



## ケネディクス・リアルティ・トークン 渋谷神南（譲渡制限付） 補足説明資料

### 国内初の公募型不動産セキュリティ・トークンの分配金予想を発表

2.3兆円(2020年12月末現在)を超える受託資産残高を有する国内大手の不動産アセット・マネジメント会社であるケネディクス・グループが管理する株式会社DS1は、国内初の公募型不動産セキュリティ・トークン「ケネディクス・リアルティ・トークン 渋谷神南（譲渡制限付）」（以下、「本ファンド」といいます。）の発行者（委託者）として、2022年1月期（第1期）及び2022年7月期（第2期）における本ファンドの運用状況の予想についてお知らせいたします。

本ファンドは、再開発の進む渋谷の中心地に所在する賃貸住宅に投資する投資商品であり、単一不動産が生み出すキャッシュフローを原資とする分配金を年2回支払う予定です。

計算期間	営業収益	当期純利益	優先受益権 1口当たり分配金
2022年1月期 (第1期)	50,697千円	22,183千円	16,767円
2022年7月期 (第2期)	53,174千円	23,037千円	17,500円

ご注意：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、今後の借入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、本資料は、本ファンドの運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず発行者が作成する届出目論見書及びその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

## 参考①：業績予想の詳細

(金額単位：千円)

	第1期	第2期	前提条件及び補足説明
賃貸事業収入	50,697	53,174	契約に基づき算出（賃料単価18,016円/月・坪（稼働率100%））
その他収入	-	-	
<b>営業収益合計</b>	<b>50,697</b>	<b>53,174</b>	
管理委託費	858	1,344	プロパティ・マネジメント契約等に基づき算出
水道光熱費	457	480	過去実績等に基づき算出
公租公課	2,863	3,003	過去実績等に基づき算出
修繕費	171	179	過去実績等に基づき算出
保険料	164	172	契約に基づき算出
減価償却費	5,046	5,046	経済的耐用年数に基づき算出
信託報酬	286	300	契約に基づき算出
その他	687	721	インターネット回線等
<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>10,535</b>	<b>11,247</b>	
<b>賃貸事業利益</b>	<b>40,161</b>	<b>41,926</b>	
信託報酬	3,521	3,590	契約に基づき算出
資産運用報酬	3,336	3,490	契約に基づき算出
その他	5,803	6,277	
<b>営業費用合計</b>	<b>23,196</b>	<b>24,605</b>	
<b>営業利益</b>	<b>27,500</b>	<b>28,568</b>	
借入関連費用	5,317	5,530	契約に基づき算出
<b>営業外費用合計</b>	<b>5,317</b>	<b>5,530</b>	
<b>経常利益</b>	<b>22,183</b>	<b>23,037</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>22,183</b>	<b>23,037</b>	

(金額単位：円)

優先受益権 一口当たり当期純利益	15,267	15,855	優先受益権口数は1,453口
優先受益権 一口当たり分配金	16,767	17,500	優先受益権口数は1,453口

## 参考②：本ファンドの特徴と投資対象不動産

---

### ■本ファンドの特徴

#### 特徴① 投資対象が明確な単一不動産投資

本ファンドの優先受益権（以下「本受益権」といいます。）は、再開発の進む渋谷中心地に所在する賃貸住宅への新たな投資機会を、小口の証券投資の形で提供するものです。小口の不動産証券化投資商品の代表であるJ-REITの投資ポートフォリオ（複数物件）と比べ、投資対象の物件が一つであるため何に投資しているかが明確です。

#### 特徴② 鑑定評価額に基づく価格変動

運用期間中、2022年7月末日の信託計算期間終了後を初回として、投資対象不動産の鑑定評価額に基づく純資産額（NAV）を基準に、取扱金融商品取引業者が定める価格での売買により換金することが可能です。不動産価格や不動産ファンドのNAVにおける過去の価額変動は、J-REITの投資口価格や上場株式と比較して相対的に小さくなる傾向が見られました。

#### 特徴③ 不動産市況の変化を見極めた柔軟な売却/償還

2026年1月期末までに外部への本件不動産受益権の売却による本受益権の償還を予定していますが、2024年1月期終了以降、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）が、本件不動産受益権の売却価格が設定された早期売却下限価格を上回ると判断する場合、早期売却を行う場合があります。また、本件不動産受益権の売却価格が帳簿価額を相当程度下回ると判断する場合、2026年1月期が終了した後から2年を限度として運用期間の延長を決定する場合があります。

## 参考②：本ファンドの特徴と投資対象不動産

### 投資対象不動産

本物件は、2016年11月に竣工した比較的新しい居住用施設であり、分譲マンションとして開発された高いスペックを有しています。本物件の所在する神南エリアは、都心に位置しながらも大規模な公園緑地である代々木公園やMIYASHITA PARKも近く、自然が身近に感じられる環境にあります。また、周辺には、大規模商業施設や話題性のある飲食店・カフェも多く立ち並び、常に賑わいがあり流行も感じられるエリアです。

物件名称	KDXレジデンス渋谷神南
住居表示	東京都渋谷区神南1-8-10
構造	鉄筋コンクリート造10階建
建築時期	2016年10月
総戸数	37戸（1LDK・2LDK）
鑑定評価額	2,740百万円 （価格時点：2021年6月1日）
鑑定利回り	3.4%
稼働率	100.0%（2021年3月末日）



## 注記及びお問い合わせ先

---

### ■注記

- a. 本ファンドの営業期間は、毎年 2 月 1 日から 7 月 31 日まで及び 8 月 1 日から翌年 1 月 31 日までです。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。
- b. 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。

### ■本資料に関する問い合わせ先

ケネディクス株式会社

事業開発部 デジタル・セキュリタイゼーション推進室

03-5157-6266