



2024年1月期の決算報告

サマリー

想定通りの安定的な収入並びに費用であったため、1口当たり分配金を31,000円に決定（予想比±0%）

土地の価額上昇に伴う固定資産税の上昇により、2024年1月31日時点の鑑定評価額は、7,690百万円となる（信託設定時比30百万円減）

ケネディクス・リアルティ・トークン ONSEN RYOKAN 由縁 札幌の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン ONSEN RYOKAN 由縁 札幌（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）された「公募型不動産セキュリティ・トークン」です。

本ファンドは、2023年4月3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、2023年4月28日に払込みがなされました。第1期決算期日である2024年1月31日を迎え、279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4月～2024年1月期までの運用状況

本ファンドの投資対象不動産であるONSEN RYOKAN 由縁 札幌（以下、「本物件」といいます。）について、ホテルのオペレーターであるUDS株式会社との間で、本ファンドの運用期間を超える期間の定期建物賃貸借契約が締結されています。本物件の営業状況によらず固定の賃料が支払われることとされ、安定的な収入が期待されます。稼働率についても、賃貸借契約が有効である限り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。

注：稼働率とは賃貸借契約に基づく稼働率を示しており、本物件の客室稼働率ではありません。

賃貸借の概要（注1）

テナントの名称	UDS 株式会社（注2）	業種	サービス業
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	賃貸面積	7,416.00 m ²
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定の可否	非開示	契約期間	非開示（注3）
中途解約	非開示	賃貸面積比率	100.0%

注1：賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

注2：テナントの株式の100%を小田急電鉄株式会社が保有しています。

注3：運用期間（延長期間を含みます。）を超える期間を契約期間とする定期建物賃貸借契約が締結されており、原則として賃料は固定賃料です。

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31,000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52,888千円（1口当たり15,555円）であり、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っています。また、当期の分配金は、本ファンドの運用開始時にお知らせした1口当たりの予想分配金31,000円と同額の配当金額となりました。

2024年7月期の1口当たり予想分配金については、テナントとの賃貸借契約には特段変更がなく、運用期間中の賃料収入が引き続き安定していると見込まれることから、本ファンドの運用開始時にお知らせした1口当たりの予想分配金20,500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20,500円とします。

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、7,690百万円となりました。信託設定時の2023年1月1日を価格時点とする鑑定評価額は7,720百万円であり、当該金額と比較して、30百万円減少した。鑑定評価機関から、土地の価額上昇に伴う固定資産税の上昇によるものと回答を得ています。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3,669百万円となり、1口当たりの基準価額は1,079,237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）－無形固定資産等＋（直近鑑定評価額－当期末時点の不動産信託受益権帳簿価額）} ÷ 優先受益権口数3,400（口）」により算出しています。

貸借対照表の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (2024年1月31日 現在)
資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	292,078
信託現金及び信託預金	252,502
前払費用	4,688
未収消費税等	354,727
流動資産合計	903,995
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	3,625,107
減価償却累計額	△ 86,498
信託建物（純額）	3,538,609
信託構築物	3,763
減価償却累計額	△ 53
信託構築物（純額）	3,710
信託土地	4,092,130
有形固定資産合計	7,634,449
投資その他の資産	
長期前払費用	22,215
投資その他の資産合計	22,215
固定資産合計	7,656,664
繰延資産	
創立費	61,417
繰延資産合計	61,417
資産合計	8,622,076
負債の部	
流動負債	
一年内返済予定長期借入金	362,000
未払収益分配金	105,400
未払費用	28,379
前受収益	30,800
流動負債合計	526,579
固定負債	
長期借入金	4,230,000
信託預り敷金及び保証金	168,000
固定負債合計	4,398,000
負債合計	4,924,579
元本等の部	
元本	
一般受益権	3,749,999
精算受益権	10
受益権調整引当額(△)	△ 52,512
元本合計	3,697,497
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	3,697,497
負債元本等合計	8,622,076

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2023年4月28日 至2024年1月31日)
経常収益	
貸貸事業収入	254,800
受取利息	2
その他経常収入	0
経常収益合計	254,802
経常費用	
貸貸事業費用	110,261
資産運用報酬	22,476
受託者報酬	7,462
会計監査人費用	3,600
融資関連費用	3,527
支払利息	23,711
その他経常費用	30,877
経常費用合計	201,914
経常利益	52,888
当期純利益	52,888
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	52,888
受益権調整引当益	52,512
利益処分額	
受益権収益分配金	105,400
一般受益権	105,400
精算受益権	-
利益処分額合計	105,400
次期繰越利益	-

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	254,802	168,000	168,000
貸貸事業費用	110,261	69,422	69,422
資産運用報酬	22,476	14,740	14,740
受託者報酬	7,462	4,243	4,289
会計監査人報酬	3,600	1,800	1,800
その他経常費用	30,877	13,304	13,315
融資関連費用	3,527	2,273	2,132
支払利息	23,711	24,931	24,518
経常費用合計	201,914	130,716	130,218
経常利益	52,888	37,283	37,781
当期純利益	52,888	37,283	37,781
1口当たり分配金(円)	31,000	20,500	20,500

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：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_005/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。

- お問い合わ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い合わ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。