

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

2026 年 1 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）
- ✓ 2026 年 1 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 U F J 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 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 m ²	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 m ²	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 2026 年 1 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 72,138 千円（1 口当たり 10,432 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 7 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、2027 年 1 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 2026 年 1 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 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 6,839 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 989,018 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 (2026年1月31日 現在)
資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	441,869
信託現金及び信託預金	374,675
前払費用	8,619
流動資産合計	825,164
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	7,756,416
減価償却累計額	△526,662
信託建物（純額）	7,229,754
信託構築物	332,537
減価償却累計額	△41,899
信託構築物（純額）	290,637
信託土地	6,512,046
有形固定資産合計	14,032,437
投資その他の資産	
長期前払費用	14,350
投資その他の資産合計	14,350
固定資産合計	14,046,787
繰延資産	
創立費	52,560
繰延資産合計	52,560
資産合計	14,924,512
負債の部	
流動負債	
未払消費税等	46,222
未払収益分配金	145,215
未払金	550
未払費用	49,658
前受収益	50,491
流動負債合計	292,137
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	8,553,006
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（△）	△543,504
元本合計	6,371,505
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	6,371,505
負債元本等合計	14,924,512

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2025年8月1日 至2026年1月31日)
経常収益	
貸貸事業収入	274,971
受取利息	622
経常収益合計	275,594
経常費用	
貸貸事業費用	111,603
資産運用報酬	29,200
受託者報酬	7,542
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	2,777
支払利息	29,601
その他経常費用	20,731
経常費用合計	203,455
経常利益	72,138
当期純利益	72,138
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	72,138
受益権調整引当益	73,076
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 (△)	-

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
経常収益合計	275,594	274,819	274,819
貸貸事業費用	111,603	112,943	113,030
資産運用報酬	29,200	29,200	29,200
受託者報酬	7,542	7,400	7,523
会計監査人費用	2,000	2,000	2,000
融資関連費用	2,777	2,777	2,777
支払利息	29,601	29,118	29,601
その他経常費用	20,731	20,840	20,840
経常費用合計	203,455	204,280	204,972
経常利益	72,138	70,538	69,846
当期純利益	72,138	70,538	69,846
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。