

ケネディクス・リアルティ・トークン

住宅ポートフォリオ — バリューアッド戦略 — (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

- ✓ 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 2,577 円（修正後予想比± 0 円）
- ✓ 2026 年 4 月 30 日時点の鑑定評価額は 16,680 百万円（運用開始時比 + 15 百万円）
- ✓ 平均稼働率は 94.1%、バリューアップ工事を 14 件実施、賃料坪単価は運用開始時点と比較して 1.6% 上昇

「ケネディクス・リアルティ・トークン 住宅ポートフォリオ - バリューアッド戦略 -」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン 住宅ポートフォリオ - バリューアッド戦略 -（以下、「本ファンド」といいます。）は、本件営業者^{※1} に対する匿名組合出資およびエクイティローン債権を信託財産とする受益証券発行信託に基づき設定された受益権に係るセキュリティ・トークンであり、首都圏および地方都市圏に分散する全 13 物件（合計 645 戸）の賃貸マンションポートフォリオ（以下、「本ポートフォリオ」といいます。）を実質的な裏付資産としています。なお、本ファンドのストラクチャーの詳細については、末尾掲載の本ファンドの投資ストラクチャー概要をご参照ください。

本ファンドは、一部物件のバリューアップ工事を通じて収益性および物件価値の向上を図るとともに、物件の期中売却も検討することで、収益の最大化を目指すバリューアッド戦略を推進しています。

第 1 期決算期日である 2026 年 4 月 30 日を迎えましたので、317 日間の運用期間（以下、「当特定期間」といいます。）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。

※1：本件営業者とは、匿名組合契約の営業者である合同会社西院・武蔵中原プロパティ、合同会社豊平・小豆沢・下馬プロパティ、合同会社舟入幸町・吉祥寺プロパティ、合同会社一番町・守口プロパティ、合同会社西調布プロパティおよび合同会社学大・町田・千葉中央プロパティの 6 社を総称しています。

2026 年 4 月期の運用状況

本ポートフォリオの平均稼働率^{※1} は、本件営業者計算期間^{※2} において 94.1%となりました。なお、同期間における想定平均稼働率は 96.6%です。

<各物件および本ポートフォリオの平均稼働率>

物件名称	平均稼働率	物件名称	平均稼働率
KDXレジデンス千葉中央 East	94.0%	KDXレジデンス吉祥寺	87.8%

KDXレジデンス町田 North	92.5%	KDXレジデンス守口	92.0%
KDXレジデンス西調布	98.3%	KDXレジデンス一番町	94.8%
KDXレジデンス下馬	85.0%	KDXレジデンス舟入幸町	93.9%
KDXレジデンス学芸大学	95.4%	KDXレジデンス豊平公園	99.0%
KDXレジデンス小豆沢	89.5%	KDXレジデンス西院	91.4%
KDX 武蔵中原レジデンス	97.2%	本ポートフォリオ	94.1%

※1：本件営業者計算期間の各月末時点における賃貸借契約に基づく稼働率（賃貸面積÷賃貸可能面積×100）を平均して算出しています。

※2：本件営業者の第1期計算期間（2025年6月18日から2025年7月31日まで）および第2期計算期間（2025年8月1日から2026年1月31日まで）を総称したものをいいます。詳細については、末尾掲載の本ファンドの投資ストラクチャー概要をご参照ください。

また、収益性向上に向けた取組みとして、KDXレジデンス下馬、KDXレジデンス学芸大学およびKDXレジデンス小豆沢（合計91戸）におけるバリューアップ工事については、本件営業者計算期間中に14戸にて完了しました。

<バリューアップ工事施行前後の比較※3>

施行前	施工後	施行前	施行後
キッチン・居室内装		洗面脱衣室・浴室周り	

※3：掲載している写真は専有部のバリューアップ工事前後の一例です。各施工前後の写真は、同一住戸の同一箇所を撮影したものです。ただし、項目ごとの写真は必ずしも同じ住戸のものではなく、また、本件営業者計算期間に実施された工事に限るものでもありません。実際の仕様、状態および工事内容は住戸により異なる場合があります。

賃料水準については、2026年4月期において、マーケット賃料を見極めた新規募集賃料の設定および既存テナントへの賃料増額交渉を実施するなど、稼働率を維持しながら賃料水準の向上に取り組みました。その結果、本ポートフォリオの本件営業者計算期間末日時点の賃料坪単価は、本ファンドの運用開始月末日時点と比較して+1.6%となりました。また、同期間中の新規契約件数は79件、新規契約住戸の賃料は従前と比較して平均+8.7%となりました。

<本件営業者計算期間における賃料坪単価等の実績>

項目	実績
賃料坪単価（運用開始月末日比）※4	101.6%
新規契約件数	79件
新規契約住戸の賃料上昇率	8.7%

※4：本ファンドの運用開始月末日（2025年6月末日）時点の本ポートフォリオの稼働住戸における賃料坪単価を100%として、各月末日時点の稼働住戸における賃料坪単価を記載しています。

本ファンドの実績および業績予想

2026年6月29日付で公表している「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、本ファンドの当期純利益は112,319千円、1口当たり分配金は2,577円（うち元本の払戻しは921円）となりました。なお、2026年4月期の分配金の支払いは2026年6月30日に実施されます。また、2026年10月期については、本件営業者における賃貸事業収益の前提となる平均稼働率を95.2%と見込み、当該リリースの通り、1口当たり予想分配金は1,754円を維持します。さらに、2027年4月期については、平均稼働率を95.3%と見込む一方、一部物件における修繕費およびシニアローンに係る支払利息の増加に伴い、匿名組合投資利益の減少を見込んでいることから、1口当たり予想分配金は1,731円とします。

<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
受取利息	129,961	75,434	74,205
匿名組合投資利益	25,659	▲9,159	▲15,704
経常収益合計	155,620	66,275	58,500
資産運用報酬	330	330	330
受託者報酬	6,139	3,630	3,571
業務委託手数料	21,322	3,372	3,297
会計監査人費用	7,260	4,510	4,510
租税公課	4,888	1,028	1,242
その他経常費用	3,362	2,008	2,118
経常費用合計	43,301	14,881	15,070
経常利益	112,319	51,394	43,430
当期純利益	112,319	51,394	43,430
1口当たり分配金（円）※3	2,577	1,754	1,731
収益の分配（円）	1,656	-	-
元本の払戻し（円）	921	-	-

※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。

※3：本件営業者である合同会社において所得税の源泉徴収が行われた後の分配金です。

<分配金水準と源泉徴収税について>

本ファンドでは、これまで投資家の皆さまにご説明してきた分配金水準は、いずれも源泉徴収税控除前（税引前）の水準を前提としております。一方、本ファンドのストラクチャー上、本件営業者から本ファンドへ分配される利益の一部について源泉徴収税が控除されるため、投資家の皆さまへお支払いする分配金は、当該源泉徴収税が控除された金額となります。そのため、本ファンドからお支払いする分配金と、本件営業者において控除された源泉徴収税額の合計額は、これまでご説明してきた源泉徴収税控除前の分配金水準と同水準となります。

<源泉徴収税課税前1口当たり分配金の実績および予想>

（単位：円）

	2026年4月期 実績	2026年10月期 予想	2027年4月期 予想
源泉徴収税課税前1口当たり分配金※4	2,650	1,770	1,750
源泉徴収税相当額	73	16	19
1口当たり分配金	2,577	1,754	1,731

※4：1口当たり分配金に源泉徴収税相当額を足し合わせています。

また、本ファンドの実質的な裏付資産である本ポートフォリオの賃貸事業収益、賃貸事業費用および NOI の実績・予想は以下のとおりです。

<本ポートフォリオの NOI>

(単位：千円)

	本件営業者 ^{※5}		本件営業者 ^{※5}		本件営業者 ^{※5}		
	第1期	第2期	実績	第3期	予想	第4期	予想
賃貸事業収益（総額）			473,949		405,656		400,796
賃貸事業費用（総額）			97,408		122,072		118,456
NOI（総額）^{※6}			376,540		283,584		282,339

※5：本件営業者の第1期計算期間は2025年6月18日から2025年7月31日まで、第2期計算期間は2025年8月1日から2026年1月31日まで、第3期計算期間は2026年2月1日から2026年7月31日まで、第4期計算期間は2026年8月1日から2027年1月31日までです。「第1期・第2期」には第1期および第2期の合計値を記載しています。

※6：賃貸事業収益（総額）から賃貸事業費用（総額）を差し引いて算出しています。

鑑定評価額および基準価額

本ポートフォリオの2026年4月30日時点の鑑定評価額の総額は、16,680百万円となり、本ファンドの運用開始時の2025年3月31日時点の鑑定評価額と比較して15百万円増加しました（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レジデンス町田 North および KDXレジデンス吉祥寺において、賃貸収入の増加ならびに維持管理費等の減少により、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。

<各物件および本ポートフォリオの鑑定評価額・増減額>

物件名称	2025年3月31日時点	2026年4月30日時点	増減額
KDXレジデンス千葉中央 East	3,510百万円	3,510百万円	-
KDXレジデンス町田 North	2,140百万円	2,150百万円	+10百万円
KDXレジデンス西調布	1,810百万円	1,810百万円	-
KDXレジデンス下馬	1,110百万円	1,110百万円	-
KDXレジデンス学芸大学	1,100百万円	1,100百万円	-
KDXレジデンス小豆沢	1,030百万円	1,030百万円	-
KDX 武蔵中原レジデンス	949百万円	949百万円	-
KDXレジデンス吉祥寺	819百万円	824百万円	+5百万円
KDXレジデンス守口	937百万円	937百万円	-
KDXレジデンス一番町	937百万円	937百万円	-
KDXレジデンス舟入幸町	929百万円	929百万円	-
KDXレジデンス豊平公園	751百万円	751百万円	-
KDXレジデンス西院	643百万円	643百万円	-
本ポートフォリオ	16,665百万円	16,680百万円	+15百万円

また、本ファンドの2026年4月30日時点の基準価額^{※1}は7,353百万円となり、1口当たりの基準価額^{※1}は108,452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^{※2}＋不動産の含み益^{※3}－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷一般受益権口数67,800（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：本ファンドの会計期間に決算期末を迎える匿名組合出資決算（以下「本匿名組合出資決算」）にかかる無形固定資産等をいいます。

※3：直近鑑定評価額から本匿名組合出資決算にかかる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	
現金及び預金	181,275
未収収益	409
流動資産合計	<u>181,685</u>
固定資産	
投資その他の資産	
投資有価証券	3,867,659
長期貸付金	2,494,000
投資その他の資産合計	<u>6,361,659</u>
固定資産合計	<u>6,361,659</u>
資産合計	<u>6,543,344</u>
負債の部	
流動負債	
未払収益分配金	112,276
未払費用	4,999
流動負債合計	<u>117,276</u>
負債合計	<u>117,276</u>
元本等の部	
元本	
一般受益権	6,426,016
精算受益権	10
元本合計	<u>6,426,026</u>
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	42
留保金合計	<u>42</u>
元本等合計	<u>6,426,068</u>
負債元本等合計	<u>6,543,344</u>

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2025年6月18日 至2026年4月30日)
経常収益	
受取利息	129,961
匿名組合投資利益	25,659
経常収益合計	155,620
経常費用	
資産運用報酬	330
受託者報酬	6,139
業務委託手数料	21,322
会計監査人費用	7,260
租税公課	4,888
その他経常費用	3,362
経常費用合計	43,301
経常利益	112,319
当期純利益	112,319

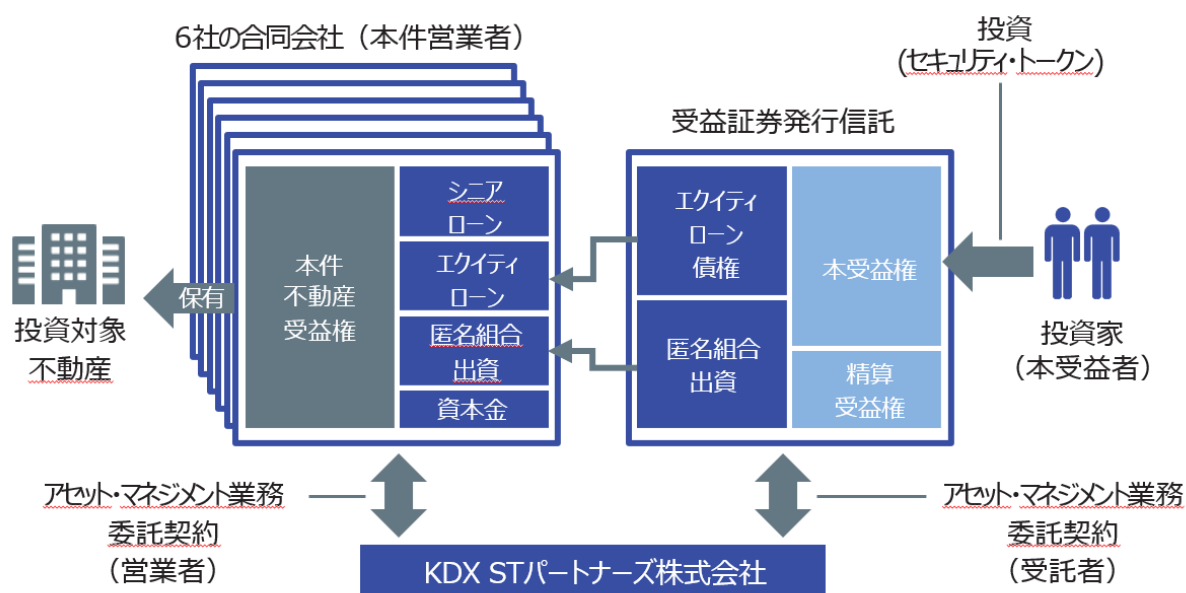
参考：本ファンドの投資ストラクチャーについて

本ファンドは、6社の合同会社（本件営業者）に対する匿名組合出資およびエクイティローン債権を信託財産とする受益証券発行信託に基づき設定された受益権に係るセキュリティ・トークンです。本ファンドの収益は、本件営業者からの匿名組合投資利益およびエクイティローン債権に係る受取利息により構成されます。

本ファンドは、匿名組合出資およびエクイティローン債権を組み合わせることにより、投資家における投資収益の効率化を図るストラクチャーを採用しています。

一方、エクイティローン債権に係る利息は、本件営業者において支払利息として費用計上される一方、本ファンドにおいては受取利息として収益計上されます。そのため、匿名組合投資利益は、本件営業者におけるエクイティローン債権に係る支払利息を含む各種費用控除後の損益を反映した金額となります。

また、本ファンドにおいて収益計上される匿名組合投資利益は、本件営業者の計算期間における運用実績に基づき算定されます。具体的には、本ファンドの4月期には本件営業者の1月期、本ファンドの10月期には本件営業者の7月期の運営実績が、それぞれ反映されます。



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。
- 十分なお返事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。