



ケネディクス・リアルティ・トークン
湯けむりの宿 雪の花（譲渡制限付）
Earnings Report



2024年9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費用計上により、1口当たり分配金を23,000円に決定（予想比±0%）
- ✓ 2024年9月30日時点の鑑定評価額は、4,470百万円となる（前期末比10百万円増）

「ケネディクス・リアルティ・トークン 湯けむりの宿 雪の花」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン 湯けむりの宿 雪の花（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。

本ファンドが運用する不動産信託受益権は、本ファンドの受託者であるみずほ信託銀行（以下、「受託者」といいます。）とSMFLみらいパートナーズの間で準共有（受託者の準共有持分割合は95%）されています。

本ファンドは、2022年11月25日、受託者が有価証券届出書を提出し、2022年12月28日に払込みがなされました。第3期決算期日である2024年9月30日を迎え、185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9月期の運用状況

本ファンドの投資対象不動産である湯けむりの宿 雪の花（以下、「本物件」といいます。）は、東証プライム上場企業である共立メンテナンスが賃借して、温泉旅館を運営しています。テナントと定期賃貸借契約（契約期間30年、固定賃料、賃料改定可）を締結していることから、安定した賃料収入が期待されます。稼働率は、賃貸借契約が有効である限り100%となり、2024年9月期についても全期間を通じて100%となりました。

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	6,676.18 m ²
年間賃料	非開示 <small>(注2)</small>	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。） <small>(注3)</small>	契約期間	2018年10月30日から2048年10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9月期における分配金の額は1口当たり23,000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28,018千円（1口当たり12,941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、本ファンドの前期決算報告でお知らせした1口当たりの予想分配金と同額となりました。

2025年3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、本ファンドの前期決算報告でお知らせした23,000円を維持します。2025年9月期の1口当たり予想分配金も同様に23,000円とします。

鑑定評価額及び基準価額

本物件の2024年9月30日時点の鑑定評価額は、4,470百万円となりました。本ファンドの前期決算報告でお知らせした2024年3月31日を価格時点とする鑑定評価額から10百万円増加しました。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9月30日時点の基準価額は2,319百万円となり、1口当たりの基準価額は1,071,452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－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2,165（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9月30日 現在)
(資産の部)	
I 流動資産	
現金及び預金	98,624
信託現金及び信託預金	262,288
前払費用	2,649
未収入金	-
未収消費税等	-
流動資産合計	<u>363,562</u>
II 固定資産	
有形固定資産	
信託建物	3,097,763
減価償却累計額	<u>△ 142,996</u>
信託建物(純額)	<u>2,954,767</u>
信託構築物	79,824
減価償却累計額	<u>△ 5,827</u>
信託構築物(純額)	<u>73,996</u>
信託土地	1,193,234
有形固定資産合計	<u>4,221,999</u>
投資その他の資産	
長期前払費用	9,583
投資その他の資産合計	<u>9,583</u>
固定資産合計	<u>4,231,582</u>
III 繰延資産	
創立費	20,393
繰延資産合計	<u>20,393</u>
資産合計	<u>4,615,537</u>
(負債の部)	
I 流動負債	
一年以内返済長期借入金	-
未払消費税等	10,469
未払費用	16,133
前受収益	<u>22,670</u>
流動負債合計	<u>49,273</u>
II 固定負債	
長期借入金	2,300,000
信託預り敷金及び保証金	<u>194,560</u>
固定負債合計	<u>2,494,560</u>
負債合計	<u>2,543,833</u>
(元本等の部)	
I 元本	
一般受益権	2,180,155
精算受益権	10
受益権調整引当額	<u>△ 108,460</u>
元本合計	<u>2,071,704</u>
II 留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	-
留保金合計	<u>-</u>
元本等合計	<u>2,071,704</u>
負債元本等合計	<u>4,615,537</u>

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (2024年9月30日 現在)
経常収益	
貸貸事業収入	124,985
預金利息	40
その他経常収入	0
経常収益合計	125,025
経常費用	
貸貸事業費用	52,670
資産運用報酬	8,740
受託者報酬	4,716
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	1,150
繰延資産償却	8,740
支払利息	15,593
その他経常費用	3,396
経常費用合計	97,007
経常利益	28,018
当期純利益	28,018
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	28,018
受益権調整引当益	21,776
利益処分額	
受益権収益分配金	49,795
一般受益権	49,795
精算受益権	-
利益処分額合計	49,795
次期繰越利益	-

分配金予想の内訳

(金額単位：千円)

	2024年9月期 実績	2025年3月期 予想	2025年9月期 予想
経常収益合計	125,025	123,663	123,663
貸貸事業費用	52,670	54,767	54,857
資産運用報酬	8,740	8,740	8,740
受託者報酬	4,716	4,408	4,398
会計監査人報酬	2,000	3,000	3,000
融資関連費用	1,150	1,147	1,153
支払利息	15,593	14,840	14,922
その他経常費用	12,136	13,390	13,390
経常費用合計	97,007	100,293	100,461
経常利益	28,018	23,370	23,202
当期純利益	28,018	23,370	23,202
1口当たり分配金(円)	23,000	23,000	23,000

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_004/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。