DREAM・リアルティ・トークン -Residence 1-（デジタル名義書換方式）

2026年3月19日
ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

2026年1月期　決算報告

DREAM・リアルティ・トークン -Residence 1-（以下「本ファンド」） の2025年8月1日～2026年1月30日の運用期間に関して以下の通りご報告いたします。

■概要

本ファンドは、キャンパスフォレスト志村三丁目、リビオセゾン亀有、エスリードカレッジゲート長瀬の学生寮3物件（総称して以下「本物件」）を対象とする受益証券発行信託を表章するセキュリティ・トークンです。

■運用状況

本物件はそれぞれマスターリース契約を締結しており、稼働率は全期間を通して100%で推移いたしました。

DIAMOND
REALTY
MANAGEMENT

決算報告

■分配金実績・見通し

本ファンドの2026年1月期における分配金の額は1口当たり19,200円となり、2025年9月18日付「DREAM・リアルティ・トークン –Residence1-（デジタル名義書換方式）2025年7月期　決算報告」にてお知らせした予想分配金と同額となりました。なお、下表の通り当期純利益は35,253千円であり、当期の分配金は利益配当及び利益超過配当の合計となっております。

（単位：千円）

	2026年1月期 実績	2026年7月期 予想	2027年1月期 予想
経常収益合計	**157,298**	**157,053**	**157,053**
経常費用合計	**122,044**	**124,450**	**119,266**
経常利益	**35,253**	**32,602**	**37,786**
当期純利益	**35,253**	**32,602**	**37,786**
分配金総額	**67,200**	**67,200**	**67,200**
1口当たり分配金（円）	**19,200**	**19,200**	**19,200**

※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、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、又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、予想の修正を行うことがあります。

※注 2：金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

DIAMOND
REALTY
MANAGEMENT

決算報告

■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7,710百万円であり、2025年7月31日時点の鑑定評価額（7,710百万円）から増減はございませんでした。

本ファンドの2026年1月30日時点の優先受益権（NAV）は3,666百万円となり、1口当たりのNAV（基準価額）は1,047,447円となりました。なお、1口当たりのNAV（基準価額）は「（総資産＋不動産の含み益－負債総額－長期前払費用－繰延資産－精算受益権に係る出資額）÷ 発行口数3,500口」（小数点以下切捨て）により算出しています。

本物件の鑑定評価額

	2026/1/31時点
キャンパスフォレスト志村三丁目	2,810百万円
リビオセゾン亀有	2,270百万円
エスリードカレッジゲート長瀬	2,630百万円
合計	7,710百万円

DIAMOND
REALTY
MANAGEMENT

DREAM・リアルティ・トークン-Residence 1-
（デジタル名義書換方式）

決算報告

■貸借対照表

（単位：千円）

	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	147,755
信託現金及び信託預金	94,917
前払費用	8,251
流動資産合計	250,924
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	3,844,294
減価償却累計額	△157,954
信託建物（純額）	3,686,340
信託構築物	52,827
減価償却累計額	△2,973
信託構築物（純額）	49,853
信託土地	3,471,883
有形固定資産合計	7,208,077
投資その他の資産	
長期前払費用	27,511
投資その他の資産合計	27,511
固定資産合計	7,235,588
繰延資産	
創立費	34,287
株式交付費	3,858
繰延資産合計	38,145
資産合計	**7,524,659**
負債の部	
流動負債	
未払金	1,683
未払費用	24,841
前受収益	8,957
流動負債合計	35,481
固定負債	
長期借入金	4,218,000
信託預り敷金及び保証金	41,366
固定負債合計	4,259,366
負債合計	**4,294,847**
元本等の部	
元本	
一般受益権	3,360,000
精算受益権	10
受益権調整引当額(△)	△130,198
元本合計	3,229,811
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	-
留保金合計	-
元本等合計	3,229,811
負債元本等合計	**7,524,659**

DIAMOND
REALTY
MANAGEMENT

決算報告

■損益計算書

（単位：千円）

	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	157,054
受取利息	244
経常収益合計	**157,298**
経常費用	
賃貸事業費用	57,201
資産運用報酬	13,908
受託者報酬	9,258
会計監査人費用	2,200
融資関連費用	3,438
支払利息	21,993
その他経常費用	14,044
経常費用合計	**122,044**
経常利益	**35,253**
当期純利益	**35,253**
前期繰越利益	-
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	35,253
受益権調整引当益	31,946
利益処分額	
受益権収益分配金	67,200
一般受益権	67,200
精算受益権	-
利益処分額合計	67,200
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	-

DIAMOND
REALTY
MANAGEMENT

決算報告

■本資料の取扱いについて

本資料は、本ファンドの運用状況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。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また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。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。また、本資料と本ファンドの受託者が提出した有価証券報告書及び有価証券届出書等における記載内容に相違がある場合、有価証券報告書及び有価証券届出書等における記載内容を正とします。

DIAMOND
REALTY
MANAGEMENT