



ケネディクス・リアルティ・トークン KDX 名古屋栄ビル（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

- ✓ 堅調な稼働と想定内の費用計上により、1 口当たり分配金を 2,000 円に決定（予想比±0%）
- ✓ 2024 年 10 月 31 日時点の鑑定評価額は、6,960 百万円となる（信託設定時と比べ±0 百万円）

「ケネディクス・リアルティ・トークン KDX 名古屋栄ビル」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン KDX 名古屋栄ビル（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 2 月 9 日、本ファンドの受託者である三菱 U F J 信託銀行が有価証券届出書を提出し、2024 年 3 月 18 日に払込みがなされました。また、2024 年 9 月 6 日より大阪デジタルエクスチェンジが運営するセキュリティ・トークン私設取引システム「START」にて取扱いが開始されています。第 1 期決算期日である 2024 年 10 月 31 日を迎え、228 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 KDX 名古屋栄ビル（以下、「本物件」といいます。）について、2024 年 10 月末日現在、25 区画中 25 区画が稼働しており、稼働率は 100%となりました。

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 2,000 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 52,373 千円（1 口当たり 1,667 円）となります。当期の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。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 2,000 円と同額となりました。2025 年 4 月期の 1 口当たり予想分配金については、引き続き堅調な稼働を見込み、本ファンドの運用開始時にお知らせした 2,000 円を維持します。2025 年 10 月期の 1 口当たり予想分配金も同様に 2,000 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、6,960百万円となりました。信託設定時の2024年1月31日を価格時点とする鑑定評価額は6,960百万円であり、当該金額と比較して、増減はありません。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3,389百万円となり、1口当たりの基準価額は107,954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31,400（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	223,068
信託現金及び信託預金	393,668
前払費用	5,376
未消費税等	184,196
流動資産合計	<u>806,310</u>
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	1,879,414
減価償却累計額	<u>△46,098</u>
信託建物（純額）	<u>1,833,315</u>
信託構築物	1,617
減価償却累計額	<u>△25</u>
信託構築物（純額）	<u>1,591</u>
信託土地	5,081,522
有形固定資産合計	<u>6,916,429</u>
投資その他の資産	
長期前払費用	25,627
投資その他の資産合計	<u>25,627</u>
固定資産合計	<u>6,942,056</u>
繰延資産	
創立費	57,720
繰延資産合計	<u>57,720</u>
資産合計	<u>7,806,086</u>
負債の部	
流動負債	
一年内返済予定長期借入金	180,000
未払金	3,938
未払費用	33,359
前受収益	34,848
流動負債合計	<u>252,146</u>
固定負債	
長期借入金	3,830,000
信託預り敷金及び保証金	294,392
固定負債合計	<u>4,124,392</u>
負債合計	<u>4,376,538</u>
元本等の部	
元本	
一般受益権	3,439,964
精算受益権	10
受益権調整引当額（△）	<u>△10,426</u>
元本合計	<u>3,429,548</u>
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	-
留保金合計	<u>-</u>
元本等合計	<u>3,429,548</u>
負債元本等合計	<u>7,806,086</u>

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2024年3月18日 至2024年10月31日)
経常収益	
貸貸事業収入	257,144
受取利息	99
経常収益合計	257,243
経常費用	
貸貸事業費用	127,183
資産運用報酬	16,416
受託者報酬	7,570
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	3,298
支払利息	19,547
その他経常費用	28,853
経常費用合計	204,869
経常利益	52,373
当期純利益	52,373
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	52,373
受益権調整引当益	10,426
利益処分額	
受益権収益分配金	62,800
一般受益権	62,800
利益処分額合計	62,800
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	257,243	205,655	211,043
貸貸事業費用	127,183	109,100	92,584
資産運用報酬	16,416	13,320	13,320
受託者報酬	7,570	6,429	6,536
会計監査人報酬	2,000	2,000	2,000
その他経常費用	28,853	12,357	12,407
融資関連費用	3,298	2,473	2,473
支払利息	19,547	20,183	24,804
経常費用合計	204,869	165,865	154,126
経常利益	52,373	39,790	56,917
当期純利益	52,373	39,790	56,917
1口当たり分配金(円)	2,000	2,000	2,000

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。

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_011/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。