



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

2026年1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）
- ✓ 2026年1月30日時点の調査価格は22,451百万円（前期末比+107百万円）
- ✓ 2026年1月末のポートフォリオ稼働率は93.3%。2026年7月期の平均稼働率は94.0%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3期決算期日である2026年1月30日を迎え、183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。

2026年1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。2026年1月末の稼働率（面積ベース）は93.3%（484戸中451戸の稼働）となりました。

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直し

本ファンドの2026年1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。これは、前期決算報告において公表した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122,194千円（1口当たり13,208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7月期（第4期）の1口当たり予想分配金は、ポートフォリオ全体の平均稼働率（面積ベース）を94.0%と想定し、24,900円としました。これは、前期決算報告において公表したレンジ（27,500円～24,500円）の範囲内であり、当該レンジの下限をわずかに上回る水準となります。本決定の背景は以下の通りです。

本ファンドは、運用開始以降、リーシング環境や金利上昇の影響を受け、運営収支が当初想定を下回る水準で推移してきました。その間は、本ファンドにて確保していた資金を活用し、安定的な配当水準を維持するとともに、運営収支の改善およびその持続性の検証を進めてきました。今般、一定期間の運用実績を踏まえ、持続可能性を重視し、運営収支に基づく水準で分配を行うことが適切であると判断しました。これは、当初の分配方針に沿った水準への調整となります。なお、本決算報告における業績予想は、前期決算報告時の予想と比較して、稼働想定の見直しに伴う更新料収益の増加を見込む一方、支払利息の上昇及び新築住宅に係る固定資産税減額措置終了に伴う費用増加を織り込んでいます。

また、2027年1月期（第5期）の1口当たり予想分配金については、さらなる金利の上昇を織り込み、24,000円とします。

調査価格及び基準価額

ポートフォリオ全体における2026年1月30日時点の調査価格の総額は、22,451百万円となりました。本ファンドの前期決算報告にてお知らせした2025年7月31日時点の調査価格の総額と比較して、107百万円上昇しました。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2026年1月30日時点の基準価額は9,487百万円となり、1口当たりの基準価額は1,025,492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 (2026年1月30日 現在)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	285,671
信託現金及び信託預金	290,869
前払費用	32,519
未収入金	7,238
未収消費税等	296
流動資産合計	616,595
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	7,530,749
減価償却累計額	△345,295
信託建物（純額）	7,185,454
信託構築物	161,023
減価償却累計額	△12,881
信託構築物（純額）	148,141
信託土地	13,690,843
有形固定資産合計	21,024,440
投資その他の資産	
長期前払費用	72,221
投資その他の資産合計	72,221
固定資産合計	21,096,661
繰延資産	
創立費	159,360
繰延資産合計	159,360
資産合計	21,872,617
負債の部	
流動負債	
未払金	39,163
未払費用	54,656
流動負債合計	93,820
固定負債	
長期借入金	13,350,000
信託預り敷金及び保証金	137,736
固定負債合計	13,487,736
負債合計	13,581,556
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（△）	△438,746
元本合計	8,291,061
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	-
留保金合計	-
元本等合計	8,291,061
負債元本等合計	21,872,617

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2025年8月1日 至2026年1月30日)
経常収益	
貸貨事業収入	583,909
受取利息	202
その他経常収入	7
経常収益合計	584,118
経常費用	
貸貨事業費用	224,041
資産運用報酬	31,801
受託者報酬	8,823
会計監査人費用	2,500
融資関連費用	14,444
支払利息	130,732
その他経常費用	49,580
経常費用合計	461,924
経常利益	122,194
当期純利益	122,194
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	122,194
受益権調整引当益	132,208
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 (△)	-

実績及び業績予想 (注1) (注2)

(金額単位：千円)

	2026年1月期 実績	2026年7月期 予想	2027年1月期 予想
経常収益合計	584,118	578,685	579,350
貸貸事業費用	224,041	229,558	227,482
資産運用報酬	31,801	31,801	31,801
受託者報酬	8,823	8,725	8,820
会計監査人費用	2,500	2,500	2,500
融資関連費用	14,444	14,444	14,444
支払利息	130,732	150,805	160,935
その他経常費用	49,580	49,526	49,545
経常費用合計	461,924	487,360	495,529
経常利益	122,194	91,325	83,821
当期純利益	122,194	91,325	83,821
1口当たり分配金(円)	27,500	24,900	24,000

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口当たり分配金の変動する可能性もあり、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。

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。