

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年4月6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
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

1【提出理由】

本不動産の賃借人である株式会社コスモスイニシアは、信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結された定期建物賃貸借契約における賃借人の地位を、2026年4月1日付で既存オペレーターである株式会社コスモホテルマネジメントに承継しました。これに伴い、以下のとおり同日付で京都二条城ホテルマザーファンド匿名組合(以下「本匿名組合」といいます。)の主要な関係法人の異動がありましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第2号に基づき本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

(1) 当該主要な関係法人の名称、資本金の額及び関係業務の概要

新たに関係法人に該当することとなる関係法人

名称	資本金の額	関係業務の概要
株式会社コスモホテルマネジメント	9,000万円	ホテル等宿泊施設の経営及び運営受託、旅行・観光関連サービスの企画・販売

関係法人に該当しないこととなる関係法人

名称	資本金の額	関係業務の概要
株式会社コスモスイニシア	5,000百万円	不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産流通事業

2025年10月31日に提出した有価証券届出書のうち、変更がある箇所は別紙のとおりです。

(2) 異動の理由及びその年月日

異動の理由

コスモスイニシアグループにてホテル運営にかかる事業体制を見直した結果、本ホテルの運営を既存オペレーターに集約することとしたものです。なお、今回の賃借人の地位の承継に際し賃料水準及び賃貸借期間等の変更は生じておりません。

異動の年月日

2026年4月1日

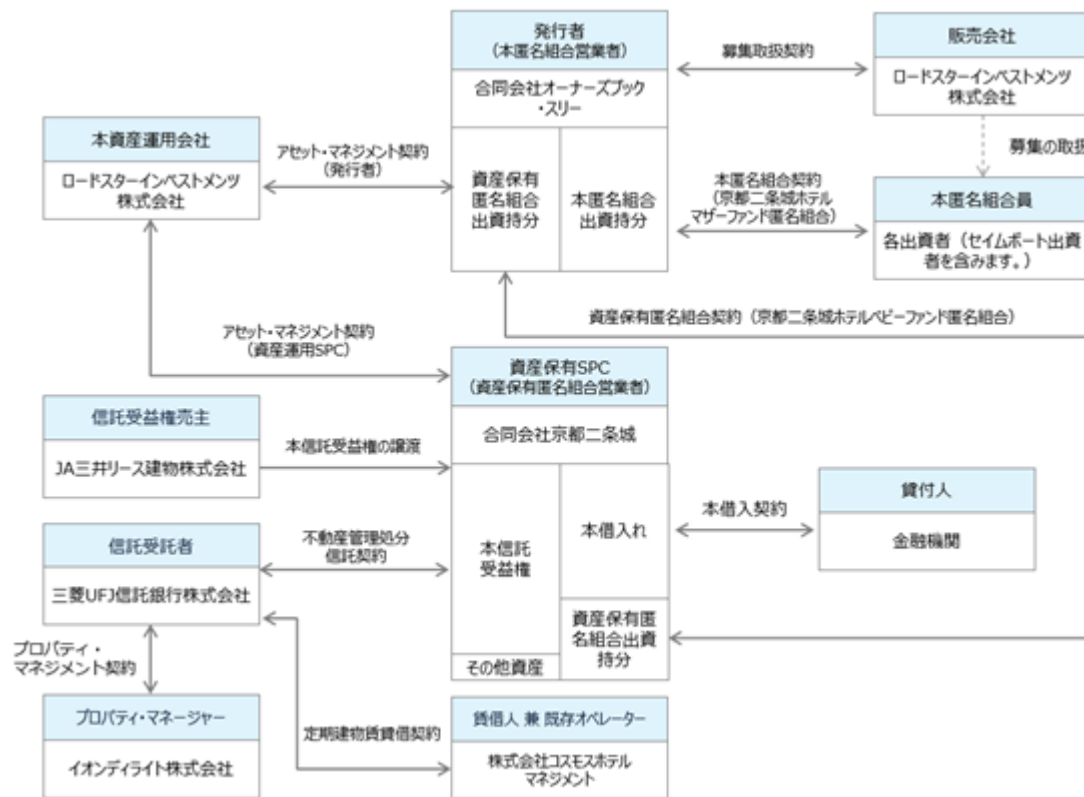
別紙

第二部 発行者情報

第1 組合等の状況

1 組合等の概況

(4) 組合等の仕組み



発行者は、本匿名組合の営業者として各出資者との間で本匿名組合契約を締結しており、各出資者は当該契約に基づき営業者である発行者に匿名組合出資（以下「本匿名組合出資」といいます。）を行いました。

販売会社は、発行者との間で締結した募集取扱契約に基づき、本匿名組合出資持分の募集の取扱いを行いました。

資産保有SPCは、資産保有匿名組合の営業者として、発行者との間で資産保有匿名組合契約を締結しており、発行者は、当該契約に基づき、本匿名組合出資を原資として、資産保有SPCに匿名組合出資（以下「資産保有匿名組合出資」といいます。）を行いました。

信託受益権売主であるJA三井リース建物株式会社は、三菱UFJ信託銀行株式会社（以下、「信託受託者」といいます。）を信託受託者とする不動産管理処分信託契約に基づく本不動産の信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を保有しており、資産保有匿名組合の運営開始後に、本信託受益権を資産保有SPCへ譲渡しました。

資産保有SPCは、資産保有匿名組合出資及び借入金（注）を原資として、本信託受益権を取得しました。

資産保有SPCは、本不動産からの賃料収入を原資として資産保有SPCに交付される信託配当等をもとに、資産保有匿名組合の出資者（以下、「資産保有匿名組合員」といいます。）である発行者に対して原則として6か月に一度分配を行います。

発行者は、資産保有匿名組合契約に基づく分配金等をもとに、各出資者に対して原則として6か月に一度分配を行います。

発行者は、本匿名組合の営業者として、資産保有匿名組合出資持分への投資による本匿名組合出資の出資金の運用、本匿名組合に関する配当方針の決定及び本匿名組合に係る情報開示（有価証券報告書その他の法令に従い提出すべき継続開示書類等の作成を含む。）等を行うにあたっては、資産運用会社であるロードスターインベストメンツ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）との間で有価証券の投資一任形態のアセット・マネジメント契約（以下「アセット・マネジメント契約（発行者）」）を締結しており、かかる業務を行う権限の全てを同社に委託しています。

資産保有SPCは、資産保有匿名組合の営業者として、本信託受益権への投資による資産保有匿名組合出資金の運用等を行うにあたっては、本資産運用会社との間で有価証券の投資一任形態のアセット・マネジメント契約（以下「アセット・マネジメント契約（資産保有SPC）」といいます。）を締結しており、運用権限の全てを同社に委託しています。

本不動産の賃借人である株式会社コスモスホテルマネジメントは、本不動産の所有者である信託受託者との間で、定期建物賃貸借契約を締結しており、ホテル経営及び運営を目的として本不動産を賃借しています（以下、ホテル運営者としての賃借人を「既存オペレーター」といいます。）。

プロパティ・マネージャーであるイオンデイトライト株式会社は、本不動産の所有者である信託受託者との間でプロパティ・マネジメント契約を締結し、本不動産の運営管理に関する業務を行います。

資産保有SPCが最終的に本信託受益権を売却した場合は、資産保有SPCは当該売却代金を原資として、本借入れに基づく債務などの他の債務に優先的に充当した上で、資産保有匿名組合契約の終了後に必要な費用を控除した残額を資産保有匿名組合の分配及び出資金の返還として発行者へ支払います。

資産保有匿名組合契約について利益及び損失の分配並びに出資金の返還が終了した場合は、資産保有匿名組合契約は終了し、発行者は資産保有匿名組合契約に基づく分配金を原資として、他の債務に優先的に充当した上で、本匿名組合契約の終了後に必要な費用を控除した残額を本匿名組合の分配及び出資金の返還として出資者へ支払います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
イ. 発行者=本匿名組合営業者	合同会社オーナーズブック・スリー	本匿名組合の営業者として、本匿名組合における営業の一切の業務を行います。本匿名組合契約に基づき各出資者より受領した出資金で、資産保有匿名組合出資持分を取得・保有して運用を行います。
ロ. 本匿名組合	京都二条城ホテルマザーファンド匿名組合	該当事項はありません。 (各出資者と本匿名組合の営業者との間で個別に締結された各匿名組合契約の集合体として位置付けられます。匿名組合の事業は発行者が遂行しますので、匿名組合自体には業務活動主体としての実体は存在しません。)
ハ. 資産保有SPC = 資産保有匿名組合営業者	合同会社京都二条城	資産保有匿名組合の営業者として、資産保有匿名組合における営業の一切の業務を行います。資産保有匿名組合契約に基づき発行者より受領した出資金及び借入金(注)で、本信託受益権を取得・保有して運用を行います。
ニ. 資産保有匿名組合	京都二条城ホテルベビーファンド匿名組合	該当事項はありません。 (発行者と資産保有SPCとの間で締結された資産保有匿名組合契約に基づき成立する匿名組合です。匿名組合の事業は資産保有SPCが遂行しますので、匿名組合自体には業務活動主体としての実体は存在しません。)
ホ. 本資産運用会社	ロードスターインベストメンツ株式会社 (投資運用業者)	アセット・マネジメント契約(発行者)に基づき本匿名組合の営業者である合同会社オーナーズブック・スリーより委託を受けて、以下の業務を行います。 <ol style="list-style-type: none"> 1 資産保有匿名組合出資持分の取得等に関する業務 2 運営管理業務 3 事務代行業務 4 以上の各業務に関する委託者(発行者)への事務手続及び関係者・関係行政庁との連絡、折衝並びに以上の各業務に付随する業務。 5 その他委託者(発行者)と合意した業務 また、アセット・マネジメント契約(資産保有SPC)に基づき資産保有匿名組合の営業者である合同会社京都二条城より委託を受けて、以下の業務を行います。 <ol style="list-style-type: none"> 1 本信託受益権の取得等に関する業務 2 運営管理業務 3 事務代行業務 4 本信託受益権又は本不動産の処分にかかる業務 5 指図等の業務 6 その他業務
ヘ. 販売会社(募集の取扱い)	ロードスターインベストメンツ株式会社(第二種金融商品取引業者)	合同会社オーナーズブック・スリーとの間で締結した募集取扱い契約に基づき、本匿名組合出資持分の募集の取扱いを行います。

(注) 資産保有SPCは、本信託受益権の取得資金及びそれらの付帯費用の支払資金の一部に充当するため、2025年12月19日を借入実行日として、以下の借入れ(以下「本借入れ」といい、資産保有SPCが貸付人との間で本借入れに関して締結する金銭消費貸借契約を「本借入契約」といいます。)を行いました。また、下記借入金の担保として、本信託受益権について借入先を質権者とする質権が設定され、一般社団法人オーナーズブック・スリーが保有する資産保有SPCの社員持分について借入先を質権者とする質権が設定されております。

借入金額	利率	予定返済期日	最終返済期日	返済方法
アセットローン： 1,450,000,000円 及び 消費税ローン： 64,000,000円	3か月物TIBOR + 1.2% 予定返済期日経過後 は予定利率 + 1% です。	2030年12月末日	アセットローン： 2031年12月末日 及び 消費税ローン： 2026年12月末日	期限一括返済