2026 年 11 月 20 日

各位

「タッチストーン・デジタル証券D-スクエア新さっぽろ（デジタル名義書換方式）」
補足説明資料

合同会社 shinsapporo001 は、タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社（以下、「タッチストーン・キャピタル・マネージメント」といいます。）がアセット・マネージャーとして運用を受託する予定の公募型不動産セキュリティトークン「タッチストーン・デジタル証券D-スクエア新さっぽろ（デジタル名義書換方式）」（以下、「本ファンド」といいます。）の発行者（委託者）として、第 1 期（2027 年 8 月期）及び第 2 期（2028 年 2 月期）の業績予想ならびに分配金予想についてお知らせいたします。

1. 本ファンドについて

本ファンドは、メディカルサービスとエネルギーセンター機能を有する築浅オフィスである「D-スクエア新さっぽろ」（以下、「投資対象不動産」といいます。）が生み出すキャッシュフローを原資とする分配金を年 2 回支払う予定です。

2. 第 1 期及び第 2 期の業績予想の概要

タッチストーン・デジタル証券D－スクエア新さっぽろ（デジタル名義書換方式）

（千円）	2027年8月期（第1期）（予想）*1【251日】	2028年2月期（第2期）（予想）*1【182日】	用語の補足
NOI	188,036	148,424	「Net Operating Income」の略で、賃貸事業収入から建物維持管理費、修繕費、プロパティマネジメントフィー、固定資産税、保険料、信託報酬等の諸経費を差し引いた純収益をいいます
減価償却費	73,931	53,701	経済的耐用年数に基づき算出
賃貸事業収益	114,105	94,723	
信託報酬	4,127	2,956	受益証券発行信託契約に基づき算出
資産運用報酬	5,000	5,000	アセット・マネジメント業務委託契約に基づき算出
借入関連費用	86,769	62,916	借入に関連する契約に基づき算出
その他費用	27,530	28,866	ファンド設立・運用に係る契約等に基づき算出
上記費用合計	123,426	99,738	
経常利益	▲ 9,321	▲ 5,015	
当期純利益	▲ 9,321	▲ 5,015	NOIから減価償却費や各種ファンドの運用に係る費用及び借入に関連する利息等を差し引いて算出した純利益をいいます
一口あたり分配金（円）*2	2,617	2,114	分配金総額を発行口数（31,010口）で割ったものをいいます
うち利益配当	—	—	
うち元本の一部払戻	2,617	2,114	本件不動産受益権の耐用年数に応じた減価償却費は資金支出を伴わない経費に計上されるため、そのような余剰資金の一部を分配することを想定しています
予想分配金利回り（年換算）	3.81 %	4.24 %	予想分配金利回りは「1口当たり分配金÷運用日数×365日）÷100,000」で算出しています
うち利益配当利回り	—	—	

（※）総額については単位未満を切り捨てて表示しています。従って、合計値又は差額が一致しない場合があります。単価及び利

回りについては単位未満を四捨五入により表示しています。以下同様です。

*1　第1期の計算期間は、2026年12月25日～2027年8月31日の約8か月、第2期の計算期間は、2027年9月1日～2028年2月29日の約6か月です。

*2　業績予想の収益や費用については、各種契約及び委託者の予想に基づいて作成しております。

3.　第1期及び第2期の業績予想の前提条件

NOI	NOIは、賃貸事業収入から賃貸事業費用を差し引いています。 賃貸事業収入は、賃貸借契約に基づき算出し、賃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。 賃貸事業費用は、プロパティマネジメントフィー、固定資産税、保険料、銀行手数料その他、償却資産税及び不動産管理処分信託に係る信託報酬等からなり、各種契約や過去実績に基づき算出しています。 また、修繕費は予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、前提とする賃貸事業費用と大きく異なる可能性があります。
借入関連費用	借入金の利息は変動金利を前提としています。
一般受益権 一口あたり分配金	予想期間の一般受益権1口あたり分配金には、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を原資としない金額の分配（元本の一部払い戻し）を含む前提としています。 一口あたり分配金は分配金総額を発行口数（31,010口）で割ったものをいいます。
その他	法令、税制、会計基準において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 なお、会計上の損益計算において、建物などの価値を毎年一定額ずつ目減りさせて計算する「減価償却費」という費用を計上することで、純損失（赤字）となっておりますが、減価償却費とは実際に資金が外に出ていく支払いではなく、会計上のルールに基づいて計算する「帳簿上の費用」であるため、実際の資金は支出されずに、本ファンド内に手元資金（キャッシュ）として残ります。 この運用によって生まれた手元資金を留保したままにせず、有効に投資家の皆様へ還元することが最善の運用方針であると判断し、出資元本の払い戻しを実施する方針です。

4.　タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社（アセット・マネージャー（予定））について

社名（商号）：タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社

本社所在地：東京都港区赤坂二丁目5番8号

設　　立：2005年6月27日

代 表 者：福重　正実

加 盟 団 体 ：一般社団法人 資産運用業協会（2026 年 4 月 1 日に投信協会と統合）
一般社団法人 第二種金融商品取引業協会
一般社団法人 不動産証券化協会
一般社団法人 日本セキュリティートークン協会
免 許 ・ 認 可 ：投資運用業（関東財務局（金商）第 851 号）
投資助言・代理業（関東財務局長（金商）第 851 号）
第二種金融商品取引業（関東財務局長（金商）第 851 号）
宅地建物取引業（東京都知事（４）88348 号）
総合不動産投資顧問業（国土交通大臣、総合－第 60 号）
警備業（東京都公安委員会　第 30003503 号）

【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、今後の賃借人の経営状況等による賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、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、収益及び分配金は変動する可能性があるため、予想期間におけるその実現を保証するものではありません。また、本資料に記載されている予想期間以降の期間における分配金を何ら保証するものではありません。
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目論見書及びその訂正事項分をご確認いただいたうえで、投資家様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。

以上

本件に関するお問い合わせ先：
タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社
Tel:03-5114-6622（代表）