

ケネディクス・リアルティ・トークン

月島-リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（譲渡制限付）

Earnings Report

2026年2月期の決算報告

総括

- ✓ 1口当たり分配金を17,500円に決定（予想比±0円）
- ✓ 2026年2月27日時点の鑑定評価額は、31,050百万円（前期末比+150百万円）
- ✓ 2026年2月末日時点で全642戸のうち627戸が稼働中

「ケネディクス・リアルティ・トークン 月島-リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン 月島-リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（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7月18日、本ファンドの受託者であるみずほ信託銀行が有価証券届出書を提出し、2023年8月30日に払込みがなされました。第5期決算期日である2026年2月27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。

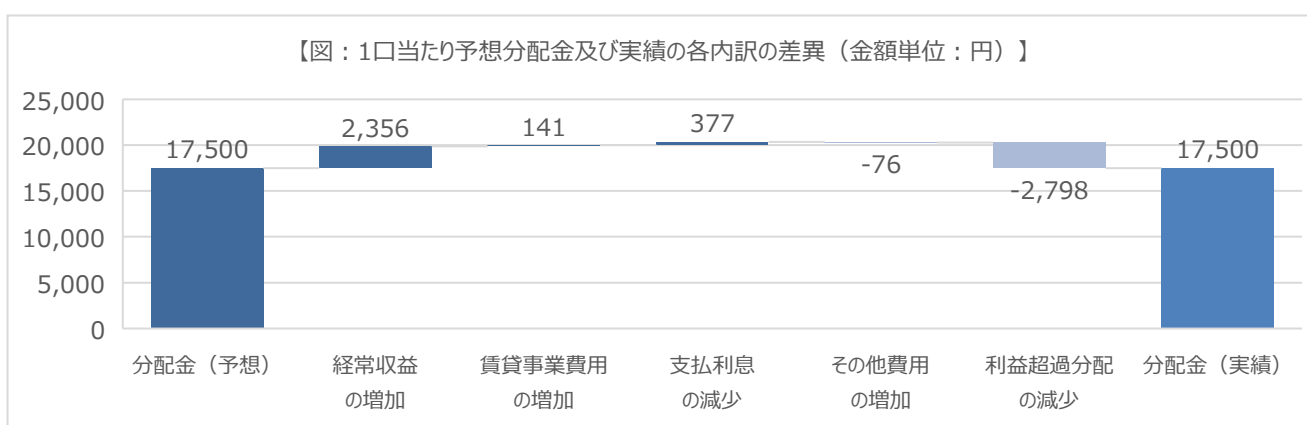
2026年2月期の運用状況

本ファンドの投資対象不動産であるリバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（以下、「本物件」といいます。）について、不動産信託受託者である三菱UFJ信託銀行とケン・プロパティマネジメントとの間で、パス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。2026年2月末日現在、642戸中627戸が稼働しており、稼働率は、97.7%となりました。本物件は、テナント入替時に専有部のリノベーション工事を実施し本物件の収益性の向上を企図したバリューアップ戦略を推進しています。2026年2月末日時点でバリューアップ工事を完了又は実施中にあるものは294戸となりました。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの2026年2月期における分配金の額は1口当たり17,500円となりました。これは、前期決算報告において公表した1口当たり予想分配金と同額です。1口当たり予想分配金及び実績の各内訳の差異は下図の通りであり、下記「損益計算書の概要」に記載の通り、当期純利益は157,656千円（1口当たり11,765円）となりました。2026年3月27日付で公表している「2026年2月期（第5期）の業績予想の修正」（詳細については[当該リリース](#)をご参照ください。）の通り、経常利益及び当期純利益が前期決算報告の予想を上回り、その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8月期の1口当たり予想分配金については、運用期間中の賃料収入を、稼働率96.4%で想定しており、本ファンドの前期決算報告でお知らせした17,500円を維持します。同様に、2027年2月期の1口当たり予想分配金も17,500円とします。なお、当該予想は足元の金利上昇に伴う借入利息の増加を見込んだものですが、今後の金利上昇が想定を更に上回る場合、分配金の予想額を押し下げる可能性があります。



鑑定評価額及び基準価額

本物件の2026年2月27日時点の鑑定評価額は、31,050百万円となりました。本ファンドの前期決算報告にてお知らせした2025年8月29日時点の鑑定評価額と比較して150百万円増加しました（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2026年2月27日時点の基準価額は14,874百万円となり、1口当たりの基準価額は1,110,048円となりました。

なお、1口当たりの基準価額の算出については、「（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（13,400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2月27日 現在) |
|-------------------|--------------------------|
| 資産の部 | |
| 流動資産 | |
| 現金及び預金 | 1,681,175 |
| 信託現金及び信託預金 | 474,064 |
| 前払費用 | 23,057 |
| 未収収益 | 40,831 |
| 未収入金 | - |
| 流動資産合計 | 2,219,128 |
| 固定資産 | |
| 有形固定資産 | |
| 信託建物 | 10,866,875 |
| 減価償却累計額 | △836,485 |
| 信託建物（純額） | 10,030,390 |
| 信託構築物 | 35,675 |
| 減価償却累計額 | △3,531 |
| 信託構築物（純額） | 32,143 |
| 信託機械装置 | 26,589 |
| 減価償却累計額 | △2,578 |
| 信託機械装置（純額） | 24,010 |
| 信託備品 | 58,105 |
| 減価償却累計額 | △11,732 |
| 信託備品（純額） | 46,373 |
| 信託土地 | 20,550,639 |
| 有形固定資産合計 | 30,683,557 |
| 投資その他の資産 | |
| 長期前払費用 | 68,484 |
| 投資その他の資産合計 | 68,484 |
| 固定資産合計 | 30,752,042 |
| 繰延資産 | |
| 創立費 | 154,550 |
| 繰延資産合計 | 154,550 |
| 資産合計 | 33,125,720 |
| 負債の部 | |
| 流動負債 | |
| 未払消費税等 | 3,242 |
| 未払金 | 98,468 |
| 未払費用 | 35,219 |
| 前受収益 | 81,693 |
| 仮受金 | 2,107 |
| 流動負債合計 | 220,732 |
| 固定負債 | |
| 長期借入金 | 18,000,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 173,741 |
| 固定負債合計 | 18,173,741 |
| 負債合計 | 18,394,473 |
| 元本等の部 | |
| 元本 | |
| 一般受益権 | 15,275,973 |
| 精算受益権 | 10 |
| 受益権調整引当額 | △544,736 |
| 元本合計 | 14,731,246 |
| 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 | 14,731,246 |
| 負債元本等合計 | 33,125,720 |

損益計算書の概要

(単位：千円)

| | 当特定期間 (自2025年8月30日 至2026年2月27日) |
|---------------------------|---------------------------------------|
| 経常収益 | |
| 貸貸事業収入 | 723,768 |
| 預金利息 | 2,460 |
| 経常収益合計 | 726,229 |
| 経常費用 | |
| 貸貸事業費用 | 335,794 |
| 資産運用報酬 | 58,138 |
| 受託者報酬 | 16,554 |
| 会計監査人費用 | 2,000 |
| 融資関連費用 | 9,783 |
| 繰延資産償却 | 31,975 |
| 支払利息 | 101,548 |
| その他経常費用 | 12,777 |
| 経常費用合計 | 568,572 |
| 経常利益 | 157,656 |
| 当期純利益 | 157,656 |
| 前期繰越利益 | - |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 157,656 |
| 受益権調整引当益 | 76,843 |
| 利益処分額 | |
| 受益権収益分配金 | 234,500 |
| 一般受益権 | 234,500 |
| 精算受益権 | - |
| 利益処分額合計 | 234,500 |
| 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2月期 実績 | 2026年8月期 予想 | 2027年2月期 予想 |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| 経常収益合計 | 726,229 | 712,517 | 720,859 |
| 貸貸事業費用 | 335,794 | 341,509 | 341,841 |
| 資産運用報酬 | 58,138 | 58,138 | 58,138 |
| 受託者報酬 | 16,554 | 16,610 | 16,610 |
| 会計監査人費用 | 2,000 | 2,000 | 2,000 |
| 融資関連費用 | 9,783 | 9,783 | 9,783 |
| 支払利息 | 101,548 | 136,508 | 147,678 |
| その他経常費用 (注3) | 44,753 | 43,668 | 43,668 |
| 経常費用合計 | 568,572 | 608,219 | 609,989 |
| 経常利益 | 157,656 | 104,298 | 110,870 |
| 当期純利益 | 157,656 | 104,298 | 110,870 |
| 1口当たり分配金(円) | 17,500 | 17,500 | 17,500 |

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。

注3：繰延資産償却を含めた数値を表示しています。

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](#)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。