ケネディクス・リアルティ・トークン
ドーミーイン神戸元町（デジタル名義書換方式）

KDX
KENEDIX
KDX ST Partners, Inc.

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 ドーミーイン神戸元町（以下、「本ファンド」といいます。）の第 5 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。なお、本ファンドは、大阪デジタルエクスチェンジが運営するセキュリティトークン市場（START）取扱銘柄となります。

決算ハイライト

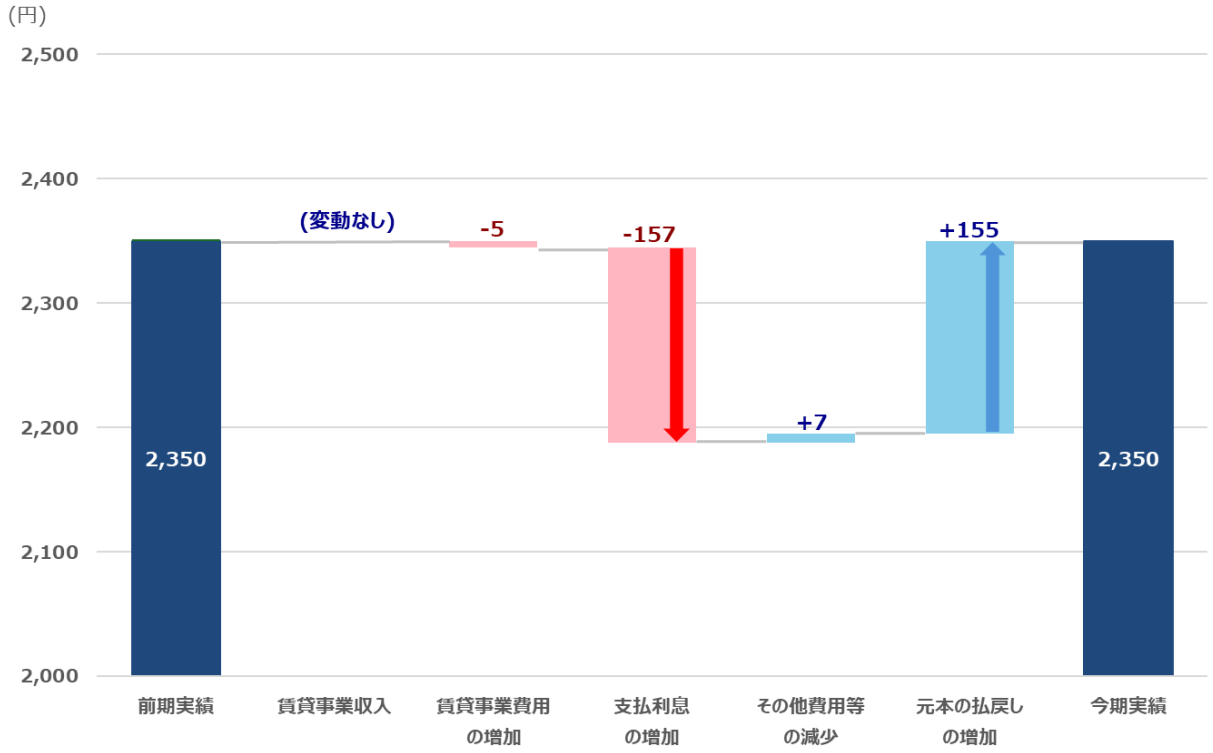
- 1 口当たり分配金は、2,350 円（予想比±0 円）に決定しました。
- 経常収益は 200,856 千円（前期比+0.3%）と、前期と同水準となりました。一方で、借入金については、半分が変動金利による借入となり、基準金利の上昇に伴い支払利息が増加したことから、経常費用は 149,064 千円（前期比+4.2%）となりました。その結果、当期純利益は 51,792 千円（前期比-9.5%）となりました。
- 物件稼働率は 2026 年 8 月末時点で 100.0%（前期末比±0.0%）となりました。

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
2,350円 予想比±0円 うち元本の払戻し 879円	147,688円 前期末比+1.2%	100.0% 前期末比±0.0%	9,300百万円 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 2 月期および 2027 年 8 月期）

- 株式会社共立メンテナンスとの定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料により、賃貸事業収入は 2027 年 2 月期および 2027 年 8 月期ともに 199,642 千円と、引き続き安定的に推移する見込みです。
- 一方で、日本銀行による政策金利引上げ等の影響により、変動金利による借入にかかる基準金利は今後も上昇すると見込んでおり、2027 年 2 月期の借入金利は前期比で 0.2%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。金利上昇に伴い支払利息が増加することで、経常利益は 2027 年 2 月期および 2027 年 8 月期ともに前期を下回る見込みです。
- 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、今後の金利上昇の影響および資金状況等を総合的に勘案し、2027 年 2 月期および 2027 年 8 月期のいずれも 2,350 円を維持する見込みです。

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	**200,856**	**200,842**	**200,842**
うち賃貸事業収入	199,642	199,642	199,642
経常費用合計	**149,064**	**154,189**	**158,542**
うち賃貸事業費用	76,107	75,957	76,305
うち支払利息	35,080	39,248	42,804
うち資産運用報酬	15,439	15,439	15,439
経常利益	**51,792**	**46,652**	**42,765**
当期純利益	**51,792**	**46,652**	**42,765**
1 口当たり分配金（円）	**2,350**	**2,350**	**2,350**

※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

本物件は神戸市中央区の元町エリアに位置し、JR・阪神「元町」駅や南京町に近接する利便性の高い立地を有しています。また、神戸市中心部の観光拠点やビジネスエリアへのアクセスにも優れており、ビジネス利用から観光利用まで幅広い宿泊需要を取り込む競争力の高いホテルとなっています。

また、2025 年に神戸空港の国際線就航が拡大したことを背景にインバウンド需要は堅調に推移しており、韓国・香港・台湾などのアジア圏に加え、アメリカやオーストラリアなどの欧米圏からの利用も見られるなど、宿泊需要の裾野は広がっています。こうした需要を背景に、2026 年 8 月期もホテルの運営状況は好調に推移しました。

本ファンドは、株式会社共立メンテナンスとの定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料により、安定的な賃貸収入を確保しています。当該固定賃料は 5 年ごとに改定する基準が定められており、次回の改定は 2030 年を予定しています。また、借入金については、その半分を固定金利による借入とすることで、金利上昇リスクの低減が一定図られていますが、今後も金利動向が利益水準に与える影響を注視し、安定的なキャッシュ・フローの創出および継続的な収益分配の実現を目指してまいります。



トー君
KDX STキャラクター

賃貸借の概要賃貸借の概要

テナントの名称	株式会社共立メンテナンス	業種	サービス業
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	賃貸面積	9,797.66 ㎡
年間賃料	非開示※5※6	敷金・保証金	非開示※5
賃料改定基準	賃貸借開始日から 5 年間経過する毎に、基準となる金利と、賃料改定判断基準日のリフィニティブ・ジャパンの公表する 5 年 TONA スワップレートとの間で一定以上の差異が生じた場合、そのレートとの差異に応じて賃料が改定されます。	契約期間	2020 年 3 月 30 日から 2050 年 3 月 31 日まで
中途解約	合意解約の場合を除き不可	賃貸面積比率	100.0%

※5 賃借人から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。
※6 運用期間を超える期間を契約期間とする定期建物賃貸借契約が締結されており、上記「賃料改定基準」欄に記載の金利変動に伴う賃料改定を除いて、原則として賃料は固定賃料です。

「ケネディクス・リアルティ・トークン ドーミーイン神戸元町」の概要

本ファンドの投資対象不動産である「ドーミーイン神戸元町」（本物件）は、神戸市中央区の中心市街地に隣接する元町エリアに立地する、2020 年 3 月竣工の都市型観光ホテルです。JR・阪神「元町」駅から徒歩約 4 分と交通利便性に優れ、隣接する南京町をはじめ、三宮・北野・メリケンパーク・ハーバーランド・有馬温泉といった主要観光地への宿泊拠点として高い利便性を有します。本物件は客室数 284 室を有し、ダブルルームを中心に多様な客室タイプを備えるほか、全室にシモンズ社製ベッドを導入するなど、レジャー客・インバウンド需要への訴求力に優れます。加えて、最上階には露天風呂付天然温泉大浴場と高温サウナを備え、ご当地食材を取り入れた朝食や、夜鳴きそばの無料提供など、顧客満足度の高い「ドーミーイン」ブランドの特徴を有する宿泊施設です。

本ファンドは、長期の賃貸借契約に基づく安定的な運用を基本方針としています。本物件については、多くのホテル運営実績を有する株式会社共立メンテナンスとの間で、2050 年 3 月 31 日までの定期建物賃貸借契約が締結されており、本物件の営業状況によらず固定の賃料が支払われるため、安定的な収入が期待されます。一方で、賃料は賃貸借開始日から 5 年経過するごと（次回は 2030 年）に賃料改定基準に基づき賃料が改定される仕組みとなっており、金利環境の変化を一定程度賃料に反映できる構造となっています。また、借入金については半分が固定金利による借入となり、金利上昇による影響の軽減が一定図られています。こうした長期・安定型の賃料を基盤とした収益構造により、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	2023 年 12 月 22 日から 2038 年 8 月 31 日
早期売却可能日※7	2023 年 12 月 22 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。）

※7 「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	400,174
信託現金及び信託預金	767,658
前払費用	6,075
流動資産合計	1,173,909
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	3,551,092
減価償却累計額	△292,214
信託建物（純額）	3,258,878
信託構築物	9,035
減価償却累計額	△542
信託構築物（純額）	8,493
信託土地	4,531,072
有形固定資産合計	7,798,443
投資その他の資産	
長期前払費用	25,185
投資その他の資産合計	25,185
固定資産合計	7,823,629
繰延資産	
創立費	34,738
繰延資産合計	34,738
資産合計	**9,032,277**
負債の部	
流動負債	
未払金	2,720
未払消費税等	17,112
未払収益分配金	51,779
未払費用	23,506
前受収益	36,601
流動負債合計	131,720
固定負債	
長期借入金	4,450,000
信託預り敷金及び保証金	693,576
固定負債合計	5,143,576
負債合計	**5,275,296**
元本等の部	
元本	
一般受益権	3,889,987
精算受益権	10
受益権調整引当額(△)	△133,028
元本合計	3,756,968
留保金	
任意積立金	
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	3,756,981
負債元本等合計	**9,032,277**

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	
賃貸事業収入	199,642
受取利息	1,214
その他経常収入	0
経常収益合計	**200,856**
経常費用	
賃貸事業費用	76,107
資産運用報酬	15,439
受託者報酬	4,560
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	2,906
支払利息	35,080
その他経常費用	12,971
経常費用合計	**149,064**
経常利益	**51,792**
当期純利益	**51,792**

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/009_dormyinn-kobemotomachi）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。