MFシェア 福岡アイランドシティロジ［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1,714円に決定
- 2026年1月31日時点の鑑定評価額は4,190百万円となる（信託設定時と比べ＋80百万円）

MFシェア 福岡アイランドシティロジの概要

MFシェア 福岡アイランドシティロジ（以下、「本ファンド」といいます。）は、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「公募型不動産セキュリティ・トークン」です。

本ファンドは、2024年12月26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、2025年1月31日に払込みがなされました。第2期決算期日である2026年1月30日を迎え、183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8月から2026年1月までの運用状況

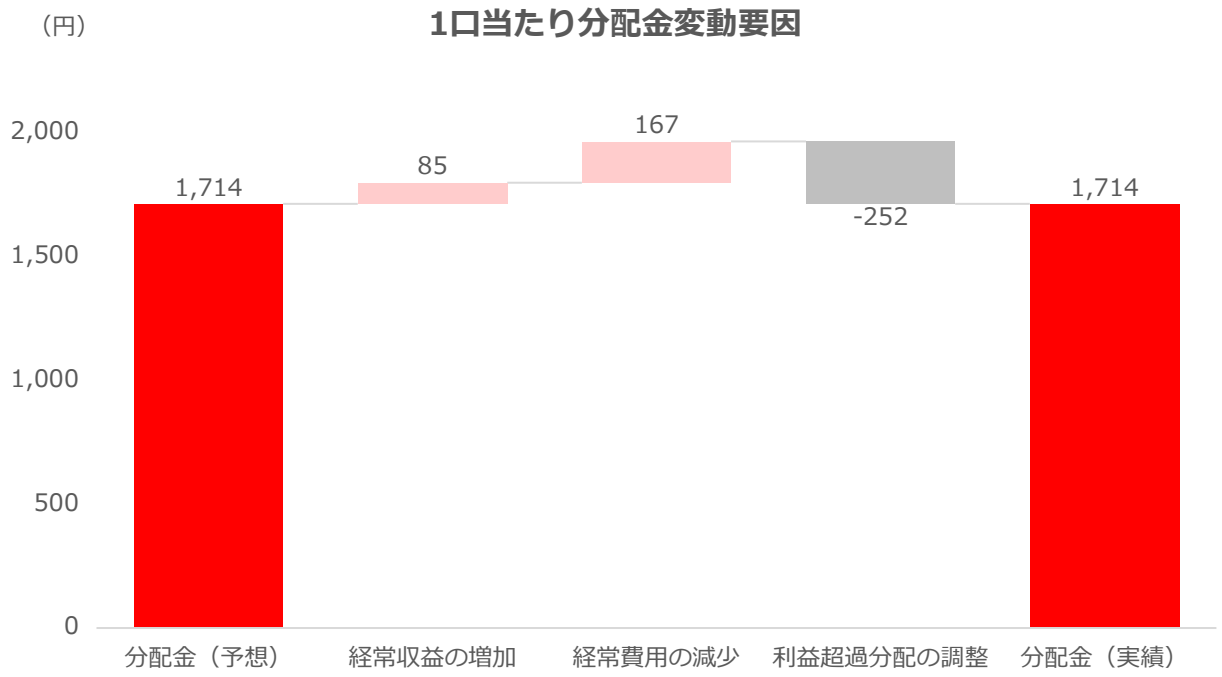
本ファンドの投資対象不動産である「 T-LOGI福岡アイランドシティ」（以下、「本物件」といいます。）は、6階建てのダブルランプウェイ型施設で、1階から4階については、細かく分割できる平屋利用が可能な区画、上層部の5階・6階については、メゾネットでの利用が可能な区画となっており、テナント企業の多様なニーズに対応できます。

また、2026年1月末日時点の稼働率は100%となっており、主要テナント（テナントへの賃貸面積が本物件の賃貸面積の10%以上を占めているテナント）である3社の賃貸面積比率の合計は83%（小数点以下を四捨五入しています。）です。

分配金の実績及び見通し

第2期（2026年1月期）の分配金実績は、1口当たり1,714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3期（2026年7月期）・第4期（2027年1月期）の1口当たり予想分配金は、第3期1,686円、第4期1,714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、その金額を保証するものではありません。

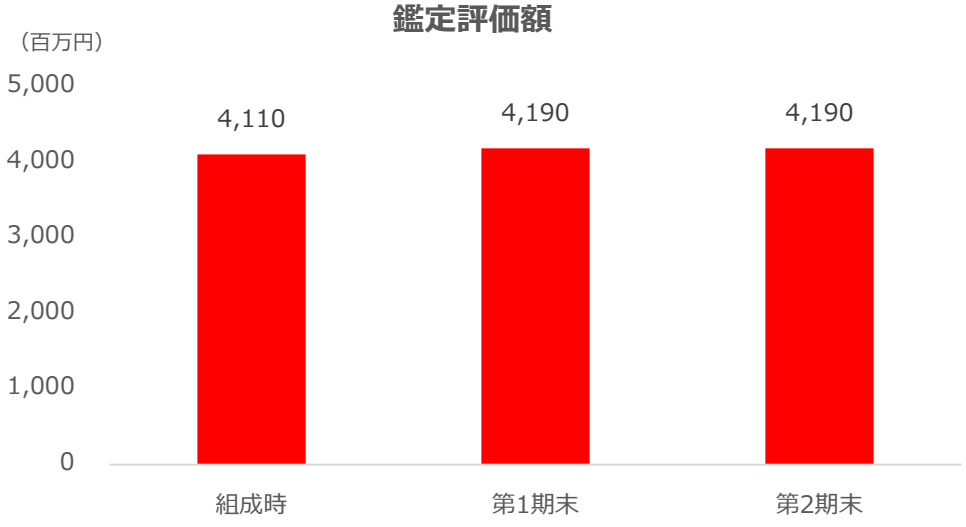


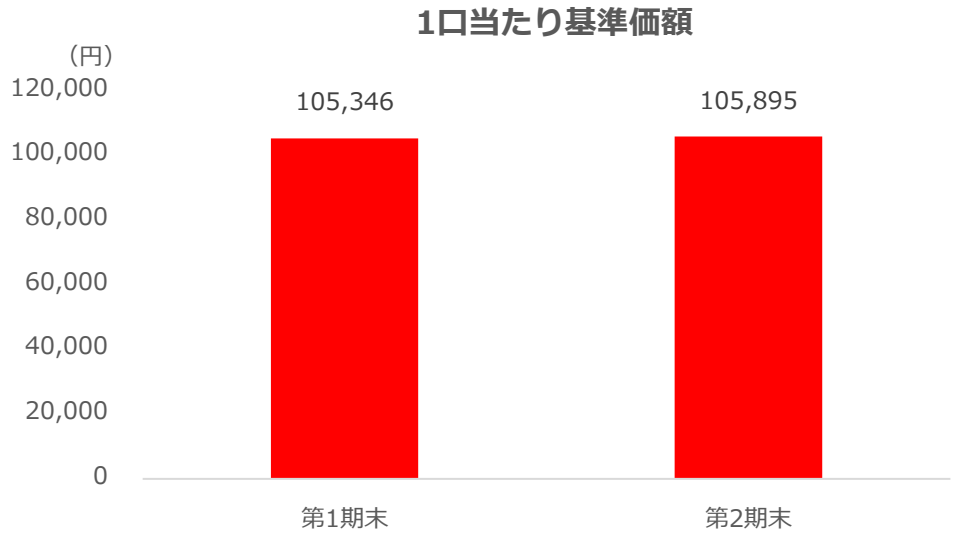
鑑定評価額及び基準価額

本物件の2026年1月31日時点の鑑定評価額は、4,190百万円となりました。 2024年12月26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 4,110百万円であり、80百万円の増加となりました。

以上の結果、本ファンドの2026年1月31日時点の基準価額は1,937百万円となり、1口当たりの基準価額は105,895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（18,301口）（小数点以下切捨て）」により算出しています。





分配金実績及び予想

第2期の分配金実績は、1口当たり1,714円となりました。第3期・第4期の予想分配金は、下記をご参照ください。（注１）

（単位：千円）

	第1期 実績 182日間 （自 2025年1月31日 至 2025年7月31日）	第2期 実績 183日間 （自 2025年8月1日 至 2026年1月30日）	第3期 予想 182日間 （自 2026年1月31日 至 2026年7月31日）	第4期 予想 184日間 （自 2026年8月1日 至 2027年1月31日）
営業収益	94,038	101,823	96,570	96,570
営業費用	83,769	81,507	94,550	93,547
経常利益	10,269	20,315	2,019	3,022
受益権調整引当益	20,769	11,052	28,836	28,344
受益権調整引当後当期純利益	31,038	31,367	30,855	31,366
1口当たり分配金（円）	1,696	1,714	1,686	1,714

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.mf-sto.com/fund_002/））

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7月31日 現在）	当特定期間 (2026年1月30日 現在)
資産の部		
流動資産		
銀行勘定貸	25,561	48,626
信託現金及び信託預金	17,681	18,532
前払費用	3,661	3,092
未収入金	21,039	19,332
未収消費税等	255,842	248,971
流動資産合計	323,786	338,553
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	2,470,788	2,479,618
減価償却累計額	△34,891	△64,570
信託建物（純額）	2,435,896	2,415,047
信託構築物	23,700	23,700
減価償却累計額	△284	△521
信託構築物（純額）	23,416	23,179
信託土地	1,538,861	1,538,861
有形固定資産合計	3,998,173	3,977,087
投資その他の資産		
長期前払費用	16,223	14,748
投資その他の資産合計	16,223	14,748
固定資産合計	4,014,397	3,991,835
繰延資産		
開業費	29,738	26,466
繰延資産合計	29,738	26,466
資産合計	**4,367,921**	**4,356,855**
負債の部		
流動負債		
一年内返済予定長期借入金	268,000	268,000
未払金	7,452	7,460
未払費用	193	310
預り金	138	-
流動負債合計	275,784	275,771
固定負債		
長期借入金	2,356,000	2,356,000
固定負債合計	2,356,000	2,356,000
負債合計	**2,631,784**	**2,631,771**
元本等の部		
元本		
一般受益権	1,756,896	1,756,896
精算受益権	10	10
受益権調整引当額	△20,769	△31,821
元本合計	1,736,136	1,725,084
負債元本等合計	**4,367,921**	**4,356,855**

注：金額については、単位未満の数値を切捨てして表示しています。

損益計算書

（単位：千円）

	前特定期間 (自2025年1月31日 至2025年7月31日)	当特定期間 (自2025年8月1日 至2026年1月30日)
経常収益		
賃貸事業収入	93,851	101,763
銀貸利息	56	59
その他経常収入	130	-
経常収益合計	**94,038**	**101,823**
経常費用		
賃貸事業費用	43,084	40,453
資産運用報酬	5,744	5,807
受託者報酬	4,705	5,260
会計監査人費用	1,100	1,100
融資関連費用	1,626	1,474
開業費償却	2,980	3,271
支払利息	20,083	20,336
その他経常費用	4,444	3,803
経常費用合計	**83,768**	**81,507**
経常利益	**10,269**	**20,315**
当期純利益	**10,269**	**20,315**
前期繰越利益	-	-
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	10,269	20,315
受益権調整引当益	20,769	11,052
利益処分額		
受益権収益分配金	31,038	31,367
一般受益権	31,038	31,367
利益処分額合計	31,038	31,367
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	-	-

注：金額については、単位未満の数値を切捨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.mf-sto.com/fund_002/）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。