



## 2026 年 4 月期の決算報告

2026 年 6 月 30 日

### 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 32,400 円に決定 (予想比±0 円)
- ✓ 2026 年 4 月 30 日時点の鑑定評価額は、12,700 百万円 (前期末と同額)

### 「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 - 2」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 - 2 (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。

第 4 期決算期日である 2026 年 4 月 30 日を迎え、181 日間の運用期間 (以下、「当特定期間」といいます。) における運用成績および分配金に関して、下記の通り報告します。

### 2026 年 4 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株式会社との間で、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います。

2026 年 4 月期 (第 4 期) においては、日中関係等を背景に訪日中国人客が前期と比較して減少したものの、国内オンライン旅行代理店を活用した国内需要の取り込み等により、テナントによるホテル運営は安定的に推移しました。その結果、前期に引き続き、ホテル運営利益に連動する変動賃料を受領しました。また、当特定期間における本物件の稼働率<sup>※1</sup>は、全期間を通じて 100% となりました。

※ 1 : 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<sup>※1</sup>

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 <sup>※2</sup>	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 <sup>※3</sup>	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%

※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。

※2：テナントの株式を100%保有しているヒューリック株式会社は、賃借人に対する連帯保証人です。

※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。

## 分配金の実績および見通し

2026年4月期における当期純利益は180,042千円、分配金は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の32,400円（うち元本の払戻しは181円）となりました。なお、2026年4月期の分配金は、2026年6月30日に支払いが行われる予定です。

2026年10月期の1口当たり予想分配金については、修繕費および昨今の金利上昇による支払利息の増加を見込んでいるものの、本ファンドの前期決算報告でお知らせした25,300円を維持します。また、2027年4月期の1口当たり予想分配金については、大規模修繕工事（外壁補修）の実施を織り込んだうえで、30,200円を見込んでいます。本物件は築35年以上が経過しており、当該工事は資産価値の維持を目的として、適切な資金管理のもと今後も継続的に実施する予定です。

## 鑑定評価額および基準価額

本物件の2026年4月30日時点の鑑定評価額は、12,700百万円となりました。本ファンドの前期決算報告にてお知らせした2025年10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。）。また、本ファンドの2026年4月30日時点の基準価額<sup>※1</sup>は、6,392百万円、1口当たりの基準価額<sup>※1</sup>は1,143,931円となりました。

なお、1口当たりの基準価額は、「（総資産額－無形固定資産等＋不動産の含み益<sup>※2</sup>－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷一般受益権口数5,588（口）」により算出しています。

※1：2026年4月に施行された令和7年度税制改正が適用されたことにより、会計上は決算日以降に元本の払戻しを行うため、2026年4月30日時点の基準価額には、分配金のうち、元本の払戻し額が含まれています。

※2：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4月30日 現在)
<b>資産の部</b>	
流動資産	
銀行勘定貸	749,578
信託現金及び信託預金	137,870
前払費用	16,831
流動資産合計	<u>904,279</u>
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	2,691,672
減価償却累計額	<u>△192,838</u>
信託建物（純額）	<u>2,498,834</u>
信託構築物	119,522
減価償却累計額	<u>△8,431</u>
信託構築物（純額）	<u>111,091</u>
信託機械及び装置	2,712
減価償却累計額	<u>△255</u>
信託機械及び装置（純額）	<u>2,456</u>
信託土地	9,673,123
有形固定資産合計	<u>12,285,506</u>
投資その他の資産	
長期前払費用	39,332
投資その他の資産合計	<u>39,332</u>
固定資産合計	<u>12,324,838</u>
繰延資産	
創立費	65,307
繰延資産合計	<u>65,307</u>
<b>資産合計</b>	<b><u>13,294,425</u></b>
<b>負債の部</b>	
流動負債	
未払収益分配金	180,039
未払金	1,936
未払費用	28,596
未払消費税等	82,982
前受収益	48,426
流動負債合計	<u>341,981</u>
固定負債	
長期借入金	6,870,000
固定負債合計	<u>6,870,000</u>
<b>負債合計</b>	<b><u>7,211,981</u></b>
<b>元本等の部</b>	
元本	
一般受益権	6,113,987
精算受益権	10
受益権調整引当額(△)	<u>△31,555</u>
元本合計	<u>6,082,441</u>
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	3
留保金合計	<u>3</u>
元本等合計	<u>6,082,444</u>
<b>負債元本等合計</b>	<b><u>13,294,425</u></b>

## 損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2025年11月1日 至2026年4月30日)
<b>経常収益</b>	
賃貸事業収入	351,016
受取利息	883
その他経常収入	0
<b>経常収益合計</b>	<b>351,899</b>
<b>経常費用</b>	
賃貸事業費用	67,684
資産運用報酬	23,748
受託者報酬	8,083
会計監査人費用	1,470
融資関連費用	5,130
支払利息	50,794
その他経常費用	14,946
<b>経常費用合計</b>	<b>171,856</b>
<b>経常利益</b>	<b>180,042</b>
<b>当期純利益</b>	<b>180,042</b>

## 実績および業績予想<sup>※1※2</sup>

(金額単位：千円)

	2026年4月期 実績	2026年10月期 予想	2027年4月期 予想
<b>経常収益合計</b>	<b>351,899</b>	<b>332,728</b>	<b>356,072</b>
貸貸事業費用	67,684	75,565	104,824
資産運用報酬	23,748	23,748	23,748
受託者報酬	8,083	8,217	8,083
会計監査人費用	1,470	1,470	1,470
融資関連費用	5,130	5,130	5,130
支払利息	50,794	62,479	63,675
その他経常費用	14,946	14,956	14,956
<b>経常費用合計</b>	<b>171,856</b>	<b>191,567</b>	<b>221,887</b>
<b>経常利益</b>	<b>180,042</b>	<b>141,161</b>	<b>134,184</b>
<b>当期純利益</b>	<b>180,042</b>	<b>141,161</b>	<b>134,184</b>
<b>1口当たり分配金(円)</b>	<b>32,400</b>	<b>25,300</b>	<b>30,200</b>
収益の分配(円)	32,219	-	-
元本の払戻し(円)	181	-	-

※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、収益およ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。

※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、その内容の正確性およ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回答にのみご利用いたします。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。