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

## 月次報告書（2026 年 9 月）

2026 年 10 月 30 日

### ホテルの運営状況について※1

- 世界最大級のグローバル・ホテルチェーン「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 による運営と長期の賃貸借契約に基づく運用を継続中。
- 当月は、中国以外からの集客および団体需要の獲得強化に向けた取り組みにより、台湾を中心に団体需要が前年同月比で大きく伸長しました。また、鉄板焼「MYDO」では京都の新広東料理店とのコラボ企画を、週末恒例の DJ イベントでは特別回を開催し、宿泊以外での来館機会の創出とホテルの魅力発信に努めました。
- 今後も、近隣アジア市場向けデジタル広告の拡充等による予約獲得を進めるとともに、海外の旅行会社・顧客の視察受け入れを通じて団体需要を積み上げてまいります。また、年末の宴会需要の取り込みや季節企画による館内需要の拡大に加え、運営コスト管理を徹底により、収益基盤の強化を図ってまいります。

**本ファンドの運用状況の実績および見通し（判定基準を変更しております。※2）**

| | 今期（2027 年 1 月期） | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 8 月<br>（実績） | **9 月<br>（実績）** | 10 月<br>（見通し） | 11 月<br>（見通し） | 12 月<br>（見通し） | 1 月 |
| 運用状況 | | | | | | — |

※1 本ホテルの客室稼働率等の運営指標については、 関係者との取り決めにより非開示としています。
※2 月次報告書（2026 年 8 月）より、天気表示の判定基準を変更しております。2026 年 8 月 31 日付「2026 年 7 月の運用状況」までは業績予想に対する達成状況をアセット・マネージャーの判断に基づき 3 段階（晴れ ・曇り ・雨 ）で表示しておりましたが、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」の業績予想の下方修正を踏まえ、達成状況のみによる判断では本ファンドの運用状況を十分にお伝えすることが難しくなっております。そのため、月次報告書（2026 年 8 月）より、業績予想に対する達成状況に加え、収益改善施策の進捗状況や今後の収益回復の見通し等を総合的に勘案して判定しております。なお、天気表示は翌 3 か月を対象としており、それ以降の月は「—」と表示しております。
当該天気表示は、本ホテルの将来の運営実績、本物件の将来の賃料収入、本ファンドの分配金その他の運用成果を保証または約束するものではありません。また、上記の天気表示は、今後予告なく判定方法を変更し、または掲載を終了する場合があります。

### 「ケネディクス・リアルティ・トークン Ｗ　ＯＳＡＫＡ」の概要

本ファンドの投資対象不動産である「Ｗ　ＯＳＡＫＡ」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、世界的建築家である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います。

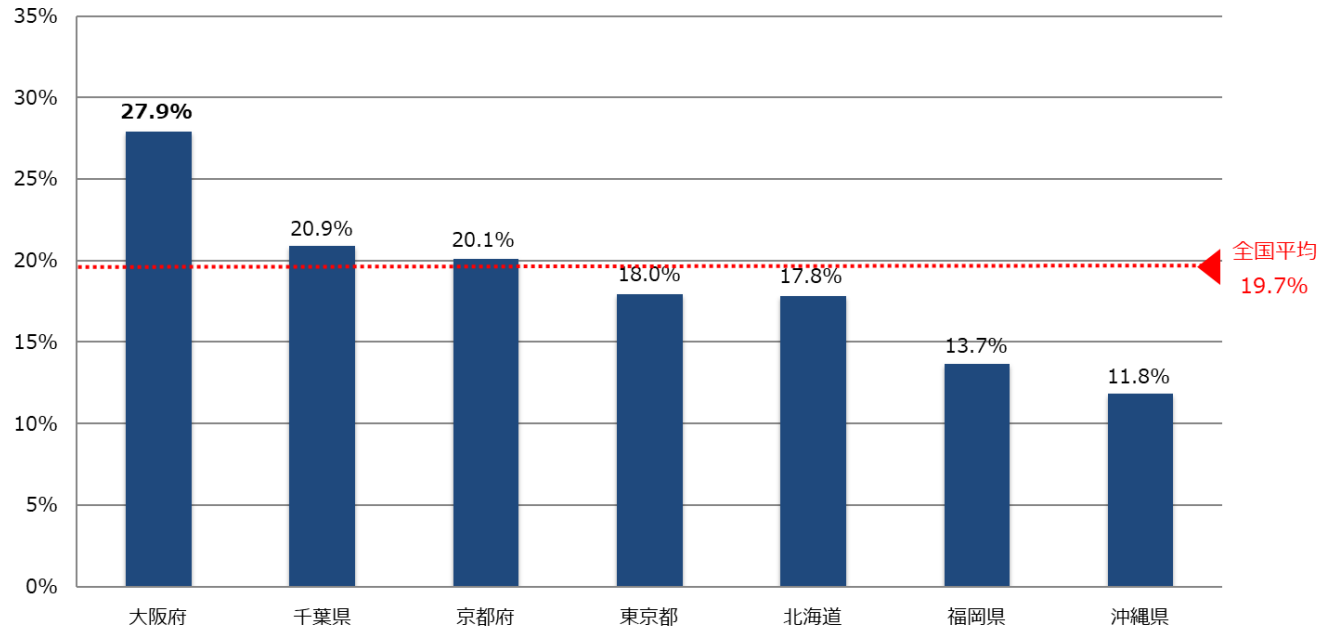
本ファンドは、ホテル運営収益に連動した賃貸事業収入を基礎として、借入金の支払利息、信託報酬その他本ファンドの維持管理費用を控除したキャッシュ・フローに連動するファンドです。アセット・マネージャーは、当該キャッシュ・フローに加えて、資金状況等を総合的に勘案のうえ、適切な分配水準を決定していきます。

## 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※3 | 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。） |

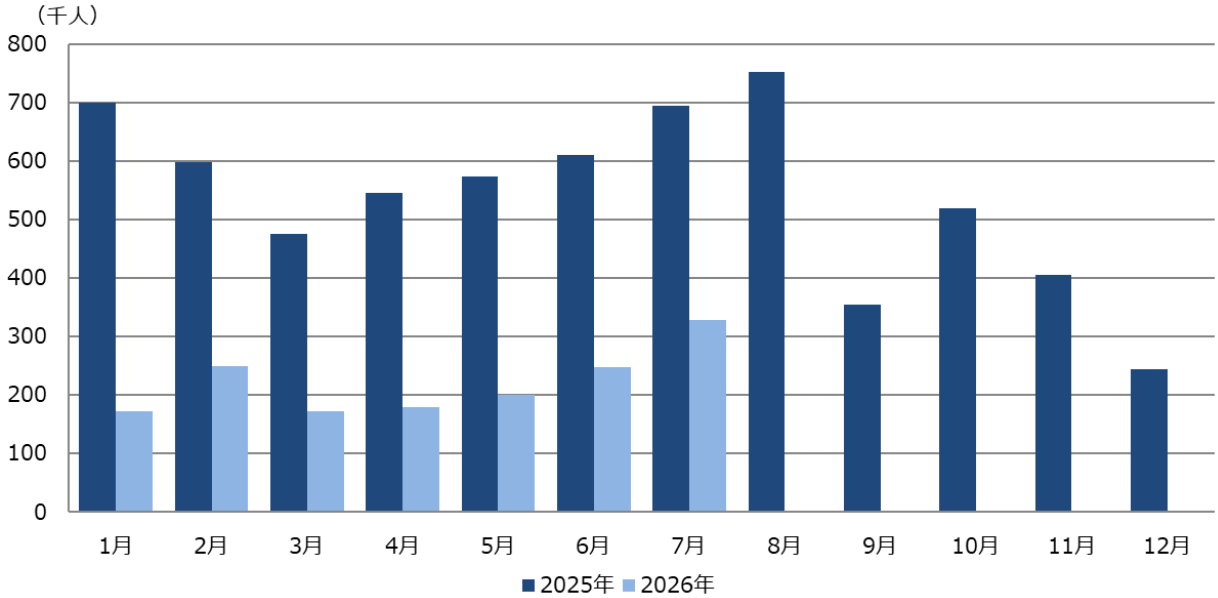
※3 「早期売却可能日」とは、運用期間満了前に、受益者の利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合に、投資対象不動産にかかる受益権準共有持分の売却が可能となる日のことをいいます。なお、売却を保証するものではありません。

## 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人の割合（2025 年）



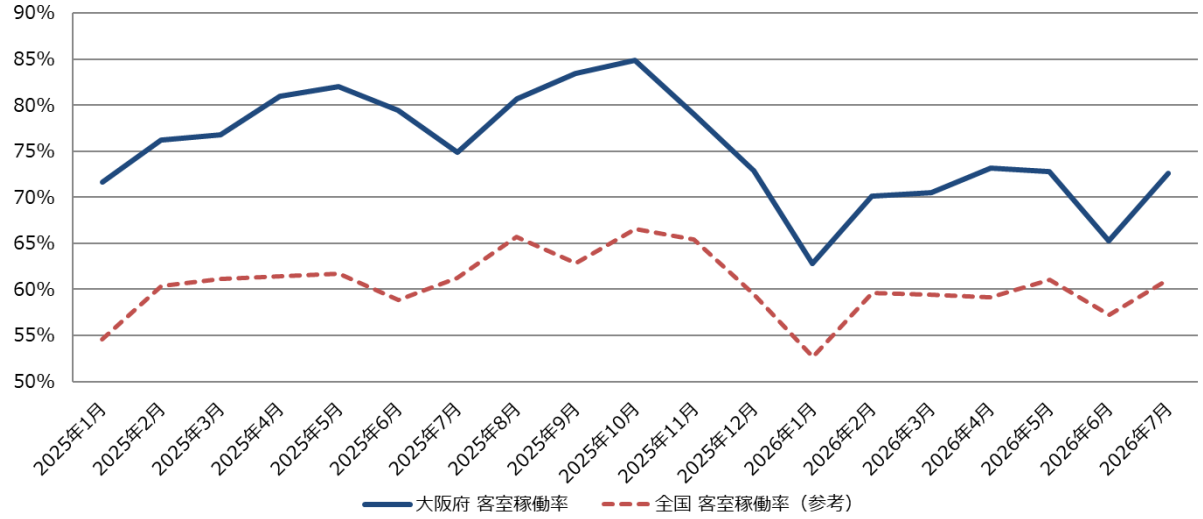

出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に KDX ST パートナーズ株式会社が作成。

## 大阪府における中国からの延べ宿泊者数の推移



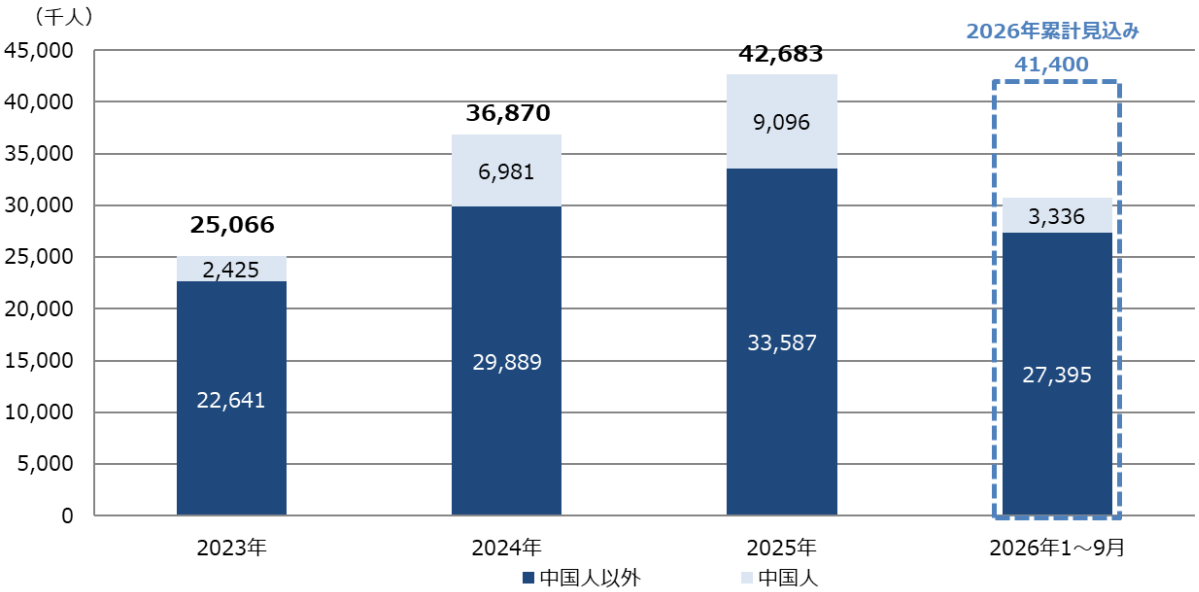

出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に KDX ST パートナーズ株式会社が作成。

## 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 KDX ST パートナーズ株式会社が作成。

## 訪日客数の構成と推移（中国人と中国人以外）




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 KDX ST パートナーズ株式会社が作成。

## 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、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。