

ケネディクス・リアルティ・トークン 月島-リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（譲渡制限付） Monthly Report

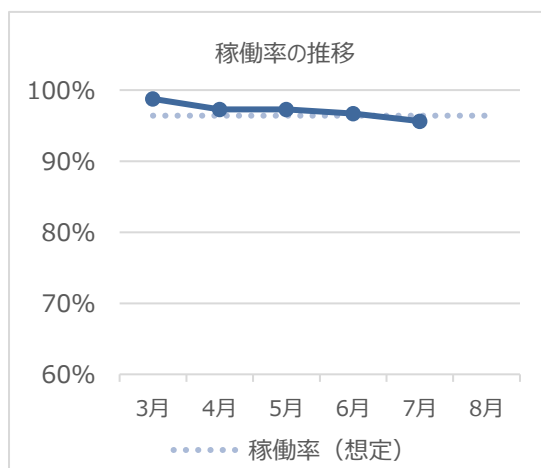
2026 年 7 月の運用状況

2026 年 8 月 31 日

- ✓ 2026 年 7 月末時点で、全 642 戸中 613 戸が契約済みであり、稼働率^{※1}は 95.6%。
- ✓ バリューアップ戦略は順調に進捗し、リノベーション工事は 304 戸^{※2}で完了又は実施中。リノベーション工事進捗率は 47.4%。

ファンドおよび稼働状況について

ケネディクス・リアルティ・トークン 月島-リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（以下、「本ファンド」といいます。）の投資対象不動産であるリバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（以下、「本物件」といいます。）について、株式会社ケン・プロパティマネジメントとの間で、賃貸借契約（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 7 月末日現在、642 戸中 613 戸が稼働しており、稼働率は 95.6%となりました。また、2026 年 8 月期の平均稼働率は 96.4%を想定しています。



リノベーション工事の状況について

本物件では、テナント入替時に専有部のリノベーション工事を実施し、収益性の向上を図るバリューアップ戦略を推進しています。全住戸を対象としており、2026 年 7 月末時点で、リノベーション工事が完了又は実施中の住戸は 304 戸、工事進捗率は 47.4%となりました。このうち、リノベーション工事後に当月リーシングした 1 住戸の賃料単価はリノベーション工事前と比較して 22.8%上昇しました。

リノベーション工事進捗率
47.4%（対象住戸 642 戸中 304 戸）
工事後に当月リーシングした住戸の賃料上昇率
22.8%

アセット・マネージャー（運用担当者）によるコメント

本物件は、地元根差した伝統行事を身近に楽しめる月島・佃エリアに立地していることも大きな魅力の一つです。2019 年以降の開催となった地域の風物詩「月島草市」（7 月 11～12 日に月島西仲通り商店街・もんじゃストリートにて開催）では、約 130 店舗の屋台が立ち並び賑わいを見せ、地域コミュニティの活気を改めて印象付けました。また、7 月 25 日には隅田川流域一帯を彩る「隅田川花火大会」が開催され、周辺エリア全体が季節感あふれる特別な雰囲気包まれました。こうした地域に根差した季節行事は、入居者にとっての暮らしやすさやエリアへの親しみに繋がるとともに本エリアの魅力を支える要素の一つであると考えています。また、本エリアでは大規模再開発も継続的に進められており、生活利便性の向上等を通じて、長期的な資産価値の安定・向上が期待されます。引き続き、入居者満足度の維持・向上とエリア価値の把握に努めながら、着実な運用を進めてまいります。

※1：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。

※2：リノベーション工事実施済戸数には、本ファンドの運用開始前に実施されたリノベーション工事の戸数を含みます。

リノベーション工事施工前後の比較

施行前※ ³	施工後※ ³
	
リビングダイニング 壁のクロス貼替およびフロアタイルの上貼り	
	
玄関 壁のクロス貼替、靴箱の更新および可動棚の新設	
	
キッチン（シンク）の更新	
	
浴室の更新	

※3：掲載している写真は、本物件における専有部のリノベーション工事前後の一例です。各項目の施工前後の写真は、同一住戸の同一箇所を撮影したものです。ただし、項目ごとの写真は必ずしも同じ住戸のものではなく、また、本レポートの報告対象月に実施された工事に限るものでもありません。実際の仕様、状態および工事内容は住戸により異なる場合があります。

本ファンドの紹介動画



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](#)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。
- 十分なご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。