

「三井物産グループのデジタル証券～名古屋・プライムオフィス～（譲渡制限付）」の補足説明資料

2025年10月30日

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下、「当社」）は、2025年12月4日に組成予定の「三井物産グループのデジタル証券～名古屋・プライムオフィス～（譲渡制限付）」の受益証券発行信託（発行体：オルタナ信託株式会社およびエスティ18合同会社）において、アセット・マネージャーを務める予定です。

本資料は、本日公開した本商品にかかる有価証券届出書の補足説明として作成したもので、2026年8月期（第1期：2025年12月4日～2026年8月1日）および2027年2月期（第2期：2026年8月2日～2027年2月1日）の業績予想（現時点の見通し）についてお知らせいたします。

※本募集は、大和証券株式会社を主幹事として実施し、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社は引受会社（幹事会社）として引受業務を担います。

● 案件詳細

<投資対象不動産について> (注1)



物件名称	名古屋プライムセントラルタワー
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市西区名駅二丁目27番8号
建築時期	2009年3月18日
敷地面積	7,463.11㎡ (注2)
延床面積（登記簿）	1 46,955.22㎡ (注3) 2 12,647.67㎡ (注4)
構造・階数	1 業務棟：鉄骨造陸屋根23階建 2 駐車場棟：鉄骨造陸屋根8階建

(注1) 資対象不動産に関連する主たる建物は、名古屋プライムセントラルタワー（業務棟）（以下「業務棟」といいます。）、「プリリアタワー名古屋グランスイート（住宅棟）」（以下「住宅棟」といいます。）及び名古屋プライムセントラルパーキング（駐車場棟）（以下「駐車場棟」といいます。）の3棟から構成されますが、そのうち投資対象不動産は、業務棟の3階から13階の専有部分の区分所有権全部及び1階仮眠室の専有部分5.68㎡の区分所有権の共有持分（持分割合約49.77%）、これらに付随する業務棟及び駐車場棟の共用部分の共有持分並びに業務棟の敷地の共有持分（持分割合約49.77%）です。なお、投資対象不動産には、住宅棟は含まれておりません。また、駐車場棟は、本関連物件及びその敷地等を対象とする団地管理規約に基づく団地共用部分等、業務棟及びその敷地等を対象とする業務棟管理規約に基づく規約共用部分となっています。

(注2) 業務棟の建物全体の敷地面積を記載しています。

(注3) 業務棟の建物全体の延床面積を記載しています。なお、投資対象不動産である3階から13階の専有部分の不動産登記簿の記載に基づく延床面積及び1階仮眠室の専有部分の不動産登記簿の記載に基づく延床面積に持分割合（約49.77%）を乗じた延床面積の合計は、約16,857.67㎡です。

(注4) 駐車場棟の建物全体の延床面積を記載しています。

● 「三井物産グループのデジタル証券～名古屋・プライムオフィス～（譲渡制限付）」の業績予測

<ご注意>

本資料に記載されている予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した現時点の見込額であり、今後の賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、又は金利の変動等状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、当期純利益及び1口当たり優先受益権配当額を含む予想数値は変動する可能性があります。本資料は、その金額を保証するものではありません。

また、本資料は一般に公表するための文書であり、国内外問わず投資勧誘等を目的に作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず発行者が作成する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断で行うようお願いいたします。また、本資料は、米国における証券の販売の勧誘を構成するものではありません。

（単位：千円）

	第1期 241日間 2025年12月4日～ 2026年8月1日	第2期 184日間 2026年8月2日～ 2027年2月1日
不動産賃貸事業収入	867,975	658,999
賃貸事業費用（減価償却費除く）	235,988	180,174
NOI	631,987	478,825
NOI利回り	3.2%	3.2%
減価償却費	123,935	93,467
その他経常費用	287,393	219,529
経常利益	220,660	165,829
当期純利益	220,660	165,829
1口当たり分配金（円）	265	203
うち利益超過分配（円）	89	70
分配金利回り（年率換算）	4.0%	4.0%

※「分配金利回り」は、上記に記載の「（1口当たり分配金÷計算期間の日数×365日）÷発行価格（10,000円）」（小数点第二位で四捨五入）で算出された試算値（税引前・年率換算）です。当該数値は、投資した場合の利益又は利回りを保証又は約束するものではありません。

（参考）用語説明

不動産賃貸事業収入	テナントにオフィスを貸し出すことで得られる家賃収入です。
-----------	------------------------------



賃貸事業費用	主に、不動産に関わる賃貸事業費用です。（物件管理費、固定資産税、保険料、地代等）
減価償却費	不動産の価値は、時間経過と共に減少するという考え方です。使用可能な期間（耐用年数）で每期、費用計上します。ただし、実際の修繕が発生しない場合は、手元に資金が残るため、物件の収益力を図るNOI（後述）では除外します。
NOI・NOI利回り	物件の収益力を測る重要な指標です。 <ul style="list-style-type: none">● $NOI = \text{不動産賃料収入} - (\text{営業費用} (\text{減価償却費除く}))$● $NOI利回り = NOI \div \text{物件取得価格}$
その他経常費用	賃貸事業費用以外でファンド運営のために発生する費用です。主な費用については以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none">● 信託銀行への信託報酬、アセット・マネージャーへの運用報酬等の期中で発生する専門業者への業務委託費用● 借入銀行へ支払う支払利息等● 資金調達時に発生する費用（借入銀行への報酬及び、各種専門業者への業務委託費）を、借入期間や運用期間を基準としてそれぞれ会計処理上定められた期間で分割して費用化されたもの等
1口当たり分配金	$1口当たり分配金 = \text{分配金総額} \div \text{発行予定口数}$
利益超過分配	会計上費用計上されるが手元に残る資金（減価償却費等）について、投資家の皆様の資金効率を向上させるため、償還を待たずに事前に配当する分配金をいいます。
分配金利回り (年率換算)	投資効率を図る重要な指標です。 $\text{分配金利回り} = 1口当たり分配金 \div \text{運用日数} \times 365日 \div \text{発行価格}$

●三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社について

当社は不動産・インフラなど実物資産を裏付けとしたデジタル証券ファンドの組成、運用、販売を一気通貫で展開する日本初のデジタルネイティブなアセットマネジメント会社です。

本社 : 東京都中央区日本橋堀留町1丁目9-8 人形町PREX 4階

代表者 : 代表取締役社長 上野 貴司

設立 : 2020年4月1日

資本金 : 30億円 (資本準備金を含む)

業登録 : 金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第3277号

宅地建物取引業 : 東京都知事 (1) 第105400号

加入協会 : 日本証券業協会

一般社団法人 第二種金融商品取引業協会

一般社団法人 日本投資顧問業協会

コーポレートサイト : <https://corp.mitsui-x.com/>

本件のお問い合わせ : pr@mitsui-x.com