100,548	
（a）共益費込貸室賃料収入	99,828	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	720	
（d）その他収入	0	
空室等損失等	216	
運営費用	16,454	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	1,354	
PMフィー	1,245	
テナント募集費用等	0	
公租公課	13,093	
損害保険料	402	
その他費用	360	
運営純収益	83,878	
一時金の運用益	333	
資本的支出	1,644	
純収益	82,567	
還元利回り	3.5%	対象不動産の利回り査定に当たっては、類似不動産の取引事例等との比較から求める方法を標準として、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法も勘案して、対象不動産の還元利回り・割引率・最終還元利回りを査定
DCF法による価格	2,340,000	
割引率	3.2%	同上
最終還元利回り	3.7%	同上
積算価格	2,120,000	
土地比率	51.4%	
建物比率	48.6%	

物件特性
～交通・通学利便性の高い、2025年2月竣工の食事・家具・家電付・築浅の学生マンション～ ＜物件・所在地の特徴＞ ・2025年2月竣工の築浅物件 ・仙台市地下鉄東西線「川内」駅まで徒歩6分 ・東北大学に加え、東北工業大学や東北福祉大学、仙台赤門短期大学等も通学圏内にあり、多数の学校から学生を吸収可能な立地 ・寮やホテル等で豊富な実績のある、㈱共立メンテナンスが運営及び管理を行う ・朝夕の2食付で、居室には家具及び家電を備え付け ・仙台市は、東日本大震災以降、学生数が2015年まで減少傾向にあったものの、2015年以降は増加傾向に転じ、2024年には、新たに大学が設立される等、学生都市としての長期的発展が期待できる ＜通学利便性＞ ・東北大学川内キャンパス徒歩6分 ・東北大学青葉山キャンパス徒歩8分 ＜物件写真（外観）＞

＜物件写真（建物内部）＞

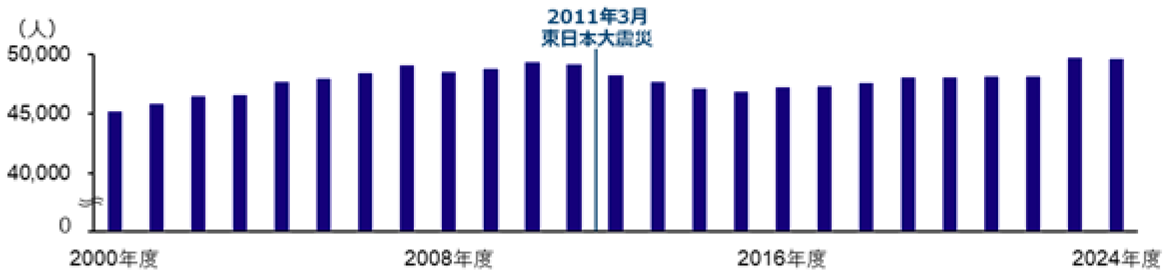
［居室］

［ダイニングルーム］

［エントランスホール］

［コモンルーム］

＜仙台市の学生数推移（注）＞



（出所）仙台市「仙台市統計書」

（注）　学生数は、在籍する学科の所在地によって算出しています。なお、学生数には、学部（本科）及び大学院の学生のほか、専攻科及び別科の学生並びに聴講生等を含みます。

地図

ローソン
広瀬川
48
仙台西道路
仙台赤門短期大学
バウスクロス仙台川内
川内駅
地下鉄東西線
東北大学
川内キャンパス
セブン - イレブン
青葉山駅
東北大学
青葉山キャンパス

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。

a 「アクセス（最寄り駅）」について

「アクセス（最寄り駅）」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。

b 「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。

c 「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。

d 「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、附属建物の床面積を除いて記載しています。
・「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）に係る賃貸が可能な居室の数を記載しています。

e 「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、日本建築検査協会株式会社が作成した2025年11月付エンジニアリング・レポートに基づき記載しています。

f 「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、日本建築検査協会株式会社が作成した2025年11月付エンジニアリング・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。

g 「関係者」について

・「PM会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結している又は締結する予定のPM会社を記載しています。
・「オペレーター（運営会社）」は、不動産所有者から投資対象不動産の施設運営の委託を受け施設の管理及び運営を行っている会社を記載しています。
・「マスターリース会社」は、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。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するため、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」は本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「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、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、締結されている又は締結予定のマスターリース契約の契約満了日を記載しています。

h 「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、2025年12月末日時点の情報をもとに、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

i 「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2025年12月末日時点において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
・「総賃貸可能面積」は、投資対象不動産が1棟貸しの物件のため、延床面積と同数値としています。
・「賃貸面積」は、投資対象不動産が1棟貸しの物件のため、延床面積と同数値としています。
・「稼働率（面積ベース）」は、「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
・「月額賃料及び共益費」及び「年間賃料及び共益費」は、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投資対象不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書等に表示された月間保証賃料及び共益費の合計額並びに年間保証賃料及び共益費の合計額を記載しています。なお、消費税及び地方消費税は除いて記載しています。
・「賃貸可能戸数」は、2025年12月末日時点における、賃貸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。マスターリース種別が賃料固定型の場合、原則として、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。
・「稼働率（戸数ベース）」は、「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又は締結予定の場合、テナント数は1として記載しています。
・「主要テナント」は、不動産管理処分信託設定年月日現在で、当該テナントへの賃貸面積が当該物件の賃貸面積の10%以上を占めている予定のテナントを記載しています。
・「敷金・保証金」は、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投資対象不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高を記載しています。

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

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

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

k 「物件特性」について

「物件特性」は、アセット・マネージャーの本件不動産受益権の取得に際する投資対象不動産に対する分析及び着眼点並びに本件不動産受益権の信託設定後の投資対象不動産の運用体制に関するアセット・マネージャーの本書の日付現在の考えを示したものです。当該記載は、鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及びアセット・マネージャーによる分析等に基づいて、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。当該鑑定評価書等は、これを作成した外部の専門家又はアセット・マネージャーの一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該鑑定評価書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

（ハ）本借入れ

本件営業者は、各本件不動産受益権の取得に当たって、各本件不動産受益権を責任財産とする責任財産限定特約付きの借入れを行う予定です。

借入先（レンダー）	株式会社みずほ銀行
借入予定金額	2,900百万円
LTV	60.2% （借入予定金額 ÷ 投資対象不動産の2026年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計）
利払期日	本借入れ：毎年5月、8月、11月及び2月の末日（ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）並びに期限前弁済日、予定返済期日及び（本借入れに係る返済期日が最終返済期日に延長された場合には）最終返済期日
金利	日本円TIBOR（3か月物）を基準とする変動金利
予定返済期日（本借入れ）	2033年2月26日 （ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
最終返済期日（本借入れ）	2034年2月26日 （ただし、営業日でない場合は、直前の営業日）
裏付資産	本件不動産受益権
担保の状況	・本件不動産受益権に対する質権設定 ・本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合における、投資対象不動産に対する停止条件付抵当権設定 ・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おける、投資対象不動産に係る保険金請求権に対する質権設定合意 ・本件営業者の社員持分に対する質権設定 ・金利キャップ契約が締結された場合における、金利キャップ契約上の権利に対する質権設定合意
その他	・本借入れにおいては、一定の財務制限条項が設けられる予定です。 ・強制売却事由（後記「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 b 本件営業者及びアセット・マネージャーの管理方針」に定義します。以下同じです。）が生じた場合には、レンダーは、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の全部又は一部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各本件不動産受益権又は各投資対象不動産の全部又は一部が売却される場合があります。

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

④　本件匿名組合出資選定の理由

アセット・マネージャーは、各本件不動産受益権を選定するに当たり、各投資対象不動産に関して、アセット・マネージャー所定の基準による収益性調査及び市場調査等の調査を実施し、その収益性に関する重大な懸念事項が存在しないことを確認するとともに、鑑定評価書を取得してその資産価値について第三者専門家による意見を取得しています。この調査には、耐震性の調査（新耐震基準（昭和56年に施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）の改正に基づき制定された耐震基準をいいます。）に適合している不動産等又はそれと同水準以上の耐震性能を有している不動産等に該当するか否かの調査）及び環境・地質等調査（有害物質の使用及び管理状況について重大な問題の有無の調査）を含みます。委託者は、本件匿名組合契約を締結するに当たり、かかるアセット・マネージャーが本件不動産受益権を選定する際に入手した情報及び検討結果並びに本件不動産受益権の取得に当たって本件営業者が実施する予定の本借入れの内容に関する情報の提供を受けています。

（３）【信託財産を構成する資産の回収方法】

該当事項はありません。

３【信託の仕組み】

（１）【信託の概要】

①【信託の基本的仕組み】

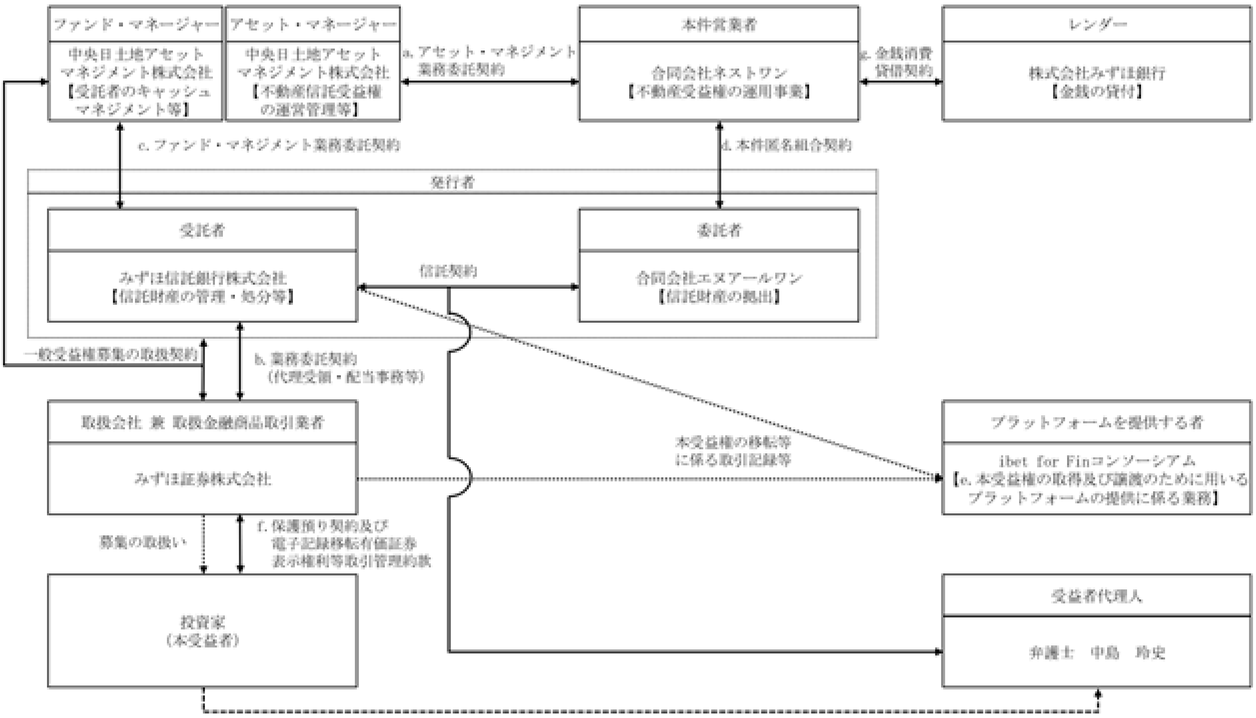
（イ）本信託のスキーム

委託者と受託者との間で本受益権を発行する旨を定めた信託契約が締結され、受託者は、当該信託契約に基づき、委託者が信託設定日に拠出した本件匿名組合出資及び金銭並びに精算受益者が追加信託により拠出する金銭を管理及び処分します。詳細については、前記「１ 概況　（４）信託財産の管理体制等　① 信託財産の関係法人　（ロ）受託者：みずほ信託銀行株式会社」をご参照ください。

また、本受益権の償還については、後記「④ その他　（ニ）最終信託配当及び償還」をご参照ください。

本受益権について、信託法第185条第2項により受益証券は発行されません。本受益権については、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するものとします。本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術並びに本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームは、BOOSTRYが開発する「ibet for Fin」です。詳細については、前記「第一部 証券情報　第１ 内国信託受益証券の募集（売出）要項　１ 内国信託受益証券の形態等　（１） 本受益権に係る財産的価値の記録及び移転のために用いる技術の名称、内容及び選定理由」及び同「（２） 本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由」をご参照ください。

＜本信託のスキーム図＞



（ロ）本信託のスキームの概要

a アセット・マネジメント業務委託契約

本件営業者とアセット・マネージャーの間で、本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する信託受益権売買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。）を締結します。

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

b 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）を締結します。

取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほかに、受託者及び取扱金融商品取引業者は、①本受益権発行時の「ibet for Fin」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、②本受益権移転に係る名義書換手続として、「ibet for Fin」への移転情報の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「ibet for Fin」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

c ファンド・マネジメント業務委託契約

ファンド・マネージャーは、受託者との間で、本信託契約締結日付でファンド・マネジメント業務委託契約（以下「ファンド・マネジメント業務委託契約」といいます。）を締結し、本件ファンド・マネジメント業務を行います。

d 本件匿名組合契約

受託者は、本件匿名組合出資を譲り受けることにより、委託者の本匿名組合員としての地位を承継します。

e 本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの提供に係る業務

ibet for Finコンソーシアムは、本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォーム「ibet for Fin」を運営しています。前記「第一部 証券情報　第１ 内国信託受益証券の募集（売出）要項　１ 内国信託受益証券の形態等　（２） 本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームの名称、内容及び選定理由」に記載のとおり、BOOSTRY、取扱金融商品取引業者及び受託者はibet for Finコンソーシアムの会員であり、会員は「ibet for Fin」上のノードを経由して「ibet for Fin」を利用しています。

f 保護預り契約及び電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款

本受益者は、取扱金融商品取引業者との間で、保護預り契約及び電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款を締結し、取扱金融商品取引業者は、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。

g 金銭消費貸借契約

本件営業者は、レンダーとの間で、金銭消費貸借契約を締結し、また、2026年2月26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す。

②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】

（イ）管理及び処分の方法について

a 本件匿名組合出資

受託者は、本件匿名組合出資を譲り受けることにより、委託者の本匿名組合員としての地位を承継します。受託者は、信託財産である本件匿名組合出資及び金銭を固有財産及び他の信託財産と分別して管理します。受託者は、本信託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、受益者のために忠実に信託事務の処理その他の行為を行います。また、受託者は、本件匿名組合出資の管理、運用及び処分その他の本信託の目的の達成のために必要な一切の行為を本信託契約に従って行う権限を有します。受託者は、これらの業務を行うため、ファンド・マネージャーとの間でファンド・マネジメント業務委託契約を締結し、本信託に関する配当及び元本一部払戻しに係る方針の決定その他の受託者のキャッシュマネジメントに関する業務、本件匿名組合契約に関し、本信託の受益者代理人及び精算受益者に対する連絡等に関する業務、受託者が実施する本信託に係る開示に関して、受託者の有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の書面、IR等の観点から作成すべき書面（ホームページ等を含みます。）、並びに受託者及びファンド・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成又は作成補助等に関する業務等を委託します。また、受託者は、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本匿名組合員として、本信託財産から本件匿名組合契約に基づく追加出資を行う場合があります。

受託者は、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件匿名組合出資を合理的な価格で売却することができます。ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。また、本件匿名組合契約において別段の定めがある場合は、本件匿名組合契約の定めに従うものとされています。

b 本件営業者及びアセット・マネージャーの管理方針

本件営業者は、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、本件アセット・マネジメント業務を委託します。

なお、アセット・マネージャーの本書の日付現在における本件アセット・マネジメント業務の方針は、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、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より、追加の借入れを行う場合があります。この場合、当該追加の借入れは、本借入れに劣後するものとする場合があります。
運営管理方針	アセット・マネージャーは、「事業計画」を策定し、計画的な資産運用を行います。事業計画は、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の収支計画を踏まえて策定されます。アセット・マネージャーは、上記の事業計画をもとに、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネージャーの運営管理活動について、賃貸借契約の状況に応じて状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。

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います。加えて、本件不動産受益権の信託財産たる投資対象不動産の地震PML値がいずれも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。
売却方針	原則として、2033年2月28日に終了する匿名組合計算期間に本件不動産受益権の全部の売却を行う方針です。 ただし、信託設定日以降、その時点における当該本件不動産受益権の売却が本匿名組合員の利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合、本件不動産受益権の全部を早期売却する場合があります。また、2033年2月28日に終了する匿名組合計算期間が終了するまでの間に本件不動産受益権の全部の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、当該時点において残存する本件不動産受益権の全部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、必要に応じて当該時点の借入れの借換え（リファイナンス）を検討するとともに、2035年2月28日までを限度として本件匿名組合契約の契約期間の延長を決定する場合があります。この場合、当該延長期間における本受益権の償還を優先した売却活動を行います。 各本件不動産受益権の裏付けとなる投資対象不動産は複数の不動産であり、各々の不動産の売却時期が複数の信託計算期間にわたる場合、配当効率等が悪化し、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。そのため、アセット・マネージャーは、これらの売却においては、上記本受益者に関する課税上の取扱いへの影響その他の事情を勘案し、本件不動産受益権の全部を一括で、又は同一の信託計算期間内に売却する方針です。 ただし、本借入れについて期限の利益を喪失した場合、期限の到来した本借入れに係る債務の弁済がなされていない場合、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（2033年2月26日）から最終返済期日（2034年2月26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の全部又は一部を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産の全部又は一部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、そのような合意がなされた場合には、同様です。

本書の日付現在、各本件不動産受益権の信託財産たる不動産について締結されている賃貸借契約に係る賃料については、いずれも当該賃貸借契約に定める期日までに支払われており、当該賃料について延滞はありません。

c 金銭

受託者は、本信託の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。

d その他

ファンド・マネージャーは、ファンド・マネジメント業務委託契約に基づき、本件ファンド・マネジメント業務を行います。

なお、ファンド・マネージャーの本書の日付現在における本件ファンド・マネジメント業務の方針は、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。

配当及び元本一部払戻しに係る方針	原則として、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの各信託計算期間（なお、初回の信託計算期間は信託設定日（同日を含みます。）から2026年11月1日（同日を含みます。）とします。）にわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される利益の全額を配当します。また、本信託の安定性維持のため、利益の一部を留保又はその他の処理を行うことがあります。ただし、未分配の利益剰余金が本受益権の元本（受益権調整引当額を含みません。）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、ファンド・マネージャーが決定した場合には、各信託配当支払日において、受益証券発行信託計算規則に基づき、本受益者に対し、(ⅰ)本匿名組合員に対する現金分配金額のうち、当該現金分配が行われる日の直前の計算期日における未処分利益（本件匿名組合契約に定める意味を有します。）の金額を超える金額及び(ⅱ)本信託契約に基づき信託設定日に信託された金82,791,000円のうち、当該計算期日における残額の合計額の範囲で、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を超える金額の分配（元本の一部減少としての払戻し）をすることができます。 なお、本借入れに関して配当停止事由が生じた場合には、原則として本信託契約に係る配当の支払い及び元本の一部払戻しは行いません。本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の配当停止事由が合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。
開示方針	ファンド・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。）、並びに受託者及びファンド・マネージャーが別途合意するその他の書面の作成又は作成補助をします。なお、ファンド・マネージャーは、本書の日付現在、本信託の決算については、各信託計算期間終了日から2か月後以内の日を決算発表日（以下「決算発表日」といいます。）（初回の信託計算期間終了日は2026年11月1日、初回の決算発表日は2027年1月1日までの日）とし、ファンド・マネージャーが開設する予定のインターネット上のウェブサイトにおいて公表する方針です。
売却方針	原則として、本件匿名組合出資の売却は行いません。

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

また、受託者は、本信託の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、ファンド・マネージャー又は委託先をして、本件匿名組合出資の売買取引又は当該売買に係る代理若しくは媒介取引、本件匿名組合契約に基づく出資取引、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、取扱会社、受託者及びその他の当事者の間での一般受益権募集の取扱契約の締結並びにその他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引（これらの取引を総称して、以下「自己取引等」といいます。）に係る、(i)受託者、ファンド・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、ファンド・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

本件匿名組合出資及び金銭以外の保有はしません。

(ニ) 信託計算期間

毎年5月及び11月の各1日並びに信託終了日を計算期日とし、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後に最初に到来する計算期日（同日を含みます。）までの期間を信託計算期間とします。ただし、初回の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2026年11月1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、各信託配当支払日に、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。詳細については、前記「第一部 証券情報　第1　内国信託受益証券の募集（売出）要項　5　給付の内容、時期及び場所　（1）　分配金」をご参照ください。

(ヘ) 信託報酬等

a 受託者に関する信託報酬等

受託者は、本信託財産より、以下の信託報酬等を収受します。ただし、当初信託報酬は委託者より受託者に対して支払われます。

種類	信託報酬の額及び支払時期
当初信託報酬	以下の算式により算出される金額(1円未満の端数は切り捨てます。)を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 当初信託報酬 = A + B A = 信託設定日時点の本件営業者の総資産(本件営業者の貸借対照表における総資産をいいます。「(ヘ) 信託報酬等」において以下同じです。) × 0.9%(税込0.99%) 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その固有財産より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。)を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 期中信託報酬 = A × 0.1%(税込0.11%) × B ÷ 365(1年を365日とする日割計算) + C A = 信託報酬の支払日である計算期日(以下、本(ヘ)において「期中信託報酬支払日」といいます。)の直前の本件営業者の決算期末時点(初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日時点)の本件営業者の総資産 B = 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間に含まれる実日数 C = 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用(当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。) 期中信託報酬の支払時期は、各計算期日(当該日が営業日でない場合には前営業日とします。)です。
売却時信託報酬	以下の算式により算出される金額(1円未満の端数は切り捨てます。)を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 売却時信託報酬 = A × 0.2%(税込0.22%) A = 本件不動産受益権の売却日の直前の本件営業者の決算期末時点(売却が初回の信託計算期間中に行われる場合は信託設定日時点)の本件営業者の貸借対照表における当該本件不動産受益権の資産計上額 売却時信託報酬の支払時期は、当該本件不動産受益権の売却日の直後に到来する計算期日(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。)を上限として別途委託者と受託者で合意するものとします。 終了時信託報酬 = A × 0.2%(税込0.22%) + B A = 信託終了日の直前の本件営業者の決算期末時点の本件営業者の総資産 B = 信託終了日の属する信託計算期間に生じる信託金の普通預金利息相当額 終了時信託報酬の支払時期は、信託終了日です。
清算時信託報酬	以下の算式により算出される金額(1円未満の端数は切り捨てます。)とします。 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、信託の清算が結了した日です。

なお、受託者は、BOOSTRYに対し、E-Primeの利用料（なお、「ibet for Fin」の利用料は、E-Primeの利用料に含まれています。）として、本信託財産より以下の金額を支払います。
年間金1,200千円（税込金1,320千円）

b 本件営業者に関する報酬等
本件営業者は、本件匿名組合契約に基づき事業を遂行する対価として、本件匿名組合契約に定める各計算期間（毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとします。なお、最初の計算期間は本件匿名組合契約締結日から2026年8月末日までとし、最終の計算期間は本件匿名組合契約の終了日を含む計算期間の開始日（同日を含みます。）から本件匿名組合契約の終了日（同日を含みます。）までとします。）ごとに、各計算期間当たり金100,000円を収受することができ、かかる営業者報酬は当該事業に関する匿名組合の費用に含まれるものとします。ただし、計算期間が6か月に満たない又は6か月を超える場合の営業者報酬の金額は、金200,000円について1年を365日とする日割り計算によります。なお、最終の計算期間に係る営業者報酬については、本件営業者及び本匿名組合員の間で協議の上、決定することができます。
当該報酬は、本件匿名組合契約に従い、受託者の出資割合に応じて実質的に本信託財産が負担することになります。

c ファンド・マネージャーに関する報酬等
ファンド・マネージャーは、ファンド・マネジメント業務委託契約に基づき、本信託財産より、以下の報酬を収受します。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	なし
期中運用報酬	受託者は、ファンド・マネージャーに対し、信託計算期間ごとに、固定金200,000円を期中運用報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、本信託契約に定める計算期日（ただし、当該日が営業日でない場合は前営業日とします。）までに支払うものとします。

d 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、本件営業者より、以下のアップフロント報酬、期中運用報酬、売却時報酬及びインセンティブ報酬を収受します。当該報酬は、本件匿名組合契約に従い、実質的に本信託財産が負担することになります。

種類	報酬の額及び支払時期
アップフロント報酬	本件営業者は、本信託契約に基づく信託の設定日において、アセット・マネージャーに対し、アップフロント報酬としてそれぞれ以下の報酬並びにそれらに係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。 ①　本件不動産受益権の購入に関連する業務： 本件営業者による本件不動産受益権の取得価格（消費税及び地方消費税並びに本件不動産受益権の購入に要した一切の付随費用の額を含みません。以下同じです。）の0.6％（税込0.66％）相当額（円未満の端数は切り捨てます。） ②　本件営業者の資金調達に関連する業務及びその他付随する業務： 本件営業者による本件不動産受益権の取得価格（消費税及び地方消費税並びに本件不動産受益権の購入に要した一切の付随費用の額を含みません。以下同じです。）の0.6％（税込0.66％）相当額（円未満の端数は切り捨てます。）

期中運用報酬	本件営業者は、アセット・マネージャーに対し、アセット・マネジメント報酬計算期間（毎年2月及び8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には前営業日とします。）に終了する期間を意味します。なお、上記にかかわらず、初回のアセット・マネジメント報酬計算期間は、本件営業者が本件不動産受益権の取得に当たって締結する信託受益権売買契約の実行日から2026年8月末日までの期間とします。）ごとに、以下の算式により算出される金額の合計額（円未満の端数は切り捨てます。消費税及び地方消費税を含みません。）を期中運用報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、当該アセット・マネジメント報酬計算期間の末日が属する月の翌々々月末日（ただし、当該アセット・マネジメント報酬計算期間中にすべての本件不動産受益権又は投資対象不動産（以下、本表において「本件不動産等」といいます。）が売却された場合、本件営業者及び/又はアセット・マネージャーが、本件営業者の保有する本件不動産等のすべての売却を完了しないままアセット・マネジメント業務委託契約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。）までに支払うものとします。なお、本件不動産等が複数存在する場合には、以下の算式により個別に計算されるものとします。 （算式） 期中運用報酬＝A × B ÷ 365（1年を365日とする日割計算） A ＝ 本件営業者による本件不動産受益権の取得価格の0.3％（税込0.33％）相当額 B ＝ 当該アセット・マネジメント報酬計算期間中における本件不動産等の保有実日数（本件不動産等の売却日の当日を含みます。ただし、本件営業者及び/又はアセット・マネージャーが、本件営業者の保有する 本件不動産等のすべての売却が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における当該解除日の当日及びアセット・マネージャーがその地位を第三者に譲渡した場合における当該譲渡日の当日は含みません。）
売却時報酬	本件不動産等のすべて又は一部が売却された場合には、本件営業者は、当該本件不動産等の売却価格（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。）の0.3％（税込0.33％）相当額（円未満の端数は切り捨てます。）を、売却時報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、当該すべて又は一部の売却の完了日以降の本件営業者及びアセット・マネージャーが別途合意した日にアセット・マネージャーに支払うものとします。
インセンティブ報酬	本件不動産等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には、本件営業者は、次の(ii)の計算式によって得られる金額の20％（税込22％）相当額（円未満の端数は切り捨てます。）を上限として、本件営業者及びアセット・マネージャーが別途合意した金額を、これに係る消費税及び地方消費税とともに、当該売却の完了日以降の本件営業者及びアセット・マネージャーが別途合意した日にアセット・マネージャーに支払うものとします。 (i)　計算式：A － B (ii)　計算式：A － C A ＝ 本件不動産等の売却価格（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。） B ＝ 本件営業者の委託に基づき本件不動産等の売却日の直前に作成される本件不動産等に係る不動産鑑定評価書に記載された本件不動産等の鑑定評価額 C ＝ 本件営業者の委託に基づき株式会社中央不動産鑑定所が作成した本件不動産等に係る不動産鑑定評価書に記載された2026年1月1日時点における本件不動産等の鑑定評価額

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

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

報酬計算期間とは、直前の報酬支払期日（同日を含みません。）から、当該報酬支払期日（同日を含みます。）までの期間をいい、報酬支払期日とは、毎年5月及び11月の各1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、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から初回の報酬支払期日（同日を含みます。）までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の計算期日（当該日が営業日ではない場合はその前営業日）に到来する報酬支払期日（同日を含みません。）から信託終了日（同日を含みます。）までとします。
なお、6か月に満たない期間及び6か月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。

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

業務委託料の上限額 ＝ （A × 0.20％（税込0.22％）） × B ÷ 365（1年を365日とする日割計算）
A ＝ 信託設定日時点の本受益権の元本金額の総額
B ＝ 該当する委託料計算期間に含まれる実日数

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

g 取扱会社に関する報酬等
本件営業者は、取扱会社に対して、取扱会社と本件営業者との間で2026年2月24日付で締結される予定の合同会社ネストワン匿名組合契約書私募の取扱契約証書に基づき、本件匿名組合出資の私募の取扱手数料として、金22,300,000円（税込金24,530,000円）を2026年2月27日までに支払うものとし、送金手数料、消費税及び地方消費税等相当額は本件営業者の負担とするものとされています。
当該手数料は、本件匿名組合契約に従い、受託者の出資割合に応じて実質的に本信託財産が負担することになります。

h その他費用

上記に加えて、以下の費用等が本信託財産から支払われます。

・本受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用
・精算受益権の発行に関して受託者の負担する一切の費用（もしあれば）
・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
・本受益者への情報提供目的で作成するウェブサイトの開設・維持・運営に関連する費用
・本件匿名組合契約に基づき受託者が受領する分配金に係る源泉徴収相当額
・貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
・本件匿名組合出資の売却に係る費用
・受託者による本件匿名組合出資の取得に係る確定日付の取得に要する費用
・税務及び会計事務受託者に対する手数料
・その他、本信託の維持に要する費用

（ト）信託財産の交付

受託者は、信託期間満了日（2035年5月1日をいいます。以下同じです。）の120日前の日である2035年1月1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匿名組合出資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「本件匿名組合契約終了期限」といいます。）までに受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本件匿名組合契約を終了させるものとします。ただし、本件匿名組合契約において別段の定めがある場合は、本件匿名組合契約の定めに従うものとされています。

受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬・その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件匿名組合出資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、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の売却後、本件匿名組合出資に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含みますが、消費税及び地方消費税の未納がある場合は、当該未納分を除きます。）は、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件営業者又は本件匿名組合出資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、信託事務の一部をファンド・マネージャー、取扱金融商品取引業者及び株式会社東京共同会計事務所へ委託します。

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

（リ）信託期間

信託設定日から信託終了日までとします。

本信託は、(i)信託期間満了日の120日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件匿名組合出資が残存するとき（本件匿名組合契約が解除され又は終了した場合においては、本件匿名組合契約の解除又は終了後、本件匿名組合契約の清算が未了であるとき）には、本件匿名組合契約が終了した日の3か月後の応当日が属する月の末日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を、(ii)それ以外の場合には、信託期間満了日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とします。）を信託終了日として終了します。ただし、受益者代理人及び精算受益者並びにファンド・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。ただし、いかなる場合も信託終了日は信託期間満了日を超えないものとし、信託終了日が信託期間満了日の翌日以降の日となる場合には、信託期間満了日を信託終了日とします。

③【委託者の義務に関する事項】

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

④【その他】

（イ）精算受益権

精算受益権については、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、精算受益者は、信託設定日において、信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行うものとし、精算受益権に係る受益証券は不所持とします。精算受益権の当初信託設定時の元本額は、金10,000円です。

精算受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができません。精算受益権の譲渡は、当該精算受益権に係る受益証券を交付して行わなければならず、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、ファンド・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ファンド・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。

ファンド・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は、双方合意のうえ、直ちに後任のファンド・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、ファンド・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、直ちに当該ファンド・マネージャーに代えて、後任のファンド・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、後任のファンド・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を得なければなりません。

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

a 本信託の信託業務の一部又は信託業法第22条第3項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含みます。）に委託する場合の指図

b 本信託財産に関し訴訟その他の法的手続等を遂行する場合の指図（なお、指図に基づく受託者による訴訟等の追行に当たっては、受託者の承諾が必要となります。）

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

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

精算受益権の信託終了時の償還及び最終配当については、後記「(ハ) 本信託終了時の本件匿名組合契約の終了」及び「(ニ) 最終信託配当及び償還」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 いずれかの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匿名組合出資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匿名組合出資が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされた場合

f 委託者、本受益者、精算受益者又は受託者が本信託契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかった場合

g (i)本受益権の募集又は(ii)ファンド・マネージャーに対する精算受益権の譲渡のいずれかが中止された場合

h 本件匿名組合出資が売却され、受託者が売却代金全額を受領した場合（ただし、後記「(ハ) 本信託終了時の本件匿名組合契約の終了」に基づく売却の場合を除きます。）

i 本件匿名組合契約が解除され又は終了した場合

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

j 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っているすべての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されない場合

k すべての本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託が終了した場合

l 本信託の信託目的の達成又は本信託契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断した場合

m 受託者が、本信託を終了することが本受益者及び精算受益者に有利であると判断した場合

n 受託者が、本信託の継続が困難であると判断した場合

o 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生した場合

なお、本件営業者がいずれかの本件不動産受益権を信託設定日までに適法に取得しない場合又は委託者と本件営業者との間で本件匿名組合契約が信託設定日までに適法に締結されない場合、本信託契約は、信託設定日において直ちに当然に終了します。

さらに、受託者は、信託設定日までの間に以下の事由のいずれかが発生した場合、（委託者が存続している場合に限り）委託者並びに（信託設定日以後に限り）受益者代理人及び精算受益者に通知することにより、本信託契約を解除することができます。

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とき

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とき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とき

加えて、委託者、受益者代理人及び精算受益者は、信託設定日までの間に以下の事由のいずれかが発生した場合、受託者並びに（委託者が存続している場合に限り）委託者、（信託設定日以後に限り）受益者代理人及び精算受益者に通知することにより、本信託契約を解除することができます。

r 本信託契約における受託者による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であると委託者、受益者代理人又は精算受益者が合理的に判断したとき

s 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者が反社会的勢力等であることが判明したとき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とき

(ハ) 本信託終了時の本件匿名組合契約の終了

受託者は、信託期間満了日の120日前の日である2035年1月1日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本件匿名組合出資が残存する場合には、本件匿名組合契約終了期限までに、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、本件匿名組合契約を終了させるものとします。受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本件匿名組合出資を合理的な価格で売却することができるものとします（ただし、受託者は支払いが滞ることが合理的に見込まれた時点で、合理的期間を設けて精算受益者に通知するものとし、当該期間内に精算受益者による追加信託が行われた場合は、この限りではありません。また、本件匿名組合契約において別段の定めがある場合は、本件匿名組合契約の定めに従うものとされています。）。

本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の売却後、本件匿名組合出資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は、原則として受託者から精算受益者に承継され、本件匿名組合契約の終了又は本件匿名組合出資の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本件営業者又は本件匿名組合出資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。

(ニ) 最終信託配当及び償還

本信託は、最終信託配当支払日に、本受益者及び精算受益者に対して最終信託配当及び元本の償還を行います。かかる最終信託配当及び元本の償還の支払手続は、本信託契約及び本信託契約に基づき規定される業務規程に従って行われます。本信託契約及び本書の日付現在の業務規程に基づく支払手続の概要は以下のとおりです。

＜本受益者に対する最終信託配当及び元本の償還＞

受託者は、最終信託配当については信託終了日の2営業日前の日において、償還については信託終了日において、当該日における業務規程に基づく受託者の事務の終了時点で受益権原簿に記録されている本受益者の氏名又は名称及び当該本受益者が保有する本受益権の数量等の情報を確認します。

ファンド・マネージャーは、信託終了日までに、本受益権の償還金額及び最終配当金額を決定し、受託者に通知します。かかる通知は、最終信託配当比率を通知することにより行います。

ファンド・マネージャーは、最終信託配当支払日の5営業日前の日までに、本受益権1口当たりの信託分配単価を決定し、受託者に通知します。受託者は、ファンド・マネージャーから当該通知を受領した場合、取扱金融商品取引業者が(i)顧客口及び自己口において管理する本受益権の償還金額及び最終信託配当金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出します。

受託者は、最終信託配当支払日の3営業日前の日（同日を含みます。）までに、(i)最終配当金明細（自己口分を除きます。）、(ii)取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した償還金に係る通知（自己口分を除きます。）並びに(iii)自己口において管理する本受益権の償還金、最終配当金及び控除した源泉徴収金額を記載した支払通知書を取扱金融商品取引業者に送付します。

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

取扱金融商品取引業者は、最終信託配当支払日に、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の証券口座及び最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の2営業日前の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、本受益権の償還金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該償還金に係る源泉所得税等を控除した後の金額に相当する金銭、本受益権の最終配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該最終配当金に係る源泉所得税等及び地方税を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、当該各本受益者に対して、それぞれ、償還金及び最終信託配当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、受託者は、最終配当受領権の権利確定日である信託終了日の2営業日前の日現在の精算受益者及び償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日現在の精算受益者に対して、それぞれ、最終信託配当比率を基にファンド・マネージャーが最終信託配当支払日の5営業日前の日までに決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配し（ただし、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とし最大で2,229円となります。）、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。

(ホ) 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）を締結します。

取扱金融商品取引業者は、受託者から業務委託契約（代理受領・配当事務等）に基づく委託を受けて、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び償還に係る金銭支払いに係る代理受領権限に基づく当該金銭の受領、並びに当該金銭の本受益者への交付事務（信託配当に関する源泉徴収、支払調書作成・提出等を含みます。）を行います。加えて、上記のほかに、受託者及び取扱金融商品取引業者は、①本受益権発行時の「ibet for Fin」への本受益権及び投資家の情報登録、秘密鍵生成、②本受益権移転に係る名義書換手続として、「ibet for Fin」への移転情報の登録・連携、受益権原簿の記録、③本受益権償還に係る「ibet for Fin」上の償還処理等の事務手続の取り決めを行います。

(ヘ) 本信託契約の変更等

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

上記にかかわらず、(i)本信託について信託法第103条第1項第1号から第4号までに掲げる事項に係る信託の変更（ただし、信託法第103条第1項第4号に掲げる受益債権の内容の変更については、本信託の商品としての同一性を失わせ、本受益者及び精算受益者の利益を害する変更に限ります。以下、本(ト)において「重要な信託の変更」といいます。）がなされる場合及び(ii)かかる重要な信託の変更には該当しないものの、以下のいずれかに関する変更であって本信託の商品としての同一性を失わせることとなる変更（以下、本(ト)において「非軽微な信託の変更」といいます。）がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得した上で、予め、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、(i)ファンド・マネージャーの交代、受益者代理人の報酬の変更、信託配当支払日及び最終信託配当支払日の変更（関連する信託配当に係る事務手続の変更を含みます。）並びに(ii)本信託契約締結日以降にその適用が開始する改正後の税法及び受益証券発行信託計算規則に基づき、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を超える金額の分配を利益の配当ではなく受益権の元本の払戻しとして取り扱うために行う本信託契約の変更は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとします。

a 本受益者及び精算受益者に関する事項
b 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精算受益者の利益を害するおそれのある事項

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

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

・本受益権　　　総額金2,230,000,000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）

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、本受益者すべての代理人として、信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権以外のすべての本受益者の一切の権利は受益者代理人が有し、受益者代理人が本受益者に代わって本信託契約に関する本受益者の行為（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除きます。）を行い、又は、本受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については受益者代理人を相手方として行います。

④ 受益権の譲渡

本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「ibet for Fin」を介して譲渡することにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。受託者の承諾は、「ibet for Fin」を介した譲渡のみによって行われます。本受益権の譲渡に係る制限並びに譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求に係る手続の詳細については、後記「第３ 証券事務の概要 １ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

⑤ 課税上の取扱い

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

本信託の課税上の取扱いは以下のとおりです。

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

個人である本受益者に対する本受益権の課税は、原則として以下によります。

特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配（本書の日付現在、収益の分配のうち当期未処分利益を超える部分（利益超過分配）を含むと解されています。ただし、2026年4月1日以降に当期未処分利益を超える分配が行われる場合には元本の払戻しとして整理され、譲渡所得等として後述のとおり取り扱われます。また、以下のただし書により控除する金額がある場合には、当該金額を加算した金額となります。）は、20.315％（15％の所得税、復興特別所得税（所得税額の2.1％（注））及び5％の地方税の合計）の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。ただし、本信託において、受託者が受領する本件匿名組合出資に係る利益の分配に対して課される20.42％（所得税20％及び復興特別所得税（所得税の2.1％））の源泉徴収税額のうち一定の金額については、本受益者に対する本受益権の収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます。

本受益権の収益の分配については、本受益者の選択により、(i)申告不要とすること、又は(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることができます。(i)申告不要とすることを選択した場合には、上記の源泉徴収及び特別徴収のみで課税関係が終了します。(ii)確定申告により配当所得として申告分離課税とすることを選択した場合には、上記の税率が適用されますが、上場株式等の譲渡損失等と損益通算をすることができます。また、本受益権の譲渡損益及び償還損益（2026年4月1日以後に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。）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（2026年4月1日以後に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。）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。

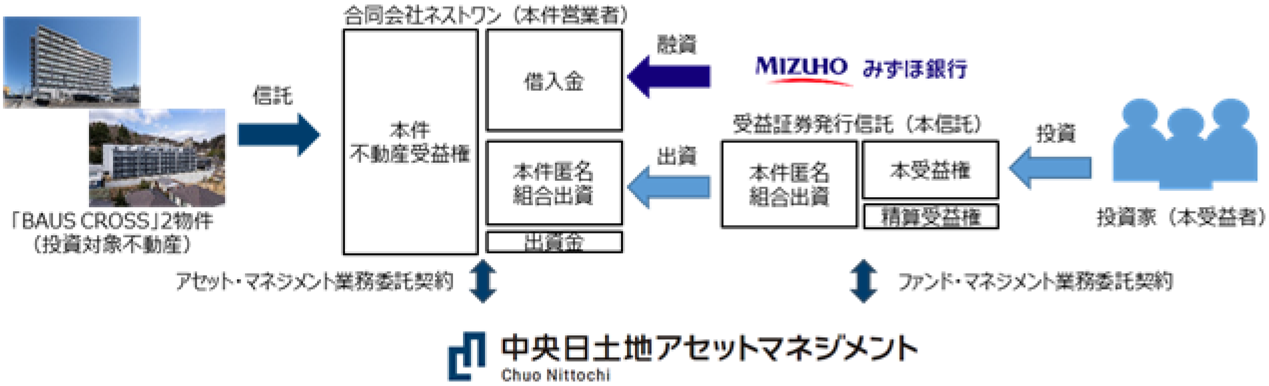
（注） 現行法上、2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる所得に対する所得税については、当該所得税の額に2.1％を乗じた復興特別所得税を課すこととされていますが、令和8年度税制改正大綱では、復興特別所得税の税率を1.1％に引き下げるとともにその課税期間を2047年までとすること、2027年以後当分の間、新たな付加税として所得税の額に1％の税率を乗じた防衛特別所得税（仮称）の課税を導入することが記載されています。当該税制改正大綱どおりの改正がされた場合でも、復興特別所得税と防衛特別所得税（仮称）の合算税率は現行の復興特別所得税と同じ2.1％となりますが、上記のとおり課税期間は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（本書の日付現在、収益の分配のうち当期未処分利益を超える部分（利益超過分配）を含むと解されていますが、2026年4月1日以後に行われる当期未処分利益を超える分配は元本の払戻しとして整理され、その損益は後述のとおり取り扱われます。また、以下のただし書により控除する金額がある場合には、当該金額を加算した金額となります。）は、15.315％（15％の所得税及び復興特別所得税（所得税額の2.1％）の合計）の税率で源泉徴収されます。ただし、本信託において、受託者が受領する本件匿名組合出資に係る利益の分配に対して課される20.42％（所得税20％及び復興特別所得税（所得税の2.1％））の源泉徴収税額のうち一定の金額については、本受益者に対する収益の分配の支払いに係る源泉徴収の際に、その徴収すべき税額（所得税及び復興特別所得税）を上限として、当該税額から控除されます。また、本受益権の収益の分配、譲渡損益及び償還損益（2026年4月1日以後に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。）については、法人税に係る所得の金額の計算上、益金の額又は損金の額に算入されます。

⑥　本商品（本受益権）の特徴

本受益権は、特定受益証券発行信託を特別目的ビークルとして活用し、匿名組合出資を通じて、実質的な裏付資産である本件不動産受益権に対する投資を行うことを目的とした、電子記録移転有価証券表示権利等（「デジタル証券（トークン化有価証券）」）です。本受益権の対象となるスキームの概要は下図のとおりです。本件不動産受益権の裏付資産である投資対象不動産は、中央日本土地建物グループの学生レジデンスブランド「BAUS CROSS」を冠する築浅の学生レジデンス2物件で、本受益権は、これらの物件への貴重な投資機会を提供する小口証券化商品です。



（注）　上記のスキーム図はあくまで概要であり、詳細については後記「⑦　本受益権の特色」をご参照ください。

＜不動産デジタル証券（セキュリティトークン）と本受益権の特徴＞

不動産デジタル証券（セキュリティトークン）とは、ブロックチェーン技術を用いてデジタル化された有価証券です。本受益権は、デジタル証券を用いた不動産投資ができる商品であり、委託者が考える、現物不動産、J-REIT（注1）と比較した際の本受益権の特徴は以下のとおりです。

	現物不動産	不動産デジタル証券（本受益権）	J-REIT
1 投資対象が明確であり、個人では投資が困難な資産や大規模な物件への投資が可能である			
裏付けとなる投資対象	単一不動産	単一～複数不動産（本受益権ではパウスクロス2物件）	複数不動産
投資の手触り感	強い（投資対象を選別可）	強い（投資対象を選別可）	弱い（複数物件に分散投資）
投資単位	大口投資	私募：中～大口投資（証券） 公募：小口投資（証券）	小口投資（証券）
2 有価証券税制が適用される不動産証券化商品である			
保有期間中の所得税	不動産所得（総合課税）	配当所得（申告分離課税等）	配当所得（申告分離課税等）
売却時の所得税	土地建物等に係る譲渡所得（申告分離課税）	上場株式等に係る譲渡所得等（申告分離課税）	上場株式等に係る譲渡所得等（申告分離課税）
3 専門家の運用管理により、運用期間中及び売却時における運用成果の極大化が期待できる			
運用管理	不動産所有者	専門家	専門家
運用期限	無	有	無
4 裏付資産の鑑定評価額に基づき取引価格が決定され、また非上場の資産（注2）であることから、短期価格変動が相対的に小さい			
価格決定方法	鑑定評価額等に基づく相対の合意	裏付資産の鑑定評価額に基づく1口当たりNAV（注3）を基準として算出された価格（注4）	取引市場における需給
価格算定頻度	少ない（原則売買時のみ）	少ない（原則年2回）	多い（リアルタイム）
上場・非上場	非上場	非上場	上場

（注1）　東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している上場不動産投資信託をいいます。以下同じです。

（注2）　本受益権については、私設取引システムにおいて取り扱われませんが、不動産デジタル証券によっては、私設取引システムで取り扱われている銘柄もあります。

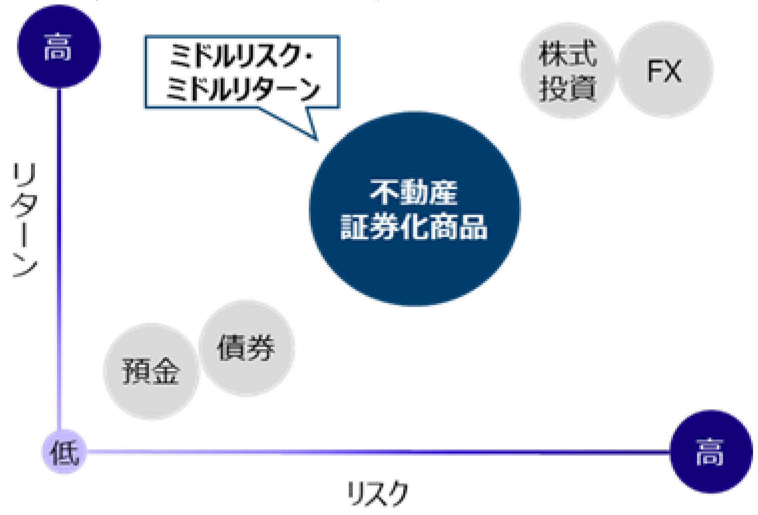
（注3）　NAVとは、Net Asset Valueの略語であり、本信託の純資産額をいいます。投資対象不動産の鑑定評価額に基づいて算出された含み益等を加味して算出されます。

（注4）　本受益者は、裏付資産の鑑定評価額に基づく1口当たりNAVを基準とした価格を譲渡価格として、取扱会社兼取扱金融商品取引業者であるみずほ証券株式会社を通じてのみ本受益権の売却を申し込むことができますが、買付を希望する投資家の有無や買付申込口数等により、全部又は一部の売却が成立しない場合があり、鑑定評価額に基づく1口当たりNAVを基準として算出された価格での売却が保証されるものでもありません。

＜不動産証券化商品の特徴＞

不動産デジタル証券をはじめとする不動産証券化商品（注）は、一般的に、「ミドルリスク・ミドルリターン」であるといわれています。

特に不動産デジタル証券のように、裏付けとなる収益不動産が存在し、かつ、当該収益不動産からもたらされる賃料収入等を収益の源泉とする非上場の商品は、株式投資のように大きな利益は期待しにくいものの、上場株式等に比べて価格変動リスクが小さい傾向があります。



（注）　本書において、J-REITや不動産デジタル証券等、収益不動産を裏付けとし、当該不動産から得られる賃貸収入を収益の原資とするエクイティ性証券に投資する金融商品を意味します。また、上図は一般的なイメージ図であり、すべての金融商品に当てはまるものではありません。なお、J-REITの投資口については、上場商品であることから、株式市場の影響を受けることがあり得ることにご留意ください。

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

本書の日付現在、アセット・マネージャーは、原則として、2033年2月28日に終了する匿名組合計算期間に本件不動産受益権の全部の売却を行う方針です。かかる売却が実施された場合、本受益権の償還については、当該本件不動産受益権の売却後に行われることになります（後述の早期売却の場合及び運用期間を延長した場合における当該延長した期間中の売却の場合においても同様です。）。

ただし、信託設定日以降、その時点における当該本件不動産受益権の売却が本匿名組合員の利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合には、本件不動産受益権の全部を早期売却する場合があります。

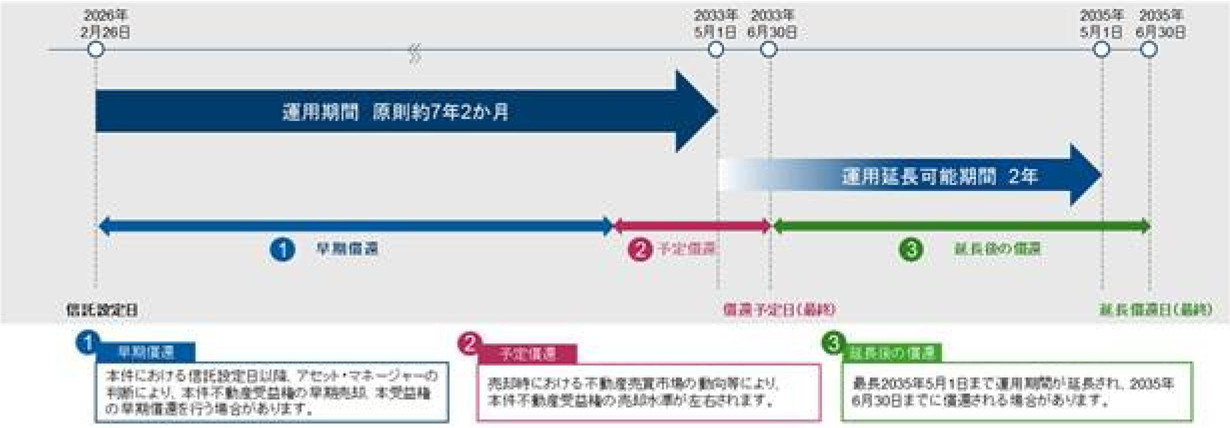
また、アセット・マネージャーは、2033年2月28日に終了する匿名組合計算期間が終了するまでの間に本件不動産受益権の全部の売却が行われず、経済環境の変化や投資対象不動産の運用状況等の影響により、当該時点において残存する本件不動産受益権の全部の売却価格が帳簿価額を相当程度下回ると判断する場合、本件不動産受益権の売却を延期するとともに、2035年2月28日までを限度として本件匿名組合契約の契約期間の延長を決定する場合があることから、この場合には、運用期間は延長され、当該延長後の償還は、2035年5月期の信託計算期間の最終日の属する月の翌月末日までの間のファンド・マネージャーの決定により指定される日までに実施されることになります。なお、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権の全部を一括で、又は同一の信託計算期間内に売却する方針です。

ただし、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、上記にかかわらず本件不動産受益権又は投資対象不動産の全部又は一部が売却される場合があります。また、本借入れについてリファイナンスが行われた場合に、同様の売却権限について合意される可能性があり、そのような合意がなされた場合には、同様です。

＜予定償還、早期償還及び運用期間の延長のイメージ図＞

不動産運用の専門家である中央日土地AM（注）（アセット・マネージャー）が、不動産市況の変化を見極めて、柔軟に運用期間を調整し、本受益権の償還を実施することを目指します。

（注）　中央日土地アセットマネジメント株式会社のことをいいます。以下同じです。



（注）　本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却価格は保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。また、上記では、アセット・マネージャーが想定している、2033年2月28日に終了する匿名組合計算期間に本件不動産受益権をすべて売却し、運用期間の最終期である2033年5月期の信託計算期間の最終日の属する月の翌月末日までの間のファンド・マネージャーの決定により指定される日に行う償還と、それ以前の償還並びにそれ以後の運用期間の延長及び償還の関係の理解を容易にするため、2033年5月期終了後の償還を原則とした上で（この場合の運用期間は、2026年2月26日から2033年5月1日までの約7年2か月となります。）、早期償還、予定償還、償還予定日、延長後の償還及び延長償還日との用語を用いています（なお、上記における延長後の償還及び延長償還日については、運用期間が2035年5月1日まで延長されたことを前提としています。）。アセット・マネージャーは運用に際し、本件営業者及び本件営業者を通じて本匿名組合員の利益最大化を図るため売却機会の探索に従事しますが、かかる売却機会が存在することを保証又は約束するものではなく、上記の原則及び用語は、当該時期に売却及び償還が行われることを保証又は約束するものではありません。

＜不動産関連指数とJ-REITの投資口価格及び上場株式の価格変動との比較＞

不動産関連指数（現物キャピタル指数及びファンドキャピタル指数）は、J-REITの投資口価格（東証REIT指数）や上場株式（TOPIX）と比較して、価格変動が相対的に小さくなる傾向がありました。

この点は、データ同士のばらつき・変動の大きさを相対的に評価する「変動係数」が、不動産関連指数について、比較的小さい値となっていることからも見て取れるものと考えます。

（注1）　2004年3月から2025年9月までの期間について、「現物キャピタル指数」及び「ファンドキャピタル指数」は一般社団法人不動産証券化協会（ARES）が公表している「Ares Japan Property Index（AJPI）」及び「Ares Japan Fund Index（AJFI）」を基に作成しています。

（注2）　「現物キャピタル指数」はAJPIのキャピタル収益率を、「ファンドキャピタル指数」はAJFIのLTV（LTV40%以上60%未満）キャピタル収益率を、それぞれ使用し、2004年3月末日時点の指数を100として指数化しています。なお、AJPI及びAJFIともに、2025年4月から2025年9月までの数値は速報値です。「現物キャピタル指数」は不動産価格の推移、「ファンドキャピタル指数」は不動産ファンドの純資産額（NAV）における過去の短期的な価格変動を示しています。

（注3）　各指数の変動係数は、2004年3月から2025年9月までの期間での各指数の標準偏差を平均値で割って算出したもので、データ同士のばらつきを相対的に評価するための指数です。

（注4）　上図は、各指数に関する過去の実績であり、各指数の将来の動向や本受益権の運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、価格変動メカニズムが異なり、価格が算出される頻度の違いから必ずしも同一の条件下で比較できるものではありません。

＜不動産デジタル証券（セキュリティトークン）に投資する意義＞

上図の各指数の平均値を示した、「平均指数」は、以下のとおりです。

不動産デジタル証券と同様に非上場の不動産関連商品の値動きを示した不動産関連指数は、東証REIT指数やTOPIXの価格変動と比較して、小さく推移しています。

短期価格変動が相対的に小さい傾向にある非上場の不動産関連商品へ投資資金の一部を振り向けることにより、マーケットの変化による短期的な価格下落の影響を低減することが期待されます。

（注）　上記は、各指数に関する過去の実績であり、各指数の将来の動向や本受益権の運用成果や分散投資した場合のリターン等を示唆・保証するものではありません。

⑦　本受益権の特色

1　交通・通学利便性が高く、「BAUS」ブランドを冠する築浅学生レジデンスが投資対象

- 本受益権は「バウスクロス東海大学前」「バウスクロス仙台川内」を投資対象不動産とします。
- 「バウスクロス東海大学前」は、2025年2月に竣工した築浅物件であり、小田急小田原線「東海大学前」駅徒歩4分、東海大学湘南キャンパス徒歩10分と、交通・通学利便性に優れています。
- 「バウスクロス仙台川内」は、2025年2月に竣工した築浅物件であり、仙台市地下鉄東西線「川内」駅徒歩6分、東北大学川内キャンパス徒歩6分、東北大学青葉山キャンパス徒歩8分と、交通・通学利便性に優れています。
- いずれも賃料固定型マスターリース契約を締結しており、エンドテナントの入居状況や稼働率にかかわらず、賃料を安定的に収受することが可能です。

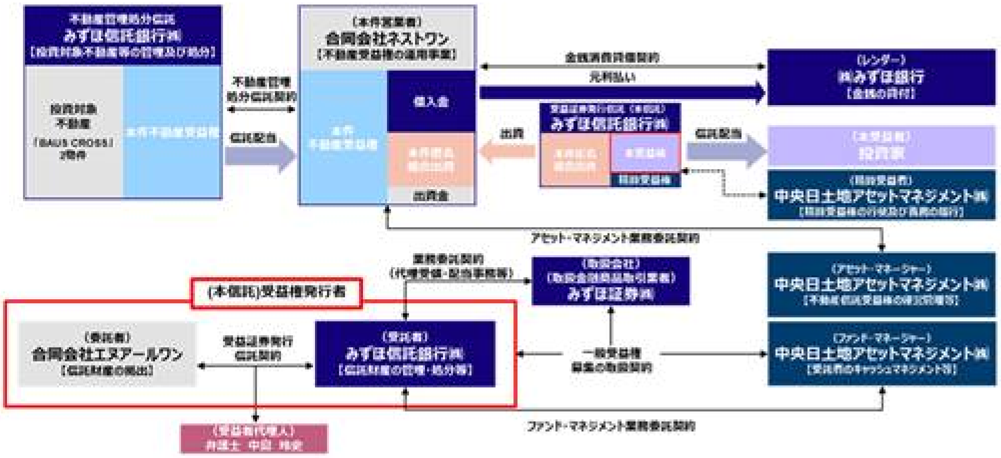
2　中央日土地AMによって、組成・運用がなされる商品に投資できる貴重な機会

- 中央日本土地建物グループは、都市開発事業・住宅事業・資産運用事業を中心とした8事業を主たる事業として有する総合不動産グループです。
- 中央日本土地建物グループに属する中央日土地AMは、私募リートである中央日土地プライベートリート投資法人の資産運用会社です。また、中央日本土地建物グループが不動産証券化の黎明期である2000年に組成した第一号証券化を皮切りに培ってきたノウハウと実績を活かし、前身会社時代を含め、20年以上にわたり、数々の私募ファンドの組成及びアセットマネジメント業務を継続してきました。
- 中央日土地AMはこれまで私募リートや私募ファンドを中心に、機関投資家等、プロ向け商品の組成・運用を行ってきました。本受益権は、中央日土地AMが組成・運用する商品で初めて、個人投資家を含めた、幅広い投資家が投資することができます。

中央日土地アセットマネジメント Chuo Nittochi　　中央日土地プライベートリート投資法人 Chuo Nittochi

3　安心感のある強固な座組みの下、安定感ある運用を企図

- 本受益権の組成においては、みずほフィナンシャルグループ(注)に系譜を持つ、中央日本土地建物グループに属する中央日土地AMがアセット・マネージャー 兼 ファンド・マネージャー、㈱みずほ銀行がレンダー、みずほ信託銀行㈱が受託者、みずほ証券㈱が取扱会社 兼 取扱金融商品取引業者を務めます。
- グループ一体の、安心感のある強固な座組みのもと、本受益権の安定した運用を企図してまいります。



(注)　株式会社みずほフィナンシャルグループとその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。

投資対象不動産の特長	投資対象不動産は「BAUS」ブランドを冠する築浅の学生レジデンス
貴重な投資機会	機関投資家等、プロ向け商品の組成・運用に実績のある中央日土地 AM が本商品を組成・運用
安心感のある強固な座組み	グループ一丸となった安心感のある強固な座組みのもと、安定感ある運用を企図

＜学生マンションの概要＞

学生マンションとは、主に大学生や専門学校生等の学生を対象にした、学生が安心して快適に暮らせる、学生専用の賃貸マンションです。

学生マンションの特徴

ターゲット層	・ 大学生、専門学校生等の学生。同年代の入居者が多く、生活リズム等が似ている場合が多い
通学利便性	・ 大学や専門学校の近くに立地
訴求ポイントとなる仕様	・ セキュリティ（オートロックや監視カメラ等の防犯設備が充実） ・ サポート体制（管理人が常住する場合もあり、困ったときに相談できる環境が整っている） ・ 設備（専有部分にキッチン、収納、風呂、トイレ、エアコン等の設備が設置されている）
入居率	・ 留学生の増加等の要因もあり、立地や仕様等の条件次第で高稼働が期待できる

近年のトレンド

家具・家電付物件の増加	・ ベッドや机、冷蔵庫、洗濯機等の家具・家電付物件が増え、初期費用を大幅に節約できる
手続きの簡略化	・ 入退去時の手続きが学生向けに簡略化されていることや親の代理契約を可能としている場合もあり、入退去時の手間が少ない
食事付学生マンションの増加	・ 栄養バランスの取れた食事や外食を控えて衛生管理がしっかりしている環境での食事を求めるニーズ
多様な間取り・選択肢	・ ワンルームだけでなく、1Kや1DK、シェアタイプなど、入居者のライフスタイルに合わせた多様な間取りの物件が存在

（注）　学生マンションの一般的な特徴や近年のトレンドを記載したものであり、記載されているすべての特徴等が本受益権の投資対象不動産に当てはまるとは限りません。

⑧　アセット・マネージャー等のご紹介

＜アセット・マネージャー兼ファンド・マネージャー：中央日土地アセットマネジメント株式会社について＞

中央日土地アセットマネジメント株式会社は、中央日本土地建物グループに属する唯一のアセットマネジメント会社です。同社は、私募リートである、中央日土地プライベートリート投資法人の資産運用会社であるほか、中央日本土地建物グループが不動産証券化の黎明期である2000年に組成した第一号証券化を皮切りに培ってきたノウハウと実績を活かし、前身会社時代を含め20年以上にわたり、数々の私募ファンドの組成及びアセットマネジメント業務を継続してきました（なお、中央日本土地建物グループとしては2000年から証券化業務を開始し、金融商品取引法施行に伴い2008年から中央日土地アセットマネジメント株式会社が証券化業務を承継しています。）。また、私募リート及び私募ファンド等のこれまでの事業領域から派生して、2023年11月にはみずほ証券株式会社と協働して、デジタル証券（セキュリティトークン）を活用した不動産私募ファンドを組成しました。

中央日土地アセットマネジメント Chuo Nittochi

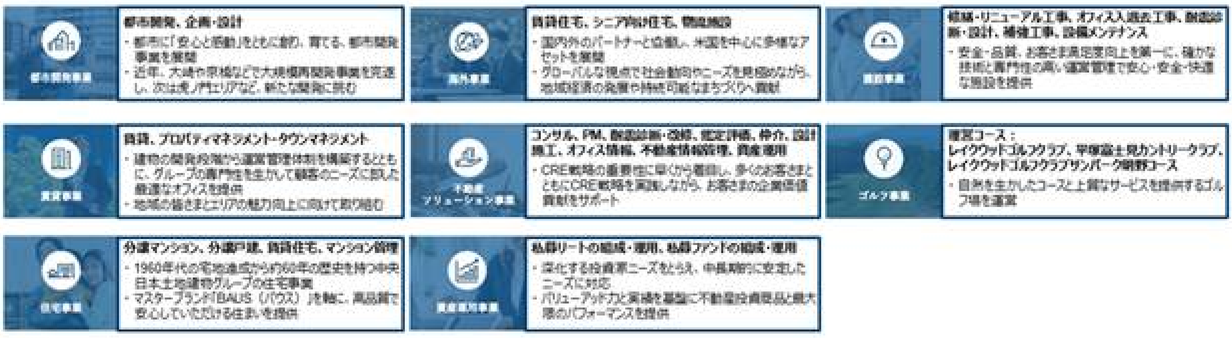
中央日土地プライベートリート投資法人 Chuo Nittochi

＜中央日土地AMの強み＞

中央日土地AMの従業員は、すべて中央日本土地建物株式会社からの出向者で構成されており、グループ内で不動産業務を経験した従業員が、アセットマネジメント業務に長く従事しています。また、金融経験者も多数在籍し、不動産と金融の経験者が融合するスタッフ体制となっており、金融コンプライアンスを遵守し、投資家の皆様の資産を安全に運用する体制を構築していると、アセット・マネージャー兼ファンド・マネージャーは考えています。

＜中央日本土地建物グループについて＞

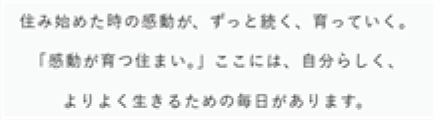
中央日本土地建物グループは、みずほフィナンシャルグループに系譜を持つ、総合不動産会社です。創業以来、約70年を有する歴史の中で培ってきた総合不動産会社としての経験、ノウハウをもとに「都市開発」「賃貸」「住宅」「海外」「不動産ソリューション」「資産運用」「建設」「ゴルフ」の8つの事業分野を手掛けている、総合不動産グループです。



1954	◆ 勧友ビルディング（株）[現：中央日本土地建物（株）]設立 ◆ 宅地建物取引業務、損害保険代理業務を開始 ◆ 「名古屋勧友ビルディング」竣工
1961	◆ 勧友ビルディング（株）と浪速建物（株）が合併し、勧銀土地建物（株）に社名変更 ◆ 「淀屋橋勧銀ビル（日土地淀屋橋ビル）」竣工
1963	◆ 追浜不動産（株）設立
1974	◆ 勧銀土地建物（株）が日本土地建物（株）に社名変更 ◆ 「日土地ビル」竣工
1978	◆ 星新興業（株）設立
1980	◆ 中央不動産（株）設立
1986	◆ 追浜不動産（株）が追浜エステートサービス（株）に社名変更
1992	◆ 日土地総合管理（株）[現：中央日土地ビルマネジメント（株）]設立 ◆ 日本土地建物販売（株）[現：中央日土地ソリューションズ（株）]設立
1996	◆ 霞が関ホーム（株）[現：中央日土地ファシリティーズ（株）]設立
1999	◆ 日本土地建物販売（株）と横浜・日本土地建物（株）が合併 ◆ 法人営業部を新設、不動産ソリューション事業を本格化
2000	◆ 日土地総合設計（株）設立 ◆ 証券化プロジェクト「ネオパス川崎」組成
2001	◆ 勧業不動産グループと事業統合 ◆ 日本土地建物販売（株）と勧業不動産（株）が合併し、勧業日土地販売（株）に社名変更
2004	◆ 第一地所（株）と中央不動産（株）が合併 ◆ 「新丸の内センタービルディング」竣工 ◆ コンバージョンプロジェクト「ラティス青山」竣工
2005	◆ 星新興業（株）と丸の内センタービルディング（株）が合併し、中央ビルマネジメント（株）に社名変更 ◆ （株）レイクウッドコーポレーションがゴルフ場運営業務を開始
2006	◆ 中央不動産（株）と追浜エステートサービス（株）が合併
2008	◆ 日土地アセットマネジメント（株）[現：中央日土地アセットマネジメント（株）]が金融商品取引業務を開始 ◆ CREマネジメントシステム「CREX」開発、販売開始
2014	◆ 「大崎ウィズシティ」竣工 ◆ 日本土地建物（株）と日新建物（株）が事業統合
2015	◆ 「日本土地建物プライベートリート投資法人」運用開始
2016	◆ 住宅マスターブランド「BAUS（バウス）」立ち上げ ◆ オープンイノベーションオフィスブランド「SENQ（センク）」立ち上げ ◆ 「京橋エドグラン」竣工
2018	◆ TC神鋼不動産（株）と資本業務提携
2020	◆ 日本土地建物（株）と中央不動産（株）が経営統合 ◆ 中央日本土地建物グループ（株）設立 ◆ 中規模オフィスビルブランド「REVZO（レブゾ）」立ち上げ
2021	◆ 中央日本土地建物グループ　事業別子会社再編 ◆ 中央日土地レジデンシャルサービス（株）がマンション管理事業を開始
2022	◆ 学生レジデンスブランド「BAUS CROSS（バウスクロス）」立ち上げ ◆ 物流施設ブランド「LOGIWITH（ロジウィズ）」立ち上げ
2023	◆ 「中央日土地博多駅前ビル」着工 ◆ ワークプレイスのR&D拠点「NAKANIWA（ナカニワ）」「セットアップオフィス」開設
2024	◆ 「TORANOGATE（虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業）」着工 ◆ 「湘南平塚ゆるぎ 里地里山」環境省「自然共生サイト」に認定 ◆ 木造化・木質化オフィスビル「REVZO新橋」着工 ◆ 米国・サンフランシスコに現地法人事務所を開設
2025	◆ 「内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業」着工 ◆ 「淀屋橋ステーションワン（淀屋橋駅東地区都市再生事業）」竣工 ◆ 「ミタマチテラス」竣工

＜中央日本土地建物グループの住宅ブランド「BAUS」について＞

「BAUS（バウス）」とは、中央日本土地建物グループの住宅ブランドで、住む人にとって大切な「暮らしの基盤となる場（Basis for us = BAUS）」であることを表現しています。「BAUS」は、住む人のライフスタイルに合わせた住空間をお選び頂けるようにとの観点から、5つのブランドを展開しています。



感動が育つ住まい。

分譲マンション　分譲戸建て　賃貸住宅　学生レジデンス　賃貸住宅

（３）【内国信託受益証券の取得者の権利】

前記「（２）　受益権　①　受益者集会に関する権利」から同「⑥　本商品（本受益権）の特徴」までに記載のとおりです。

４【信託財産を構成する資産の状況】

（１）【信託財産を構成する資産の運用（管理）の概況】

該当事項はありません。

（２）【損失及び延滞の状況】

該当事項はありません。

（３）【収益状況の推移】

該当事項はありません。

５【投資リスク】

（１）リスク要因

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

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

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

①　匿名組合出資に関するリスク

本信託は、信託財産の多くを単一の匿名組合出資に係る出資である本件匿名組合出資として保有することが見込まれています。そのため、本信託は、経済的には、本件匿名組合出資を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の匿名組合出資に関するリスクが存在します。

（イ）営業者の保有資産の価格変動リスク

・本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、本件匿名組合出資の価値は、本件不動産受益権の価格変動の影響を受けます。本件不動産受益権の価格変動等に関するリスクについては、後記「② 投資対象不動産に関するリスク　（イ）投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク」をご参照ください。

（ロ）本件匿名組合出資の収益及び費用変動リスク

・本件匿名組合出資は、本件営業者が本件不動産受益権を取得し、運用する営業を対象としています。そのため、本信託の収益及び費用は、本件不動産受益権に関する営業の収益及び費用に依存することになります。本件不動産受益権に関する収益及び費用の変動リスクについては、後記「② 投資対象不動産に関するリスク　（ロ）投資対象不動産の収益及び費用変動リスク」をご参照ください。また、本件営業者は、営業に当たり借入れを行うため、本件営業者の営業の費用は、かかる借入れに伴う金利その他の費用に大きく影響を受けることがあります。当該借入れに関するリスクについては、後記「(ヘ) 本借入れ及び本借入れの借換え（リファイナンス）に関するリスク」をご参照ください。

（ハ）本件匿名組合出資の流動性に関するリスク

・本件匿名組合出資については、譲渡に当たっては本件営業者（ただし、本借入れが完済されるまでの間は、本件営業者及びレンダーとします。）の事前の承諾が必要とされています。また、権利の内容も複雑であることから、流動性が低く、適切な時期及び価格その他の条件で譲渡することが困難となる場合があります。

（ニ）本件匿名組合出資の処分に関するリスク

・本件匿名組合出資を処分する場合には、売却した本件匿名組合出資に関する責任として、損害賠償責任等の責任を負担することがあります。
・本件匿名組合出資を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。

（ホ）匿名組合契約における匿名組合員の権利に関するリスク

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

（ヘ）本借入れ及び本借入れの借換え（リファイナンス）に関するリスク

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

・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る予定です。そのため、かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、鑑定評価額が本書の日付現在の鑑定評価額から一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本件営業者から受託者に対する配当が制限され、又は停止される可能性があり、その結果、受託者が本件匿名組合契約に基づいた配当の全部又は一部を受領できず、本信託財産における配当原資が不足することになることで、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。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、本件営業者の財産である本件不動産受益権及び/又は投資対象不動産に担保権を設定することが予定されています。本借入れについて期限の利益を喪失した場合等で当該担保権が実行された場合、担保権が設定された資産に関する権利を廉価で喪失する可能性があります。

・本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本件不動産受益権又は投資対象不動産の収益・資産価値変動が、本受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映され、また、金利変動の影響を相対的に強く受ける可能性があります。本件営業者においては、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の価格の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、約64.3％（投資対象不動産の2026年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、約60.2％）となっており、小口の不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITにおける一般的な比率よりも高くなるものと考えられます。そのため、かかるレバレッジ効果の程度が、J-REITにおける一般的な水準よりも大きくなる可能性があります。また、レバレッジ効果の程度が高まる結果、上記の財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等への抵触が生じやすくなったり、生じた場合の影響が大きくなる可能性もあります。

・本借入れの借換え（リファイナンス）を行う場合がありますが、希望する時期及び条件でリファイナンスを行うことができる保証はなく、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、その条件によってはリファイナンスの金利が上昇すること又はリファイナンスに関する費用が増加することにより、本信託の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ト）金利変動リスク

・本借入れの一部における金利は変動金利であり、金利情勢その他の要因により金利が上昇し、本借入れに関する費用が増加するリスクがあります。

② 投資対象不動産に関するリスク

本件営業者は、その財産の多くを複数の不動産信託受益権である本件不動産受益権として保有することが見込まれており、各本件不動産受益権の信託財産は少数の不動産である投資対象不動産となることが見込まれています。そのため、本件営業者は、経済的には、投資対象不動産を直接保有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。そして、本件匿名組合出資を保有する本匿名組合員は、本件営業者及び不動産信託受託者を通じて本件不動産受益権及び投資対象不動産をそれぞれの出資割合に応じて直接保有（共有）する場合に近似した経済的利益と損失を負担することとなります。したがって、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

（イ）投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

・本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中に限定されます（一定の場合、運用期間の延長ができるものとされていますが、延長期間には制限があるため、投資対象不動産又は本件不動産受益権を処分すべき時期が限定されることは避けられません。）。そのため、投資対象不動産の価格変動の影響を回避することが困難です。

・投資対象不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があります。また、当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

・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得る不動産価格は、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、将来にわた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、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。さらに、本借入れに関しては、投資対象不動産に担保権が設定される場合があり、かかる担保権が設定された場合には、受託者は、その資産を担保の解除手続等を経ることなく譲渡できないことから、流動性がさらに制限される可能性があります。

（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。さらに、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に廉価で処分する場合があります。

・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　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　ｂ 本件営業者及びアセット・マネージャーの管理方針」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うえ、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、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ごとに最適な売却時期、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。
・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　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　ｄ 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。
・強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨がレンダーとの間の本借入関連契約において合意される予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があります。
・なお、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却された場合、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本償還の額が減少し、又は元本償還が全く行われない場合があります。

（ヘ）マスターリースに関するリスク
・投資対象不動産のマスターリース会社の資力が悪化する等により賃料の支払が滞る場合があります。
・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）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。

（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信託財産を構成する本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権又はその裏付けとなる投資対象不動産に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また委託者が解散した場合又は無資力の場合には、当該損害賠償請求によって損害等を回復することができない可能性があります。
・また、投資対象不動産は、様々な法的規制及び条例等の規制に服します。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加する可能性、増改築や再建築の際に既存の建物と同規模の建築物を建築できない可能性、投資対象不動産の処分及び建替え等に際して事実上の困難が生じる可能性等があります。さらに、私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は投資対象不動産の価値が減殺される可能性があります。

(リ)投資対象不動産の災害・毀損等に関するリスク
・火災、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。

③　本受益権に関するリスク
(イ) 本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク
・本受益権は、金融商品取引所等に上場対象有価証券とはされておらず、その予定もありません。取扱金融商品取引業者は、決算発表日後の一定の期間（以下、本(イ)において「売却申込可能期間」といいます。）に限り、本受益者から本受益権の売却の申込みがあった場合において、取扱金融商品取引業者が定める買付条件による本受益権の購入を希望する投資家から買付の申込みがあったときは、双方の申込みのうち一致する口数に限って売買約定を成立させる予定ですが、当該買付条件により本受益権の購入を希望する投資家が存在しない場合又は売却申込みに係る口数（又は当該売却申込みを含めた複数の売却申込みに係る口数の合計）を下回る口数の買付申込みしか存在しない場合には、売却申込みに係る取引の全部又は一部が成立しないものであり、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。加えて、売却申込可能期間においては、取扱金融商品取引業者を相手方とする売却の申込みを受け付ける場合がありますが、かかる方法による売却申込みの金額が取扱金融商品取引業者の定める基準額を超える場合など、取扱金融商品取引業者の裁量に基づく判断によりかかる方法による売却を実施しない場合もあることから、かかる方法によっても本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。また、本受益者からの本受益権の売却の申込み及び本受益権の購入を希望する投資家からの買付の申込みは、それぞれ2026年11月1日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日を初回とする各決算発表日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。さらに、各信託計算期間において本件不動産受益権の全部又は一部の売却が公表された場合には、取扱金融商品取引業者は、売却申込可能期間であっても、当該公表時点から一定の期間、本受益者からの本受益権の売却の申込み及び本受益権の購入を希望する投資家からの買付の申込みの受付けを停止する可能性があります。したがって、本受益権を売却（又は購入）しようとする際に、希望する時期に希望する価格で売却（又は購入）することができない可能性があります。
・本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができず、その承諾は「ibet for Fin」を介した譲渡のみによって行われるため、「ibet for Fin」を介さずに譲渡することができません。なお、相続発生時及び大規模自然災害発生時に譲渡を希望した場合であったとしても、譲渡機会は売却申込可能期間に限定され、かつ、買付申込みの口数によっては、売却申込みに係る取引の全部又は一部が成立しない可能性があります。
・本受益権の譲渡手続の詳細については、後記「第３　証券事務の概要　１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料」をご参照ください。

（ロ）本受益権の価格に関するリスク

・取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法によって取引を行う場合、本受益権の譲渡及び購入に当たっては、本受益権の売却を希望する本受益者又は本受益権の購入を希望する投資家は、直前の決算発表日に公表される投資対象不動産の鑑定評価額等に基づく1口当たりNAV等を基準に取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格又は購入価格として本受益権を売却又は購入することになります（詳細については、後記「第３　証券事務の概要　１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料　②　受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料　＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」をご参照ください。）が、投資対象不動産の期末鑑定評価額は下落又は上昇する可能性があることから、本受益権の譲渡価格又は購入価格も下落又は上昇する可能性があります。また、かかる鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見であり、実際の市場において成立し得る不動産価格と一致するとは限らず、乖離する可能性があることから、本受益権を譲渡しようとする際、取扱金融商品取引業者が決定する譲渡価格が、本受益権の客観的な価値と一致する保証はありません。

（ハ）本受益権の信託配当、元本一部払戻し及び元本償還に関するリスク

・本受益権について、信託配当、元本一部払戻し及び元本償還の有無、金額及びその支払いは保証されません。信託配当は、本信託の利益の金額が減少した場合には減少するほか、配当停止事由が生じた場合には、原則として信託配当は行われません。

・本受益権の元本の償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金を原資として行われる本件営業者からの配当金が原資となるため、本件不動産受益権の売却価格による影響を受けます。本件不動産受益権の売却価格は保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。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　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　d.　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。本受益権の元本償還の時期については最長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る予定です。そのため、強制売却事由が生じた場合には、本件不動産受益権又は投資対象不動産が売却される場合があり、売却代金はまず本借入れに対する弁済に充てられることから、その売却価格によっては、本受益権の元本償還の額が減少し、又は全く行われない場合があります。

④　仕組みに関するリスク

（イ）受益証券発行信託及び不動産管理処分信託のスキーム関係者への依存リスク

・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（ファンド・マネージャーを含みます。）、本件匿名組合出資の出資先である本件営業者、不動産管理処分信託の委託者、アセット・マネージャー及び受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（マスターリース会社及びプロパティ・マネージャー並びにオペレーターを含みます。）、及び本受益権の募集事務を行う取扱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。そのため、本受益権の収益及び価値は、スキーム関係者の信用状況や業務提供状況、スキーム関係者との関係性等スキーム関係者に起因する事由（スキーム関係者の交代を含みます。）による影響を受け、下落する可能性があり、また、スキーム関係者の状況によっては、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組みを維持できない可能性もあります。

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

（ロ）デジタル証券及びそのプラットフォームに関するリスク

・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。本受益権の売買その他の取引に当たっては、金融コンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワークの存在を前提とする情報システムが用いられており、かつ、本受益権はブロックチェーンネットワーク及びコンセンサス・アルゴリズムを用いて、権利の移転や権利の帰属に係る対抗要件である受益権原簿の記録の管理が行われています。

・そのため、本受益権の受益権原簿記録の管理に用いるブロックチェーンネットワーク若しくは受益権原簿を管理する受託者が管理するシステムや使用する通信回線に重大な障害が生じた場合又は取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を金融コンソーシアムが運営、管理するブロックチェーンネットワーク又は受託者が管理するシステムに通常どおり連携できなくなった場合（主に想定される事態として、①「ibet for Fin」において本受益権を表示する財産的価値（トークン）の記録及び移転に係るトランザクションを承認するノードを唯一保有するBOOSTRYのシステム障害等により、発行、移転、償還、原簿書換等が通常どおり行えなくなった場合、②取扱金融商品取引業者のシステム障害等により、取引情報を受託者に通常どおり連携できなくなった場合）には、本受益権の信託配当及び元本償還、譲渡及び譲渡に係る受益権原簿の記録等に大幅な遅延が生じ、又はこれらができなくなり、損害を被る可能性があります。

（ハ）本受益権の償還のタイミングに関するリスク

・本受益権の償還のタイミングについては、アセット・マネージャーの判断により早期売却、又は最長2年間の期間延長が可能とされていますが、本件不動産受益権を処分する場合には、処分価格水準の保証はなく、信託設定日の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。売却方針の詳細については、前記「３ 信託の仕組み　（１） 信託の概要　② 信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項　（イ）管理及び処分の方法について　b 本件営業者及びアセット・マネージャーの管理方針」をご参照ください。

⑤　税制関連リスク

・本信託、本件匿名組合出資及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託に適用される法令・税・会計基準等は、今後変更される可能性があります。会計の取扱いや税の取扱いが変更となることで、本信託、本件匿名組合出資及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の税負担が増大し、本信託、本件匿名組合出資及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の維持が困難になる可能性があります。
・本書の日付現在、収益の分配には当期未処分利益を超える部分（利益超過分配）を含むと解されていますが、2026年4月1日以降に当期未処分利益を超える分配が行われる場合には、特定受益証券発行信託の元本の払戻しとして整理され、譲渡所得等として取り扱われることにより、本受益権を保有する投資家への課税方法及び課税額が変更されます。当該取扱いの変更に伴い、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、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。

⑥　その他

・本信託、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託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、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託及び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、本件匿名組合出資又は本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の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　④ 仕組みに関するリスク　（ロ）デジタル証券及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載の意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因、サイバー攻撃等による本受益権の記録の改ざんや消滅の原因、これらに対する低減策及び万が一意図しない移転が生じた場合の対応は以下のとおりです。

a 記録の改ざん・消滅が生じ得る原因

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

b 記録の改ざん・消滅に対する低減策

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

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

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

c 記録の改ざん・消滅が生じた場合の対応

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

具体的には、各受益権の発行体のノードのみが保持する「強制移転機能」を実行します。本機能は、本受益権の記録の改ざん・消滅に係る情報を強制的に取り消し、過去に遡って取消時点から最新時点までの移転処理を再度実行することを可能としています。

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

(ロ) システム障害に対する管理体制

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

② ファンド・マネージャーのリスク管理体制

ファンド・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、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り本件匿名組合出資の運用を行うとともに、迅速かつ正確な情報開示に努めます。

(イ) リスク管理に係る規程の遵守

ファンド・マネージャーは、受託者から委託を受けた本件ファンド・マネジメント業務を行いますが、その業務に関する範囲でリスクの管理に努めます。

また、ファンド・マネージャーは、コンプライアンス・リスクについての管理体制とプロセスを以下のとおり定めています。

１．法令、諸規則等を遵守し、経営の健全性を確保するため「コンプライアンス規程」を定めています。コンプライアンスの統括責任者をコンプライアンス室長とします。

２．コンプライアンス委員会は、コンプライアンスに関する事項等の審議及び決議を行います。特に利害関係者（利害関係人等）との取引について、同委員会で原則審議を行います。

３．コンプライアンス・プログラムを毎年策定し、進捗状況等を取締役会に報告します。

主な内容：①コンプライアンス態勢の整備、運営、②モニタリングの推進、③研修の実施

４．「リスク管理規程」に基づきコンプライアンス・リスクを管理しています。内容としては、役職員の法令違反リスク、利害関係者取引、当局への届出事項、情報の流出・漏洩等のリスクを挙げ、モニタリングを行っています。

（ロ）組織体制

ファンド・マネージャーは、コンプライアンス委員会を設置しています。

個別案件におけるコンプライアンス上の問題の有無の調査をコンプライアンス室が行い、コンプライアンス室長が必要と判断した場合、コンプライアンス委員会に付議します。また、利害関係人等との取引や運用ガイドラインの基準外取引に当たる場合、コンプライアンス委員会に付議します。

ファンド・マネージャーは、これらの厳格な手続を通じて、リスクの存在及び量を十分に把握します。

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

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。

第２【信託財産の経理状況】

本信託財産の第1期の信託計算期間は、信託設定日（同日を含みます。）から2026年11月1日（同日を含みます。）までです。本書の日付現在、本信託財産は、第1期の信託計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

本信託財産の第2期の信託計算期間以後については、各計算期日の翌日（同日を含みます。）から、その後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。

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

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表についてセンクサス監査法人の監査を受けます。

1【貸借対照表】
該当事項はありません。

2【損益計算書】
該当事項はありません。

第３【証券事務の概要】

１ 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

① 本受益権の管理等

本受益権は、「ibet for Fin」において管理されます。

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

（イ）本受益者から取扱金融商品取引業者への譲渡

取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者と本受益者との間で本受益権の譲渡についての約定が成立し、当該譲渡に係る資金決済が完了した場合、本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求として、当該本受益権の受渡日に「ibet for Fin」に当該移転情報を登録します。当該移転情報の登録は、受渡日の午後3時までに実施します。なお、当該移転登録を行うことで、受託者は当該譲渡を承諾したものとみなされます。また、当該譲渡が受益権原簿に記録されない限り譲渡の効力を生じないものとします。

（ロ）取扱金融商品取引業者から投資家への譲渡

取扱金融商品取引業者は、「ibet for Fin」に情報が登録されていない投資家（以下「新規投資家」といいます。）が本受益権の取得申込を行う場合、本受益権の取得申込を行う当該新規投資家の属性等の確認をした上で、当該新規投資家との間で保護預り契約及び電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款を締結します。取扱金融商品取引業者は、新規投資家との間で本受益権の譲渡について約定が成立した場合、当該約定が成立した新規投資家の投資家情報を、当該新規投資家の保有する本受益権に係るデジタル証券（「ibet for Fin」ネットワーク内のブロックチェーン上で管理される、本受益権に対応するデジタル証券をいいます。）を管理するための秘密鍵を生成します。

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

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

② 受益権原簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

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

＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞

本受益者は、2026年11月1日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日を初回とする各決算発表日の翌営業日以降の取扱金融商品取引業者が定める一定期間（以下、本「＜受益権の譲渡手続（運用期間中の換金について）＞」において「売却申込可能期間」といいます。）、取扱金融商品取引業者に対し、1口当たりNAVを基準に取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申し込むことができます。この場合、取扱金融商品取引業者は、取扱金融商品取引業者が定める一定期間において、本受益権の購入を希望する投資家から本受益権の買付申込みがあった場合には、当該売却申込み及び買付申込みそれぞれに係る口数の照合を行い、うち一致する口数についてのみ、取扱金融商品取引業者が別途定める日に売買約定を成立させます。したがって、本受益者は、自己の売却申込みの条件に対応する買付申込みがないために、希望する時期に換金できない場合又は全く換金できない場合があります。加えて、売却申込可能期間においては、その日ごとに、上記の売却申込みの受付を終了した後、取扱金融商品取引業者を相手方とする売却の申込みを受け付ける場合がありますが、かかる方法による売却申込みの金額が取扱金融商品取引業者の定める基準額を超える場合など、取扱金融商品取引業者の裁量に基づく判断によりかかる方法による売却を実施しない場合もあることから、かかる方法による売却の機会は保証されているものではありません。譲渡手続の可否及び手続の内容については取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

なお、ファンド・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、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱若しくはテロ等による投資対象不動産の滅失、劣化若しくは毀損、不動産市況の急変又はテナント退去による稼働率の大幅な低下等、投資対象不動産の価値、収益及び費用に重要な影響を及ぼす事象をいいます。）の発生を認識し、当該事象が本信託に重大な影響を及ぼし得ると判断した場合、アセット・マネージャーの変更が決定された場合、及びアセット・マネージャーにより本件不動産受益権の売却が決定された場合等一定の場合並びに取扱金融商品取引業者が取引価格を算出する期間中は、取扱金融商品取引業者の判断により新規の売買を停止する場合があります。また、各信託計算期間において本件不動産受益権の全部又は一部の売却が公表された場合には、取扱金融商品取引業者は、売却申込可能期間であっても、当該公表時点から一定の期間、本受益者からの本受益権の売却の申込み及び本受益権の購入を希望する投資家からの買付の申込みの受付けを停止する可能性があります。詳しくは取扱金融商品取引業者へお尋ねください。

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。本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができませんが、「ibet for Fin」を介して譲渡することにより、受託者による承諾が行われたものとみなされます。受託者の承諾は、「ibet for Fin」を介した譲渡の記録のみによって行われます。

4　その他内国信託受益証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

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

第４【その他】

該当事項はありません。

第三部【受託者、委託者及び関係法人の情報】
第１【受託者の状況】
１【受託者の概況】

(1) 資本金の額等

① 資本金の額（2025年9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

② 過去5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

(2) 受託者の機構（2025年10月31日現在）

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

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

＜取締役及び取締役会＞

受託者（以下、本「第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、９名の取締役にて構成され、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おります。

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名を招聘しております。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られております。

＜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っていません。

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	2025年9月30日 金額（百万円）
金銭信託	27,891,363
年金信託	4,035,139
財産形成給付信託	2,810
投資信託	27,631,612
金銭信託以外の金銭の信託	2,548,220
有価証券の信託	16,496,499
金銭債権の信託	12,255,316
土地及びその定着物の信託	250,148
包括信託	18,570,642
その他の信託	0
合計	109,681,751

（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　2024年４月１日　至　2025年３月31日)の連結財務諸表及び事業年度(自　2024年４月１日　至　2025年３月31日)の財務諸表について、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

（イ）連結財務諸表

ａ 連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
資産の部		
現金預け金	1,293,384	1,151,037
債券貸借取引支払保証金	20,066	19,715
買入金銭債権	23,296	13,268
金銭の信託	30,298	34,778
有価証券	※１,※５ 299,872	※１,※５ 363,610
貸出金	※３,※４,※５,※６ 2,857,263	※３,※４,※５,※６ 2,567,267
外国為替	※３ 5,271	※３ 8,334
その他資産	※３,※５ 358,864	※３,※５ 188,131
有形固定資産	※７,※８ 95,526	※７,※８ 95,363
建物	27,577	25,485
土地	62,423	60,737
リース資産	7	4
建設仮勘定	18	1
その他の有形固定資産	5,500	9,136
無形固定資産	31,465	18,531
ソフトウエア	19,311	8,284
のれん	9,860	8,993
その他の無形固定資産	2,293	1,253
退職給付に係る資産	141,385	100,500
繰延税金資産	981	1,182
支払承諾見返	※３ 14,142	※３ 7,774
貸倒引当金	△5,279	△7,035
資産の部合計	5,166,539	4,562,461
負債の部		
預金	※５ 2,741,330	※５ 1,991,250
譲渡性預金	264,030	341,210
コールマネー及び売渡手形	8,046	6,755
借用金	※５ 409,200	※５ 498,500
信託勘定借	983,877	950,946
その他負債	43,568	94,786
賞与引当金	7,455	10,852
変動報酬引当金	271	239
退職給付に係る負債	1,159	1,145
役員退職慰労引当金	188	200
偶発損失引当金	50	―
睡眠預金払戻損失引当金	506	331
繰延税金負債	54,864	34,100
支払承諾	14,142	7,774
負債の部合計	4,528,692	3,938,092

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2024年３月31日)	当連結会計年度 (2025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	307,440	335,183
自己株式	△79,999	△79,999
株主資本合計	492,635	520,378
その他有価証券評価差額金	89,814	74,443
繰延ヘッジ損益	6,624	6,400
為替換算調整勘定	4,507	4,313
退職給付に係る調整累計額	44,140	18,680
その他の包括利益累計額合計	145,087	103,837
非支配株主持分	123	153
純資産の部合計	637,847	624,369
負債及び純資産の部合計	5,166,539	4,562,461

b 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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
経常収益	207,420	247,497
信託報酬	61,849	62,690
資金運用収益	31,615	53,306
貸出金利息	19,093	22,580
有価証券利息配当金	6,367	7,490
債券貸借取引受入利息	5	345
預け金利息	6,018	10,548
その他の受入利息	130	12,340
役務取引等収益	105,045	112,300
その他業務収益	66	728
その他経常収益	8,844	18,471
償却債権取立益	7	0
その他の経常収益	※１　8,836	※１　18,471
経常費用	154,656	166,336
資金調達費用	8,760	14,798
預金利息	2,116	6,188
譲渡性預金利息	38	517
コールマネー利息及び売渡手形利息	351	483
債券貸借取引支払利息	1	11
借用金利息	553	2,277
その他の支払利息	5,698	5,321
役務取引等費用	40,557	35,982
その他業務費用	28	19
営業経費	※２　101,953	※２　109,125
その他経常費用	3,356	6,410
貸倒引当金繰入額	1,632	1,748
その他の経常費用	※３　1,723	※３　4,661
経常利益	52,764	81,161
特別利益	2,270	6,909
固定資産処分益	114	291
退職給付信託返還益	2,155	5,676
過去勤務費用処理額	―	941
特別損失	575	12,539
固定資産処分損	444	460
減損損失	130	※４　12,078
税金等調整前当期純利益	54,459	75,532
法人税、住民税及び事業税	14,119	28,278
法人税等調整額	1,663	△7,551
法人税等合計	15,783	20,727
当期純利益	38,676	54,804
非支配株主に帰属する当期純利益	31	31
親会社株主に帰属する当期純利益	38,644	54,773

連結包括利益計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
当期純利益	38,676	54,804
その他の包括利益	※１　35,653	※１　△41,250
その他有価証券評価差額金	28,308	△15,370
繰延ヘッジ損益	1,982	△224
為替換算調整勘定	984	△194
退職給付に係る調整額	4,377	△25,459
包括利益	74,329	13,554
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	74,298	13,523
非支配株主に係る包括利益	31	31

c 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年４月１日 至 2024年３月31日)

(単位：百万円)

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

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

当連結会計年度(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

d 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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	54,459	75,532
減価償却費	9,725	9,134
減損損失	130	12,078
のれん償却額	866	866
持分法による投資損益（△は益）	△59	△67
貸倒引当金の増減（△）	1,617	1,748
偶発損失引当金の増減（△）	50	△50
賞与引当金の増減額（△は減少）	2,409	3,396
変動報酬引当金の増減額（△は減少）	26	△31
退職給付に係る資産の増減額（△は増加）	△4,549	11,160
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	△2,211	△13
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	47	11
睡眠預金払戻損失引当金の増減（△）	△207	△175
資金運用収益	△31,615	△53,306
資金調達費用	8,760	14,798
有価証券関係損益（△）	△5,864	△15,024
金銭の信託の運用損益（△は運用益）	△1,002	△1,068
為替差損益（△は益）	△28	3
固定資産処分損益（△は益）	330	168
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）	△2,155	△5,676
貸出金の純増（△）減	197,502	289,996
預金の純増減（△）	△142,548	△766,017
譲渡性預金の純増減（△）	△206,150	77,180
借用金（劣後特約付借入金を除く）の純増減（△）	105,800	89,300
預け金（中央銀行預け金を除く）の純増（△）減	△18,013	△14,302
コールローン等の純増（△）減	8,965	10,027
債券貸借取引支払保証金の純増（△）減	110	351
コールマネー等の純増減（△）	△899,888	△1,291
外国為替（資産）の純増（△）減	△849	△3,062
信託勘定借の純増減（△）	△550,220	△32,930
資金運用による収入	28,450	52,592
資金調達による支出	△8,326	△13,096
その他	△54,668	205,159
小計	△1,509,106	△53,553
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△13,195	△13,211
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,522,302	△66,764

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△61,632	△230,748
有価証券の売却による収入	10,557	124,035
有価証券の償還による収入	59,027	41,183
金銭の信託の増加による支出	△8,120	△7,145
金銭の信託の減少による収入	5,452	2,826
有形固定資産の取得による支出	△3,610	△6,131
無形固定資産の取得による支出	△8,935	△6,452
有形固定資産の売却による収入	182	874
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	7,927	2,970
投資活動によるキャッシュ・フロー	849	△78,588
財務活動によるキャッシュ・フロー		
配当金の支払額	△31,137	△27,030
非支配株主への配当金の支払額	△1	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△31,138	△27,032
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,653	3,376
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,550,937	△169,008
現金及び現金同等物の期首残高	2,715,436	1,164,498
現金及び現金同等物の期末残高	※１　1,164,498	※１　995,489

注記事項
（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

1．連結の範囲に関する事項
(1) 連結子会社　11社
主要な会社名
みずほ不動産販売株式会社
Mizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.
みずほリアルティOne株式会社
（連結の範囲の変更）
合同会社レジデンシャルエイチは新規設立により、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。
合同会社城南ファンドは持分減少により、子会社に該当しないことになったことから、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。
(2) 非連結子会社
該当ありません。

2．持分法の適用に関する事項
(1) 持分法適用の非連結子会社
該当ありません。
(2) 持分法適用の関連会社　２社
日本株主データサービス株式会社
日本ペンション・オペレーション・サービス株式会社
(3) 持分法非適用の非連結子会社
該当ありません。
(4) 持分法非適用の関連会社
該当ありません。

3．連結子会社の事業年度等に関する事項
(1) 連結子会社の決算日は次の通りであります。
12月末日　２社
３月末日　８社
７月末日　１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。
連結決算日と上記の決算日との間に生じた重要な取引については、必要な調整を行っております。

4．会計方針に関する事項
(1) 有価証券の評価基準及び評価方法
（イ）有価証券の評価は、その他有価証券については時価法(売却原価は主として移動平均法により算定)、ただし市場価格のない株式等については移動平均法による原価法により行っております。
なお、その他有価証券の評価差額については、時価ヘッジの適用により損益に反映させた額を除き、全部純資産直入法により処理しております。
（ロ）金銭の信託において信託財産を構成している有価証券の評価は、上記(イ)と同じ方法により行っております。
(2) デリバティブ取引の評価基準及び評価方法
デリバティブ取引の評価は、時価法により行っております。

(3) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

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

また、主な耐用年数は次の通りであります。

建 物：３年～50年

その他：２年～20年

② 無形固定資産

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

③ リース資産

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

(4) 貸倒引当金の計上基準

当行の貸倒引当金は、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、当連結会計年度末におけるその金額は233百万円(前連結会計年度末は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) 偶発損失引当金の計上基準

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

(9) 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。

(10) 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、それぞれ発生の翌連結会計年度から損益処理

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

(11) 重要な収益の計上基準

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

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

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

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

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

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

(12) 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。

(13) 重要なヘッジ会計の方法

(イ) 金利リスク・ヘッジ

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

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

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

(ⅰ) 相場変動を相殺するヘッジについては、ヘッジ対象となる預金・貸出金等とヘッジ手段である金利スワップ取引等を一定の期間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。

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

(ロ) 為替変動リスク・ヘッジ

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

(14) 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。

(15) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(重要な会計上の見積り)

1．貸倒引当金

(1) 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した額

	前連結会計年度 (2024年３月31日)	当連結会計年度 (2025年３月31日)
貸倒引当金	5,279百万円	7,035百万円

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

① 算出方法

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

なお、損失発生の可能性が高いと判断された信用リスクの特性が類似するポートフォリオにおいては、予想損失額の必要な修正を行っております。ポートフォリオの損失発生の可能性については、信用リスク管理の枠組みも活用し、外部環境の将来見込み等を踏まえて判断しております。具体的には、外部環境の将来見込み等を踏まえた損失発生のリスクが、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、2,825百万円(前連結会計年度末は29百万円)であります。

② 主要な仮定

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

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

「予想損失額の必要な修正等に使用する外部環境の将来見込み」は、マクロ経済シナリオや各種リスク発現の蓋然性を考慮の上設定しております。当連結会計年度においては、通商産業政策等の動向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、当該シナリオには米国における関税政策等の影響を考慮した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。

③　翌連結会計年度に係る連結財務諸表に及ぼす影響

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

２．金融商品の時価評価

(1) 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した額

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

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

①　算出方法

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

②　主要な仮定

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

③　翌連結会計年度に係る連結財務諸表に及ぼす影響

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

３．退職給付に係る資産及び負債

(1) 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した額

「(退職給付関係)」に記載しております。

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

①　算出方法

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

②　主要な仮定

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

③　翌連結会計年度に係る連結財務諸表に及ぼす影響

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

（未適用の会計基準等）

・「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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
	3,650百万円	3,718百万円

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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
当連結会計年度末に当該処分をせずに所有している有価証券	20,038百万円	19,720百万円

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

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
破産更生債権及びこれらに準ずる債権額	89百万円	78百万円
危険債権額	9,275百万円	7,575百万円
要管理債権額	9,117百万円	7,495百万円
三月以上延滞債権額	－百万円	－百万円
貸出条件緩和債権額	9,117百万円	7,495百万円
小計額	18,482百万円	15,148百万円
正常債権額	2,859,875百万円	2,570,019百万円
合計額	2,878,357百万円	2,585,168百万円

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 (2024年３月31日)	当連結会計年度 (2025年３月31日)
	135百万円	75百万円

※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 (2024年３月31日)	当連結会計年度 (2025年３月31日)
担保に供している資産		
貸出金	43,812百万円	40,812百万円
担保資産に対応する債務		
預金	2,363 〃	2,910 〃
借用金	29,200 〃	25,000 〃

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 (2024年３月31日)	当連結会計年度 (2025年３月31日)
有価証券	－百万円	98,720百万円

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 (2024年３月31日)	当連結会計年度 (2025年３月31日)
保証金	3,505百万円	3,418百万円
金融商品等差入担保金等	80,226百万円	190百万円

※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 (2024年３月31日)	当連結会計年度 (2025年３月31日)
融資未実行残高	1,090,429百万円	1,072,537百万円
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	774,070百万円	805,418百万円

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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
減価償却累計額	23,787百万円	23,608百万円

※８．有形固定資産の圧縮記帳額

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
圧縮記帳額	786百万円	778百万円

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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
金銭信託	801,632百万円	714,696百万円

（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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
株式等売却益	5,947百万円	16,023百万円
金銭の信託運用益	1,002百万円	1,068百万円

※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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
人件費	50,500百万円	54,600百万円

※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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
株式等売却損	74百万円	1,027百万円
カストディ事業再編に係る引当金繰入額	－百万円	835百万円

※４．「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、グローバルマーケッツ部門、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並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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	44,347	△5,131
組替調整額	△5,658	△14,974
法人税等及び税効果調整前	38,688	△20,106
法人税等及び税効果額	△10,380	4,735
その他有価証券評価差額金	28,308	△15,370
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	1,698	12,036
組替調整額	1,159	△12,239
法人税等及び税効果調整前	2,857	△202
法人税等及び税効果額	△875	△22
繰延ヘッジ損益	1,982	△224
為替換算調整勘定		
当期発生額	984	1,986
組替調整額	―	―
法人税等及び税効果調整前	984	1,986
法人税等及び税効果額	―	△2,181
為替換算調整勘定	984	△194
退職給付に係る調整額		
当期発生額	15,557	△18,854
組替調整額	△9,247	△17,488
法人税等及び税効果調整前	6,309	△36,342
法人税等及び税効果額	△1,932	10,882
退職給付に係る調整額	4,377	△25,459
その他の包括利益合計	35,653	△41,250

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　2023年４月１日　至　2024年３月31日）

１．発行済株式の種類及び総数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
2023年５月11日取締役会	普通株式	31,137	5.31	2023年３月31日	2023年６月２日

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

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

当連結会計年度(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

（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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）		当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）	
現金預け金勘定	1,293,384	百万円	1,151,037	百万円
中央銀行預け金を除く預け金	△128,885	〃	△155,547	〃
現金及び現金同等物	1,164,498	〃	995,489	〃

（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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
１年内	1,927	1,421
１年超	3,260	2,825
合計	5,187	4,247

(2) 貸手側

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
１年内	488	254
１年超	244	－
合計	732	254

（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

① 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、この基本方針に則り様々な手法を活用してリスク管理の高度化を図る等、リスク管理の強化に努めております。

② 総合的なリスク管理

当行グループでは、当行グループが保有する様々な金融資産・負債が晒されているリスクを、リスクの要因別に「信用リスク」、「市場リスク」、「流動性リスク」、「オペレーショナルリスク」、「レピュテーショナルリスク」、「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。

③　信用リスクの管理

当行では、取締役会が信用リスク管理に関する重要な事項を決定しております。また、経営政策委員会である「ＢＳリスクマネジメント委員会」や「クレジット委員会」において、当行グループのクレジットポートフォリオの運営、与信先に対する取引方針等について総合的に審議・調整を行っております。ＣＲＯは、信用リスク管理の企画運営に関する事項を所管しております。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。

④　市場リスクの管理

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

ＣＲＯは市場リスク管理の企画運営全般に関する事項を所管しております。リスク統括部は、市場リスクのモニタリング・報告と分析・提言、諸リミットの設定等、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(ベーシ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。

⑤　市場リスクの状況

ｉ．バンキング業務

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

バンキング業務のＶＡＲの状況

（単位：億円）

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
年度末日	40	43
最大値	40	45
最小値	7	6
平均値	16	16

［バンキング業務の定義］

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

(ア)預金・貸出等及びそれに係る資金繰りと金利リスクのヘッジのための取引

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

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

［バンキング業務のＶＡＲの計測手法］

ＶＡＲ：ヒストリカルシミュレーション法

定量基準：①信頼区間　片側99％　②保有期間　１ヵ月　③観測期間　３年

ⅱ．政策保有株式

政策保有株式についても、バンキング業務と同様に、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９億円(前連結会計年度末は12億円)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もとに推計した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と認識しております。

⑥　資金調達に係る流動性リスクの管理

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

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

(4)　金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

２．金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額、レベルごとの時価は、次の通りであります。なお、市場価格のない株式等及び組合出資金等は、次表には含めておりません((注３)参照)。また、現金預け金、債券貸借取引支払保証金、譲渡性預金、コールマネー及び売渡手形、信託勘定借は主に短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。
金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の３つのレベルに分類しております。

レベル１の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価
レベル２の時価：観察可能な時価に係るインプットのうち、レベル１のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価
レベル３の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2024年３月31日)

(単位：百万円)

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

(＊１) 「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号　2021年６月17日)第24-９項の基準価額を時価とみなす取扱いを適用した投資信託については、上記表には含めておりません。
第24-９項の取扱いを適用した投資信託の連結貸借対照表計上額は531百万円であります。

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

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

当連結会計年度(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。

(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(2024年３月31日)

(単位：百万円)

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

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

当連結会計年度(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
借用金	―	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。

（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。

借用金

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

デリバティブ取引

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

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

(1) 重要な観察できないインプットに関する定量的情報

前連結会計年度(2024年３月31日)

記載すべき重要な観察できないインプットに関する定量的情報はございません。

当連結会計年度(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。

(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(2024年３月31日)

（単位：百万円）

	期首残高	当期の損益又はその他の包括利益		購入、売却、発行及び決済の純額	レベル３の時価への振替	レベル３の時価からの振替	期末残高	当期の損益に計上した額のうち連結貸借対照表日において保有する金融資産及び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	2,515	―	―	△552	―	―	1,963	―

当連結会計年度(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	―

(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「その他有価証券」には含まれておりません。

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 (2024年３月31日)	当連結会計年度 (2025年３月31日)
市場価格のない株式等(＊１)	11,876	11,962
組合出資金等(＊２)	14,318	15,549

（＊１） 市場価格のない株式等には非上場株式等が含まれ、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年３月31日）第５項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。
（＊２） 組合出資金等は主に匿名組合、投資事業組合、匿名組合出資を信託財産構成物とする金銭の信託等であります。これらは「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年６月17日）第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。
（ ３） 前連結会計年度において、１百万円減損処理を行っております。
当連結会計年度において、０百万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(2024年３月31日)

（単位：百万円）

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

（＊１） 貸出金のうち、破綻先、実質破綻先及び破綻懸念先に対する債権等、償還予定額が見込めない9,364百万円、期間の定めのないもの278百万円は含めておりません。
（ ２） 科目残高の全額が恒常的に１年以内に償還される予定の金銭債権については記載を省略しております。

当連結会計年度(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	―
うち国債	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7,653百万円、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。

(注５)　社債、借用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(2024年３月31日)

(単位：百万円)

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

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

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

当連結会計年度(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	―	―	―	―
借用金	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。

（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(2024年３月31日)

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

当連結会計年度(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

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　2023年４月１日　至　2024年３月31日）

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

当連結会計年度（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

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の発生はありません。

当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。

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(2024年３月31日)

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

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

当連結会計年度(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。

（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（2024年３月31日）

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

当連結会計年度（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

(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(2024年３月31日)

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

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

当連結会計年度(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。

(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(2024年３月31日)

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

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

当連結会計年度(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。

(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、リスク分担型企業年金以外の確定拠出年金制度を採用しております。なお、当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

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
退職給付債務の期首残高	124,961	119,782
勤務費用	2,999	2,073
利息費用	852	1,293
数理計算上の差異の発生額	△1,944	△4,605
退職給付の支払額	△7,034	△6,813
過去勤務費用の発生額	―	△941
その他	△53	△53
退職給付債務の期末残高	119,782	110,734

（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

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
年金資産の期首残高	249,960	260,008
期待運用収益	3,072	3,454
数理計算上の差異の発生額	13,612	△23,459
事業主からの拠出額	3,369	2,734
退職給付の支払額	△5,609	△5,514
退職給付信託の返還	△4,521	△27,174
その他	124	40
年金資産の期末残高	260,008	210,089

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

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
退職給付債務	119,782	110,734
年金資産	△260,008	△210,089
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△140,226	△99,355

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
退職給付に係る負債	1,159	1,145
退職給付に係る資産	△141,385	△100,500
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△140,226	△99,355

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
勤務費用	2,935	2,110
利息費用	852	1,293
期待運用収益	△3,072	△3,454
数理計算上の差異の費用処理額	△7,587	△8,078
過去勤務費用の費用処理額	－	△941
その他	52	88
確定給付制度に係る退職給付費用	△6,819	△8,982
退職給付信託返還益	△2,155	△5,676

（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」等に含めて計上しております。
３．当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。

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (自　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当連結会計年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
数理計算上の差異	△6,309	36,342
合計	△6,309	36,342

(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 (2024年３月31日)	当連結会計年度 (2025年３月31日)
未認識数理計算上の差異	△63,621	△27,279
合計	△63,621	△27,279

(7) 年金資産に関する事項

①　年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次の通りであります。

区分	前連結会計年度 (2024年３月31日)	当連結会計年度 (2025年３月31日)
国内株式	60.25%	51.58%
国内債券	11.45%	14.45%
外国株式	12.43%	13.61%
外国債券	8.89%	11.07%
生命保険会社の一般勘定	4.33%	5.41%
その他	2.65%	3.88%
合計	100.00%	100.00%

(注)　年金資産合計には、企業年金基金制度及び退職一時金制度に対して設定した退職給付信託が前連結会計年度60.77%、当連結会計年度53.24%含まれております。

②　長期期待運用収益率の設定方法

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

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

区分	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
割引率	主に0.14％～2.08％	主に0.79％～2.88％
長期期待運用収益率	0.79％～1.90％	0.96％～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262百万円、当連結会計年度1,021百万円であります。

（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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
繰延税金資産		
貸倒引当金	1,669 百万円	2,198 百万円
有価証券有税償却	2,608	2,936
有価証券（退職給付信託拠出分）	13,116	12,763
賞与引当金	2,277	3,313
その他有価証券評価差額金	209	14
減価償却超過額及び減損損失	3,267	5,637
その他	1,653	3,709
繰延税金資産小計	24,801	30,573
評価性引当額	△4,609	△3,253
繰延税金資産合計	20,191	27,319
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△27,594	△22,897
退職給付に係る資産	△43,292	△31,677
繰延ヘッジ損益	△2,923	△2,945
その他	△264	△2,716
繰延税金負債合計	△74,074	△60,237
繰延税金資産（負債）の純額	△53,882 百万円	△32,917 百万円

（表示方法の変更）

前連結会計年度において、繰延税金資産「その他」に含めていた「減価償却超過額及び減損損失」は、重要性が増したことにより、当連結会計年度より独立掲記しております。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、前連結会計年度の繰延税金資産「その他」に表示していた4,920百万円は、「減価償却超過額及び減損損失」3,267百万円、「その他」1,653百万円として組み替えております。

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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025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	△1.7	△2.9
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5	0.6
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.8	△0.7
その他	△0.6	△0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.0 ％	27.4 ％

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。

４．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律（令和７年法律第13号）」が2025年３月31日に成立したことに伴い、2026年４月１日以後に開始する連結会計年度から「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の30.62％から、2026年４月１日以後に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については31.52％となります。この税率変更により、当連結会計年度の繰延税金負債（繰延税金資産の金額を控除した金額）は1,127百万円増加し、その他有価証券評価差額金は653百万円減少し、繰延ヘッジ損益は84百万円減少し、退職給付に係る調整累計額は245百万円減少し、法人税等調整額は145百万円増加しております。

（収益認識関係）

(1) 収益の分解情報

（単位：百万円）

区分		前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
経常収益		207,420	247,497
うち役務取引等収益		105,045	112,300
	信託関連業務	78,560	86,345
	代理業務手数料	7,743	8,321
	証券関連業務手数料	3,051	3,341
	預金・貸出業務手数料(注)１	1,787	881
	その他の役務収益	13,901	13,410
うち信託報酬		61,849	62,690
うちその他の経常収益(注)１		40,526	72,506

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

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

(2) 契約資産及び契約負債の残高等

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

(3) 残存履行義務に配分した取引価格

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

(セグメント情報等)

セグメント情報

1．報告セグメントの概要

みずほフィナンシャルグループ(以下、当グループ)は、持株会社の下で銀行・信託・証券を一体的に運営する当グループの特長と優位性をいかし、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「リテール・事業法人部門(ＲＢ部門)」「コーポレート＆インベストメントバンキング部門(ＣＩＢ部門)」「グローバルマーケッツ部門(GM部門)」の３つの部門に分類して記載しております。

なお、それぞれの担当する事業内容は以下の通りです。

ＲＢ部門　：国内の個人・中小企業・中堅企業のお客さまに向けた業務
ＣＩＢ部門：国内の大企業法人・金融法人・公共法人のお客さまに向けた業務
GM部門　：金利・エクイティ・クレジット等への投資業務等

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

2．報告セグメントごとの業務粗利益(信託勘定償却前)＋ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ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ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ関係損益は、業務粗利益(信託勘定償却前)＋ＥＴＦ関係損益から経費(除く臨時処理分)及び持分法による投資損益を調整したものであります。

セグメント間の取引に係る業務粗利益(信託勘定償却前)＋ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ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　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	ＲＢ部門	ＣＩＢ部門	ＧＭ部門	その他 (注)２	
業務粗利益(信託勘定償却前)＋ＥＴＦ関係損益	64,233	69,080	5,291	10,625	149,230
経費(除く臨時処理分)	58,806	35,813	3,335	11,039	108,994
持分法による投資損益	―	―	―	59	59
業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前)＋ＥＴＦ関係損益	5,427	33,266	1,955	△353	40,295
固定資産	13,746	9,301	1,543	102,400	126,992

(注) １．一般企業の売上高に代えて、業務粗利益(信託勘定償却前)＋ＥＴＦ関係損益を記載しております。
なお、ＥＴＦ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。
４．2024年４月より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　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)				
	ＲＢ部門	ＣＩＢ部門	ＧＭ部門	その他 (注)２	
業務粗利益(信託勘定償却前)＋ＥＴＦ関係損益	72,634	73,779	18,879	12,932	178,225
経費(除く臨時処理分)	63,003	37,422	3,246	12,860	116,532
持分法による投資損益	―	―	―	67	67
業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前)＋ＥＴＦ関係損益	9,631	36,356	15,633	140	61,761
固定資産	6,850	3,733	860	102,451	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)＋ＥＴＦ関係損益を記載しております。
なお、ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ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　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当連結会計年度 (自　2024年４月１日 至　2025年３月31日)
業務粗利益(信託勘定償却前)＋ＥＴＦ関係損益	149,230	178,225
ＥＴＦ関係損益	―	―
その他経常収益	8,844	18,471
営業経費	△101,953	△109,125
その他経常費用	△3,356	△6,410
連結損益計算書の経常利益	52,764	81,161

(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)＋ＥＴＦ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　2023年４月１日 至　2024年３月31日)	当連結会計年度 (自　2024年４月１日 至　2025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) ＋ＥＴＦ関係損益	40,295	61,761
経費(臨時処理分)	7,040	7,406
不良債権処理額(含む一般貸倒引当金純繰入額)	△1,692	△1,748
貸倒引当金戻入益等	7	50
株式等関係損益－ＥＴＦ関係損益	5,871	14,961
特別損益	1,694	△5,629
その他	1,241	△1,270
連結損益計算書の税金等調整前当期純利益	54,459	75,532

関連情報

前連結会計年度(自　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

１．地域ごとの情報

(1) 経常収益

当行グループは、本邦の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　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、本邦の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　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	ＲＢ部門	ＣＩＢ部門	ＧＭ部門	その他	
減損損失	―	―	―	130	130

当連結会計年度(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)				
	ＲＢ部門	ＣＩＢ部門	ＧＭ部門	その他	
減損損失	6,431	4,935	―	712	12,078

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　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

(単位：百万円)

	みずほ信託銀行(連結)				
	ＲＢ部門	ＣＩＢ部門	ＧＭ部門	その他	
当期償却額	―	―	―	866	866
当期末残高	―	―	―	9,860	9,860

(注)2024年４月より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　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)				
	ＲＢ部門	ＣＩＢ部門	ＧＭ部門	その他	
当期償却額	―	―	―	866	866
当期末残高	―	―	―	8,993	8,993

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　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　2024年４月１日　至　2025年３月31日)

該当事項はありません。

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　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
同一の親会社を持つ会社	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区	1,404,065	銀行業務	―	金銭貸借関係 役員の兼任	資金の借り入れ(注)１	380,000	借用金	380,000

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

当連結会計年度(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	借用金	470,000

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

(イ)従業員のための企業年金等

前連結会計年度(自　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
企業年金	退職給付信託	―	―	―	―	退職給付会計上の年金資産	資産の一部返還	5,018	―	―

当連結会計年度(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	―	―

(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　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
同一の親会社を持つ会社	株式会社みずほ銀行	東京都千代田区	1,404,065	銀行業務	―	金銭貸借関係 役員の兼任	資金の預け入れ(注)１	96,274 (注)２	現金預け金	96,274

(注) １．約定利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

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

当連結会計年度(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。

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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
１株当たり純資産額	108円76銭	106円45銭
１株当たり当期純利益金額	6円59銭	9円34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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
純資産の部の合計額	百万円	637,847	624,369
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円	123	153
（うち非支配株主持分）	百万円	(123)	(153)
普通株式に係る期末の純資産額	百万円	637,723	624,215
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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	38,644	54,773
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	38,644	54,773
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。

e 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
借用金	409,200	498,500	0.81	—
再割引手形	—	—	—	—
借入金	409,200	498,500	0.81	2025年７月～ 2031年３月
リース債務	11	7	5.51	2026年２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)	25,000	470,000	—	—	—
リース債務(百万円)	3	2	1	—	—

銀行業は、預金の受入れ、コール・手形市場からの資金の調達・運用等を営業活動として行っているため、借入金等明細表については連結貸借対照表中「負債の部」の「借用金」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

(株式譲渡による子会社の異動)

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。なお、本株式譲渡に伴い、Mizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.は当行の連結子会社より除外されることとなります。

(ア)株式譲渡の理由

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2025年10月１日で譲渡いたしました。

(イ)譲渡する相手会社の名称

STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBH

(ウ)株式譲渡日

2025年10月１日

(エ)譲渡する子会社の概要

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

事業内容：信託事業、銀行事業

資本金の額：54百万米ドル

(オ)譲渡する株式数、譲渡前後の所有者株式数及び議決権所有割合

異動前の所有株式数	5,410,000株	(議決権所有割合：100.0％)
譲渡株式数	5,410,000株	
異動後の所有株式数	0株	(議決権所有割合：　0.0％)

(カ)譲渡価額及び連結財務諸表に与える影響

譲渡価格：15,313百万円

譲渡益　：　7,943百万円

② 財務諸表等

（イ）財務諸表

ａ 貸借対照表

（単位：百万円）

	前事業年度 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
資産の部		
現金預け金	1,152,249	1,001,529
現金	2,030	2,117
預け金	1,150,219	999,411
債券貸借取引支払保証金	20,066	19,715
買入金銭債権	23,296	13,268
金銭の信託	30,298	34,778
有価証券	※１,※５ 293,598	※１,※５ 357,003
国債	－	98,720
社債	61,766	53,791
株式	208,164	181,788
その他の証券	23,667	22,702
貸出金	※３,※５,※６ 2,868,263	※３,※５,※６ 2,575,265
割引手形	※４ 135	※４ 75
手形貸付	14,157	7,658
証書貸付	2,606,208	2,320,987
当座貸越	247,761	246,544
外国為替	※３ 6,220	※３ 8,743
外国他店預け	6,220	8,743
その他資産	※３ 347,463	※３ 176,563
未決済為替貸	17	3
前払費用	2,963	2,972
未収収益	24,522	25,288
金融派生商品	26,209	55,937
金融商品等差入担保金	80,036	－
その他の資産	※５ 213,713	※５ 92,361
有形固定資産	※７ 91,939	※７ 89,112
建物	27,026	24,938
土地	62,423	60,737
建設仮勘定	10	1
その他の有形固定資産	2,480	3,435
無形固定資産	20,072	8,130
ソフトウエア	17,706	6,821
のれん	184	140
その他の無形固定資産	2,181	1,167
前払年金費用	77,763	73,221
支払承諾見返	※３ 14,142	※３ 7,775
貸倒引当金	△5,151	△6,899
資産の部合計	4,940,223	4,358,208

（単位：百万円）

	前事業年度 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
負債の部		
預金	※５ 2,630,180	※５ 1,882,724
当座預金	50,770	58,621
普通預金	645,113	625,380
通知預金	2,778	2,690
定期預金	1,906,881	1,170,675
その他の預金	24,636	25,357
譲渡性預金	264,030	341,210
コールマネー	8,046	6,755
借用金	※５ 409,200	※５ 495,000
借入金	409,200	495,000
信託勘定借	983,877	950,946
その他負債	36,860	85,865
未決済為替借	22	25
未払法人税等	4,980	18,635
未払費用	9,602	10,498
前受収益	279	359
金融派生商品	10,151	27,369
金融商品等受入担保金	―	13,605
資産除去債務	928	880
その他の負債	10,895	14,488
賞与引当金	5,205	8,292
変動報酬引当金	271	239
偶発損失引当金	50	―
睡眠預金払戻損失引当金	506	331
繰延税金負債	35,407	22,710
支払承諾	14,142	7,775
負債の部合計	4,387,778	3,801,850

（単位：百万円）

	前事業年度 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025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	273,744	292,521
利益準備金	166,118	171,524
その他利益剰余金	107,626	120,997
繰越利益剰余金	107,626	120,997
自己株式	△79,999	△79,999
株主資本合計	456,619	475,396
その他有価証券評価差額金	89,200	74,560
繰延ヘッジ損益	6,624	6,400
評価・換算差額等合計	95,825	80,960
純資産の部合計	552,444	556,357
負債及び純資産の部合計	4,940,223	4,358,208

b 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年４月１日 至 2024年３月31日)	当事業年度 (自 2024年４月１日 至 2025年３月31日)
経常収益	165,660	199,523
信託報酬	61,851	62,691
資金運用収益	26,109	45,028
貸出金利息	19,098	22,623
有価証券利息配当金	5,299	6,244
債券貸借取引受入利息	5	345
預け金利息	1,575	3,475
金利スワップ受入利息	―	12,239
その他の受入利息	130	101
役務取引等収益	69,482	72,997
受入為替手数料	210	197
その他の役務収益	69,272	72,800
その他業務収益	1	691
外国為替売買益	―	6
国債等債券売却益	―	7
金融派生商品収益	1	677
その他経常収益	8,215	18,114
償却債権取立益	7	0
株式等売却益	5,738	16,023
金銭の信託運用益	1,002	1,068
その他の経常収益	1,466	1,023
経常費用	126,559	132,696
資金調達費用	6,801	10,889
預金利息	158	2,279
譲渡性預金利息	38	517
コールマネー利息	351	483
債券貸借取引支払利息	1	11
借用金利息	553	2,277
金利スワップ支払利息	1,159	―
その他の支払利息	4,538	5,320
役務取引等費用	39,333	34,400
支払為替手数料	299	325
その他の役務費用	39,033	34,074
その他業務費用	17	18
外国為替売買損	6	―
国債等債券売却損	7	9
その他の業務費用	2	9

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
営業経費	77,460	82,003
その他経常費用	2,946	5,384
貸倒引当金繰入額	1,565	1,748
貸出金償却	9	―
株式等売却損	74	1,027
株式等償却	―	24
その他の経常費用	1,297	2,584
経常利益	39,101	66,826
特別利益	2,269	6,909
退職給付信託返還益	2,155	5,676
固定資産処分益	114	291
過去勤務費用処理額	―	941
特別損失	574	12,536
固定資産処分損	444	459
減損損失	130	12,077
税引前当期純利益	40,796	61,200
法人税、住民税及び事業税	9,574	23,566
法人税等調整額	1,814	△8,173
法人税等合計	11,388	15,392
当期純利益	29,407	45,807

c 株主資本等変動計算書

前事業年度(自　2023年４月１日　至　2024年３月31日)

(単位：百万円)

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

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

当事業年度(自　2024年４月１日　至　2025年３月31日)

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	247,369	15,505	15,505	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

注記事項
（重要な会計方針）

1．有価証券の評価基準及び評価方法
(1) 有価証券の評価は、子会社株式及び関連会社株式については移動平均法による原価法、その他有価証券については時価法(売却原価は移動平均法により算定)、ただし市場価格のない株式等については移動平均法による原価法により行っております。
なお、その他有価証券の評価差額については、時価ヘッジの適用により損益に反映させた額を除き、全部純資産直入法により処理しております。
(2) 金銭の信託において信託財産を構成している有価証券の評価は、上記(1)と同じ方法により行っております。

2．デリバティブ取引の評価基準及び評価方法
デリバティブ取引の評価は、時価法により行っております。

3．固定資産の減価償却の方法
(1) 有形固定資産
有形固定資産は、建物については定額法を採用し、その他については定率法を採用しております。
また、主な耐用年数は次の通りであります。
建　物：３年～50年
その他：２年～20年
(2) 無形固定資産
無形固定資産は、定額法により償却しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、行内における利用可能期間(主として５年～10年)に基づいて償却しております。

4．収益の計上基準
証券関連業務手数料には、主に売買委託手数料及び事務代行手数料が含まれております。売買委託手数料には、投資信託の販売手数料が含まれており、顧客との取引日の時点で認識されます。事務代行手数料には、投資信託の記録管理等の事務処理に係る手数料が含まれており、関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。
預金・貸出業務手数料には、預金関連業務手数料及び貸出関連業務手数料が含まれております。預金関連業務手数料は収益認識会計基準の対象ですが、コミットメント手数料やアレンジメント手数料などの貸出関連業務手数料の大部分は、収益認識会計基準の対象外です。預金関連業務手数料には、口座振替に係る手数料等が含まれており、顧客との取引日の時点、又は関連するサービスが提供された時点で認識されます。
信託関連業務には、主に不動産媒介の手数料や不動産の相談手数料、証券代行関連手数料、遺言手数料が含まれております。不動産媒介の手数料は、不動産等の媒介に係るサービスの対価として受領する手数料であり、原則として対象不動産又は信託受益権の売買契約締結時に認識されます。不動産の相談手数料は、不動産のコンサルティング等に係るサービスの対価として受領する手数料であり、関連するサービスが提供された時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。証券代行関連手数料は、証券代行業務及び付随するサービスの対価として受領する手数料であり、関連するサービスが提供された時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。遺言手数料は、遺言の執行受託や遺産整理等の役務の提供の対価として受領する手数料であり、関連するサービスが提供された時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。
代理業務手数料には、株式等の常任代理業務手数料が含まれており、関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。
その他の役務収益には、SPC事務の受任手数料、年金関連手数料、生命保険の販売手数料等が含まれております。SPC事務の受任手数料は、SPC事務に係るサービスの対価として受領する手数料であり、契約時点や契約書で定められた業務の完了時点、又は関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。年金関連手数料は、年金関連の投資顧問に係るサービスの対価として受領する手数料が主なものであり、主に関連するサービスが提供されている期間にわたり認識されます。生命保険の販売手数料は、保険商品の販売の対価として収受し、顧客との取引日の時点で認識されます。

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

5．外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

6．引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

貸倒引当金は、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233百万円(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) 偶発損失引当金

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

(6) 睡眠預金払戻損失引当金

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

７．ヘッジ会計の方法

(イ)金利リスク・ヘッジ

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

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

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

(1) 相場変動を相殺するヘッジについては、ヘッジ対象となる預金・貸出金等とヘッジ手段である金利スワップ取引等を一定の期間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。

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

(ロ)為替変動リスク・ヘッジ

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

８．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理

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

（重要な会計上の見積り）

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

１．貸倒引当金

(1) 当事業年度に係る財務諸表に計上した額

	前事業年度 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
貸倒引当金	5,151百万円	6,899百万円

(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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
金融資産	64,262百万円	55,916百万円
金融負債	―百万円	―百万円
デリバティブ取引	16,058百万円	28,567百万円

(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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
前払年金費用	77,763百万円	73,221百万円

(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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
株式	35,780百万円	35,780百万円
出資金	2,970百万円	1,950百万円

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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
再貸付けに供している有価証券	20,038百万円	19,720百万円

※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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
破産更生債権及びこれらに準ずる債権額	89百万円	78百万円
危険債権額	9,275百万円	7,575百万円
要管理債権額	9,117百万円	7,495百万円
三月以上延滞債権額	－百万円	－百万円
貸出条件緩和債権額	9,117百万円	7,495百万円
小計額	18,482百万円	15,148百万円
正常債権額	2,871,823百万円	2,578,427百万円
合計額	2,890,305百万円	2,593,576百万円

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 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
	135百万円	75百万円

※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 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
担保に供している資産		
貸出金	43,812百万円	40,812百万円
担保資産に対応する債務		
預金	2,363百万円	2,910百万円
借用金	29,200百万円	25,000百万円

上記のほか、為替決済の担保の代用として、次のものを差し入れております。

	前事業年度 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
有価証券	－百万円	98,720百万円

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 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
保証金	2,575百万円	2,532百万円

※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 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
融資未実行残高	1,091,629百万円	1,073,737百万円
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	775,270百万円	806,618百万円

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 (2024年３月31日)	当事業年度 (2025年３月31日)
圧縮記帳額	786百万円	778百万円

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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
金銭信託	801,632百万円	714,696百万円

（損益計算書関係）

※１．「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、グローバルマーケッツ部門、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。

（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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
子会社株式	36,000	34,980
関連会社株式	2,750	2,750
合計	38,750	37,730

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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
繰延税金資産		
貸倒引当金	1,650 百万円	2,179 百万円
有価証券有税償却	3,332	3,661
有価証券（退職給付信託拠出分）	13,116	12,763
減価償却超過額及び減損損失	2,347	5,563
その他有価証券評価差額金	209	14
その他	3,586	5,690
繰延税金資産小計	24,242	29,874
評価性引当額	△5,261	△3,191
繰延税金資産合計	18,981	26,682
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△27,388	△22,882
前払年金費用	△23,811	△23,079
繰延ヘッジ損益	△2,923	△2,945
その他	△264	△485
繰延税金負債合計	△54,388	△49,392
繰延税金資産（負債）の純額	△35,407 百万円	△22,710 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「減価償却超過額及び減損損失」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。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5,933百万円は、「減価償却超過額及び減損損失」2,347百万円、「その他」3,586百万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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025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	△2.3	△4.7
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△1.3	△1.0
その他	0.5	△0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.9 ％	25.1 ％

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。

４．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律（令和７年法律第13号）」が2025年３月31日に成立したことに伴い、2026年４月１日以後に開始する事業年度から「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の30.62％から、2026年４月１日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については31.52％となります。この税率変更により、当事業年度の繰延税金負債（繰延税金資産の金額を控除した金額）は883百万円増加し、その他有価証券評価差額金は653百万円減少し、繰延ヘッジ損益は84百万円減少し、法人税等調整額は145百万円増加しております。

d 附属明細表

当事業年度(2024年４月１日から2025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	43,636	381	4,108 (657)	39,940	15,001	1,545	24,938
土地	62,423	―	1,685	60,737	―	―	60,737
建設仮勘定	10	11	20	1	―	―	1
その他の有形固定資産	7,631	7,933	5,868 (53)	9,697	6,261	462	3,435
有形固定資産計	113,701	8,325	11,682 (711)	110,376	21,263	2,008	89,112
無形固定資産							
ソフトウエア	―	―	―	37,153	30,331	6,116	6,821
のれん	―	―	―	433	292	43	140
その他の無形固定資産	―	―	―	1,167	―	―	1,167
無形固定資産計	―	―	―	38,754	30,624	6,159	8,130

(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	5,151	6,899	―	5,151	6,899
一般貸倒引当金	3,281	5,850	―	3,281	5,850
個別貸倒引当金	1,870	1,049	―	1,870	1,049
うち非居住者向け債権分	143	143	―	143	143
特定海外債権引当勘定	―	―	―	―	―
賞与引当金	5,205	8,292	5,205	―	8,292
変動報酬引当金	271	239	271	―	239
偶発損失引当金	50	―	―	50	―
睡眠預金払戻損失引当金	506	331	―	506	331
計	11,185	15,763	5,476	5,708	15,763

（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	4,980	23,651	9,821	175	18,635
未払法人税等	3,536	18,507	7,054	84	14,904
未払事業税	1,444	5,144	2,766	90	3,730

(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

(株式譲渡による子会社の異動)

当行は、STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBHとの間で株式譲渡契約を締結し、当行が保有する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。

(ア)株式譲渡の理由

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2025年10月１日で譲渡いたしました。

(イ)譲渡する相手会社の名称

STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBH

(ウ)株式譲渡日

2025年10月１日

(エ)譲渡する株式数、譲渡前後の所有者株式数及び議決権所有割合

異動前の所有株式数	5,410,000株	(議決権所有割合：100.0％)
譲渡株式数	5,410,000株	
異動後の所有株式数	0株	(議決権所有割合：　0.0％)

(オ)譲渡価額及び財務諸表に与える影響

譲渡価格：15,313百万円

譲渡益　：11,690百万円

独立監査人の監査報告書

2025年６月16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2024年４月１日から2025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2025年３月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

2025年６月16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2024年４月１日から2025年３月31日までの第155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2025年３月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

　その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。
- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

以　上

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

(2025年度第2四半期会計期間)

1．当行の中間連結財務諸表は、「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。以下「連結財務諸表規則」という)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。
　また、当行は、金融商品取引法第24条の５第１項の表の第３号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第１編及び第４編の規定により第２種中間連結財務諸表を作成しております。

2．当行の中間財務諸表は、「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。以下「財務諸表等規則」という)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。
　また、当行は、金融商品取引法第24条の５第１項の表の第３号の上欄に掲げる会社に該当し、財務諸表等規則第１編及び第４編の規定により第２種中間財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30日)の中間連結財務諸表及び中間会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30日)の中間財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の中間監査を受けております。

1　中間連結財務諸表等

（1）中間連結財務諸表

①　中間連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2025年３月31日）	当中間連結会計期間 （2025年９月30日）
資産の部		
現金預け金	1,151,037	1,396,638
債券貸借取引支払保証金	19,715	20,025
買入金銭債権	13,268	12,626
金銭の信託	34,778	32,212
有価証券	※１,※５　363,610	※１,※５　371,988
貸出金	※３,※４,※５,※６ 2,567,267	※３,※４,※５,※６ 2,460,777
外国為替	※３　8,334	※３　8,517
その他資産	※３,※５　188,131	※３,※５　122,706
有形固定資産	※７　95,363	※７　94,853
無形固定資産	18,531	18,523
退職給付に係る資産	100,500	72,527
繰延税金資産	1,182	901
支払承諾見返	※３　7,774	※３　8,936
貸倒引当金	△7,035	△5,614
資産の部合計	4,562,461	4,615,621
負債の部		
預金	※５　1,991,250	※５　1,980,466
譲渡性預金	341,210	166,500
コールマネー及び売渡手形	6,755	7,207
借用金	※５　498,500	※５　706,000
信託勘定借	950,946	975,398
その他負債	94,786	99,248
賞与引当金	10,852	8,368
変動報酬引当金	239	127
退職給付に係る負債	1,145	1,161
役員退職慰労引当金	200	178
睡眠預金払戻損失引当金	331	183
繰延税金負債	34,100	37,454
支払承諾	7,774	8,936
負債の部合計	3,938,092	3,991,230

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2025年３月31日)	当中間連結会計期間 (2025年９月30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	325,520
自己株式	△79,999	△79,999
株主資本合計	520,378	510,715
その他有価証券評価差額金	74,443	89,906
繰延ヘッジ損益	6,400	9,261
為替換算調整勘定	4,313	897
退職給付に係る調整累計額	18,680	13,484
その他の包括利益累計額合計	103,837	113,550
非支配株主持分	153	125
純資産の部合計	624,369	624,390
負債及び純資産の部合計	4,562,461	4,615,621

② 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年４月１日 至 2024年９月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年４月１日 至 2025年９月30日)
経常収益	108,425	111,396
信託報酬	30,515	31,755
資金運用収益	19,079	23,008
(うち貸出金利息)	10,611	13,062
(うち有価証券利息配当金)	3,440	3,705
役務取引等収益	47,639	48,014
その他業務収益	90	966
その他経常収益	※１ 11,101	※１ 7,650
経常費用	78,626	82,908
資金調達費用	6,010	11,373
(うち預金利息)	2,534	3,600
役務取引等費用	18,330	17,248
その他業務費用	31	24
営業経費	※２ 52,916	※２ 52,483
その他経常費用	※３ 1,337	※３ 1,779
経常利益	29,799	28,487
特別利益	※４ 1,296	※４ 11,673
特別損失	※５ 288	※５ 163
税金等調整前中間純利益	30,806	39,998
法人税、住民税及び事業税	6,682	12,780
法人税等調整額	1,926	△1,201
法人税等合計	8,608	11,578
中間純利益	22,197	28,419
非支配株主に帰属する中間純利益	15	27
親会社株主に帰属する中間純利益	22,182	28,391

中間連結包括利益計算書

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
中間純利益	22,197	28,419
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,767	15,463
繰延ヘッジ損益	△596	2,861
為替換算調整勘定	2,347	△3,416
退職給付に係る調整額	△3,115	△5,195
その他の包括利益合計	△10,131	9,712
中間包括利益	12,066	38,132
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	12,050	38,104
非支配株主に係る中間包括利益	15	27

③ 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間(自　2024年４月１日　至　2024年９月30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
当中間期変動額					
剰余金の配当			△27,030		△27,030
親会社株主に帰属する中間純利益			22,182		22,182
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）					
当中間期変動額合計	－	－	△4,848	－	△4,848
当中間期末残高	247,369	17,825	302,591	△79,999	487,787

	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
当中間期変動額							
剰余金の配当							△27,030
親会社株主に帰属する中間純利益							22,182
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△8,767	△596	2,347	△3,115	△10,131	13	△10,117
当中間期変動額合計	△8,767	△596	2,347	△3,115	△10,131	13	△14,965
当中間期末残高	81,046	6,028	6,855	41,025	134,956	137	622,881

当中間連結会計期間（自　2025年４月１日　至　2025年９月30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
当中間期変動額					
剰余金の配当			△38,054		△38,054
親会社株主に帰属する中間純利益			28,391		28,391
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）					
当中間期変動額合計	―	―	△9,662	―	△9,662
当中間期末残高	247,369	17,825	325,520	△79,999	510,715

	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
当中間期変動額							
剰余金の配当							△38,054
親会社株主に帰属する中間純利益							28,391
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	15,463	2,861	△3,416	△5,195	9,712	△28	9,684
当中間期変動額合計	15,463	2,861	△3,416	△5,195	9,712	△28	21
当中間期末残高	89,906	9,261	897	13,484	113,550	125	624,390

④ 中間連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	30,806	39,998
減価償却費	4,801	2,870
減損損失	－	10
のれん償却額	433	433
持分法による投資損益（△は益）	△71	△20
貸倒引当金の増減（△）	△178	△1,415
賞与引当金の増減額（△は減少）	△316	△2,484
変動報酬引当金の増減額（△は減少）	△99	△111
退職給付に係る資産の増減額（△は増加）	△5,636	27,922
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	△5	15
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	△2	△22
睡眠預金払戻損失引当金の増減（△）	△83	△147
資金運用収益	△19,079	△23,008
資金調達費用	6,010	11,373
有価証券関係損益（△）	△9,645	△5,114
金銭の信託の運用損益（△は運用益）	△512	△764
為替差損益（△は益）	13	△0
固定資産処分損益（△は益）	288	△853
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）	△354	△7,536
貸出金の純増（△）減	116,399	106,489
預金の純増減（△）	△18,494	1,393
譲渡性預金の純増減（△）	94,850	△174,710
借用金（劣後特約付借入金を除く）の純増減（△）	92,300	207,500
預け金（中央銀行預け金を除く）の純増（△）減	△3,946	△51,226
コールローン等の純増（△）減	7,892	642
債券貸借取引支払保証金の純増（△）減	△84,883	△310
コールマネー等の純増減（△）	△280	452
外国為替(資産)の純増（△）減	△3,488	△182
信託勘定借の純増減（△）	50,086	24,451
資金運用による収入	18,305	24,112
資金調達による支出	△8,018	△13,342
その他	217,331	83,960
小計	483,479	250,374
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△6,535	△21,698
営業活動によるキャッシュ・フロー	476,944	228,676

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30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	△32,013	△432,042
有価証券の売却による収入	12,005	406,484
有価証券の償還による収入	35,706	42,954
金銭の信託の増加による支出	△11	△481
金銭の信託の減少による収入	2,172	3,201
有形固定資産の取得による支出	△360	△7,085
無形固定資産の取得による支出	△2,422	△1,972
有形固定資産の売却による収入	―	2,720
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	2,225
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,048	16,006
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	3,990	△1,321
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	471,949	205,251
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中間期末残高	※１　1,636,448	※１　1,200,740

注記事項

（中間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　　　　　10社

主要な会社名

みずほ不動産販売株式会社

Mizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.

みずほリアルティOne株式会社

（連結の範囲の変更）

合同会社FUNADE他１社は新規設立により、当中間連結会計期間から連結の範囲に含めております。

みずほトラストビジネスオペレーションズ株式会社他２社は清算等により、当中間連結会計期間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．連結子会社の中間決算日等に関する事項

(1) 連結子会社の中間決算日は次の通りであります。

６月末日	１社
９月末日	７社
１月末日	１社
７月末日	１社

(2) １月末日を中間決算日とする子会社については、中間連結決算日現在で実施した仮決算に　基づく中間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、それぞれの中間決算日の中間財務諸表により連結しております。

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

４．会計方針に関する事項

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

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

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

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

(2) デリバティブ取引の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引の評価は、時価法により行っております。

(3) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

有形固定資産は、建物については主として定額法、その他については主として定率法を採用し、年間減価償却費見積額を期間により按分し計上しております。

また、主な耐用年数は次の通りであります。

建　物：３年～50年

その他：２年～20年

② 無形固定資産

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

③ リース資産

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

(4) 貸倒引当金の計上基準

当行の貸倒引当金は、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、当中間連結会計期間末におけるその金額は212百万円(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。(追加情報)

当行グループは、「検査マニュアル廃止後の融資に関する検査・監督の考え方と進め方」(金融庁令和元年12月18日)の趣旨を踏まえ、一部の与信に対して、マクロ経済シナリオ等が信用リスクに与える影響を貸倒引当金に反映しております。具体的には、通商産業政策等の動向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見積もっております。当該シナリオには米国における関税政策等の影響を考慮した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の仮定が含まれております。なお、中間連結財務諸表の作成にあたって用いた上記会計上の見積りの方法及び当該見積りに用いた主要な仮定については前連結会計年度に係る連結財務諸表の(重要な会計上の見積り)に記載した内容から重要な変更はありません。

(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、当中間連結会計期間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のうち、当中間連結会計期間に帰属する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、当中間連結会計期間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中間連結会計期間末までの期間に帰属させる方法については給付算定式基準によっております。また、過去勤務費用及び数理計算上の差異の損益処理方法は次の通りであります。

過去勤務費用：その発生連結会計年度に一時損益処理

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

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

(10) 重要な収益の計上基準

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

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

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

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

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

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

(11) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

当行の外貨建資産・負債は、主として中間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、それぞれの中間決算日等の為替相場により換算しております。

(12) 重要なヘッジ会計の方法

（イ）金利リスク・ヘッジ

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

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

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

（ⅰ）相場変動を相殺するヘッジについては、ヘッジ対象となる預金・貸出金等とヘッジ手段である金利スワップ取引等を一定の期間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。

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

（ロ）為替変動リスク・ヘッジ

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

(13) 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲は、中間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。

(14) 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。

（中間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）	当中間連結会計期間 （2025年９月30日）
	3,718百万円	3,739百万円

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）	当中間連結会計期間 （2025年９月30日）
当中間連結会計期間末(前連結会計年度末)に当該処分をせずに所有している有価証券	19,720百万円	19,932百万円

※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、中間連結貸借対照表の貸出金、外国為替、「その他資産」中の未収利息及び仮払金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。

	前連結会計年度 （2025年３月31日）	当中間連結会計期間 （2025年９月30日）
破産更生債権及びこれらに準ずる債権額	78百万円	40百万円
危険債権額	7,575百万円	4,341百万円
要管理債権額	7,495百万円	6,176百万円
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	6,176百万円
小計額	15,148百万円	10,558百万円
正常債権額	2,570,019百万円	2,469,524百万円
合計額	2,585,168百万円	2,480,082百万円

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)	当中間連結会計期間 (2025年９月30日)
	75百万円	50百万円

※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)	当中間連結会計期間 (2025年９月30日)
担保に供している資産		
貸出金	40,812百万円	35,812百万円
担保資産に対応する債務		
預金	2,910百万円	1,967百万円
借用金	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。

	前連結会計年度 (2025年３月31日)	当中間連結会計期間 (2025年９月30日)
有価証券	98,720百万円	99,910百万円

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)	当中間連結会計期間 (2025年９月30日)
保証金	3,418百万円	3,491百万円
金融商品等差入担保金等	190百万円	190百万円

※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)	当中間連結会計期間 (2025年９月30日)
融資未実行残高	1,072,537百万円	1,121,687百万円
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	849,840百万円

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は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2025年３月31日)	当中間連結会計期間 (2025年９月30日)
減価償却累計額	23,608百万円	21,818百万円

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。

	前連結会計年度 (2025年３月31日)	当中間連結会計期間 (2025年９月30日)
金銭信託	714,696百万円	680,292百万円

（中間連結損益計算書関係）

※１．その他経常収益には、次のものを含んでおります。

	前中間連結会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
株式等売却益	9,682百万円	5,536百万円

※２．営業経費には、次のものを含んでおります。

	前中間連結会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
人件費	26,228百万円	28,212百万円

※３．その他経常費用には、次のものを含んでおります。

	前中間連結会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
株式等売却損	67百万円	580百万円
転貸にかかる不動産賃借料	248百万円	256百万円
財形貯蓄商品の廃止に伴う費用	53百万円	437百万円

※４．特別利益には、次のものを含んでおります。

	前中間連結会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
退職給付信託返還益	354百万円	7,536百万円
為替換算調整勘定取崩益	－百万円	3,129百万円
過去勤務費用処理額	941百万円	－百万円

「為替換算調整勘定取崩益」はMizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.の減資に伴い計上したものであります。

「過去勤務費用処理額」は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によるものです。

※５．特別損失には、次のものを含んでおります。

	前中間連結会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
固定資産処分損	288百万円	153百万円

（中間連結株主資本等変動計算書関係）

前中間連結会計期間(自　2024年４月１日　至　2024年９月30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	当中間連結会計期間増加株式数	当中間連結会計期間減少株式数	当中間連結会計期間末株式数	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

当中間連結会計期間中の配当金支払額

（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

当中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30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	当中間連結会計期間増加株式数	当中間連結会計期間減少株式数	当中間連結会計期間末株式数	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

当中間連結会計期間中の配当金支払額

(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

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前中間連結会計期間(自　2024年４月１日　至　2024年９月30日)	当中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30日)
現金預け金勘定	1,783,884百万円	1,396,638百万円
中央銀行預け金を除く預け金	△147,436　〃	△195,897　〃
現金及び現金同等物	1,636,448　〃	1,200,740　〃

（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）	当中間連結会計期間 （2025年９月30日）
１年内	1,421	1,758
１年超	2,825	4,044
合計	4,247	5,803

(2) 貸手側

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2025年３月31日）	当中間連結会計期間 （2025年９月30日）
１年内	254	509
１年超	－	2,037
合計	254	2,546

（金融商品関係）

1．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

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

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

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

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

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

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

(1) 時価で中間連結貸借対照表（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。

当中間連結会計期間(2025年９月30日)

(単位：百万円)

区分	中間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	―	―	1,340	1,340
有価証券				
その他有価証券				
株式	166,197	―	―	166,197
国債	107,912	―	―	107,912
社債	―	37,979	―	37,979
外国証券	19,272	―	―	19,272
その他(＊１)	12,562	67	―	12,630
資産計	305,944	38,047	1,340	345,332
デリバティブ取引(＊２、３)				
金利債券関連	―	32,105	―	32,105
デリバティブ取引計	―	32,105	―	32,105

(＊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中間連結貸借対照表計上額は533百万円であります。

(＊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中間連結貸借対照表計上額は4,032百万円となります。

(2) 時価で中間連結貸借対照表(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
借用金	―	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。

当中間連結会計期間(2025年９月30日)

(単位：百万円)

区分	時価				中間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	―	―	11,286	11,286	11,286	―
金銭の信託	―	―	28,320	28,320	28,320	―
貸出金					2,460,777	
貸倒引当金(＊)					△5,404	
	―	―	2,431,893	2,431,893	2,455,372	△23,479
資産計	―	―	2,471,499	2,471,499	2,494,979	△23,479
預金	―	1,975,105	―	1,975,105	1,980,466	△5,361
借用金	―	706,000	―	706,000	706,000	―
負債計	―	2,681,105	―	2,681,105	2,686,466	△5,361

(＊)　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、中間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、時価は中間連結決算日(連結決算日)における中間連結貸借対照表(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、中間連結決算日(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。

借用金

借用金については、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）　時価で中間連結貸借対照表(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。

当中間連結会計期間(2025年９月30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) 期首残高から中間期末(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	―

当中間連結会計期間(2025年９月30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	中間期末残高	当期の損益に計上した額のうち中間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	―	―	△189	―	―	1,340	―

(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中間連結貸借対照表(連結貸借対照表)計上額は次の通りであり、金融商品の時価等及び時価のレベルごとの内訳等に関する事項で開示している計表中の「金銭の信託」及び「その他有価証券」には含まれておりません。

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2025年３月31日)	当中間連結会計期間 (2025年９月30日)
市場価格のない株式等(＊１)	11,962	11,928
組合出資金等(＊２)	15,549	19,427

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

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

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

（有価証券関係）

※１．中間連結貸借対照表(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、中間財務諸表における注記事項として記載しております。

１．満期保有目的の債券

該当ありません。

２．その他有価証券

前連結会計年度(2025年３月31日現在)

	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

当中間連結会計期間(2025年９月30日現在)

	種類	中間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)
中間連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	164,773	44,887	119,885
	債券	13,377	13,303	74
	国債	―	―	―
	社債	13,377	13,303	74
	その他	30,387	29,512	875
	外国証券	19,272	19,039	232
	買入金銭債権	―	―	―
	その他	11,115	10,472	642
	小計	208,539	87,703	120,836
中間連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	1,423	1,687	△263
	債券	132,514	132,907	△393
	国債	107,912	107,918	△5
	社債	24,601	24,989	△387
	その他	3,388	3,469	△81
	外国証券	―	―	―
	買入金銭債権	1,340	1,340	―
	その他	2,047	2,129	△81
	小計	137,325	138,065	△739
合計		345,865	225,768	120,096

３．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、当該時価をもって中間連結貸借対照表計上額(連結貸借対照表計上額)とするとともに、評価差額を当中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間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．満期保有目的の金銭の信託

該当ありません。

２．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日現在)

	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。

当中間連結会計期間(2025年９月30日現在)

	中間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)	うち中間連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの (百万円)	うち中間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	32,212	32,212	―	―	―

（注）　「うち中間連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの」「うち中間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）

中間連結貸借対照表（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日現在）

	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

当中間連結会計期間（2025年９月30日現在）

	金額（百万円）
評価差額	120,151
その他有価証券	120,151
（△）繰延税金負債	30,245
その他有価証券評価差額金（持分相当額調整前）	89,906
（△）非支配株主持分相当額	0
その他有価証券評価差額金	89,906

(デリバティブ取引関係)

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中間連結決算日(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日現在)

区分	種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち １年超のもの (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
店頭	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。

当中間連結会計期間(2025年９月30日現在)

区分	種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち １年超のもの (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
店頭	金利スワップ				
	受取固定・支払変動	1,388,700	1,188,700	△34,133	△34,133
	受取変動・支払固定	1,399,500	1,299,500	62,206	62,206
合計		―	―	28,073	28,073

(注) 上記取引については時価評価を行い、評価損益を中間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。

（収益認識関係）

(1) 収益の分解情報

（単位：百万円）

区分		前中間連結会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
経常収益		108,425	111,396
うち役務取引等収益		47,639	48,014
	信託関連業務	35,370	35,883
	代理業務手数料	4,260	3,973
	証券関連業務手数料	1,683	1,302
	預金・貸出業務手数料（注）1	421	653
	その他の役務収益	5,903	6,202
うち信託報酬		30,515	31,755
うちその他の経常収益　（注）1		30,271	31,626

（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、中間連結貸借対照表上、その他資産及びその他負債に計上しています。当中間連結会計期間及び前中間連結会計期間において、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

当中間連結会計期間及び前中間連結会計期間において、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(AM部門)」「グローバルマーケッツ部門(GM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
AM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
GM部門：金利・エクイティ・クレジット等への投資業務等

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

なお、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、「ＲＢ部門」「ＣＩＢ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)＋ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ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ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ関係損益は、業務粗利益(信託勘定償却前)＋ＥＴＦ関係損益から経費(除く臨時処理分)及び持分法による投資損益を調整したものであります。

セグメント間の取引に係る業務粗利益(信託勘定償却前)＋ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ関係損益及び固定資産の金額に関する情報

前中間連結会計期間(自　2024年４月１日　至　2024年９月30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	AM部門	GM部門	その他(注)２	
業務粗利益(信託勘定償却前)＋ＥＴＦ関係損益	22,161	28,926	17,824	3,398	640	72,951
経費(除く臨時処理分)	25,164	17,278	11,176	1,669	1,045	56,334
持分法による投資損益	―	―	―	―	71	71
のれん等償却	―	411	―	―	32	444
業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前)＋ＥＴＦ関係損益	△3,002	11,235	6,647	1,728	△365	16,243
固定資産	16,163	3,420	4,027	857	97,122	121,590

(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)＋ＥＴＦ関係損益を記載しております。
なお、ＥＴＦ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。

当中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30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	AM部門	GM部門	その他(注)２	
業務粗利益(信託勘定償却前)＋ＥＴＦ関係損益	24,756	29,416	19,392	2,049	△515	75,100
経費(除く臨時処理分)	23,458	18,391	10,700	1,448	△561	53,437
持分法による投資損益	―	―	―	―	20	20
のれん等償却	―	411	―	―	31	443
業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前)＋ＥＴＦ関係損益	1,297	10,613	8,692	601	35	21,240
固定資産	8,527	3,977	4,103	835	95,933	113,377

（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)＋ＥＴＦ関係損益を記載しております。
なお、ＥＴＦ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中間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)＋ＥＴＦ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)＋ＥＴＦ関係損益と中間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)＋ＥＴＦ関係損益の合計額と中間連結損益計算書の経常利益計上額

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
業務粗利益(信託勘定償却前)＋ＥＴＦ関係損益	72,951	75,100
ＥＴＦ関係損益	―	―
その他経常収益	11,101	7,650
営業経費	△52,916	△52,483
その他経常費用	△1,337	△1,779
中間連結損益計算書の経常利益	29,799	28,487

(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)＋ＥＴＦ関係損益の合計額と中間連結損益計算書の税金等調整前中間純利益計上額

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
業務純益(信託勘定償却前、一般貸倒引当金繰入前)＋ＥＴＦ関係損益	16,243	21,240
経費(臨時処理分)	3,862	1,397
不良債権処理額(含む一般貸倒引当金純繰入額)	―	△6
貸倒引当金戻入益等	178	516
株式等関係損益－ＥＴＦ関係損益	9,582	4,953
特別損益	1,007	11,510
その他	△67	387
中間連結損益計算書の税金等調整前中間純利益	30,806	39,998

関連情報

前中間連結会計期間(自　2024年４月１日　至　2024年９月30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中間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中間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中間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。

当中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30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中間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中間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中間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

前中間連結会計期間(自　2024年４月１日　至　2024年９月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30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	AM部門	GM部門	その他	
減損損失	―	―	―	―	10	10

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

前中間連結会計期間(自　2024年４月１日　至　2024年９月30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	AM部門	GM部門	その他	
当中間期償却額	―	411	―	―	21	433
当中間期末残高	―	9,264	―	―	162	9,427

(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。

当中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30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	AM部門	GM部門	その他	
当中間期償却額	―	411	―	―	21	433
当中間期末残高	―	8,441	―	―	119	8,560

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前中間連結会計期間(自　2024年４月１日　至　2024年９月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30日)

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

１．１株当たり純資産額及び算定上の基礎

		前連結会計年度 （2025年３月31日）	当中間連結会計期間 （2025年９月30日）
１株当たり純資産額		106円45銭	106円46銭
（算定上の基礎）			
純資産の部の合計額	百万円	624,369	624,390
純資産の部の合計額から控除する金額	百万円	153	125
（うち非支配株主持分）	百万円	(153)	(125)
普通株式に係る中間期末(期末)の純資産額	百万円	624,215	624,265
１株当たり純資産額の算定に用いられた中間期末(期末)の普通株式の数	千株	5,863,502	5,863,502

２．１株当たり中間純利益金額及び算定上の基礎

		前中間連結会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
１株当たり中間純利益金額		3円78銭	4円84銭
（算定上の基礎）			
親会社株主に帰属する中間純利益	百万円	22,182	28,391
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中間純利益	百万円	22,182	28,391
普通株式の期中平均株式数	千株	5,863,502	5,863,502

（注）　潜在株式調整後１株当たり中間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。

(重要な後発事象)

(株式譲渡による子会社の異動)

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。なお、本株式譲渡に伴い、Mizuho Trust & Banking (Luxembourg) S.A.は当行の連結子会社より除外されることとなります。

(1)株式譲渡の理由

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2025年10月1日で譲渡いたしました。

(2)譲渡する相手会社の名称

STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBH

(3)株式譲渡日

2025年10月1日

(4)譲渡する子会社の概要

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

事業内容：信託事業、銀行事業

資本金の額：54百万米ドル

(5)譲渡する株式数、譲渡前後の所有者株式数及び議決権所有割合

異動前の所有株式数	5,410,000株	(議決権所有割合：100.0%)
譲渡株式数	5,410,000株	
異動後の所有株式数	0株	(議決権所有割合：　0.0%)

(6)譲渡価額及び連結財務諸表に与える影響

譲渡価格：15,313百万円

譲渡益　：　7,943百万円

(2) その他

該当事項はありません。

２　中間財務諸表等

（1）中間財務諸表

①　中間貸借対照表

（単位：百万円）

	前事業年度 （2025年３月31日）	当中間会計期間 （2025年９月30日）
資産の部		
現金預け金	1,001,529	1,135,210
債券貸借取引支払保証金	19,715	20,025
買入金銭債権	13,268	12,626
金銭の信託	34,778	32,212
有価証券	※１　357,003	※１　365,759
貸出金	※３,※４,※５,※６ 2,575,265	※３,※４,※５,※６ 2,460,772
外国為替	※３　8,743	※３　9,483
その他資産	※３　176,563	※３　118,921
その他の資産	※５　176,563	※５　118,921
有形固定資産	89,112	87,413
無形固定資産	8,130	8,878
前払年金費用	73,221	52,835
支払承諾見返	※３　7,775	※３　8,936
貸倒引当金	△6,899	△5,484
資産の部合計	4,358,208	4,307,594
負債の部		
預金	※５　1,882,724	※５　1,753,558
譲渡性預金	341,210	166,500
コールマネー	6,755	7,207
借用金	※５　495,000	※５　706,000
信託勘定借	950,946	975,398
その他負債	85,865	90,370
未払法人税等	18,635	11,056
資産除去債務	880	1,541
その他の負債	66,348	77,771
賞与引当金	8,292	6,501
変動報酬引当金	239	127
睡眠預金払戻損失引当金	331	183
繰延税金負債	22,710	29,220
支払承諾	7,775	8,936
負債の部合計	3,801,850	3,744,004

（単位：百万円）

	前事業年度 (2025年３月31日)	当中間会計期間 (2025年９月30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	282,261
利益準備金	171,524	179,135
その他利益剰余金	120,997	103,125
繰越利益剰余金	120,997	103,125
自己株式	△79,999	△79,999
株主資本合計	475,396	465,136
その他有価証券評価差額金	74,560	89,191
繰延ヘッジ損益	6,400	9,261
評価・換算差額等合計	80,960	98,453
純資産の部合計	556,357	563,589
負債及び純資産の部合計	4,358,208	4,307,594

② 中間損益計算書

（単位：百万円）

	前中間会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
経常収益	86,455	91,834
信託報酬	30,516	31,758
資金運用収益	15,009	22,511
（うち貸出金利息）	10,626	13,137
（うち有価証券利息配当金）	2,973	6,068
役務取引等収益	29,967	29,747
その他業務収益	95	397
その他経常収益	※１　10,866	※１　7,420
経常費用	62,931	66,643
資金調達費用	4,075	9,829
（うち預金利息）	599	2,072
役務取引等費用	17,617	15,757
その他業務費用	3	10
営業経費	※２　40,060	※２　39,832
その他経常費用	※３　1,175	※３　1,213
経常利益	23,523	25,191
特別利益	※４　1,296	※４　11,673
特別損失	288	161
税引前中間純利益	24,531	36,703
法人税、住民税及び事業税	4,822	10,888
法人税等調整額	1,752	△1,978
法人税等合計	6,574	8,909
中間純利益	17,956	27,793

③ 中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間(自　2024年４月１日　至　2024年９月30日)

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	247,369	15,505	15,505	166,118	107,626	273,744	△79,999
当中間期変動額							
剰余金の配当				5,406	△32,436	△27,030	
中間純利益					17,956	17,956	
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）							
当中間期変動額合計	―	―	―	5,406	△14,480	△9,074	―
当中間期末残高	247,369	15,505	15,505	171,524	93,145	264,670	△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
当中間期変動額					
剰余金の配当	△27,030				△27,030
中間純利益	17,956				17,956
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）		△8,147	△596	△8,743	△8,743
当中間期変動額合計	△9,074	△8,147	△596	△8,743	△17,818
当中間期末残高	447,545	81,052	6,028	87,081	534,626

当中間会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30日)

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	247,369	15,505	15,505	171,524	120,997	292,521	△79,999
当中間期変動額							
剰余金の配当				7,610	△45,664	△38,054	
中間純利益					27,793	27,793	
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)							
当中間期変動額合計	―	―	―	7,610	△17,871	△10,260	―
当中間期末残高	247,369	15,505	15,505	179,135	103,125	282,261	△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
当中間期変動額					
剰余金の配当	△38,054				△38,054
中間純利益	27,793				27,793
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)		14,631	2,861	17,493	17,493
当中間期変動額合計	△10,260	14,631	2,861	17,493	7,232
当中間期末残高	465,136	89,191	9,261	98,453	563,589

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、年間減価償却費見積額を期間により按分し計上しております。

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．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、当中間会計期間末におけるその金額は212百万円（前事業年度末は233百万円）であります。

（追加情報）

当行は、「検査マニュアル廃止後の融資に関する検査・監督の考え方と進め方」（金融庁 令和元年12月18日）の趣旨を踏まえ、一部の与信に対して、マクロ経済シナリオ等が信用リスクに与える影響を貸倒引当金に反映しております。具体的には、通商産業政策等の動向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見積もっております。当該シナリオには米国における関税政策等の影響を考慮した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の仮定が含まれております。なお、中間財務諸表の作成にあたって用いた上記会計上の見積りの方法及び当該見積りに用いた主要な仮定については前事業年度に係る財務諸表の（重要な会計上の見積り）に記載した内容から重要な変更はありません。

(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、当中間会計期間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のうち、当中間会計期間に帰属する額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

退職給付引当金（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、当中間会計期間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中間会計期間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。

5．収益の計上基準

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

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

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

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

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

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

6．外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

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。

（ⅰ）相場変動を相殺するヘッジについては、ヘッジ対象となる預金・貸出金等とヘッジ手段である金利スワップ取引等を一定の期間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。

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

（ロ）為替変動リスク・ヘッジ

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

8．その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

⑴ 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、中間連結財務諸表における会計処理の方法と異なっております。

⑵ 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。

（中間貸借対照表関係）

※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)	当中間会計期間 (2025年９月30日)
株式	35,780百万円	30,351百万円
出資金	1,950百万円	6,913百万円

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)	当中間会計期間 (2025年９月30日)
再貸付けに供している有価証券	19,720百万円	－百万円
当中間会計期間末(前事業年度末)に当該処分をせずに所有している有価証券	－百万円	19,932百万円

※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、中間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)	当中間会計期間 (2025年９月30日)
破産更生債権及びこれらに準ずる債権額	78百万円	40百万円
危険債権額	7,575百万円	4,341百万円
要管理債権額	7,495百万円	6,176百万円
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	6,176百万円
小計額	15,148百万円	10,558百万円
正常債権額	2,578,427百万円	2,470,486百万円
合計額	2,593,576百万円	2,481,044百万円

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)	当中間会計期間 (2025年９月30日)
	75百万円	50百万円

※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)	当中間会計期間 (2025年９月30日)
担保に供している資産		
貸出金	40,812百万円	35,812百万円
担保資産に対応する債務		
預金	2,910百万円	1,967百万円
借用金	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)	当中間会計期間 (2025年９月30日)
有価証券	98,720百万円	99,910百万円

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)	当中間会計期間 (2025年９月30日)
保証金	2,532百万円	2,548百万円

※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)	当中間会計期間 (2025年９月30日)
融資未実行残高	1,073,737百万円	1,122,887百万円
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	851,040百万円

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．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)	当中間会計期間 (2025年９月30日)
金銭信託	714,696百万円	680,292百万円

（中間損益計算書関係）

※１．その他経常収益には、次のものを含んでおります。

	前中間会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
株式等売却益	9,681百万円	5,536百万円
金銭の信託運用益	512百万円	764百万円

※２．減価償却実施額は次の通りであります。

	前中間会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
有形固定資産	1,001百万円	1,180百万円
無形固定資産	3,311百万円	1,211百万円

※３．その他経常費用には、次のものを含んでおります。

	前中間会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
株式等売却損	67百万円	127百万円
転貸にかかる不動産賃借料	248百万円	256百万円
新紙幣対応に伴う費用	122百万円	－百万円
財形貯蓄商品の廃止に伴う費用	53百万円	437百万円

※４．特別利益には、次のものを含んでおります。

	前中間会計期間 （自　2024年４月１日 至　2024年９月30日）	当中間会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）
退職給付信託返還益	354百万円	7,536百万円

（有価証券関係）

子会社株式及び関連会社株式

子会社株式及び関連会社株式は、すべて市場価格がありません。中間貸借対照表(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)	当中間会計期間 (2025年９月30日)
子会社株式	34,980	34,514
関連会社株式	2,750	2,750
合計	37,730	37,264

上記の株式には、出資金を含めております。

(重要な後発事象)

(株式譲渡による子会社の異動)

当行は、STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBHとの間で株式譲渡契約を締結し、当行が保有する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)株式譲渡の理由

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2025年10月１日で譲渡いたしました。

(2)譲渡する相手会社の名称

STATE STREET BANK INTERNATIONAL GMBH

(3)株式譲渡日

2025年10月１日

(4)譲渡する株式数、譲渡前後の所有者株式数及び議決権所有割合

異動前の所有株式数	5,410,000株 (議決権所有割合：100.0％)
譲渡株式数	5,410,000株
異動後の所有株式数	0株 (議決権所有割合：　0.0％)

(5)譲渡価額及び財務諸表に与える影響

譲渡価格：15,313百万円

譲渡益　：11,690百万円

(2) その他

該当事項はありません。

独立監査人の中間監査報告書

2025年11月26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

中間監査意見
　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中間連結会計期間(2025年４月１日から2025年９月30日まで)に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。
　当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、みずほ信託銀行株式会社及び連結子会社の2025年９月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間(2025年４月１日から2025年９月30日まで)の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠
　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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間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、中間監査の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。

中間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中間連結財務諸表の作成基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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。
　中間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中間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中間連結財務諸表の作成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。

中間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、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間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、中間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中間監査の基準に従って、中間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中間連結財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。
- 中間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中間監査手続を立案するために、中間連結財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間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、中間監査報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、中間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。
- 中間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中間連結財務諸表の作成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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。
- 中間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、中間連結財務諸表の中間監査を計画し実施する。監査人は、中間連結財務諸表の中間監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で中間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、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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．上記の中間監査報告書の原本は当行(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。

2．上記の中間監査報告書は、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。

独立監査人の中間監査報告書

2025年11月26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

中間監査意見
　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期事業年度の中間会計期間(2025年４月１日から2025年９月30日まで)に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。
　当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、みずほ信託銀行株式会社の2025年９月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間(2025年４月１日から2025年９月30日まで)の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠
　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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間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、中間監査の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。

中間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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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。
　中間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中間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中間財務諸表の作成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。

中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間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、中間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中間監査の基準に従って、中間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中間財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。
- 中間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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間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、中間監査報告書において中間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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、中間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。
- 中間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中間財務諸表の作成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中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を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、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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．上記の中間監査報告書の原本は当行(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。

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

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

① 自己又はその利害関係人（株式の所有関係又は人的関係において密接な関係を有する者として政令で定めるものをいいます。後記④において同じです。）と信託財産との間における取引（当該取引を行う旨及び当該取引の概要について定めがあり、又は当該取引に関する重要な事実を開示してあらかじめ書面若しくは電磁的方法による受益者の承認を得た場合（当該取引をすることができない旨の信託行為の定めがある場合を除きます。）であり、かつ、受益者の保護に支障を生ずることがない場合として内閣府令で定める場合を除く。後記②及び③において同じです。）

② ①の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引

③ 第三者との間において信託財産のためにする取引であって、自己が当該第三者の代理人となって行うもの

④ 通常の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。

第２【委託者の状況】

１【会社の場合】

（１）【会社の概況】

①　資本金の額等

本書の日付現在、資本金は15万円です。

②　委託者の機構

委託者は、その社員が業務を執行するものとされています（定款第8条）。本書の日付現在、委託者の社員は、一般社団法人ＳＲ１のみです。

（２）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

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

②　主要な経営指標等の推移

委託者の事業年度（以下「計算期間」ということがあります。）は、毎年10月1日から翌年9月末日までの年一期ですが、第1期の事業年度は、委託者の設立日である2025年11月18日から2026年9月末日までとなります。したがって、本書の日付現在、第1期事業年度は終了しておらず、該当事項はありません。

（３）【経理の状況】

委託者の第1期の計算期間は、2025年11月18日（設立日）から2026年9月末日までです。本書の日付現在、委託者は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。委託者の第2期以後の計算期間については、毎年10月1日から翌年9月末日までの期間を計算期間とします。

（４）【利害関係人との取引制限】

該当事項はありません。

（５）【その他】

該当事項はありません。

２【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

３【個人の場合】

該当事項はありません。

第３【その他関係法人の概況】

A 取扱会社兼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

名称	資本金の額	事業の内容
みずほ証券株式会社	125,167百万円 （2025年9月30日現在）	金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業を営んでいます。

２ 関係業務の概要

委託者及び受託者並びにファンド・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す。また、本受益者と保護預り契約及び電子記録移転有価証券表示権利等取引管理約款を締結し、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行います。さらに、受託者と業務委託契約（代理受領・配当事務等）を締結し、本受益権に係る信託配当並びに元本の一部払戻し及び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います。

３ 資本関係

該当事項はありません。

４ 役員の兼職関係

該当事項はありません。

５ その他

該当事項はありません。

B 本件営業者

１ 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	合同会社ネストワン
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号東京共同会計事務所内
設立年月日	2025年11月18日
資本金の額	10万円
代表者	代表社員　一般社団法人ＮＳ１ 職務執行者　本郷　雅和
事業の内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分

２ 関係業務の概要

本件匿名組合契約に基づく営業者として、委託者から本件匿名組合出資を受け、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産である本件不動産受益権の取得、管理及び処分等の事業を行います。

３ 資本関係

該当事項はありません。

４ 役員の兼職関係

該当事項はありません。

５ その他

該当事項はありません。

C アセット・マネージャー兼ファンド・マネージャー

1 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	中央日土地アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目1番3号
設立年月日	1973年4月13日
資本金の額	80百万円
代表者	代表取締役社長　土屋 暢
事業の内容	不動産ファンド商品の企画開発 不動産ファンドの組成・運用 私募リートの運用 不動産証券化
免許等	金融商品取引業（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1975号 宅地建物取引業　東京都知事（4）第88673号 取引一任代理等認可　国土交通大臣第83号 不動産特定共同事業　金融庁長官・国土交通大臣第92号

2 関係業務の概要

本件営業者から委託を受けて、本件アセット・マネジメント業務を行います。また、受託者から委託を受けて、本件ファンド・マネジメント業務を行います。

3 資本関係

該当事項はありません。

4 役員の兼職関係

該当事項はありません。

5 その他

該当事項はありません。

D 受益者代理人

1 氏名又は名称、資本金の額及び事業の内容

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

2 関係業務の概要

すべての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権を除きます。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有します。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。