

決算報告書（2026 年 7 月期）

2026 年 9 月 30 日

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）（以下、「本ファンド」といいます。）の第 4 期決算期日である 2026 年 7 月 31 日を迎え、182 日間の運用期間（以下、「当特定期間」といいます。）の運用成績および分配金に関して、下記の通り報告します。

決算ハイライト

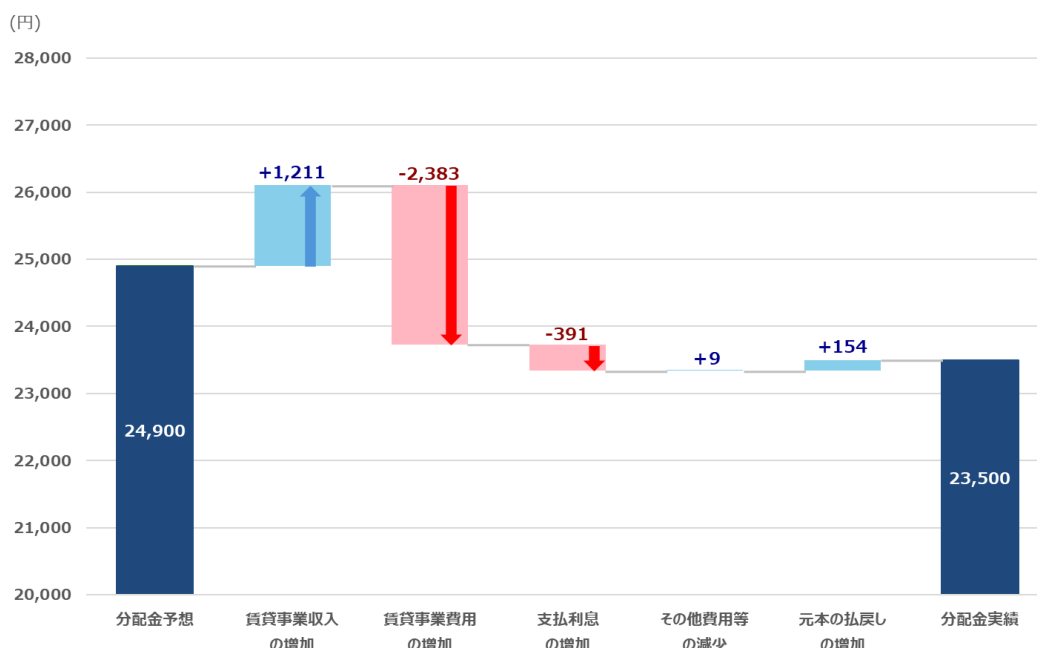
- ・ 経常収益は 589,884 千円（予想比+1.9%）と、前期並みの水準となりました。一方、賃貸事業費用は、主にテナントの入れ替えに伴う費用増加により 251,599 千円（予想比+9.6%）となり、加えて支払利息が金利上昇に伴い 154,418 円（予想比+2.4%）となった結果、当期純利益は 76,786 千円（予想比-15.9%）と、前期を下回りました。
- ・ 1 口当たり分配金は、当期の利益水準を踏まえたファンドのキャッシュフローをもとに、23,500 円（予想比-1,400 円）に決定しました。
- ・ 物件稼働率は前期末を上回り、2026 年 7 月末時点で 94.8%（前期末比+1.5%）となりました。

主要パフォーマンス指標

1口当たり分配金	1口当たり基準価額※1	物件稼働率※2	不動産調査価額
23,500円 予想比-1,400円 うち元本の払戻し15,200円	1,047,986円 前期末比+2.1%	94.8% 前期末比+1.5%	22,510百万円 前期末比+0.2%

※1 令和 7 年度税制改正により決算日以降に元本の払戻しを行うため、基準価額には分配金のうち、元本の払戻し額が含まれています。
※2 「物件稼働率」とは賃貸借契約に基づく期末時点の稼働率（賃貸面積÷賃貸可能面積×100）を示しています。

1 口当たり分配金の増減要因※3



※3 賃貸事業収入および賃貸事業費用の増減には、予想には含まれない原状回復費用の収入・支出が、一口当たり 1,510 円含まれています。

業績予想（2027 年 1 月期および 2027 年 7 月期）

- 物件稼働率は引き続き来期も高い水準を維持する見込みです。経常収益は、2027 年 1 月期は今期と同水準、2027 年 7 月期は更新料収入の増加により増加を見込んでいます。
- 一方で、日本銀行による 2026 年 6 月および 9 月の政策金利引上げ等の影響により、2027 年 1 月期の借入金利（平均）は前期比で 0.4%程度上昇し、また、2027 年 7 月期においてもさらなる上昇を予想しています。長期入居の促進により賃貸事業費用の抑制を見込むものの、支払利息の増加により、経常利益は減少する見込みです。
- その結果、1 口当たり予想分配金については、2027 年 1 月期は 21,700 円から 23,500 円、2027 年 7 月期は 21,000 円から 22,500 円のレンジで見込んでいます。今後は、リーシング強化や賃料改定を通じてポートフォリオ全体の収益性向上を図り、金利上昇を上回る収益力の向上に取り組んでまいります。

実績および業績予想

（単位：千円^{※5}）

運用日数	2026 年 7 月期 実績 182 日	2027 年 1 月期 予想 ^{※4} 184 日	2027 年 7 月期 予想 ^{※4} 181 日
経常収益合計	589,884	587,384	600,831
経常費用合計	513,098	524,155	549,761
うち賃貸事業費用	251,599	231,120	246,843
うち支払利息	154,418	185,893	195,950
うち資産運用報酬	31,801	31,801	31,801
経常利益	76,786	63,229	51,070
当期純利益	76,786	63,229	51,070
1 口当たり分配金（円）	23,500	21,700 – 23,500	21,000 – 22,500

※4 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、その金額を保証するものではありません。なお、2027 年 1 月期予想から、原状回復費用の収入・支出を含んだ業績予想を行っております。

※5 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

アセット・マネージャー（物件運用担当者）のコメント

当期の物件稼働率は概ね想定どおりに推移し、期末時点で 94.8%となりました。一方で、賃借人の入替に伴う募集費用および原状回復費用が増加したことに加え、下記グラフのとおり借入金に係る基準金利の上昇に伴い支払利息が増加し、当期純利益は予想を下回る水準となりました。

来期以降の運用においては、入居者の長期入居の促進を通じて賃借人の入替に伴うコストの抑制を図り、安定的な収益基盤の維持に努めてまいります。また、下表のとおり、新規入居住戸の賃料は 2026 年 7 月期において従前賃料比 +1.9%となっており、賃料上昇の兆しがみられています。こうした状況を踏まえ、今後も高水準の稼働率を維持するとともに、賃料改定やリーシング施策を通じて収益力の向上に取り組んでまいります。

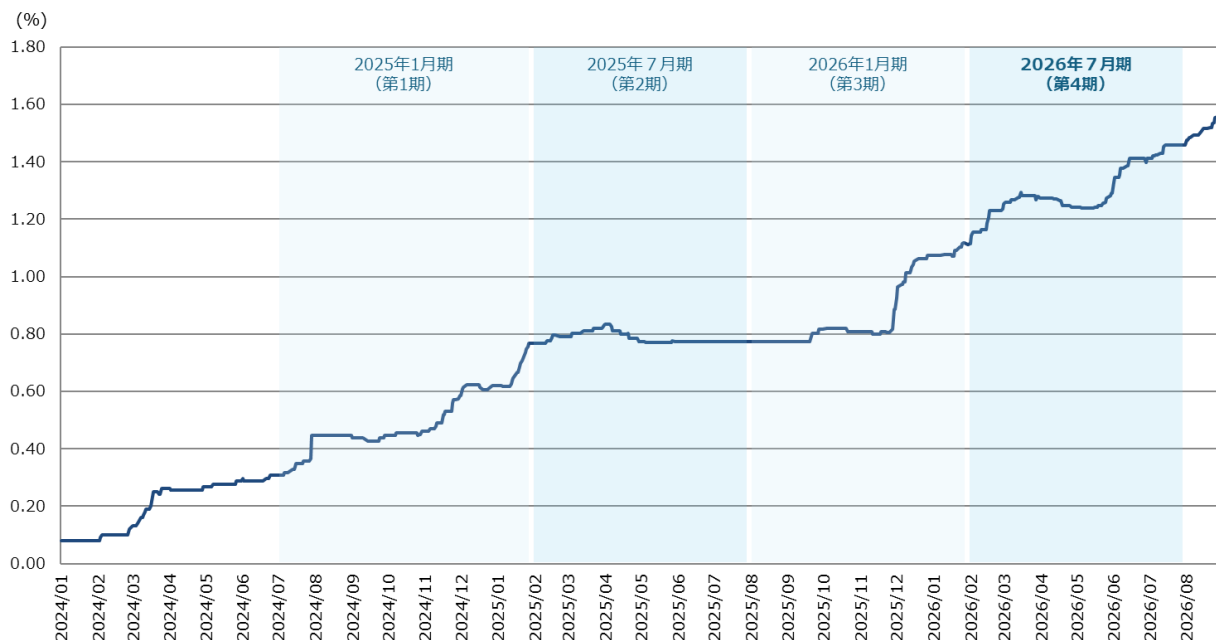
修繕については、対象物件が築浅であることから大規模修繕は現時点で予定しておりません。なお、物件の競争力および資産価値の維持・向上を目的として、シロアリ対策（予防薬剤の散布等）を実施するとともに、高機能シャワーヘッドやシーリングライトなど、入居者満足度の向上に資する設備の導入を進めております。

各期の物件運用状況

	2025 年 1 月期	2025 年 7 月期	2026 年 1 月期	2026 年 7 月期
稼働率（期末時点）※6	93.6%	94.0%	93.3%	94.8%
管理戸数	484	484	484	484
稼働戸数（期末時点）	452	455	451	458
新規契約件数	45	59	53	67
解約件数	37	56	58	58
新規入居住戸の賃料上昇率	-1.0%	-0.4%	+0.1%	+1.9%

※6「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。

本ファンドの借入金にかかる基準金利の推移



出典 一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関 公表データを基に作成

基準価額

本ファンドの 2026 年 7 月 31 日時点の基準価額は 9,694 百万円、1 口当たりの基準価額は 1,047,986 円となりました。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※7－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。

なお、2026 年 4 月に施行された令和 7 年度税制改正が適用されたことにより、会計上は決算日以降に元本の払戻しを行うため、2026 年 7 月 31 日時点の基準価額には、分配金のうち、元本の払戻し額が含まれています。

基準価額から当該元本の払戻し額を控除した 1 口当たりの元本の払戻し考慮後の基準価額※8 については下記のとおりです。

1口当たりの元本の払戻し考慮後の基準価額

項目（1口当たり）	金額
基準価額	1,047,986 円
元本の払戻し	15,200 円
元本の払戻し考慮後の基準価額	1,032,786 円

※7 直近鑑定評価額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。

※8 元本の払戻し考慮後の基準価額の詳細については取扱証券会社にお問い合わせください。

「ケネディクス・リアルティ・トークン Kolet-1」の概要

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、東急住宅リース株式会社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。

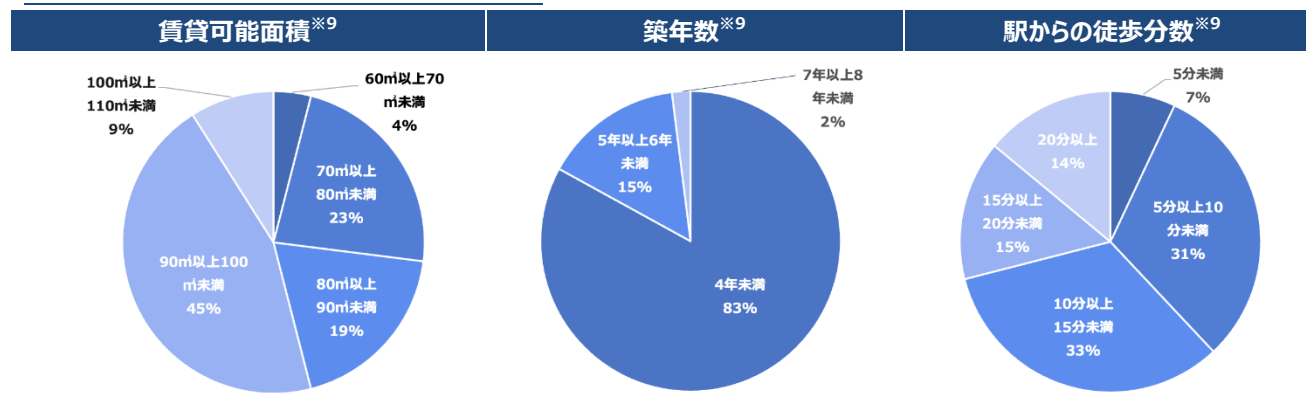
東京圏で住宅価格・賃料の上昇が続く中、広い賃貸住宅の供給不足を背景に、賃貸戸建住宅への需要が高まっています。Kolet は、一都三県に 3 部屋以上を備えた戸建住宅を提供し、多様なライフスタイルに対応しています。現状、一部の国内外の大手機関投資家のみがアクセスできる新たなアセットクラスへの投資機会であり、投資対象の 1 物件当たりの価額が小さく、高度なリスク分散が図られている点が特徴です。

本ファンドは、ファミリー層を中心とした戸建賃貸という特性を踏まえ、入居者の長期入居を重視した運用を行っています。賃借人の入れ替え（回転率）の抑制とダウンタイム短縮に取り組み、賃貸収益の安定化を図ることで安定したキャッシュフローに基づく継続的な分配を目指しています。

所在エリア毎の物件分布（固定資産税評価額ベース）

地域	戸数	エリア比率
東京都（23 区内）	144	29.8%
東京都（23 区外）	51	10.5%
神奈川県	71	14.7%
埼玉県	98	20.2%
千葉県	120	24.8%

ポートフォリオの構成比（2026 年 4 月末時点）



※9 各構成比は、戸数ベースにより算出しています。

ファンド補足情報

運用期間	2024 年 7 月 9 日から 2029 年 7 月 31 日
早期売却可能日 ^{※10}	2024 年 7 月 9 日以降
分配金の支払日	信託計算期日の 2 か月後の応当日（但し、当該日が営業日でない場合は前営業日とする。）

※10 「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。

貸借対照表の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (2026年7月31日 現在)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	516,530
信託現金及び信託預金	289,014
前払費用	29,769
未収入金	7,947
未収消費税等	166
流動資産合計	843,428
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	7,530,749
減価償却累計額	△453,296
信託建物（純額）	7,077,453
信託構築物	161,023
減価償却累計額	△16,906
信託構築物（純額）	144,116
信託土地	13,690,843
有形固定資産合計	20,912,413
投資その他の資産	
長期前払費用	57,777
投資その他の資産合計	57,777
固定資産合計	20,970,190
繰延資産	
創立費	136,039
繰延資産合計	136,039
資産合計	21,949,658
負債の部	
流動負債	
未払金	41,213
未払費用	46,822
未払収益分配金	76,783
流動負債合計	164,819
固定負債	
長期借入金	13,350,000
信託預り敷金及び保証金	143,775
固定負債合計	13,493,775
負債合計	13,658,594
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（△）	2
留保金合計	2
元本等合計	8,291,064
負債元本等合計	21,949,658

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2026年1月31日 至2026年7月31日)
経常収益	
賃貸事業収入	589,614
受取利息	269
その他経常収入	-
経常収益合計	589,884
経常費用	
賃貸事業費用	251,599
資産運用報酬	31,801
受託者報酬	8,725
会計監査人費用	2,500
融資関連費用	14,444
支払利息	154,418
その他経常費用	49,610
経常費用合計	513,098
経常利益	76,786
当期純利益	76,786

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/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。