2026 年 6 月 30 日

受益者の皆様へ

三菱 UFJ 信託銀行株式会社

分配金の税務上の取扱いに関するご説明

拝啓　平素はご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、この度 2025 年 9 月 22 日付不動産管理処分信託受益権＜汐留シティセンター＞信託契約（デジタル名義書換方式）（その後の変更を含む。）に基づき設定された信託（以下「本信託」）では、2026 年 5 月 1 日の信託計算末日をもって分配金額を決定し、2026 年 6 月 30 日に一般受益者の皆様への分配金をお支払いいたします。

今回お支払いする分配金には、信託の「元本」を原資とした分配（元本の払戻し）が含まれており、これは「留保金」を原資とする分配とは税務上の取扱いが異なるため、そのお取扱い等につきご案内させていただきます。

今回お支払いする分配金は、所得区分が「配当所得」となる部分（「留保金」を原資とする分配）と、税務上の譲渡対価とみなされる部分（元本の払戻し）とに分かれ、「配当所得」部分は源泉徴収の対象となります。一方、譲渡対価とみなされる部分については、「みなし譲渡損益」が発生いたしますが、税務上の「配当所得」ではないため、原則として源泉徴収の対象になりません。確定申告をされる場合はご注意いただきますようお願いいたします。

なお、一般受益者の皆様が保有されている本信託の一般受益権（セキュリティ・トークン）の具体的な「取得価額」や「みなし譲渡損益」の計算、今後のご売却による譲渡所得税額の計算については、一般受益者の皆様の個々のご事情によって異なりますので、「**1. 今回の分配金の税務上のお取扱いについて**」をご高覧のうえ、大変お手数をおかけいたしますが、最寄りの税務署もしくは税理士等にご相談いただきますようお願いいたします。

敬具

1.　今回の分配金の税務上のお取扱いについて

(1) 今回の分配金の所得区分について（所得税法第 24 条等）

- 今回お支払いする分配金には、信託の「留保金」を原資とする分配と、「元本」を原資とする「元本の払戻し」が含まれます。
- 「留保金」を原資とする分配は、税法上の規定により配当所得として扱われ、所得税等の源泉徴収を証券会社を通じて行っております。
- 「元本の払戻し」は、配当所得ではないため、所得税等の源泉徴収の対象にはなりません。また、配当控除の対象にもなりませんので、確定申告をされる場合にはご注意ください。
- 税法では「元本の払戻し」は、一般受益者の皆様が保有する信託一般受益権（セキュリティ・トークン）の一部を譲渡したものとみなされ、税務上の「みなし譲渡損益」が発生しますのでご留意ください。
- 今回お支払いする分配金のうち、「留保金」を原資とする分配は受益権 1 口当たり

592 円、「元本の払戻し」は 1 口当たり 290 円となります。

(2) みなし譲渡損益について（租税特別措置法第 37 条の 11 等）

- 税法の規定により、一般受益者の皆様には保有する信託一般受益権（セキュリティ・トークン）の一部譲渡があったものとみなされ、「みなし譲渡損益」が発生します。
- 「みなし譲渡損益」の算出方法は以下の通りです。

①収入金額とみなされる金額	＝	払戻しにより取得した金銭の価額の合計額		
②取得価額	＝	従前の取得価額の合計額	×	元本減少割合（0.004）
みなし譲渡損益（①-②）	＝	①収入金額とみなされる金額	－	②取得価額

【例】

受益権（セキュリティ・トークン）を 1 口あたり 100,000 円で 100 口購入していた場合

① 収入金額とみなされる金額＝払戻しにより取得した金銭の価額の合計額
＝290 円[1 口あたり元本払戻し金額]×100 口＝29,000 円

② 取得価額＝（100,000 円×100 口）×0.004[元本減少割合※]＝40,000 円
※本紙次項の 1.(4)(5)のご通知事項をご参照ください。

③ みなし譲渡損益＝29,000 円[①収入金額とみなされる金額]－ 40,000 円[②取得価額]＝▲11,000 円（マイナスの場合はみなし譲渡損）

- 具体的なみなし譲渡損益の計算につきましては、最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

(3) 取得価額のお取扱いについて（所得税法施行令第 114 条第 4 項等）

- 税法の規定により、一般受益者の皆様の保有する信託一般受益権（セキュリティ・トークン）の取得価額が調整されます。
- 調整式は以下の通りです。

1 口あたりの新しい取得価額	＝	1 口あたりの従前の取得価額	－	1 口あたりの従前の取得価額	×	元本減少割合（0.004）

【例】

受益権（セキュリティ・トークン）を 1 口あたり 100,000 円で 100 口購入していた場合

① 1 口あたりの新しい取得価額＝100,000 円－（100,000 円×0.004）＝99,600 円

② 新しい取得価額＝99,600 円×100 口＝9,960,000 円

- 証券会社で「特定口座」をご利用の受益者の皆様の調整方法等につきましては、口座の種類により処理方法が異なりますので、お取引の証券会社にご確認ください。
- 「特定口座」をご利用でない場合は、上記の計算式により取得価額を調整していただく必要がございます。

(4) 個人受益者の皆様へのご通知事項

所得税法施行令第 114 条第 5 項に規定する事項	ご通知事項 ※
元本減少割合（所得税法施行令第 114 条第 4 項に規定する割合）	0.004 （小数点第 3 位未満切り上げ）

(5) 法人受益者の皆様へのご通知事項

法人税法施行令第 119 条の 9 の 2 第 2 項に規定する事項	ご通知事項 ※
元本減少割合（法人税法施行令第 119 条の 9 の 2 第 1 項に規定する割合）	0.004 （小数点第 3 位未満切り上げ）

※税法の規定によりご通知すべき事項を受託者より受益者代理人に通知しており、同一の事項をここにお示ししたものとなります。

2. その他の参考情報

(1) 「みなし配当金額」について

- 本信託（特定受益証券発行信託）において、株式や投資法人の投資口の「資本の払戻し」の際に生じ得るような「みなし配当金額」は税法上生じません。

(2) 「みなし譲渡損益」について

- 1-(2)の算式により、「みなし譲渡損益」を算出いたします。
- 「元本の払戻し」に係る「みなし譲渡損益」への課税については、税法上は特定口座の計算対象ですが、証券会社によって取扱いが異なりますので、お取引の証券会社にご確認をお願いいたします。

① 特定口座の源泉徴収口座の受益者様は、お取引の証券会社にお問い合わせください。
② 特定口座の①以外の口座の受益者様および一般口座の受益者様は、「みなし譲渡損益」が発生するため確定申告が必要となります。

(3) 「取得価額の調整」について

- 1-(3)の算式により、「取得価額の調整」が必要となります。
- 一般的には、お取引の証券会社が取得価額の調整を行いますが、証券会社によって取扱いが異なる場合がございますので、詳細はお取引の証券会社までご確認をお願いいたします。

このお知らせは、今回お支払いする分配金の税務上のお取扱い、税法の規定により受益者の皆様にご通知すべき事項についてご説明するものであり、受益者の皆様の個々のご事情によって異なりますことからすべてを網羅するわけではございません。ご不明の点につきましては、「**3.本件に関する照会先**」までご確認くださいますようお願い申し上げます。
また、このお知らせは、受益者の皆様が今後本受益権（セキュリティ・トークン）を売却する場合の「取得価額」の証明になります。

3. 本件に関するご照会先

(1) 「本説明書」についての一般的なご照会

- 三菱 UFJ 信託銀行株式会社
  フロンティア事業開発部デジタルアセット事業室：03-6250-4078（代表）

(2) 「取得価額の調整」に関する具体的なご照会

- お取引の証券会社または最寄りの税務署にご相談ください。

(3) 税務申告等に関するご照会、ご相談

- 最寄りの税務署または税理士等にご相談ください。

以上