



ケネディクス・リアルティ・トークン
KDX 名古屋栄ビル（デジタル名義書換方式）
Earnings Report

2026 年 4 月期の決算報告

2026 年 6 月 30 日

総括

- ✓ 堅調な稼働と想定内の費用計上により、1 口当たり分配金を 2,000 円に決定（予想比±0 円）
- ✓ 2026 年 4 月 30 日時点の鑑定評価額は、7,230 百万円となる（前期末比+230 百万円）
- ✓ 全 25 区画中 6 区画において賃料改定を実施し、賃料単価が 18.4%上昇

「ケネディクス・リアルティ・トークン KDX 名古屋栄ビル」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン KDX 名古屋栄ビル（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（以下、「当特定期間」といいます。）の運用期間の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 KDX 名古屋栄ビル（以下、「本物件」といいます。）について、2026 年 4 月 30 日現在、25 区画中 25 区画が稼働しており、稼働率^{※1}は 100%となりました。

また、2026 年 4 月に一部テナントが入居する計 6 区画において賃料改定を実施し、当該区画の賃料単価は、従前と比較して 18.4%上昇しました。2026 年 10 月期においても今後予定されているテナントの解約、物件品質維持のための大規模工事および金利上昇等を見据え、マーケット賃料水準を踏まえた賃料改定協議を継続し、分配金の維持を図ってまいります。なお、名古屋のオフィスマーケットについては、末尾の参考情報をご参照ください。

※ 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。

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38,290千円、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2,000円（うち元本の払戻しは781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月期については、2026年6月29日付「2026年10月期（第5期）業績予想の修正」（詳細は[当該リリース①](#)をご参照ください。）の通り、1口当たり予想分配金は2,000円を維持します。

2027年4月期については、2026年6月4日付「テナントの異動（解約）に関するお知らせ」（詳細は[当該リリース②](#)をご参照ください。）で公表した一部テナントの解約に伴う収益の減少に加え、金利上昇に伴う支払利息の増加を織り込みつつも、1口当たり予想分配金は2,000円を維持する見込みです。

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、7,230百万円となりました。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230百万円上昇しました（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。）。鑑定評価額が上昇した主な要因は、一部テナントの賃料改定に伴う賃料収入の増加によるものです。また、本ファンドの2026年4月30日時点の基準価額^{※1}は3,746百万円、1口当たりの基準価額^{※1}は119,304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^{※2}－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷一般受益権口数31,400（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)
資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	409,529
信託現金及び信託預金	362,676
前払費用	6,014
流動資産合計	<u>778,221</u>
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	1,886,980
減価償却累計額	<u>△150,987</u>
信託建物（純額）	<u>1,735,992</u>
信託構築物	1,617
減価償却累計額	<u>△84</u>
信託構築物（純額）	<u>1,532</u>
信託土地	<u>5,081,522</u>
有形固定資産合計	<u>6,819,048</u>
投資その他の資産	
長期前払費用	18,530
投資その他の資産合計	<u>18,530</u>
固定資産合計	<u>6,837,578</u>
繰延資産	
創立費	37,740
繰延資産合計	<u>37,740</u>
資産合計	<u>7,653,539</u>
負債の部	
流動負債	
未収収益分配金	38,276
未払金	3,663
未払費用	18,844
前受収益	33,337
預り金	-
未払消費税等	39,837
流動負債合計	<u>133,959</u>
固定負債	
長期借入金	3,830,000
信託預り敷金及び保証金	298,099
固定負債合計	<u>4,128,099</u>
負債合計	<u>4,262,058</u>
元本等の部	
元本	
一般受益権	3,439,964
精算受益権	10
受益権調整引当額（△）	<u>△48,507</u>
元本合計	<u>3,391,467</u>
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	14
留保金合計	<u>14</u>
元本等合計	<u>3,391,481</u>
負債元本等合計	<u>7,653,539</u>

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)
経常収益	
貸貸事業収入	201,903
受取利息	796
経常収益合計	202,699
経常費用	
貸貸事業費用	102,474
資産運用報酬	13,320
受託者報酬	6,344
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	2,365
支払利息	28,222
その他経常費用	9,681
経常費用合計	164,409
経常利益	38,290
当期純利益	38,290

実績および業績予想^{※1※2}

(金額単位：千円)

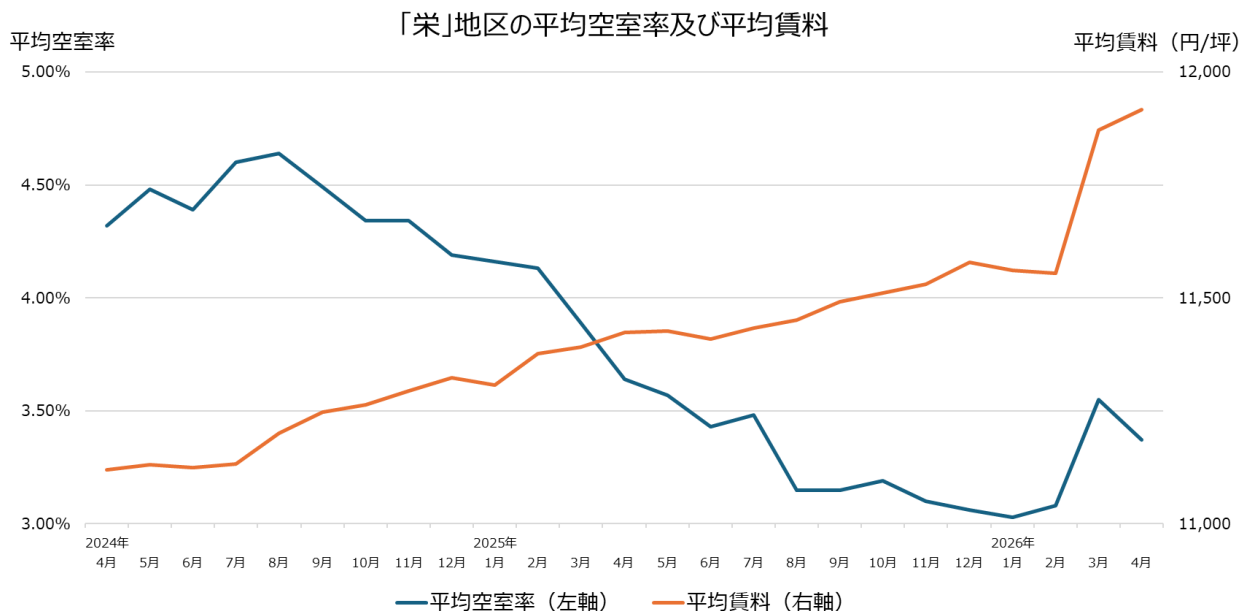
	2026年4月期 実績	2026年10月期 予想	2027年4月期 予想
経常収益合計	202,699	217,040	199,541
貸貸事業費用	102,474	101,042	102,069
資産運用報酬	13,320	13,320	13,320
受託者報酬	6,344	6,459	6,354
会計監査人費用	2,000	2,000	2,000
融資関連費用	2,365	2,365	2,365
支払利息	28,222	34,487	35,403
その他経常費用	9,681	9,628	9,628
経常費用合計	164,409	169,303	171,141
経常利益	38,290	47,736	28,399
当期純利益	38,290	47,736	28,399
1口当たり分配金(円)	2,000	2,000	2,000
収益の分配(円)	1,219	-	-
元本の払戻し(円)	781	-	-

※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。

※2：金額単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

参考情報：名古屋「栄」地区のオフィスマーケットについて

三鬼商事株式会社が公表する「オフィスマーケット」によると、2026年4月時点の「栄」地区の平均空室率は3.37%、平均賃料は11,916円となりました。2024年4月時点と比較すると、平均空室率は4.32%から0.95ポイント改善し、平均賃料は7.2%（+796円）上昇しています。一方、直近では大規模ビル2棟の竣工に伴い、平均空室率は上昇したものの、当該ビルの賃料水準が比較的高いことなどから、平均賃料はこれまでを上回るペースで上昇しています。



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ご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。