



# ホテルトークン 悠洛・京都三条（譲渡制限付）

## 第3期 2025年11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、2025年11月28日に第3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3期の1口当たり分配金を17,500円に決定いたしました。

2025年11月28日時点の鑑定評価額は16,600百万円となり、前期末と同額です。

### 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3期決算期日である2025年11月28日を迎える、182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3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3期 実績

17,500円

### 分配金の見通し

第4期（2026年5月期）及び第5期（2026年11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3期と同額の17,500円となる見通しです。

### 第3期分配金実績及び第4期・第5期予想分配金

(単位：千円)

	第3期 実績 182日間 (自 2025年5月31日 至 2025年11月28日)	第4期 予想 182日間 (自 2025年11月29日 至 2026年5月29日)	第5期 予想 185日間 (自 2026年5月30日 至 2026年11月30日)
経常収益	336,616	336,616	336,616
経常費用	221,185	248,675	231,803
経常利益	115,431	87,940	104,812
受益権調整引当益	54,230	81,721	64,849
分配金総額	169,662	169,662	169,662
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>17,500</b>	<b>17,500</b>	<b>17,500</b>

(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3期末日時点の鑑定評価額は、16,600百万円となりました。第2期末時点の鑑定評価額から増減はございませんでした。

本ファンドの2025年11月28日時点の基準価額は9,893百万円となり、1口当たりの基準価額は1,020,454円となりました。

なお、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。

## 貸借対照表

(単位：千円)

資産の部		当特定期間 (2025年11月28日 現在)	負債の部		当特定期間 (2025年11月28日 現在)																																																															
I	流動資産		I	流動負債																																																																
信託預金		311,719	未払消費税等		55,460																																																															
普通預金		473,161	未払費用		37,207																																																															
前払費用		23,819	未払利息		1,725																																																															
流動資産合計		808,701	前受収益		61,600																																																															
II	固定資産		流動負債合計		155,992																																																															
有形固定資産			II	固定負債																																																																
信託建物		2,926,447	長期借入金		7,000,000																																																															
減価償却累計額		△143,954	信託預り敷金及び保証金		336,000																																																															
信託建物（純額）		2,782,492	固定負債合計		7,336,000																																																															
信託構築物		41,343	負債合計		7,491,992																																																															
減価償却累計額		△7,235	元本等の部	当特定期間 (2025年11月28日 現在)																																																																
信託構築物（純額）		34,108	I	元本		一般受益権		9,695,000	信託土地		13,098,216	精算受益権		10	有形固定資産合計		15,914,816	受益権調整引当額		△158,540	投資その他の資産			元本合計		9,536,469	長期前払費用		58,487	II	留保金		投資その他の資産合計		58,487	次期繰越利益又は 次期繰越損失(△)		—	固定資産合計		15,973,304	留保金合計		—	III	繰延資産		元本等合計		9,536,469	開業費		246,456	負債元本等合計		17,028,462	繰延資産合計		246,456				資産合計		17,028,462			
I	元本		一般受益権		9,695,000																																																															
信託土地		13,098,216	精算受益権		10																																																															
有形固定資産合計		15,914,816	受益権調整引当額		△158,540																																																															
投資その他の資産			元本合計		9,536,469																																																															
長期前払費用		58,487	II	留保金																																																																
投資その他の資産合計		58,487	次期繰越利益又は 次期繰越損失(△)		—																																																															
固定資産合計		15,973,304	留保金合計		—																																																															
III	繰延資産		元本等合計		9,536,469																																																															
開業費		246,456	負債元本等合計		17,028,462																																																															
繰延資産合計		246,456																																																																		
資産合計		17,028,462																																																																		

(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5月30日 至 2025年11月28日)	
<b>経常収益</b>	
賃貸事業収入	336,000
その他経常収入	616
<b>経常収益合計</b>	<b>336,616</b>
<b>経常費用</b>	
賃貸事業費用	55,759
資産運用報酬	25,998
受託者報酬	17,010
会計監査人費用	1,800
融資関連費用	11,697
支払利息	62,195
開業費償却	37,913
その他経常費用	8,810
<b>経常費用合計</b>	<b>221,185</b>
<b>経常利益</b>	<b>115,431</b>
<b>当期純利益</b>	<b>115,431</b>
前期繰越利益	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	115,431
受益権調整引当益	54,230
<b>利益処分額</b>	
受益権収益分配金	169,662
一般受益権	169,662
<b>利益処分額合計</b>	<b>169,662</b>
次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	—

(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、様々にリスク、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默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.resonabank.co.jp/hojin/service/kigyonenkin/hudosan/sto/fund\\_001/](https://www.resonabank.co.jp/hojin/service/kigyonenkin/hudosan/sto/fund_001/)

2026年3月に本ウェブサイトURLは下記に変更する予定です。

※[https://www.resona-ream.co.jp/business/sto/fund\\_001/](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](mailto:fudosan.sto@resona-ream.co.jp)」
- 頂いた質問については3営業日を目処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ひいたします。
- 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。