



ケネディクス・リアルティ・トークン グランドニッコー東京ベイ 舞浜（譲渡制限付） Earnings Report

2025 年 4 月期の決算報告

サマリー

- ✓ 固定賃料に加え、想定を超える変動賃料を受領したことから、1 口当たり分配金を 33,000 円に決定（予想比 + 1,000 円）
- ✓ 2025 年 4 月 30 日時点の鑑定評価額は、13,000 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 グランドニッコー東京ベイ 舞浜」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン グランドニッコー東京ベイ 舞浜（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 5 月 15 日、本ファンドの受託者である三菱UFJ 信託銀行が有価証券届出書を提出し、2023 年 6 月 16 日に払込みがなされました。第 3 期決算期日である 2025 年 4 月 30 日を迎え、181 日間の運用期間（以下、「当特定期間」といいます。）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 4 月期の運用状況

本ファンドの投資対象不動産であるグランドニッコー東京ベイ 舞浜（以下、「本物件」といいます。）について、テナントであるヒューリックホテルマネジメントとの間で、2040 年 12 月 31 日までの定期建物賃貸借契約が締結されています。本ファンドは、安定的な収入が期待される固定賃料に加え、ホテル運営利益に連動する変動賃料を受領する仕組みになっており、2025 年 4 月期（第 3 期）においても、変動賃料の受領が確定しています。2024 年 12 月 18 日付「準共有者変更のお知らせ」の通り、2024 年 12 月 24 日より、本物件の不動産管理処分信託の受益権の準共有持分 50%を有する受益者が、ヒューリックからヒューリックリート投資法人に変更となりました。なお、この変更による本ファンドの業績への影響はございません。また、当特定期間における本物件の稼働率は、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（賃貸面積÷賃貸可能面積×100）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	ヒューリックホテルマネジメント株式会社 ^{※2}	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	67,488.62 m ²
年間賃料 ^{※3}	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定の可否	改定不可	契約期間	2020年5月1日から2040年12月31日まで
中途解約	中途解約不可	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：テナントの株式を100%保有しているヒューリックは、賃借人に対する連帯保証人です。

※3：年間賃料は固定賃料に一部変動賃料が加算された金額ですが、具体的な金額については、賃借人から開示の同意が得られていないため、非開示としています。なお、変動賃料はホテル運営利益に連動する体系となりますが、ホテル運営利益によって乗じる料率等は一定ではありません。そのため、ホテル運営利益によっては変動賃料が加算されないこともあります。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの2025年4月期における分配金の額は1口当たり33,000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比較して、1,000円増加しました。下記「損益計算書の概要」に記載の通り、当期純利益は190,395千円（1口当たり32,742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10月期の1口当たり予想分配金については、本ファンドの前期決算報告時の想定を超える変動賃料の受領を見込むことから、26,700円とします。これは、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比較して、5,700円の増加となります。また、2026年4月期の1口当たり予想分配金は27,500円とします。

鑑定評価額及び基準価額

本物件の2025年4月30日時点の鑑定評価額は、13,000百万円となりました。本ファンドの前期決算報告にてお知らせした2024年10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4月30日時点の基準価額は6,450百万円となり、1口当たりの基準価額1,109,321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）÷一般受益権口数5,815（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4月30日 現在)
資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	778,922
信託現金及び信託預金	157,538
前払費用	11,684
未収消費税等	226,135
流動資産合計	<u>1,174,281</u>
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	2,943,559
減価償却累計額	<u>△179,008</u>
信託建物（純額）	<u>2,764,551</u>
信託構築物	130,736
減価償却累計額	<u>△7,151</u>
信託構築物（純額）	<u>123,585</u>
信託機械及び装置	1,197
減価償却累計額	<u>△84</u>
信託機械及び装置（純額）	<u>1,112</u>
信託土地	9,882,166
有形固定資産合計	<u>12,771,415</u>
投資その他の資産	
長期前払費用	44,704
投資その他の資産合計	<u>44,704</u>
固定資産合計	<u>12,816,120</u>
繰延資産	
創立費	76,269
繰延資産合計	<u>76,269</u>
資産合計	<u>14,066,670</u>
負債の部	
流動負債	
一年内返済予定長期借入金	301,000
未払収益分配金	191,895
未払金	437
未払費用	29,794
前受収益	50,444
流動負債合計	<u>573,570</u>
固定負債	
長期借入金	7,150,000
固定負債合計	<u>7,150,000</u>
負債合計	<u>7,723,570</u>
元本等の部	
元本	
一般受益権	6,346,985
精算受益権	10
受益権調整引当額（△）	<u>△3,895</u>
元本合計	<u>6,343,099</u>
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	<u>6,343,099</u>
負債元本等合計	<u>14,066,670</u>

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2024年11月1日 至2025年4月30日)
経常収益	
賃貸事業収入	363,309
受取利息	482
経常収益合計	363,791
経常費用	
賃貸事業費用	76,076
資産運用報酬	24,736
受託者報酬	8,565
会計監査人費用	1,530
融資関連費用	5,364
支払利息	41,758
その他経常費用	15,365
経常費用合計	173,395
経常利益	190,395
当期純利益	190,395
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	190,395
受益権調整引当益	1,499
利益処分額	
受益権収益分配金	191,895
一般受益権	191,895
精算受益権	-
利益処分額合計	191,895
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4月期 実績	2025年10月期 予想	2026年4月期 予想
経常収益合計	363,791	338,309	344,171
貸貸事業費用	76,076	75,590	73,981
資産運用報酬	24,736	24,736	24,736
受託者報酬	8,565	8,809	8,666
会計監査人報酬	1,530	1,530	1,530
融資関連費用	5,364	5,364	5,364
支払利息	41,758	52,629	55,666
その他経常費用	15,365	15,351	15,352
経常費用合計	173,395	184,012	185,296
経常利益	190,395	154,297	158,875
当期純利益	190,395	154,297	158,875
1口当たり分配金(円)	33,000	26,700	27,500

※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や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。なお、予想数値の「経常収益合計」には変動賃料の受領を見込んでおります。

※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/006_grandnikko-maihama）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。