

2022 年 1 月期の決算報告

サマリー

安定的な収入及び費用減少による利益増加により、1 口当たり分配金を 19,433 円に決定（予想比 15.9%増）

堅調な不動産売買市場の影響により、鑑定評価額が増加（信託設定時比 130 百万円増）

サービスアパートメントから一般住戸への切り替えを推進し、リーシング活動を継続

ケネディクス・リアルティ・トークン渋谷神南の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン渋谷神南（以下、「本ファンド」といいます。）は、ケネディクス・グループによる、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、本邦において募集（公募）される初の「公募型不動産セキュリティ・トークン」です。

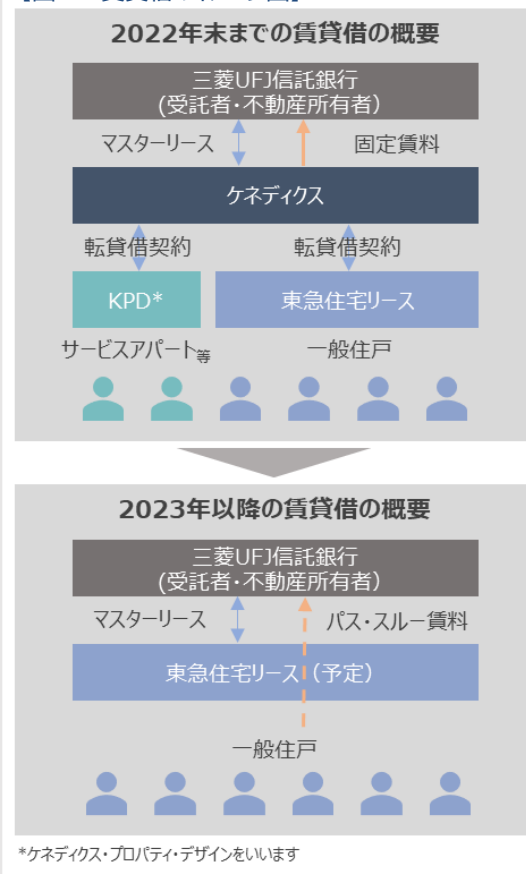
本ファンドは、2021 年 7 月 9 日、本ファンドの受託者である三菱 UFJ 信託銀行が有価証券届出書を提出し、2021 年 8 月 11 日に払込みがなされました。第 1 期決算期日である 2022 年 1 月 31 日を迎え、174 日の運用期間の運用成績及び分配金に関して、下記の通り報告します。

KDX レジデンス渋谷神南の運用状況

本ファンドの投資対象不動産である KDX レジデンス渋谷神南（以下、「本物件」といいます。）は、2022 年末日まで一括してケネディクスが賃借（賃料固定型マスターリース契約）しており、ケネディクスは、その一部を東急住宅リースに、他の部分をケネディクス・プロパティ・デザインに、それぞれ転貸しています。東急住宅リースに対する転貸部分については一般住戸の用途で、ケネディクス・プロパティ・デザインに対する転貸部分についてはサービスアパートメント等の用途で、それぞれエンドテナントに再転貸しています。このような賃貸借契約形態のもと、2022 年 1 月末時点の稼働率は 100%となりました。

また、ケネディクス・プロパティ・デザインは、ケネディクスとの間の転貸借契約を終了するとともに、本物件における運営を終了する方針です。かかる方針のもと、賃借人であるケネディクスは、当該転貸区分の一般住戸への転換を進め、本物件のすべてを一般住戸とする方針に合意しています。さらに、アセット・マネージャーであるケネディクス・インベストメント・パートナーズは、ケネディクスとのマスターリース契約の期間満了日以降、不動産信託受託者及び東急住宅リースとの間で、パス・スルー型のマスターリース契約を締結させる方針です。ケネディクス・プロパティ・デザインとケネディクスとの転貸借契約については、当初 2021 年を目途に終了する予定でしたが、サービスアパートメントへの入居継続希望があることから、転貸借契

【図 1：賃貸借のイメージ図】



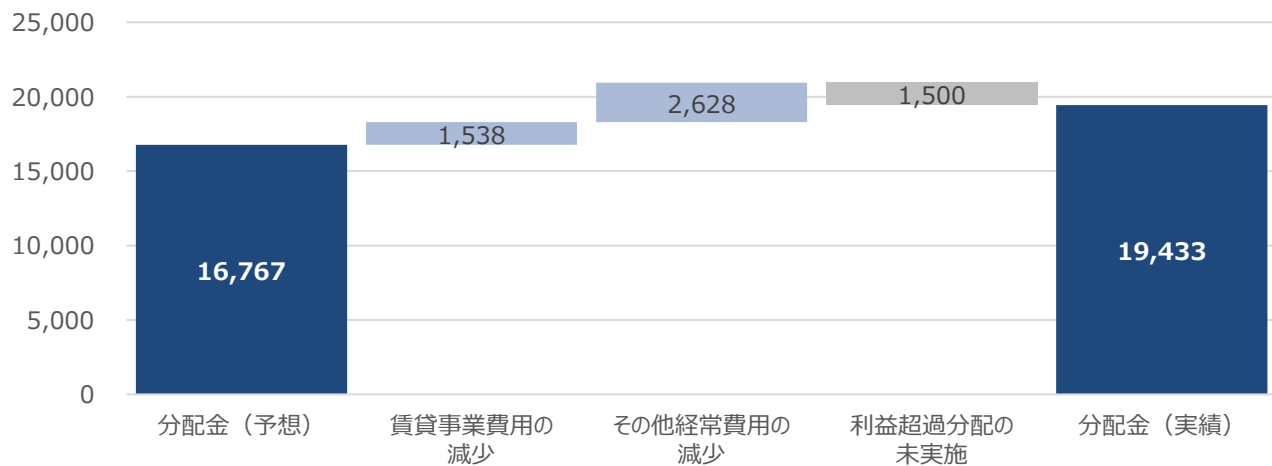
約は2022年1月末現在終了していません。なお、2022年1月末現在、東急住宅リースに対する転貸戸数は35戸であり、うち13戸について、一般賃貸居住者に再転貸されています。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの2022年1月期における分配金の額は1口当たり19,433円となりました。下記「損益計算書の概要」に記載の通り、当期純利益は28,237千円（1口当たり19,433円）となり、当期の分配金の原資は全て当期純利益となります。また、2021年7月9日に本ファンドの委託者がプレスリリースにて開示した1口当たりの予想分配金16,767円に対して、15.9%増となりました。増加の要因について、収入は想定通りに推移しましたが、賃貸事業費用を含む経常費用^注が想定を下回りました。1口当たりの分配金に与える内訳については、下図2をご参照ください。

2022年7月期の1口当たり予想分配金については、ケネディクスによる賃料固定型のマスターリース期間であり賃料収入が安定していること等の理由により、2021年7月9日発表の17,500円を維持します。また、2023年1月期の1口当たり予想分配金についても17,500円とします。

【図2：1口当たりの分配金変動要因（金額単位：円）】



注：2021年7月9日に本ファンドの委託者が発表したプレスリリース内において、営業収益と表示していた科目については経常収益として、また、営業費用及び営業外費用と表示していた各科目については経常費用として、それぞれ組み替えて計算または表示しています。なお、表示のみが変更になっており、当期純利益及び分配金には影響ありません。

鑑定評価額及び基準価額

本物件の2022年1月31日時点の鑑定評価額は、2,870百万円となりました。2021年7月9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2,740百万円であり、当該金額と比較して、130百万円増加しました。鑑定評価書の概要データについては[こちら](#)をご参照ください。

以上の結果、本ファンドの2022年1月31日時点の基準価額は1,583百万円となり、1口当たりの基準価額は1,089,470円となりました。

なお、基準価額の算出については、「元本等合計額 + (直近鑑定評価額 - 当初信託設定時鑑定評価額 (27.4億円)) - 劣後受益権元本額」 ÷ 優先受益権口数 1,453 (口) により算出しています。

貸借対照表の概要

(単位：千円)

科 目	金 額
(資産の部)	
I 流 動 資 産	
銀行勘定貸	80,704
信託現金及び信託預金	45,401
その他	176
流 動 資 産 合 計	126,281
II 固 定 資 産	
有形固定資産	
信託建物	446,262
減価償却累計額	5,066
信託建物（純額）	441,196
信託土地	2,335,042
有形固定資産合計	2,776,238
投資その他の資産	
長期前払費用	14,157
投資その他の資産合計	14,157
固 定 資 産 合 計	2,790,395
資 産 合 計	2,916,676
(負債の部)	
I 流 動 負 債	
未払消費税等	19
未払費用	4,420
未払収益分配金	28,236
流 動 負 債 合 計	32,675
II 固 定 負 債	
長期借入金	1,430,000
固 定 負 債 合 計	1,430,000
負 債 合 計	1,462,675
(元本等の部)	
I 元 本	
優先受益権	1,453,000
劣後受益権	1,000
元 本 合 計	1,454,000
II 留 保 金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	1
留 保 金 合 計	1
元 本 等 合 計	1,454,001
負 債 元 本 等 合 計	2,916,676

損益計算書の概要

(単位：千円)

科 目	金 額
経 常 収 益	
貸貸事業収入	50,315
銀貸利息	0
その他	381
経 常 収 益 合 計	50,696
経 常 費 用	
貸貸事業費用	8,299
資産運用報酬	3,337
受託者報酬	1,375
会計監査人費用	1,800
その他営業費用	2,326
融資関連費用	1,573
支払利息	3,749
経 常 費 用 合 計	22,459
経 常 利 益	28,237
当 期 純 利 益	28,237
前期繰越利益	0
当期末処分利益又は当期末処理損失	28,237
利益処分額	
受益権収益分配金	28,236
利益処分額合計	28,236
次期繰越利益	1

分配金予想の内訳

(金額単位：千円)

	2022 年 1 月期 実績	2022 年 7 月期 予想	2023 年 1 月期 予想
経常収益合計	50,696	53,174	53,844
賃貸事業費用	8,299	11,247	11,769
資産運用報酬	3,337	3,490	3,484
受託者報酬	1,375	1,790	1,820
会計監査人報酬	1,800	1,800	1,800
その他営業費用	2,326	6,277	6,464
融資関連費用	1,573	1,560	1,586
支払利息	3,749	3,971	4,037
経常費用合計	22,459	30,136	30,961
経常利益	28,237	23,038	22,882
当期純利益	28,237	23,038	22,882
1 口当たり分配金 (円)	19,433	17,500	17,500

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 2：2021 年 7 月 9 日に本ファンドの委託者が発表したプレスリリース内において、営業収益と表示していた科目については経常収益として、また、営業費用及び営業外費用と表示していた各科目については経常費用として、それぞれ組み替えて計算または表示しています。なお、表示のみが変更になっており、当期純利益及び分配金には影響ありません。

注 3：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。

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.kdx-sto.com/fund_001/index.html）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い合わせは、受付時間 <9:00～17:30（土・日・祝日を除く）>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。
- 「kenedix-ip.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。