



KENEDIX REALTY TOKEN

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)

W
OSAKA

KDX
KENEDIX

 **MUFG**
三菱UFJ信託銀行

ホテルを対象とした

公募型不動産セキュリティ・トークン

～デジタルの力で不動産投資をもっと身近に～

投資対象不動産の特徴

ホテルの特徴

マリオット・インターナショナルが運営し、日本初進出となる
ラグジュアリー・ライフスタイルホテル「W」の希少性

立地

観光立国日本の成長を牽引する
インバウンド比率の高い大阪府の中心部ミナミエリアの心斎橋地区に所在

ホテル運営パフォーマンスの享受

ホテル運営利益に連動した賃料

▼ 投資対象不動産紹介動画 (WEBページ)



https://www.sbisec.co.jp/ETGate/?OutSide=on&getFlg=on&ControlID=WPLETmgR001Control&_DataStoreID=DSWPLETmgR001Control&burl=search_home&cat1=home&cat2=st&dir=st%2F&file=home_st_products_01_250704.html



W OSAKA



ラグジュアリー・ライフスタイルホテル「W」への 貴重な投資機会

本ホテルの主な特徴

- 本ホテルは、世界最大級のホテルチェーン「マリオット・インターナショナル」が運営するホテルブランド「W」として、日本に初進出したホテルです。^(注)
- 大阪府の中心部、御堂筋沿いの繁華街であるミナミエリアの心斎橋地区に位置し、斬新でスタイリッシュなデザインが特徴的なラグジュアリー・ライフスタイルホテルへの希少な投資機会となります。

本ホテルの概要

ホテル名	W OSAKA
オペレーター	Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte.Ltd.
開業年月	2021年3月
デザイン監修	安藤 忠雄
建築設計・管理	株式会社日建設計
建築施工	株式会社竹中工務店
インテリアデザイン	Concrete Architectural Associates BV(オランダ)
1Fレストランデザイン	Linehouse Hong Kong Limited(香港)
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付き30階建
客室数	全337室 エクストリームWOWベントハウススイート(1室) WOWスイート(2室) スイートルーム(47室) スタンダードルーム(287室)
レストラン	全6施設 LIVING ROOM(ソーシャルハブ) Oh.lala...(ニューブレッサリー) TEPPANYAKI MYDO(鉄板焼) Sushi UKIYO(鮨) MIXup(アート・ペストリーバー) WET BAR(バー)
その他施設	イベント施設・チャペル・スパ・ジム・屋内プール・サウナ等



(注)「W」ブランドでのホテル運営期限:2051年12月31日。この日以降、ホテルは「W」ブランドで運営されなくなります。

客室

ホテルの6階から27階までに配された全337室の客室には、全室に鮮やかな色彩とすっきりとしたラインが印象に残る大胆なWデザインを起用
床から天井まで一面に広がる窓からは、大阪の景観を一望できる



エクストリームWOWペントハウススイート



エクストリームWOWペントハウススイート



スタンダードルーム

レストラン

鮮やかで個性あふれるバーとダイニング全6施設を備える
ミシュランガイドで一つ星を獲得した東京・銀座の「鮨 むらやま」が監修し、本格江戸前スタイルの隠れ家ダイニング「Sushi UKIYO (鮎)」もあり



Oh.lala... (ニューブラッセリー)



TEPPANYAKI MYDO (鉄板焼)



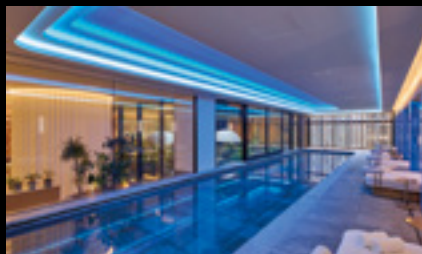
WET BAR (バー)

その他施設

プール、最先端のジム、スパ施設を備えている他、大小さまざまな規模のイベントに対応できるイベント施設も完備



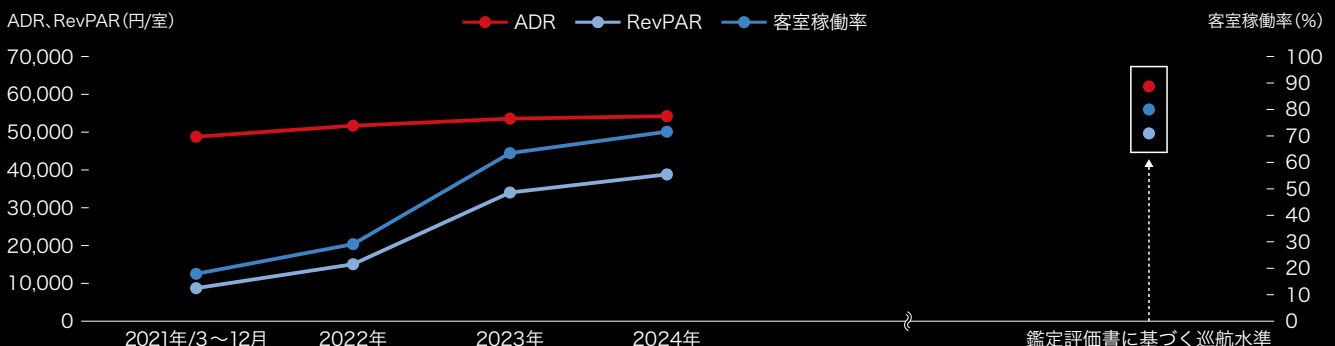
Great Room (イベント施設)



WET (屋内プール)



FIT (ジム)

本ホテルの客室稼働率、ADR、RevPARの推移^(注1～7)

(注1) 客室稼働率は、一定期間の販売客室数合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

(注2) ADRとは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計 (サービス料を含みます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

(注3) RevPARとは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上 (Revenue Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計 (サービス料を含みます。) を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

(注4) 本ホテルの開業は2021年3月のため2021年は10か月間となっています。

(注5) 「鑑定評価書に基づく巡航水準」は、一般財団法人日本不動産研究所が作成した投資対象不動産に係る不動産鑑定評価書に記載された、投資対象不動産に関して不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に、過年度における収支実績・予測を踏まえ、さらに今後のホテルマーケットの動向や投資対象不動産の競争力も加味して査定された投資対象不動産の安定的な事業収支における安定稼働期のADR、RevPAR及び客室稼働率の想定値であり、実際の各種数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。また、上記のとおり、安定的な事業収支は鑑定評価額を算出する際に用いられる数値であり、将来の稼働実績を保証又は約束するものではありません。

(注6) グラフ上の各項目プロットは、各期間における各項目の平均値を示します。

(注7) 上図は、過去の実績及び一定の条件に基づく想定であり、将来の動向や本受益権の運用成果等を示唆・保証するものではありません。



マリオット・インターナショナルが運営し、日本初進出となるラグジュアリー・ライフスタイルホテル「W」の希少性

ホテルオペレーターについて

- 本ホテルを運営するマリオット・インターナショナルは、米国で設立された世界最大級のグローバルホテルチェーンです。
- マリオット・インターナショナルの独自の会員プログラム「マリオット・ボンヴォイ」の会員数は、2億人をを超えており、強固な顧客基盤、高いブランド競争力を有しています。(2025年5月時点)

マリオット・インターナショナルが運営するホテルブランド及び「W」とは

- 「W」は、マリオット・インターナショナルが運営するホテルブランドのひとつで、ニューヨークで誕生したラグジュアリー・ライフスタイルホテルです。本ホテルは2021年3月に大阪に開業しました。
- 本ホテルは、世界的建築家 安藤忠雄氏がデザインを監修しました。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。

MARRIOTT
BONVOY

LUXURY

EDITION THE RITZ-CARLTON THE LORRY STREGIS HOTELS JW MARRIOTT

「ラグジュアリー」に名を連ねるホテルブランドでは、世界をめぐる旅慣れたお客様に、特に卓越したサービスとアメニティをご提供します。

PREMIUM

MARRIOTT SHERATON THE MARRIOTT VACATION CLUBS DELTA WESTIN LA MERIDEN RENAISSANCE ALTOGRAPH COLLECTION TRIBECA PORTOFINO DESIGN HOTELS MCM

「プレミアム」のホテルブランドでは、特別にデザインされたラウンジスペースやテーマ性のある施設内レストランなど、ワンランク上のサービスとアメニティをご提供します。

SELECT

COURTYARD FOUR POINTS SPRINGHILL SUITES Fairfield AC IFT WOOD PROTEA HOTELS CITY EXPRESS FOUR POINTS FLEX

「セレクト」のポートフォリオには、個性を主張しながらも落ち着いたデザインのホテルブランドが揃っています。どのホテルもお客様に最良の旅をご体験いただけるよう、旅のエッセンスにこだわった完璧なサービスのご提供に尽力しています。

LONGER STAYS

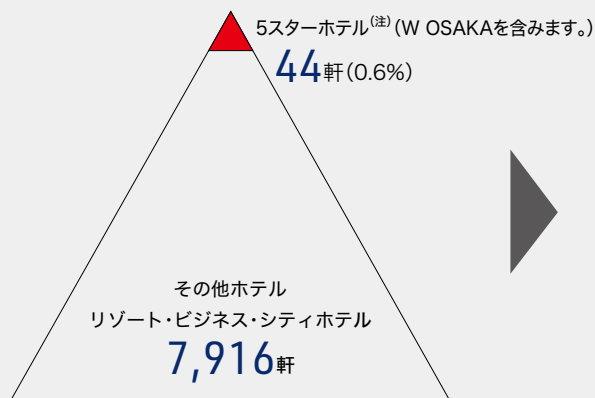
Residence Inn TownPlace Suites Element STAYCORN CO. Marriott HOMES & VILLAS APARTMENTS Sander

「長期滞在」ブランドのホテルでは、無料Wi-Fiやできたての朝食など、まるでご自宅のように快適にお過ごしいただけるアメニティやサービスをご用意しています。

- (注1) 上記の、ホテルブランドの区分及び説明は、マリオット・インターナショナルによるものです。
- (注2) 本ホテルの運営を委託されているStarwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte. Ltd.及び本ホテルのブランドを提供するグローバル・ホテルチェーンであるマリオット・インターナショナルは、本受益権の発行及び募集その他の組成業務のいずれにも関与するものではなく、本受益権の収益、価格変動等を含め、いずれについても責任を負うものではありません。
- (注3) 本書は、マリオット・インターナショナルが作成したものではなく、マリオット・インターナショナルは、本書に記載された情報又は本受益権への投資に関連して提供された情報(財務情報及び将来の業績予測を含みます。)の正確性、十分性又は完全性について、一切の表明又は保証を行うものではありません。当該情報に依拠することはできず、潜在的投資家は、自らのリスクで投資を行わなければなりません。
- (注4) 本書には、非公開、機密又は専有の性質を有し、極秘とみなされるべき情報が記載されております。本書を受領することにより、情報の受領者における当該情報の全部又は一部の複製、転載、転用、改変、公衆送信、その他一切の二次利用が厳に禁ぜられます。
- (注5) 本書は、本ホテルについて予想される将来の業績について発行者が提供する一定の意見、見積り及び予測を含み、それらは重大なリスクと不確実性を伴うものであり、的確又は正確であることが証明されない可能性のある主観的な判断と分析の要素を含みます。したがって、かかる意見、見積り及び予測が達成されるという保証はなく、実際の業績は、本書に記載されるものと大きく異なる可能性があります。発行者は、新しい情報、将来の事象その他の結果として、意見、見積り又は予測を更新する義務を負いません。
- (注6) The Wの商標は、マリオット・インターナショナルの関連会社が独占的に所有しており、米国その他の国で登録されています。The Wの名称及び商標は、マリオット・インターナショナルの関連会社からのライセンスに基づき、本ホテルで使用されています。いずれかの本ホテルに関するマリオット・インターナショナルとのマネジメント契約が何らかの理由で終了する場合、本ホテルに関する前述の商標及びサービスマークの一切の使用は停止され、本ホテルをマリオット・インターナショナルと関連付けるそれらの商標その他標識の付いた表示や資料の一切は削除され、マリオット・インターナショナルは本ホテルに対する業務の提供を停止します。
- (注7) 本書は、日本国内における本受益権の募集のために使用され、日本国外における証券の募集を構成するものではありません。将来の売却は、米国1933年証券法に基づく登録の免除に依拠して行われます。

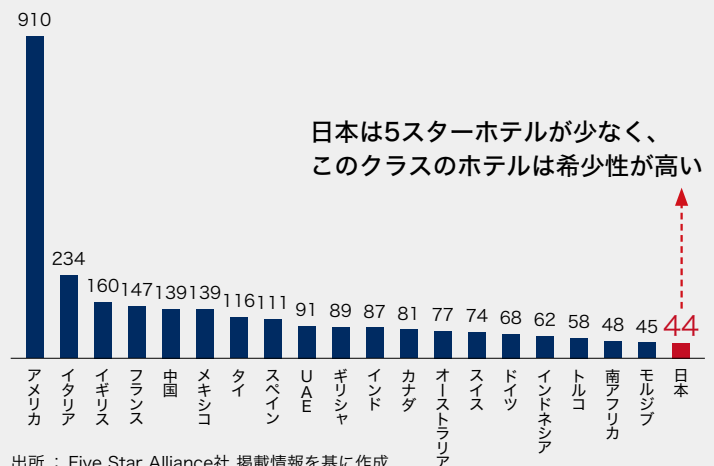


国内ホテル軒数(2024年12月時点)



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」(2024年12月時点)を基に作成
(旅館・簡易宿所・会社・団体の宿泊所を除く、従業者数10人以上の施設を対象としています。)

(注)Five Star Alliance社ホームページにて5スターホテルとして掲載されているホテルを指します(2025年5月時点)。

主要観光国との5スターホテル^(注)軒数比較(上位20か国)

観光立国日本の成長を牽引するインバウンド比率の高い大阪府の中心部ミナミエリアの心斎橋地区に所在

本ホテルの立地特性

- 主要観光地へ軽快にアクセスが可能な、大阪府の中心部であるミナミエリアの心斎橋地区に位置します。
- 大型商業施設や多彩な飲食店が集積しており、観光やビジネスの拠点として、大阪の魅力を十分に堪能できるロケーションです。

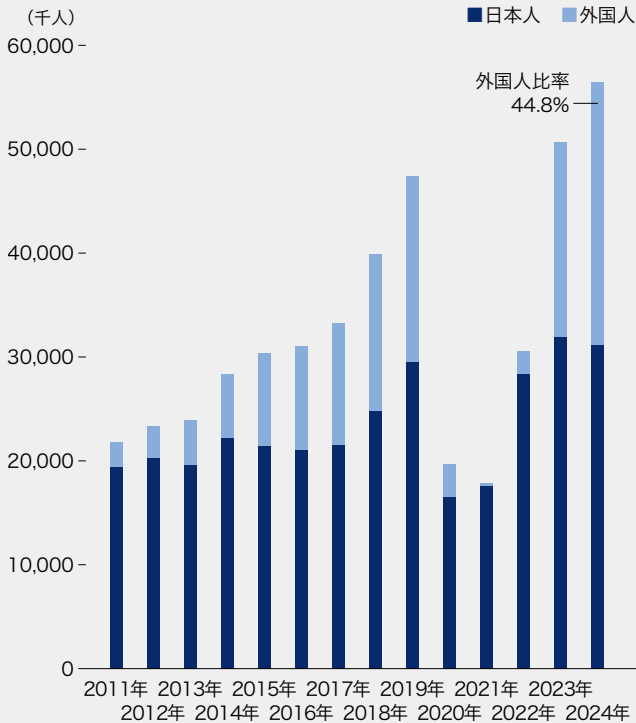


(注)図中の黒線はJR西日本大阪環状線・阪和線・神戸線・東西線・学研都市線・ゆめ咲線、大阪メトロ御堂筋線・中央線・谷町線・阪堺上町線・阪堺線を簡易的に示したものです。

大阪府のホテルマーケット状況

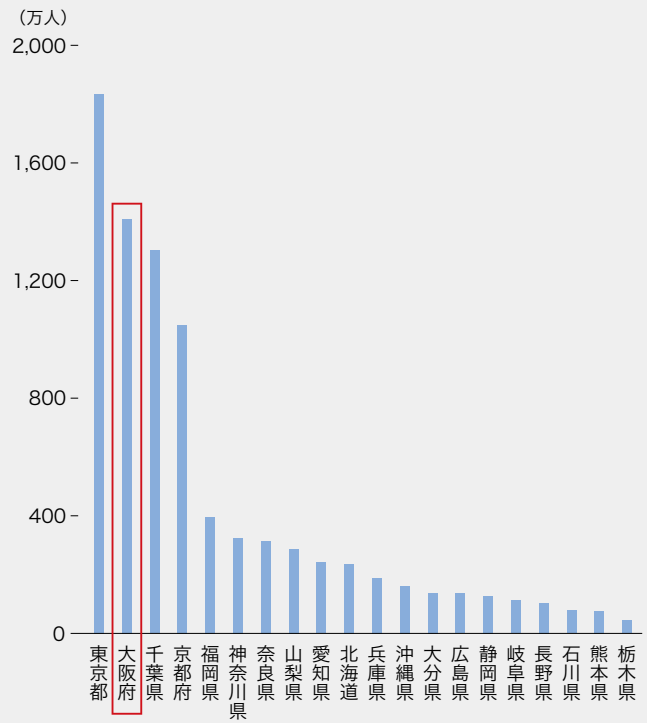
- 大阪府における2024年の延べ宿泊者数は約5,600万人、うち外国人宿泊客は約2,500万人とコロナ禍前を大きく上回りました。
- また、都道府県別年間訪日外国人数は東京都に次ぐ第2位であり、多くの外国人が訪れています。
- 大阪府の客室稼働率も改善しており、コロナ禍前に近い水準に達しています。

延べ宿泊者数推移(大阪府)



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に作成

年間訪日外国人数(上位20都道府県)(2024年)



出所：観光庁「インバウンド消費動向調査(旧 訪日外国人消費動向調査)」
(2024年12月時点)を基に作成

大阪府の客室稼働率の推移



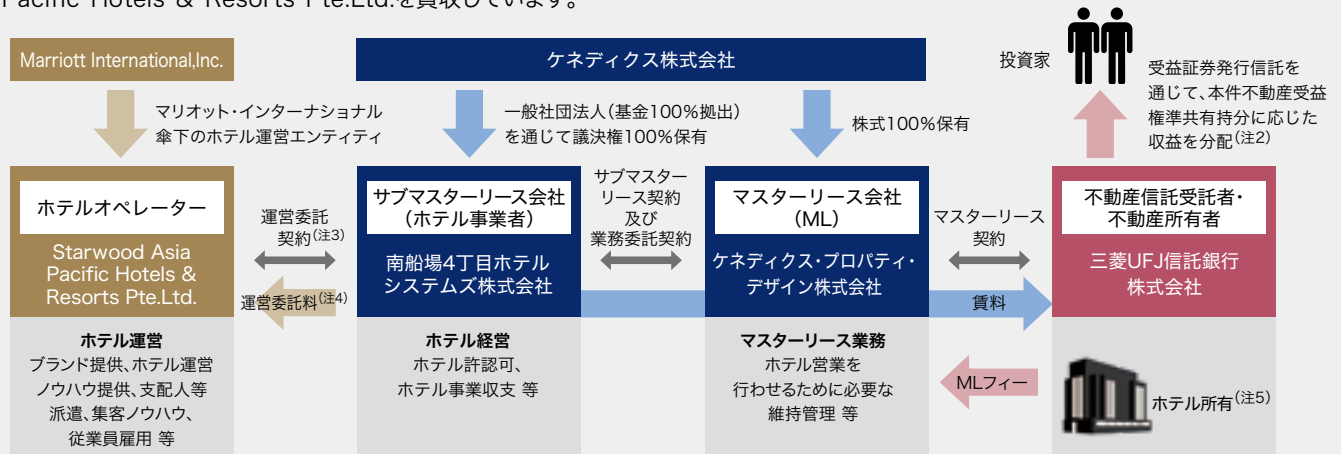
出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に作成

(注)国内初の新型コロナウイルス感染者が確認された2020年1月15日から新型コロナウイルス感染症が感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律上の5類感染症に移行された2023年5月8日までをコロナ禍と定義しています。

ホテル運営利益に連動した賃料

賃貸借とホテル運営の関係の概要

- ホテル経営に特化したケネディクスグループ傘下の南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社が、本ホテルの経営を行い、ホテル運営利益(報酬等控除後)^(注1)に連動した賃料が不動産所有者に支払われます。
- ホテル運営については、世界最大級のグローバル・ホテル・チェーンであるマリオット・インターナショナル傘下のStarwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte.Ltd.に運営を委託しています。なお、2016年にマリオット・インターナショナルはStarwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte.Ltd.を買収しています。



サブマスターリース会社(ホテル事業者)

南船場4丁目ホテルシステムズ株式会社

サブマスターリース契約(定期建物賃貸借契約)の主な概要

契約期間: 2051年12月31日まで(更新なし)
賃料: 変動賃料(ホテル運営利益連動)、最低賃料1,000円

マスターリース会社(ML)

ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社

マスターリース契約の主な概要

契約期間: 2051年12月31日まで(その後1年毎の自動更新条項あり)
MLフィー: 変動報酬(ホテル運営利益連動)

(注1) ホテル運営利益(報酬等控除後)とは、ホテル運営利益(GOP: Gross Operating Profitの略)から、ホテルオペレーターに支払う運営委託料、ホテル事業者がMLに支払う業務委託料、ホテル事業者の法人税等、ホテル事業者の維持費用(事業所税等)等の必要経費を控除したものをいいます(エンドテナント賃料を含みます)。なお、不動産所有者に実質的に帰属する賃料相当額は、賃料からMLフィーを控除したものととなります。また、当該ホテル運営利益(報酬等控除後)の金額がマイナスであった場合は、MLはホテル事業者のホテル運転資金等の充当のため当該マイナス額を補填するものとされています。

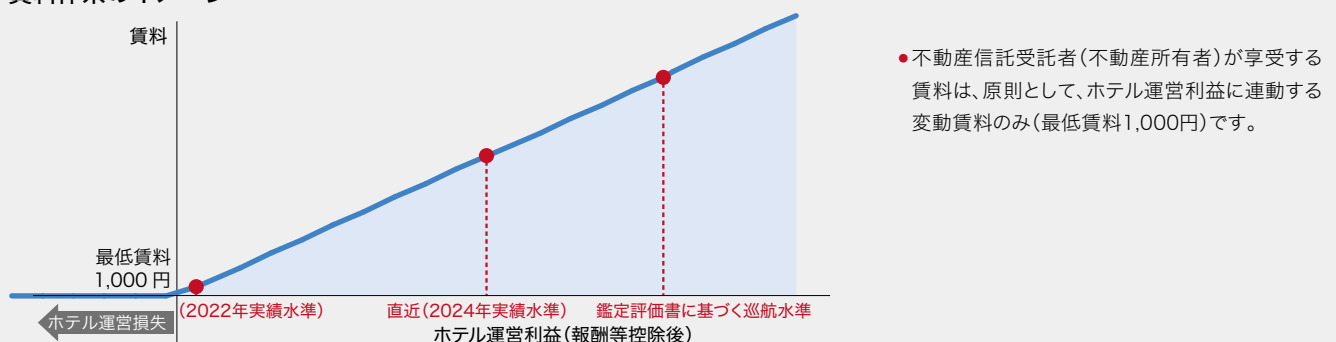
(注2) 本信託の受託者は本件不動産受益権準共有持分を99%の割合で取得します。なお、本信託及び本件受益権準共有持分の詳細については10ページをご参照ください。以下同じです。

(注3) 本商品の運用期間(延長期間を含みます。)を超える期間を契約期間とする運営委託契約(延長期間を含みます。)が締結されています。

(注4) 運営委託料は、ホテル業績(営業総収入、調整後営業総利益)に連動したインセンティブ体系に基づき算出されるものとします。

(注5) 委託者、株式会社STF及び不動産信託受託者の間の受益権準共有者間協定書において、各準共有者が第三者に対して本件不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、第三者との譲渡交渉に先立ち、他の準共有者に対し、本件不動産受益権準共有持分の取得に関して、買取りの機会を与える旨の優先交渉権が付与されると取り決められています。

賃料体系のイメージ



(注1) 上図はあくまで賃料体系の仕組みを説明するためのイメージ図であるため、高さや比率・面積などが、実際の数値と合致するものではありません。また、将来のホテル運営利益(報酬等控除後)の水準や賃料水準を示唆・保証するものではありません。また、本商品の分配金を示唆・保証するものではありません。

(注2) (2022年実績水準)は、ホテルオペレーターから報告を受けたホテル事業収支を基に委託者が算出した2022年のホテル運営利益(報酬等控除後)の水準を意味します。なお、開業後の黎明期かつコロナ禍という特殊な状況下のため低水準に留まっていたものと委託者は考えています。

(注3) 直近(2024年実績水準)とは、ホテルオペレーターから報告を受けたホテル事業収支を基に委託者が算出した2024年のホテル運営利益(報酬等控除後)の水準を意味します。

(注4) 「鑑定評価書に基づく巡航水準」は、一般財団法人日本不動産研究所が作成した投資対象不動産に係る不動産鑑定評価書に記載された、投資対象不動産に関して不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に、過年度における収支実績・予測を踏まえ、さらに今後のホテルマーケットの動向や投資対象不動産の競争力も加味して査定された投資対象不動産の安定的な事業収支を基に委託者が算出したホテル運営利益(報酬等控除後)の想定水準及びそれを元に現行の賃貸借契約を前提に算出した賃料水準の想定値であり、想定水準は実際の各種数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性があるほか、賃料水準の想定値も、実際の数値とは大きく異なる可能性があります。また、上記のとおり、安定的な事業収支は鑑定評価額を算出する際に用いられる数値であり、将来の稼働実績を保証又は約束するものではありません。さらに、当該ホテル運営利益(報酬等控除後)は、鑑定評価書に記載の対象不動産の安定的な事業収支に関する査定値を基に、委託者が一定の仮定の下で算出したものであり、実際の数値と合致することが保証されているものではありません。

本商品の特徴

1. セキュリティ・トークンを用いた不動産投資の特徴

① 投資対象が明確かつ個人では投資困難な用途や大規模な物件への投資が可能

	現物不動産	セキュリティ・トークン	J-REIT ^(注1)
裏付けとなる投資対象	単一不動産	単一不動産(本商品では633.6億円*のホテル)	複数不動産
投資単位	大口投資	小口投資(証券)	小口投資(証券)

*2025年5月1日を価格時点とする鑑定評価額ベース(準共有持分割合99%)

② J-REITと同様に有価証券税制が適用される不動産投資商品

	現物不動産	セキュリティ・トークン	J-REIT
保有期間中の所得税	不動産所得(総合課税)	配当所得(申告分離課税等)	配当所得(申告分離課税等)
売却時の所得税	土地建物等に係る譲渡所得(申告分離課税)	上場株式等に係る譲渡所得(申告分離課税)	上場株式等に係る譲渡所得(申告分離課税)

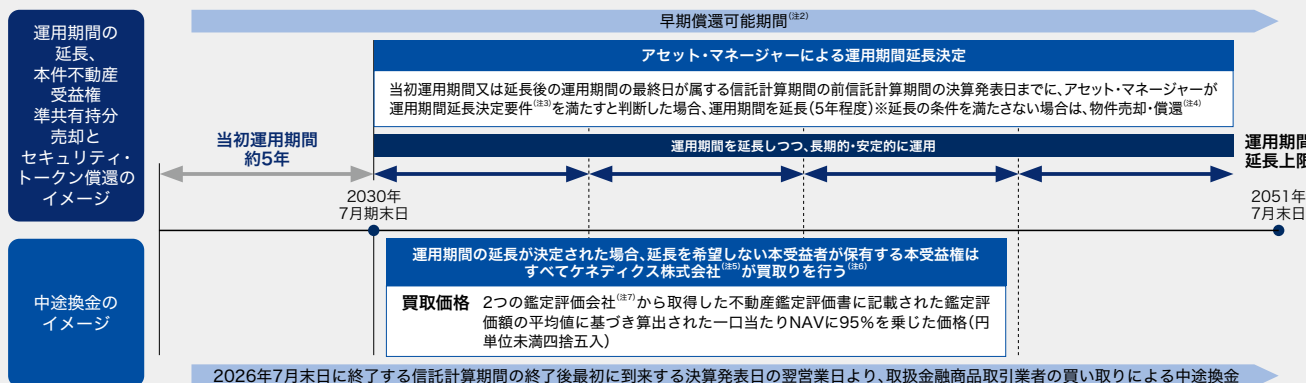
③ 専門家の運用管理により、運用期間及び売却時における運用成果の極大化を目指します

	現物不動産	セキュリティ・トークン	J-REIT
運用管理	不動産保有者	専門家	専門家
運用期限	無	有	無

(注)東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。

2. 市況の変化を見極め、運用期間の延長・不動産受益権準共有持分の売却・受益権の償還を実施^(注1)

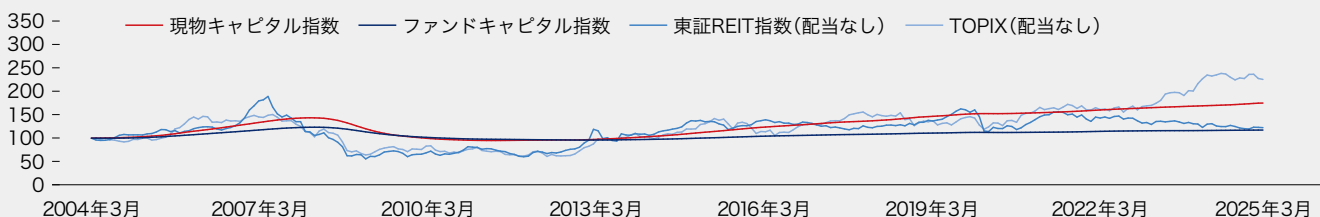
- 不動産運用の専門家であるKDX STパートナーズ株式会社が、不動産市況の変化を見極め、柔軟に運用期間の延長・不動産受益権準共有持分の売却・受益権の償還を実施することを目指す。



- (注1)上記は、当初運用期間、延長後の運用期間、運用期間延長上限及び早期償還の関係について整理したイメージ図であり、上記図表の時期に運用期間が必ず延長されることや、本件不動産受益権準共有持分の売却・早期償還が行われることを保証又は約束するものではありません。
- (注2)2027年1月期末以降の信託計算期間において、投資対象不動産の価値が維持困難、又は安定的な運用が見込まれず、本件不動産受益権準共有持分を売却し償還することが本受益者利益に資するとアセット・マネージャーが判断した場合、早期償還する可能性があります。
- (注3)アセット・マネージャーが、運用期間延長を決定する際の要件(運用期間延長決定要件)は、以下の(i)から(iii)までのすべてです。
- (i) その時点で本信託において行っている借入れのリファイナンスを実施することが可能であると見込まれること
 - (ii) その時点の運用期間の延長を希望しない本受益者が保有する本受益権について、譲渡の申し出があった場合には、ケネディクス株式会社^(注5)がその全てを買い取ることを約束し、本受益権の買取手続が実施されることが見込まれること
 - (iii) 運用期間を延長した際に、その延長後の運用期間において、本件不動産受益権準共有持分の価値が維持され、本受益者の利益に資する運用が見込まれること
- (注4)運用期間の延長を決定する際の要件のいずれかを満たさない場合は、アセット・マネージャーは、原則としてその時点の運用期間の最終日までに本件不動産受益権準共有持分の売却を行います。アセット・マネージャーが本件不動産受益権準共有持分の売却活動を実施したにもかかわらず、想定される本件不動産受益権準共有持分の売却価格が帳簿価格を相当程度下回ると判断する場合、その時点の運用期間の最終日から最長3年間の売却期間(以下「延長売却期間」といいます。)を設定することがあり、当該延長売却期間中のいずれかの時期に本件不動産受益権準共有持分の売却を実施します。(なお、かかる延長売却期間の設定は、特定の運用期間の満了後、当該特定の運用期間の延長が行われないうちに限り行われ、延長売却期間の設定後は、運用期間の延長はできないものとします。また、延長売却期間が設定された場合、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続は行われません。なお、延長売却期間は、信託期間満了日を超えてはならないものとします。)
- (注5)ケネディクス株式会社指定する第三者も含まれます。以下、別途記載する場合を除き、ケネディクス株式会社による本受益権の買取手続に関する記述について、同じです。
- (注6)買取手続の応募方法については、(i)本受益権がSTARTにおいて取り扱われていない場合、応募を行う本受益者は取扱金融商品取引業者に対して買取応募期間内に本受益権の譲渡を行ったのち、当該取扱金融商品取引業者がケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が指定する第三者に対して本受益権の譲渡を申込みものとし、(ii)本受益権がSTARTにおいて取り扱われている場合、運用延長公表日に、アセット・マネージャーが買取手続の応募方法を公表するものとします。
- (注7)ケネディクス株式会社が委託する、受託者又はアセット・マネージャーが投資対象不動産の鑑定評価を依頼した鑑定評価会社とは異なる鑑定評価会社です。

不動産価格や不動産ファンドの純資産額(NAV)における過去の価格推移

- 本受益権の償還については、本件不動産受益権準共有持分の売却後に行われます。
- 本受益権の元本償還の資金は、原則として、本件不動産受益権準共有持分の売却代金が原資となります。
- 以下のとおり、不動産価格や不動産ファンドの純資産額(NAV)における過去の短期的な価格変動は、J-REITや上場株式と比較して相対的に小さくなる傾向にありました。



- (注1)2004年3月末日から2025年3月末日までの期間について、一般社団法人不動産証券化協会(ARES)が公表している「Ares Japan Property Index (AJPI)」及び「Ares Japan Fund Index (AJFI)」を基に作成しています。
- (注2)「現物キャピタル指数」はAJPIのキャピタル収益率を、「ファンドキャピタル指数」はAJFIのLTV(LTV40以上60未満)キャピタル収益率を、それぞれ使用し、2004年3月末日時点の指数を100として指数化しています。なお、AJPI及びAJFIともに、2024年10月から2025年3月までの数値は速報値です。
- (注3)上図は、過去の実績であり、将来の動向や本受益権の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

募集要項

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)

発行口数	291,500口
発行価格	1口当たり10万円
申込単位	1口以上1口単位
発行者	●信託委託者 株式会社KRTS3 ●信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社
共同主幹事会社 (当初取扱金融商品取引業者)	●大和証券株式会社 ●株式会社SBI証券 ●SMBC日興証券株式会社 ●東海東京証券株式会社
募集有価証券の種類	受益証券発行信託の受益権を表象する セキュリティ・トークン(トークン化有価証券)
取扱私設取引システム	大阪デジタルエクスチェンジ株式会社(以下「ODX」といいます。) が運営するセキュリティ・トークン私設取引システム(START)に 取扱いを申請することを検討中
投資対象不動産 ^(注1)	大阪府大阪市所在のホテル1棟 (追加の物件取得は行いません。)
当初運用期間	2030年7月期の末日まで ※2027年1月期末以降、本件不動産受益権準共有持分 ^(注2) を 早期売却することがあるため、売却がされた場合は、償還予 定日より早期に償還されます。 ※アセット・マネージャーが当初運用期間又は延長後の運用 期間の最終日が属する信託計算期間の前信託計算期間の決 算発表日までに、運用期間延長決定要件(9ページに定義し ます。)を満たすと判断した場合、本信託の運用期間の延長 (5年程度)を決定することがあります。
運用期間の延長	当初運用期間又は延長後の運用期間が満了した日から5年程 度の期間 (運用期間の延長上限:2051年7月の末日まで)
信託配当支払日	各信託計算期日から1か月以内の日 ※「信託計算期日」は、2026年7月末日を初回とする毎年1月 及び7月の各末日並びに信託終了日
募集期間	2025年8月18日(月)から 2025年8月22日(金)まで
申込証拠金入金期限	2025年8月22日(金)
払込期日	2025年8月25日(月)
受渡期日	2025年8月26日(火)
譲渡制限等	●本受益権に係る保護預り契約を締結した当初取扱金融商品 取引業者以外との売買及び口座移管は不可 ●本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することが できず、「Progmatt ^(注3) 」を介した譲渡のみによって行われる ため、「Progmatt」を介せずに譲渡することができません ●本受益権は、2026年7月末日に終了する信託計算期間の終 了後最初に到来する決算発表日の翌営業日より売却が可能 となります
償還の方法	本件不動産受益権準共有持分の売却

(注1) 本信託の信託財産を構成する本件不動産受益権準共有持分に係る不動産管理処分信託の
主たる信託財産をいいます。信託財産は、1つのホテルを構成する不動産の一部分ずつをそれ
ぞれ裏付資産とする3個の不動産管理処分信託の受益権の各準共有持分です。以下同じです。
(注2) 投資対象不動産に係る不動産管理処分信託の受益権の準共有持分(株式会社STFとの間
の準共有、受託者の準共有持割合99%)をいいます。本信託においては、当該不動産管理
処分信託契約の信託受益権である本件不動産受益権の各準共有持分99%を一体運用し、
当該ホテルを実質的な投資対象不動産として運用しています。以下同じです。
(注3) 「Progmatt」とは株式会社Progmattが開発する分散型台帳技術(DLT)を用いたコンピュ
タシステムです。

本受益者に対する特典について

本受益者に対する特典として、本受益者に対する優待を実施することを検討しています。

取引口座について

本受益権はNISA口座の対象外となります。

報酬・手数料等

信託受託者に関する信託報酬等

当初信託報酬: 信託設定日時点の本信託の総資産(本信託の貸借対照表における総資産(本件不動産受益権準共有持分については、本件不動産受益権準共有持分に係る不動産信託の
信託財産である投資対象不動産及び敷金等の金銭のうち99%相当額を含むものとします。))をいいます。「信託受託者に関する信託報酬等」において以下同じです。) × 0.7% (税込
0.77%) + 信託設定日時点の本受益権の元本金額の総額×0.75% (税込0.825%) + 金608,920,000円(税込金669,812,000円) (アセット・マネジメント業務委託契約に基づき受託者
がその固有財産より負担するアップフロント報酬相当額) + 信託契約の締結日(同日を含みます。))から信託設定日(同日を含みます。))までの間に受託者が本信託に関して負担した実費(当
該実費に係る消費税等を含みます。))相当額(受託者負担実費相当額)を上限として、別途委託者と受託者で合意した金額
期中信託報酬: 信託計算期間毎に、(期中信託報酬支払日の直前の信託計算期日時点(初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日時点)の本信託の総資産×0.1% (税込0.11%)^(注1) +
期中信託報酬支払日の直前の信託計算期日時点(初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日時点)の本受益権の元本金額(受益権調整引当額を含みません。))×0.1% (税込0.11%)
(注2)) × 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間に含まれる実日数÷365(1年を365日とする日割計算) + 期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間中に受託者が本信託に関して
負担した会計監査費用(当該会計監査費用に係る消費税等を含みます。))を上限として、別途委託者と受託者で合意した金額
終了時信託報酬: 信託終了日の直前の信託計算期日時点の本信託の総資産×0.2% (税込0.22%) を上限として、別途委託者と受託者で合意した金額
清算時信託報酬: 信託終了日の翌日以降に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額

(注1) 2030年7月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降の信託計算期間においては、原則0.2% (税込0.22%) を上限としますが、精算受益者、受益者代理人及び受託者
が別途協議のうえ定めます。
(注2) 2030年7月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降の信託計算期間においては、原則0.1% (税込0.11%) を上限としますが、精算受益者、受益者代理人及び受託者
が別途協議のうえ定めます。

アセット・マネージャーに関する報酬等

期中運用報酬: 初回: 金142,637,000円(税込金156,900,700円)

第2回以降: 金76,115,000円(税込金83,726,500円) (アセット・マネジメント報酬計算期間(6か月間)毎)

インセンティブ報酬: 投資対象不動産のGOPから、オペレーターに対して支払うべき運営管理委託料及びFF&E準備金必要額相当額(投資対象不動産であるホテルの総売上高に一定
の利率を乗じた金額をいいます。))並びに一定の金額を控除した金額に一定の利率(最大30.0%)を乗じた金額

売却時報酬: ①本件不動産受益権準共有持分若しくは投資対象不動産の共有持分の売却価格(消費税及び地方消費税を含みません。))から仲介手数料を控除した金額、又は②投資対
象不動産の売却価格(消費税及び地方消費税を含みません。))から仲介手数料を控除した金額のうち99%相当額が、ローン受益権及び精算受益権の当初の元本額の合計額に、発行価
格に発行数を乗じた金額を加えた金額(消費税及び地方消費税を含みません。))を超える場合における、当該超過額×10% (税込11%) + 金10,000,000円(税込金11,000,000円)

受益者代理人に関する報酬

報酬計算期間毎に金500,000円(税込金550,000円)

投資対象不動産(本ホテル)の概要

物件名称	W OSAKA
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区南船場4丁目1番3号
交通	大阪メトロ御堂筋線「心斎橋」駅 徒歩約4分
延床面積(登記簿)	33,369.54㎡
建築時期	2020年10月
賃借人	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社
オペレーター	Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte.Ltd.
稼働率	100% (2025年4月末日現在)

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	63,360百万円 (2025年5月1日時点) (準共有持分割合99%ベース)
-------	--

本商品のアセット・マネージャーについて

- ケネディクス株式会社の100%子会社として主に不動産セキュリ
ティ・トークンに関連したアセット・マネジメント業務を扱う会社です。
- ケネディクス・グループは、4.6兆円(2024年12月末日現在)を超え
る受託資産残高を有する国内大手の不動産アセット・マネジメント
会社グループです。
- ケネディクス・グループが組成した公募型不動産セキュリティ・トークン
(START取扱型不動産セキュリティ・トークンを含みます。)としては、2025
年7月23日現在13案件のアセット・マネジメント業務を受託しています。

名称	KDX STパートナーズ株式会社
資本金	100百万円
事業 内容	投資運用業、投資助言・代理業、不動産投資顧問業、第二種金 融商品取引業、宅地建物取引業、貸金業
免許等	金融商品取引業(登録番号: 関東財務局長(金商)第3098号)、 総合不動産投資顧問業(登録番号: 国土交通大臣 総合-第 178号)、宅地建物取引業(免許証番号: 東京都知事免許第 108729号)、貸金業(登録番号: 東京都知事第31913号)

スキーム図

本受益権の対象となるスキーム図は以下のとおりであり、本受益
権の裏付資産は本件不動産受益権準共有持分となります。

