



2024 年 8 月期の決算報告

サマリー

固定賃料による安定的な収入と想定内の計上により、1 口当たり分配金を 2,100 円に決定（予想比±0%）

2024 年 8 月 31 日時点の鑑定評価額は、8,120 百万円となる（信託設定時より 30 百万円増）

ケネディクス・リアルティ・トークン ドーマーイン神戸元町（デジタル名義書換方式）の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン ドーマーイン神戸元町（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 11 月 20 日、本ファンドの受託者である SMBC 信託銀行が有価証券届出書を提出し、2023 年 12 月 22 日に払込みがなされました。第 1 期決算期日である 2024 年 8 月 30 日を迎え、253 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。

2024 年 8 月期の運用状況

本ファンドの投資対象不動産であるドーマーイン神戸元町（以下、「本物件」といいます。）について、2020 年 3 月 30 日から 2050 年 3 月 31 日まで 30 年間、共立メンテナンスとの間で賃貸借契約が締結されています。賃貸借期間中にテナントからの中途解約は認められておらず、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、稼働率は 100%となります。なお、2024 年 8 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	株式会社共立メンテナンス	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	9,797.66 m ²
年間賃料	非開示（注2）	敷金・保証金	非開示
賃料改定の可否	可（賃貸借開始日から5年間経過する毎に、基準となる金利と、賃料が改定される月の前々月末日付でリフィニティブ・ジャパン株式会社の公表する5年TONAスワップレートとの差に応じ、賃料が改定されます。）（注3）	契約期間	2020年3月30日から2050年3月31日まで
中途解約	合意解約の場合を除き不可	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： 運用期間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、上記「賃料改定の可否」欄に記載の金利変動に伴う賃料改定を除いて、原則として賃料は固定賃料です。

注3： 2024年8月27日付「賃料改定基準に関する覚書締結について」のお知らせに記載の通り、賃料改定基準が変更されています。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの2024年8月期における分配金の額は1口当たり2,100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33,519千円（1口当たり952円）であり、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、本ファンドの運用開始時（2023年12月）に開示した、1口当たり予想分配金2,100円と同額となりました。

2025年2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特段変更がなく、引き続き運用期間中の安定した賃料収入が見込まれることから、本ファンドの運用開始時（2023年12月）にお知らせした1口当たり予想分配金2,100円を維持します。2025年8月期の1口当たり予想分配金も同様に2,100円とします。

鑑定評価額及び基準価額

本物件の2024年8月31日時点の鑑定評価額は、8,120百万円となりました。信託設定時（2023年8月1日）を価格時点とする鑑定評価額から30百万円増加しました。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2024年8月30日時点の基準価額は3,854百万円となり、1口当たりの基準価額は109,516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）－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35,200（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8月30日 現在)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	184,615
信託現金及び信託預金	758,758
前払費用	6,624
未収消費税等	349,468
流動資産合計	1,299,467
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	3,551,092
減価償却累計額	△78,871
信託建物（純額）	3,472,221
信託構築物	9,035
減価償却累計額	△144
信託構築物（純額）	8,890
信託土地	4,531,072
有形固定資産合計	8,012,184
投資その他の資産	
長期前払費用	36,810
投資その他の資産合計	36,810
固定資産合計	8,048,994
繰延資産	
創立費	65,617
繰延資産合計	65,617
資産合計	9,414,079
負債の部	
流動負債	
一年内返済予定長期借入金	355,000
未払費用	33,277
前受収益	32,629
流動負債合計	420,906
固定負債	
長期借入金	4,450,000
信託預り敷金及び保証金	693,576
固定負債合計	5,143,576
負債合計	5,564,482
元本等の部	
元本	
一般受益権	3,889,987
精算受益権	10
受益権調整引当額(△)	△40,400
元本合計	3,849,597
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	3,849,597
負債元本等合計	9,414,079

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2023年12月22日 至2024年8月30日)
経常収益	
賃貸事業収入	246,873
受取利息	72
その他経常収入	0
経常収益合計	246,945
経常費用	
賃貸事業費用	110,861
資産運用報酬	21,488
受託者報酬	6,113
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	4,359
支払利息	33,094
その他経常費用	35,508
経常費用合計	213,425
経常利益	33,519
当期純利益	33,519
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	33,519
受益権調整引当益	40,400
利益処分額	
受益権収益分配金	73,920
一般受益権	73,920
精算受益権	-
利益処分額合計	73,920
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	-

分配金予想の内訳

(金額単位：千円)

	2024 年 8 月期 実績	2025 年 2 月期 予想	2025 年 8 月期 予想
経常収益合計	246,945	177,978	177,978
貸貸事業費用	110,861	76,984	76,984
資産運用報酬	21,488	15,439	15,439
受託者報酬	6,113	4,694	4,745
会計監査人報酬	2,000	2,000	2,000
融資関連費用	4,359	2,906	2,906
支払利息	33,094	27,498	27,258
その他経常費用	35,508	14,018	14,038
経常費用合計	213,425	143,541	143,372
経常利益	33,519	34,436	34,606
当期純利益	33,519	34,436	34,606
1 口当たり分配金 (円)	2,100	2,100	2,100

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_009/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。