

ケネディクス・リアルティ・トークン

グランドニッコー東京ベイ 舞浜－2（デジタル名義書換方式）

Earnings Report



2024 年 10 月期の決算報告

サマリー

- ✓ 固定賃料に加え、変動賃料を受領したことから、1 口当たり分配金を 36,000 円に決定（修正予想比±0%）
- ✓ 2024 年 10 月 31 日時点の鑑定評価額は、12,500 百万円となる（信託設定時より 100 百万円増）

「ケネディクス・リアルティ・トークン グランドニッコー東京ベイ舞浜－2」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン グランドニッコー東京ベイ 舞浜－2（以下、「本ファンド」といいます。）は、ケネディクス・グループによる、不動産信託受益権の運用による特定受益証券発行信託を活用したセキュリティ・トークンであり、本邦において募集（公募）された「公募型不動産セキュリティ・トークン」です。

本ファンドは、2024 年 1 月 31 日、本ファンドの受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行が有価証券届出書を提出し、2024 年 2 月 26 日に払込みがなされました。第 1 期決算期日である 2024 年 10 月 31 日を迎え、249 日間の運用期間における運用成績及び分配金に関して、下記の通り報告します。

2024 年 10 月期の運用状況

本ファンドの投資対象不動産であるグランドニッコー東京ベイ 舞浜（以下、「本物件」といいます。）について、テナントであるヒューリックホテルマネジメントとの間で、2040 年 12 月 31 日までの定期建物賃貸借契約が締結されています。本ファンドは、安定的な収入が期待される固定賃料と、ホテル運営利益に連動する変動賃料を受領します。2024 年 10 月期（第 1 期）の変動賃料については、2024 年 9 月 30 日付で公表している「2024 年 10 月期（第 1 期）の業績予想の修正」に記載の通り、変動賃料の受領が確定しました。

稼働率は、賃貸借契約が有効である限り 100%となり、2024 年 10 月期についても全期間を通じて 100%となりました。

注：稼働率とは賃貸借契約に基づく稼働率を示しており、本物件の客室稼働率ではありません。

賃貸借の状況 (注1)

テナントの名称	ヒューリックホテルマネジメント株式会社 (注2)	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	67,488.62 m ²
年間賃料 (注3)	非開示	敷金・保証金	非開示
賃料改定の可否	改定不可	契約期間	2020年5月1日から2040年12月31日まで
中途解約	中途解約不可	賃貸面積比率	100.0%

注1： 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。

注2： テナントの株式を100%保有しているヒューリック株式会社は、賃貸人に対する連帯保証人です。

注3： 年間賃料は固定賃料に一部変動賃料が加算された金額ですが、具体的な金額については、賃借人から開示の同意が得られていないため、非開示としています。なお、変動賃料はホテル運営利益に連動する体系となりますが、ホテル運営利益によって乗じる料率等は一定ではありません。そのため、ホテル運営利益によっては変動賃料が加算されないこともあります。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの2024年10月期における分配金の額は1口当たり36,000円となりました。下記「損益計算書の概要」に記載の通り、当期純利益は176,296千円（1口当たり31,549円）であり、分配金の原資は当期純利益並びに利益超過分配となっています。また、2024年9月30日付で公表している「2024年10月期（第1期）の業績予想の修正」に記載の通り、変動賃料の受領が確定したことから、当期の分配金は、本ファンドの運用開始時にお知らせした1口当たりの予想分配金20,500円と比較して、15,500円増加しました。

2025年4月期の1口当たり予想分配金については、2024年11月29日付で公表している「2025年4月期（第2期）の業績予想の修正」に記載の通り、変動賃料の受領を見込むことから31,000円とします。本ファンドの運用開始時にお知らせした1口当たりの予想分配金17,500円と比較して13,500円増加する想定です。なお、2025年10月期の1口当たり予想分配金は21,000円とします。

鑑定評価額及び基準価額

本物件の2024年10月31日時点の鑑定評価額は、12,500百万円となりました。信託設定時の2023年12月31日を価格時点とする鑑定評価額は12,400百万円であり、当該金額と比較して、100百万円増加しました。鑑定評価書の概要データについては[こちら](#)をご参照ください。

以上の結果、本ファンドの2024年10月31日時点の基準価額は6,068百万円となり、1口当たりの基準価額は1,086,060円となりました。

なお、基準価額の算出については、「{元本等合計額（精算受益権価額を除く）－無形固定資産等＋（直近鑑定評価額－当期末時点の不動産信託受益権帳簿価額）}÷優先受益権口数5,588（口）により算出しています。

貸借対照表の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (2024年10月31日 現在)
資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	581,654
信託現金及び信託預金	163,818
前払費用	12,562
未収消費税等	263,330
流動資産合計	1,021,365
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	2,637,834
減価償却累計額	△63,307
信託建物（純額）	2,574,526
信託構築物	119,522
減価償却累計額	△2,614
信託構築物（純額）	116,908
信託土地	9,673,123
有形固定資産合計	12,364,558
投資その他の資産	
長期前払費用	54,723
投資その他の資産合計	54,723
固定資産合計	12,419,281
繰延資産	
創立費	100,929
繰延資産合計	100,929
資産合計	13,541,576
負債の部	
流動負債	
一年内返済予定長期借入金	270,000
未払収益分配金	201,168
未払金	93
未払費用	45,909
前受収益	48,426
預り金	16,852
流動負債合計	582,450
固定負債	
長期借入金	6,870,000
固定負債合計	6,870,000
負債合計	7,452,450
元本等の部	
元本	
一般受益権	6,113,987
精算受益権	10
受益権調整引当額(△)	△24,871
元本合計	6,089,125
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	-
留保金合計	-
元本等合計	6,089,125
負債元本等合計	13,541,576

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2024年2月26日 至2024年10月31日)
経常収益	
賃貸事業収入	392,304
受取利息	127
その他経常収入	0
経常収益合計	392,431
経常費用	
賃貸事業費用	93,984
資産運用報酬	32,401
受託者報酬	10,544
会計監査人費用	1,500
融資関連費用	7,695
支払利息	37,916
その他経常費用	32,092
経常費用合計	216,135
経常利益	176,296
当期純利益	176,296
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	176,296
受益権調整引当益	24,871
利益処分額	
受益権収益分配金	201,168
利益処分額合計	201,168
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	-

分配金予想の内訳

(金額単位：千円)

	2024 年 10 月期 実績	2025 年 4 月期 予想	2025 年 10 月期 予想
経常収益合計	392,431	322,544	282,144
貸貸事業費用	93,984	71,312	71,253
資産運用報酬	32,401	23,748	23,748
受託者報酬	10,544	7,664	7,792
会計監査人報酬	1,500	1,500	1,500
融資関連費用	7,695	5,130	5,130
支払利息	37,916	36,114	44,556
その他経常費用	32,092	15,940	15,940
経常費用合計	216,135	161,410	169,919
経常利益	176,296	161,133	112,224
当期純利益	176,296	161,133	112,224
1 口当たり分配金（円）	36,000	31,000	21,000

注 1：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、今後の賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、又は金利の変動等状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、収益及び分配金は大きく変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。また、上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。なお、予想数値の「経常収益合計」には変動賃料の収受を見込んでおります。

注 2：金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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、その内容の正確性及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/fund_010/index.html）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。

- お問合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ご回答にのみご利用いたします。詳しくはウェブサイトに掲載の「プライバシーポリシー」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、ご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ご回答はいたしません。
- 「kenedix-ip.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、ご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合せ頂いた個人宛てにご回答するものであり、ご回答の一部または全部の転用・二次利用はご遠慮ください。