



ケネディクス・リアルティ・トークン ドーミーイン神戸元町（デジタル名義書換方式） Earnings Report

2025 年 8 月期の決算報告

総括

- ✓ 大阪デジタルエクスチェンジが運営するセキュリティトークン市場（START）取扱銘柄
- ✓ 賃料改定に伴う賃料収入の増加と想定内の費用計上により、1 口当たり分配金を 2,300 円に決定（予想比+200 円）
- ✓ 2025 年 8 月 29 日時点の鑑定評価額は、9,270 百万円（前期末比+1,150 百万円）

「ケネディクス・リアルティ・トークン ドーミーイン神戸元町」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン ドーミーイン神戸元町（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 S M B C 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 3 期決算期日である 2025 年 8 月 29 日を迎え、182 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 8 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ミーイン神戸元町（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おり、賃貸借期間中にテナントからの中途解約は認められていません。また、本物件の賃料は、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、賃料改定判断基準日のリフィニティブ・ジャパンの公表する 5 年 TONA スワップレートとの間で一定以上の差異が生じた場合、そのレートとの差異に応じて賃料が改定されることが規定されており、当該規定に基づき 2025 年 3 月 30 日付で賃料の改定が行われました。

稼働率は、賃貸借契約が有効である限り 100%で推移し、2025 年 8 月期についても、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（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 (注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 (注2)	敷金・保証金	非開示
賃料改定基準	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、賃料改定判断基準日のリフィニティブ・ジャパンの公表する 5 年 TONA スワップレートとの間で一定以上の差異が生じた場合、そのレートとの差異に応じて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%

注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。

注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「賃料改定基準」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 8 月期における分配金の額は 1 口当たり 2,300 円となりました。こちらは前期決算報告でお知らせした 1 口当たり予想分配金と比較して 200 円の増加となりました。主な要因は、テナントとの賃貸借契約に基づく賃料改定により賃料収入が増加したことにあります。また、下記「損益計算書の概要」に記載の通り、当期純利益は 51,706 千円（1 口当たり 1,468 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 2 月期の 1 口当たり予想分配金については、今回の賃料改定に伴う賃料収入の増加に加え、本ファンドの運用にかかる当面の費用を勘案し 2,350 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 250 円の増加となります。なお、同様に、2026 年 8 月期の 1 口当たり予想分配金も 2,350 円とします。

鑑定評価額及び基準価額

本物件の 2025 年 8 月 29 日時点の鑑定評価額は、9,270 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 2025 年 2 月 28 日時点の鑑定評価額と比較して 1,150 百万円上昇しました。その要因としては前述の通り賃料改定により賃料収入が増加したことが挙げられます（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 8 月 29 日時点の基準価額は 5,065 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 143,919 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^(注)－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷一般受益権口数（35,200 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8月29日 現在)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	246,137
信託現金及び信託預金	767,243
前払費用	6,026
未収消費税等	-
流動資産合計	1,019,406
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	3,551,092
減価償却累計額	△185,542
信託建物（純額）	3,365,550
信託構築物	9,035
減価償却累計額	△343
信託構築物（純額）	8,691
信託土地	4,531,072
有形固定資産合計	7,905,313
投資その他の資産	
長期前払費用	30,998
投資その他の資産合計	30,998
固定資産合計	7,936,312
繰延資産	
創立費	50,178
繰延資産合計	50,178
資産合計	9,005,897
負債の部	
流動負債	
一年内返済予定長期借入金	-
未払金	2,582
未払消費税等	16,766
未払費用	23,934
前受収益	36,601
流動負債合計	79,884
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	5,223,460
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(△)	△107,560
元本合計	3,782,436
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	3,782,436
負債元本等合計	9,005,897

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2025年3月1日 至2025年8月29日)
経常収益	
賃貸事業収入	196,264
受取利息	612
その他経常収入	0
経常収益合計	196,877
経常費用	
賃貸事業費用	75,910
資産運用報酬	15,439
受託者報酬	4,671
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	2,906
支払利息	31,377
その他経常費用	12,866
経常費用合計	145,171
経常利益	51,706
当期純利益	51,706
前期繰越利益	-
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	51,706
受益権調整引当益	29,253
利益処分額	
受益権収益分配金	80,960
一般受益権	80,960
精算受益権	-
利益処分額合計	80,960
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	-

実績及び業績予想 (注1) (注2)

(金額単位：千円)

	2025 年 8 月期 実績	2026 年 2 月期 予想	2026 年 8 月期 予想
経常収益合計	196,877	200,242	200,242
賃貸事業費用	75,910	74,390	74,793
資産運用報酬	15,439	15,439	15,439
受託者報酬	4,671	4,490	4,564
会計監査人費用	2,000	2,000	2,000
融資関連費用	2,906	2,906	2,906
支払利息	31,377	29,840	31,381
その他経常費用	12,866	14,316	14,395
経常費用合計	145,171	143,383	145,481
経常利益	51,706	56,858	54,760
当期純利益	51,706	56,858	54,760
1 口当たり分配金 (円)	2,300	2,350	2,350

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。

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/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。