

2025年2月13日

三菱UFJ不動産投資顧問株式会社

MUFGリアルティ・トークン自由が丘について

三菱UFJ不動産投資顧問株式会社は、アセット・マネージャーとして運用を行う予定の公募型不動産セキュリティ・トークンである受益証券を発行する「MUFGリアルティ・トークン自由が丘」(以下、「本ファンド」といいます。)(発行者(委託者):合同会社コーナ)について、以下の通りお知らせします。

本ファンドは投資対象である単一不動産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。

本ファンドの信託計算期間である2025年10月期(第1期:計算期間2025/3/27~2025/10/31)及び2026年4月期(第2期:計算期間2025/11/1~2026/4/30)について、物件稼働率、ローン金利及び関連費用等が当初想定と変化なく、発行する一般受益権の口数を18,050口と想定した場合の1口当たり予想分配金等の数値は以下のとおりです。

記

1. 業績予想の概要*1

	2025年10月期	2026年4月期	前提条件及び補足説明
	(第1期)(予想) (219日)	(第2期)(予想) (181日)	
NOI	93,049千円	73,936千円	「Net Operating Income」の略で、賃貸事業収入から管理費や固定資産税、保険料、空室による損失などの諸経費を差し引いた純収益をいいます。
当期純利益(当期未処分利益)	26,728千円	20,870千円	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。
一般受益権 1口当たり分配金(税引前) (単位:円)*1	2,100円	1,750円	投資対象不動産の耐用年数に応じた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。
うち利益分配	1,480円	1,156円	当期未処分利益を一般受益権の口数(18,050口)で除して算出しています。
うち利益超過分配	620円	594円	減価償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額の範囲で、当期純利益を超える金額の分配を行うことがあります。
予想分配金利回り(年率換算)*2	3.5%	3.5%	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。

*1 単価及び利回りについては単位未満を切り捨ててにより表示しています。以下同様です。

*2 アセット・マネージャーが決定した場合には、減価償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額の範囲で、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を超える金額の配当(利益超過分配)を行うことができます。

*3 予想分配金利回りは、利益超過分配を含む1口当たり分配金を基に算出されています。

2. 業績予想の前提条件

NOI	<ul style="list-style-type: none"> ● NOIは、賃貸事業収入から賃貸事業費用を差し引いて算出しています。 ● 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、修繕費、保険料、銀行手数料その他、償却資産税及び不動産管理处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。 ● 修繕費に関しては、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結果となる可能性があります。
一般受益権 1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 予想期間の一般受益権 1 口当たり分配金には、利益超過分配を含む前提としています。なお、利益超過分配が行われる保証はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準等において、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。

ご注意:本資料に記載されている予想数値は、上記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・財務状態の変動若しくは賃借人の異動等に伴う物件稼働率・賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等の運用環境の変化、火災や災害等の発生による物件の状況への変化又はローン金利及び関連費用の変動等状況の変化により、上記の前提条件との間に差異が生じ、その結果、収益及び分配金は大きく変動する可能性があるため、当該予想数値の実現や達成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及び以降の期間における分配金を保証するものではありません。そして、上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

「令和 7 年度税制改正の大綱」が閣議決定されています。当該改正が実現した場合には、利益を原資としない分配(いわゆる利益超過分配)については、一般受益権を保有する投資家様において収益の分配としての課税が行われない取扱いとなり、一般受益権の信託配当に関する手続や、一般受益権を保有する投資家様への課税額が変更される可能性があります。当該税制改正の概要及びリスクの詳細については、目論見書及びその訂正事項分をご参照ください。

本資料は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本ファンドへの投資を行う際は、必ず本ファンド発行者が作成する目論見書及びその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家様ご自身の判断で行うようお願いいたします。当該目論見書及びその訂正事項分は引受証券会社に就任予定の株式会社 SBI 証券より入手することができます。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