

決算報告書（2026 年 7 月期）

2026 年 9 月 30 日

ケネディクス・リアルティ・トーク ONSEN RYOKAN 由縁 札幌（譲渡制限付）（以下、「本ファンド」といいます。）の第 6 期決算期日である 2026 年 7 月 31 日を迎え、181 日間の運用期間（以下、「当特定期間」といいます。）の運用成績および分配金に関して、下記の通り報告します。

決算ハイライト

- 1 口当たり分配金は、20,500 円（予想比±0 円）に決定しました。
- 経常収益は 168,880 千円（前期比+0.2%）と、前期と同水準となりました。また、賃貸事業費用は修繕費用の増加から 69,550 千円（前期比+4.1%）となった結果、当期純利益は 50,367 千円（前期比-4.0%）となりました。
- 物件稼働率は 2026 年 7 月末時点で 100.0%（前期末比±0.0%）となりました。

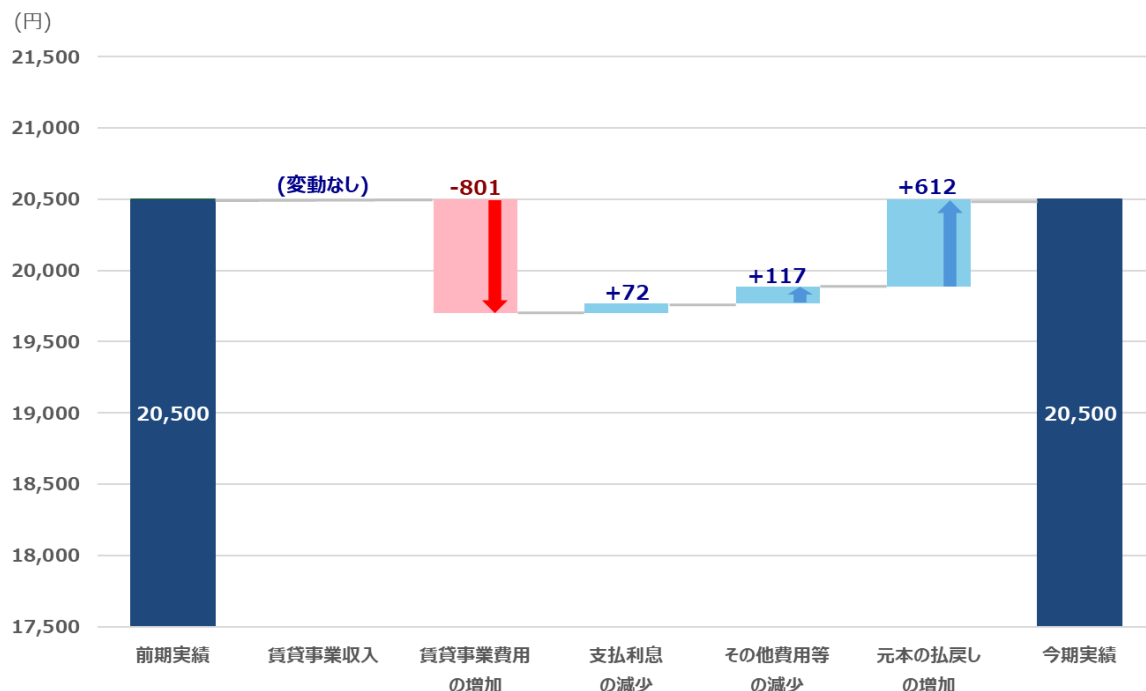
主要パフォーマンス指標

1口当たり分配金	1口当たり基準価額※1	物件稼働率※2	不動産鑑定評価額
20,500円 予想比±0円 うち元本の払戻し5,687円	1,149,896円 前期末比+1.5%	100.0% 前期末比±0.0%	7,700百万円 前期末比±0.0%

※1 令和 7 年度税制改正により決算日以降に元本の払戻しを行うため、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。

※2 「物件稼働率」とは賃貸借契約に基づく期末時点の稼働率（賃貸面積÷賃貸可能面積×100）を示しています。

1 口当たり分配金の増減要因



業績予想（2027 年 1 月期および 2027 年 7 月期）

- UDS 株式会社との定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料により、2027 年 1 月期・2027 年 7 月期ともに 168,000 千円と、引き続き安定した賃貸収入が見込まれます。
- 足元では、日本銀行による政策金利の引き上げが続いているものの、本ファンドの借入金は固定金利であるため、金利上昇による影響を受けず、各期の支払利息の差異は日数の相違によるものととどまる見込みです。
- 1 口当たり予想分配金は、こうした収入・支出両面での安定性を背景に、2027 年 1 月期・2027 年 7 月期のいずれも 20,500 円を見込んでいます。

実績および業績予想

（単位：千円^{※4}）

運用日数	2026 年 7 月期 実績 181 日	2027 年 1 月期 予想 ^{※3} 184 日	2027 年 7 月期 予想 ^{※3} 181 日
経常収益合計	168,880	168,000	168,000
経常費用合計	118,513	118,160	118,187
うち賃貸事業費用	69,550	68,797	69,148
うち支払利息	14,679	14,922	14,679
うち資産運用報酬	14,740	14,740	14,740
経常利益	50,367	49,840	49,813
当期純利益	50,367	49,840	49,813
1 口当たり分配金（円）	20,500	20,500	20,500

※3 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。

※4 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

アセット・マネージャー（物件運用担当者）のコメント

本ファンドは、オペレーターである UDS 株式会社との長期の定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料に加え、借入金についても固定金利を採用していることから、金利変動の影響を受けにくい安定的な収益構造のもとで運用を継続しています。

当期の運用状況として、下記グラフのとおり、北海道では中国からの旅行客数にやや鈍化がみられるものの、台湾や韓国をはじめとするアジア地域からの旅行客が増加しており、2024 年上期と 2026 年上期を比較すると海外からの旅行客数は全体で 33%増加しています。こうした需要を背景に、本物件においてもインバウンド需要を着実に取り込んでおり、宿泊客の約半数を海外からのお客さまが占めています。旺盛な宿泊需要を背景に、本物件は引き続き良好な営業状況を維持しています。また、建物の機能維持を目的として一部設備の更新を実施したため、修繕費は予想を上回りました。

来期以降の運用については、足元のインフレへの対応を重視して取り組んでまいります。具体的には、中長期的な視点から長期修繕計画の検討を進めるとともに、修繕の実施にあたっては適切なタイミングを見極め、建物の効率的な維持・管理に努めます。これらの取り組みを通じて、物件の資産価値の維持・向上を図りながら、安定的な分配の継続を目指します。



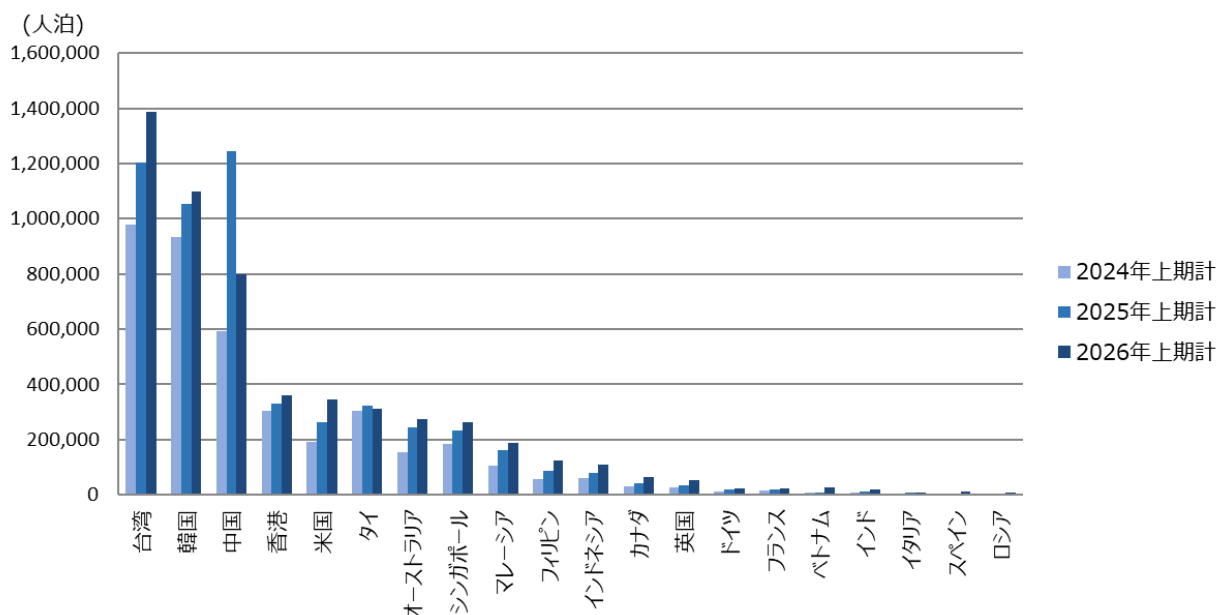
賃貸借の概要

テナントの名称	UDS 株式会社	業種	サービス業
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	賃貸面積	7,416 m ²
年間賃料	非開示※5	敷金・保証金	非開示※5
賃料改定の可否	非開示※5	契約期間	非開示※5,※6
中途解約	非開示※5	賃貸面積比率	100.0%

※5 賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

※6 運用期間（延長期間を含みます。）を超える期間を契約期間とする定期建物賃貸借契約が締結されており、原則として賃料は固定賃料です。

北海道における外国人延べ宿泊者数（各年上期）



※出典 観光庁の宿泊旅行統計調査より集計

「ケネディクス・リアルティ・トークン ONSEN RYOKAN 由縁 札幌」の概要

本ファンドの投資対象不動産である「ONSEN RYOKAN 由縁 札幌」（本物件）は、北海道における観光およびビジネスの拠点となる札幌市中央区の中心部（北 1 条西 7 丁目）に立地する、2020 年 5 月竣工の「都市型旅館」です。地下鉄「大通」駅より徒歩約 8 分と交通利便性に優れ、入道拠点である新千歳空港や、小樽・ニセコ・定山溪温泉といった主要観光地への宿泊拠点として高い利便性を有します。建物は鉄筋コンクリート・一部鉄骨造、延床面積 6,503.50 m²、全 182 室（平均客室面積約 23 m²）で構成され、3 名以上利用可能なファミリールームやメゾネットタイプを備えるなど、レジャー客・インバウンド需要への訴求力に優れます。加えて、人気温泉地「カルルス温泉」（北海道登別市）の源泉を引いた露天風呂付大浴場を有し、グッドデザイン賞も受賞したデザイン性の高い希少な宿泊施設です。

本ファンドは、長期の賃貸借契約と固定金利による安定的な運用を基本方針としています。投資対象不動産について、ホテルのオペレーターであり多くのホテル運営実績を有する UDS 株式会社との間で、本ファンドの運用期間を超える期間の定期建物賃貸借契約が締結されており、原則として賃料は固定賃料です。本物件の営業状況によらず固定の賃料が支払われるため、安定的な収入が期待されます。さらに、借入金についても固定金利を採用しており、金利変動の影響を受けない収益構造となっています。こうした「固定賃料 × 固定金利」の枠組みにより、安定した収入・費用を実現し、安定したキャッシュフローに基づく継続的な分配を目指しています。

ファンド補足情報

運用期間	2023 年 4 月 28 日から 2030 年 1 月 31 日
早期売却可能日 ^{※7}	2025 年 7 月 31 日以降
分配金の支払日	信託計算期日の翌々月末日（但し、当該日が営業日でない場合は前営業日とする。）

※7 「早期売却可能日」とは、運用期間満了前に、受益者の利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合に、投資対象不動産にかかる受益権の売却が可能となる日のことをいいます。なお、売却を保証するものではありません。

貸借対照表の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (2026年7月31日 現在)
資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	433,721
信託現金及び信託預金	282,431
前払費用	5,857
流動資産合計	722,009
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	3,625,107
減価償却累計額	△340,577
信託建物（純額）	3,284,529
信託構築物	3,762
減価償却累計額	△203
信託構築物（純額）	3,559
信託土地	4,092,130
有形固定資産合計	7,380,219
投資その他の資産	
長期前払費用	11,636
投資その他の資産合計	11,636
固定資産合計	7,391,855
繰延資産	
創立費	24,566
繰延資産合計	24,566
資産合計	8,138,431
負債の部	
流動負債	
未払消費税等	14,015
未払収益分配金	50,364
未払金	495
未払費用	18,678
前受収益	30,800
流動負債合計	114,353
固定負債	
長期借入金	4,230,000
信託預り敷金及び保証金	168,000
固定負債合計	4,398,000
負債合計	4,512,353
元本等の部	
元本	
一般受益権	3,749,999
精算受益権	10
受益権調整引当額（△）	△123,933
元本合計	3,626,075
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	2
留保金合計	2
元本等合計	3,626,078
負債元本等合計	8,138,431

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2026年2月1日 至2026年7月31日)
経常収益	
賃貸事業収入	168,000
受取利息	880
経常収益合計	168,880
経常費用	
賃貸事業費用	69,550
資産運用報酬	14,740
受託者報酬	4,982
会計監査人費用	1,800
融資関連費用	2,115
支払利息	14,679
その他経常費用	10,645
経常費用合計	118,513
経常利益	50,367
当期純利益	50,367

本資料の取り扱いに関して

本資料は、本ファンドのトークン投資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・営業等を目的としたものではありません。

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。また、これらに対するアセット・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・マネージャーは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性および確実性を保証するものではありません。また、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

（https://www.kdx-sto.com/funds/005_yuen-sapporo）に訂正版を掲載する予定です。また、本資料と本ファンドの受託者が提出した有価証券届出書等における記載内容に相違がある場合、有価証券届出書等における記載内容を正とします。

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回答にのみ利用いたします。詳しくはウェブサイトに掲載の「個人情報保護方針」をご覧ください。
- ウェブサイトにおけるメールフォームからのお問い合わせは、受付時間 <9:00～17:30（土・日・祝日を除く）>内に順次対応いたします。
- 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、回答できない場合があります。
- ご提案やセールス（投資対象不動産の売買に係るご提案等）は受け付けておりません。
- お問い合わせ内容（投資対象不動産のご利用に係るご質問等）により、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。
- 十分な回答を差し上げられない可能性があるため、携帯電話メールへの回答はいたしません。
- 「kdx-sto.com」が受信できるよう予め設定をお願いします。
- 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、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てに行うものであり、その内容の一部または全部の転用・二次利用はご遠慮ください。