

ケネディクス・リアルティ・トークン 月島-リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（譲渡制限付） Earnings Report

2025 年 2 月期の決算報告

サマリー

- ✓ 1 口当たり分配金を 17,500 円に決定（予想比±0 円）
- ✓ 2025 年 2 月 28 日時点の鑑定評価額は、30,675 百万円となる（前期比 225 百万円増）
- ✓ 2025 年 2 月 28 日時点で全 642 戸のうち 626 戸が稼働中

「ケネディクス・リアルティ・トークン 月島-リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン 月島-リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（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 7 月 18 日、本ファンドの受託者であるみずほ信託銀行が有価証券届出書を提出し、2023 年 8 月 30 日に払込みがなされました。第 3 期決算期末である 2025 年 2 月 28 日を迎え、182 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。

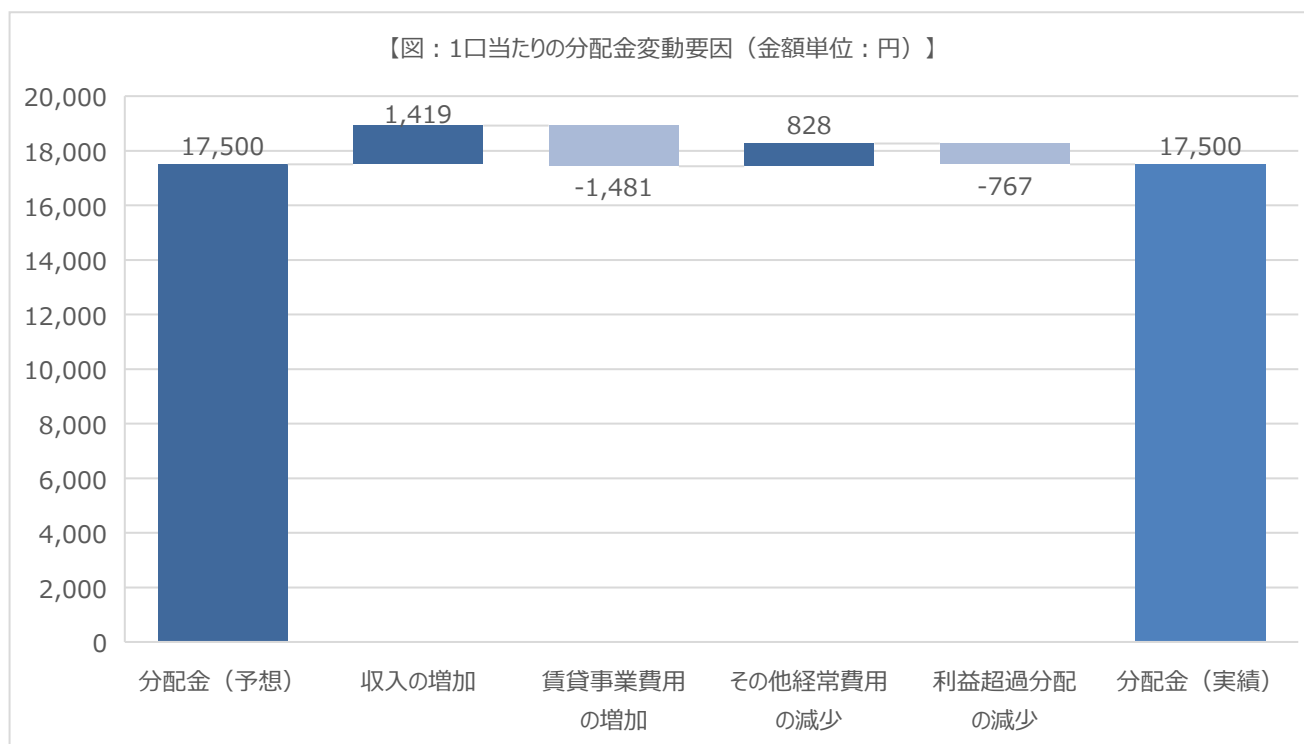
2025 年 2 月期の運用状況

本ファンドの投資対象不動産であるリバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（以下、「本物件」といいます。）について、不動産信託受託者である三菱UFJ 信託銀行とケン・プロパティマネジメントとの間で、パス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。2025 年 2 月末日現在、642 戸中 626 戸が稼働しており、稼働率は、97.1%となりました。本物件は、テナント入替時に専有部のリノベーション工事を実施し本物件の収益性の向上を企図したバリューアップ戦略を推進しています。2025 年 2 月末時点の空室のうち、13 戸はバリューアップ工事を完了又は実施中です。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの2025年2月期における分配金の額は1口当たり17,500円となりました。こちらは、本ファンドの前期決算報告でお知らせした1口当たり予想分配金と同額です。1口当たり予想分配金の変動要因は下図の通りであり、また、下記「損益計算書の概要」に記載の通り、当期純利益は115,944千円（1口当たり8,652円）であり、当期純利益全額の分配並びに利益超過分配を実施しました。

2025年8月期の1口当たり予想分配金については、運用期間中の賃料収入を、稼働率95%で想定しており、本ファンドの前期決算報告でお知らせした17,500円を維持します。同様に、2026年2月期の1口当たり予想分配金も17,500円とします。なお、当該予想は足元の金利上昇に伴う借入利息の増加を見込んだものですが、今後の金利上昇が想定を更に上回る場合、分配金の予想額を押し下げる可能性があります。



鑑定評価額及び基準価額

本物件の2025年2月28日時点の鑑定評価額は、30,675百万円となりました。本ファンドの前期決算報告にてお知らせした2024年8月30日時点の鑑定評価額と比較して225百万円増加しました（鑑定評価書の概要データについては[本ファンドのウェブサイト](#)をご参照ください。）。その結果、本ファンドの2025年2月28日時点の基準価額は14,584百万円となり、1口当たりの基準価額は1,088,374円となりました。

なお、1口当たりの基準価額の算出については、「（総資産額－無形固定資産等＋不動産の含み益*－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷ 一般受益権口（13,400口）」により算出しています。

*直近鑑定評価額から当期末時点の不動産信託受益権帳簿価額を控除して算出しています。

貸借対照表の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (2025年2月28日 現在)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,770,557
信託現金及び信託預金	445,618
前払費用	22,606
未収収益	37,135
流動資産合計	2,275,917
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	10,640,937
減価償却累計額	△521,640
信託建物（純額）	10,119,296
信託構築物	35,675
減価償却累計額	△2,176
信託構築物（純額）	33,498
信託備品	30,525
減価償却累計額	△3,354
信託備品（純額）	27,171
信託土地	20,550,639
有形固定資産合計	30,730,607
投資その他の資産	
長期前払費用	88,051
投資その他の資産合計	88,051
固定資産合計	30,818,658
繰延資産	
創立費	218,501
繰延資産合計	218,501
資産合計	33,313,078
負債の部	
流動負債	
未払消費税等	3,340
未払金	15,115
未払費用	103,213
前受収益	75,162
仮受金	1,971
流動負債合計	198,803
固定負債	
長期借入金	18,000,000
信託預り敷金及び保証金	167,878
固定負債合計	18,167,878
負債合計	18,366,682
元本等の部	
元本	
一般受益権	15,275,973
精算受益権	10
受益権調整引当額	△329,587
元本合計	14,946,395
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	14,946,395
負債元本等合計	33,313,078

損益計算書の概要

	(単位：千円)
	当特定期間 (自2024年8月31日 至2025年2月28日)
経常収益	
貸貸事業収入	674,581
預金利息	1,111
経常収益合計	675,693
経常費用	
貸貸事業費用	361,434
資産運用報酬	58,138
受託者報酬	16,673
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	9,783
繰延資産償却	31,975
支払利息	67,620
その他経常費用	12,122
経常費用合計	559,748
経常利益	115,944
当期純利益	115,944
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	115,944
受益権調整引当益	118,555
利益処分額	
受益権収益分配金	234,500
一般受益権	234,500
精算受益権	-
利益処分額合計	234,500
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	-

分配金予想の内訳^{※1※2}

(金額単位：千円)

	2025 年 2 月期 実績	2025 年 8 月期 予想	2026 年 2 月期 予想
経常収益合計	675,693	667,909	679,151
貸貸事業費用	361,434	347,960	355,005
資産運用報酬	58,138	58,138	58,138
受託者報酬	16,673	16,878	16,603
会計監査人報酬	2,000	2,000	2,000
融資関連費用	9,783	9,949	9,787
支払利息	67,620	110,197	141,923
その他経常費用	44,098	43,874	43,748
経常費用合計^{※3}	559,748	588,998	627,206
経常利益	115,944	78,911	51,944
当期純利益	115,944	78,911	51,944
1 口当たり分配金 (円)	17,500	17,500	17,500

※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算出した現時点の見込額であり、今後、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、借入状況の変化等により、収益及び費用が変動する場合があります。結果として 1 口当たり分配金の変動する可能性もあり、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。

※2：金額単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

※3：経常費用に想定を超える空室時のリーシング費用等の予備費を見込んでおります。

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・マネージャーの分析・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/funds/008_tsukishima-rivercity）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利用いたします。詳しくはウェブサイトに掲載の「個人情報保護方針」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。
- 「kdx-sto.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ご返答はお問合せ頂いた個人宛てに行うものであり、その内容の一部または全部の転用・二次利用はご遠慮ください。