

# ケネディクス・リアルティ・トークン 物流センター – 厚木・八千代・野田 – (譲渡制限付) Earnings Report

## 2026 年 4 月期の決算報告

2026 年 6 月 30 日

### 総括

- ✓ 2026 年 6 月 29 日付「2026 年 4 月期（第 1 期）および 2026 年 10 月期（第 2 期）の業績予想の修正」の通り、1 口当たり分配金は 36,400 円（修正後予想比±0 円）
- ✓ 2026 年 4 月 30 日時点の鑑定評価額は 29,280 百万円（運用開始時と同額）

### 「ケネディクス・リアルティ・トークン 物流センター – 厚木・八千代・野田 –」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン 物流センター – 厚木・八千代・野田 –（以下、「本ファンド」）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 1 期決算期日である 2026 年 4 月 30 日を迎えましたので、332 日間の運用期間（以下、「当特定期間」）に係る運用状況、運用実績および分配金等について、ご報告します。

### 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 ロジスティクス厚木、ロンコプロフィットマート八千代および KDX ロジスティクス野田（以下、「本ポートフォリオ」）は、何れも好立地で築浅且つ希少性の高い先進的物流施設であり、各々主要テナントとの間で本ファンドの運用期間を超える定期建物賃貸借契約が締結されています。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<sup>※1</sup>は、全期間を通じて 100%となりました。

※1：賃貸借契約に基づく稼働率（賃貸面積÷賃貸可能面積×100）を記載しています。

#### <各物件の賃貸借契約の概要>

物件名称	テナント	契約期間	賃料形態
KDX ロジスティクス厚木	非開示 <sup>※2</sup>	非開示 <sup>※2</sup>	固定
ロンコプロフィットマート八千代	株式会社ロンコ・ジャパン	2023 年 7 月 31 日から 2033 年 7 月 30 日	固定
KDX ロジスティクス野田	トナミ運輸株式会社	2025 年 4 月 1 日から 2035 年 3 月 31 日	固定

※2：賃借人からの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。

## 本ファンドの実績および業績予想

2026年6月29日付「2026年4月期（第1期）および2026年10月期（第2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、2026年4月期における当期純利益は296,143千円、1口当たり分配金は36,400円（うち元本の払戻しは11,986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、長期かつ固定賃料の賃貸借契約に基づく賃料収入が見込まれることから、当該リリースの通り、20,000円を維持します。また、2027年4月期の1口当たり分配金も20,000円を見込んでいます。一方、当該リリースでお知らせしている当初想定を上回る利益により生じる資金余力については、物件の運用上の特性を踏まえながら、各種経費等の見直しを継続し、安定的な運用を維持したうえで、将来的な分配金水準の向上について検討してまいります。なお、本ファンドの借入金利は2030年4月末まで固定されているため、金利上昇に伴う支払利息の増加はありません。

<本ファンドの実績および業績予想> ※1、※2

（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>1,084,079</b>	<b>593,734</b>	<b>593,734</b>
賃貸事業費用	375,620	216,578	216,470
資産運用報酬	104,187	57,272	57,272
受託者報酬	8,053	7,401	7,280
会計監査人費用	4,000	2,300	2,300
支払利息	268,551	150,919	148,459
その他経常費用	27,522	4,627	5,627
<b>経常費用合計</b>	<b>787,935</b>	<b>439,098</b>	<b>437,410</b>
<b>経常利益</b>	<b>296,143</b>	<b>154,635</b>	<b>156,324</b>
<b>当期純利益</b>	<b>296,143</b>	<b>154,635</b>	<b>156,324</b>
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>36,400</b>	<b>20,000</b>	<b>20,000</b>
収益の分配（円）	24,414	-	-
元本の払戻し（円）	11,986	-	-

※1：上記の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口当たり分配金の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。

## 鑑定評価額

本ポートフォリオ全体の2026年4月30日時点の鑑定評価額の総額は、29,280百万円となり、本ファンドの運用開始時の2025年4月1日時点と比較して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[当該リリース](#)をご参照ください。）。増加の主な要因は、KDX ロジスティクス野田においてテナントのフリーレント期間が終了したことに伴い、鑑定評価上の収益見通しが改善したことによるものです。

### <各物件およびポートフォリオの鑑定評価額・増減額>

物件名称	2025年4月1日時点	2026年4月30日時点	増減額
KDX ロジスティクス厚木	8,600 百万円	8,600 百万円	-
ロンコプロフィットマート八千代	12,300 百万円	12,300 百万円	-
KDX ロジスティクス野田	8,230 百万円	8,380 百万円	+ 150 百万円
<b>ポートフォリオ</b>	<b>29,130 百万円</b>	<b>29,280 百万円</b>	<b>+ 150 百万円</b>

## 基準価額

本ファンドの2026年4月30日時点の基準価額は13,030百万円、1口当たりの基準価額は1,074,220円となりました。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>※1</sup> - 負債総額 - 精算受益権に係る出資額) ÷ 一般受益権口数 12,130 (口)」により算出しています。

なお、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。

基準価額から当該元本の払戻し額を控除した1口当たりの元本の払戻し考慮後の基準価額<sup>※2</sup>については下記のとおりです。

### <1口当たりの元本の払戻し考慮後の基準価額>

項目 (1口当たり)	金額
基準価額	1,074,220 円
元本の払戻し	11,986 円
元本の払戻し考慮後の基準価額	1,062,234 円

※1：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。

※2：元本の払戻し考慮後の基準価額の詳細については取扱証券会社にお問い合わせください。

## 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	
現金及び預金	1,089,761
信託現金及び信託預金	586,655
前払費用	906
未収収益	186,855
未収消費税等	1,369,495
流動資産合計	<u>3,233,675</u>
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	13,757,478
減価償却累計額	<u>△247,881</u>
信託建物（純額）	<u>13,509,596</u>
信託構築物	633,635
減価償却累計額	<u>△12,538</u>
信託構築物（純額）	<u>621,097</u>
信託土地	14,742,980
有形固定資産合計	<u>28,873,674</u>
固定資産合計	<u>28,873,674</u>
<b>資産合計</b>	<b><u>32,107,350</u></b>
<b>負債の部</b>	
流動負債	
未払収益分配金	296,141
未払金	122,136
未払費用	19,444
前受収益	110,625
流動負債合計	<u>548,348</u>
固定負債	
長期借入金	18,545,000
信託預り敷金及び保証金	390,019
固定負債合計	<u>18,935,019</u>
<b>負債合計</b>	<b><u>19,483,368</u></b>
<b>元本等の部</b>	
元本	
一般受益権	12,623,969
精算受益権	10
元本合計	<u>12,623,979</u>
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	<u>1</u>
留保金合計	<u>1</u>
元本等合計	<u>12,623,981</u>
<b>負債元本等合計</b>	<b><u>32,107,350</u></b>

## 損益計算書の概要

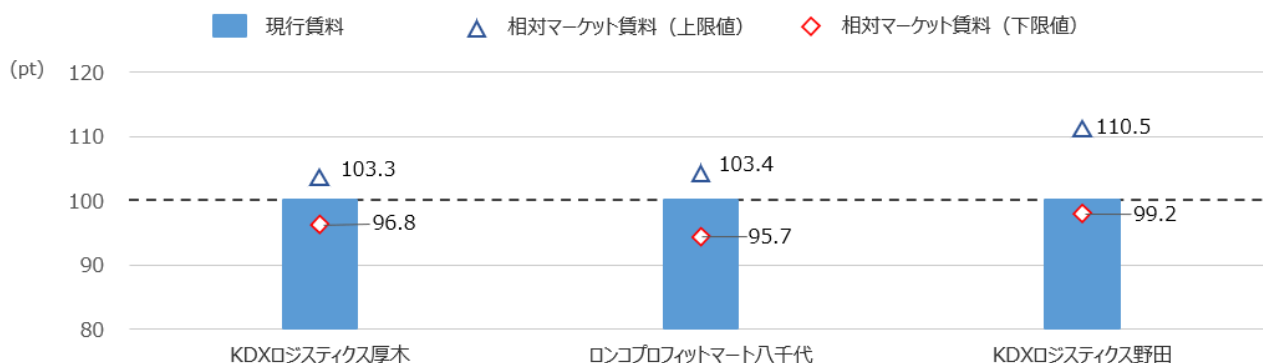
(単位：千円)

	当特定期間 (自2025年6月3日 至2026年4月30日)
<b>経常収益</b>	
賃貸事業収入	1,082,339
受取利息	1,739
その他経常収入	0
<b>経常収益合計</b>	<b>1,084,079</b>
<b>経常費用</b>	
賃貸事業費用	375,620
資産運用報酬	104,187
受託者報酬	8,053
会計監査人費用	4,000
支払利息	268,551
その他経常費用	27,522
<b>経常費用合計</b>	<b>787,935</b>
<b>経常利益</b>	<b>296,143</b>
<b>当期純利益</b>	<b>296,143</b>

## 参考情報：投資対象不動産の賃料水準と立地

各物件の現行賃料<sup>※1</sup> = 100とした時の相対マーケット賃料<sup>※2</sup>（上限値・下限値）は下記グラフのとおりです。現行賃料は、相対マーケット賃料のレンジ内に位置しており、適正賃料を維持しています。また、投資対象不動産は首都圏中央連絡自動車道（圏央道）沿線、国道16号に近接する、物流適地に所在しており、各定期建物賃貸借契約上、運用期間中の賃料上昇は見込めないものの、将来的な周辺エリアの賃料水準上昇の恩恵を受ける可能性があります。

### <賃料水準およびマーケット賃料水準>



3物件合計現行賃料 <sup>※1</sup>	3物件合計マーケット賃料中央値
11,946 円/坪	12,100 円/坪

出所 シービーアールイー株式会社（以下、「CBRE」）「対象不動産における物流施設マーケットレポート【神奈川県厚木市】（2026年3月）」、「対象不動産における物流施設マーケットレポート【千葉県八千代市】（2026年3月）」、「対象不動産における物流施設マーケットレポート【千葉県野田市】（2026年3月）」を基にKDX ST パートナース株式会社が作成

※1：現行賃料は一部物件における一定期間のフリーレント解消後のものとなります。

※2：「相対マーケット賃料」は、CBRE が、投資対象不動産が所在するエリアの物流施設を対象として、CBRE のインダストリアル仲介担当者の見解および募集事例、成約事例を総合的に勘案し、2026年3月時点における想定新規成約賃料水準として適正と査定する各共益費込賃料単価を各投資対象不動産の現行賃料で除した値となります。「3物件合計マーケット賃料中央値」は、各物件において想定される相対マーケット賃料の上限と下限の単純平均値を単純合算して算出しています。なお、周辺賃料相場を把握するにあたっては延床面積1,000坪以上の常温倉庫を想定しています。

### <投資対象不動産の立地>



## 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。
- 十分にご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。