



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） Earnings Report

2025 年 2 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 2,100 円に決定（予想比±0 円）
- ✓ 2025 年 2 月 28 日時点の鑑定評価額は、8,120 百万円となる（前期末と同額）

「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」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 2 期決算期日である 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。また、当期決算期間における稼働率についても、全期間を通じて 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※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※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。）	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%

※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。

※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。

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 2,100 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。下記「損益計算書の概要」に記載の通り、当期純利益は 36,013 千円（1 口当たり 1,023 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、引き続き当期純利益の分配並びに利益超過分配を実施することが見込まれ、本ファンドの前期決算報告でお知らせした 2,100 円を維持します。なお、当該予想分配金の水準は、2025 年 3 月 26 日付「2025 年 8 月期（第 3 期）業績予想の修正」でお知らせしたとおり、テナントとの賃貸借契約に基づく賃料改定に伴う収入の増加と、金利上昇に伴う支払利息の増加等を考慮したものです。同様に、2026 年 2 月期の 1 口当たり予想分配金も 2,100 円とします。

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、8,120 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 8 月 31 日時点の鑑定評価額と比較して金額の増減はありません（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 3,881 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 110,259 円となりました。

なお、1 口当たりの基準価額は、「（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（35,200 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	227,460
信託現金及び信託預金	749,138
前払費用	7,341
未収消費税等	334,544
流動資産合計	1,318,484
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	3,551,092
減価償却累計額	△132,206
信託建物（純額）	3,418,885
信託構築物	9,035
減価償却累計額	△243
信託構築物（純額）	8,791
信託土地	4,531,072
有形固定資産合計	7,958,749
投資その他の資産	
長期前払費用	33,904
投資その他の資産合計	33,904
固定資産合計	7,992,653
繰延資産	
創立費	57,897
繰延資産合計	57,897
資産合計	9,369,035
負債の部	
流動負債	
一年内返済予定長期借入金	355,000
未払金	2,582
未払費用	23,557
前受収益	32,629
流動負債合計	413,769
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	5,557,345
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(△)	△78,306
元本合計	3,811,690
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	3,811,690
負債元本等合計	9,369,035

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	
賃貸事業収入	177,978
受取利息	329
その他経常収入	0
経常収益合計	178,307
経常費用	
賃貸事業費用	75,930
資産運用報酬	15,439
受託者報酬	4,694
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	2,906
支払利息	28,277
その他経常費用	13,047
経常費用合計	142,294
経常利益	36,013
当期純利益	36,013
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	36,013
受益権調整引当益	37,906
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^{※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	178,307	196,594^{※3}	199,972
賃貸事業費用	75,930	74,414	74,862
資産運用報酬	15,439	15,439	15,439
受託者報酬	4,694	4,671	4,671
会計監査人報酬	2,000	2,000	2,000
融資関連費用	2,906	2,906	2,906
支払利息	28,277	32,631	35,336
その他経常費用	13,047	14,299	14,299
経常費用合計	142,294	146,362	149,514
経常利益	36,013	50,231	50,457
当期純利益	36,013	50,231	50,457
1 口当たり分配金 (円)	2,100	2,100	2,100

※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、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。

※2：金額単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

※3：2025 年 3 月 26 日付「2025 年 8 月期（第 3 期）業績予想の修正」でお知らせした経常収益合計に、330 千円（営業外収益）を加え、修正しています。なお、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金に修正はありません。

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/009_dormyinn-kobemotomachi）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い合わ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。