

MUFGリアルティ・トークン大阪堂島浜タワー(譲渡制限付)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「MUFGリアルティ・トークン大阪堂島浜タワー(譲渡制限付)」(以下、「本ファンド」といいます。)(発行者(委託者):合同会社コースト)について、以下のとおりお知らせします。

本ファンドは投資対象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2026年11月期(第1期:計算期間2026/3/4~2026/11/1)及び2027年5月期(第2期:計算期間2026/11/2~2027/5/1)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22,400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

MUFGリアルティ・トークン大阪堂島浜タワー(譲渡制限付)		2026年11月期 (第1期)(予想) (243日)	2027年5月期 (第2期)(予想) (181日)	前提条件及び補足説明	
+ 不動産賃貸事業収入等		1,423,465千円	1,089,501千円		「2. 業績予想の前提条件」ご参照
- 営業費用(減価償却除く)		310,436千円	299,631千円		
NOI		1,113,028千円	789,870千円		
- 減価償却費		248,230千円	186,196千円		
- 販売費及び一般管理費		92,095千円	69,918千円		
営業利益		772,702千円	533,755千円		
- 営業外費用		554,629千円	399,317千円		
当期純利益(当期末処分利益)		218,072千円	134,437千円		
1口当たり予想分配金(税引き前)(円)*2		20,000円	15,500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(税引き前)(円)*3		8,761円	5,401円	当期末処分利益に基づいて計算した予想利益分配総額を一般受益権の口数(22,400口)で除して算出しています。	
(利益分配金利回り(税引き前)(年換算))		1.3%	1.0%	利益分配金利回りは、「(1口当たり利益分配(税引き前)÷運用日数×365日)÷1,000,000」で算出しています。	
うち元本の一部払戻し(円)*4		11,239円	10,099円	当期末処分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)*5		3.0%	3.1%	予想分配金利回りは、「(1口当たり予想分配金(税引き前)÷運用日数×365日)÷1,000,000」で算出しています。	

*1 各項目について単位未満を切り捨てにより表示しています。そのため、合計と内訳の計は必ずしも一致しません。

*2 予想期間の一般受益権1口当たり予想分配金には、利益超過分配(*4ご参照)を含む前提としています。

*3 特定受益証券発行信託の信託受益権である本受益権の収益の分配は、20.315%(15%の所得税、復興特別所得税(所得税額の2.1%)及び5%の地方税の合計)の税率で源泉徴収及び特別徴収されます。なお、現行法上、2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる所得に対する所得税については、当該所得税の額に2.1%を乗じた復興特別所得税を課することとされていますが、令和8年度税制改正大綱では、復興特別所得税の税率を1.1%に引き下げるとともにその課税期間を2047年までとすること、2027年以後当分の間、新たな付加税として所得税の額に1%の税率を乗じた防衛特別所得税(仮称)の課税を導入することが記載されています。当該税制改正大綱どおりの改正がされた場合でも、復興特別所得税と防衛特別所得税(仮称)の合算税率は現行の復興特別所得税と同じ2.1%となりますが、上記のとおり課税期間は異なることとなります。

*4 アセット・マネージャーが決定した場合には、対象となる信託計算期間における当期末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、元本の一部払戻しとして取り扱われます。なお、利益超過分配が行われる保証はありません。

*5 予想分配金利回りは、元本の一部払戻しを含む1口当たり予想分配金(税引き前)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(「Net Operating Income」の略)は、賃貸事業収入から賃貸事業費用(管理費や固定資産税、保険料などの諸経費、空室による損失等)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、水光熱費、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。
当期純利益(当期末処分利益)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
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。

3. 信託設定日時点の本信託の資産及び負債の概要*1

信託設定日	● 2026年3月4日
信託財産の帳簿価額	<ul style="list-style-type: none"> ● 現預金等: 1,432 百万円 ● 仮払消費税: 1,571 百万円 ● 繰延資産等: 573 百万円 ● 不動産受益権準共有持分: 56,509 百万円 計: 60,087 百万円
負債及び受益権の帳簿価額	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期借入金:*2 36,000 百万円 ● 消費税ローン: 1,450 百万円 ● 預り敷金: 1,132 百万円 ● 本商品の元本金額: 21,504 百万円 ● 精算受益権: 10 千円 計: 60,087 百万円

*1 各項目について単位未満を切り捨てにより表示しています。そのため、合計と内訳の計は必ずしも一致しません。

*2 長期借入金は2029年4月末日まで固定金利で調達することを想定しています。

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。

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、必ず本ファンドの発行者が作成する目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)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(作成された場合)は引受人に就任予定の野村證券株式会社

及び三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社又は三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社より販売管理委託契約に基づき募集の取扱いの一部の委託を受ける予定の株式会社スマートプラス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