

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書の訂正届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年11月7日
【発行者名】	合同会社オーナーズブック・スリー
【代表者の役職氏名】	代表社員 一般社団法人オーナーズブック・スリー 職務執行者 鄭 武壽
【主たる事務所の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
【事務連絡者氏名】	ロードスターインベストメンツ株式会社 戦略事業部長 井村 彰弥
【電話番号】	03-6633-8826
【届出の対象とした募集（売出）内国所有価証券投資事業権利等に係る組合等の名称】	京都二条城ホテルマザーファンド匿名組合
【届出の対象とした募集（売出）内国所有価証券投資事業権利等の金額】	855,000,000円
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

2025年10月31日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、「第二部 発行者情報 第1 組合等の状況 3 投資リスク (1) リスク要因 運用方針に関するリスク へ 借入に関するリスク (二) レバレッジに関するリスク」における本不動産の不動産鑑定評価書の価格時点の記載の日付の誤りを訂正するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

2【訂正事項】

第二部 発行者情報

第1 組合等の状況

3 投資リスク

(1) リスク要因

運用方針に関するリスク

へ 借入に関するリスク

(二) レバレッジに関するリスク

3【訂正箇所】

訂正箇所は_____ 罫で示してあります。

第二部 発行者情報

第1 組合等の状況

3 投資リスク

(1) リスク要因

運用方針に関するリスク

へ 借入れに関するリスク

(二) レバレッジに関するリスク

<訂正前>

本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本信託受益権又は本不動産の収益・資産価値変動が、本信託受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映され、また、金利変動の影響を相対的に強く受ける可能性があります。本信託受益権の価格の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、約68.7%（本不動産の2026年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、約61.0%）となっており、小口の不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITにおける一般的な比率よりも高くなるものと考えられます。そのため、かかるレバレッジ効果の程度が、J-REITにおける一般的な水準よりも大きくなる可能性があります。また、レバレッジ効果の程度が高まる結果、財務制限条項（詳細は前記「3 投資リスク」「(1) リスク要因」「運用方針に関するリスク」「へ 借入れに関するリスク」「(八) 財務制限条項に関するリスク」をご参照ください。）や禁止行為、配当停止事由等への抵触が生じやすくなり、また生じた場合の影響が大きくなる可能性もあります。

<訂正後>

本借入れを行うことによりレバレッジ効果が生じるため、本信託受益権又は本不動産の収益・資産価値変動が、本信託受益権の収益・価格変動により相対的に大きく反映され、また、金利変動の影響を相対的に強く受ける可能性があります。本信託受益権の価格の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、約68.7%（本不動産の2025年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計額に対する本借入れの予定借入金額の割合は、約61.0%）となっており、小口の不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITにおける一般的な比率よりも高くなるものと考えられます。そのため、かかるレバレッジ効果の程度が、J-REITにおける一般的な水準よりも大きくなる可能性があります。また、レバレッジ効果の程度が高まる結果、財務制限条項（詳細は前記「3 投資リスク」「(1) リスク要因」「運用方針に関するリ

スク」「へ 借入れに関するリスク」「(八) 財務制限条項に関するリスク」をご参照ください。)や禁止行為、配当停止事由等への抵触が生じやすくなり、また生じた場合の影響が大きくなる可能性もあります。