

ケネディクス・リアルティ・トークン W O S A K A（デジタル名義書換方式）

2026 年 7 月期（第 1 期）および 2027 年 1 月期（第 2 期）の業績予想の修正

ケネディクス・リアルティ・トークン W O S A K A（デジタル名義書換方式）（以下、「本ファンド」）の業績予想を下記のとおり修正しました。なお、1 口当たり分配金については、第 1 期は 2,280 円（当初予想比-70 円）、第 2 期は 1,750 円（当初予想比±0 円）としており、当初予想から大きな変更はありません。

1. 2026 年 7 月期（第 1 期、2025 年 8 月 25 日～2026 年 7 月 31 日）の業績予想の修正

（単位：千円^{※2}）

項目	前回発表予想	今回修正予想 ^{※1}	増減額	増減率
NOI	1,608,367	1,382,664	▲225,703	▲14.0%
減価償却費	400,662	431,536	30,874	7.7%
賃貸事業利益	1,207,705	951,127	▲256,577	▲21.2%
信託報酬	13,077	11,838	▲1,239	▲9.5%
資産運用報酬	177,875	142,637	▲35,238	▲19.8%
借入関連費用	576,766	590,346	13,580	2.4%
その他費用	70,491	49,675	▲20,816	▲29.5%
上記費用合計	838,209	794,498	▲43,711	▲5.2%
経常利益	369,495	156,629	▲212,866	▲57.6%
当期純利益	369,495	156,629	▲212,866	▲57.6%
1 口当たり分配金（円）^{※3}	2,350	2,280	▲70	▲3.0%
うち収益の分配（円） ^{※4}	1,267	537	▲730	▲57.6%
うち元本の払戻し（円）	1,083	1,743	660	60.9%

2. 2027 年 1 月期（第 2 期、2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 月 31 日）の業績予想の修正

（単位：千円^{※2}）

項目	前回発表予想	今回修正予想 ^{※1}	増減額	増減率
NOI	1,004,726	759,648	▲245,078	▲24.3%
減価償却費	201,814	218,653	16,839	8.3%
賃貸事業利益	802,912	540,995	▲261,917	▲32.6%
信託報酬	7,056	6,283	▲773	▲11.0%
資産運用報酬	107,277	76,115	▲31,162	▲29.0%
借入関連費用	311,217	423,357	112,140	36.0%
その他費用	24,163	22,703	▲1,460	▲6.0%
上記費用合計	449,714	528,460	78,746	17.5%
経常利益	353,198	12,534	▲340,664	▲96.5%
当期純利益	353,198	12,534	▲340,664	▲96.5%
1 口当たり分配金（円）^{※3}	1,750	1,750	（変化なし）	（変化なし）
うち収益の分配（円） ^{※4}	1,212	43	▲1,169	▲96.5%
うち元本の払戻し（円）	538	1,707	1,169	217.3%

※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、その金額を保証するものではありません。

※2 金額単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

※3 前回発表における「一般受益権 1 口当たり分配金」の表記を、今回発表より「1 口当たり分配金（円）」へ変更しています。

※4 前回発表における「一般受益権 1 口当たり当期純利益」の表記を、今回発表より「うち収益の分配（円）」へ変更しています。

3. 修正の理由

2025年7月23日付「補足説明資料」で公表した2026年7月期（第1期）および2027年1月期（第2期）の業績予想（以下、「当初予想」）について、第1期および第2期の経常利益および当期純利益が当初予想から30%以上変動する見込みとなったことから、上記のとおり業績予想を修正いたします。各期における主な修正要因は以下のとおりです。

(1) 2026年7月期（第1期）の修正要因

運用開始直後の2025年8月から10月までは、国内外の宿泊需要を背景にW O S A K A（以下、「本ホテル」）のホテル運営実績が当初予想を上回って推移しました。しかしながら、中国政府による渡航自粛の呼びかけの影響を受け、2025年11月以降は中国からの宿泊需要が顕著に減少しました。この結果、2025年11月から2026年7月までのホテル運営収益は当初予想を大幅に下回ることとなりました。これに伴い、ホテル運営収益に連動する賃料収入が減少したことから、本ファンドのNOIは当初予想1,608百万円に対し1,382百万円となりました。

ホテル運営収益の低下に伴い資産運用報酬等が減少したことにより、各種費用は当初予想を若干下回りましたが、収益の減少を補うには至りませんでした。そのため、経常利益および当期純利益は当初予想369百万円に対し156百万円となりました。

分配金については、上記収益の減少に伴い、分配金算定の基礎となるキャッシュ・フローも当初予想を相当程度下回りました。その一方で、その要因は中国政府による渡航自粛の呼びかけなどの外部環境の急激な変化によるものであり、また、後述のとおり、今後の収益の改善につながる兆しも確認されていることから、資金状況等も総合的に勘案したうえで、分配金の平準化を図る観点から、1口当たり分配金は2,280円としました。

(2) 2027年1月期（第2期）の修正要因

第1期のホテル運営実績および足元のホテル運営状況を踏まえ、第2期においても引き続き中国からの宿泊需要の減少による影響が継続することを前提としております。このため、ホテル運営収益は当初予想を下回る水準で推移するものと想定しており、これに伴う賃料収入の減少から、本ファンドのNOIは当初予想1,004百万円に対し759百万円となる見込みです。

また、昨今の金利上昇（補足資料5をご参照ください。）を踏まえ、借入金に係る支払利息が当初予想を上回る見通しです。上記のホテルの運営想定に伴い、資産運用報酬等は当初予想を下回るものの、支払利息の増加影響がこれを上回ることから、費用全体としては当初予想を上回る見込みです。

分配金については、上記収益の減少に伴い分配金算定の基礎となるキャッシュ・フローも当初予想を相当程度下回る見込みです。その一方で、その要因は中国政府による渡航自粛の呼びかけなど外部環境の急激な変化によるものであり、また、後述のとおり、今後の収益の改善につながる兆しも確認されていることから、資金状況等も総合的に勘案したうえで、分配金の平準化を図る観点から、1口当たり予想分配金は当初予想と同額の1,750円としました。

4. 本ホテルの取り組み

2025年11月以降、中国政府による渡航自粛の呼びかけの影響により中国からの宿泊需要が大幅に減少し、本ホテルの運営指標も当初予想を下回って推移しています。

このような状況を受け、米国・インド・台湾・豪州等の市場への営業活動を強化するとともに、富裕層向け旅行代理店ネットワーク顧客の開拓や長期滞在プランの販売強化等に取り組みました。その結果、2025年11月から2026年7月までの9か月間における中国以外の海外市場の宿泊者数は前年同期比で約25%増加し、同期間に減少した中国からの宿泊者数の減少分の半分程度の埋め合わせを行うことができました。また、団体需要や宴会需要の獲得にも注力しており、予算を上回る月がみられるなど、一定の成果が現れています。

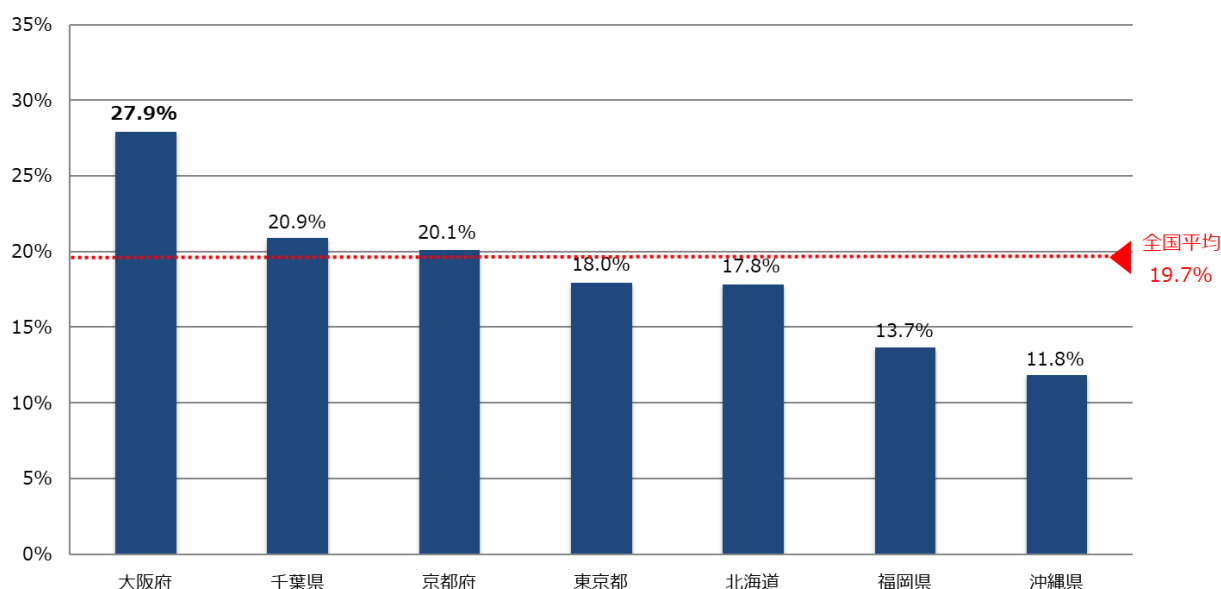
今後も市場環境や需要動向、各施策の効果を継続的に検証しながら、必要に応じて施策内容を見直し、機動的な運営を通じて収益改善に努めるとともに、販管費や運営コストの管理を徹底し、収益基盤の強化を図ってまいります。なお、運営状況等についてお知らせすべき事項が生じた場合には、適宜開示いたします。

5. 大阪府における中国からの宿泊需要の動向および訪日市場の変化について

大阪府は、外国人延べ宿泊者数に占める中国からの宿泊者の割合が 2025 年で約 27.9%と、全国平均や他の主要地域を上回っており、中国からの宿泊需要の変動による影響を受けやすい市場となっています（補足資料 1 をご参照ください。）。実際に、大阪府における中国からの延べ宿泊者数は、2025 年 1 月から 6 月の約 350 万人泊から 2026 年同期には約 122 万人泊へと約 65%減少しており（補足資料 2 をご参照ください。）、客室稼働率も 2025 年上期平均の約 77.8%から 2026 年上期平均の約 69.1%へ低下しています（補足資料 3 をご参照ください。）。

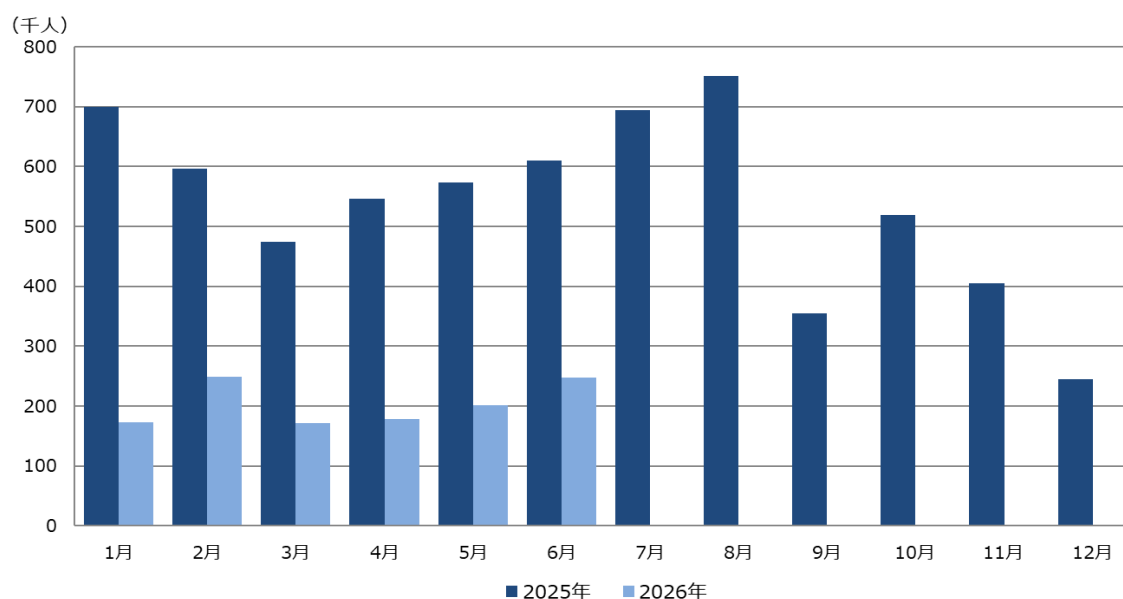
一方、日本全体の訪日需要については、中国からの訪日客数が減少する中でも、中国以外の訪日客数は拡大しており、2026 年の訪日客数全体は 2025 年と概ね同水準で推移する見込みです。また、2026 年上半期においても、中国以外の訪日需要は前年同期を上回るペースで増加しています（補足資料 4 をご参照ください。）。

補足資料 1 全国及び主要地域における外国人延べ宿泊者数に占める中国の割合（2025 年）



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に作成

補足資料 2 大阪府における中国からの延べ宿泊者数の推移



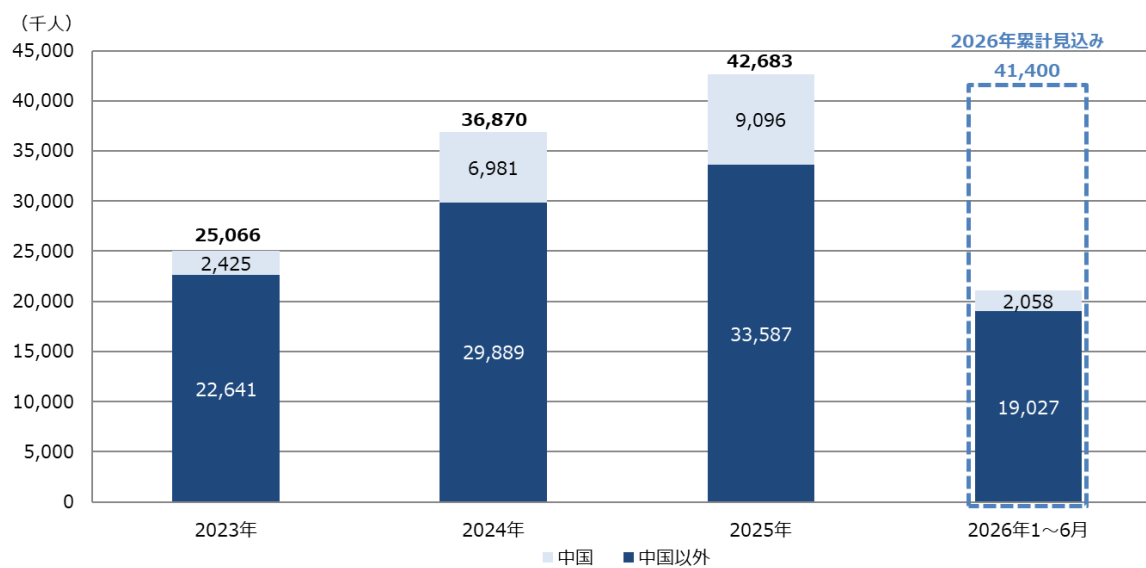
出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に作成

補足資料 3 大阪府の客室稼働率の推移



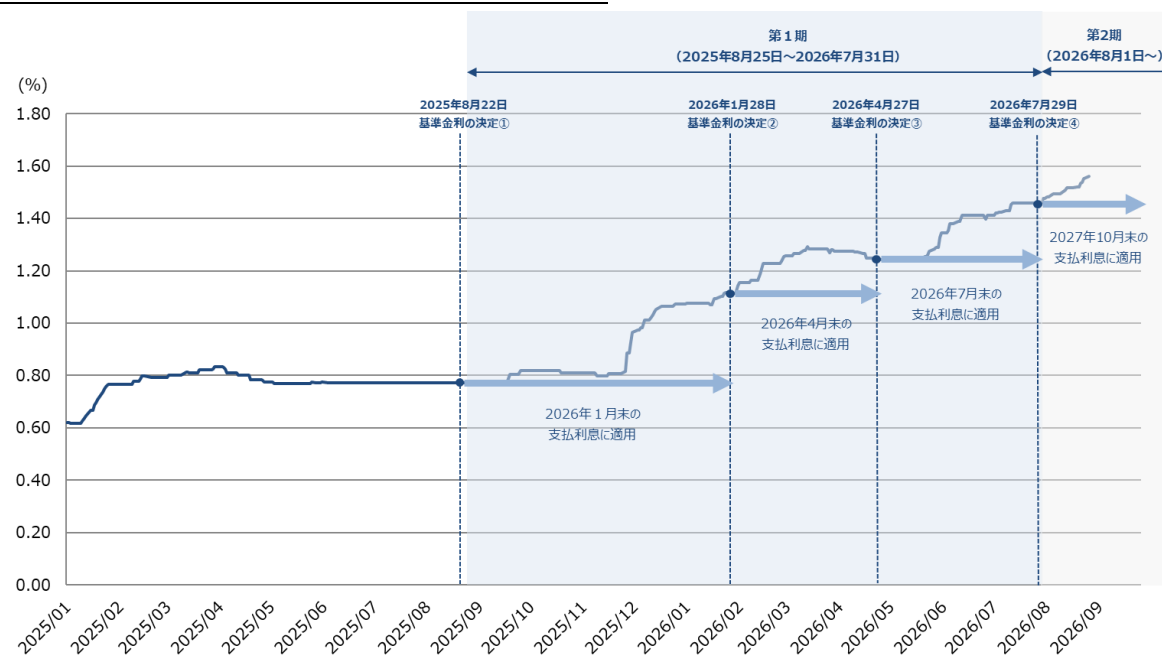
出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に作成

補足資料 4 訪日客数の構成と推移（中国と中国以外）



出典：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客統計」および株式会社 JTB「2026 年（1 月～12 月）の訪日旅行市場トレンド予測」を基に作成

補足資料 5 本ファンドの借入金にかかる基準金利の推移



出典：一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関 公表データを基に作成

以上