

2025 年 10 月 2 日

MFシェア 駒込レジデンス（譲渡制限付）

資産の譲渡に関するお知らせ（グランエール駒込）

MFシェア 駒込レジデンス（譲渡制限付）（以下「本信託」といいます。）のアセット・マネージャーである丸紅アセットマネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）は、本信託の裏付資産である「グランエール駒込」（以下「本物件」ということがあります。）の不動産信託受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）について、以下のとおり譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定し、かかる決定に基づき本信託の受託者が本日受益権譲渡契約を締結しましたので、お知らせいたします。

1. 本譲渡の概要

- | | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| ① 物件名称 | : グランエール駒込 |
| ② 譲渡予定資産 | : 不動産信託受益権 |
| ③ 譲渡予定価格(注 1) | : 2,100 百万円 |
| ④ 想定帳簿価額(注 2) | : 1,950 百万円 |
| ⑤ 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額
上記③－④(注 3) | : 150百万円 |
| ⑥ 譲渡先 | : 非開示（利害関係人に該当しない先） |
| ⑦ 売買契約締結日 | : 2025 年 10 月 2 日 |
| ⑧ 譲渡予定日 | : 2025 年 10 月 31 日 |
| ⑨ 譲渡代金の使途 | : 本信託の借入金の返済及び一般受益権の受益者への配当 |
| ⑩ 決済方法 | : 譲渡時一括決済 |

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます（金額については単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。）。

(注2) 譲渡予定日における想定帳簿価額を記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額として算出された参考数値であり、売却損益とは異なります。

2. 本譲渡の理由

本信託の信託設定日から2年経過後以降、2028年1月期まで（2025年6月23日から2028年1月31日）の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本信託の受益者（以下「本受益者」といいます。）の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合がある旨の売却方針を定めておりました。

本物件はJR山手線「駒込」駅徒歩約1分、東京メトロ南北線「駒込」駅徒歩約2分の距離に位置する利便性の良い物件であることに加え、賃貸マンションとして高いスペックを保有しております。本信託における保有期間において安定的なトラッキングレコードを積み上げられたことや、不動産市況も順調に推移していることから、2025年7月期に入り、アセット・マネージャーは、売却活動を開始しました。その結果、本件不動産受益権の帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格提示があったことから、本物件を早期売却することが本受益者の利益最大化に資すると判断し、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権の売却を決定しました。

3. 譲渡予定資産の内容

本信託は、信託設定日に、主として不動産管理処分信託の受益権及び金銭の管理及び処分を目的に設定されました。2025年7月末日（以下「当期末」ということがあります。）現在における本件不動産受益権及び金銭の内容は、以下のとおりです。

① 本件不動産受益権

受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の不動産

不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおりです。

（当期末現在）

投資対象不動産

物件名称	グランエール駒込		アセットタイプ		共同住宅・物販店舗	
投資対象不動産の概要						
不動産管理処分 信託設定年月日	2023年6月22日		投資対象不動産に対する 権利の種類		信託受益権	
鑑定評価額 （価格時点）	2,060百万円 （2025年7月31日）		不動産管理 処分信 託契約の 概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
				信託期間 満了日	2033年6月末日	
アクセス	J R山手線「駒込」駅 徒歩約1分 東京メトロ南北線「駒込」駅 徒歩約2分					
所在地（住居表示）	東京都豊島区駒込三丁目1番8号					
土地	地番	370番1		建物	建築時期	2020年11月13日
	建蔽率	①80% ②60%			構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	容積率	①600% ②300%			用途	共同住宅・物販店舗
	用途地域	①東京都道455号本郷赤羽線（通称本郷通り）との道路境界線から30mまでの部分： 商業地域 ②東京都道455号本郷赤羽線（通称本郷通り）との道路境界線から30mを超える部分： 第一種住居地域			延床面積	1,634.28㎡
	敷地面積	718.92㎡（注）			所有形態	所有権
	所有形態	所有権			総戸数	42戸、店舗1戸
	地震PML（地震PML値調査業者）		8.0%（株式会社東京建築検査機構）			
建物状況評価概要						

調査業者	株式会社東京建築検査機構	今後1年間に必要とされる修繕費	0千円
調査年月	2023年3月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費	1,710千円
関係者			
PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	マスターリース会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
		マスターリース種別	パス・スルー型
		マスターリース契約の契約満了日	2026年6月21日
		マスターリース契約の契約更改の方法	1年毎自動更新
特記事項			
・ 該当事項はありません。			

(注) 鑑定評価書(以下に定義します。)に記載の実測面積は、810.64㎡です。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,311.24㎡	賃貸可能戸数	42戸、店舗1戸
賃貸面積	1,233.54㎡	賃貸戸数	39戸、店舗1戸
稼働率 (面積ベース)	2023年3月末日 96.05% 2024年1月末日 88.15% 2024年7月末日 96.05% 2025年1月末日 98.02% 2025年7月末日 94.07%	稼働率 (戸数ベース)	2023年3月末日 95.35% 2024年1月末日 86.05% 2024年7月末日 95.35% 2025年1月末日 97.67% 2025年7月末日 93.02%
月額賃料及び共益費	7,039,010円	テナント総数	1
年額賃料及び共益費	84,468,120円	主要テナント (業種)	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社(不動産賃貸管理業)
敷金・保証金	15,357,000円		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,060百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2025年7月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,060	
直接還元法による価格	2,080	
運営収益	84	
潜在総収益（a）～（d）計	87	
（a）共益費込貸室賃料収入	85	
（b）水道光熱費収入	-	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	1	
空室等損失等	3	
運営費用	16	
維持管理費	3	
水道光熱費	1	
修繕費	1	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	3	
公租公課	4	
損害保険料	0	
その他費用	1	
運営純収益	67	
一時金の運用益	0	
資本的支出	1	
純収益	66	
還元利回り	3.2%	鑑定評価機関が行った不動産投資家調査の分析及び法人投資家等への個別のヒアリング結果に基づいて設定した各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上で査定
DCF法による価格	2,040	
割引率	3.0%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上で査定
最終還元利回り	3.3%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上で査定

積算価格	2,070	
土地比率	81.8%	
建物比率	18.2%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に 当たって留意した事項	特になし
--------------------------------	------

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

(イ)「アクセス」について

「アクセス」における徒歩による所要時間については、投資対象不動産に関し、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）を参考に、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を、小数第1位以下を切り上げて記載しています。

(ロ)「所在地（住居表示）」について

「所在地（住居表示）」は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。また住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

(ハ)「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」は、建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率及び容積率の上限値を記載しています。
- ・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「所有形態」は、投資対象不動産（土地）に関して不動産信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

(ニ)「建物」について

- ・「建築時期」は、登記簿上の新築時点を記載しています。
- ・「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・「所有形態」は、投資対象不動産（建物）に関して不動産信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。
- ・「総戸数」は、投資対象不動産（建物）に係る居室の数を記載しています。

(ホ)「地震PML（地震PML値調査業者）」について

「地震PML（地震PML値調査業者）」は、株式会社東京建築検査機構が作成した2023年4月付エ

ン지니어リング・レポートに基づき記載しています。

(ヘ)「建物状況評価概要」について

「建物状況評価概要」は、本件不動産受益権の信託設定に際して、委託者からの委託に基づき、株式会社東京建築検査機構が作成した2023年4月付エンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況調査報告書の作成年月を記載しています。金額は、特段の記載がない限り千円未満を切り捨てて記載しています。

(ト)「関係者」について

・「PM会社」は、当期末現在において、有効なプロパティ・マネジメント（PM）契約を締結しているPM会社を記載しています。

・「マスターリース会社」は、当期末現在において、有効なマスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結しているマスターリース会社を記載しています。なお、マスターリース会社は、物件全体についてマスターリース契約を締結するため、主要テナント（テナントへの賃貸面積が物件全体の賃貸面積の10%以上を占めているテナント）に該当します。

・「マスターリース種別」は、当期末現在締結されているマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料固定型」としており、主たる契約形態を記載しています。

・「マスターリース契約の契約満了日」は、当期末現在締結されているマスターリース契約の契約満了日を記載しています。

・「マスターリース契約の契約更改の方法」は、当期末現在締結されているマスターリース契約の契約更改の方法を記載しています。

(チ)「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、当期末現在の情報をもとに、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(リ)「賃貸借の概要」について

・「賃貸借の概要」は、不動産信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、投資対象不動産について、特に記載のない限り当期末現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。

・「総賃貸可能面積」は、当期末現在における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、原則として、貸室のみの面積を

記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。

・「賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別（前記「(ト) 関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で当期末現在において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、マスターリース会社又は不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。

・「稼働率（面積ベース）」は、記載の日付時点における「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

・「月額賃料及び共益費」及び「年額賃料及び共益費」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別（前記「(ト) 関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で当期末現在において締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「パス・スルー型月額賃料及び共益費」といいます。）並びにパス・スルー型月額賃料及び共益費を12倍することにより年換算して算出した金額の合計額（以下、本項において「パス・スルー型年額賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合、マスターリース会社と不動産若しくは信託不動産の所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書等又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書等に表示された月額保証賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「賃料保証型月額賃料及び共益費」といいます。）並びに賃料保証型月額賃料及び共益費を12倍することにより年換算して算出した金額の合計額（以下、本項において「賃料保証型年額賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び共益費と賃料保証型月額賃料及び共益費の合計額並びにパス・スルー型年額賃料及び共益費と賃料保証型年額賃料及び共益費の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いて記載しています。

・「敷金・保証金」は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別（前記「(ト) 関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で当期末現在において締結されている賃貸借契約に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の残高の合計額（以下、本項において「パス・スルー型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返

還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、マスターリース会社と不動産若しくは信託不動産の所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高の合計額（以下、本項において「賃料保証型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。

・「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、賃料固定型物件については、賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。

・「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち賃貸が行われている戸数を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別（前記「(ト) 関係者について」をご参照ください。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で当期末現在において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている戸数を記載しており、原則として、マスターリース会社又は不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸戸数に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、マスターリース会社又は不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸戸数及び賃料保証の対象となっている戸数の合計を記載しています。

・「稼働率（戸数ベース）」は、記載の日付時点における「賃貸戸数」÷「賃貸可能戸数」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

・「テナント総数」は、受託者又は不動産信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有する投資対象不動産のテナント総数（ただし、駐車場、倉庫等付帯部分のテナントは含みません。）を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数は1として記載しています。

・「主要テナント（業種）」は、当期末現在で、当該テナントへの賃貸面積が当該物件の賃貸面積の10%以上を占めているテナント及び当該主要テナントの主要な事業内容を記載しています。主要テナントがマスターリース会社であり、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社との賃貸借契約における年間賃料及び共益費は原則としてパス・スルー型年額賃料及び共益費と同額であり、また、敷金・保証金は原則としてパス・スルー型敷金・保証金等と同額となります。

(ヌ) 「不動産鑑定評価書の概要」について

「不動産鑑定評価書の概要」は、受託者が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に本件不動産受益権の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者

の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と受託者及びアセット・マネージャーとの間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り百万円未満を切り捨てて記載しています。また、割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先より名称等の開示について了承を得られていないため非開示としています。なお、本信託及び本信託の関係会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

5. 譲渡の日程

本譲渡決定日	2025 年 9 月 29 日
売買契約締結日	2025 年 10 月 2 日
売買代金決済日及び譲渡日	2025 年 10 月 31 日（予定）

6. 運用状況の見通し

本譲渡における譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額は 150百万円となり、本譲渡に係るその他費用等を考慮しても、不動産等売却益が発生する見込みです。また、本譲渡に伴い、本信託は終了する見込みです。

以 上