



ケネディクス・リアルティ・トークン 赤羽志茂（譲渡制限付） 補足説明資料

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

2.5兆円(2021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KST1は、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・トークン赤羽志茂（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、2023年1月期（第1期）及び2023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、東京都北区志茂に所在する学生レジデンスに実質的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（裏付け）とする分配金を各計算期間ごと（原則として年2回。ただし、第1期計算期間は2022年3月30日から2023年1月31日までです。）に支払う予定です。

| 計算期間 | 営業収益 | 当期純利益 | 一般受益権 1口当たり分配金所得 |
|-------------------|----------|----------|---------------------|
| 2023年1月期 （第1期） | 37,197千円 | 1,012千円 | 30,000円 |
| 2023年7月期 （第2期） | 34,319千円 | 18,607千円 | 25,000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、分配金は本匿名組合員に対する現金分配のうち、直前の計算期日における未処分利益の金額を超える金額が含まれ、本資料に記載されている予想期間及び以降の期間における分配金を保証するものではありません。

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

合同会社赤羽志茂プロパティ（2022年10月期及び2023年4月期*）

（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 | 104,296 | 88,120 | 契約に基づき算出 |
| その他収入 | 293 | 293 | |
| 営業収益合計 | 104,590 | 88,414 | |
| 管理委託費 | 532 | 450 | 契約に基づき算出 |
| 公租公課 | 8,464 | 7,151 | 過去実績等に基づき算出 |
| 修繕費 | 1,743 | 1,473 | 過去実績等に基づき算出 |
| 保険料 | 439 | 371 | 契約に基づき算出 |
| 減価償却費 | 29,137 | 21,853 | 経済的耐用年数に基づき算出 |
| その他 | 394 | 333 | インターネット回線等 |
| 賃貸事業費用合計 | 40,712 | 31,632 | |
| 賃貸事業利益 | 63,851 | 56,755 | |
| 資産運用報酬 | 8,900 | 7,520 | 契約に基づき算出 |
| その他 | 6,455 | 5,453 | |
| 営業費用合計 | 56,067 | 44,606 | |
| 営業利益 | 48,523 | 43,808 | |
| 借入関連費用 | 11,323 | 9,488 | 契約に基づき算出 |
| 営業外費用合計 | 11,323 | 9,488 | |
| 経常利益 | 37,199 | 34,319 | |
| 当期純利益 | 37,199 | 34,319 | |

*匿名組合の決算期をいいます。

ケネディクス・リアルティ・トークン赤羽志茂（譲渡制限付）

（金額単位：千円）

| | 第1期 | 第2期 | 前提条件及び補足説明 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 営業収益 | 37,197 | 34,319 | |
| 信託報酬 | 7,277 | 4,276 | 契約に基づき算出 |
| その他* | 28,907 | 11,435 | 匿名組合配当時の源泉徴収等 |
| 営業費用 | 36,185 | 15,712 | |
| 営業利益 | 1,012 | 18,607 | |
| 経常利益 | 1,012 | 18,607 | |
| 当期純利益 | 1,012 | 18,607 | |

（金額単位：円）

| | | | |
|-----------------|--------|--------|----------------|
| 一般受益権一口当たり分配金所得 | 30,000 | 25,000 | 一般受益権口数は2,156口 |
|-----------------|--------|--------|----------------|

*第1期について信託設定時コストの費用化

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 証券化の裏付けとなる投資対象が単一不動産投資

セキュリティ・トークンを用いることで、大規模な不動産に小口の証券投資の形で投資することが可能となります。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、証券化の裏付けとなる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。自ら運用管理する現物不動産と異なり、専門家により運用管理されます。

特徴② 鑑定評価額に基づく価格変動

運用期間中、2023年1月期の信託計算期間の決算発表日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における過去の短期的な価額変動は、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

原則として、信託計算期間である2029年1月期（2028年8月1日から2029年1月31日）の間に本件不動産受益権の売却による本件匿名組合出資の償還を経て、本受益権の償還を行う方針ですが、2025年1月期末以降は、アセット・マネージャーが、各信託計算期間において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、当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する場合があります。また、アセット・マネージャーは、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、必要に応じて本借入れの借り換え（リファイナンス）を検討するとともに、2029年1月期が終了した後から3年間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

食事付、家具付の築浅ハイスペック学生レジデンス

- ・ エントランス・風除室・各エレベーター・各居室のクアトロセキュリティ(注)、管理人住込の管理体制、女性専用フロアの用意など高いセキュリティ体制を導入
- ・ 居住者でシェアするシェアキッチン、カフェテリア（食堂）、ラウンジのほか、シェアライブラリーや開放感のある中庭も設置
- ・ 健康にも配慮した栄養士が食事メニューを提供（食事は選択制）
- ・ 家具を全室に設置（一部の部屋には家電（冷蔵庫・電子レンジ）も設置）。また、無料インターネットも利用可能

(注)「クアトロセキュリティ」とは、エントランス・風除室・各エレベーター・各居室における4重のセキュリティ体制のことを指します。

| | |
|-------|-------------------------------|
| 物件名称 | エコーヴィレ赤羽志茂 |
| 住居表示 | 東京都北区志茂3-34-8 |
| 建築時期 | 2019年1月 |
| 総戸数 | 233戸 |
| 鑑定評価額 | 3,910百万円 (価格時点：2021年12月1日) |
| 鑑定利回り | 4.0% |
| 稼働率 | 100.0% (2022年1月末日) |



東京メトロ南北線「志茂」駅より 徒歩8分
JR「赤羽」駅より 自転車8分

注記及びお問合せ先

■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（ただし、第1期計算期間は2022年3月30日から2023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

デジタル・セキュリタイゼーション推進部