

月次報告書（2026 年 9 月）

2026 年 10 月 30 日

ファンドおよび稼働状況について

- 2026 年 9 月末時点で、全 484 戸中 451 戸が契約済みであり、ポートフォリオ全体の稼働率^{※1}は 93.4%となりました。
- 当月は新規契約が 5 件、解約が 10 件発生しました。新規契約住戸の賃料単価は、従前と比較して 2.7%上昇しています。
- 2026 年 8 月 13 日に関東地方を中心に発生した大雨により、千葉県内の 3 物件に浸水被害が確認されています。本ファンドへの影響については引き続き精査を行っており、被害物件について適切な原状回復工事を実施する予定です。なお、浸水被害については 2026 年 8 月 18 日付「大雨による保有物件への影響に関するお知らせ」（詳細は[当該リリース](#)をご参照ください。）を公表しています。

主な指標

	前期	今期（2027 年 1 月期）						
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	期末想定
稼働率	94.8%	94.0%	93.4%					94.0%
管理戸数	484	484	484					484
稼働戸数	458	454	451					454
新規契約件数	14	6	5					-
解約件数	10	10	10					-
新規契約住戸の賃料上昇率	1.7%	1.9%	2.7%					-

※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。

「ケネディクス・リアルティ・トークン K o l e t - 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。

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 ^{※2}	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。）

※2「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。

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。