

2026 年 10 月 28 日

ケネディクス・リアルティ・トークン 大阪レジデンス –東西都市開発エリア–（デジタル名義書換方式）

2026 年 8 月期（第 1 期）および 2027 年 2 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 大阪レジデンス –東西都市開発エリア–（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。

本リリースの要旨

- 第 1 期に旗艦物件であるプレジオ弁天町の空室が当初想定以上に発生、埋め戻しに取り組む。第 2 期は高い稼働率を維持、賃料水準も上昇傾向。NOI は第 1 期こそ当初予想を下回るが、第 2 期は当初予想を上回る見込み。
- 一方、第 2 期は想定される金利上昇による借入コストの増加が NOI の改善効果を上回ることが予想され、結果として当期純利益は第 1 期に引き続き当初予想を下回る見込み。
- 足元では投資対象不動産の収益状況が当初予想を上回る水準まで向上しており、また資金状況等を総合的に勘案のうえ、1 口当たり分配金については、当初予想どおり第 1 期 2,750 円、第 2 期 2,000 円を維持。

1. 2026 年 8 月期（第 1 期、2025 年 12 月 25 日～2026 年 8 月 31 日）の業績予想の修正^{※1}

（単位：千円^{※2}）

項目	前回発表予想	今回修正予想	増減額	増減率
NOI^{※3}	327,372	301,356	-26,016	-7.9%
減価償却費	103,433	113,753	10,320	10.0%
賃貸事業利益	223,939	187,603	-36,336	-16.2%
信託報酬	3,742	3,525	-217	-5.8%
資産運用報酬	31,464	31,464	（変化なし）	（変化なし）
借入関連費用	155,328	151,512	-3,816	-2.5%
その他費用	18,392	15,403	-2,989	-16.3%
上記費用合計	208,926	201,904	-7,022	-3.4%
その他収入^{※4}	0	406	406	-
経常利益	15,011	-13,897	-28,908	-
当期純利益	15,011	-13,897	-28,908	-
1 口当たり分配金（円）^{※5}	2,750	2,750	（変化なし）	（変化なし）
うち収益の分配（円） ^{※6}	327	0	-327	-100.0%
うち元本の払戻し（円） ^{※7}	2,423	2,750	327	13.5%

2. 2027年2月期（第2期、2026年9月1日～2027年2月28日）の業績予想の修正^{※1}

（単位：千円^{※2}）

項目	前回発表予想	今回修正予想	増減額	増減率
NOI^{※3}	241,239	268,361	27,122	11.2%
減価償却費	69,067	73,125	4,058	5.9%
賃貸事業利益	172,172	195,236	23,064	13.4%
信託報酬	2,709	2,718	9	0.3%
資産運用報酬	31,550	37,375	5,825	18.5%
借入関連費用	107,278	134,136	26,858	25.0%
その他費用	13,380	13,246	-134	-1.0%
上記費用合計	154,916	187,475	32,558	21.0%
その他収入^{※4}	0	406	406	-
経常利益	17,252	8,164	-9,088	-52.7%
当期純利益	17,252	8,164	-9,088	-52.7%
1 口当たり分配金（円）^{※5}	2,000	2,000	（変化なし）	（変化なし）
うち収益の分配（円） ^{※6※8}	377	0	-377	-100.0%
うち元本の払戻し（円） ^{※7}	1,623	2,000	377	23.2%

※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（税込表示）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 「NOI」とは、賃貸事業収入から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）を控除した金額をいいます。

※4 「その他収入」とは、預金利息等をいいます。

※5 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。

※6 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。

※7 前回発表における「うち元本の一部償還」の表記を、今回発表より「うち元本の払戻し（円）」へ変更しています。

※8 第1期からの繰越損失により、第2期の収益の分配は0円となる見込みです。

3. 修正の理由

2025年11月21日付「補足説明資料」において公表した2026年8月期（第1期）および2027年2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。

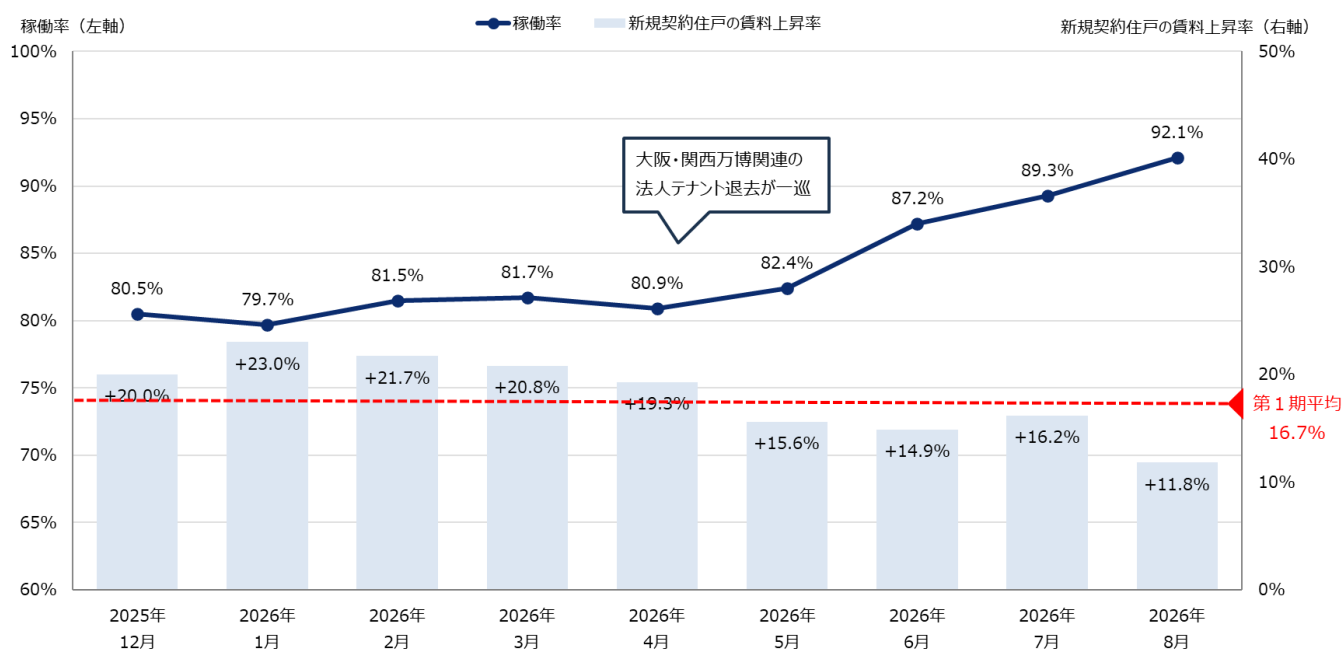
(1) 2026年8月期（第1期）の修正要因

当期は、プレジオ弁天町において、大阪・関西万博の終了に伴う関連法人テナントの退去が2025年10月以降順次発生し、同物件の稼働率は2026年1月に79.7%まで落ち込みました。こうした状況に対し、競合物件の状況を見据えつつ積極的なリーシング活動を展開し、2026年8月末時点の同物件の稼働率は92.1%まで回復し、また新規契約住戸における賃料は従前と比べて平均16.7%上昇しました（下記グラフをご参照ください）。本ファンドの投資対象不動産のうち、規模が最も大きいプレジオ弁天町の稼働率改善に伴い、2026年8月末時点の投資対象不動産全体の稼働率も93.8%（全430戸中403戸が契約済）まで回復しました。

賃貸事業費用については、空室の埋め戻しに伴いリーシング費用が増加したものの、管理費等は当初予想を下回ったことから、全体ではおおむね当初予想どおりとなりました。しかしながら、期中の稼働率低下による賃料収入の減少が影響し、本ファンドのNOIは301,356千円と当初予想比7.9%減となり、経常利益および当期純利益は13,897千円の損失となる見込みです。

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下回る見込みですが、その一方で、足元では稼働率の回復と賃料水準の上昇が着実に進んでいることから、資金状況等を総合的に勘案のうえ、1 口当たり予想分配金は当初予想どおり2,750円としました。

プレジオ弁天町の稼働率^{※9} および新規契約住戸の賃料上昇率^{※10}



※9 「稼働率」とは、賃貸借契約に基づく稼働率（賃貸面積÷賃貸可能面積×100）を示しています。小数第2位を四捨五入して表示しています。

※10 「新規契約住戸の賃料上昇率」とは、プレジオ弁天町において各月に新規契約となった住戸について、従前の賃料（共益費込み）の合計に対する新規契約の賃料（共益費込み）の合計の上昇率を示しています。小数第2位を四捨五入して表示しています。

(2) 2027年2月期（第2期）の修正要因

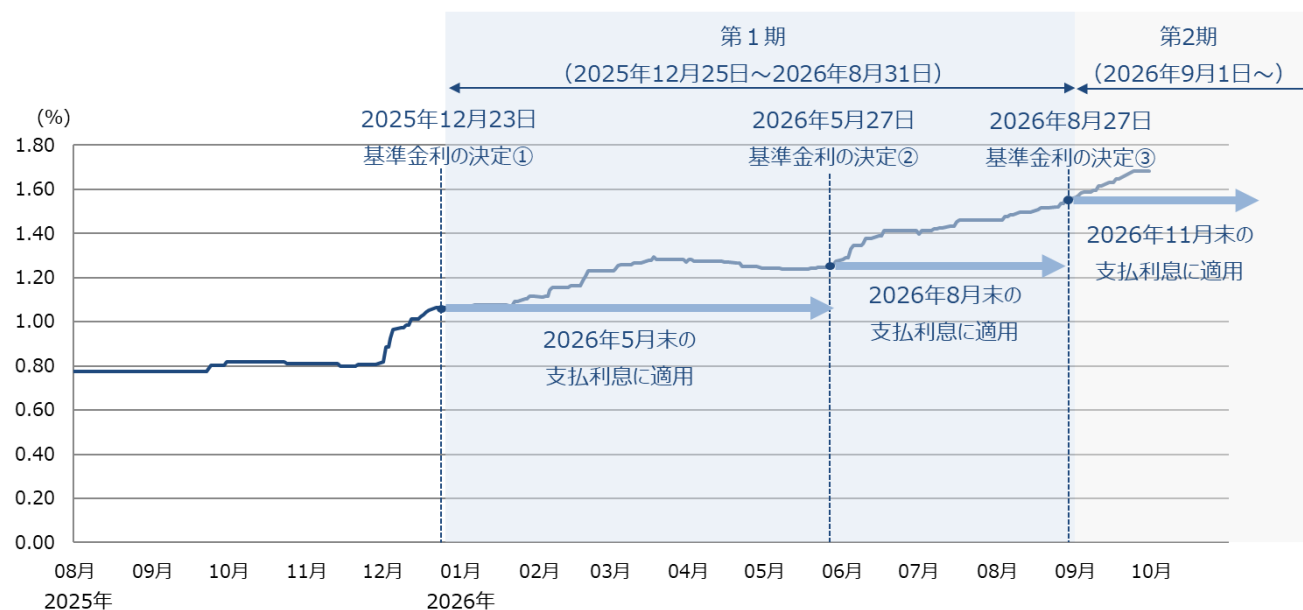
第1期においてプレジオ弁天町の空室の埋め戻しを完了したことで、第2期以降は、本ファンドの投資対象不動産全体の収益のさらなる引き上げを進めてまいります。築浅で設備グレードの高い本ファンドの投資対象不動産の競争力を活かし、新規契約および契約更新における賃料水準の引き上げを推進しており、こうした取り組みにより第2期の NOI は 268,361 千円と当初予想から 11.2%増加する見込みです。

一方、日本銀行による政策金利の引き上げの影響により、借入関連費用は 134,136 千円と当初予想を 25.0%上回る見込みです。足元の金利上昇局面においては、本ファンドにおける賃料水準の好調な引き上げにもかかわらず、借入金利における基準金利の上昇ペースが速く、借入関連費用の増加が収益を圧迫しています（下記グラフをご参照ください）。これらの結果、費用全体では 187,475 千円と当初予想を 21.0%上回り、経常利益および当期純利益は 8,164 千円と当初予想比 52.7%減少する見込みです。

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下回る見込みですが、その一方で、足元では稼働率の回復と賃料水準のさらなる向上が進んでいることから、資金状況等を総合的に勘案のうえ、1口当たり予想分配金は当初予想どおり 2,000 円としました。

なお、第3期以降の予想分配金については、賃料水準の動向、金利環境の変化および資金状況等を改めて精査のうえ、決算発表時に別途お知らせいたします。

本ファンドの借入金に係る基準金利^{※11}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 KDX ST パートナース株式会社が作成。

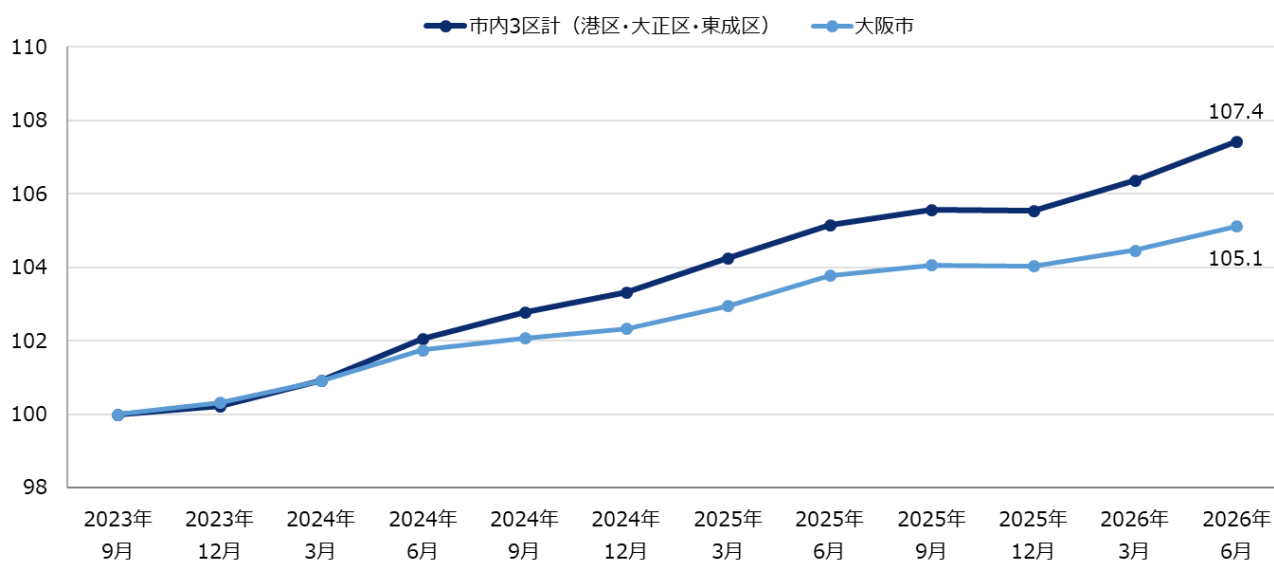
※11 「基準金利」とは、本ファンドの借入金の利率の基準となる金利をいい、原則として 3 か月円 TIBOR が適用されます。

4. 大阪市内3区（港区・大正区・東成区）における賃貸マーケットの状況について

本ファンドの投資対象不動産が所在する市内3区は、大阪市全体を上回るペースで世帯数の増加が続いており、2023年9月を100とした場合の世帯数指数が107.4と、大阪市全体の105.1を上回ります。また、一世帯当たり人員は、市内3区では1.76人から1.68人へと減少しており、少人数世帯化が進んでいることがうかがえます（下記各グラフをご参照ください）。

本ファンドの投資対象不動産は、シングル向けより広めの1LDKを中心とした住戸構成です。単身者にはゆとりある住空間を提供できるほか、二人世帯のニーズにも対応できることから、上記のような世帯構成の変化に合致した物件であると考えています。

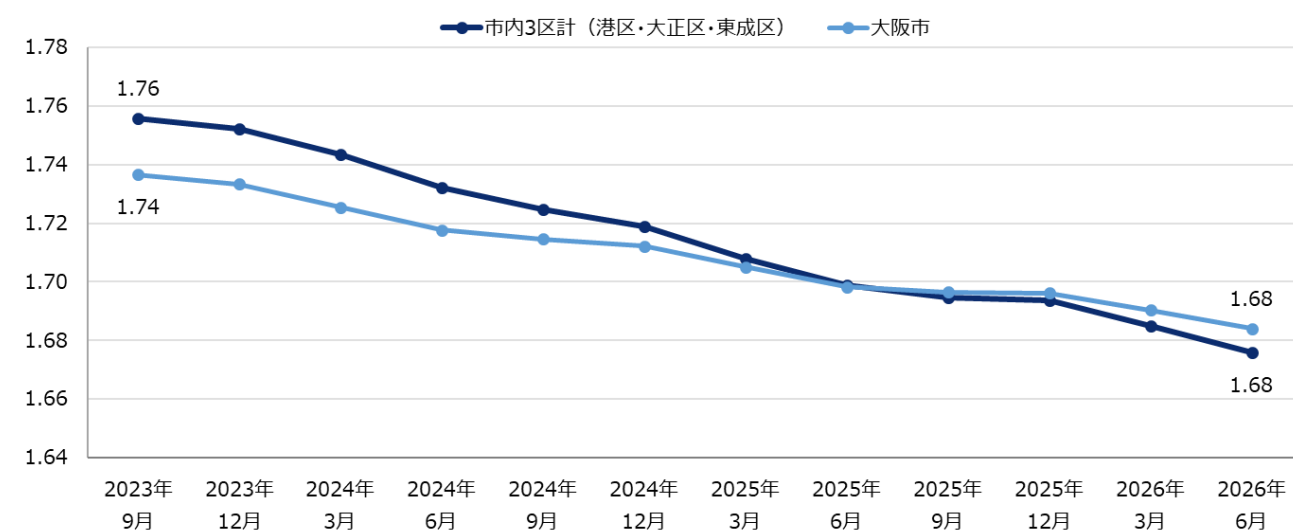
大阪市と市内3区（港区・大正区・東成区）合計世帯数の変化^{※12}



出典：大阪市「住民基本台帳人口・外国人人口」（各月末）を基に KDX ST パートナース株式会社が作成。

※12 世帯数の変化については、2023年9月を100として指数化しています。

大阪市と市内3区（港区・大正区・東成区）一世帯当たり人員^{※13}の推移



出典：大阪市「住民基本台帳人口・外国人人口」（各月末）を基に KDX ST パートナース株式会社が作成。

※13 「一世帯当たり人員」とは、人口総数÷世帯数により算出しています。

以上