

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



2025 年 3 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 円）
- ✓ 2025 年 3 月 31 日時点の鑑定評価額は、4,470 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 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 4 期決算期日である 2025 年 3 月 31 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 3 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。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	6,685.61 m ² ※3
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	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%

※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。

※3： 2024 年 11 月に空調室外機への落雪対策用の屋根の設置工事を実施しています。本工事に伴い、2025 年 2 月 28 日付で賃貸借契約における床面積の変更（変更前：6,676.18 m²、変更後：6,685.61 m²）に関する協定書を締結しています。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの 2025 年 3 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。こちらは、本ファンドの前期決算報告でお知らせした 1 口当たりの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 27,766 千円（1 口当たり 12,825 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 9 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。また、2026 年 3 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 2025 年 3 月 31 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にてお知らせした 2024 年 9 月 30 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 3 月 31 日時点の基準価額は 2,329 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 1,076,095 円となりました。

なお、1 口当たりの基準価額は、「（総資産額＋不動産の含み益*－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷ 一般受益権口数 2,165（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3月31日 現在)
(資産の部)	
I 流動資産	
現金及び預金	141,493
信託現金及び信託預金	257,385
前払費用	3,451
流動資産合計	402,330
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	△ 181,913
信託建物（純額）	2,915,850
信託構築物	79,824
減価償却累計額	△ 7,423
信託構築物（純額）	72,400
信託土地	1,193,234
有形固定資産合計	4,181,485
投資その他の資産	
長期前払費用	8,433
投資その他の資産合計	8,433
固定資産合計	4,189,918
III 繰延資産	
創立費	11,653
繰延資産合計	11,653
資産合計	4,603,902
(負債の部)	
I 流動負債	
未払消費税等	20,834
未払費用	16,162
前受収益	22,670
流動負債合計	59,666
II 固定負債	
長期借入金	2,300,000
信託預り敷金及び保証金	194,560
固定負債合計	2,494,560
負債合計	2,554,226
(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	△ 130,489
元本合計	2,049,675
II 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	2,049,675
負債元本等合計	4,603,902

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2024年10月1日 至2025年3月31日)
経常収益	
賃貸事業収入	123,672
預金利息	189
その他経常収入	0
経常収益合計	123,862
経常費用	
賃貸事業費用	52,745
資産運用報酬	8,740
受託者報酬	4,475
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	14,840
その他経常費用	3,404
経常費用合計	96,095
経常利益	27,766
当期純利益	27,766
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	27,766
受益権調整引当益	22,028
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^{※1※2}

(金額単位：千円)

	2025 年 3 月期 実績	2025 年 9 月期 予想	2026 年 3 月期 予想
経常収益合計	123,862	123,845	123,862
貸貸事業費用	52,745	51,614	51,758
資産運用報酬	8,740	8,740	8,740
受託者報酬	4,475	4,494	4,469
会計監査人報酬	2,000	2,000	2,000
融資関連費用	1,150	1,149	1,150
支払利息	14,840	14,921	14,840
その他経常費用	12,144	13,089	7,263
経常費用合計	96,095	96,010	90,222
経常利益	27,766	27,834	33,639
当期純利益	27,766	27,834	33,639
1 口当たり分配金 (円)	23,000	23,000	23,000

※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、借入状況の変化により、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。

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/004_yukemuri-yukinohana）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。