

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・トークン W O S A K A（デジタル名義書換方式）（以下、「本ファンド」といいます。）の第 1 期決算期日である 2026 年 7 月 31 日を迎え、341 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。なお、2026 年 9 月 28 日付「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」（以下、「[修正リリース](#)」）といいます。）の通り、業績予想を修正しています。

決算ハイライト

- 中国政府による渡航自粛の呼びかけ（2025 年 11 月）の影響を受け、中国からの宿泊需要が減少し、ホテル運営収益は当初予想を下回り、それに連動する賃貸事業収入は 1,684,209 千円（当初予想比 -11.5%）となりました。その結果、当期純利益は 156,629 千円（当初予想比 -57.6%）となりました。
- 上記業績は外部環境の急激な変化によるものであり、また、後述の「アセット・マネージャーのコメント」のとおり、今後の収益環境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（当初予想比 -70 円）としました。
- 不動産鑑定評価額は 2026 年 7 月末時点で 63,360 百万円（発行時比 ±0.0%）となりました。

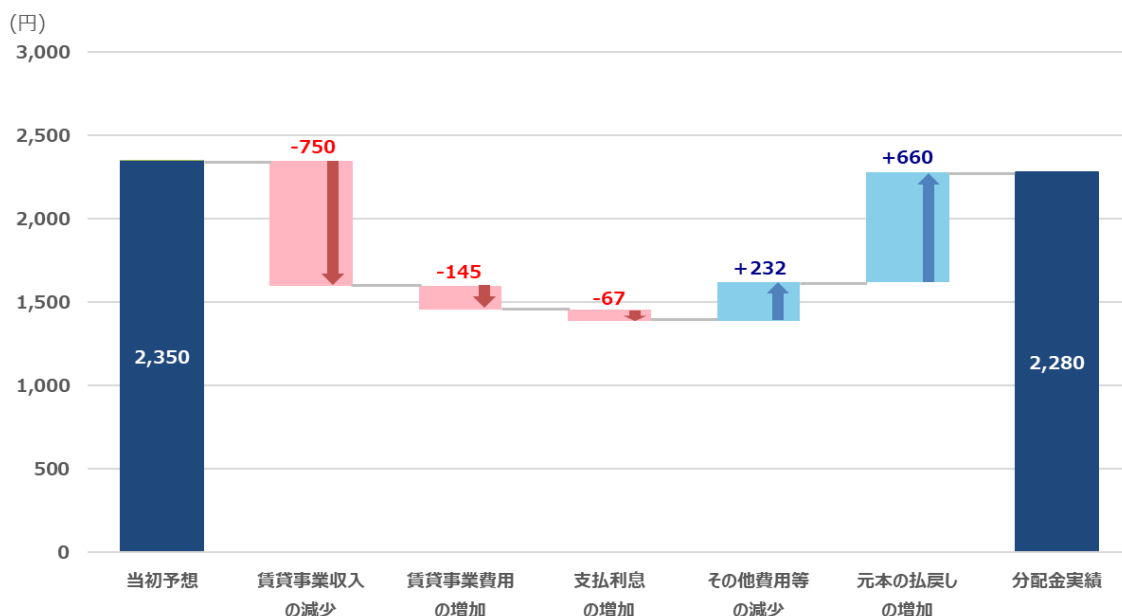
主要パフォーマンス指標

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
2,280円 当初予想比-70円 うち元本の払戻し1,743円	106,801円	100.0%	63,360百万円 発行時比±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）

- 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、引き続き中国からの宿泊需要の減少による影響は継続するものと予想しております。一方で、今後の収益の改善につながる兆しも確認されており、経常収益は 2027 年 1 月期 927 百万円、2027 年 7 月期 967 百万円となる見込みです。
- 日本銀行による 2026 年 6 月および 9 月の政策金利引上げ等の影響により、2027 年 1 月期の借入金利（平均）は前期比で 0.6%程度上昇し、また、2027 年 7 月期においてもさらなる上昇を予想しています。支払利息の増加が予想されることから、収益の改善効果は一部相殺され、経常利益は 2027 年 1 月期 12 百万円、2027 年 7 月期 13 百万円にとどまる見込みです。
- 1 口当たり分配金については、第 1 期と同様に、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、2027 年 1 月期・2027 年 7 月期のいずれも 1,750 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 341 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	1,695,935	927,266	967,806
うち賃貸事業収入	1,684,209	922,266	962,806
経常費用合計	1,539,306	914,731	954,303
うち賃貸事業費用	737,319	378,745	382,913
うち支払利息	521,498	392,513	427,552
うち資産運用報酬	142,637	76,115	76,115
経常利益	156,629	12,534	13,503
当期純利益	156,629	12,534	13,503
1 口当たり分配金（円）	2,280	1,750	1,750

※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

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、W O S A K A 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、これらの売上では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。

「ケネディクス・リアルティ・トークン W O S A K A」の概要

本ファンドの投資対象不動産である「W O S A K A」は、大阪・心斎橋の御堂筋沿いに位置するラグジュアリーホテルです。世界最大級のホテルチェーンであるマリオット・インターナショナルのライフスタイルブランド「W」として日本初進出を果たしたホテルであり、国内でも希少性の高い宿泊施設として国内外から注目を集めています。また、世界的建築家 安藤忠雄氏がデザインを監修しており、ひと際目を引く黒を基調としたシンプルでスタイリッシュな外観と、海外デザイナーを多く起用した個性溢れるインテリアデザインが特徴です。運用にあたっては、マリオット・インターナショナル傘下のホテルオペレーターである Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts と連携して、大阪を代表するラグジュアリーホテルとしての競争力を維持・強化し、中長期的なファンド価値の向上に取り組んでまいります。本ファンドは、ホテル運営収益に連動した賃貸事業収入を基礎として、借入金の支払利息、信託報酬その他本ファンドの維持管理費用を控除したキャッシュ・フローに連動するファンドです。アセット・マネージャーは、当該キャッシュ・フローに加えて、資金状況等を総合的に勘案のうえ、適切な分配水準を決定していきます。

ファンド補足情報

運用期間	2025 年 8 月 25 日から 2030 年 7 月 31 日
早期売却可能日 ^{※5}	2027 年 2 月 1 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。）

※5 「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準共有持分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	5,214,374
信託現金及び信託預金	431,726
前払費用	77,689
未収入金	294,569
未収消費税等	1,333,922
流動資産合計	7,352,281
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	13,209,643
減価償却累計額	△382,421
信託建物（純額）	12,827,222
信託構築物	6,797
減価償却累計額	△108
信託構築物（純額）	6,688
信託工具、器具及び備品	19,236
減価償却累計額	△2,066
信託工具、器具及び備品（純額）	17,170
信託リース資産	515,831
減価償却累計額	△46,940
信託リース資産（純額）	468,891
信託土地	49,613,670
有形固定資産合計	62,933,643
投資その他の資産	
長期前払費用	222,000
信託長期預け金	689,613
投資その他の資産合計	911,613
固定資産合計	63,845,256
資産合計	71,197,538
負債の部	
流動負債	
未払金	603
未払費用	183,873
未払収益分配金	156,535
信託預り金	6,073
前受収益	4,232
信託リース負債	53,030
一年内返済予定長期借入金	1,370,000
流動負債合計	1,774,348
固定負債	
長期借入金	37,000,000
信託長期預り金	227,037
信託リース負債	474,933
長期前受収益	103,276
固定負債合計	37,805,247
負債合計	39,579,596
元本等の部	
元本	
一般受益権	31,617,839
精算受益権	10
元本合計	31,617,849
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	93
留保金合計	93
元本等合計	31,617,942
負債元本等合計	71,197,538

損益計算書の概要

	(単位：千円)
	当特定期間 (自2025年8月25日 至2026年7月31日)
経常収益	
賃貸事業収入	1,684,209
受取利息	11,726
その他経常収入	0
経常収益合計	1,695,935
経常費用	
賃貸事業費用	737,319
資産運用報酬	142,637
受託者報酬	41,377
融資関連費用	76,740
支払利息	521,498
その他経常費用	19,733
経常費用合計	1,539,306
経常利益	156,629
当期純利益	156,629

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/015_w-osaka）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、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。