



ケネディクス・リアルティ・トークン
K o l e t - 1 (譲渡制限付)
Earnings Report

2025年7月期の決算報告

総括

- ✓ 1口当たり分配金を27,500円に決定（予想比±0円）
- ✓ 2025年7月31日時点の調査価格は22,344.1百万円（前期末比124.1百万円の上昇）
- ✓ 2025年7月末のポートフォリオ稼働率は94.0%。2026年1月期の平均稼働率は93.2%を想定

「ケネディクス・リアルティ・トークン K o l e t - 1」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン K o l e t - 1（以下、「本ファンド」といいます。）は、ケネディクスグループによる、不動産信託受益権の運用による特定受益証券発行信託を活用したセキュリティ・トークンであり、本邦において募集（公募）された「公募型不動産セキュリティ・トークン」です。

本ファンドは、2024年6月7日、本ファンドの受託者であるS M B C信託銀行が有価証券届出書を提出し、2024年7月9日に払込みがなされました。第2期決算期日である2025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。）の運用成績及び分配金に関して、下記の通り報告します。

2025年7月期の運用状況

本ファンドは、484戸（462物件）から構成される築浅賃貸戸建住宅ポートフォリオです。投資対象不動産は、そのすべてについて、東急住宅リースとの間で、賃料保証のないパススルー型のマスターリース契約が締結されています。2025年7月末の稼働率（面積ベース）は94.0%（484戸中455戸の稼働）となり、2025年7月期における賃貸事業収入は当初想定より上昇しました。業績の詳細については、下記「損益計算書の概要」をご確認ください。

注：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。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの2025年7月期における分配金の額は1口当たり27,500円となりました。こちらは、本ファンドの運用開始時にお知らせした1口当たり予想分配金と同額です。下記「損益計算書の概要」に記載の通り、当期純利益は107,189千円（1口当たり11,586円）であり、当期純利益全額の分配並びに利益超過分配を実施しました。

2026年1月期（第3期）の1口当たり予想分配金については、ポートフォリオ全体の平均稼働率（面積ベース）を93.2%と想定し、前期決算報告において公表した27,500円を維持します。また、2026年7月期（第4期）の1口当たり予想分配金は、27,500円を上限、24,500円を下限とするレンジでの開示とします。このレンジでの開示の背景は、前期決算報告のとおり、リーシング環境の回復が想定どおりに進んでいないことに加え、金利上昇の影響を主因とする下振れリスクを見込む必要があるためです。リーシングの強化等により分配金の維持に向けた取り組みを一層推進してまいりますが、第3期の運用状況を見極めたうえで、第4期分配金が当該レンジのどの水準に落ち着くかについては、適切なタイミングで改めて公表します。

また、当社ウェブサイトに掲載している予想年間分配金および予想年間分配金利回りは、第3期（2026年1月期）想定27,500円に、第4期（2026年7月期）のレンジ（24,500円～27,500円）の平均値を加算した数値に基づき算出しており、予想年間分配金53,500円、予想年間分配金利回り5.4%^(注)としています。参考として、第4期の上限分配金27,500円および下限分配金24,500円を用いた場合の予想年間分配金利回りは、それぞれ5.5%および5.2%となります。

注：小数第2位を四捨五入して記載しています。

調査価格及び基準価額

ポートフォリオ全体における2025年7月31日時点の調査価格の総額は、22,344.1百万円となりました。本ファンドの前期決算報告にてお知らせした2025年1月31日時点の調査価格の総額と比較して、124.1百万円上昇しました。上昇の要因として、稼働状況等に基づき運営収益等が見直されたことが挙げられます（調査価格の総額については[本ファンドのウェブサイト](#)をご参照ください。）。その結果、本ファンドの2025年7月31日時点の基準価額は9,361百万円となり、1口当たりの基準価額は1,011,949円となりました。

なお、1口当たりの基準価額は、「（総資産額－無形固定資産等＋不動産の含み益^(注)－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷一般受益権口数（9,251口）」により算出しています。

注：直近調査価格から当期末時点の不動産信託受益権帳簿価額を控除して算出しています。

貸借対照表の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (2025年7月31日 現在)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	260,396
信託現金及び信託預金	292,474
前払費用	36,957
未収入金	3,774
未収消費税等	146
流動資産合計	<u>593,749</u>
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	7,530,749
減価償却累計額	<u>△237,294</u>
信託建物（純額）	<u>7,293,455</u>
信託構築物	161,023
減価償却累計額	<u>△8,855</u>
信託構築物（純額）	<u>152,167</u>
信託土地	13,690,843
有形固定資産合計	<u>21,136,466</u>
投資その他の資産	
長期前払費用	86,665
投資その他の資産合計	<u>86,665</u>
固定資産合計	<u>21,223,132</u>
繰延資産	
創立費	182,681
繰延資産合計	<u>182,681</u>
資産合計	<u>21,999,564</u>
負債の部	
流動負債	
未払金	42,931
未払費用	46,496
預り金	-
流動負債合計	<u>89,428</u>
固定負債	
長期借入金	13,350,000
信託預り敷金及び保証金	136,866
固定負債合計	<u>13,486,866</u>
負債合計	<u>13,576,294</u>
元本等の部	
元本	
一般受益権	8,729,798
精算受益権	10
受益権調整引当額（△）	<u>△306,538</u>
元本合計	<u>8,423,269</u>
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	-
留保金合計	<u>-</u>
元本等合計	<u>8,423,269</u>
負債元本等合計	<u>21,999,564</u>

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2025年2月1日 至2025年7月31日)
経常収益	
貸貸事業収入	581,899
受取利息	103
その他経常収入	227
経常収益合計	582,230
経常費用	
貸貸事業費用	237,714
資産運用報酬	31,801
受託者報酬	8,789
会計監査人費用	2,500
融資関連費用	14,444
支払利息	127,151
その他経常費用	52,640
経常費用合計	475,041
経常利益	107,189
当期純利益	107,189
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	107,189
受益権調整引当益	147,213
利益処分額	
受益権収益分配金	254,402
一般受益権	254,402
精算受益権	-
利益処分額合計	254,402
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	-

分配金予想の内訳 (注1) (注2)

(金額単位：千円)

	2025年7月期 実績	2026年1月期 予想	2026年7月期 予想
経常収益合計	582,230	565,963	569,522
貸貸事業費用	237,714	223,097	222,652
資産運用報酬	31,801	31,801	31,801
受託者報酬	8,789	8,935	8,789
会計監査人報酬	2,500	2,500	2,500
融資関連費用	14,444	14,444	14,444
支払利息	127,151	130,358	132,983
その他経常費用	52,640	49,895	49,866
経常費用合計	475,041	461,031	463,037
経常利益	107,189	104,932	106,485
当期純利益	107,189	104,932	106,485
1口当たり分配金(円)	27,500	27,500	24,500~27,500 <small>(注3)</small>

注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であり、今後の賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期しない修繕の発生等運用環境の変化や借入状況の変化により、収益及び費用が変動する場合があります。結果として1口当たり分配金が増減する可能性もあり、その金額を保証するものではありません。また、上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

注2：金額単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

注3：分配金の実績及び見通しに記載の通り、2026年7月期（第4期）の1口当たり分配金はレンジでの開示とします。

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、その内容の正確性及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/012_kolet-1）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ご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、ご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ご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、ご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ご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。