

## ケネディクス・リアルティ・トークン

### 赤羽志茂（譲渡制限付）

## Earnings Report

# 2026年1月期の決算報告

### 総括

- ✓ 2026年1月28日付「分配方針の変更及び予想分配金の修正」の通り、分配方針の変更に伴い、1口当たり分配金を21,600円としました（修正後予想比±0円）
- ✓ 2026年1月31日時点の鑑定評価額は4,010百万円（前期末と同額）

### 「ケネディクス・リアルティ・トークン 赤羽志茂」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン 赤羽志茂（以下、「本ファンド」といいます。）は、匿名組合（以下、「本匿名組合」といいます。）への出資持分を信託財産とする特定受益証券発行信託に基づき設定された受益権に投資することにより、投資家に実質的に単一の不動産を信託財産とした本件不動産信託受益権への投資機会を提供することを目的としているセキュリティ・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、東京都北区志茂に所在する学生レジデンスに投資し、当該不動産が生み出すキャッシュフローを原資とします。

本ファンドは、2022年2月21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3月30日に払込みがなされました。第7期決算期日である2026年1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。

### 2026年1月期の運用状況

本ファンドの実質的な投資対象不動産であるエコールヴィレ赤羽志茂（以下、「本物件」といいます。）について、学生情報センターグループ（以下、「賃借人」といいます。）が一括して賃借（賃料固定型マスターリース契約）しており、同社が学生に転貸しています。学生の入居状況にかかわらず、賃借人は固定賃料を支払う契約になっており、学生との転貸状況による直接的な賃料の変動を受けることなく安定的な収入が期待されます。

当特定期間における本物件の稼働率<sup>(注)</sup>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、本物件の入居状況ではありません。

## 分配金の実績及び見通し

2026年1月28日付「分配方針の変更及び予想分配金の修正」（詳細については[当該リリース](#)をご参照ください。）の通り、分配方針の変更を行いました。その結果、2026年1月期における1口当たり確定分配金は21,600円、2026年7月期における1口当たり予想分配金は20,800円となりました。いずれも当該リリースにて公表した数値の通りです。なお、2026年1月期の分配については、下記「本ファンドの損益計算書」に記載の通り、当期純利益は19,460千円（1口当たり9,026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。

また、当該リリースにて公表した分配方針に基づき、2027年1月期の1口当たり予想分配金は20,700円となります。

## 鑑定評価額及び基準価額

本物件の2026年1月31日時点の鑑定評価額は、4,010百万円となりました。本ファンドの前期決算報告にてお知らせした2025年7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2026年1月31日時点の基準価額は2,158百万円となり、1口当たりの基準価額は1,000,931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<sup>(注)</sup> - 負債総額 - 精算受益権に係る出資額） ÷ 一般受益権口数（2,156口）」により算出しています。

注：直近鑑定評価額から調整後信託設定時鑑定評価額を控除して算出しています。なお、調整後信託設定時鑑定評価額とは、信託設定時鑑定評価額から本ファンドの会計期間に決算期末を迎える本匿名組合出資決算に係る減価償却費累計額を控除した金額をいいます。

## 本ファンドの貸借対照表

(単位：千円)

	当特定期間 (2026年1月31日 現在)
<b>資産の部</b>	
流動資産	
銀行勘定貸	75,973
流動資産合計	<u>75,973</u>
固定資産	
投資その他の資産	
投資有価証券	1,872,124
投資その他の資産合計	<u>1,872,124</u>
固定資産合計	<u>1,872,124</u>
<b>資産合計</b>	<b><u>1,948,097</u></b>
<b>負債の部</b>	
流動負債	
未払収益分配金	46,569
未払費用	330
流動負債合計	<u>46,899</u>
<b>負債合計</b>	<b><u>46,899</u></b>
<b>元本等の部</b>	
元本	
一般受益権	2,156,000
精算受益権	10
受益権調整引当額 (△)	△254,812
元本合計	<u>1,901,197</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>1,901,197</u>
<b>負債元本等合計</b>	<b><u>1,948,097</u></b>

## 本ファンドの損益計算書

(単位：千円)

	当特定期間 (自2025年8月1日 至2026年1月31日)
<b>経常収益</b>	
匿名組合投資利益	35,484
受取利息	46
<b>経常収益合計</b>	<b>35,530</b>
<b>経常費用</b>	
受託者報酬	4,589
資産運用報酬	330
会計監査人費用	2,200
租税公課	7,245
その他経常費用	1,705
<b>経常費用合計</b>	<b>16,070</b>
<b>経常利益</b>	<b>19,460</b>
<b>当期純利益</b>	<b>19,460</b>
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	19,460
受益権調整引当益	27,109
利益処分額	
受益権収益分配金	46,569
一般受益権	46,569
精算受益権	-
<b>利益処分額合計</b>	<b>46,569</b>
<b>次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)</b>	<b>-</b>

## 本匿名組合の貸借対照表 (注)

(単位：千円)

	2025年10月31日現在
<b>(資産の部)</b>	
流動資産	
普通預金	12,703
信託口座	145,873
前払費用	412
未収収益	31
流動資産合計	<u>159,021</u>
固定資産	
有形固定資産	
建物(信託)	1,183,433
建物減価償却累計額	△ 74,556
建物付属設備(信託)	527,181
建物付属設備減価償却累計額	△ 79,560
構築物(信託)	19,353
構築物減価償却累計額	△ 2,701
土地(信託)	2,238,910
有形固定資産合計	<u>3,812,060</u>
投資その他の資産	
長期前払費用	60,818
投資その他の資産合計	60,818
固定資産合計	<u>3,872,879</u>
資産合計	<u><u>4,031,900</u></u>
<b>(負債の部)</b>	
流動負債	
未払費用	8,410
未払利息	5,714
営業者債務	230
流動負債合計	<u>14,355</u>
固定負債	
長期借入金	2,150,000
預り敷金(信託)	44,060
固定負債合計	<u>2,194,060</u>
負債合計	<u><u>2,208,416</u></u>
<b>(出資の部)</b>	
出資	1,788,000
未分配利益	35,484
出資合計	<u>1,823,484</u>
負債出資合計	<u><u>4,031,900</u></u>

## 本匿名組合の損益計算書 (注)

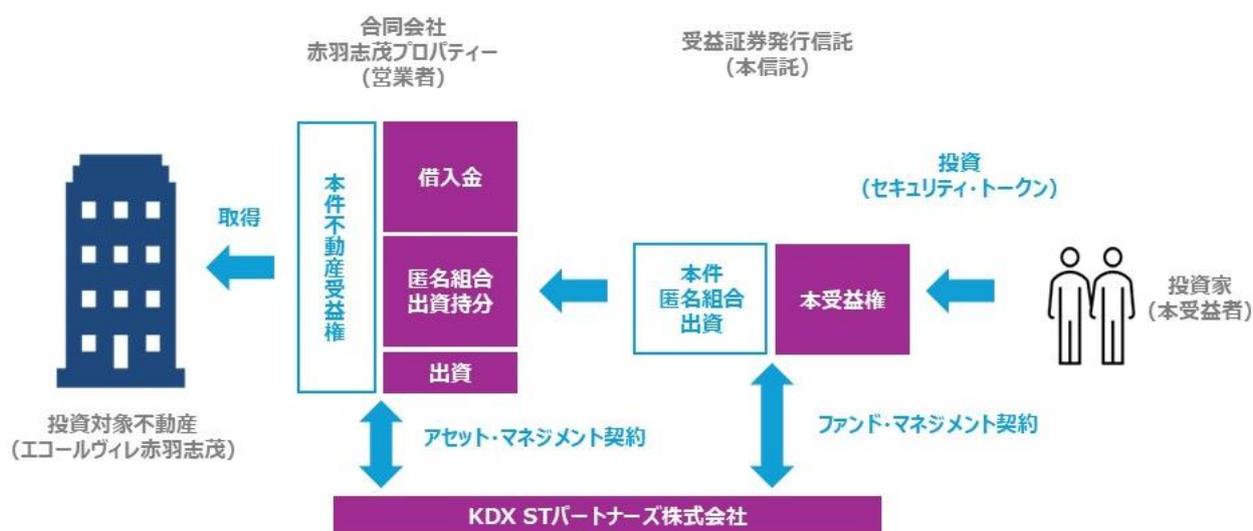
(単位：千円)

	自2025年5月1日 至2025年10月31日
<b>営業収益</b>	
居住賃料	88,120
自販機収入	42
駐車場使用料	234
<b>営業収益合計</b>	<b>88,397</b>
<b>営業費用</b>	
支払利息	6,828
AM費用	8,272
PM費用	495
建物管理費用	8
業務委託手数料	770
事務委託手数料	1,100
固定資産税	6,663
銀行手数料	27
信託報酬	330
通信費	5
保険料	506
減価償却費	21,238
長期前払費用償却	6,545
営業者報酬	250
<b>営業費用合計</b>	<b>53,040</b>
<b>営業利益</b>	<b>35,356</b>
<b>営業外収益</b>	
受取利息	127
<b>営業外収益合計</b>	<b>127</b>
<b>経常利益</b>	<b>35,484</b>
<b>当期純利益</b>	<b>35,484</b>

注：本ファンドの受益証券発行信託の信託財産は、匿名組合出資であるため営業者と本匿名組合の貸借対照表と損益計算書を併記しております。

## 本ファンドのスキームに関する補足説明

本ファンドは、匿名組合出資持分を信託財産とする特定受益証券発行信託に基づき設定された受益権に投資することにより、投資家に実質的に単一の不動産を信託財産とした本件不動産信託受益権への投資機会を提供することを目的としています。本匿名組合出資は、合同会社赤羽志茂プロパティ（以下「営業者」といいます。）が、不動産信託受益権を取得し、運用する営業のためになされるものであり、当該営業の経済的利益と損失は最終的に匿名組合員に原則としてすべて帰属することになります（なお、損失は、匿名組合員の出資の範囲で帰属することになりますが、経済的利益の帰属には制限はありません。）。したがって投資家は、営業者及び本ファンドを通じて不動産信託受益権及び投資対象不動産を直接保有する場合に近似した経済的利益と損失を有することになります。（下図：本ファンドのスキーム概要）



## 実績及び業績予想 (注1) (注2)

(金額単位：千円)

	2026年1月期 実績	2026年7月期 予想	2027年1月期 予想
<b>経常収益合計</b>	<b>35,530</b>	<b>34,536</b>	<b>34,418</b>
受託者報酬	4,589	4,514	4,589
資産運用報酬	330	330	330
会計監査人費用	2,200	2,200	2,200
租税公課	7,245	7,052	7,028
その他経常費用	1,705	1,705	1,705
<b>経常費用合計</b>	<b>16,070</b>	<b>15,802</b>	<b>15,853</b>
<b>経常利益</b>	<b>19,460</b>	<b>18,734</b>	<b>18,565</b>
<b>当期純利益</b>	<b>19,460</b>	<b>18,734</b>	<b>18,565</b>
<b>1口当たり分配金(円)</b>	<b>21,600</b>	<b>20,800</b>	<b>20,700</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わる可能性があり、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/002\\_akabane-shimo](https://www.kdx-sto.com/funds/002_akabane-shimo)) 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。