

## 【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年12月16日
【計算期間】	第1期中（自 2022年3月29日 至 2022年9月28日）
【発行者（受託者）名称】	三菱UFJ信託銀行株式会社
【代表者の役職氏名】	取締役社長 長島 巖
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【事務連絡者氏名】	三菱UFJ信託銀行株式会社 インベスターサービス事業部 受託管理サービス室 上級調査役 平島 健至
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
【電話番号】	03-3212-1211（大代表）
【発行者（委託者）氏名又は名称】	該当事項はありません。
【代表者の役職氏名】	該当事項はありません。
【住所又は本店の所在の場所】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

## 1 【信託財産を構成する資産の状況】

### (1) 【信託の仕組み】

#### (イ) 本信託のスキーム

##### ① 仕組みの概要

エスティファンドツー合同会社（以下「委託者」といいます。）（注）、本信託契約（以下に定義します。）の信託受託者としての三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「受託者」といいます。）及び弁護士 古賀政治（以下「受益者代理人」といいます。）との間で2022年3月17日（以下「本信託契約締結日」といいます。）付で不動産管理処分信託受益権<草津温泉湯宿季の庭・お宿木の葉>信託契約（譲渡制限付）（以下「本信託契約」といい、本信託契約に基づいて設定される信託を以下「本信託」といいます。）が締結され、受託者は、本信託契約の定めに従い、信託設定日（2022年3月29日）（以下「信託設定日」といいます。）に、信託財産を構成する不動産管理処分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）を委託者から取得し、本件不動産受益権及び金銭を管理及び処分しています。

（注）委託者は、2022年6月17日付で解散し、2022年11月22日付で清算手続が終了しており、本書の日付現在存在しません。以下同じです。

本信託における一般受益権（以下「本受益権」といい、本受益権の受益者を以下「本受益者」といいます。）及び精算受益権は、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。）に規定する受益証券発行信託の受益権です。また、受託者は、本信託においてローン受益権を発行していましたが、本借入れ（以下に定義します。）に係る貸付実行日（以下に定義します。）において、本借入れによる借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行いました。

##### ② 信託財産の関係法人

###### a 委託者：エスティファンドツー合同会社

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

委託者は、本受益権、精算受益権及びローン受益権の当初受益者でしたが、本受益権及び精算受益権の譲渡に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（以下に定義します。）に承継されることにより、本信託契約に規定される当該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した。なお、本信託においては、委託者が解散により消滅した後も、本信託の運営に支障を生じないこととするための仕組みとして、委託者は本信託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。

###### b 受託者：三菱UFJ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、精算受益者及びローン受益者の管理を行っています。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、信託事務の一部を日本マスタートラスト信託銀行株式会社、アセット・マネージャー及び野村証券株式会社（以下「取扱金融商品取引業者」といいます。）へ委託しています。また、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。）及び信託業法（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。）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。

###### c 受益者代理人：弁護士 古賀 政治

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

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

d アセット・マネージャー：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

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

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

e 精算受益者：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

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（かかる立場における三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社を、以下「精算受益者」といいます。）。

f 取扱会社：野村証券株式会社

委託者及び受託者並びにアセット・マネージャーとの間で本信託契約締結日付で一般受益権募集の取扱契約を締結し、本受益権の募集の取扱いを行いました（かかる立場における野村証券株式会社を以下「取扱会社」といいます。）。

g カストディアン：三菱UFJ信託銀行株式会社

カストディアンとしての三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「カストディアン」といいます。）は、(i) 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（保護預り・自己口分）（以下「業務委託契約（保護預り・自己口分）」）といいます。）を締結するとともに、(ii) 委託者及び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（当初受益者）（以下「業務委託契約（当初受益者）」）といいます。）を締結しており、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行っています。

h レンダー：三井住友信託銀行株式会社

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

i 不動産信託受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

本信託財産である本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の受託者として、不動産管理処分信託の信託財産たる不動産等（投資対象不動産等）の管理及び処分を行います。

### ③ 最終信託配当及び償還

本信託の償還については、以下のとおりです。

本信託は、最終信託配当支払日（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。）と同日をいいます。以下同じです。）に、本受益者及び精算受益者に対して配当を行います。

最終の信託配当金額は、信託終了日の9営業日前の日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。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。

任意積立金の積立て又は取崩し、受益権調整引当額の減算等の利益処分項目又は損失処理項目についても、信託終了日の9営業日前の日までにアセット・マネージャーが決定し、受託者へ通知します。

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現在の本受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する本受益権1口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財産に残存している金額を上限とします。）。かかる配当の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定される予定です。

受託者は、期中配当参照日に、期中配当参照日における、業務委託契約（保護預り・自己口分）及び事務取扱要領に基づくカストディアンの事務の終了時点で「Progmatic」に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における「Progmatic」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。

受託者は、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配当金額並びに(ii)自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、信託配当支払日の5営業日前の日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配当金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。

受託者は、取扱金融商品取引業者に対し、信託配当支払日の午前11時までに、上記の配当金明細に記載された取扱金融商品取引業者に支払うべき配当金額の合計額に相当する金銭を支払います。

取扱金融商品取引業者は、信託配当支払日に、配当受領権の権利確定日時点で「Progmatt」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、各本受益者の証券口座に、本受益権の配当金から租税特別措置法その他適用ある法令に基づく当該配当金に係る源泉所得税（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る配当金の支払いである旨を通知します。

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現在の精算受益者に対して、最終信託配当比率を基にアセット・マネージャーが最終信託配当支払日までの間に決定し受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含みます。）を適用される範囲で控除した残額を分配します（ただし、精算受益者に対する最終信託分配額（ただし、精算受益者に対する元本交付額を除きます。）は、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とし最大で4,177円となります。）。かかる配当の支払手続については事務取扱要領に従うものとされています。なお、本書の日付現在、事務取扱要領においては、以下の手続が規定されています。

受託者は、償還金支払日（信託終了日をいいます。以下同じです。）の8営業日前（以下「最終配当参照日」といいます。）に、当該最終配当参照日における、業務委託契約（保護預り・自己口分）及び事務取扱要領に基づくカストディアンの事務の終了時点で「Progmatt」に記録されている情報を参照のうえ、当該時点における「Progmatt」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。

受託者は、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最終配当金額並びに自己口において管理する本受益権に係る源泉徴収金額を算出し、最終信託配当支払日の5営業日前の日までに取扱金融商品取引業者に対する支払金額を記載した最終配当金明細を取扱金融商品取引業者に送付します。

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

取扱金融商品取引業者は、償還金支払日に、最終信託配当受領権及び償還金受領権の権利確定日である信託終了日時点で「Progmatt」に記録されている、取扱金融商品取引業者の顧客口に本受益権を預託している本受益者に対し、保護預り契約により本受益者から付与された代理受領権に基づき、各本受益者の証券口座に、本受益権の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（地方税を含みます。）を控除した後の金額に相当する金銭の記録を行い、本受益権に係る最終配当金の支払いである旨を通知します。

受託者は、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本受益者及び精算受益者に対して、償還金支払日に、本受益権及び精算受益権の元本（ただし、償還金支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とします。）をそれぞれ償還します。受託者は、最終信託配当支払日において、本信託財産に属する金銭から公租公課留保金及び最終信託費用留保金を控除した金銭から、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。

④ 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

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、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発する「Progmatt」です。詳細は、以下のとおりです。

本受益権の発行、移転及び償還を、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発する分散型台帳技術（以下「DLT」といいます。）を用いたコンピュータシステムである「Progmatt」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「Progmatt」上の帳簿への記録によって行われます。当該帳簿は、「Progmatt」において登録される受益者等に係る情報とともに、本受益権に係る信託法第186条に定める受益権原簿（以下「受益権原簿」といいます。）を構成します。「Progmatt」の構成技術としては、「プライベート／コンソーシアム型」のDLTを採用し、具体的なDLT基盤として「Corda」を採用しています。

a 「プライベート／コンソーシアム型」DLTの内容

一般に、DLT基盤はその特性に応じて大きく2種類のものに大別されます。

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

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

(a) ネットワークにアクセス可能な者が限定的

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

(b) トランザクションを作成しうるノードの限定・選択が可能

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

(c) トランザクション作成者の特定が可能

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

b DLT基盤「Corda」の内容

「Corda」は、世界の主要な金融機関が出資して設立された「R3 LLC」（本社：米国ニューヨーク州、CEO：David Rutter）が開発する「プライベート／コンソーシアム型」のDLT基盤です。先行する既存のDLTの問題点を洗い出すコンソーシアムが開発の起点となっており、ビジネス活用に必要な様々な技術的な要素を備えていることが特徴です。「Corda」の有する以下の特徴から、「プライベート／コンソーシアム型」DLTの中でもより望ましい基盤として発行者は評価しています。

(a) 取引情報のプライバシー確保が容易

データ構造上、各ノードの残高情報自体を共有する必要がなく、かつ取引データ（トランザクション）毎に「知る必要のある範囲内」でのみ共有されるように設計されているため、容易にプライバシーを確保することが可能です。

(b) スケーラビリティの確保が容易

「Corda」では、全てのノードからその時点で発生した複数のトランザクションを1つのブロックに集約するようなブロックチェーンとは異なり、個々の取引単位でトランザクションが構成されるため、複数のトランザクションを並列処理することで取引処理速度の改善・高速化を容易に実現でき、かつ、ネットワークに参加するノードの逐次的な追加も容易であるため、トランザクション及びノードの双方について容易に増加させることができ、スケーラビリティの確保が容易です。

(c) スマートコントラクトの柔軟な実装が可能

「Corda」では、ノード別に独自の動作を定義できるため、各ノード独自の検証や、各ノードの独自システムとの連携などを柔軟に実装することが可能であり、スマートコントラクト（契約条件の締結や履行がプログラムによって自動で実行される仕組みをいいます。）を柔軟な形で実装することが可能です。

本受益権の取得及び譲渡のために用いているプラットフォームの名称及び内容は、以下のとおりです。

本受益権の取得及び譲渡は、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発するセキュリティ・トークンの発行及び管理プラットフォームである「Progmatt」を利用して行います。本受益権の募集は、本受益権の販売を担う金融商品取引業者が管理する既存のコンピュータシステムを通じて行い、「Progmatt」と連携します。

a プラットフォーム「Progmatt」の内容

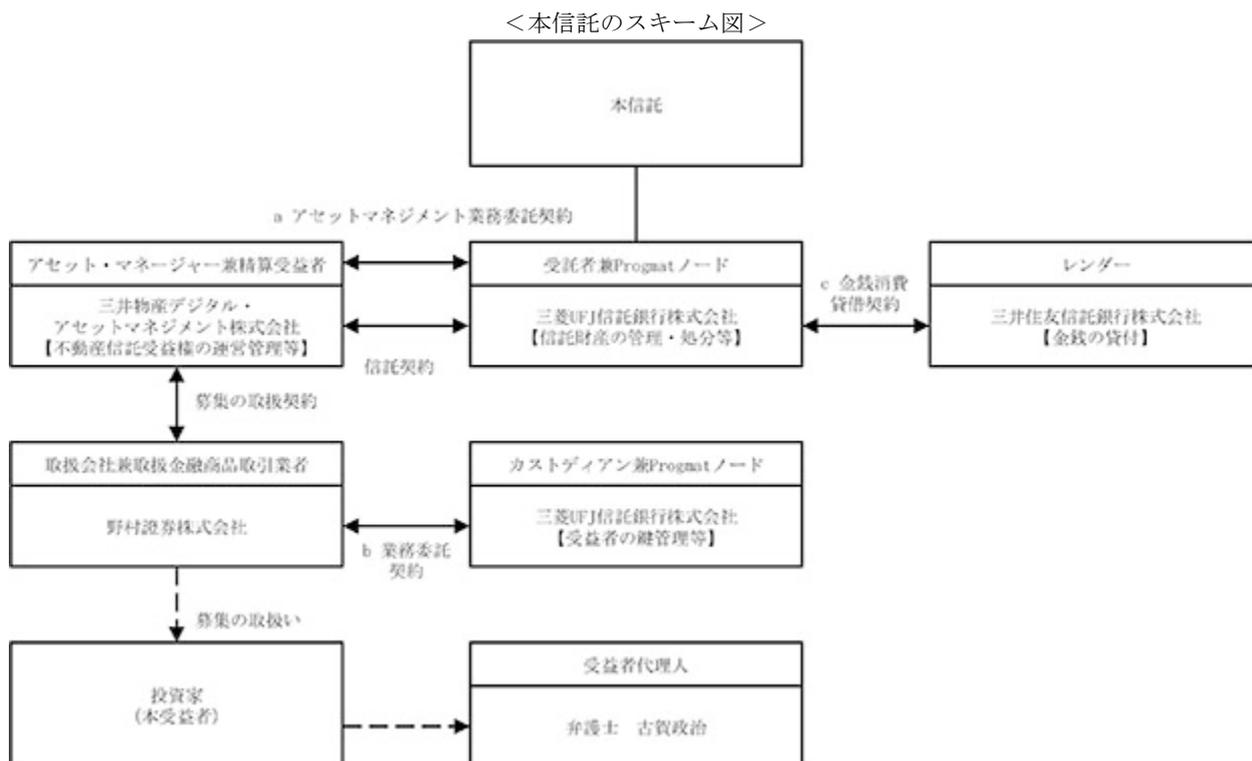
セキュリティ・トークンの取引を支える仕組みとして、投資家の権利が保全され、譲渡に際しても安定的に権利を移転でき、かつそれらの処理を効率的に実現できるプラットフォームを選択することが重要です。発行者は、以下の特徴から「Progmatt」は本受益権の取得及び譲渡のために用いるプラットフォームとして適切であると評価しています。

(a) 法的な取引安定性を、デジタル完結で容易に担保することが可能

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

(b) セキュリティ・トークンのセキュアな管理も包括的に取扱いが可能

「Progmatt」では、セキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する「カストディアン」向けの機能も提供しています。当該機能では、外部インターネット接続のない「カストディアン」のサーバ環境内で秘密鍵等の情報を複層的かつ自動的に暗号化して管理しており、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。そのため、三菱UFJ信託銀行株式会社自身が「カストディアン」として「Progmatt」を利用することで、セキュリティ・トークンをセキュアに管理することができ、セキュリティ・トークンの譲渡に伴う一連のプロセスを1つのプラットフォームで包括的に実行することが可能です。なお、「Progmatt」におけるノードは、受託者及びカストディアンが保有します。



(ロ) 本信託のスキームの概要

a アセット・マネジメント業務委託契約

受託者とアセット・マネージャーの間で、2022年3月17日付でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、本件不動産受益権（本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約が終了した場合には、投資対象不動産）の処分、運営及び管理等に関する業務を行っています。

b 金銭消費貸借契約

受託者は、レンダーとの間で、2022年3月25日付で金銭消費貸借契約を締結し、また、信託設定日である2022年3月29日（以下「貸付実行日」といいます。）付で金銭消費貸借契約に関連する担保権の設定契約等の関連契約（金銭消費貸借契約と併せて以下「本借入関連契約」といいます。）を締結し、ローン受益権の償還等のための資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行いました。

c 業務委託契約（秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務）

カストディアンは、(i) 取扱金融商品取引業者との間で、それぞれ、2022年3月17日付で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、(ii) 委託者及び取扱金融商品取引業者との間で、2022年3月17日付で業務委託契約（当初受益者）を締結し、本受益権及び精算受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務を行っています。

(2) 【信託財産を構成する資産の運用（管理）の概況】

（単位：千円）

		当中間特定期間
		2022年9月28日
	総資産額	4,807,593
	負債総額	2,679,078
	元本等総額	2,128,514

(3) 【損失及び延滞の状況】

該当事項はありません。

(4) 【収益状況の推移】

(単位：千円)

		当中間特定期間
		自 2022年3月29日 至 2022年9月28日
	収益合計	113,105
	費用合計	73,690
	中間純利益又は中間純損失(△)	39,414

(5) 【買戻し等の実績】

該当事項はありません。

## 2【投資リスク】

### (1) リスク要因

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

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

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

#### ① 投資対象不動産に関するリスク

本信託は、信託財産の多くを単一の不動産信託受益権として保有しており、本件不動産受益権の信託財産の多くは単一の不動産である投資対象不動産となっています。そのため、本信託は、経済的には、投資対象不動産を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、本信託の受益権である本受益権に対する投資に関しては、以下の投資対象不動産に関するリスクが存在します。

#### (イ) 投資対象不動産の価格変動リスク及び鑑定評価額との価格乖離リスク

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

#### (ロ) 投資対象不動産の収益及び費用変動リスク

- ・本信託の収益は、投資対象不動産の収入に依存しており、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等、受託者やその業務委託先の報酬水準の変更、法令の制定又は改廃等様々な理由により変動し、増大する可能性があります。

#### (ハ) 投資対象不動産の流動性・譲渡制限等に関するリスク

・不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いため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。不動産の中でも、特に、ホテル、旅館及び付帯施設は、オフィス等の他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売り手及び買い手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低い点に留意が必要です。

#### (ニ) 投資対象不動産の利用状況及び賃貸借に関するリスク

・投資対象不動産の収入及び費用並びにその価値は、利用状況、テナントの資力、入居又は退去の状況等により大きく影響を受けるおそれがあります。また、投資対象不動産の賃料は、賃貸借契約上、賃貸借期間開始日から満5年、満10年、満15年、満20年、満25年を経過した日の翌日から長期プライムレートと基準レートを比較のうえ、一定の基準に従い賃料を増減改定する旨が合意されており、当該合意に従って減額されるおそれがあります。

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

#### (ホ) 投資対象不動産の処分に関するリスク

・投資対象不動産を処分する場合には、売却した当該投資対象不動産に関する責任として、修補費用等の費用や損害賠償責任等の責任を負担することがあります。

・投資対象不動産を処分する場合には、処分価格の保証はなく、信託設定日時点の評価額より相当に廉価で処分する場合があります。

・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、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。

#### (ヘ) シングル・テナント物件に関するリスク

・投資対象不動産は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件です。投資対象不動産のテナントの資力が悪化する等により賃料の支払いが滞る場合があります。

・シングル・テナント物件の場合、賃貸借面積のすべてについて同時期に代替テナントを探索することになる等の理由から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナント確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。投資対象不動産では、不動産信託受託者が現在のテナントとの間で賃貸借開始日である2017年3月30日から満288か月（24年）経過日の前日までの間を拘束期間とし、当該期間中に中途解約をする場合に中途解約金の支払い又は当該中途解約金の支払いに代えて代替テナントの斡旋及び当該地位承継に係る賃貸人の承諾を得ることを賃借人に義務付けることでかかるリスクを限定すべく対応しています。しかしながら、賃借人からの中途解約又は賃借人の退去を制限することはできないため、当該リスクを必ずしも回避又は低減できるとは限りません。

#### (ト) 旅館施設に関するリスク

・投資対象不動産は旅館施設であり、本信託の業績は、国内外の社会経済の状況、とりわけ観光業、ホテル・旅館業界や投資対象不動産の属する地域における競争・旅行宿泊需要の環境に関連する動向に大きく影響を受けます。これらの動向を受けて場合によっては、テナントの退去が生じ、又はテナントの維持若しくは新規テナントの確保のため賃料水準を引き下げることが必要となる可能性があります。ホテル・旅館業界における業績や収益は、一般に以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。

・国内外の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、新型コロナウイルス感染症などの伝染病の流行等による消費者行動の変化や制限などの影響を受けた宿泊施設利用者数の減少

・政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンド旅行者数の減少

・旅行代理店の倒産等による、旅行代理店との間の信用取引によって発生した債務の不履行

・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下

・周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下

・当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下

・類似するコンセプトのホテル・旅館との競合による集客力の低下

・旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化

・機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗

・提供する飲食物による食中毒等の事故の発生

・従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩

・自然災害等による温泉の枯渇や温泉の利用権の喪失

・旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許認可の取消し

また、ホテル・旅館業界の業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年末年始や大型連休等には収益が大きくなりますが、当該事情は、地域及び物件によって異なる場合があります。

・旅館施設は、その仕様の特殊性等から、既存テナントが退去した際に、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、また、代替テナントの要望に沿って多額の費用を要する仕様変更を行うことが必要となる可能性があります。

・ホテル・旅館業界は、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料を下げざるを得なくなること、代替オペレーターへの移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本信託の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

・投資対象不動産においては、施設及び設備の陳腐化による競争力低下を避けるために相当程度のCAPEX（注）の実施が必要となることがあります。しかし、経済的・物理的な要因その他により、十分なCAPEXの実施ができない可能性があります。また、十分なCAPEXを実施したとしても、運用資産からの収入がCAPEXの実施に対応して増加するとの保証はなく、CAPEXの実施により、本信託の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。投資対象不動産では、CAPEXはすべてオペレーターであるテナントの負担において行う旨を賃貸借契約に規定することで、かかるリスクを限定すべく対応しています。さらに、CAPEXを実施する場合、施設の全部又は一部が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができない可能性もあります。

（注）CAPEXとは、物件の競争力を維持するための資本的支出をいいます。

・投資対象不動産は、競争力維持のためのいわゆるFF&E（注）の定期的な更新投資及び単なる更新にとどまらない競争力強化のための大規模投資が必要となることがあります。不動産信託受託者がFF&Eの多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本信託の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。投資対象不動産においては、FF&Eはそのすべてをオペレーターであるテナントが所有する旨賃貸借契約に規定することで、かかるリスクを限定すべく対応しています。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。

（注）FF&EとはFurniture（家具）、Fixture（什器）&Equipment（備品）の略称をいいます。

（チ）投資対象不動産の物理的な又は法的な欠陥、法的規制等に関するリスク

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

・かかる欠陥等に起因して信託財産を構成する本件不動産受益権に損害等が生じた場合、法律上又は契約上、一定の範囲で受託者から委託者に対する損害賠償請求を行う余地はありますが、当該損害賠償請求が認められる保証はなく、また委託者が解散した場合又は無資力の場合には、当該損害賠償請求によって損害等を回復することができない可能性があります。受託者は信託設定日において委託者と本件不動産受益権の売主との間の売買契約上の買主が有する権利の承継を受けているため、一定の範囲で受託者から本件不動産受益権の売主に対して売買契約上の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、また売主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。

・また、投資対象不動産から約5km西には草津白根山が所在しており、草津白根山火山ハザードマップによると、投資対象不動産は、草津白根山の火山活動により火山灰が5cm以上降り積もるおそれのある区域に所在しています。草津白根山の噴火や警戒レベルの引き上げ等が生じる場合には、宿泊施設利用者数の減少などの影響を受ける可能性があります。

(ヌ) 1物件に依拠するリスク

・本信託財産である本件不動産受益権の信託財産は単一の不動産である投資対象不動産となっているため、経済的には、投資対象不動産を直接所有している場合とほぼ同様の利益状況に置かれることとなり、不動産所有に見合った収益変動・資産価値変動が想定されます。

② 本受益権に関するリスク

(イ) 本受益権の流動性・譲渡制限に関するリスク

・本受益権は、金融商品取引所等に上場されておらず、その予定もありません。取扱金融商品取引業者は、決算発表日後の一定の期間に限り、本受益者から本受益権の売却の申込みがあった場合において、取扱金融商品取引業者が定める買付条件による本商品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り売買取定を成立させる予定ですが、当該買付条件により本商品の購入を希望する投資家が存在しない場合又は売却申込みに係る口数（又は当該売却申込みを含めた複数の売却申込みに係る口数の合計）を下回る口数の買付申込みしか存在しない場合には、売却申込みに係る取引の全部又は一部が成立しないものであり、本受益権の流動性は何ら保証されるものではありません。また、本受益者からの本受益権の売却の申込み及び本受益権の購入を希望する投資家からの買付の申込みは、それぞれ2023年1月末日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日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。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ません。受託者の事前承諾を得るためには、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じ、「Progmatt」において、受託者に対する本受益権の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を行う必要があります。これらの手続に沿った請求が行われない場合には、受託者による本受益権の譲渡の承諾は行われず、本受益権の譲渡は成立しません。また、各信託計算期日（信託終了日を含みます。）の10営業日前の日（同日を含みます。）から当該信託計算期日の2営業日前の日（同日を含みます。）までの期間は、本受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、各信託計算期日（信託終了日を含みます。）の8営業日前の日（同日を含みます。）から当該信託計算期日（同日を含みます。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（本受益権の譲渡及び相続による承継に基づくものを含みますがこれらに限られません。）を行うことはできません。したがって、本受益者は、本受益権を希望する時期に希望する方法で売却（又は購入）できない可能性があります。

(ロ) 本受益権の価格に関するリスク

・本受益権の譲渡及び購入にあたっては、本受益権の売却を希望する本受益者又は本受益権の購入を希望する投資家は、直前の決算発表日に公表される投資対象不動産の鑑定評価額に基づく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、本受益権の譲渡価格及び購入価格が、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及び元本償還に関するリスク

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

・本受益権の元本償還は、最終信託配当支払日に行われますが、その資金は、原則として、本件不動産受益権の売却代金が原資となるため、本件不動産受益権の売却機会及び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機会は保証されず、本件不動産受益権の売却ができない場合には、元本償還は全く行われなない場合があります。また、本件不動産受益権の売却価格も保証されないため、売却価格が低下した場合には、元本償還の額が減少し、又は全く行われなない場合があります。本受益権の元本償還の時期については最長約2年間の期間延長が可能とされていますが、かかる期間延長を行った場合であっても、本件不動産受益権の売却機会やより高値での売却が保証されるわけではなく、本件不動産受益権の売却ができない可能性や、元本償還を実施するため、廉価での売却が行われる可能性があります。また、強制売却事由が生じた場合には、レンダーは、本借入関連契約の定めに従い、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却する権限を取得する旨が合意されています。

### ③ 仕組みに関するリスク

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

・本受益権は、受益証券発行信託及び不動産管理処分信託の仕組み（スキーム）を用いて不動産に実質的に投資することを意図した金融商品であり、受益証券発行信託の委託者、受託者、精算受益者及び同受託者からの業務委託先（アセット・マネージャーを含みます。）、不動産管理処分信託の委託者、受託者（不動産信託受託者）、同受託者からの業務委託先（マスターリース会社及びプロパティ・マネージャーを含みます。）、本受益権の募集事務を行う取扱会社、本受益権の譲渡を取り扱う取扱金融商品取引業者、カストディアン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) 借入れに関するリスク

・本借入れに伴い締結する本借入関連契約では、一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項や禁止行為、配当停止事由、強制売却事由等が設けられています。かかる財務制限条項や禁止行為、配当停止事由等により、当該借入れ時点の鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、本受益者に対する配当が制限され、又は停止される可能性があるほか、本信託の変更その他の事項が制限される可能性があります。

・本借入れの他に受託者が信託期間中に新たに借入れを行うこととなった場合には、当該借入れに伴い、本信託財産である本件不動産受益権に担保権を設定することを要請される可能性があります。当該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る可能性があります。

#### (ハ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク

・本受益権は、受益証券が発行されず、また、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）に定める振替機関において取り扱われません。加えて、2022年2月25日提出の有価証券届出書記載のとおり、本受益権は、三菱UFJ信託銀行株式会社が開発するDLTを用いたコンピュータシステムである「Progmatt」にてその財産的価値の記録及び移転が行われます。「Progmatt」を構成するノード上で、本受益権の移転に必要な秘密鍵による署名がなされたトランザクションが実行された場合、当該価値データを移転する他のトランザクションが存在しなければ当該トランザクションは正常取引として処理されます。したがって、サイバー攻撃による「Progmatt」上のノードへの不正アクセス等により、本受益権の移転に必要な秘密鍵を不正に利用されることにより、不正なトランザクションが行われ受益権原簿に誤った記録がなされた場合又はその記録が改ざん若しくは消去された場合や、「Progmatt」のコンピュータシステムの想定外の作動により受益権原簿の記録が変更又は消去された場合には、意図しない財産的価値の移転が生じ、実体法上の権利関係と受益権原簿の記録に乖離が生じる可能性があり、また、これを適時に訂正又は修正できないことにより、不正アクセス者による譲渡若しくは換金を防ぐことができない可能性、本受益者が本受益権の配当を受けられない可能性及び希望する時期に本受益権を売却できない可能性等があります。

・受託者が管理するシステムや当該システムの利用に当たり使用する通信回線に重大な障害等が発生し、受益権原簿の記録に遅延が生じた場合等には、当事者が当初想定した時点で本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。

・本受益権の譲渡に係る受託者に対する譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求は、取扱金融商品取引業者に対する申請を通じて行いますが、2022年2月25日提出の有価証券届出書記載のとおり、カスタディアンが取扱金融商品取引業者からの各種通知を受領する時間によっては、受託者の承諾及び受益権原簿の記録が翌営業日となる場合があります。この場合には、カスタディアンに対する通知に記載された情報にかかわらず、受益権原簿への記録が行われた日が譲渡日と取り扱われるため、当事者が当初想定した日に本受益権の譲渡の効力が発生しない可能性があります。

・「Progmatt」の分散台帳（ブロックチェーン）は「R3 LLC」が提供しているソフトウェアをベースに開発されており、受託者であり、かつ、カスタディアンでもある三菱UFJ信託銀行株式会社のセキュア領域内で三菱UFJ信託銀行株式会社のみが使用可能となっています。そのため、今後、本書の日付現在想定していない脆弱性が見つかり、復旧・修復がすぐに出来なかった場合、取引が一定期間不可となる又は遅延するリスクがあります。

#### ④ 税制関連リスク

・本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、本信託の税負担が増大し、又は本信託の維持が困難になる可能性があります。

・本信託の日本の課税上の取扱いについては、法令上明確に規定されているわけではありません。仮に、日本の税法上、本信託が他の特定受益証券発行信託と同様に扱われられないこととなる場合には、本信託に対して投資した者に対する課税上の取扱いが異なる可能性があります。

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

#### ⑤ その他

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

・本信託においては、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の検討・推定等を踏まえたオペレーターとの合意を前提に、本受益者のうち一定の条件を充足する方を対象として、投資対象不動産に関する優待の付与を予定しています。ただし、当該優待の具体的な内容や付与時期については現時点で確定しておらず、また、これらの前提条件に変更がある場合や優待の付与のための体制が整わない場合等には、優待の内容や付与方法等が変更され、実施が停止され、又は優待の付与自体が行われない場合があります。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

### ① 受託者のリスク管理体制

#### (イ) 意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制

前記「(1) リスク要因 ③ 仕組みに関するリスク (ハ) セキュリティ・トークン及びそのプラットフォームに関するリスク」に記載の意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因、低減策及び万が一意図しない移転が生じた場合の対応は以下のとおりです。

##### a 意図しない財産的価値の移転が生じ得る原因

意図しない財産的価値の移転を生じさせるには、「DLTへの書き込みが可能なノードからのアクセス」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 意図しない財産的価値の移転に対する低減策

「DLTへの書き込みが可能なノードからのアクセス」については、当該DLTが「パブリック型」か「プライベート/コンソーシアム型」かにより、リスクの特性が大きく異なります。「Progmatt」は「プライベート/コンソーシアム型」のDLTを採用したうえで、ノードが特定の権限者に限定されており、それ以外の者がノードとしてアクセスすることはできません。そして、「Progmatt」においては、ノードは三菱UFJ信託銀行株式会社が予め承認した特定のノード（受託者及びカストディアン）に限定され、かつ書き込みを行ったノードも特定可能なため、「パブリック型」と比べて意図しない財産的価値の移転が生じる蓋然性は限定的といえます。

「秘密鍵の保全」としては、受益者から委託を受けた金融商品取引業者からの委託により秘密鍵の管理を行う「カストディアン」としての三菱UFJ信託銀行株式会社が、「Progmatt」の提供するセキュリティ・トークンを移転するために必要な秘密鍵等の情報を投資家に代わって管理する機能を用いて、外部犯による奪取や内部犯による不正利用を防止します。「Progmatt」においてカストディアンが使用する機能についても、そのセキュリティ対策の十分性について、外部の専門家による技術的な検証・評価を実施しています。

「システムの想定外の作動」に対しては、システムの提供元である三菱UFJ信託銀行株式会社が、所定のルールに基づき、想定シナリオの網羅的な実行可能性を予め確認する業務サイクルテストの実施といったシステムトラブルの未然防止策を講じています。

##### c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応

意図しない財産的価値の移転が生じた際は、本受益権に係る受益権原簿の管理者である、受託者としての三菱UFJ信託銀行株式会社が、受益権原簿としての「Progmatt」の記録内容（権利情報）を本来の正しい状態に復旧します。

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

したがって、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、「Progmatt」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、システムより日次出力する退避データを受益権原簿とみなし、受託者及びカストディアンがシステム外でデータ連携及び受益権原簿の更新を実施することにより業務を継続します。システム復旧後は、更新済み退避データを、上記「(イ) 意図しない財産的価値の移転及びシステム障害に対する管理体制 c 意図しない財産的価値の移転が生じた場合の対応」に記載の「強制移転機能」と同様の手法を用いてシステムに登録することで、「Progmatt」の記録内容についても正しい状態に復旧します。なお、受益権原簿記載事項を記載した書面の交付並びに受益権原簿の閲覧及び謄写の交付等の一定の業務についてはシステム復旧後に対応することとしています。

## ② アセット・マネージャーのリスク管理体制

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

### (イ) リスク管理規程の策定・遵守

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

### (ロ) 組織体制

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

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。

### 3 【信託財産の経理状況】

本信託財産の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第58号。以下「中間財務諸表等規則」といいます。）及び受益証券発行信託計算規則に基づいて作成されています。

本信託財産は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当中間特定期間（2022年3月29日から2022年9月28日まで）の中間財務諸表についてセンクサス監査法人の監査を受けています。

## (1) 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

当中間特定期間  
(2022年9月28日現在)

資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	98,451
信託現金及び信託預金	178,496
前払費用	22,817
未収入金	146,287
流動資産合計	446,052
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	1,056,037
減価償却累計額	△17,280
信託建物（純額）	※3 1,038,757
信託附属設備	312,209
減価償却累計額	△14,420
信託附属設備（純額）	※3 297,788
信託構築物	53,145
減価償却累計額	△869
信託構築物（純額）	※3 52,275
信託土地	※3 2,898,814
有形固定資産合計	4,287,635
投資その他の資産	
長期前払費用	73,904
投資その他の資産合計	73,904
固定資産合計	4,361,540
資産合計	4,807,593
負債の部	
流動負債	
未払費用	20,703
前受収益	1,375
1年内返済予定の長期借入金	※3 157,000
流動負債合計	179,078
固定負債	
長期借入金	※3 2,426,000
信託預り敷金及び保証金	74,000
固定負債合計	2,500,000
負債合計	2,679,078
元本等の部	
元本	
一般受益権	※1,2 2,089,000
精算受益権	※1,2 100
元本合計	2,089,100
留保金	
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	※1 39,414
留保金合計	39,414
元本等合計	2,128,514
負債元本等合計	4,807,593

## (2) 【中間損益計算書】

(単位：千円)

		当中間特定期間 (自 2022年3月29日 至 2022年9月28日)
経常収益		
貸貸事業収入	※1	113,086
銀貸利息		0
その他経常収入		19
経常収益合計		113,105
経常費用		
貸貸事業費用	※1	34,118
資産運用報酬		7,177
受託者報酬		5,838
一般事務委託手数料		545
会計監査人費用		500
融資関連費用		10,815
支払利息		14,391
その他経常費用		303
経常費用合計		73,690
経常利益		39,414
中間純利益		39,414
前期繰越利益		-
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)		39,414

【中間注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>32年</td> </tr> <tr> <td>信託附属設備</td> <td>7～14年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>32年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	32年	信託附属設備	7～14年	信託構築物	32年
信託建物	32年						
信託附属設備	7～14年						
信託構築物	32年						
<p>2. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益の認識基準 本信託財産における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>①本件不動産受益権の売却 本件不動産受益権の売却については、本件不動産受益権の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。なお、当中間特定期間において不動産売却損益はありません。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として委託者に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、当中間特定期間において14,236千円です。</p>						
<p>3. その他中間財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託附属設備、信託構築物、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金</p>						

(中間貸借対照表に関する注記)

※1. 元本及び留保金の変動

当中間特定期間 (自 2022年3月29日 至 2022年9月28日)

(単位: 千円)

	元本等					元本等合計
	元本			留保金		
	一般受益権	精算受益権	ローン受益権	中間未処分利益	留保金合計	
当中間特定期間 期首残高	-	-	-	-	-	-
当中間特定期間 変動額						
設定	2,089,000	100	2,160,900	-	-	4,250,000
ローン受益権 の償還	-	-	(2,160,900)	-	-	(2,160,900)
中間純利益	-	-	-	39,414	39,414	39,414
当中間特定期間 変動額合計	2,089,000	100	-	39,414	39,414	2,128,514
当中間特定期間 期末残高	2,089,000	100	-	39,414	39,414	2,128,514

※2. 受益権の種類及び総数に関する事項

当中間特定期間 (自 2022年3月29日 至 2022年9月28日)

受益権の種類	当中間特定 期間期首	当中間特定 期間増加	当中間特定 期間減少	当中間特定 期間末
	(口)	(口)	(口)	(口)
一般受益権	-	4,178	-	4,178
精算受益権	-	1	-	1
ローン受益権	-	1	1	-

※3. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりです。

(単位: 千円)

	当中間特定期間 自 2022年3月29日 至 2022年9月28日
信託建物	1,038,757
信託附属設備	297,788
信託構築物	52,275
信託土地	2,898,814
計	4,287,635

担保付債務は、次のとおりです。

(単位: 千円)

	当中間特定期間 自 2022年3月29日 至 2022年9月28日
1年内返済予定の長期借入金	157,000
長期借入金	2,426,000
計	2,583,000

(中間損益計算書に関する注記)  
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	当中間特定期間
	自 2022年3月29日
	至 2022年9月28日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸収入	
賃料収入	113,086
不動産賃貸事業収益合計	113,086
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
信託報酬	351
保険料	1,196
減価償却費	32,571
公租公課	0
不動産賃貸事業費用合計	34,118
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	78,967

(リース取引に関する注記)

1. オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

当中間特定期間 (自 2022年3月29日 至 2022年9月28日)

1年内	225,060千円
1年超	5,290,160千円
合計	5,515,220千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の時価等に関する事項

中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、銀行勘定貸、信託現金及び信託預金、未収入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

当中間特定期間 (自 2022年3月29日 至 2022年9月28日)

(単位：千円)

	中間貸借対照表計上額 (※1)	時価 (※1)	差額
長期借入金 (※2)	(2,583,000)	(2,578,623)	4,376

※1. 負債に計上されているものについては、( )で示しております。

※2. 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

2. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価をもって中間貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

該当事項はありません。

(2) 時価をもって中間貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

当中間特定期間 (自 2022年3月29日 至 2022年9月28日)

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	2,578,623	-	2,578,623

(注1) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

長期借入金

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

(賃貸等不動産に関する注記)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当信託は、群馬県において、宿泊施設（土地を含む）を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価等に関する事項

(単位：千円)

中間貸借対照表計上額			当中間特定期間末の時価
前特定期末残高	当中間特定期間増減額	当中間特定期間末残高	
-	4,287,635	4,287,635	4,410,000

(注1) 当中間特定期間増減額のうち、増加額は宿泊施設の購入によるものであり、減少額は減価償却費によるものです。

(注2) 当中間特定期間末においては、不動産鑑定会社の鑑定評価を取得していないことから取得時の鑑定評価額を記載しております。

(注3) 賃貸等不動産に関する損益は、中間損益計算書に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

当信託は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

2. 関連情報

当中間特定期間（自 2022年3月29日 至2022年9月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 経常収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

当中間特定期間（自 2022年3月29日 至2022年9月28日）

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	経常収益	関連するセグメント名
株式会社共立メンテナンス	113,086	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	当中間特定期間 自 2022年3月29日 至 2022年9月28日
1口当たり純資産（一般）	509,434 円
1口当たり純資産（精算）	100,000 円
1口当たり中間純利益（一般）	9,434 円
1口当たり中間純利益（精算）	- 円

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

(注2) 1口当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間特定期間 自 2022年3月29日 至 2022年9月28日
中間純利益（千円）	39,414
一般受益権に係る中間純利益（千円）	39,414
精算受益権に係る中間純利益（千円）	-
一般受益権の期中平均投資口数（口）	4,178
精算受益権の期中平均投資口数（口）	1

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

#### 4 【受託者、委託者及び関係法人の情報】

##### (1) 【受託者の状況】

###### ① 【資本金の額】

###### 1 資本金の額等

2022年9月末日現在、資本金は324,279百万円です。また、発行可能株式総数は、4,580,000,000株であり、3,497,754,710株を発行済です（詳細は、下表のとおりです。）。最近5年間における資本金の額の増減はありません。

###### (イ) 株式の総数

種類	発行可能株式総数 (株)
普通株式	4,500,000,000
第一回第四種優先株式	80,000,000 (注)
第二回第四種優先株式	80,000,000 (注)
第三回第四種優先株式	80,000,000 (注)
第四回第四種優先株式	80,000,000 (注)
第一回第五種優先株式	80,000,000 (注)
第二回第五種優先株式	80,000,000 (注)
第三回第五種優先株式	80,000,000 (注)
第四回第五種優先株式	80,000,000 (注)
第一回第六種優先株式	80,000,000 (注)
第二回第六種優先株式	80,000,000 (注)
第三回第六種優先株式	80,000,000 (注)
第四回第六種優先株式	80,000,000 (注)
計	4,580,000,000

(注) 第一回乃至第四回第四種優先株式、第一回乃至第四回第五種優先株式及び第一回乃至第四回第六種優先株式の発行可能種類株式総数は併せて80,000,000株を超えないものとします。

###### (ロ) 発行済株式

種類	中間会計期間末 現在発行数 (株) (2022年9月30日)	半期報告書提出日現在発行数 (株) (2022年11月29日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	3,497,754,710	3,497,754,710	非上場・非登録	(注)
計	3,497,754,710	3,497,754,710	—	—

(注) 単元株式数は1,000株であり、議決権を有しています。

## 2 受託者の機構

受託者は、監査等委員会設置会社の機関設計を選択し、重要な業務執行の決定を取締役会から取締役社長へ大幅に委任することで業務執行の機動性を高めるとともに、取締役監査等委員が取締役会決議に参加することで実効性のある経営監督態勢の構築を図っております。なお、以下の記載は、2022年6月27日現在の情報です。ただし、以下の記載のうち執行役員の人数に関する記載は、2022年11月29日現在の情報です。

### イ. 法律に基づく機関の設置等

#### 1. 取締役会及び取締役

- ・取締役会は、経営の基本方針を決定するとともに、経営監督機能を担っており、法令で定められた専決事項以外の重要な業務執行の決定は、原則として取締役社長へ委任しております。ただし、特に重要な業務執行の決定については、取締役会が行います。
- ・取締役会は、受託者グループの事業に関する深い知見を備えるとともに、金融、財務会計、リスク管理及び法令遵守等に関する多様な知見・専門性を備えた、全体として適切なバランスの取れた取締役20名（うち社外取締役5名）にて構成しております。

#### 2. 監査等委員会

- ・監査等委員会は、取締役の職務執行の監査、監督を行います。また、監査報告の作成を行うとともに、株主総会に提出する会計監査人の選解任及び会計監査人を再任しないことに関する議案の内容の決定、実査を含めた受託者又は子会社の業務・財産の状況の調査等を行います。なお、監査等委員会は、監査等委員以外の取締役の選解任等及び報酬等に関する意見を決定し、監査等委員会が選定する監査等委員は、株主総会において当該意見を述べる権限を有しております。
- ・監査等委員会は、社外の監査等委員を委員長とし、監査等委員8名（うち社外の監査等委員5名、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する監査等委員1名）にて構成しております。また、監査の実効性を確保するため、監査等委員の中から常勤の監査等委員3名を選定しております。
- ・監査等委員会は、日常的に内部統制システムを利用して監査を行います。また実効的な監査を行うため、必要に応じて、内部監査部署である監査部に対して具体的な指示を行います。また、監査等委員会と監査部は、相互の連携体制を確保するため、適切な情報共有等を行います。

### ロ. その他の機関の設置等

- ・受託者は、独立社外取締役による実効性の高い監督が行われる体制を構築するため、独立社外取締役のみを構成員とした「独立社外取締役会議」を設置しており、独立した客観的な立場に基づく情報共有及び意見交換を行っております。
- ・受託者は、運用機関としての一層のガバナンス強化を目的に、取締役会傘下の第三者機関として、社外役員及び社外の有識者が構成員の過半を占める「スチュワードシップ委員会」を設置しており、受託財産運用における議決権行使等が投資家の利益を確保するために十分かつ正当であるかを検証しております。
- ・受託者は、取締役会の傘下に、取締役社長、取締役副社長執行役員、取締役専務執行役員、部門長、コーポレートセンターの担当常務役員及び経営企画部グローバル企画室担当常務役員で構成される「経営会議」を設置し、取締役会で決定した基本方針に基づき、経営全般に関する執行方針等を協議決定しております。また、取締役会から取締役社長に委任された重要な業務執行の決定に関する事項についても協議決定しております。
- ・受託者は、業務執行態勢の強化の観点から、執行役員制度を導入しており、取締役社長の指揮命令の下、専務執行役員5名（うち取締役兼務者4名）、常務執行役員18名（うち取締役兼務者5名）及び執行役員35名が、業務執行に従事しております。



## ②【事業の内容及び営業の状況】

### 1 事業の内容

2022年11月29日現在、受託者グループは、親会社である株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループの下、受託者、子会社105社（うち連結子会社105社）及び関連会社4社（うち持分法適用関連会社4社）で構成され、信託銀行業を中心とした金融サービスに係る事業を行っております。

受託者グループの中核である受託者は、金銭信託・年金信託等の信託業務、預金・貸付・内国為替等の銀行業務及び不動産売買の媒介・証券代行等その他併營業務等を行っておりますが、顧客特性・業務特性に応じて事業部門を設置しており、各事業部門は対象の顧客・業務について、包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

受託者グループは、「リテール部門」「法人マーケット部門」「受託財産部門」「市場部門」及び「その他」を事業の区分としております。

各部門の位置付けは次のとおりであります。

（注）「子会社105社（うち連結子会社105社）及び関連会社4社（うち持分法適用関連会社4社）」は、2022年9月末時点の数となります。

リテール部門	：	個人に対する金融サービスの提供
法人マーケット部門	：	法人に対する不動産、証券代行及び資産金融に関する総合的なサービスの提供
受託財産部門	：	国内外の投資家及び運用会社等に対する資産運用・資産管理サービスの提供
市場部門	：	国内外の有価証券投資等の市場運用業務・資金繰りの管理
その他	：	上記各部門に属さない管理業務等

## 2 主要な経営指標等の推移

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

		2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
		(自2017年 4月1日 至2018年 3月31日)	(自2018年 4月1日 至2019年 3月31日)	(自2019年 4月1日 至2020年 3月31日)	(自2020年 4月1日 至2021年 3月31日)	(自2021年 4月1日 至2022年 3月31日)
連結経常収益	百万円	840,206	870,361	881,770	797,507	875,804
うち連結信託報酬	百万円	109,377	112,636	118,336	128,566	132,557
連結経常利益	百万円	220,620	137,528	161,926	157,394	238,541
親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	168,203	103,979	114,227	117,934	164,345
連結包括利益	百万円	193,471	48,424	△11,300	334,110	35,772
連結純資産額	百万円	2,564,400	2,127,323	2,072,227	2,367,613	2,349,563
連結総資産額	百万円	46,610,840	37,345,649	35,669,685	37,151,742	42,830,074
1株当たり純資産額	円	707.18	684.43	666.45	761.97	756.04
1株当たり当期純利益	円	49.36	31.03	36.97	38.17	53.19
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	円	—	—	—	—	—
自己資本比率	%	5.17	5.66	5.77	6.33	5.45
連結自己資本利益率	%	7.11	4.59	5.47	5.34	7.00
営業活動による キャッシュ・フロー	百万円	1,905,742	△1,946,337	△1,798,496	2,578,321	5,691,687
投資活動による キャッシュ・フロー	百万円	143,126	1,569,631	1,053,721	△134,316	△1,972,361
財務活動による キャッシュ・フロー	百万円	△514	△497,005	55,557	△23,540	△140,240
現金及び現金同等物の期末 残高	百万円	15,359,457	14,468,038	13,726,509	16,144,294	19,926,226
従業員数 〔外、平均臨時従業員数〕	人	12,825 〔2,622〕	12,340 〔2,443〕	13,425 〔2,401〕	13,733 〔2,286〕	13,848 〔2,136〕
合算信託財産額	百万円	232,977,344	257,762,911	271,923,551	314,506,923	439,889,942

- (注) 1. 受託者及び国内連結子会社の消費税及び地方消費税の会計処理は、主として税抜方式によっております。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 自己資本比率は、(期末純資産の部合計－期末新株予約権－期末非支配株主持分)を期末資産の部の合計で除して算出しております。
4. 連結株価収益率につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。
5. 合算信託財産額は、「金融機関の信託業務の兼営等に関する法律」に基づき信託業務を営む連結会社毎の信託財産額(職務分担型共同受託方式により受託している信託財産を含む)を合算しております。なお、連結会社のうち、該当する信託業務を営む会社は受託者及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社です。
6. 2018年度より、連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲を変更したため、2017年度以降の「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「現金及び現金同等物の期末残高」には、当該変更後の数値を記載しております。

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

回次		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月		2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月
経常収益	百万円	704,515	732,794	704,295	568,370	607,961
うち信託報酬	百万円	96,401	99,258	104,361	113,809	116,631
経常利益	百万円	206,093	114,519	150,577	133,035	215,611
当期純利益	百万円	186,754	95,135	113,081	96,403	159,884
資本金	百万円	324,279	324,279	324,279	324,279	324,279
発行済株式総数	千株	普通株式 3,408,662	普通株式 3,497,754	普通株式 3,497,754	普通株式 3,497,754	普通株式 3,497,754
純資産額	百万円	2,347,465	2,055,140	2,041,608	2,231,913	2,168,132
総資産額	百万円	42,635,723	33,713,809	31,034,919	31,923,946	35,389,633
預金残高	百万円	15,307,147	12,999,578	11,135,484	10,873,215	10,892,403
貸出金残高	百万円	14,514,713	4,643,676	4,081,093	3,289,807	2,735,906
有価証券残高	百万円	13,665,278	13,755,938	12,369,912	13,083,825	15,295,690
1株当たり純資産額	円	688.67	665.18	660.80	722.39	701.75
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	円 (円)	普通株式 27.61 (普通株式 5.58)	普通株式 15.72 (普通株式 4.28)	普通株式 14.54 (普通株式 6.35)	普通株式 11.48 (普通株式 6.20)	普通株式 19.44 (普通株式 6.70)
1株当たり当期純利益	円	54.81	28.39	36.60	31.20	51.74
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	円	—	—	—	—	—
自己資本比率	%	5.50	6.09	6.57	6.99	6.12
自己資本利益率	%	8.12	4.32	5.52	4.51	7.26
配当性向	%	50.37	53.75	39.72	36.79	37.56
従業員数 [外、平均臨時従業員数]	人	7,011 [1,725]	6,457 [1,574]	6,397 [1,516]	6,373 [1,411]	6,190 [1,306]
信託財産額 (含 職務分担型共同受託 財産)	百万円	110,973,724 (180,686,086)	121,133,005 (194,045,337)	133,666,177 (207,484,491)	152,797,583 (227,082,519)	175,525,863 (261,295,295)
信託勘定貸出金残高 (含 職務分担型共同受託 財産)	百万円	306,755 (306,755)	360,708 (360,708)	359,832 (359,832)	413,435 (413,435)	1,120,418 (1,120,418)
信託勘定有価証券残高 (含 職務分担型共同受託 財産)	百万円	415,605 (53,976,806)	515,104 (58,002,805)	678,729 (57,931,822)	588,696 (59,314,971)	591,275 (67,663,477)

- (注) 1. 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 第17期中間配当についての取締役会決議は2021年11月15日に行いました。
4. 1株当たり配当額のうち臨時配当を第13期に9.28円、第14期に6.15円、第15期に1.90円、第17期に5.70円含めております。
5. 第13期、第15期に現物配当を実施しておりますが、1株当たり配当額に含めておりません。
6. 自己資本比率は、(期末純資産の部合計－期末新株予約権)を期末資産の部の合計で除して算出してしております。
7. 株価収益率につきましては、株式が非上場であるため記載しておりません。
8. 株主総利回りの推移につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。
9. 事業年度別最高・最低株価につきましては、株式が非上場であるため、記載しておりません。
10. 信託財産額、信託勘定貸出金残高及び信託勘定有価証券残高には、( )内に職務分担型共同受託方式により受託している信託財産(「職務分担型共同受託財産」という。)を含んだ金額を記載しております。
11. 信託財産額(含 職務分担型共同受託財産)は、自己信託に係る分を除いております。自己信託に係る信託財産額は、第13期15億円、第14期15億円、第15期8,507億円、第16期5,024億円、第17期4,850億円であります。
12. 2020年5月1日付の銀行法施行規則の改正に伴い、2020年9月中旬期より「信託勘定有価証券残高」に含まれる「信託勘定電子記録移転有価証券表示権利等残高」を区分することとなりましたが、該当金額がないため記載しておりません。

### ③【経理の状況】

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

#### (イ) 受託者が提出した書類

有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第17期 (自2021年4月1日 至2022年3月31日) 2022年6月27日に関東財務局長に提出。

半期報告書

事業年度 第18期中 (自2022年4月1日 至2022年9月30日) 2022年11月29日に関東財務局長に提出。

訂正報告書

該当事項はありません。

#### (ロ) 上記書類を縦覧に供している場所

該当事項はありません。

### ④【利害関係人との取引制限】

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

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

- ① 信託財産に属する財産(当該財産に係る権利を含む。)を固有財産に帰属させ、又は固有財産に属する財産(当該財産に係る権利を含む。)を信託財産に帰属させること
- ② 信託財産に属する財産(当該財産に係る権利を含む。)を他の信託の信託財産に帰属させること
- ③ 第三者との間において信託財産のためにする行為であって、自己が当該第三者の代理人となつて行うもの
- ④ 信託財産に属する財産につき固有財産に属する財産のみをもって履行する責任を負う債務に係る債権を被担保債権とする担保権を設定することその他第三者との間において信託財産のためにする行為であつて受託者又はその利害関係人と受益者との利益が相反することとなるもの

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

- ① 自己又はその利害関係人と信託財産との間における取引
- ② 一の信託の信託財産と他の信託の信託財産との間の取引
- ③ 第三者との間において信託財産のためにする取引であつて、自己が当該第三者の代理人となつて行うもの。

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

- ・ 本信託財産に属する金銭の受託者の銀行勘定に対する預金による運用（本信託契約第15条第1項）。
- ・ 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託（本信託契約第13条）。
- ・ 本件不動産受益権の信託設定（本信託契約第15条）。
- ・ 本件不動産受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産の賃貸借取引（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産の工事等の発注又は受注（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産の売買取引（本信託契約第15条）。
- ・ 投資対象不動産の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介（本信託契約第15条）。
- ・ 資金の振込（本信託契約第15条）。
- ・ 残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引（本信託契約第15条）。
- ・ 借入れ及び本信託財産に対する担保設定（本信託契約第15条）。
- ・ その他受益者代理人が指図した取引（本信託契約第15条）。
- ・ その他本信託契約に定める場合。

⑤【その他】

該当事項はありません。

(2) 【委託者の状況】

2022年6月17日付で解散し、2022年11月22日付で清算手続が終了しているため、該当事項はありません。

(3) 【その他関係法人の概況】

A 取扱会社

①【名称、資本金の額及び事業の内容】

(a) 名称	(b) 資本金の額	(c) 事業の内容
野村証券株式会社	10,000百万円 (2022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アセット・マネージャーとの間で2022年3月17日付で一般受益権募集の取扱契約を締結し、本受益権の募集の取扱いを行いました。また、カストディアンとの間で、2022年3月17日付で業務委託契約（保護預り・自己口分）を締結するとともに、委託者及びカストディアンとの間で2022年3月17日付で業務委託契約（当初受益者）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委託しています。

③【資本関係】

該当事項はありません。

④【役員の兼職関係】

該当事項はありません。

⑤【その他】

該当事項はありません。

## B アセット・マネージャー

### ① 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社
資本金の額	320百万円（2022年9月28日現在）
事業の内容	金融商品取引業、投資運用業

### ② 関係業務の概要

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

### ③ 資本関係

該当事項はありません。

### ④ 役員の兼職関係

該当事項はありません。

### ⑤ その他

該当事項はありません。

## C 受益者代理人

### ① 氏名または名称、資本金の額及び事業の内容

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

### ② 関係業務の概要

全ての本受益者のために当該本受益者の権利（信託法第92条に規定する権利並びに配当受領権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。

## 5 【参考情報】

当中間特定計算期間において、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2022年6月21日 臨時報告書

## 独立監査人の中間監査報告書

2022年12月15日

三菱UFJ信託銀行株式会社  
取締役会 御中

センクサス監査法人

東京都港区

指定社員

公認会計士 坂本 亮

業務執行社員

指定社員

公認会計士 平山 友暁

業務執行社員

### 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、「信託財産の経理状況」に掲げられている不動産のデジタル証券～草津温泉 湯宿季の庭・お宿木の葉～（譲渡制限付）（以下、「受益証券発行信託」という。）の2022年3月29日から2022年9月28日までの中間特定期間の中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書及び中間注記表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、受益証券発行信託の2022年9月28日現在の信託財産の状態及び同日をもって終了する中間特定期間（2022年3月29日から2022年9月28日まで）の損益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、「中間財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、三菱UFJ信託銀行株式会社及び受益証券発行信託から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、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。

#### 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な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、受益証券発行信託は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 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、経営者に対して、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。

#### 利害関係

三菱UFJ信託銀行株式会社及び受益証券発行信託と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上