



1. 投資成果

当初発行価格（1口当たり500,000円）に対して、信託期間累計で、投資元本を含めて1口当たり609,744円の分配となりました。投資期間の利益を年率に換算すると、年7.7%の利回りに相当し、募集当初の予想利回り4.1%（注1）を上回る結果となっています。主な増加要因は不動産等売却益です。

（注1）第1期・第2期平均値です。

単位：円

1口当たり発行価格	500,000
1口当たり分配額 （最終期）	561,070
1口当たり分配金総額 （信託期間累計）	609,744

運用期間につきましては、当初約4年10ヶ月の予定でしたが、早期売却することにより、当初発行価格を基準とし累計分配額の最大化を図れると判断し、運用期間約2年10ヶ月での早期償還となりました。

2. 不動産等売却益の内訳

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）の裏付資産である「湯宿 季の庭・お宿 木の葉」の不動産信託受益権を譲渡したことにより、不動産等売却益は367,685千円となりました。

単位：千円

不動産等売却収入	4,700,000
不動産等売却原価	4,142,445
その他売却費用	189,868
不動産等売却益	367,685



3. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前特定期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当特定期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月28日)
経常収益		
貸貸事業収入	112,530	73,482
不動産等売却益	—	367,685
銀貸利息	14	495
その他経常収入	0	68
経常収益合計	112,545	441,733
経常費用		
貸貸事業費用	42,860	36,666
資産運用報酬	6,893	6,851
受託者報酬	5,625	15,135
一般事務委託手数料	652	547
会計監査人費用	1,000	—
融資関連費用	10,815	54,883
支払利息	13,988	11,039
その他経常費用	1,273	528
経常費用合計	83,109	125,653
経常利益	29,436	316,080
当期純利益	29,436	316,080
前期繰越利益	—	—
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	29,436	316,080
受益権調整引当益	14,432	—
利益処分額		
受益権収益分配金	43,869	255,153
一般受益権	43,869	255,150
精算受益権	—	2
受益権調整戻入額	—	60,926
利益処分額合計	43,869	316,080
次期繰越利益	—	—



4. 貸借対照表

(単位：千円)

	前特定期間 (2024年7月31日現在)	当特定期間 (2025年1月28日現在)
資産の部		
流動資産		
銀行勘定貸	190,970	330,936
信託現金及び信託預金	153,632	—
前払費用	24,543	—
流動資産合計	369,146	330,936
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	1,056,037	—
減価償却累計額	△82,370	—
信託建物（純額）	973,666	—
信託附属設備	312,209	—
減価償却累計額	△69,781	—
信託附属設備（純額）	242,427	—
信託構築物	53,145	—
減価償却累計額	△4,145	—
信託構築物（純額）	49,000	—
信託土地	2,898,814	—
有形固定資産合計	4,163,908	—
投資その他の資産		
長期前払費用	34,339	—
投資その他の資産合計	34,339	—
固定資産合計	4,198,248	—
資産合計	4,567,395	330,936
負債の部		
流動負債		
未払費用	9,083	507
未払消費税等	9,508	330,429
前受収益	20,630	—
流動負債合計	39,222	330,936
固定負債		
長期借入金	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	2,539,222	330,936
元本等の部		
元本		
一般受益権	2,089,000	—
精算受益権	100	—
受益権調整引当額	△60,926	—
元本合計	2,028,173	—
元本等合計	2,028,173	—
負債元本等合計	4,567,395	330,936



5. 注記事項

1 口当たり分配額及び元本償還額の内訳は以下の通りです。

単位：円

	第1期	第2期	第3期	第4期	最終期 2024年8月1日 ~2025年1月28日	累計
1口当たり分配額	17,174	10,500	10,500	10,500	561,070	609,744
分配額	17,174	10,500	10,500	10,500	61,070	109,744
元本償還額	—	—	—	—	500,000	500,000



本資料の取り扱いについて

本資料は、本ファンドの運用情報に関する情報の提供のみを目的として作成されたものであり、本ファンドの投資対象不動産や特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業・推奨等を目的としたものではありません。

アセット・マネージャーは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。

本資料には、本ファンドに関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにアセット・マネージャーが作成した図表・データ等が含まれる場合があります。また、これらに対するアセット・マネージャーの現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれる場合があります。アセット・マネージャーの分析・判断等については、アセット・マネージャーの現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます）の正確性について、アセット・マネージャーは一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれる場合がありますが、これらの記述は本ファンドの将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本ファンドのウェブサイト（<https://ir.alterna-x.com/ir002/>）に訂正情報を掲載する予定です。

また、本資料と本ファンドの受託者が提出した有価証券届出書等における記載内容に相違がある場合、有価証券届出書等における記載内容を正とします。

なお、本資料の著作権及びその他権利は、特段の断りがない限り、当社に帰属しておりますので、当社の明示の同意がない限りにおいて、その全部又は一部の転用・二次利用等はできません。

本ファンドに関するお問い合わせについては、本ファンドのウェブサイトをご利用ください。なお、下記の注意事項に同意頂く必要があります。

- お問い合わせの際に頂いた情報につきましては、アセット・マネージャーからのご回答にのみご利用いたします。詳しくはウェブサイトに掲載の「プライバシーポリシー」をご覧ください。
- 頂いた質問については3営業日を目安に順次ご回答いたします。
- お問い合わせ内容（投資対象不動産に係る個別の詳細なご質問等）により、ご回答できない場合があります。
- お問い合わせ内容によっては、社内外の関係者へ転送の上、ご対応させて頂く場合があります。
- お問い合わせの返信は「mitsui-x.com」のドメインにて行います。こちらのドメインを受信設定及び迷惑メールボックスに送られないようご準備のほどお願いいたします。
- メールアドレスに誤りがある場合、またシステム障害の際には、ご返答できない場合があります。
- アセット・マネージャーからの返答はお問い合わせ頂いた個人宛てにご回答するものであり、ご回答の一部または全部の転用・二次利用はご遠慮ください。