

ケネディクス・リアルティ・トークン赤羽志茂（譲渡制限付） Earnings Report

2024 年 1 月期の決算報告

サマリー

ファンドの損益はおおよそ想定内となり、1 口当たり分配金を 25,000 円に決定

鑑定評価額は 4,000 百万円に減少（前期比 10 百万円減）

テナントとの賃料固定型マスターリース契約による安定的な稼働

ケネディクス・リアルティ・トークン赤羽志茂の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン赤羽志茂（以下、「本ファンド」といいます。）は、匿名組合出資持分を信託財産とする特定受益証券発行信託に基づき設定された受益権への投資を通じて、投資者に実質的に単一の不動産を信託財産とした本件不動産信託受益権への投資機会を提供することを目的としているセキュリティ・トークンであり、本邦において募集（公募）されている、「公募型不動産セキュリティ・トークン」です。本ファンドは、東京都北区志茂に所在する学生レジデンスに実質的に投資する投資商品であり、単一不動産が生みだすキャッシュフローを原資（裏付け）とします。

2022 年 2 月 21 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、2022 年 3 月 30 日に払込みがなされました。第 3 期決算期日である 2024 年 1 月 31 日を迎え、184 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。

2023 年 8 月～2024 年 1 月期までの運用状況

本ファンドの実質的な投資対象不動産であるエコールヴィレ赤羽志茂（以下、「本物件」といいます。）について、一括して学生情報センターグループ（以下、「賃借人」といいます。）が賃借（賃料固定型マスターリース契約）しており、同社が学生に転貸しています。学生の入居状況にかかわらず、賃借人は固定額の賃料を支払うことになっており、学生との転貸状況の変化による直接的な賃料の変動を受けることなく安定的な収入が期待されます。

稼働率についても、マスターリース契約が有効である限り、学生の入居状況にかかわらず、稼働率は 100%となります。なお、2024 年 1 月期について、全期間を通じて稼働率 100%となりました。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの 2024 年 1 月期における分配金の額は 1 口当たり 25,000 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 18,535 千円（1 口当たり 8,596 円）となり、当期の分配金の原資は当期純利益並びに利益超過分配となりました。また、2023 年 8 月に本ファンドの第 2 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 25,000 円と同額の配当金額となりました。

本ファンド 2024 年 7 月期の 1 口当たり予想分配金については、学生情報センターグループによる賃料固定型のマスターリース期間内のため、運用期間中の賃料収入が安定していることが見込まれ、当初の想定通り 25,000 円を維持します。2025 年 1 月期の 1 口当たり予想分配金も同様に 25,000 円とします。但し、昨年の豪雨や河川の氾濫などの水害発生により保険料が上昇傾向にあり、保険料の上昇次第では、分配金を押し下げる可能性がございます。

鑑定評価額及び基準価額

本物件の 2024 年 1 月 31 日時点の鑑定評価額は、4,000 百万円となりました。2023 年 8 月に本ファンドの第 2 期の決算報告にてお知らせした鑑定評価額は 4,010 百万円であり、当該金額と比較して、10 百万円減少しました。鑑定評価機関から、物価上昇に伴い、建物評価額が減額せず据え置かれ、建物公租公課が横ばいと判断した旨の回答を得ています。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 2024 年 1 月 31 日時点の基準価額は 2,193 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 1,017,516 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（精算受益権価額を除く）+ 直近鑑定評価額 - 調整後信託設定時鑑定評価額*} ÷ 優先受益権口数 2,156（口）」により算出しています。

*信託設定時鑑定評価額から、本ファンドの会計期間に決算期末を迎える本匿名組合出資決算に係る減価償却費累計額を控除した金額をいいます。

本ファンドの貸借対照表

(単位：千円)

	当特定期間 (2024年1月31日 現在)
(資産の部)	
I 流動資産	
銀行勘定貸	108,016
流動資産合計	108,016
II 固定資産	
投資その他の資産	
投資有価証券	1,978,124
投資その他の資産合計	1,978,124
固定資産合計	1,978,124
資産合計	2,086,140
(負債の部)	
I 流動負債	
未払収益分配金	53,900
未払費用	330
流動負債合計	54,230
負債合計	54,230
(元本等の部)	
I 元本	
一般受益権	2,156,000
精算受益権	10
受益権調整引当額(△)	△ 124,100
元本合計	2,031,910
II 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	2,031,910
負債元本等合計	2,086,140

本ファンドの損益計算書

(単位：千円)

	当特定期間 (自2023年8月1日 至2024年1月31日)
経常収益	
匿名組合投資利益	35,196
受取利息	-
経常収益合計	35,196
経常費用	
受託者報酬	4,744
資産運用報酬	330
会計監査人費用	2,200
専門家報酬	1,100
租税公課	7,187
その他経常費用	1,100
経常費用合計	16,661
経常利益	18,535
当期純利益	18,535
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	18,535
受益権調整引当益	35,365
利益処分額	
受益権収益分配金	53,900
一般受益権	53,900
精算受益権	-
利益処分額合計	53,900
次期繰越利益	-

本匿名組合出資の貸借対照表

(単位：千円)

	2023年10月31日現在
(資産の部)	
流動資産	
普通預金	12,871
信託口座	139,306
前払費用	373
未収収益	27
流動資産合計	<u>152,577</u>
固定資産	
有形固定資産	
建物（信託）	1,183,433
建物減価償却累計額	△ 34,320
建物付属設備（信託）	527,182
建物付属設備減価償却累計額	△ 36,314
構築物	19,353
構築物減価償却累計額	△ 1,231
土地（信託）	2,238,911
有形固定資産合計	<u>3,897,015</u>
投資その他の資産	
長期前払費用	87,002
投資その他の資産合計	87,002
固定資産合計	<u>3,984,017</u>
資産合計	<u>4,136,594</u>
(負債の部)	
流動負債	
未払費用	8,410
未払利息	5,678
営業者債務	250
流動負債合計	<u>14,338</u>
固定負債	
長期借入金	2,150,000
預り資金（信託）	44,060
固定負債合計	<u>2,194,060</u>
負債合計	<u>2,208,398</u>
(出資の部)	
出資	1,893,000
未分配利益	35,196
出資合計	<u>1,928,196</u>
負債出資合計	<u>4,136,594</u>

本匿名組合出資の損益計算書

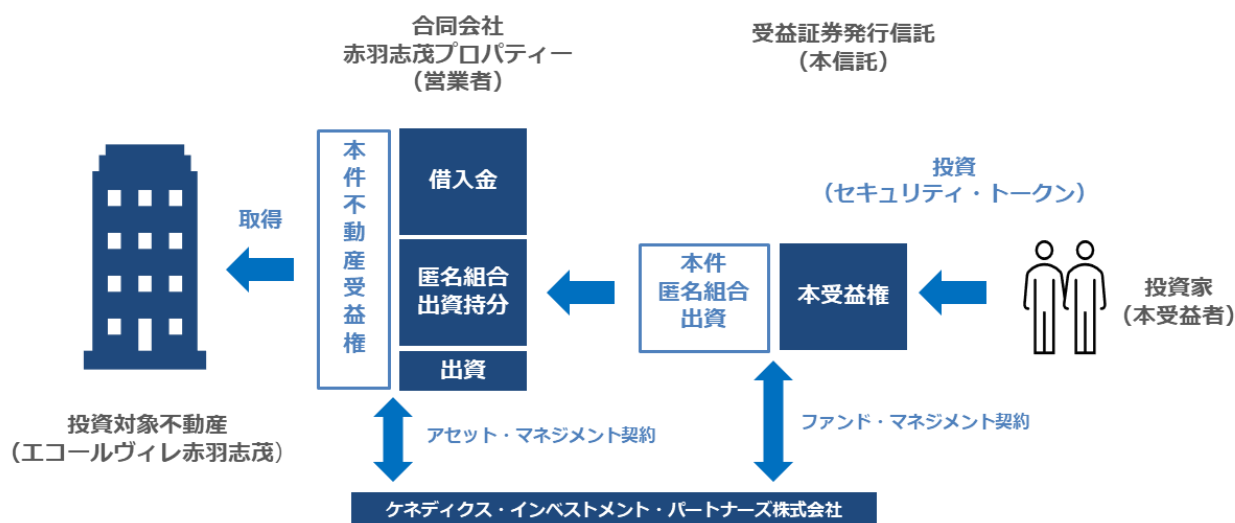
(単位：千円)

	自2023年5月1日 至2023年10月31日
営 業 収 益	
居住賃料	88,121
自販機収入	39
駐車場使用料	232
営 業 収 益 合 計	88,392
営 業 費 用	
支払利息	6,828
AM費用	8,272
PM費用	495
建物管理費用	8
業務委託手数料	770
事務委託手数料	1,100
固定資産税	6,866
銀行手数料	37
信託報酬	330
通信費	2
保険料	454
減価償却費	21,239
長期前払費用償却	6,546
営業者報酬	250
営 業 費 用 合 計	53,197
営 業 利 益	35,195
営 業 外 収 益	
受取利息	1
営 業 外 収 益 合 計	1
経 常 利 益	35,196
当 期 純 利 益	35,196

注 1：本ファンドの受益証券発行信託の信託財産は、匿名組合出資であるため営業者と匿名組合出資の損益計算書と貸借対照表を併記しております。

本ファンドのスキームに関する補足説明

本ファンドは、匿名組合出資持分を信託財産とする特定受益証券発行信託に基づき設定された受益権への投資を通じて、投資者に実質的に単一の不動産を信託財産とした本件不動産信託受益権への投資機会を提供することを目的としています。本匿名組合出資は、合同会社赤羽志茂プロパティ（以下「営業者」といいます。）が、不動産信託受益権を取得し、運用する営業のためになされるものであり、当該営業の経済的利益と損失は最終的に匿名組合員に原則としてすべて帰属することになります（なお、損失は、匿名組合員の出資の範囲で帰属することになりますが、経済的利益の帰属には制限はありません。）。したがって、営業者及び本ファンドを通じて不動産信託受益権及び投資対象不動産を直接保有する場合に近似した経済的利益と損失を有することになります。（下図：本ファンドのスキーム概要）



分配金予想の内訳

(金額単位：千円)

	2024年1月期 実績	2024年7月期 予想	2025年1月期 予想
経常収益合計	35,196	33,631	33,478
受託者報酬	4,744	4,300	4,323
資産運用報酬	330	330	330
会計監査人費用	2,200	2,200	2,200
租税公課	7,187	6,867	6,836
その他経常費用	2,200	1,949	1,951
経常費用合計	16,661	15,646	15,641
経常利益	18,535	17,984	17,836
当期純利益	18,535	17,984	17,836
1口当たり分配金（円）	25,000	25,000	25,000

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。

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、営業者のアセット・マネージャーであり、本ファンドのファンドマネージャーであるケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下、「アセット・マネージャー」といいます。）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_002/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。