



ホテルトークン 悠洛・京都三条（譲渡制限付）

第4期 2026年5月期の決算報告

2024年3月12日に運用を開始いたしました「ホテルトークン 悠洛・京都三条（譲渡制限付）」は、2026年5月31日に第4期決算を迎えました。
運用状況について、ご報告いたします。

ダイジェスト

テナントからの安定的な賃料収入により、第4期の1口当たり分配金を17,500円に決定いたしました。

2026年5月31日時点の鑑定評価額は16,400百万円となり、前期比△200百万円となりました。

ファンドの概要

ホテルトークン 悠洛・京都三条（以下、「本ファンド」といいます。）は、りそなグループによる、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株式会社りそな銀行が有価証券届出書を提出し、2024年3月12日に払込みがなされました。

第4期決算期日である2026年5月31日を迎え、184日間の運用成績及び分配金について、下記の通り報告いたします。

契約状況

本ファンドの対象物件である、「ダーワ 悠洛・京都」（以下、「本物件」といいます。）は、テナントであるウェルス・マネジメント株式会社との間で、2039年3月を期限とする定期建物賃貸借契約（以下、「定借」といいます。）が締結されています。

本物件の定借は、テナントに対して施設全体を一括で賃貸する内容となっており、オフィスや住宅のようにテナントによる部分解約やテナントの入れ替わりは出来ない内容となっています。したがって、定借が有効である限り、不動産の稼働率（注）は常時100%を維持することができます。

そのため、第4期については全期間を通じ稼働率100%となりました。

（注）稼働率とは定借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のでご注意ください。

1口当たり分配金

第4期 実績

17,500円

分配金の見通し

第5期（2026年11月期）及び第6期（2027年5月期）の1口当たり予想分配金については、テナントとの契約状況に変更の予定がなく、引き続き安定した運用が見込まれることから、第4期と同額の17,500円となる見通しです。

第4期分配金実績及び第5期・第6期予想分配金

（単位：千円）

	第4期 実績 184日間 (自 2025年11月29日 至 2026年 5月31日)	第5期 予想 183日間 (自 2026年 6月 1日 至 2026年11月30日)	第6期 予想 182日間 (自 2026年12月 1日 至 2027年 5月31日)
経常収益	336,768	336,768	336,768
経常費用	244,118	242,526	258,635
経常利益	92,649	94,241	78,132
当期純利益	92,649	94,241	78,132
分配金総額	169,662	169,662	169,662
1口当たり分配金（円）	17,500	17,500	17,500

第4期 1口当たり分配金内訳

収益の分配（円）	9,556
元本の払戻し（円）	7,944

（注1）本資料に記載されている業績の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する主旨のものではありません。

（注2）予想は現行会計規則に基づき表記しております。

（注3）金額については、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

鑑定評価額及び基準価額

本物件の第4期期末日時点の鑑定評価額は、16,400百万円となりました。第3期末時点の鑑定評価額から200百万円減少いたしました。

本ファンドの2026年5月31日時点の基準価額は9,786百万円となり、1口当たりの基準価額は1,009,396円となりました。

1口当たりの基準価額の算出は「（総資産額(注)＋不動産の含み益－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷一般受益権口数（9,695口）」により算出しています。

(注)換金できない長期前払費用及び繰延資産の価値は考慮しないものとしています。

なお、2026年4月に施行された令和7年度税制改正が適用されたことにより、会計上は決算日以降に元本の払戻しを行うため、2026年5月31日時点の基準価額には、分配金のうち、元本の払戻し額が含まれています。

基準価額から当該元本の払戻しを控除した1口当たりの元本の払戻し考慮後の基準価額については下記の通りです。

<1口当たりの元本の払戻し考慮後の基準価額>

項目（1口当たり）	金額
基準価額（注1）	1,009,396円
元本の払戻し	7,944円
元本の払戻し考慮後の基準価額（注2）	1,001,452円

(注1)2026年5月31日時点の基準価額です。

(注2)2026年6月30日付の元本の払戻し（分配）を行った後の基準価額です。

(注3)元本の払戻し考慮後の基準価額の詳細については取扱証券会社にお問い合わせください。

貸借対照表

（単位：千円）

資産の部	当特定期間 (2026年5月31日 現在)
I 流動資産	
信託預金	515,536
普通預金	482,419
前払費用	24,533
流動資産合計	1,022,489
II 固定資産	
有形固定資産	
信託建物	2,926,447
減価償却累計額	△185,060
信託建物（純額）	2,741,386
信託構築物	41,343
減価償却累計額	△9,302
信託構築物（純額）	32,040
信託土地	13,098,216
有形固定資産合計	15,871,643
投資その他の資産	
長期前払費用	46,789
投資その他の資産合計	46,789
固定資産合計	15,918,433
III 繰延資産	
開業費	208,543
繰延資産合計	208,543
資産合計	17,149,466

負債の部	当特定期間 (2026年5月31日 現在)
I 流動負債	
未払消費税等	83,357
未払費用	36,811
未払収益分配金	92,645
未払利息	2,579
前受収益	61,600
流動負債合計	276,993
II 固定負債	
長期借入金	7,000,000
信託預り敷金及び保証金	336,000
固定負債合計	7,336,000
負債合計	7,612,993

元本等の部	当特定期間 (2026年5月31日 現在)
I 元本	
一般受益権	9,695,000
精算受益権	10
受益権調整引当額	△158,540
元本合計	9,536,469
II 留保金	
次期繰越利益又は 次期繰越損失(△)	3
留保金合計	3
元本等合計	9,536,473
負債元本等合計	17,149,466

（注）金額については、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

損益計算書

（単位：千円）

当特定期間 (自 2025年11月29日 至 2026年5月31日)	
経常収益	
貸貸事業収入	336,000
その他経常収入	768
経常収益合計	336,768
経常費用	
貸貸事業費用	69,872
資産運用報酬	26,284
受託者報酬	17,168
会計監査人費用	1,800
融資関連費用	11,697
支払利息	70,644
開業費償却	37,913
その他経常費用	8,738
経常費用合計	244,118
経常利益	92,649
当期純利益	92,649

（注）金額については、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

本資料の取り扱いについて

本資料は、本ファンドの運用情報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・推奨等を目的としたものではありません。

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、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。

本資料のうち、当ファンドに関連する見通し、計画、目標などの将来に関する記述は、本資料作成時点において当社が入手している情報に基づき、その時点における予測等を基礎としてなされたものです。

その性質上、将来予測に関する記述は、様々なリスク、不確定要素及び仮定を伴い、これらによって実際の結果又は出来事が、将来予測に関する記述によって明示的または黙示的に示されるものと大きく異なる可能性があります。

当社は、将来に関する見通し、計画、目標等を予告なしに変更することがあります。

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。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てい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（※）に訂正情報を掲載する予定です。

※https://www.resona-ream.co.jp/business/sto/fund_001/

なお、本資料の著作権及びその他権利は、特段の断りがない限り、当社に帰属しておりますので、当社の明示の同意がない限りにおいて、その全部又は一部の転用・二次利用等はできません。

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「個人情報の取扱いについて」をご覧ください。
- お問い合わせはメールにて承ります。下記アドレスへご連絡ください。
「fudosan.sto@resona-ream.co.jp」
- 頂いた質問については3営業日を目安に順次ご回答いたします。
- 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ございます。
- お問い合わせ内容によっては、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。
- お問い合わせの返信は「resona-ream.co.jp」のドメインにて行います。こちらのドメインを受信設定及び迷惑メールボックスに送られないようご準備のほどお願いいたします。
- 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い合わせ頂いた個人宛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。