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 9 月期の決算報告

総括

✓ 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 9 月 30 日時点の鑑定評価額は、4,480 百万円（前期末比＋10 百万円）

「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 5 期決算期日である 2025 年 9 月 30 日を迎え、183 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 9 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（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	6,685.61 ㎡
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	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%

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 9 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 28,185 千円（1 口当たり 13,018 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 3 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 9 月期の 1 口当たり予想分配金も同様に 23,000 円を維持します。なお、来期以降において当期純利益の増加を見込みますが、資金計画等を精査し、1 口当たり予想分配金を変更する可能性があります。

鑑定評価額及び基準価額

本物件の 2025 年 9 月 30 日時点の鑑定評価額は、4,480 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 3 月 31 日時点の鑑定評価額と比較して 10 百万円上昇しました（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 9 月 30 日時点の基準価額は 2,367 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 1,093,341 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 2,165（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9月30日　現在）
（資産の部）	
Ⅰ 流動資産	
現金及び預金	155,387
信託現金及び信託預金	262,437
前払費用	2,676
流動資産合計	420,502
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	△ 220,830
信託建物（純額）	2,876,933
信託構築物	79,824
減価償却累計額	△ 9,020
信託構築物（純額）	70,804
信託土地	1,193,234
有形固定資産合計	4,140,972
投資その他の資産	
長期前払費用	7,283
投資その他の資産合計	7,283
固定資産合計	4,148,255
Ⅲ 繰延資産	
創立費	2,913
繰延資産合計	2,913
資産合計	**4,571,671**
（負債の部）	
Ⅰ 流動負債	
未払消費税等	10,365
未払金	9,614
未払費用	6,395
前受収益	22,670
流動負債合計	49,044
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	**2,543,604**
（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	△ 152,098
元本合計	2,028,066
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	2,028,066
負債元本等合計	**4,571,671**

損益計算書の概要

（単位：千円）

	当特定期間 （自2025年4月1日 至2025年9月30日）
経常収益	
賃貸事業収入	123,655
預金利息	390
その他経常収入	0
経常収益合計	**124,046**
経常費用	
賃貸事業費用	52,405
資産運用報酬	8,740
受託者報酬	4,494
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	14,921
その他経常費用	3,409
経常費用合計	**95,860**
経常利益	**28,185**
当期純利益	**28,185**
前期繰越利益	-
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	28,185
受益権調整引当益	21,609
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	-

実績及び業績予想（注１）（注２）

（金額単位：千円）

	2025 年 9 月期 実績	2026 年 3 月期 予想	2026 年 9 月期 予想
経常収益合計	**124,046**	**124,063**	**124,046**
賃貸事業費用	52,405	52,462	52,520
資産運用報酬	8,740	8,740	8,740
受託者報酬	4,494	4,453	4,478
会計監査人費用	2,000	2,000	2,000
融資関連費用	1,150	1,149	1,150
支払利息	14,921	14,840	14,921
その他経常費用	12,149	7,293	4,380
経常費用合計	**95,860**	**90,939**	**88,190**
経常利益	**28,185**	**33,123**	**35,856**
当期純利益	**28,185**	**33,123**	**35,856**
１口当たり分配金（円）	**23,000**	**23,000**	**23,000**

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/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。