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

月次報告書（2026 年 9 月）

2026 年 10 月 30 日

ファンドおよび稼働状況について

- 当月末時点の物件の稼働率※1 は 100.0%を維持しています。
- 今後についても、安定した運営体制のもと、引き続き 100.0%の稼働率で推移することを想定しています。
- 本物件が立地する神戸市中心部では、9 月のシルバーウィーク期間を中心に観光需要が高まり、多くの来訪者で賑わいました。国内観光需要に加え、インバウンド需要も引き続き堅調に推移しており、こうした需要環境を背景に、当ホテルの運営状況は引き続き好調に推移しています。

主な指標

	前期	今期（2027 年 2 月期）						
	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	期末想定
稼働率	100.0%	100.0%						100.0%

※1 「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。

「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※2	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。）

※2 「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。