

MFシェア 駒込レジデンス [譲渡制限付]



ハイライト

- ・安定的な賃貸収入によりファンドの損益はおおよそ想定内となり、1口当たり分配金を1,920円に決定
- ・2025年7月31日時点の鑑定評価額は2,060百万円と前期末時点と同額
- ・全43戸（店舗含む）のうち40戸が稼働中

MFシェア 駒込レジデンスの概要

MFシェア 駒込レジデンス（以下、「本ファンド」といいます。）は、丸紅グループによる不動産信託受益権の運用による特定受益証券発行信託を活用したセキュリティ・トークンであり、丸紅アセットマネジメント株式会社において運用される初の「公募型不動産セキュリティ・トークン」案件です。

本ファンドは、2023年5月22日、本ファンドの受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社が有価証券届出書を提出し、2023年6月22日に払込みがなされました。第4期決算期日である2025年7月31日を迎え、181日間の運用期間の運用成績及び分配金に関して、下記の通り報告します。

2025年2月から2025年7月までの運用状況

不動産信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社と丸紅リアルエステートマネジメント株式会社との間で、パス・スルー型のマスターリース契約を締結しており、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社はエンドテナントに転貸しています。

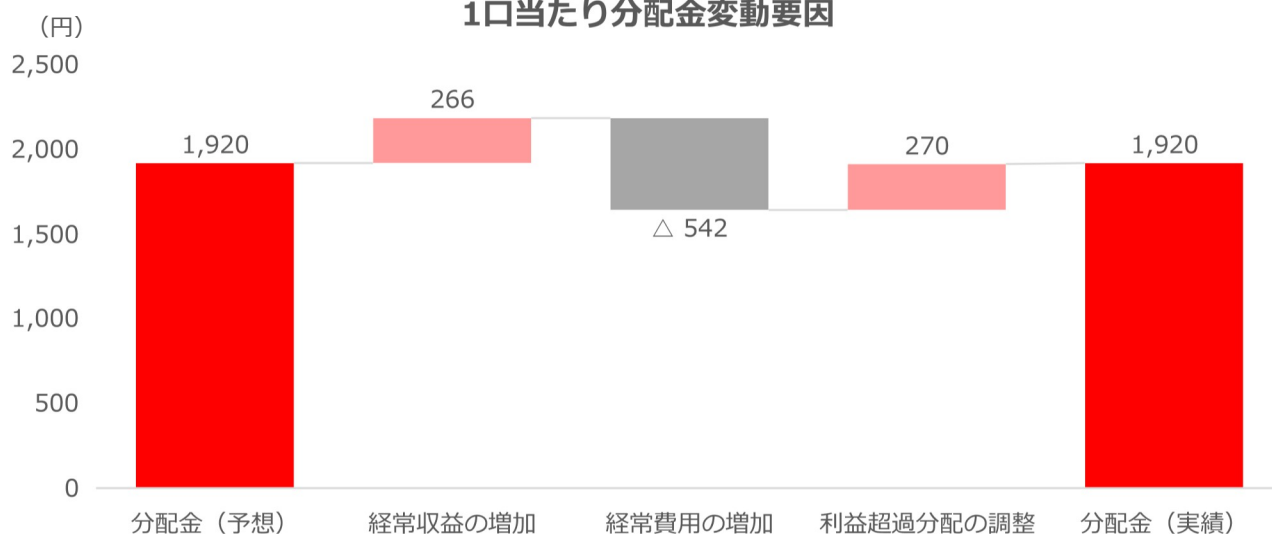
なお、受領する賃料は貸室の稼働や契約状況の影響を受け、増減する可能性があります。稼働は比較的安定しており、第4期（2025年7月期）末現在、43戸中40戸が稼働しています。

分配金の実績及び見通し

第4期（2025年7月期）の分配金実績は、1口当たり1,920円と予想対比同額となりました。予想対比の変動要因については、下記をご参照ください。

第5期（2026年1月期）・第6期（2026年7月期）の1口当たり予想分配金は、当初の想定通り1,920円を予定しています。なお、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、今後の賃料収入の変動、予期せぬ運用環境の変化、金利の変動等状況の変化により、変動する可能性があります、その金額を保証するものではありません。

1口当たり分配金変動要因



注：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。

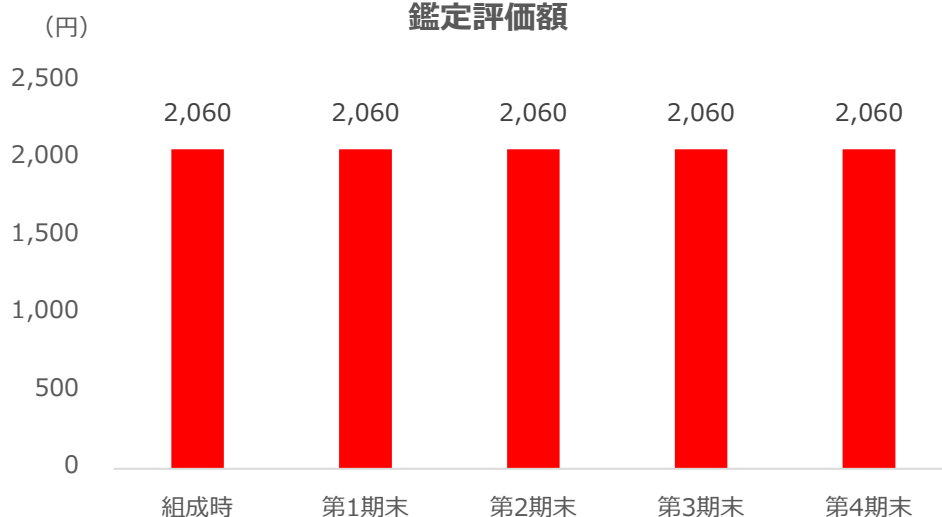
鑑定評価額及び基準価額

本物件の2025年7月31日時点の鑑定評価額は、2,060百万円となりました。2023年5月22日に提出された本ファンドの有価証券届出書に記載の鑑定評価額は2,060百万円であり、当該金額と同額となりました。鑑定評価書の概要データについては[こちら](#)をご参照ください。

以上の結果、本ファンドの2025年7月31日時点の基準価額は866百万円となり、1口当たりの基準価額は103,604円となりました。

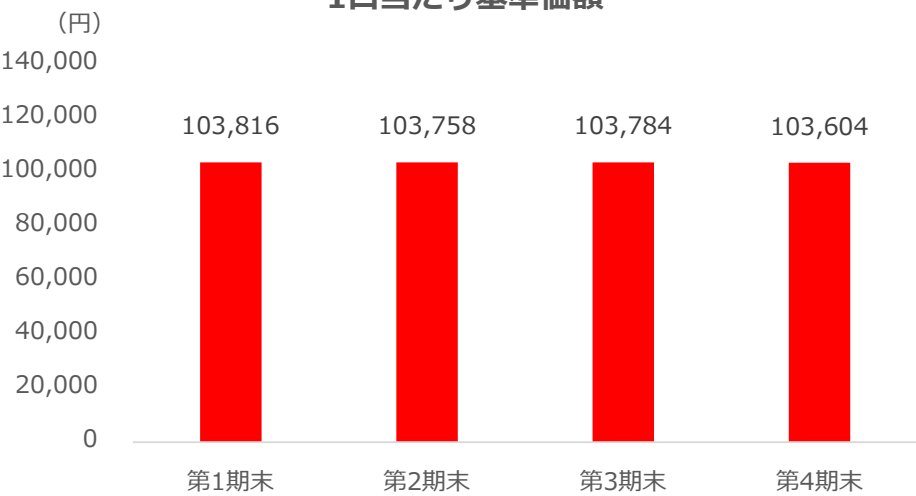
なお、1口当たりの基準価額の算出については、「(総資産額 + 不動産の含み益 - 負債総額 - 精算受益権に係る出資額) ÷ 一般受益権口数 (8,360口) (小数点以下切捨て)」により算出しています。

鑑定評価額





1口当たり基準価額



分配金実績及び予想

第4期の分配金実績は、1口当たり1,920円となりました。第5期・第6期の予想分配金は、下記をご参照ください。（注1）

第3期分配金実績及び第4期・第5期予想分配金

（単位：千円）

	第3期 実績 184日間 （自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）	第4期 実績 181日間 （自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）	第5期 予想 184日間 （自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）	第6期 予想 181日間 （自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）
営業収益	43,782	44,600	43,029	42,328
営業費用	32,262	34,794	30,746	30,260
経常利益	11,519	9,806	12,283	12,067
受益権調整引当益	4,531	6,245	3,770	3,987
分配金総額	16,051	16,051	16,053	16,055
分配（円）	1,920	1,920	1,920	1,920

注1： 分配金実績及び予想分配金は、本ファンドのアセット・マネージャー（丸紅アセットマネジメント株式会社）がHPにて開示しています。（HP：https://www.m-sto.com/fund_001/）

注2： 本資料に記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。

貸借対照表

(単位：千円)

	前特定期間 (2025年1月31日 現在)	当特定期間 (2025年7月31日 現在)
(資産の部)		
I 流動資産		
銀行勘定貸	23,566	24,066
信託現金及び信託預金	31,383	31,023
前払費用	3,567	3,314
未収入金	174	-
流動資産合計	58,690	58,405
II 固定資産		
有形固定資産		
信託建物	416,496	416,496
減価償却累計額	△15,578	△20,257
信託建物（純額）	400,917	396,239
信託構築物	4,309	4,309
減価償却累計額	△232	△301
信託構築物（純額）	4,076	4,007
信託土地	1,551,766	1,551,766
有形固定資産合計	1,956,761	1,952,014
投資その他の資産		
長期前払費用	7,129	5,615
投資その他の資産合計	7,129	5,615
固定資産合計	1,963,890	1,957,629
繰延資産		
開業費	6,395	5,459
繰延資産合計	6,395	5,459
資産合計	2,028,977	2,021,494
(負債の部)		
I 流動負債		
未払金	4,202	4,202
未払消費税等	1,514	778
未払費用	1,257	1,013
前受収益	7,359	6,984
流動負債合計	14,333	12,977
II 固定負債		
長期借入金	1,235,000	1,235,000
信託預り敷金及び保証金	15,238	15,357
固定負債合計	1,250,238	1,250,357
負債合計	1,264,571	1,263,334
(元本等の部)		
I 元本		
一般受益権	775,073	775,073
精算受益権	10	10
受益権調整引当額	△10,677	△16,922
元本合計	764,405	758,160
元本等合計	764,405	758,160
負債元本等合計	2,028,977	2,021,494

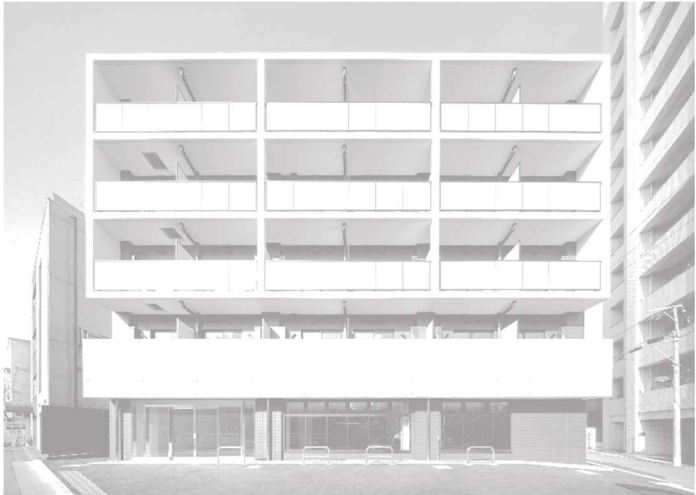
注：金額については、単位未満の数値を切捨てて表示しています。

損益計算書

(単位：千円)

	前特定期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当特定期間 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
経 常 収 益		
賃貸事業収入	43,767	44,558
銀貸利息	12	27
その他経常収入	2	13
経 常 収 益 合 計	43,782	44,600
経 常 費 用		
賃貸事業費用	13,843	13,642
資産運用報酬	3,820	3,820
受託者報酬	2,556	2,511
会計監査人費用	1,100	1,100
融資関連費用	1,403	1,403
開業費償却	935	935
支払利息	5,931	8,088
その他経常費用	2,670	3,291
経 常 費 用 合 計	32,262	34,794
経 常 利 益	11,519	9,806
当 期 純 利 益	11,519	9,806
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	11,519	9,806
受益権調整引当益	4,531	6,245
利益処分額		
受益権収益分配金	16,051	16,051
一般受益権	16,051	16,051
利益処分額合計	16,051	16,051
次期繰越利益	-	-

注：金額については、単位未満の数値を切捨ててして表示しています。





本資料の取り扱いに関して

本資料は、本ファンドのトークン投資に関する情報の提供のみを目的として作成されたものであり、本ファンドの投資対象不動産や特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、本ファンドに関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにアセット・マネージャーが作成した図表・データ等が含まれる場合があります。また、これらに対するアセット・マネージャーの現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれる場合があります。

アセット・マネージャーは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、アセット・マネージャー分析・判断等については、アセット・マネージャーの現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

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。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。

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://www.m-sto.com/fund_001/) に訂正版を掲載する予定です。また、本資料と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。

本ファンドに関するお問合せについては、本ファンドのウェブサイトをご利用ください。なお、下記の注意事項に同意頂く必要があります。

- ・お問合せの際に頂いた情報につきましては、アセット・マネージャーからのご回答にのみご利用いたします。詳しくはウェブサイトに掲載の「プライバシーポリシー」をご覧ください。
- ・ウェブサイトにおけるメールフォームからのお問合せは、受付時間 <10:00~17:00（土曜、日曜、祝祭日、年末年始を除く）>内に順次対応いたします。
- ・お問合せ内容（投資対象不動産に係る個別の詳細なご質問等）により、ご回答できない場合があります。
- ・ご提案やセールス（投資対象不動産の売買に係るご提案等）は受け付けておりません。
- ・お問合せ内容（投資対象不動産のご利用に係るご質問等）により、社内外の関係者へ転送の上、ご対応させて頂く場合があります。
- ・十分な回答を差し上げられない可能性があるため、携帯電話メールへのご回答はいたしません。
- ・「marubeni-asset.com」が受信できるよう予め設定をお願いします。
- ・メールアドレスに誤りのある場合、またシステム障害の際には、ご返答できない場合があります。
- ・アセット・マネージャーからの返答はお問合せ頂いた個人宛てにご回答するものであり、ご回答の一部または全部の転用・二次利用はご遠慮ください。