

決算報告書（2026 年 8 月期）

2026 年 10 月 30 日

ケネディクス・リアルティ・トークン 月島-リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（譲渡制限付）（以下、「本ファンド」といいます。）の第 6 期決算期日である 2026 年 8 月 31 日を迎え、185 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、下記のとおり報告します。

決算ハイライト

- 1 口当たり分配金は、17,500 円（予想比±0 円）に決定しました。
- 経常収益は 729,858 千円（前期比+0.5%）と、前期並みの水準となりました。一方で、経常費用は、賃貸事業費用の増加および金利上昇に伴う支払利息の増加により 621,881 千円（前期比+9.4%）となった結果、当期純利益は 107,977 千円（前期比-31.5%）となりました。
- 物件稼働率は、2026 年 8 月末時点で 95.5%（前期末比-2.2%）となりました。

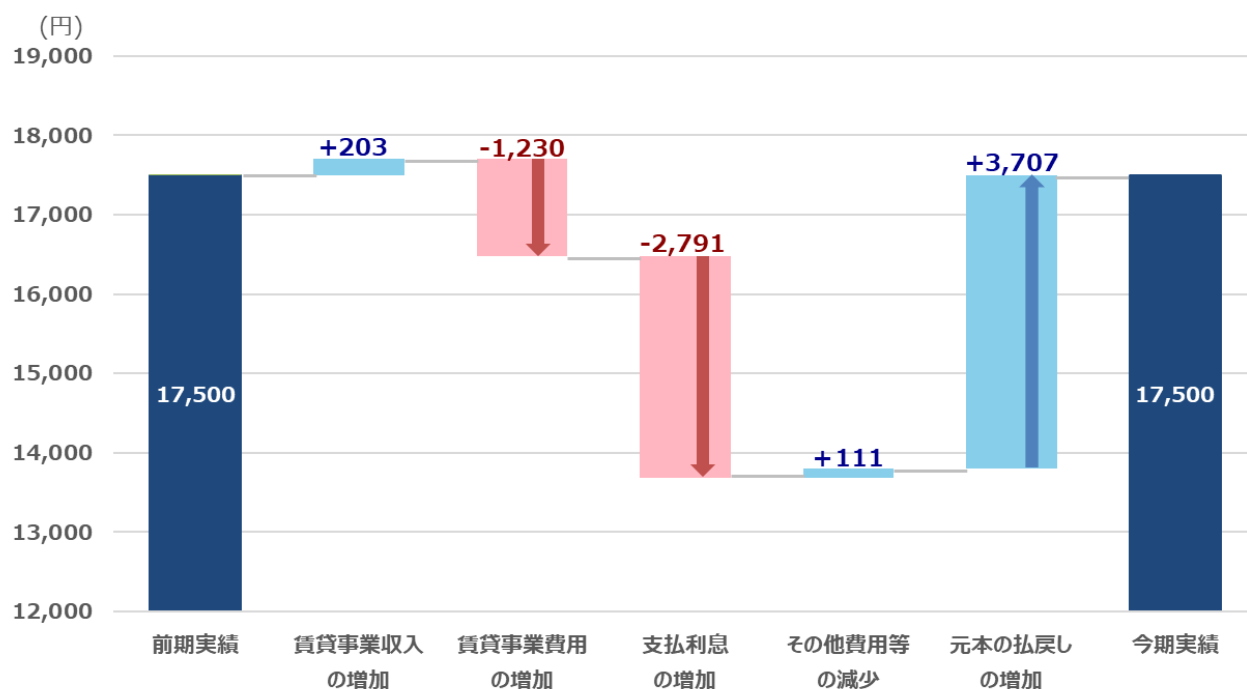
主要パフォーマンス指標

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
17,500円 予想比±0円 うち元本の払戻し 9,443円	1,126,788円 前期末比+1.5%	95.5% 前期末比-2.2%	31,125百万円 前期末比+0.2%

※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2月期および2027年8月期）

- 物件稼働率は引き続き高い水準を維持する見込みです。これまで入居者の入替時にリノベーション工事を実施し、従前賃料を上回る水準での新規契約に取り組んできたことで、賃料水準は着実に向上しています。これを受け、経常収益は2027年2月期および2027年8月期において増加する見込みです。
- 一方で、日本銀行による2026年6月および9月の政策金利引上げ等の影響により、2027年2月期の借入金利は前期比で0.5%程度上昇し、2027年8月期においてはさらなる上昇を見込んでいます。金利上昇に伴う支払利息の増加により、2027年2月期以降の収益は圧迫される見込みです。引き続き賃料水準の引き上げに取り組み、金利上昇の影響を踏まえた収益の向上を目指してまいります。
- 1 口当たり予想分配金については、キャッシュ・フローを基礎とし、今後の賃料水準の向上と金利上昇の影響を勘案のうえ、2027年2月期および2027年8月期のいずれも17,500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8月期 実績 185日	2027年2月期 予想 ^{※3} 181日	2027年8月期 予想 ^{※3} 184日
経常収益合計	729,858	732,062	760,196
うち賃貸事業収入	726,546	729,365	757,500
経常費用合計	621,881	653,543	685,461
うち賃貸事業費用	352,277	345,702	352,377
うち支払利息	138,946	177,809	202,652
うち資産運用報酬	58,138	58,138	58,138
経常利益	107,977	78,518	74,735
当期純利益	107,977	78,518	74,735
1 口当たり分配金（円）	17,500	17,500	17,500

※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

本ファンドでは、入居者の入替時に専有部のリノベーション工事を実施することで物件競争力の強化を図り、賃料水準の引き上げによる収益の向上に取り組んでいます。2026年8月末時点において工事進捗率は48.1%（対象住戸642戸のうち309戸）となり、運用開始時点と比較して物件全体の平均賃料は12.2%上昇しました。また、2026年8月期には、工事後の住戸15戸のリレーを実施し、その賃料単価は工事前と比較して32.4%上昇しました。

本物件は人気エリアに位置し、新規契約では高い賃料水準を実現しやすい一方、入居者の定着率が高く入替ペースが緩やかなため、その効果が収益に反映されるまで一定の期間を要します。一方で、足元では基準金利の上昇に伴い、支払利息の負担が急激に増加している状況にあります。

今後も高い稼働率を維持しながら、リノベーション工事が未実施の住戸について入居者の入替にあわせて順次工事を進め、物件全体の賃料水準の向上を図ることで、中長期的に金利上昇の影響を上回る収益力の確保を目指してまいります。



トー君
KDX STキャラクター

各期の物件運用状況

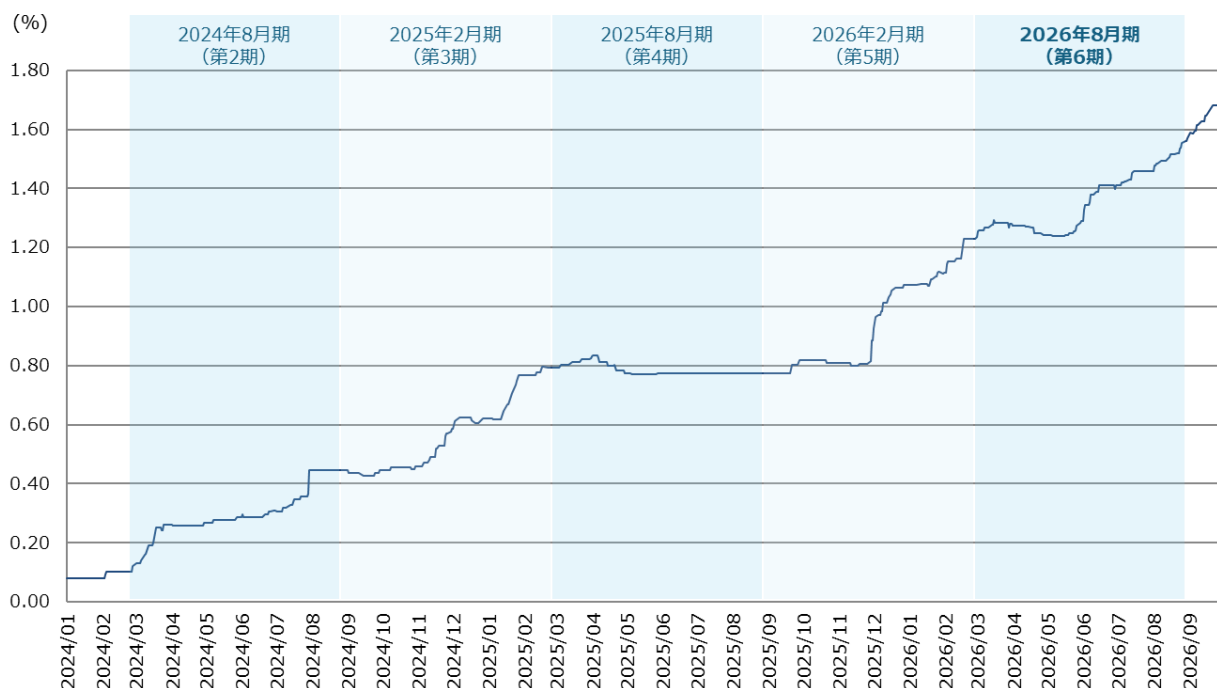
	2025 年 2 月期	2025 年 8 月期	2026 年 2 月期	2026 年 8 月期
稼働率（期末時点）※5	97.1%	98.3%	97.7%	95.5%
リノベーション工事実施戸数※6	253	282	294	309
運用開始時からの賃料単価上昇率※7	+5.2%	+8.3%	+10.2%	+12.2%

※5「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）を示しています。

※6「リノベーション工事実施戸数」とは、各期末時点においてリノベーション工事が完了している住戸または実施中の住戸の累計戸数をいい、本ファンドの運用開始前にリノベーション工事が実施された住戸を含みます。

※7「運用開始時からの賃料単価上昇率」とは、運用開始時（2023 年 8 月末）の平均賃料単価（坪単価）を基準として、各期末時点の平均賃料単価（坪単価）との比較により算出しています。単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

本ファンドの借入金にかかる基準金利※8の推移



出典 一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関 公表データを基に KDX ST パートナース株式会社が作成。

※8 「基準金利」とは、本ファンドの借入金の利率の基準となる金利をいい、原則として 3 か月円 TIBOR が適用されます。

基準価額

本ファンドの2026年8月31日時点の基準価額は15,098百万円、1口当たりの基準価額は1,126,788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^{※9}－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷一般受益権口数13,400（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8月31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^{※10}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	1,126,788 円
元本の払戻し	9,443 円
元本の払戻し考慮後の基準価額	1,117,345 円

※9 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。

※10 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。

「月島-リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（譲渡制限付）」の概要

本ファンドの投資対象不動産である「リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ」は、東京メトロ有楽町線および都営大江戸線「月島」駅から徒歩約8分に位置する超高層レジデンスです。生活利便施設が充実した住環境を備えるとともに、東京駅をはじめとする主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスに優れた立地を有しており、都心居住ニーズを取り込むことが期待される希少性の高い住宅資産です。

本物件は、スモールファミリー層を中心とした安定的な賃貸需要が見込まれる住宅であり、都心部における限定的な住宅供給や人口流入を背景として、継続的な収益の獲得を目指しています。また、本ファンドでは、テナント入替時に専有部のリノベーション工事を実施することで物件競争力の向上を図り、賃料増額や収益性の向上を目指しています。こうしたバリューアップ施策を通じて、中長期的な収益の成長と安定した分配を追求します。

ファンド補足情報

運用期間	2023年8月30日から2033年8月31日
早期売却可能日 ^{※11}	2026年8月31日以降
分配金の支払日	信託計算期日の2か月後の応当日（但し、当該日が営業日でない場合は前営業日とする。）

※11 「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。

貸借対照表の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (2026年8月31日 現在)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,927,738
信託現金及び信託預金	489,669
前払費用	26,540
未収収益	39,098
流動資産合計	2,483,046
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	10,911,305
減価償却累計額	△987,408
信託建物（純額）	9,923,897
信託構築物	35,675
減価償却累計額	△4,209
信託構築物（純額）	31,465
信託機械装置	26,589
減価償却累計額	△3,908
信託機械装置（純額）	22,681
信託備品	64,379
減価償却累計額	△17,062
信託備品（純額）	47,317
信託土地	20,550,639
有形固定資産合計	30,576,001
投資その他の資産	
長期前払費用	58,701
投資その他の資産合計	58,701
固定資産合計	30,634,702
繰延資産	
創立費	122,574
繰延資産合計	122,574
資産合計	33,240,323
負債の部	
流動負債	
未払消費税等	1,798
未払収益分配金	107,963
未払金	74,436
未払費用	64,524
前受収益	82,221
仮受金	2,288
流動負債合計	333,233
固定負債	
長期借入金	18,000,000
信託預り敷金及び保証金	175,830
固定負債合計	18,175,830
負債合計	18,509,063
元本等の部	
元本	
一般受益権	15,275,973
精算受益権	10
受益権調整引当額	△544,736
元本合計	14,731,246
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	13
留保金合計	13
元本等合計	14,731,259
負債元本等合計	33,240,323

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2026年2月28日 至2026年8月31日)
経常収益	
貸貸事業収入	726,486
預金利息	3,372
経常収益合計	729,858
経常費用	
貸貸事業費用	352,277
資産運用報酬	58,138
受託者報酬	16,789
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	9,783
繰延資産償却	31,975
支払利息	138,946
その他経常費用	11,970
経常費用合計	621,881
経常利益	107,977
当期純利益	107,977

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/008_tsukishima-rivercity) 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。