

MUFGリアルティ・トークン渋谷神泉・両国森下

決算報告書

第1期決算報告書 (2025年10月30日 ~ 2026年5月1日)
2026年6月30日

分配金実績と運用状況

分配金実績

分配金総額と1口当たり分配金額及び予想

第1期の分配金実績は、総額で51,185,000円、1口当たり1,765円となりました。

第2期・第3期の予想分配金は、下記をご参照下さい。

(単位:千円)

	第1期実績 184日間 (自 2025年10月30日 至 2026年5月1日)	第2期予想 184日間 (自 2026年5月2日 至 2026年11月1日)	第3期予想 181日間 (自 2026年11月2日 至 2027年5月1日)
営業収益	149,698	129,584	130,894
営業費用	130,890	112,514	110,859
経常利益	18,807	17,070	20,035
元本の払戻し(総額)	32,393	34,115	30,715
分配金総額	51,185	51,185	50,750
分配(円)	1,765	1,765	1,750
(内)収益の分配	648	-	-
(内)元本の払戻し	1,117	-	-

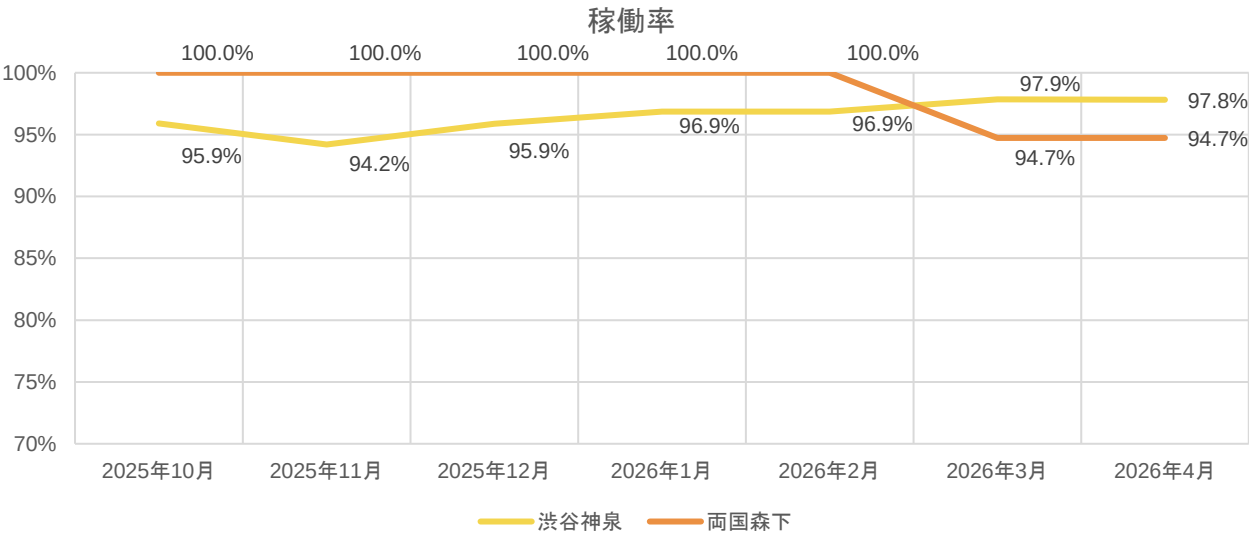
注:本資料に掲載されている予想数値は、一定の前提条件のもと算出した現時点の見込額であり、今後の賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕発生等、運用環境の変化、または金利の変動等の状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、収益及び分配金は大きく変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。また、上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想修正を行うことがあります。金額については、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

運用状況

稼働率推移

第1期の各月末における稼働率は以下の通りです。

本物件は安定稼働しており、第1期における平均稼働率は97.5%となりました。



基準価額

NAVおよび基準価額(1口当たりNAV)

本ファンドの 2026 年5 月1 日時点のNAVは3,164百万円となり、基準価額は109,123円となりました。
なお、基準価額の算出については以下の算出式に基づいて算出されております。

基準価額 (1口当たりNAV) = NAV ÷ 一般受益権口数
NAV = 総資産額 + 不動産の含み益 - 負債総額 - 投資家様に帰属しない純資産

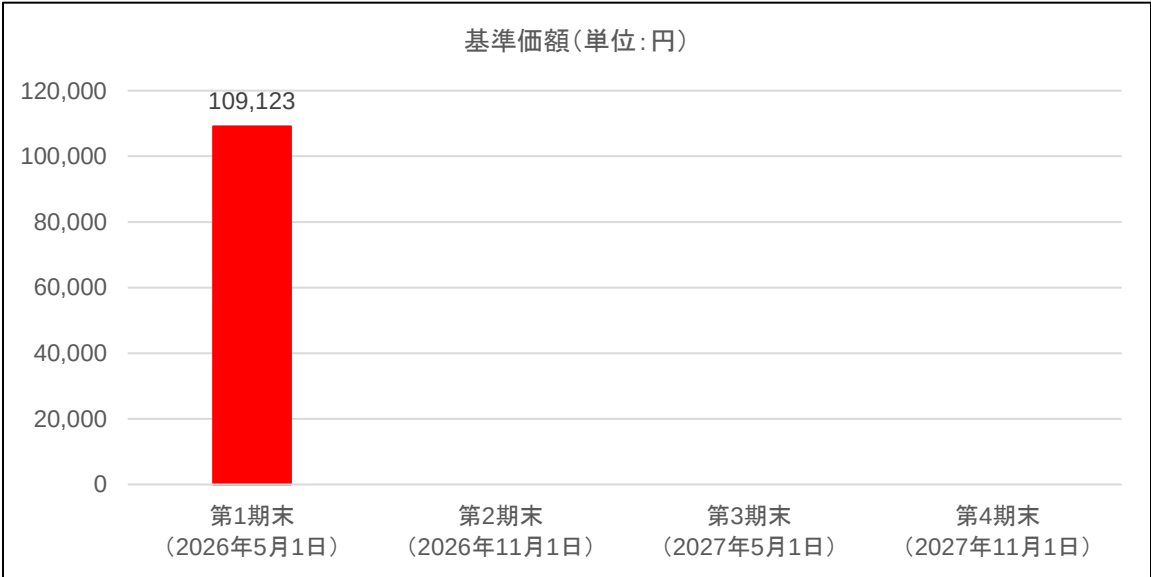
NAV: 3,164,587,068円
(単位:円)

総資産額	7,381,542,631
不動産の含み益	380,571,425
負債総額	4,597,516,988
投資家様に帰属しない純資産額	10,000

一般受益権口数: 29,000口

【鑑定評価額】

2026年5月1日時点の鑑定評価額は7,460百万円となりました。
2025年8月1日時点の鑑定評価額は7,400百万円であり、60百万円の増額となりました。



損益計算書

(単位: 千円)

	当特定期間 (自2025年10月30日 至2026年5月1日)
経常収益	
賃貸事業収入	149,514
受取利息	183
経常収益合計	149,698
経常費用	
賃貸事業費用	55,626
資産運用報酬	13,863
受託者報酬	8,334
融資関連費用	7,090
支払利息	27,051
その他経常費用	18,924
経常費用合計	130,890
経常利益	18,807
当期純利益	18,807

(注) 千円未満の数値は切り捨てています。

貸借対照表

資産の部

(単位:千円)

	当特定期間 (2026年5月1日 現在)
資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	115,300
信託現金及び信託預金	86,622
前払費用	12,776
未収入金	289
未収消費税等	991
流動資産合計	215,979
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	1,629,229
減価償却累計額	△26,850
信託建物(純額)	1,602,379
信託構築物	22,011
減価償却累計額	△651
信託構築物(純額)	21,360
信託機械及び装置	12,308
減価償却累計額	△316
信託機械及び装置(純額)	11,991
信託土地	5,443,697
有形固定資産合計	7,079,428
投資その他の資産	
長期前払費用	42,541
投資その他の資産合計	42,541
固定資産合計	7,121,969
繰延資産	
創立費	33,821
株式交付費	9,771
繰延資産合計	43,592
資産合計	7,381,542

(注)千円未満の数値は切り捨てています。

貸借対照表

負債の部、元本等の部

(単位:千円)

負債の部	
流動負債	
未払収益分配金	18,792
未払金	5,256
未払費用	23,611
前受収益	23,712
預り金	1,740
流動負債合計	73,112
固定負債	
長期借入金	4,500,000
信託預り敷金及び保証金	24,404
固定負債合計	4,524,404
負債合計	4,597,516
元本等の部	
元本	
一般受益権	2,784,000
精算受益権	10
元本合計	2,784,010
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	15
留保金合計	15
元本等合計	2,784,025
負債元本等合計	7,381,542

(注)千円未満の数値は切り捨てています。

本資料の取り扱いについて

・アセット・マネージャー(三菱UFJ不動産投資顧問)は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。本資料は、本ファンドの運用状況に関する情報提供を目的としたものであり、本ファンドや本ファンドの投資対象不動産又はその他の商品の取引を勧誘したり、助言、推奨するものではありません。

・本資料は金融商品取引法に基づく開示書類を構成するものではありません。本資料の内容は未監査であり、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。本ファンドの受託者が提出した有価証券届出書等における記載内容に相違がある場合、有価証券届出書等における記載内容を正とします。

・本資料に記載されている見解等は、あくまでも本資料作成時点におけるアセット・マネージャーのものであり、今後の制度改正や市況の変動等により予告無しに内容が変更される可能性があります。本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれる場合がありますが、これらの記述は本ファンドの将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

・第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます)の正確性について、アセット・マネージャーは一切の責任を負いかねます。

・今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本ファンドのウェブサイト(<https://sto.muream.tr.mufig.jp/002/>)に訂正情報を掲載する予定です。

・本資料の著作権及びその他の権利は、特段の断りがない限り、三菱UFJ不動産投資顧問に属し、その目的を問わず無断で引用又は複製することを禁じます。