

2022 年 7 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 19,097 円に決定（予想比 9.1%増）

堅調な不動産売買市場の影響により、鑑定評価額が 2,950 百万円に増加（前期比 80 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完了し、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 2 期決算期日である 2022 年 7 月 31 日を迎え、181 日間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。

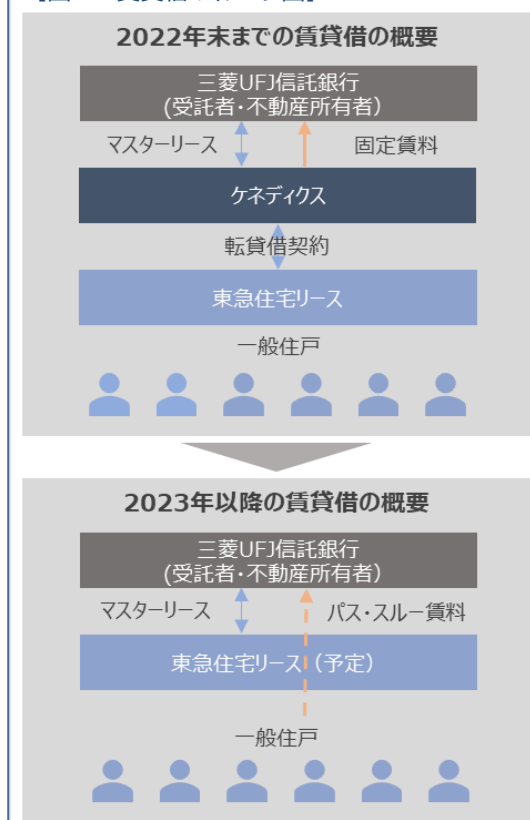
2022 年 7 月期の運用状況

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、東急住宅リースに転賃しています。東急住宅リースに対する転賃部分については一般住戸の用途で、エンドテナントに再転賃しています。このような賃貸借契約形態のもと、2022 年 7 月末時点の稼働率は 100%となりました。なお、本物件においてサービスアパートメントを運営していたケネディクス・プロパティ・デザインとケネディクスとの間で締結されていた転賃借契約は終了するとともに、本物件におけるサービスアパートメントの運営を終了しました。また、2022 年 7 月末現在、東急住宅リースに対する転賃戸数は 37 戸であり、うち 29 戸について、一般賃貸居住者に再転賃されています。

2023 年 1 月期の運用予定

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、不動産信託受託者である三菱 UFJ 信託銀行と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。なお、パス・スルー型マスターリース契約の締結後は、受領する賃料は一般住戸の稼働や契約状況の影響を受

【図 1：賃貸借のイメージ図】

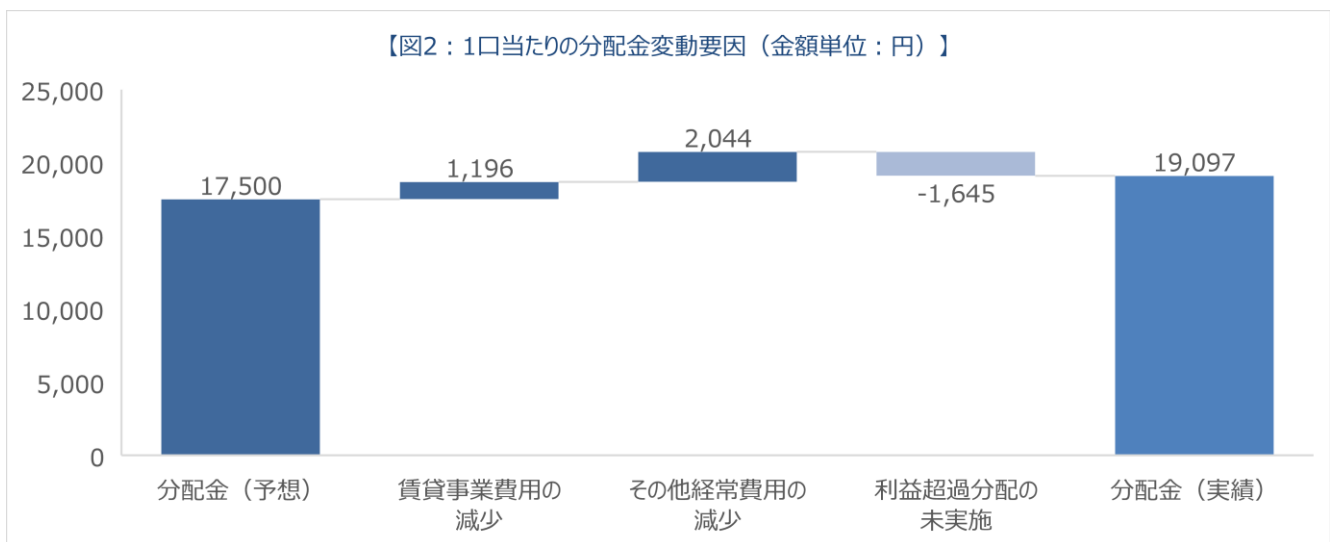


は、増減する可能性があります。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの 2022 年 7 月期における分配金の額は 1 口当たり 19,097 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 27,748 千円（1 口当たり 19,097 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、2022 年 2 月に本ファンドの第 1 期の決算報告にてお知らせした 1 口当たりの予想分配金 17,500 円に対して、9.1%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。

2023 年 1 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が運用期間である 6 か月のうち 5 か月を占めるため、運用期間中の賃料収入が安定していると見込まれることから、2022 年 2 月に本ファンドの第 1 期の決算報告にてお知らせした 1 口当たりの予想分配金 17,500 円を維持します。



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 7 月 31 日時点の鑑定評価額は、2,950 百万円となりました。2022 年 2 月に本ファンドの第 1 期の決算報告にてお知らせした鑑定評価額は 2,870 百万円であり、当該金額と比較して、80 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 7 月 31 日時点の基準価額は 1,663 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 1,144,529 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	72,822
信託現金及び信託預金	62,774
前払費用	3,183
流動資産合計	138,779
II 固定資産	
有形固定資産	
信託建物	436,396
減価償却累計額	△ 9,746
信託建物（純額）	426,650
信託構築物	9,865
減価償却累計額	△ 385
信託構築物（純額）	9,480
信託土地	2,335,042
有形固定資産合計	2,771,172
投資その他の資産	
長期前払費用	9,438
投資その他の資産合計	9,438
固定資産合計	2,780,610
資産合計	2,919,389
(負債の部)	
I 流動負債	
未払消費税等	1
未払費用	7,639
未払収益分配金	27,748
流動負債合計	35,388
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	1,465,388
(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	2,919,389

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	53,174
銀貸利息	0
その他経常収入	-
経常収益合計	53,174
経常費用	
貸貸事業費用	9,508
資産運用報酬	4,236
受託者報酬	1,446
会計監査人費用	1,800
融資関連費用	1,573
支払利息	3,900
その他経常費用	2,963
経常費用合計	25,426
経常利益	27,748
当期純利益	27,748
前期繰越利益	1
当期末処分利益又は当期末処理損失	27,748
利益処分額	
受益権収益分配金	27,748
優先受益権	27,748
劣後受益権	-
利益処分額合計	27,748
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 実績	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	9,508	12,387
資産運用報酬	3,337	4,235	3,484
受託者報酬	1,375	1,446	1,454
会計監査人報酬	1,800	1,800	1,800
その他営業費用	2,326	2,962	注 4 7,282
融資関連費用	1,573	1,573	1,586
支払利息	3,749	注 4 3,900	4,037
経常費用合計	22,459	25,426	32,030
経常利益	28,737	27,748	21,814
当期純利益	28,737	27,748	21,814
1 口当たり分配金（円）	19,433	19,097	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。

注 4：2023 年 2 月に誤植を修正しました。

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。