



## 現在想定 of 投資成果

当初発行価格（1口当たり1,000千円）に対して、信託期間累計で、投資元本を含めて1口当たり約1,142千円の分配・償還を想定しています。投資期間の利益を年率に換算すると、年4.5%の利回りに相当し、募集当初の予想利回り3.1%を上回る結果となる予定です。

単位：千円

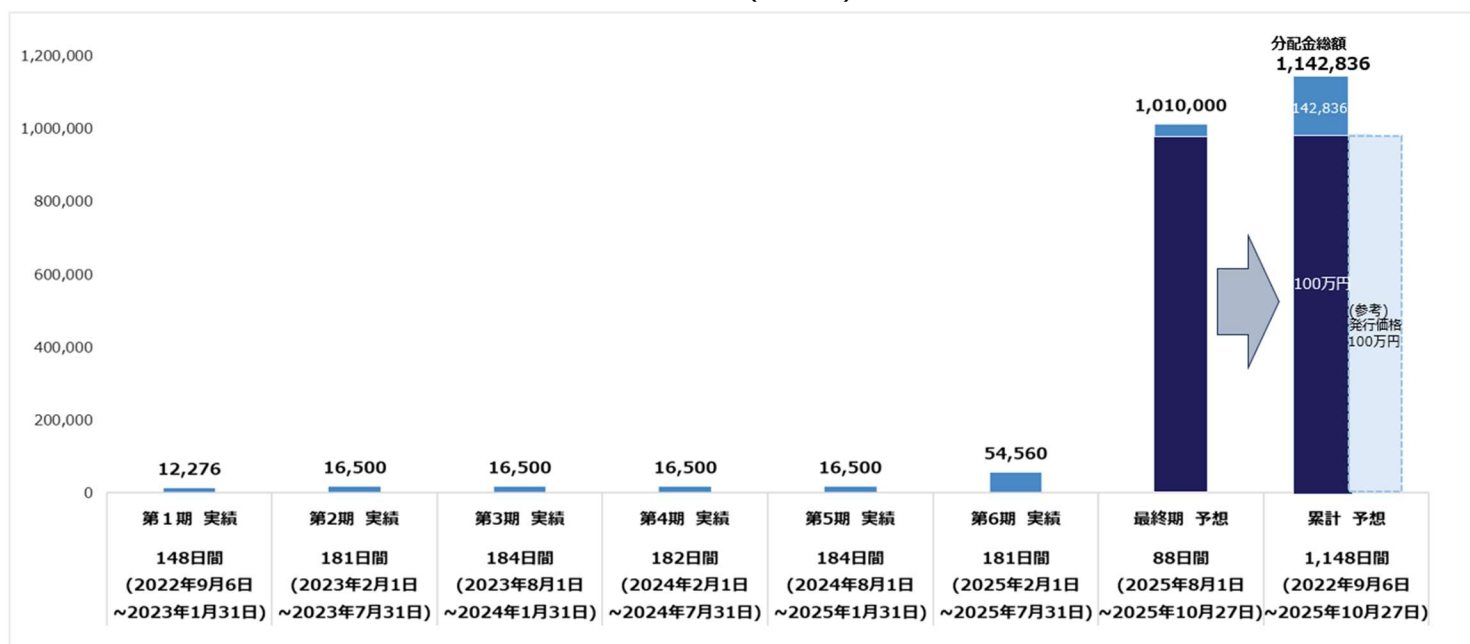
|                        |       |
|------------------------|-------|
| 1口当たり発行価格              | 1,000 |
| 1口当たり分配金総額<br>(信託期間累計) | 1,142 |

運用期間につきましては、当初6年10か月の予定でしたが、早期売却することにより、当初発行価格を基準とし配当及び元本償還の総額の最大化を図れると判断し、運用期間約3年1か月での早期償還となる予定です。

## これまでの分配金実績と今後の見込み

第6期の分配金実績は、1口当たり54,560円となりました。2025年10月27日に予定している元本償還は1,010千円（注1）となる見込みです。結果として、1口当たり発行価格1,000千円に対して、配当及び元本償還の総額は1,142千円程度となる見込みです。

【実績・予想1口当たり(償還時)分配金（円）】



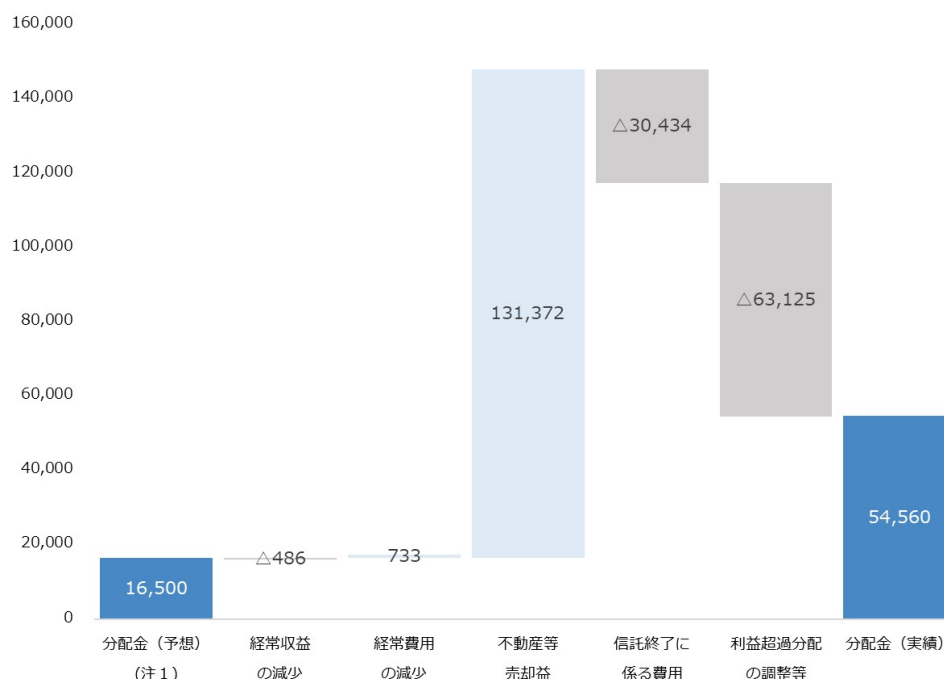
（注1）不動産のデジタル証券～ALTERNAレジデンス銀座・代官山～（譲渡制限付）の裏付資産である「ALTERNA 銀座」および「モアリッシュ代官山青葉台」の不動産信託受益権の譲渡に伴う諸費用や信託終了に伴う費用等を集計および確定した後、償還時分配金を決定します。



## 第6期分配金の予実対比

第6期の分配金実績は、予想対比で大きく増額となりました。予想対比の主な変動要因は、不動産等売却益であり、これを不動産信託受益権の譲渡によって信託終了が確定したことに伴う費用と相殺し、最終的な分配額を計算しています。

【1口当たりの分配金変動要因（円）】



（注1）分配金（予想）は、本ファンドのアセット・マネージャーがHPにて開示しています。

（注2）金額については、単位未満の数値は四捨五入して表示しているため、数値の合計額が一致しないことがあります。

## 分配金実績の詳細

第3期から第6期までの実績詳細については下記をご参照ください。

|             | (千円)                                    |                                         |                                         |                                         |
|-------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|             | 第3期 実績<br>184日間<br>2023年8月1日～2024年1月31日 | 第4期 実績<br>182日間<br>2024年2月1日～2024年7月31日 | 第5期 実績<br>184日間<br>2024年8月1日～2025年1月31日 | 第6期 実績<br>181日間<br>2025年2月1日～2025年7月31日 |
| 経常収益合計      | 72,142                                  | 72,193                                  | 75,758                                  | 311,131                                 |
| 賃貸事業費用      | 25,412                                  | 25,059                                  | 24,316                                  | 25,109                                  |
| その他経常費用     | 30,185                                  | 29,636                                  | 33,051                                  | 91,019                                  |
| 経常費用合計      | 55,597                                  | 54,695                                  | 57,367                                  | 116,128                                 |
| 当期純利益       | 16,545                                  | 17,497                                  | 18,390                                  | 195,002                                 |
| 受益権調整引当損益   | 13,699                                  | 12,746                                  | 11,853                                  | -61,561                                 |
| 当期未処分利益     | 30,244                                  | 30,244                                  | 30,244                                  | 33,432                                  |
| 1口当たり分配金（円） | 16,500                                  | 16,500                                  | 16,500                                  | 54,560                                  |

（注1）金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

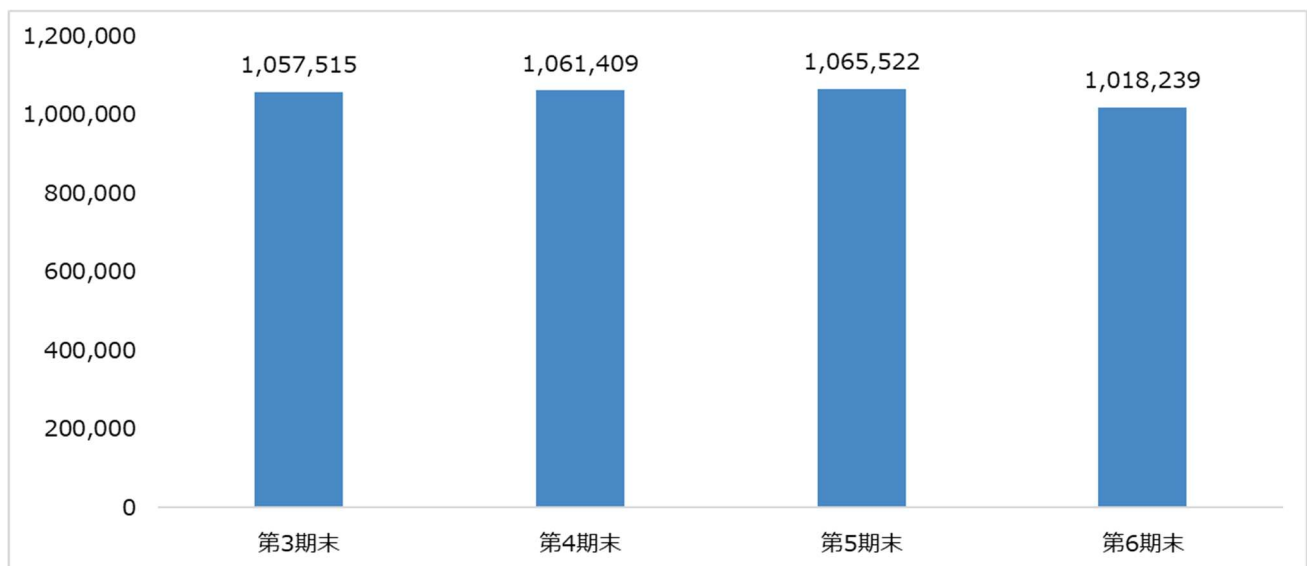


## 基準価額

本ファンドの 2025 年 7 月 31 日時点の基準価額は 1,866 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 1,018,239 円となりました。なお、1 口当たり基準価額の算出については、「（総資産額 - （長期前払費用+繰延資産等）（注） + 不動産の含み益 - 負債総額 - 精算受益権に係る出資額 - 配当予定額）÷ 一般受益権口数（小数点以下切捨て）」により算出していますが、不動産信託受益権の売却によって、（長期前払費用+繰延資産等）および不動産の含み益については、第 6 期末の基準価額の計算に含まれていません。

（注）換金時に現金化されない資産化された費用

【1 口当たり基準価額（円）】



## 不動産等売却益の内訳

不動産のデジタル証券～ALTERNAレジデンス銀座・代官山～（譲渡制限付）の裏付資産である「ALTERNA銀座」および「モアリッセル代官山青葉台」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 240,805 千円となりました。

単位：千円

|          |           |
|----------|-----------|
| 不動産等売却収入 | 4,110,000 |
| 不動産等売却原価 | 3,732,624 |
| その他売却費用  | 136,570   |
| 不動産等売却益  | 240,805   |

## 損益計算書

(単位：千円)

|                      | 前特定期間<br>(自 2024年 8月 1日<br>至 2025年 1月31日) | 当特定期間<br>(自 2025年 2月 1日<br>至 2025年 7月31日) |
|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 経常収益                 |                                           |                                           |
| 貸貸事業収入               | 73,992                                    | 70,247                                    |
| 不動産等売却益              | –                                         | 240,805                                   |
| 銀貸利息                 | 0                                         | 0                                         |
| その他経常収入              | 1,765                                     | 78                                        |
| 経常収益合計               | 75,758                                    | 311,131                                   |
| 経常費用                 |                                           |                                           |
| 貸貸事業費用               | 24,316                                    | 25,109                                    |
| 資産運用報酬               | 3,961                                     | 3,949                                     |
| 受託者報酬                | 5,418                                     | 5,325                                     |
| 会計監査人費用              | 1,000                                     | 1,000                                     |
| 融資関連費用               | 2,613                                     | 23,522                                    |
| 支払利息                 | 9,471                                     | 12,792                                    |
| 開業費償却                | 8,370                                     | 43,247                                    |
| その他経常費用              | 2,215                                     | 1,180                                     |
| 経常費用合計               | 57,367                                    | 116,128                                   |
| 経常利益                 | 18,390                                    | 195,002                                   |
| 当期純利益                | 18,390                                    | 195,002                                   |
| 前期繰越利益               | –                                         | –                                         |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 18,390                                    | 195,002                                   |
| 受益権調整引当益             | 11,853                                    | –                                         |
| 利益処分額                |                                           |                                           |
| 受益権収益分配金             | 30,244                                    | 100,008                                   |
| 一般受益権                | 30,244                                    | 100,008                                   |
| 受益権調整戻入額             | –                                         | 61,561                                    |
| 利益処分額合計              | 30,244                                    | 161,570                                   |
| 次期繰越利益               | –                                         | 33,432                                    |



## 貸借対照表

(単位：千円)

|                   | 前特定期間<br>(2025年 1月31日現在) | 当特定期間<br>(2025年 7月31日現在) |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 資産の部              |                          |                          |
| 流動資産              |                          |                          |
| 普通預金              | 75,086                   | 1,924,447                |
| 信託現金及び信託預金        | 65,500                   | 65,224                   |
| 前払費用              | 222                      | -                        |
| 未収入金              | 15                       | -                        |
| 預け金               | -                        | 1,671                    |
| 流動資産合計            | 140,825                  | 1,991,342                |
| 固定資産              |                          |                          |
| 有形固定資産            |                          |                          |
| 信託建物              | 598,427                  | -                        |
| 減価償却累計額           | △24,819                  | -                        |
| 信託建物（純額）          | 573,608                  | -                        |
| 信託建物附属設備          | 148,222                  | -                        |
| 減価償却累計額           | △17,813                  | -                        |
| 信託建物附属設備（純額）      | 130,408                  | -                        |
| 信託構築物             | 6,002                    | -                        |
| 減価償却累計額           | △534                     | -                        |
| 信託構築物（純額）         | 5,468                    | -                        |
| 信託工具、器具及び備品       | 851                      | -                        |
| 減価償却累計額           | △77                      | -                        |
| 信託工具、器具及び備品（純額）   | 774                      | -                        |
| 信託土地              | 3,031,306                | -                        |
| 有形固定資産合計          | 3,741,565                | -                        |
| 投資その他の資産          |                          |                          |
| 長期前払費用            | 23,522                   | -                        |
| 投資その他の資産合計        | 23,522                   | -                        |
| 固定資産合計            | 3,765,088                | -                        |
| 繰延資産              |                          |                          |
| 開業費               | 43,247                   | -                        |
| 繰延資産合計            | 43,247                   | -                        |
| 資産合計              | 3,949,161                | 1,991,342                |
| 負債の部              |                          |                          |
| 流動負債              |                          |                          |
| 未払金               | 7,651                    | 74,531                   |
| 未払消費税等            | 643                      | 50,228                   |
| 未払費用              | 94                       | -                        |
| 未払利息              | 51                       | -                        |
| 前受収益              | 9,345                    | -                        |
| その他               | 230                      | 139                      |
| 流動負債合計            | 18,017                   | 124,899                  |
| 固定負債              |                          |                          |
| 長期借入金             | 2,150,000                | -                        |
| 信託預り敷金及び保証金       | 9,696                    | -                        |
| 固定負債合計            | 2,159,696                | -                        |
| 負債合計              | 2,177,713                | 124,899                  |
| 元本等の部             |                          |                          |
| 元本                |                          |                          |
| 一般受益権             | 1,833,000                | 1,833,000                |
| 精算受益権             | 10                       | 10                       |
| 受益権調整引当額          | △61,561                  | -                        |
| 元本合計              | 1,771,448                | 1,833,010                |
| 留保金               |                          |                          |
| 次期繰越利益又は次期繰越損失（△） | -                        | 33,432                   |
| 留保金合計             | -                        | 33,432                   |
| 元本等合計             | 1,771,448                | 1,866,442                |
| 負債元本等合計           | 3,949,161                | 1,991,342                |



## 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/ir004/>）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のある場合、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合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。