



# 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 10 月期の決算報告

### 総括

- ✓ 固定賃料に加え、変動賃料を受領したことから、1 口当たり分配金を 26,700 円に決定（予想比±0 円）
- ✓ 2025 年 10 月 31 日時点の鑑定評価額は、13,200 百万円（前期末比+200 百万円）

### 「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 4 期決算期日である 2025 年 10 月 31 日を迎え、184 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 10 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 10 月期（第 4 期）においても、変動賃料を受領しています。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 (注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 <small>(注2)</small>	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 <sup>2</sup>
年間賃料 <small>(注3)</small>	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%

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：テナントの株式を100%保有しているヒューリックは、賃貸人に対する連帯保証人です。

注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、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。また、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10月期における分配金の額は1口当たり26,700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149,822千円（1口当たり25,764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11月27日付「2026年4月期（第5期）業績予想の修正」の通り、ホテル運営が堅調に推移しており前期決算報告時の想定を上回る変動賃料の受領が見込まれることに加え、支払利息の見通しを修正したことから、2026年4月期の1口当たり予想分配金については、32,100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、4,600円の増加となります。また、2026年10月期の1口当たり予想分配金は24,900円とします。

## 鑑定評価額及び基準価額

本物件の2025年10月31日時点の鑑定評価額は、13,200百万円となりました。本ファンドの前期決算報告にてお知らせした2025年4月30日時点の鑑定評価額と比較して200百万円上昇しました（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10月31日時点の基準価額は6,702百万円となり、1口当たりの基準価額1,152,593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5,815（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10月31日 現在)
<b>資産の部</b>	
流動資産	
銀行勘定貸	780,769
信託現金及び信託預金	156,480
前払費用	16,087
未収消費税等	-
流動資産合計	953,337
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	2,954,166
減価償却累計額	△226,749
信託建物（純額）	2,727,417
信託構築物	130,736
減価償却累計額	△9,272
信託構築物（純額）	121,463
信託機械及び装置	1,197
減価償却累計額	△160
信託機械及び装置（純額）	1,037
信託土地	9,882,166
有形固定資産合計	12,732,084
投資その他の資産	
長期前払費用	39,340
投資その他の資産合計	39,340
固定資産合計	12,771,424
繰延資産	
創立費	63,901
繰延資産合計	63,901
<b>資産合計</b>	<b>13,788,663</b>
<b>負債の部</b>	
流動負債	
一年内返済予定長期借入金	-
未払収益分配金	155,260
未払金	96
未払費用	38,022
未払消費税等	57,177
前受収益	50,444
流動負債合計	301,001
固定負債	
長期借入金	7,150,000
固定負債合計	7,150,000
<b>負債合計</b>	<b>7,451,001</b>
<b>元本等の部</b>	
元本	
一般受益権	6,346,985
精算受益権	10
受益権調整引当額（△）	△9,333
元本合計	6,337,661
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	6,337,661
<b>負債元本等合計</b>	<b>13,788,663</b>

損益計算書の概要

(単位 : 千円)

	当特定期間 (自2025年5月1日 至2025年10月31日)
経常収益	
賃貸事業収入	344,014
受取利息	831
その他経常収入	0
<b>経常収益合計</b>	<b>344,845</b>
経常費用	
賃貸事業費用	91,510
資産運用報酬	24,736
受託者報酬	8,690
会計監査人費用	1,530
融資関連費用	5,364
支払利息	47,812
その他経常費用	15,377
<b>経常費用合計</b>	<b>195,023</b>
経常利益	<b>149,822</b>
当期純利益	<b>149,822</b>
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	149,822
受益権調整引当益	5,437
利益処分額	
受益権収益分配金	155,260
一般受益権	155,260
精算受益権	-
<b>利益処分額合計</b>	<b>155,260</b>
<b>次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)</b>	<b>-</b>

## 分配金予想の内訳 (注1) (注2)

(金額単位：千円)

	2025 年 10 月期 実績	2026 年 4 月期 予想	2026 年 10 月期 予想
<b>経常収益合計</b>	<b>344,845</b>	<b>363,432</b>	<b>342,835</b>
賃貸事業費用	91,510	72,323	86,195
資産運用報酬	24,736	24,736	24,736
受託者報酬	8,690	8,411	8,550
会計監査人費用	1,530	1,530	1,530
融資関連費用	5,364	5,364	5,364
支払利息	47,812	49,554	56,588
その他経常費用	15,377	15,368	15,368
<b>経常費用合計</b>	<b>195,023</b>	<b>177,288</b>	<b>198,334</b>
<b>経常利益</b>	<b>149,822</b>	<b>186,144</b>	<b>144,501</b>
<b>当期純利益</b>	<b>149,822</b>	<b>186,144</b>	<b>144,501</b>
<b>1 口当たり分配金 (円)</b>	<b>26,700</b>	<b>32,100</b>	<b>24,900</b>

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口当たり分配金が増減する可能性もあり、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。

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/006\\_grandnikko-maihama](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。