News Release

2025年6月30日

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）

資産の譲渡に関するお知らせ

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）（以下「本信託」といいます。）のアセット・マネージャーである三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）は、本信託の裏付資産である「ALTERNA銀座」、「モアリッシェル代官山青葉台」（以下、総称して「本物件」といいます。）の不動産信託受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）について、以下のとおり譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定し、かかる決定に基づき本信託の受託者が本日信託受益権売買契約書を締結しましたので、お知らせいたします。

１．本譲渡の概要

<table>
<tr><th>物件名称</th><th>用途</th><th>譲渡
予定日</th><th>譲渡予定価格
(百万円) (注1)</th><th>想定帳簿価額
(百万円) (注2)</th><th>譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額
(百万円) (注3)</th><th>鑑定評価額
(百万円)</th></tr>
<tr><td>ALTERNA
銀座</td><td>住宅</td><td>2025年
7月29日</td><td rowspan="2">4,110
(注4)</td><td>1,864</td><td rowspan="2">377
(注4)</td><td>2,020</td></tr>
<tr><td>モアリッシェル代官山青葉台</td><td>住宅・事務所・店舗</td><td>2025年
7月29日</td><td>1,868</td><td>1,970</td></tr>
<tr><td colspan="4">合計</td><td>3,732</td><td>377</td><td>3,990</td></tr>
</table>

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます（金額については単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。）。

(注2) 譲渡予定日における想定帳簿価額を記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額として算出された参考数値であり、売却損益とは異なります。

(注4) 本譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。個々の物件の譲渡予定価格について、 譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、個々の物件の譲渡予定価格

と帳簿価額の差額についても非開示としています。

(注5) 本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に類する契約に該当します。詳細については、後記「6. フォワード・コミットメント等に関する事項」をご参照ください。

(1) 譲渡先	：非開示（利害関係人に該当しない先）
(2) 媒介の有無	：有
(3) 信託受益権売買契約書締結日	：2025年6月30日
(4) 譲渡予定日	：2025年7月29日
(5) 信託終了予定日	：2025年10月27日
(6) 譲渡代金の使途	：本信託の借入金の返済及び一般受益権の受益者への配当
(7) 決済方法	：譲渡時一括決済

2. 本譲渡の理由

本信託の信託計算期間である2024年1月期から2029年1月期（2023年8月1日から2029年1月31日）までの間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者（本信託の一般受益権を有する者をいいます。）の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権の全部を早期売却する場合がある旨の売却方針を定めています。

本物件は、本信託における保有期間において安定的なトラックレコードを積み上げられたことや不動産市況も順調に推移していることから、2025年1月期に入り、アセット・マネージャーは、売却活動を開始しました。

その結果、本件不動産受益権の帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格提示があったことから、本物件を早期売却することが本受益者の収益の最大化となると判断し、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権の売却を決定しました。

3. 譲渡予定資産の内容

本信託は、信託設定日に、主として不動産管理処分信託の受益権及び金銭の管理及び処分を目的に設定されました。2025年1月31日（以下「前期末現在」といいます。）における本件不動産受益権は、以下のとおりです。

（前期末現在）

（イ）投資対象不動産①

<table>
<tr><td>物件
名称</td><td colspan="2">ALTERNA銀座</td><td colspan="2">アセットタイプ</td><td colspan="2">住宅</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>2015年3月20日</td><td colspan="2">投資対象不動産に対する権利の種類</td><td colspan="2">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">2,020百万円
（2025年1月31日）</td><td rowspan="2">不動産管理処分信託契約の概要</td><td>信託受託者</td><td colspan="2">三井住友信託銀行
株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間
満了日</td><td colspan="2">2032年9月末日</td></tr>
<tr><td colspan="2">アクセス</td><td colspan="5">東京メトロ日比谷線「築地」駅　徒歩約5分
東京メトロ有楽町線「新富町」駅　徒歩約9分
都営地下鉄浅草線「東銀座」駅　徒歩約11分
都営地下鉄大江戸線「築地市場」駅　徒歩約11分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="5">東京都中央区築地七丁目12番4号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>東京都中央区築地七丁目7番1、7番4、7番5、7番23、7番24、7番41</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期

構造</td><td colspan="2">2015年2月19日

鉄筋コンクリート造陸屋根11階建</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>80％　※1</td><td>用途</td><td colspan="2">共同住宅</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>500％</td><td>延床面積</td><td colspan="2">1,504.21㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>245.53㎡</td><td>総戸数</td><td colspan="2">39戸</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">地震PML（地震PML値調査業者）</td><td colspan="4">8.0％(東京海上ディーアール株式会社)</td></tr>
</table>

建物状況評価概要			
調査業者	東京海上ディーアール株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費　※2	-
調査年月	2022年6月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費　※2	30,857千円
関係者			
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項 ・　該当事項はありません。			

※1　防火地域内耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は100%となります。
※2　建物状況評価報告書に記載された「中長期修繕更新費用」の金額を記載しています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,179.11㎡	賃貸可能戸数	39戸
賃貸面積	1,179.11㎡	賃貸戸数	39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	6,125,500円	テナント総数	1
敷金・保証金	2,537,000円	主要テナント	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

過去の稼働率（面積ベース）推移				
2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月
93.6%	91.4%	100.0%	100.0%	100.0%

主要テナントの概要						
テナント名	業種	年間賃料及び共益費	賃貸面積	契約満了日	敷金・保証金	契約更改の方法等
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	不動産業	73,506,000円	1,128.57㎡	2025年12月31日	2,537,000円	自動更新

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ALTERNA銀座
鑑定評価額	2,020百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年1月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,020	
直接還元法による価格	2,040	
運営収益	74	
潜在総収益（a）～（d）計	76	
（a）共益費込貸室賃料収入	74	
（b）水道光熱費収入	-	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	2	
空室等損失等	2	
運営費用	12	
維持管理費	2	
水道光熱費	0	
修繕費	1	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	2	
公租公課	3	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	61	
一時金の運用益	0	
資本的支出	1	
純収益	59	
還元利回り	2.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	1,990	
割引率	2.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,010	
土地比率	83.7%	
建物比率	16.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

（ロ）投資対象不動産②

<table>
<tr><td>物件
名称</td><td colspan="3">モアリッシェル代官山青葉台</td><td colspan="2">アセットタイプ</td><td colspan="2">住宅・事務所・店舗</td></tr>
<tr><td colspan="8">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 colspan="2">2021年4月28日</td><td colspan="2">投資対象不動産に対する権利の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td colspan="2" rowspan="2">1,970百万円
（2025年1月31日）</td><td rowspan="2">不動産管理処分信託契約の概要</td><td>信託受託者</td><td colspan="2">三井住友信託銀行
株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td colspan="2">2032年9月末日</td></tr>
<tr><td colspan="2">アクセス</td><td colspan="6">東急電鉄田園都市線「池尻大橋」駅　徒歩約10分
東京メトロ日比谷線「中目黒」駅　徒歩約15分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="6">東京都目黒区青葉台三丁目12番7号</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td rowspan="2">地番</td><td colspan="2" rowspan="2">東京都目黒区青葉台三丁目
348番2、348番21</td><td rowspan="7">建物</td><td>建築時期</td><td colspan="2">2020年7月3日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">構造</td><td colspan="2" rowspan="2">鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィングぶき地下1階付き5階建</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td colspan="2">60％　※1</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="2">300％　※2</td><td>用途</td><td colspan="2">共同住宅、事務所</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="2">第一種住居地域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">1,265.21㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">395.06㎡　※3</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権</td><td>総戸数</td><td colspan="2">23戸</td></tr>
<tr><td colspan="4">地震PML（地震PML値調査業者）</td><td colspan="4">10.13％(SOMPOリスクマネジメント株式会社)</td></tr>
<tr><td colspan="8">建物状況評価概要</td></tr>
<tr><td colspan="3">調査業者</td><td>大和不動産鑑定
株式会社</td><td colspan="3">今後1年間に必要とされる修繕費　※4</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">調査年月</td><td>2022年6月</td><td colspan="3">今後2～10年間に必要と想定される修繕費　※4</td><td>6,568千円</td></tr>
<tr><td colspan="8">関係者</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">PM会社</td><td rowspan="2">株式会社Goodリアルエステート</td><td colspan="3">マスターリース会社</td><td>株式会社Goodリアルエステート</td></tr>
<tr><td colspan="3">マスターリース種別</td><td>パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="8">特記事項
・　該当事項はありません。</td></tr>
</table>

※1　準防火地域内耐火建築物等による緩和により、許容建蔽率は70％となります。
※2　前面道路幅員等に基づき、許容容積率は約290.8％となります。
※3　建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約12.61㎡）を含みます。
※4　建物状況評価報告書に記載された「長期修繕更新費用」の金額を記載しています。

賃貸借の概要（括弧内は事務所・店舗の情報（内数））			
総賃貸可能面積	1,055.81㎡(148.99㎡)	賃貸可能戸数	23戸(2戸)
賃貸面積	956.17㎡（148.99㎡）	賃貸戸数	21戸(2戸)
稼働率 （面積ベース）	90.6％(100.0％)	稼働率 （戸数ベース）	91.3％(100％)
月額賃料及び共益費	5,482,000円(821,000円)	テナント総数	1
敷金・保証金	7,159,000円 (3,881,000円)	主要テナント	株式会社Goodリアルエステート

過去の稼働率（面積ベース）推移				
2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月
-	87.5%	96.2%	100.0%	92.6%

主要テナントの概要						
テナント名	業種	年間賃料及び共益費	賃貸面積	契約満了日	敷金・保証金	契約更改の方法等
株式会社Goodリアルエステート	不動産業	65,784,000円	956.17㎡	2025年4月30日	7,159,000円	自動更新

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	モアリッシェル代官山青葉台
鑑定評価額	1,970百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年1月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,970	
直接還元法による価格	2,000	
運営収益	70	
潜在総収益（a）～（d）計	73	
（a）共益費込貸室賃料収入	71	
（b）水道光熱費収入	-	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	2	
空室等損失等	3	
運営費用	11	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	1	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	2	
公租公課	3	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	58	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	57	
還元利回り	2.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	1,940	
割引率	2.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,790	
土地比率	83.3%	
建物比率	16.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

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。

（イ）「アクセス」について
「アクセス」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）に基づき、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。

（ロ）「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。

（ハ）「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）に関して不動産管理処分信託の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。

（ニ）「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、附属建物の床面積も含めて記載しています。
・「所有形態」は、投資対象不動産（建物）に関して不動産管理処分信託の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）に係る居室の数を記載しています。

（ホ）「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、アセット・マネージャーからの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）及びSOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2022年6月付地震PML簡易評価報告書に基づき記載しています。

（ヘ）「建物状況評価概要」について
「建物状況評価概要」は、アセット・マネージャー又は受託者からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社及び大和不動産鑑定株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物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。

（ト）「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PM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。）を締結しているマスターリース会社を記載しています。
・「マスターリース種別」は前期末現在を基準として、締結されている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」としており、主たる契約

形態を記載しています。

（チ）「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、前期末現在の情報をもとに、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。

（リ）「賃貸借の概要」について

・「賃貸借の概要」は、不動産管理処分信託の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前期末現在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、前期末現在における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
・「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。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場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で前期末現在において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。
・「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」は、原則として、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場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で前期末現在において締結されている賃貸借契約に表示された月間賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「パス・スルー型月額賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。また、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場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託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又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人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転貸借契約書に表示された月間賃料及び共益費（以下、本項において「賃料保証型月額賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結する予定の場合には、パス・スルー型月額賃料及び共益費並びに賃料保証型月額賃料及び共益費の合計額を記載しています。
・「敷金・保証金」は、原則として、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場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で前期末現在において締結されている賃貸借契約に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の残高の合計額（以下、本項において「パス・スルー型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、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場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託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又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人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転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高（以下、本項において「賃料保証型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結する予定の場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。
・「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、賃料固定型物件については、賃借人が転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。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で前期末現在において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている戸数を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸戸数に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、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。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸戸数及び賃料保証の対象となっている戸数の合計を記載しています。

・「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、受託者又は不動産信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有する投資対象不動産のテナント総数（ただし、駐車場、倉庫等付帯部分のテナントは含みません。）を記載しています。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場合又は締結予定の場合、テナント総数は1として記載しています。

・「主要テナント」は、前期末現在で、当該テナントへの賃貸面積が当該物件の賃貸面積の10%以上を占めているテナントを記載しています。「年間賃料及び共益費」は、主要テナントに係る月額賃料及び共益費（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場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(ト)関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、パス・スルー型月額賃料及び共益費、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場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、賃料保証型月額賃料及び共益費）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（ヌ）「過去の稼働率（面積ベース）推移」について

「過去の稼働率（面積ベース）推移」は、2018年以降の各年9月末日時点での稼働率を記載しています。稼働率については、「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おり、モアリッシェル代官山青葉台の稼働率については事務所・店舗も含めたものです。また、2021年9月末日以前の稼働率は、委託者が本件不動産受益権の売主から開示を受けた資料に基づき、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。

（ル）「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、受託者が、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、一般財団法人日本不動産研究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一般財団法人日本不動産研究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。

4. 譲渡先の概要

譲渡先より名称等の開示について了承を得られていないため非開示としています。なお、本信託及び本信託の関係会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

5. 譲渡の日程

本譲渡決定日	2025年6月30日
信託受益権売買契約書締結日	2025年6月30日
売買代金決済予定日及び譲渡予定日	2025年7月29日

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本契約において、一方当事者が本契約に基づく重要な義務の履行をしないとき又は本契約に定める表明保証に重要な点において違反したときは、相手方当事者は、所定の猶予期間を定めて催告した上で本契約を解除することができるものとされています。また、本契約が解除された場合には、解除権を行使した当事者は、相手方に対して違約金として売買代金全額から消費税相当額を控除した額の10％相当額を請求できるものとされています。

7. 運用状況の見通し

本譲渡における譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額は377百万円となり、本譲渡に係るその他費用等を考慮しても、不動産等売却益が発生する見込みです。また、本譲渡に伴い、本信託は終了する見込みです。

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。

お問合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営業日を目処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。