

不動産セキュリティ・トークン募集のお知らせ

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)



募集要項

発行口数	1,250,180口
発行価格	1口当たり1万円
申込単位	10口以上10口単位
発行者	信託委託者 エスティ18合同会社 信託受託者 オルタナ信託株式会社
幹事会社 (当初取扱金融商品取引業者)	大和証券株式会社 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社
募集有価証券の種類	受益証券発行信託の受益権を表象するセキュリティ・トークン(トークン化有価証券)
投資対象不動産 ^(注)	愛知県名古屋市所在のオフィスパルの一部の区分所有権等(追加の物件取得は行いません)
運用期間	償還予定日まで約5年8か月(原則) ※ 2025年12月4日以降、本件不動産受益権を早期売却することがあるため、売却がされた場合は、償還予定日より早期に償還されます。 ※ 1.5年を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。
償還予定日	2031年8月期(2031年2月2日から2031年8月1日)の末日までの日(延長後の償還:2033年2月1日まで)
配当支払日	各信託計算期日から1か月以内の日 ※信託計算期日は、毎年2月及び8月の各1日並びに信託終了日をいいます。ただし、初回の決算期日は2026年8月1日とします。
募集期間	2025年11月25日(火)から2025年12月3日(水)まで
申込証拠金入金期限	2025年12月3日(水)
払込期日	2025年12月4日(木)
受渡期日	2025年12月5日(金)
譲渡手続	大和証券株式会社が取扱金融商品取引業者となる本受益者は2026年8月1日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日以降、当該取扱金融商品取引業者にに対し、本受益権の裏付資産である投資対象不動産に係る鑑定評価額に基づき算出された本受益権の1口当たりNAV等を基準に当該取扱金融商品取引業者が決定する価格を譲渡価格として、本受益権の譲渡を申込みことができます。
償還の方法	本件不動産受益権の売却

(注) 本信託の信託財産を構成する本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託の主たる信託財産をいいます。以下同じです。投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並びに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。

投資にあたっての留意点	本受益権を募集・売却し等により、又は取扱金融商品取引業者との相対取引により購入する場合は、購入対価のみお支払いいただきます。 本受益権の投資目的、運用方針、投資対象不動産、リスク要因等の情報は「受益権発行届出目論見書」に記載されています。お申込みにあたっては、必ず「受益権発行届出目論見書」をご覧ください。「受益権発行届出目論見書」は下記証券会社の本支店・営業所の窓口でご請求下さい。
金融サービスの提供及び 利用環境の整備等に関 する法律に係る重要事項	本受益権は、主に単一不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。投資対象となる不動産の収益力の変動等による不動産価格下落、金利動向等の市場環境、需給状況等の影響により、取引価格や償還価格が下落し、損失を被ることがあります。また、本受益権は借入れを利用しており、契約上の制限事項等に抵触した場合、配当停止や資産を償還で失う等により損失を被ることがあります。

本資料について

- 本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 本資料中の記載内容、数値、図表等は、当資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更されることがあります。なお本資料中のいかなる内容も将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。

目論見書のご請求・お問い合わせは、下記証券会社の本支店・営業所まで

大和証券株式会社

金融商品取引業者：関東財務局長(金商)第108号
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
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STO協会

投資対象不動産の特徴

01 名古屋駅徒歩圏内の希少性が高い大規模ハイグレードオフィス

02 上場企業を中心とした安定したテナント構成と賃料上昇ポテンシャル

03 名古屋駅エリアへの貴重な投資機会

本物件の概要

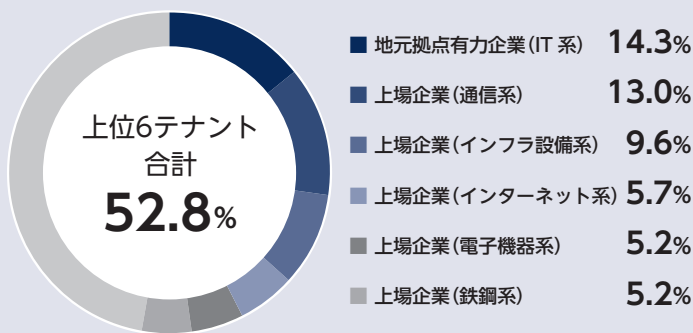
- 本物件は、2009年3月に竣工した愛知県名古屋市西区名駅に位置する大規模オフィスビルであり、投資対象不動産として希少性が高い物件です。

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
交通	市営地下鉄東山線「名古屋」駅徒歩約4分 JR東海道本線「名古屋」駅徒歩約7分
延床面積(登記簿)	● 業務棟 46,955.22㎡のうち、約49.77% ● 駐車場棟 12,647.67㎡のうち、業務棟に付随する規約共用部分の共有持分約49.77%
構造・階数	● 業務棟 鉄骨造陸屋根23階建 ● 駐車場棟 鉄骨造陸屋根8階建
建築時期	2009年3月

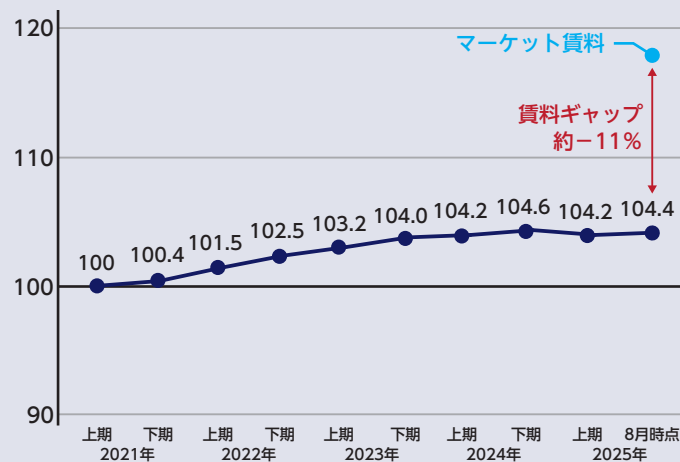
鑑定評価書の概要

鑑定評価額	29,800百万円 (2025年9月30日時点)
-------	--------------------------

テナント別 賃貸面積割合



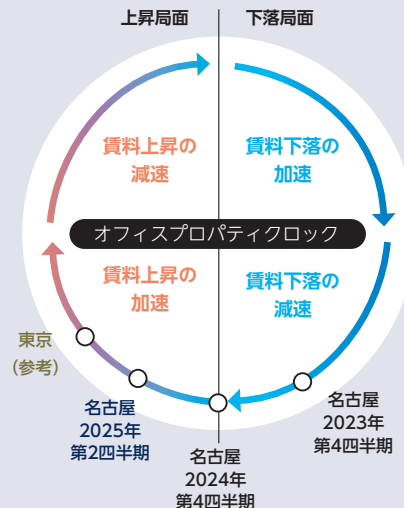
平均賃料単価の推移 (2021年上期を100として指数化)



オフィスプロパティクロック

- オフィスプロパティクロックは、賃料動向を時計に見立てて「見える化」した市場分析ツールであり、現在の賃料が賃料変動サイクルのどこに位置するかを示しています。
- 事業用不動産の総合不動産サービスを提供しているJLL森井鑑定株式会社によると、オフィスマーケットについては以下のように分析されており、先行している東京エリアと同様に「賃料上昇の加速」フェーズへ移行しています。

- ▶ 名古屋の大規模オフィス (基準階面積200坪以上) のプロパティ・クロックは、“底打ちから賃料上昇局面の初期段階”に位置しているとみられます。
- ▶ 名古屋は2023年中頃から底打ち感が強まり、2024年にボトムアウト、2025年以降は需給環境の堅調な推移が見込まれることから、今後も穏やかな上昇が期待できます。^(注)



出所: JLL森井鑑定株式会社作成の「マーケットレポート」を基に作成

(注) 今後の本物件を含む名古屋オフィスの賃料の上昇を保証するものではありません。