

決算報告書（2026 年 7 月期）

2026 年 9 月 30 日

ケネディクス・リアルティ・トークン 赤羽志茂（譲渡制限付）（以下、「本ファンド」といいます。）の第 8 期決算期日である 2026 年 7 月 31 日を迎え、181 日間の運用期間（以下、「当特定期間」といいます。）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。

決算ハイライト

- 1 口当たり分配金は、20,800 円（予想比±0 円）に決定しました。
- 経常収益は 35,307 千円（前期比-0.6%）と、概ね前期と同水準となりました。また、経常費用は 15,908 千円（前期比-1.0%）となり、当期純利益は 19,399 千円（前期比-0.3%）となりました。
- 物件稼働率は 2026 年 7 月末時点で 100.0%（前期末比±0.0%）となりました。

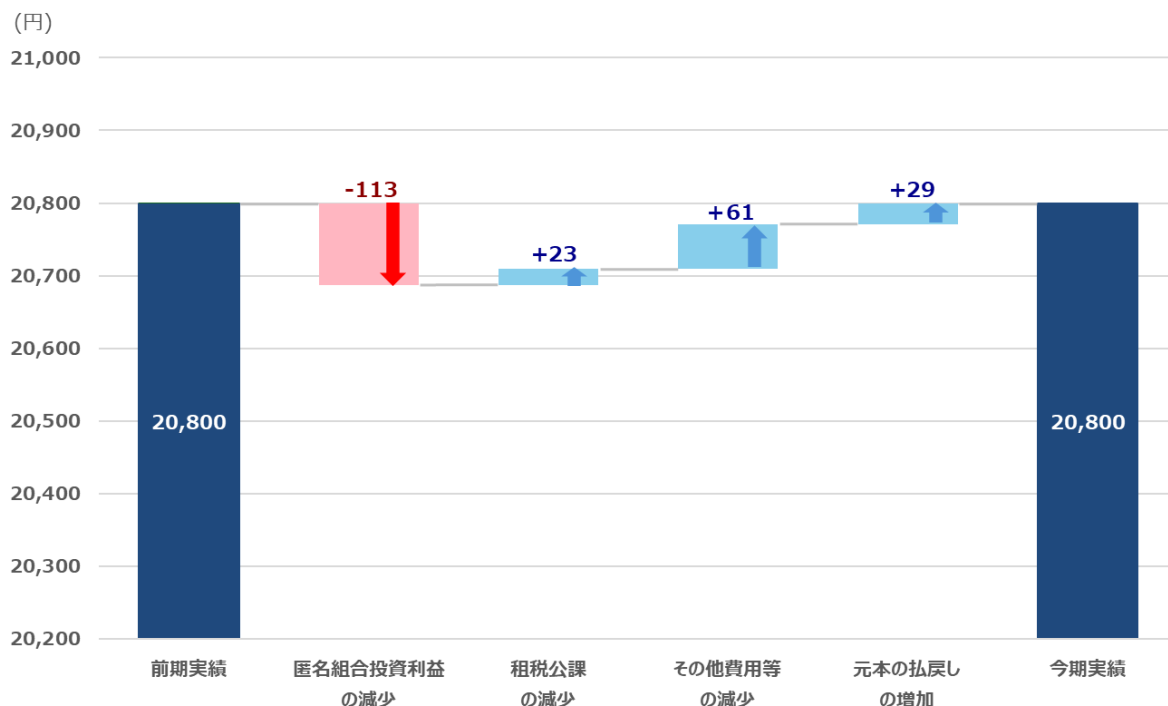
主要パフォーマンス指標

1口当たり分配金	1口当たり基準価額※1	物件稼働率※2	不動産鑑定評価額
20,800円 予想比±0円 うち元本の払戻し11,803円	1,010,782円 前期比+0.9%	100.0% 前期末比±0.0%	4,010百万円 前期末比±0.0%

※1 令和 7 年度税制改正により決算日以降に元本の払戻しを行うため、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 「物件稼働率」とは賃貸借契約に基づく期末時点の稼働率（賃貸面積÷賃貸可能面積×100）を示しています。

1 口当たり分配金の増減要因



業績予想（2027 年 1 月期および 2027 年 7 月期）

- ・ マスターリース契約に基づく固定賃料により、経常収益は 2027 年 1 月期の 34,526 千円、2027 年 7 月期 34,418 千円と、引き続き安定した賃貸収入が見込まれます。
- ・ 足元では、日本銀行による政策金利の上昇が続いているものの、投資対象不動産にかかる借入金は固定金利であるため、金利上昇の影響を受けない見込みです。
- ・ 1 口当たり予想分配金は、こうした収入・支出両面での安定性を背景に、2027 年 1 月期は 20,700 円、2027 年 7 月期は 20,800 円を見込んでいます。

実績および業績予想

(単位：千円※⁴)

運用日数	2026 年 7 月期 実績 181 日	2027 年 1 月期 予想※ ³ 184 日	2027 年 7 月期 予想※ ³ 181 日
経常収益合計	35,307	34,526	34,418
経常費用合計	15,908	15,803	15,776
うち租税公課	7,196	7,017	7,064
うち資産運用報酬	330	330	330
経常利益	19,399	18,722	18,641
当期純利益	19,399	18,722	18,641
1 口当たり分配金（円）	20,800	20,700	20,800

※³ 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、その金額を保証するものではありません。

※⁴ 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

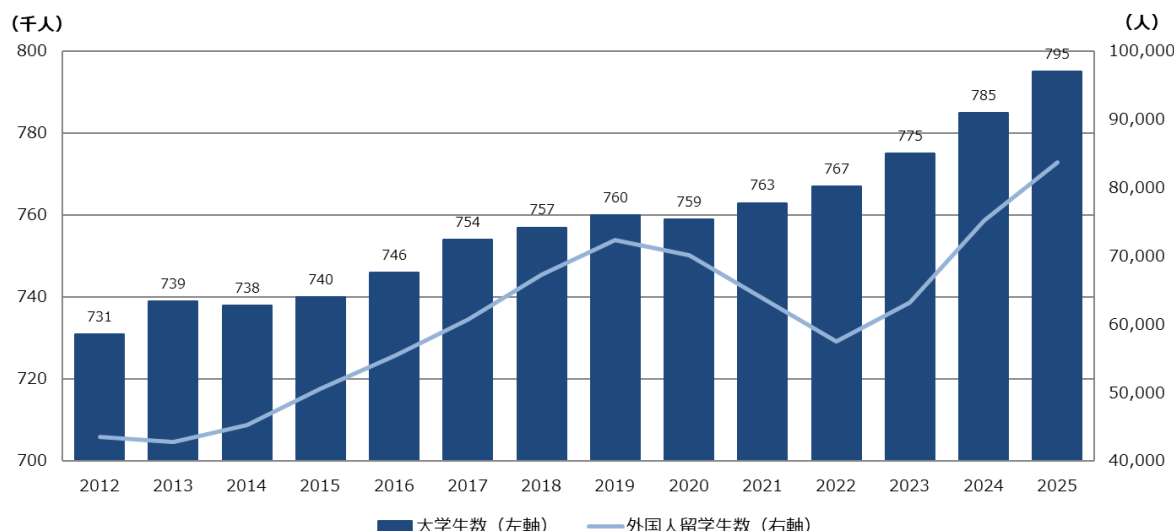
アセット・マネージャー（物件運用担当者）のコメント

本ファンドは、マスターリース契約による安定した運営を継続しており、当期の分配金は当初予想どおりとなりました。本物件の運営状況については、2026 年 7 月期の平均入居率は 9 割を超えて高い水準を維持しております。また、下記グラフの通り東京都における学生数及び留学生数は引き続き増加傾向にあるなか、本物件は国内学生に加え、海外からの留学生需要も着実に取り込めており、旺盛な需要を背景に安定した運営基盤を維持しています。

今後は、インフレによるコスト増加が見込まれるなか、事業者である学生情報センターと連携し、管理業務の効率化や各種コスト削減施策に取り組むことで、収益性の維持・向上を図ってまいります。引き続き、安定した分配の実現と資産価値の維持・向上に努めてまいります。



東京都における学生数及び外国人留学生数の推移



出典 文部科学省「学校基本調査」および、JASSO「外国人留学生在籍状況調査」を基に作成

「ケネディクス・リアルティ・トークン 赤羽志茂」の概要

本ファンドは、東京メトロ南北線「志茂」駅から徒歩約 8 分、都心部の大学・専門学校へのアクセスに優れた立地に所在する築浅の学生向けレジデンス（本物件）を投資対象としています。東京都では、大学の都心回帰を背景に学生数が増加傾向で推移しており、都心部における学生向け住宅の需要は堅調に推移しています。本物件は、食事付き・家具付きのハイスペック仕様に加え、ラウンジやライブラリーなどの共用施設を備えており、国内学生のみならず留学生からの需要も期待できる競争力の高い物件です。また、学生向け賃貸住宅の運営実績を有する学生情報センターとのマスターリース契約により固定賃料収入を確保しており、安定したキャッシュフローに基づく継続的な分配を目指しています。

ファンド補足情報

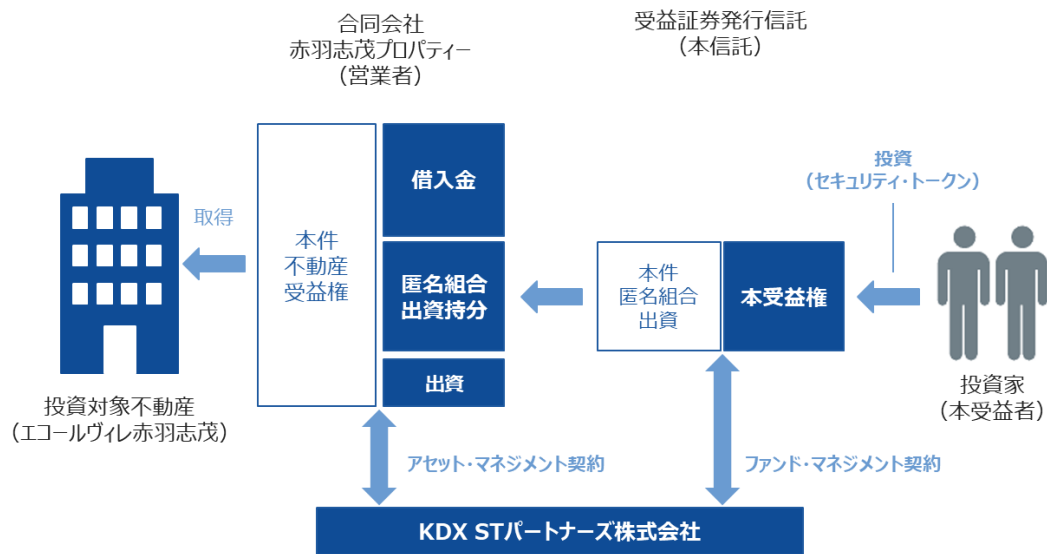
運用期間	2022 年 3 月 30 日から 2029 年 1 月 31 日
早期売却可能日 ^{※5}	2025 年 2 月 1 日以降
分配金の支払日	信託計算期日の翌々月末日（但し、当該日が営業日でない場合は前営業日とする。）

※5 「早期売却可能日」とは、運用期間満了前に、受益者の利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合に、投資対象不動産にかかる受益権の売却が可能となる日のことをいいます。なお、売却を保証するものではありません。

本ファンドのストラクチャーについて

本ファンドは、合同会社赤羽志茂プロパティ（以下「営業者」といいます。）への匿名組合出資持分を信託財産とする受益証券発行信託を通じて、実質的に本件不動産へ投資する仕組みとなっています。営業者は借入金および匿名組合出資金を原資として本件不動産信託受益権を取得・保有し、その運用によって生じる利益および損失は、原則として匿名組合員に帰属します（損失の負担は出資額が上限となります。）。投資家は本ファンドの受益権を保有することで、本物件の運用成果に連動した収益を享受することができます（下図：本ファンドのスキーム図）。

本ファンドのスキーム図



貸借対照表の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (2026年7月31日 現在)
資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	77,203
流動資産合計	77,203
固定資産	
投資その他の資産	
投資有価証券	1,843,724
投資その他の資産合計	1,843,724
固定資産合計	1,843,724
資産合計	1,920,927
負債の部	
流動負債	
未払収益分配金	19,397
未払費用	330
流動負債合計	19,727
負債合計	19,727
元本等の部	
元本	
一般受益権	2,156,000
精算受益権	10
受益権調整引当額 (△)	△254,812
元本合計	1,901,197
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	1
留保金合計	1
元本等合計	1,901,199
負債元本等合計	1,920,927

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2026年2月1日 至2026年7月31日)
経常収益	
匿名組合投資利益	35,241
受取利息	66
経常収益合計	35,307
経常費用	
受託者報酬	4,477
資産運用報酬	330
会計監査人費用	2,200
租税公課	7,196
その他経常費用	1,705
経常費用合計	15,908
経常利益	19,399
当期純利益	19,399

本匿名組合の貸借対照表※6

(単位：千円)

	2026年4月30日現在
資産の部	
流動資産	
普通預金	12,500
信託口座	146,348
前払費用	918
未収収益	24
流動資産合計	<u>159,791</u>
固定資産	
有形固定資産	
建物（信託）	1,183,433
建物減価償却累計額	△ 84,615
建物付属設備（信託）	527,181
建物付属設備減価償却累計額	△ 90,372
構築物（信託）	19,353
構築物減価償却累計額	△ 3,069
土地（信託）	2,238,910
有形固定資産合計	<u>3,790,822</u>
投資その他の資産	
長期前払費用	54,272
投資その他の資産合計	<u>54,272</u>
固定資産合計	<u>3,845,094</u>
資産合計	<u>4,004,886</u>
負債の部	
流動負債	
未払金	268
未払費用	8,410
未払利息	5,677
営業者債務	227
流動負債合計	<u>14,584</u>
固定負債	
長期借入金	2,150,000
預り敷金（信託）	44,060
固定負債合計	<u>2,194,060</u>
負債合計	<u>2,208,644</u>
出資の部	
出資金	1,761,000
未分配利益	35,241
出資合計	<u>1,796,241</u>
負債出資合計	<u>4,004,886</u>

本匿名組合の損益計算書※6

(単位：千円)

	自2025年11月1日 至2026年4月30日
営業収益	
居住賃料	88,120
自販機収入	33
駐車場使用料	227
営業収益合計	88,382
営業費用	
支払利息	6,716
AM費用	8,272
PM費用	495
建物管理費用	7
業務委託手数料	770
事務委託手数料	1,100
固定資産税	6,663
銀行手数料	28
信託報酬	330
通信費	1
保険料	500
減価償却費	21,238
修繕費	365
長期前払費用償却	6,545
営業者報酬	250
営業費用合計	53,284
営業利益	35,097
営業外収益	
受取利息	144
営業外収益合計	144
経常利益	35,241
当期純利益	35,241

※6 本ファンドの受益証券発行信託の信託財産は、匿名組合出資であるため営業者と本匿名組合の貸借対照表と損益計算書を併記しております。

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

（https://www.kdx-sto.com/funds/002_akabane-shimo）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、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、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、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。