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1,687円に決定
- 2026年7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3期決算期日である2026年7月31日を迎え、182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。

2026年2月から2026年7月までの運用状況

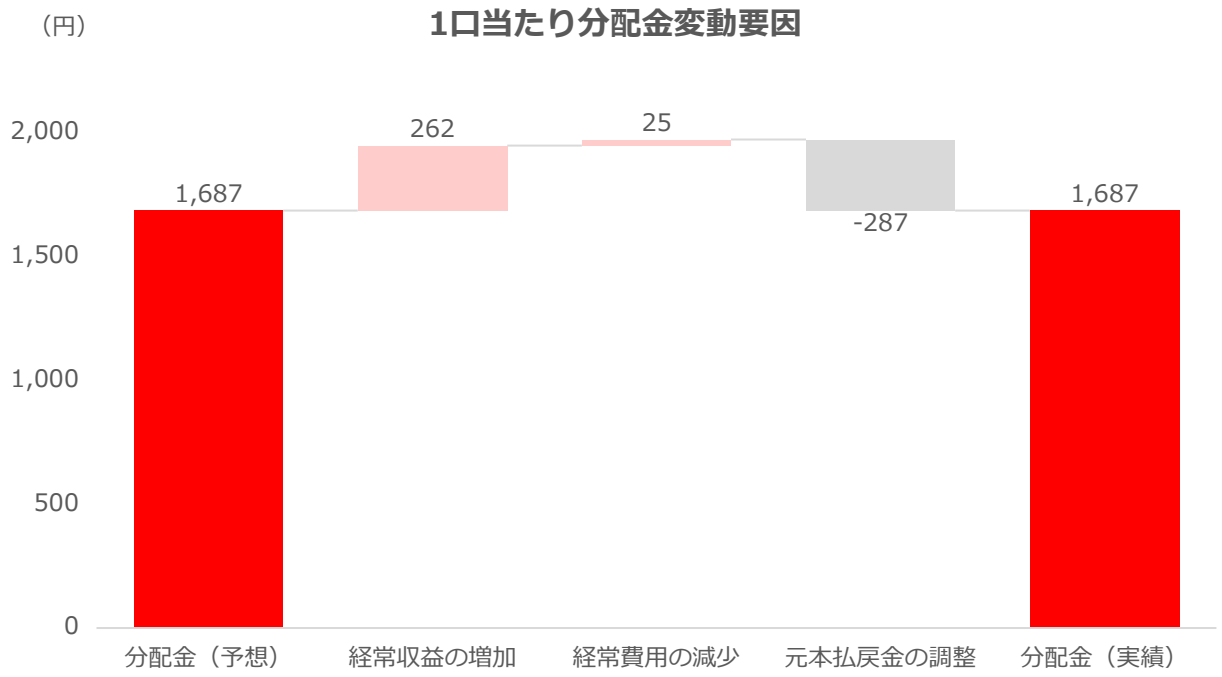
本ファンドの投資対象不動産である「 T-LOGI福岡アイランドシティ」（以下、「本物件」といいます。）は、6階建てのダブルランプウェイ型施設で、1階から4階については、細かく分割できる平屋利用が可能な区画、上層部の5階・6階については、メゾネットでの利用が可能な区画となっており、テナント企業の多様なニーズに対応できます。

また、2026年7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3期（2026年7月期）の分配金実績は、1口当たり1,687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4期（2027年1月期）・第5期（2027年7月期）の1口当たり予想分配金は、第4期1,714円、第5期1,687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。

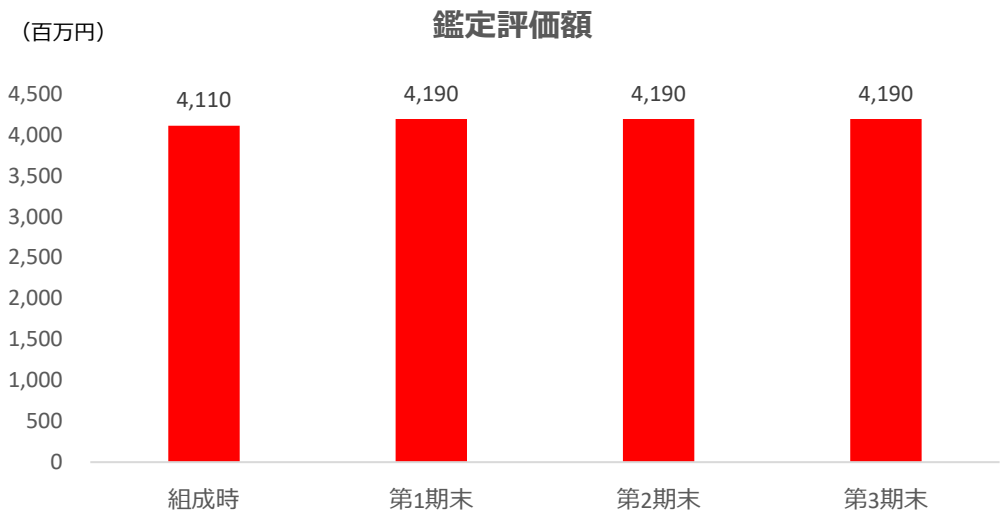


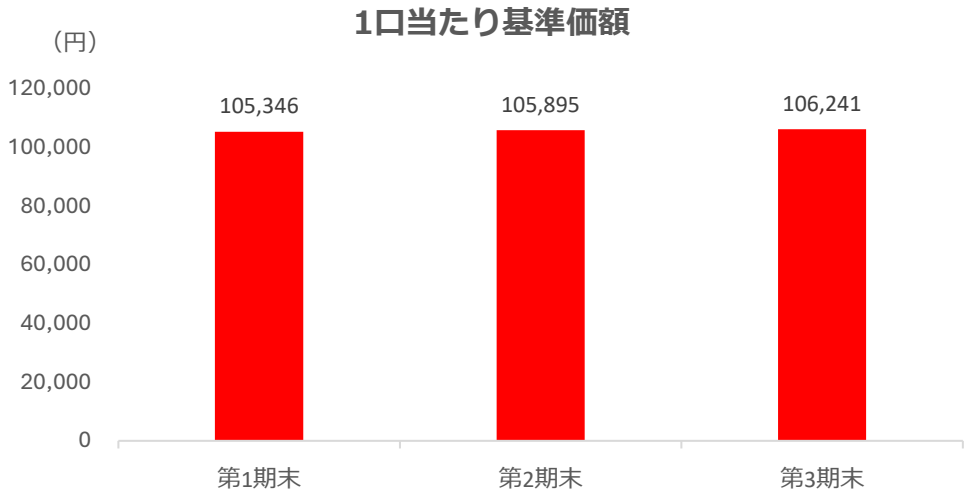
鑑定評価額及び基準価額

本物件の2026年7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7月31日時点の基準価額は1,944百万円となり、1口当たりの基準価額は106,241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）-元本の払戻 ÷ 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3期の分配金実績は、1口当たり1,687円となりました。第4期・第5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2期 実績 183日間 （自 2025年8月1日 至 2026年1月30日）	第3期 実績 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）	第5期 予想 181日間 （自 2027年2月1日 至 2027年7月31日）
経常収益	101,823	101,397	96,570	96,570
経常費用	81,507	94,096	93,547	92,662
当期純利益	20,315	7,301	3,022	3,907
受益権調整引当益（元本払戻金）（注３）	11,052	23,589	28,344	26,948
受益権調整引当後当期純利益（当期未処分利益）（注4）	31,367	30,873	31,367	30,855
1口当たり分配金（円）	1,714	1,687	1,714	1,687

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。

注3：令和7年度税制改正および受益証券発行信託計算規則改正に伴い、第3期以降の分配金の一部を元本払戻金として処理しております。なお、元本払戻金は会計上、決算日時点で負債計上されないため、貸借対照表には反映されておりません。

注４：2026年7月期の分配金は2026年9月30日に支払いが行われる予定です。

貸借対照表

（単位：千円）

	前特定期間 (2026年1月30日 現在)	当特定期間 (2026年7月31日 現在)
資産の部		
流動資産		
銀行勘定貸	48,626	82,525
信託現金及び信託預金	18,532	12,560
前払費用	3,092	3,690
未収入金	19,332	17,624
未収消費税等	248,971	-
流動資産合計	338,553	120,401
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	2,479,618	2,479,618
減価償却累計額	△64,570	△94,250
信託建物（純額）	2,415,047	2,385,367
信託構築物	23,700	23,700
減価償却累計額	△521	△758
信託構築物（純額）	23,179	22,942
信託土地	1,538,861	1,538,861
有形固定資産合計	3,977,087	3,947,170
投資その他の資産		
長期前払費用	14,748	13,273
投資その他の資産合計	14,748	13,273
固定資産合計	3,991,835	3,947,170
繰延資産		
開業費	26,466	23,194
繰延資産合計	26,466	23,194
資産合計	**4,356,855**	**4,104,040**
負債の部		
流動負債		
一年内返済予定長期借入金	268,000	-
未払消費税等	-	7,668
未払収益分配金	-	7,283
未払金	7,460	7,802
未払費用	310	184
流動負債合計	275,771	22,939
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	**2,631,771**	**2,378,939**
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	△31,821	△31,821
元本合計	1,725,084	1,725,084
留保金		
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	-	17
留保金合計	-	17
元本等合計	1,725,084	1,725,084
負債元本等合計	**4,356,855**	**4,104,040**

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8月1日 至2026年1月30日)	当特定期間 (自2026年1月31日 至2026年7月31日)
経常収益		
賃貸事業収入	101,763	101,142
銀貸利息	59	255
経常収益合計	**101,823**	**101,397**
経常費用		
賃貸事業費用	40,453	53,183
資産運用報酬	5,807	5,712
受託者報酬	5,260	5,220
会計監査人費用	1,100	1,100
融資関連費用	1,474	1,474
開業費償却	3,271	3,271
支払利息	20,336	20,508
その他経常費用	3,803	3,623
経常費用合計	**81,507**	**94,096**
経常利益	**20,315**	**7,301**
当期純利益	**20,315**	**7,301**

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。