2024 年 1 月 5 日

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

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

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社は、アセット・マネージャーとして運用を行う予定の公募型不動産セキュリティ・トークン「DREAM・リアルティ・トークン -Residence 1-（デジタル名義書換方式）」（以下、「本ファンド」といいます。）（発行者（委託者）： JD2 合同会社）の運用状況の予想について、以下の通りお知らせします。

本ファンドの 2024 年 7 月期（第 1 期：計算期間 2024/1/31～2024/7/31）及び 2025 年 1 月期（第 2 期：計算期間 2024/8/1～2025/1/31）の 1 口当たり予想分配金等の数値は以下のとおりです。

1. 業績予想の概要

（金額単位：千円）

	2024 年 7 月期 (第 1 期)(予想)	2025 年 1 月期 (第 2 期)(予想)	用語の補足
NOI	147,311	145,719	「Net Operating Income」の略で、賃貸事業収入から管理費や固定資産税、保険料、空室による損失などの諸経費を差し引いた純収益をいいます。
当期純利益	16,147	22,878	NOI から減価償却費や各種ファンドの運用に係る費用及び借入に関連する利息等を差し引いて算出した純利益をいいます。
一般受益権 1 口当たり分配金（円） *1	13,700	19,200	本件不動産受益権の耐用年数に応じた減価償却費を経費に計上し、不動産の補修などに充てますが、全額を使わずに一部を分配することを想定しています。
予想分配金利回り（年換算） *2	2.7%	3.8%	予想分配金利回りは、「(1 口当たり分配金÷運用日数×365 日)÷1,000,000」で算出しています。

* 総額については単位未満を切り捨てて表示しています。従って、合計値又は差額が一致しない場合があります。単価及び利回りについては単位未満を四捨五入により表示しています。以下同様です。

*1 アセット・マネージャーが決定した場合には、減価償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額の範囲で、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を超える金額の配当（利益超過配当）を行うことができます。

*2 予想分配金利回りは、利益超過配当を含む 1 口当たり分配金を基に算出されています。

DIAMOND
REALTY
MANAGEMENT

2. 業績予想の詳細

（金額単位：千円）

	2024 年 7 月期 (第 1 期)(予想)	2025 年 1 月期 (第 2 期)(予想)	前提条件及び補足説明
NOI	147,311	145,719	
減価償却費	37,072	37,072	経済的耐用年数に基づき算出
賃貸事業利益	108,918	107,327	
信託報酬	10,857	11,435	受益証券発行信託契約に基づき算出
資産運用報酬	13,946	13,908	アセット・マネジメント業務委託契約に基づき算出
借入関連費用	28,471	28,471	借入に関連する契約に基づき算出
その他費用	39,497	30,634	ファンド設立・運用に係る契約等に基づき算出
上記費用合計	92,771	84,448	
経常利益	16,147	22,878	
当期純利益	16,147	22,878	

（金額単位：円）

一般受益権 1 口当たり当期純利益	4,613	6,537	一般受益権口数は 3,500 口
一般受益権 1 口当たり分配金	13,700	19,200	一般受益権口数は 3,500 口

ご注意：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、今後の賃借人の経営状況・財務状態の変動若しくは貸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、火災や災害等の発生による物件の状況へ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るため、当該予想数値の実現や達成を保証するものではありません。また、本資料に記載されている予想期間及び以降の期間における分配金を保証するものではありません。

NOI	• NOI は賃貸事業収入から賃貸事業費用を差し引いて算出しています。 • 賃貸事業収入について、賃貸借契約に基づき算出し、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 • 賃貸事業費用は、プロパティマネジメントフィー、固定資産税、保険料、銀行手数料その他、償却資産税及び不動産管理処分信託に係る信託報酬等からなり、各種契約や過去実績に基づき算出しています。 • 修繕費に関しては、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、前提とする賃貸事業費用と大きく異なる結果となる可能性があります。
借入関連費用	• 借入金の利息は固定金利を前提としています。
一般受益権 1 口当たり分配金	• 予想期間の一般受益権 1 口当たり分配金には、利益超過配当を含む前提としています。なお、第 3 期以降において利益超過配当が行われる保証はありません。
その他	• 法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

【ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社概要】

本社：東京都千代田区平河町 2 丁目 16 番 1 号

事業内容：不動産私募ファンドの組成・運用及びアドバイザリー業務・コンサルティング業務

株主構成：三菱商事株式会社（100%）

代表者：代表取締役社長　石綿　恒

設立：2004 年

従業員数：102 人（2023 年 9 月末時点）

【補足説明資料に関するお問合せ先】

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

ファンド企画部

TEL：03-5212-4851／ FAX：03-5212-4818

・本補足説明資料は、金融商品取引法に規定される広告その他これに類似するものには該当しません。
・本補足説明資料は、当社による投資運用業務の提供や特定の運用商品の勧誘を目的としたものではありません。また、当社は、本補足説明資料を用いて本資料に記載されているファンド等について勧誘を行っているものではありません。
・本補足説明資料中の将来の事項に関する推定、予測、予想又は見解に係る記述については、実際の結果と一致することを保証又は約束するものではありません。

DIAMOND
REALTY
MANAGEMENT