MUFG REALTY TOKEN

MUFGリアルティ・トークン東京ガーデンテラス紀尾井町
（デジタル名義書換方式）

不動産
セキュリティ・トークン
募集のお知らせ

募集要項

発行口数	341,000口
発行価格	1口当たり10万円
申込単位	1口以上1口単位
発行者	信託委託者　合同会社紀尾井町ST／信託受託者　三菱UFJ信託銀行株式会社
当初取扱金融商品取引業者	大和証券株式会社
募集有価証券の種類	受益証券発行信託の受益権を表象するセキュリティ・トークン（トークン化有価証券）
投資対象不動産(注)	東京ガーデンテラス紀尾井町 ※投資対象不動産はオフィス専有部分の10～16階の区分所有権及び敷地の共有持分（持分割合約18.6%）です。
運用期間	約5年2か月（原則） ※信託設定日から1年経過後（2027年12月10日）から、信託計算期間としての2031年7月期（2031年7月31日に終了する期）までの間に、本件不動産受益権を早期売却することがあるため、売却がされた場合は、予定償還日より早期に償還されます。　※1年10か月程度を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。
予定償還日	2032年1月期（2031年8月1日から2032年1月31日）末まで（運用期間延長後は2033年12月9日まで）の日で本件不動産受益権が売却された後
信託配当支払日	各計算期日（信託終了日を除きます。）の翌々月末日（最終信託配当支払日は信託終了日）（いずれも営業日でない場合は前営業日） ※計算期日は、毎年1月及び7月の各末日並びに信託終了日をいいます。ただし、初回の計算期日は2027年7月31日とします。
申込期間	2026年12月1日（火）から2026年12月8日（火）まで
申込証拠金入金期限	2026年12月8日（火）
払込期日	2026年12月9日（水）
受渡期日	2026年12月10日（木）
譲渡手続	本受益権は2027年7月31日に終了する信託計算期間の終了後に最初に到来する決算発表日の翌営業日以降、当初取扱金融商品取引業者に対して譲渡の申込みが可能
償還の方法	本件不動産受益権の売却

（注）本信託の信託財産を構成する不動産管理処分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）に係る不動産管理処分信託の主たる信託財産をいいます。以下同じです。

投資にあたっての留意点

本受益権を募集・売出し等により、又は取扱金融商品取引業者との相対取引により購入する場合は、購入対価のみお支払いいただきます。
本受益権の投資目的、運用方針、投資対象不動産、リスク要因等の情報は「受益権発行届出目論見書」に記載されています。お申込みにあたっては、必ず「受益権発行届出目論見書」をご覧下さい。「受益権発行届出目論見書」は下記証券会社の本支店・営業所の窓口でご請求下さい。

金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律に係る重要事項

本受益権は、主に単一不動産の一部の区分所有権等への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。投資対象となる不動産等の収益力の変動等による不動産価格下落、金利動向等の市場環境、需給状況等の影響により、取引価格や償還価格が下落し、損失を被ることがあります。また、本受益権は借入れを利用しており、契約上の制限事項等に抵触した場合、配当停止や資産を廉価で失う等により損失を被ることがあります。

本資料について

- 本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 本資料中の記載内容、数値、図表等は、当資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更されることがあります。なお本資料中のいかなる内容も将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。

目論見書のご請求・お問い合わせは、下記当初取扱金融商品取引業者の本支店・営業所まで

■ 当初取扱金融商品取引業者

大和証券株式会社

金融商品取引業者：関東財務局長（金商）第108号
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人資産運用業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本STO協会

■ 受託者

MUFG
三菱UFJ信託銀行

■ アセット・マネージャー

MUFG
三菱UFJ不動産投資顧問

投資対象不動産の特徴

1 歴史と格式を有する紀尾井町エリアの「東京グレードAビル」への希少な投資機会

2 「好調なオフィスマーケット」を背景とする「高い賃料アップサイド」の可能性

本物件(注1)の概要

本物件は、2016年5月に竣工した東京都千代田区紀尾井町に所在する東京グレードAビルであり、投資対象不動産として希少性が高い物件です。

物件名称	東京ガーデンテラス紀尾井町
所在地(住居表示)	東京都千代田区紀尾井町1番3号
交通	東京メトロ「永田町」駅徒歩1分(駅直結) 東京メトロ「赤坂見附」駅徒歩3分
建築時期	2016年5月
延床面積(登記簿)(注2)	233,939.11㎡
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・ 木造陸屋根・スレートぶき/地下2階付き36階建

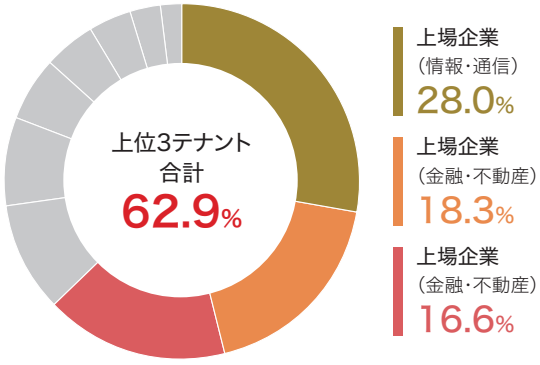
(注1)東京ガーデンテラス紀尾井町の、オフィス、商業、ホテル(クラシックハウスを含みます。)により構成される施設棟及び住宅棟を個別に又は総称していいます。なお、投資対象不動産には商業、ホテル、住宅の専有部分は含まれていません。以下同じです。

(注2)東京ガーデンテラス紀尾井町全体の延床面積を記載しています。

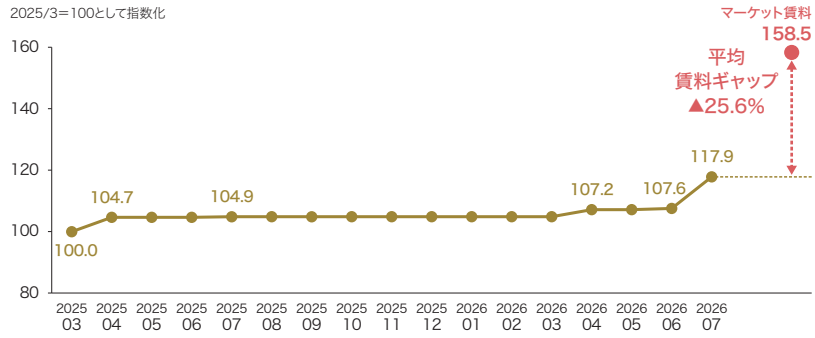
鑑定評価の概要

鑑定評価額 (投資対象不動産)	1,050億円(2026年9月30日時点)

投資対象不動産にかかるテナント構成別賃貸面積割合(2026年7月末日時点)



平均賃料単価の推移(注3)

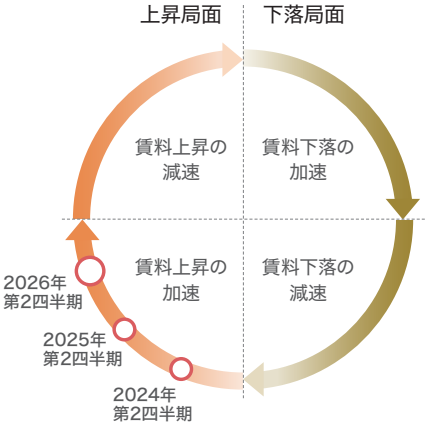


(注3)「平均賃料単価」は、月額表面賃料合計(フリーレントやレントホリデーは加味していません)÷総賃貸借面積合計で算出した各月の月平均になります。なお、2026年7月末日時点の平均賃料単価は、2026年7月末日時点で契約締結済みかつ契約開始前の賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約に基づき算出しています。

東京のオフィスマーケットの賃料フェーズ

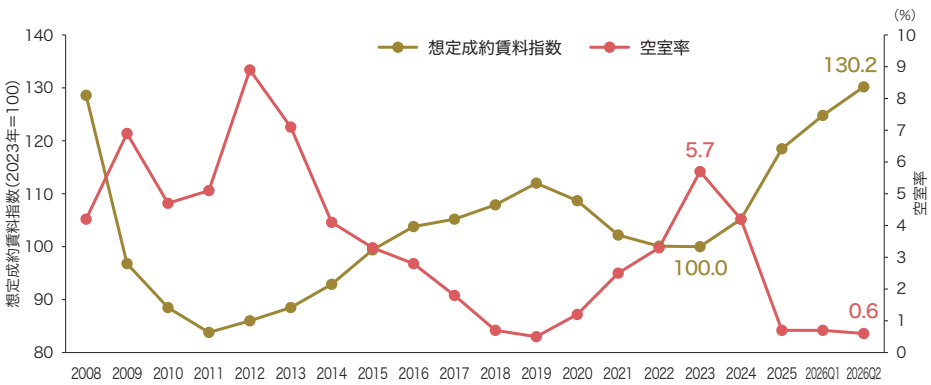
- ジョーンズ ラング ラサール株式会社によると、現在の東京のオフィスマーケットは、"賃料上昇の加速"フェーズに位置していると分析されており、東京のオフィスビルは賃料の上昇が期待されます。

オフィスプロパティクロック(注4)



- シービーアールイー株式会社リサーチ・コンサルティング部(以下、「CBREリサーチ・コンサルティング部」といいます。)によると、2023年を境に東京のグレードAビルのオフィスマーケットは空室率低下、賃料上昇に転じています。優秀な人材の定着・採用のためのオフィス環境向上に積極的に投資する企業の増加などを背景にオフィス需要が創出されています。
- 足元ではテナントの最先端オフィスへのグレードアップ移転需要の高まりにより、タイトな需給環境となっており賃料は上昇傾向にあります。

空室率と賃料の推移(東京グレードAビル)(注5)(注6)



(注4)ジョーンズ ラング ラサール株式会社「ジャパンマーケットダイナミクス 2026年第2四半期」を基に三菱UFJ不動産投資顧問株式会社が作成しています。

(注5)CBREリサーチ・コンサルティング部の「オフィスマーケットレポート」を基に三菱UFJ不動産投資顧問株式会社が作成しています。「東京グレードAビル」は、原則として東京主要5区内(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)に所在するグレードAオフィス(原則として基準階面積500坪以上、貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築年数概ね15年未満)の賃貸オフィスビルをいいます。

(注6)想定成約賃料水準及び空室率は2026年6月末日時点においてCBREが把握・入手した集計サンプルに基づく独自の分析であり、実際のマーケットと一致していない可能性があります。また、今後の空室率や成約される賃料額又は賃料水準を保証するものではなく、当該情報が上記日時以降に発生した市場や経済情勢等の状況に起因して妥当でなくなる可能性もあります。

(注7)各用語の定義及び詳細については、「受益権発行届出目論見書」をご参照ください。