KJRM・リアルティ・トークン 汐留シティセンター（デジタル名義書換方式）

2026年5月期 決算報告

KJRM Private Solutions

ハイライト

第１期 分配金	８８２円	（予想比±０円）

運用状況

本ファンドの投資対象不動産である汐留シティセンター（以下、「本物件」といいます。）は、2026年5月1日現在 99.4%の稼働状況で運用を継続しております。高い稼働率での運用に加え、オフィスマーケットの急激な市況良化も鑑みながら、テナントとの再契約協議や管理会社の変更、電力会社の切替が順調に進捗した期となりました。今後も再契約協議による賃料収入の増加、水道光熱費の単価改定による収入増、電力運用コンサルティング会社の起用による費用削減を能動的に行っていく予定です。

（単位：百万円）

KJRM・リアルティ・トークン　汐留シティセンター（デジタル名義書換方式）

分配金実績と予想

第1期（2026年5月期）の1口当たり分配金は、当初想定通り882円となりました。なお、第2期（2026年11月期）については、引き続き安定した運用が見込まれることから、1,776円を予定しています。

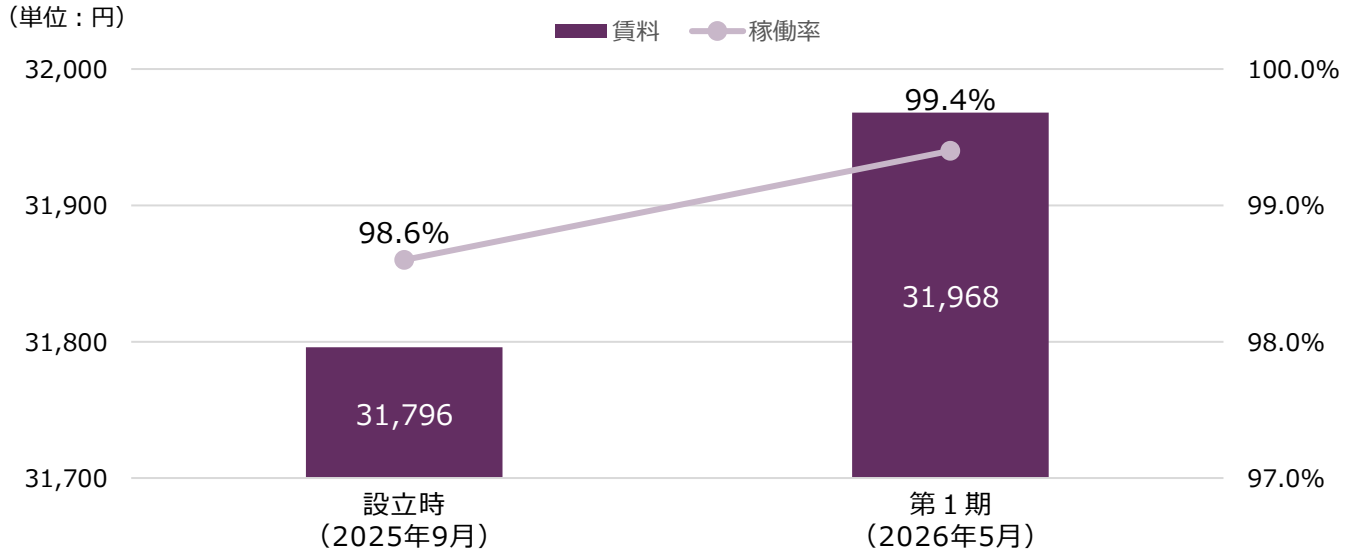
（単位：千円）

	第1期 実績 182日間 （自2025年9月29日 至2026年5月1日）	第2期 予想 182日間 （自2026年5月2日 至2026年11月1日）	第3期 予想 185日間 （自2026年11月2日 至2027年5月1日）
経常収益	2,278,346	1,985,281	2,007,497
経常費用	2,464,179	1,500,469	1,613,729
経常利益	△185,832	484,811	393,767
特別利益	372,016	–	–
当期純利益	186,183	484,811	393,767
分配金総額	277,071	557,913	548,174
1口当たり分配金（円）	**882**	**1,776**	**1,745**

（注1）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に算出した運用面の見通しであり、金利の運用等状況の変化により変動する可能性があります。
（注2）金額単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

賃料・稼働率

第1期（2026年5月期）末時点における本物件のオフィス平均月額賃料は、31,968円/坪、全体稼働率は、99.4%です。



（注1）賃料は、オフィスの月額賃料総額を契約面積で除した金額。
（注2）稼働率は、本物件全体の契約面積を賃貸可能面積で除した数値。

KJRM・リアルティ・トークン　汐留シティセンター（デジタル名義書換方式）

鑑定評価額及び基準価額

本物件の2026年5月1日時点の鑑定評価額は142,643百万円（対前年比27,902百万円増）となったため、第1期（2026年5月期）における1口当たりの基準価額は251,675円となりました。

鑑定評価額

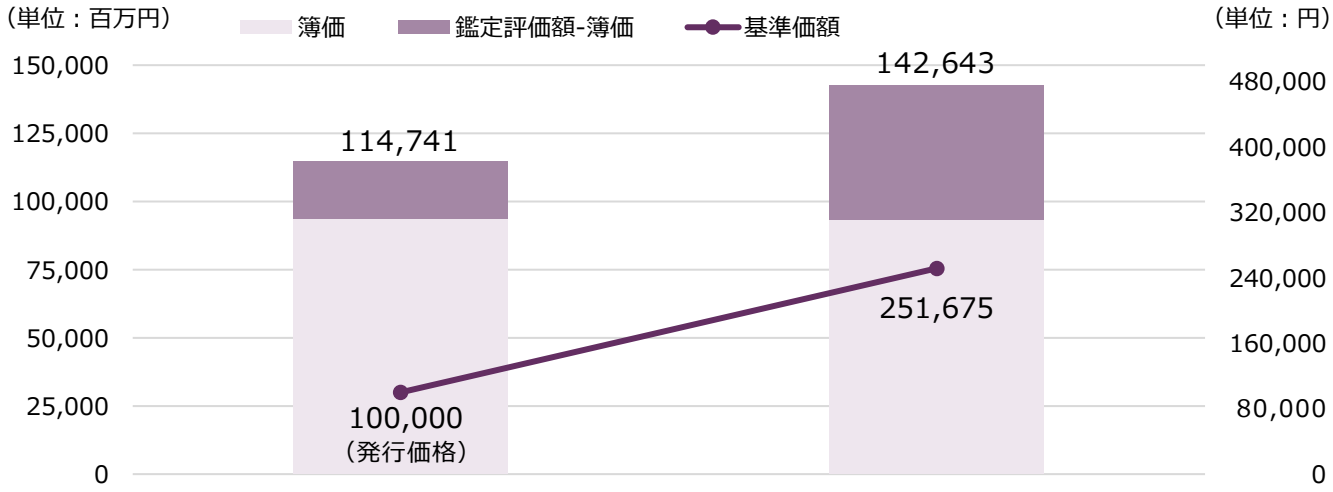
組成時	第1期
114,741 百万円 （2025年8月1日時点）	142,643 百万円 （2026年5月1日時点）

基準価額

第1期末
251,675 円

（注1）本ファンドの投資対象不動産は、本物件の共有持分の一部であるため、鑑定評価額については、当該共有持分についての価格です。
（注2）なお、1口当たり基準価額は「（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 － 配当予定額）÷ 一般受益権口数（314,140口）」により算出しています。

鑑定評価額と簿価の推移



	設立時（2025年9月）	第１期（2026年5月）
鑑定評価額（価格時点）	114,741 百万円（2025年8月1日）	142,643 百万円（2026年5月1日）
簿価	93,481 百万円	93,430 百万円
鑑定評価額－簿価	21,260 百万円	49,213 百万円
基準価額	100,000 円（発行価格）	251,675 円

貸借対照表

（単位：千円）

	当特定期間 （2026年5月1日 現在）
資産の部	
Ⅰ 流動資産	
銀行勘定貸	1,917,999
信託現金及び信託預金	3,551,451
売掛金	475,445
未収入金	221,724
前渡金	7,284
預け金	5,900
前払費用	3,199
未収消費税等	634,515
流動資産合計	6,817,520
Ⅱ 固定資産	
有形固定資産	
信託建物	5,404,244
減価償却累計額	△86,301
信託建物（純額）	5,317,943
信託土地	88,263,682
有形固定資産合計	93,581,625
固定資産合計	93,581,625
資産合計	**100,399,146**

	当特定期間 （2026年5月1日 現在）
負債の部	
Ⅰ 流動負債	
未払収益分配金	185,970
未払金	51,059
未払費用	213,607
未払利息	94,976
前受収益	174
流動負債合計	545,789
Ⅱ 固定負債	
長期借入金	66,362,000
信託預り敷金及び保証金	3,490,763
固定負債合計	69,852,763
負債合計	70,398,553
元本等の部	
Ⅰ 元本	
一般受益権	30,000,370
精算受益権	10
元本合計	30,000,380
Ⅱ 留保金	
次期繰越利益	213
留保金合計	213
元本等合計	**30,000,593**
負債元本等合計	**100,399,146**

（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。

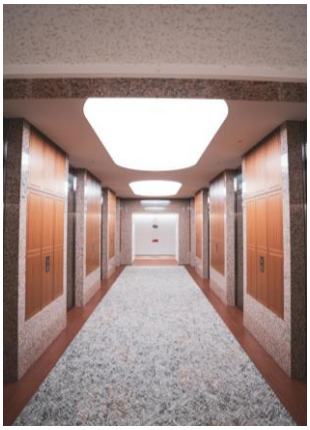
損益計算書

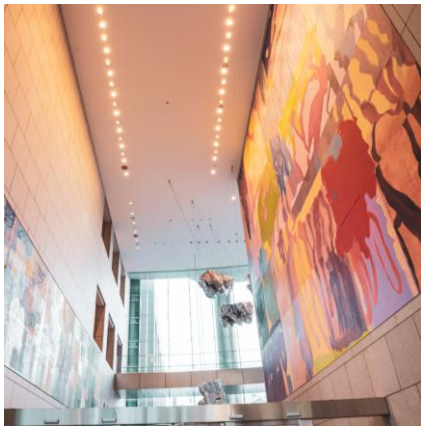
（単位：千円）

	当特定期間 （自 2025年9月29日 至 2026年5月1日）
経常収益	
賃貸事業収入	2,273,206
受取利息	5,140
経常収益合計	**2,278,346**
経常費用	
賃貸事業費用	601,161
資産運用報酬	53,555
受託者報酬	61,804
会計監査人費用	6,000
融資関連費用	987,525
支払利息	541,240
その他経常費用	176,729
弁護士報酬	36,162
経常費用合計	**2,464,179**
経常損失	**185,832**
特別利益	
物件取得関連精算金	372,016
特別利益合計	**372,016**
当期純利益	**186,183**
当期未処分利益	186,183
受益権収益分配金	185,970
利益処分額合計	**185,970**
次期繰越利益	**213**

（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。

汐留シティセンター物件概要





本物件の特性

- 本物件は2003年の竣工ながら、新築ビルに見劣りしないスペックを有します。
- JR山手線を始めとした8路線が利用可能であり、交通利便性は非常に高いです。
- 新橋・汐留エリアのオフィスの総賃貸床面積（注1）は丸の内・大手町エリアの1/5程度であるものの、事業所数は都内有数の集積エリアです。
- 丸の内・大手町や有楽町・日比谷等、主要なオフィスエリアに近接しており、旺盛な賃貸需要を取り込むことを期待できます。

所在地 (登記簿)	東京都港区東新橋 1-5-2
交通	JR・東京メトロ「新橋」駅 地下直結 都営大江戸線・ゆりかもめ 「汐留」駅地下直結
延床面積 (登記簿)	181,580.99㎡
総貸付面積 (事務所)	106,219.57㎡
天井高	基準階2,750mm 特殊階 3,000mm
床荷重	500kg/㎡ （コア内貸室:1t/㎡）

電気容量	コンセント_基準階 60VA/㎡ 特殊階100VA/㎡
セキュリティ設備	非接触型ICカード式入退室管理システム
トイレ	各階男女1か所ずつ
給湯室	各階2か所
構造・階数	鉄骨造地下4階付43階建
建築時期	2003年1月
エレベーター設備	低　層　：　24人乗り×7基 中　　層：　24人乗り×8基 中高層：　24人乗り×8基 高　層　：　24人乗り×7基

（注1）2000年以降竣工/貸床面積4,000坪以上/基準階面積300坪以上のオフィスを対象にしています。

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・マネージャーの分析・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.kjrm-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い合わせについては、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。

- お問い合わ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「個人情報の取扱いについて」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い合わせは、受付時間＜9:15～17:30（土・日・祝日等を除く）＞内に順次対応いたします。
- お問い合わせ内容（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。
- お問い合わせ内容（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。
- 「@kjrm.co.jp」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行うものであり、その内容の一部または全部の転用・二次利用はご遠慮ください。