

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 ロンコプロフィットマート厚木Ⅰ（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、21,000 円（予想比±0 円）に決定しました。
- 経常収益は 275,773 千円（前期比+0.1%）と、概ね前期と同水準となりました。賃貸事業費用は 111,546 千円（前期比-0.1%）となり、その他諸費用等の軽微な変動により、当期純利益は 72,997 千円（前期比+1.2%）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。

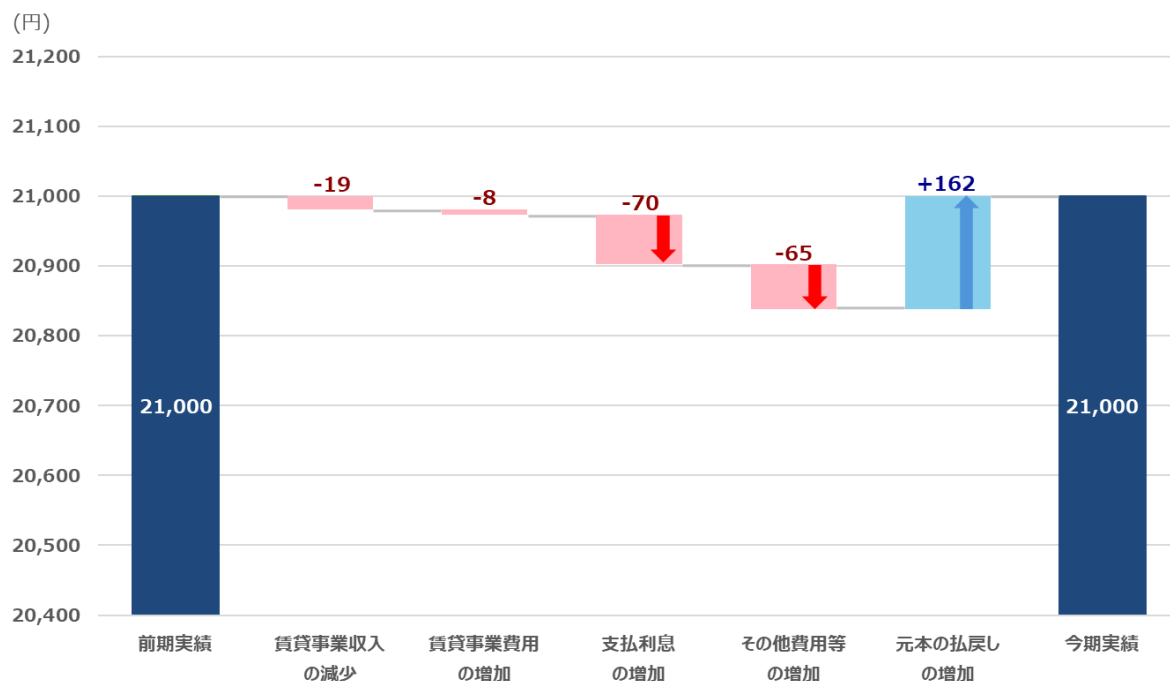
主要パフォーマンス指標

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
21,000円 予想比±0円 うち元本の払戻し10,444円	1,000,764円 前期末比+1.1%	100.0% 前期末比±0.0%	14,500百万円 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（2026 年 7 月期および 2027 年 1 月期）

- E 棟の定期建物賃貸借契約（契約期間 20 年・固定賃料 10 年間）をはじめとする長期の賃貸借契約に基づき、経常収益は 2026 年 7 月期の 275,773 千円から 2027 年 1 月期・2027 年 7 月期ともに 274,819 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引き上げが続いているものの、本ファンドの借入金 は固定金利であるため、金利上昇による影響を受けず、各期の支払利息の差異は日数の相違によるものととどまる見込みです。
- 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・2027 年 7 月期のいずれも 21,000 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	275,773	274,819	274,819
経常費用合計	202,775	204,151	204,093
うち賃貸事業費用	115,546	112,265	112,811
うち支払利息	29,118	29,601	29,118
うち資産運用報酬	29,200	29,200	29,200
経常利益	72,997	70,668	70,726
当期純利益	72,997	70,668	70,726
1 口当たり分配金（円）	21,000	21,000	21,000

※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、長期の賃貸借契約に基づく安定的な賃料収入を背景に、想定どおりの運用を継続することができました。テナントの状況にも変動はなく、引き続き良好な稼働を維持しています。

当期運用にあたっては、2026 年 5 月に不動産鑑定機関による実査（現地確認）を実施しました。実査では、建物や設備の状態を確認し、運用上の支障となる問題は認められませんでした。こうした確認結果や賃貸市場の動向等を踏まえ、当期末（2026 年 7 月 31 日）時点の鑑定評価額は 145 億円となり前期末から変動はありません。安定的な収益基盤を反映し、資産価値を維持しています。来期以降の運用については、本物件が築浅であり、主要な設備も新しいことから、現時点で大規模な修繕を実施する予定はありません。今後も定期的な建物の点検・保守を通じて物件の状態の維持・管理に努めるとともに、テナントとの良好な関係の維持に取り組んでまいります。これらの取り組みを通じて、投資家の皆さまへの安定的な分配の継続を目指します。



賃貸借契約の概要

	テナント	属性	グループ会社の概要	賃貸面積等	賃貸借契約の概要
E 棟	浜ゴム物流株式会社	物流事業者	東証プライム上場	16,068.66 m ²	定期建物賃貸借契約 (契約期間 20 年、固定賃料 10 年間、 契約当初から 12 年間は中途解約不可)
W 棟	非開示 ^{※5}	物流事業者	非開示 ^{※5}	18,897.73 m ²	非開示 ^{※5}
屋根	非開示 ^{※5}	太陽光発電事業者	非上場	本物件の 屋上部分等	非開示 ^{※5}

※5 W 棟および屋根部分のテナントから名称並びに賃貸借契約内容の開示についての承諾を得られていないため非開示としています。

「ケネディクス・リアルティ・トークン ロンコプロフィットマート厚木 I」の概要

本ファンドの投資対象不動産である「ロンコプロフィットマート厚木 I」(本物件)は、圏央道「圏央厚木」IC から約 1.5km に立地する、都心部への交通利便性が高い大規模物流施設です。本物件は 2021 年 8 月竣工の築浅物件で、鉄骨造地上 2 階建・延床面積 34,966.39 m² (E 棟・W 棟)を有しています。屋上太陽光発電を備えた環境配慮型の希少物件であり、東証プライム上場企業のグループ会社を中心とする計 3 テナントが賃借しています。

本ファンドは、長期の賃貸借契約に基づく安定的なキャッシュフローの確保を基本方針としています。E 棟は定期建物賃貸借契約(契約期間 20 年・固定賃料 10 年間)を締結しているほか、W 棟も物流事業者と長期契約を結んでおり、安定した賃料収入が期待できます。こうした長期契約に加え、物件の資産価値の保全に努めることで、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 8 月 18 日から 2029 年 7 月 31 日
早期売却可能日 ^{※6}	2025 年 7 月 31 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。)

※6 「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。

本物件のロケーションについて

東西（東名高速道路、新東名高速道路）・南北（圏央道）の主要高速道路の結節点へのアクセスが良い



東西の大動脈の交通利便性が向上



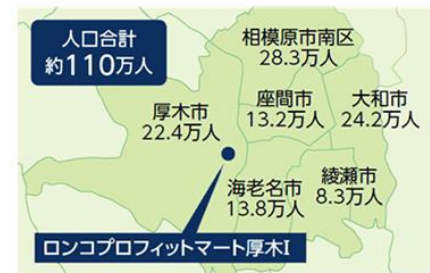
伊勢原大山IC～新秦野IC間が2022年4月に開通
新秦野IC～新御殿場IC間が2028年度以降に開通予定

南北の大動脈の交通利便性が向上



藤沢IC～栄IC・JCT間が開通予定（時期未定）
戸塚IC～荻谷JCT間が開通予定（時期未定）

労働力の確保可能な厚い人口エリア



圏央厚木ICに近接



2026年度開通予定
県道42号延伸（厚木市三田～下狹野地内）

2010年開通
県道42号
（至厚木市三田）

圏央厚木IC
約1.5km

首都圏の人口集積消費地に近接



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	447,318
信託現金及び信託預金	365,145
前払費用	5,842
流動資産合計	818,306
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	7,756,416
減価償却累計額	△601,899
信託建物（純額）	7,154,516
信託構築物	332,537
減価償却累計額	△47,885
信託構築物（純額）	284,651
信託土地	6,512,046
有形固定資産合計	13,951,214
投資その他の資産	
長期前払費用	11,572
投資その他の資産合計	11,572
固定資産合計	13,962,787
繰延資産	
創立費	35,040
繰延資産合計	35,040
資産合計	14,816,133
負債の部	
流動負債	
未払消費税等	23,137
未払収益分配金	72,994
未払金	671
未払費用	36,481
前受収益	50,471
流動負債合計	183,755
固定負債	
長期借入金	8,030,000
信託預り敷金及び保証金	230,869
固定負債合計	8,260,869
負債合計	8,444,624
元本等の部	
元本	
一般受益権	6,915,000
精算受益権	10
受益権調整引当額（△）	△543,504
元本合計	6,371,505
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	3
留保金合計	3
元本等合計	6,371,508
負債元本等合計	14,816,133

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	
賃貸事業収入	274,839
受取利息	933
経常収益合計	275,773
経常費用	
賃貸事業費用	111,546
資産運用報酬	29,200
受託者報酬	7,400
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	2,777
支払利息	29,118
その他経常費用	20,731
経常費用合計	202,775
経常利益	72,997
当期純利益	72,997

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/003_lonco-atsugi) 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、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。