

「三井物産グループのデジタル証券～品川・オフィス&ホテル～（譲渡制限付）」の補足説明資料

2026年7月24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、2026年8月31日に組成予定の「三井物産グループのデジタル証券～品川・オフィス&ホテル～（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２６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、2027年2月期（第1期：2026年8月31日～2027年2月28日）および2027年8月期（第2期：2027年3月1日～2027年8月31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>



物件名称	品川シーサイドイーストタワー
所在地（住居表示）	東京都品川区東品川四丁目12番8号
建築時期	2004年8月
敷地面積	6,695.00㎡
延床面積（登記簿）	43,014.06㎡
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2 3階建
用途	事務所・ホテル・店舗・駐車場

●「三井物産グループのデジタル証券～品川・オフィス＆ホテル～（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）をご覧ください。また、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 182日間 2026年8月31日～ 2027年2月28日	第2期 184日間 2027年3月1日～ 2027年8月31日
不動産賃貸事業収入	1,003,024	988,084
賃貸事業費用（減価償却費除く）	206,955	206,038
NOI	796,069	782,045
NOI利回り	3.8%	3.7%
減価償却費	160,957	139,296
その他経常費用	402,130	394,319
経常利益	232,981	248,429
当期純利益	232,981	248,429
1口当たり分配金（円）	200	200
うち元本払戻金（利益超過分配） （円）	67	57
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	テナントに貸し出すことで得られる家賃収入です。 ● 不動産賃貸事業収入について、締結済の賃貸借契約に基づき算出し、貸借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ● なお、本件賃貸借契約における賃料には一部運営利益に連動した変動賃料が含まれ、過去実績や運営者の事業計画に基づき算出しています。変動賃料収入に関しては、予想し難い要因により収入が増減する可能性があることから、前提とする不動産賃貸事業収入と大きく異なる結果となる可能性があります。
賃貸事業費用	主に、不動産に関わる賃貸事業費用で各種契約や過去実績に基づき算出しています。（物件管理費、プロパティマネジメントフィー、固定資産税、保険料、信託報酬等）
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。原則使用可能な期間（耐用年数）で毎期、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。 ● $\text{NOI} = \text{不動産賃料収入} - (\text{営業費用 (減価償却費以外)})$ ● $\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{鑑定評価額}$
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。 ● 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（借入金の利息は変動金利を前提としており、現時点の金利状況等を踏まえて算出しています。） ● 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	$\text{1口当たり分配金} = \text{分配金総額} \div \text{発行予定口数}$ ● 1口当たり分配金には、対象となる信託計算期間における元本の一部払戻しを含む前提としています。なお、2028年2月期以降において元本の一部払戻しが行われる保証はありません。
元本払戻金（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。減価償却費を経費に計上し、不動産の補修などに充てますが、全額を使わずに一部を分配することを想定しています。
分配金利回り（年率換算）	投資効率を測る重要な指標です。 ● $\text{分配金利回り} = \text{1口当たり分配金} \div \text{運用日数} \times 365 \text{日} \div \text{発行価格 (10,000円)}$

●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・インフラなどオルタナティブ資産の取得・運用、さらにそれらを裏付けとしたデジタル証券の受託、販売を一気通貫で展開しています。

AIをはじめとしたデジタル技術を活用し資産運用の様々な「負」を解決するとともに、個人向けの資産運用サービス「ALTERNA（オルタナ）」の提供を通じて、将来のために安定した資産形成をしたい方に、新たな選択肢を提供していきます

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（2）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 資産運用業協会

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

公式note：<https://note.alterna-z.com/>

本件のお問い合わせ：pr@mitsui-x.com