ケネディクス・リアルティ・トークン
ロンコプロフィットマート厚木Ⅰ（譲渡制限付）
Earnings Report

2025年7月期の決算報告

総括

- ✓ 想定通りの安定的な収入並びに費用計上により、1口当たり分配金を21,000円に決定（予想比±0円）
- ✓ 2025年7月31日時点の鑑定評価額は14,500百万円（前期末と同額）

「ケネディクス・リアルティ・トークン ロンコプロフィットマート厚木Ⅰ」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン ロンコプロフィットマート厚木Ⅰ（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、2022年7月1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、2022年8月18日に払込みがなされました。第6期決算期日である2025年7月31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7月期の運用状況

本ファンドの投資対象不動産であるロンコプロフィットマート厚木Ⅰ（以下、「本物件」といいます。）について、東証プライム上場企業を親会社に持つ物流事業者等、合計3テナントが賃借しています。本物件は2棟（E棟、W棟）で構成されており、E棟は、テナントと定期建物賃貸借契約（契約期間20年、固定賃料10年間）を締結していることから、安定した賃料収入が期待できます。また、W棟についても、物流事業者と長期の賃貸借契約を締結しており、E棟同様に安定的な賃料収入が期待できます。さらに、太陽光発電事業者に対して本物件の屋上部分等を賃貸しています。このような賃貸借契約形態のもと、当特定期間における本物件の稼働率(注)は、全期間を通じて100%となりました。なお、本物件の屋根に設置されている太陽光パネルは、太陽光発電事業者が保有しているものであり、本ファンドは当該事業者から屋根使用料を収受するスキームとなっています。そのため、当該太陽光パネルにより発電された電力を本物件が直接利用するものではありません。

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）を示しています。

賃貸借契約の概要

	テナント	属性	グループ会社の概要	賃貸面積等	賃貸借契約の概要
E 棟	浜ゴム物流株式会社	物流事業者	東証プライム上場	16,068.66 ㎡	定期建物賃貸借契約 （契約期間 20 年、固定賃料 10 年間、 契約当初から 12 年間は中途解約不可）
W 棟	非開示(注)	物流事業者	非開示(注)	18,897.73 ㎡	非開示(注)
屋根	非開示(注)	太陽光発電事業者	非上場	本物件の 屋上部分等	非開示(注)

注：W 棟及び屋根部分のテナントから名称並びに賃貸借契約内容の開示についての承諾を得られていないため非開示としています。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの 2025 年 7 月期における分配金の額は 1 口当たり 21,000 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 72,093 千円（1 口当たり 10,425 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。

2026 年 1 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 21,000 円を維持します。同様に、2026 年 7 月期の 1 口当たり予想分配金も 21,000 円とします。

鑑定評価額及び基準価額

本物件の 2025 年 7 月 31 日時点の鑑定評価額は、14,500 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 2025 年 1 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 7 月 31 日時点の基準価額は 6,830 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 987,840 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 (注) −負債総額−精算受益権に係る出資額）÷ 一般受益権口数（6,915 口）」により算出しています。

注：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7月31日 現在)
資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	396,643
信託現金及び信託預金	357,874
前払費用	5,817
流動資産合計	760,335
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	7,756,416
減価償却累計額	△451,424
信託建物（純額）	7,304,991
信託構築物	332,537
減価償却累計額	△35,913
信託構築物（純額）	296,623
信託土地	6,512,046
有形固定資産合計	14,113,661
投資その他の資産	
長期前払費用	17,127
投資その他の資産合計	17,127
固定資産合計	14,130,788
繰延資産	
創立費	70,080
繰延資産合計	70,080
資産合計	**14,961,204**
負債の部	
流動負債	
未払消費税等	23,084
未払収益分配金	145,215
未払金	550
未払費用	36,519
前受収益	50,384
流動負債合計	255,753
固定負債	
長期借入金	8,030,000
信託預り敷金及び保証金	230,869
固定負債合計	8,260,869
負債合計	**8,516,622**
元本等の部	
元本	
一般受益権	6,915,000
精算受益権	10
受益権調整引当額（△）	△470,428
元本合計	6,444,581
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	6,444,581
負債元本等合計	**14,961,204**

損益計算書の概要

（単位：千円）

	当特定期間 (自2025年2月1日 至2025年7月31日)
経常収益	
賃貸事業収入	274,821
受取利息	435
経常収益合計	**275,256**
経常費用	
賃貸事業費用	111,860
資産運用報酬	29,200
受託者報酬	7,473
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	2,777
支払利息	29,118
その他経常費用	20,733
経常費用合計	**203,163**
経常利益	**72,093**
当期純利益	**72,093**
前期繰越利益	-
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	72,093
受益権調整引当益	73,121
利益処分額	
受益権収益分配金	145,215
一般受益権	145,215
精算受益権	-
利益処分額合計	145,215
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	-

分配金予想の内訳（注 1）（注 2）

（金額単位：千円）

	2025 年 7 月期 実績	2026 年 1 月期 予想	2026 年 7 月期 予想
経常収益合計	**275,256**	**274,819**	**274,819**
賃貸事業費用	111,860	114,685	114,925
資産運用報酬	29,200	29,200	29,200
受託者報酬	7,473	7,650	7,526
会計監査人報酬	2,000	2,000	2,000
融資関連費用	2,777	2,777	2,777
支払利息	29,118	29,601	29,118
その他経常費用	20,733	23,278	23,278
経常費用合計	**203,163**	**209,193**	**208,825**
経常利益	**72,093**	**65,626**	**65,993**
当期純利益	**72,093**	**65,626**	**65,993**
1 口当たり分配金（円）	**21,000**	**21,000**	**21,000**

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、予期しない修繕の発生等運用環境の変化や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 口当たり分配金が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。

注 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/003_lonco-atsugi）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。