

2024年4月23日

ケネディクス株式会社

**ケネディクス株式会社は、世界的な海外機関投資家を投資家とする  
賃貸戸建住宅「Kolet（コレット）」に係るファンドを組成し、  
最大400億円規模の売買契約を締結いたしました。**

**世界的な海外機関投資家では初の取組み、  
第一弾として220戸約80億円の物件群をファンド化**

～賃貸戸建という住まいの新しい選択肢を提供～

ケネディクス株式会社（代表取締役社長：宮島大祐、以下「ケネディクス」）は、世界的な海外機関投資家を投資家とするファンドを組成し、賃貸戸建住宅「Kolet（コレット）」について、最大400億円規模となる売買契約を締結しました。世界的な海外機関投資家による日本の賃貸戸建への大規模な投資は初の取組みとなります。その第一弾の取組みとして、220戸約80億円の物件群への投資を実行し、ファンド化しました。ケネディクスは、今後も引き続き新たなファンドの組成を目指してまいります。



## 1. 賃貸戸建住宅「Kolet（コレット）」の概要

次世代レントハウス「Kolet（コレット）」は、コロナ禍によるリモートワークの浸透や外出制限の中で、人々の価値観が都心の立地より広さや部屋数など、ゆとりある住まいを重視する価値観へと変化した流れを受けて誕生しました。原則として一都三県の2～3階建て、LDK以外に3部屋以上完備のゆとりある間取りといった、快適な住空間を提供しています。その他「Kolet（コレット）」の詳しい特徴については下記特設サイトをご覧ください。

・ suumo 特設サイト：<https://suumo.jp/edit/free/FR/030/kaisha/152874002/>

本ファンドに組み入れられた賃貸戸建住宅は、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県に所在しています。一都三県の賃貸住宅市場では単身者向けの賃貸住宅の供給が多く、子育て世帯や広さにゆとりのある住まいを求める方々にとっては、理想的な部屋数と広さが確保された賃貸住宅を見つけることは容易ではないと認識しています。また、ペット可、駐車場付やスマート機器への対応等々、ニーズの多様化に応える賃貸住宅となれば、さらに難易度が高まります。

多様化するライフスタイルを背景に賃貸戸建住宅へのニーズが多く存在するとともに、持ち家志向の低下、広い賃貸住宅の不足等といった市場背景からも、当社は一都三県で100万戸を超える賃貸戸建住宅の潜在的市場規模があるものと見込んでおり、業界に先駆けて賃貸戸建住宅ブランド「Kolet（コレット）」を展開し、事業規模を拡大しています。

## 2. 本取組みについて

ケネディクスは新たな賃貸戸建住宅市場を切り拓いていくことにより、子育て世帯を始めとする、よりゆとりのある住まいを求める層に貢献していきたいと考え、次世代レントハウス「Kolet（コレット）」事業に取り組んできました。今回、世界的な海外機関投資家とのファンド化を実現することで、投資家への貢献はもとより、賃貸戸建住宅市場の発展に寄与したいと考えています。

### 【本投資概要】

投資額	総額約 80 億円
物件拠出者	ケネディクス株式会社が出資する SPC
アセットマネジャー	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社

以上

## 新築戸建住宅を賃貸する次世代レントハウス 「Kolet（コレット）」の特徴

ケネディクスが展開する新築戸建住宅を賃貸する次世代レントハウス「Kolet」は、コロナ禍によるリモートワークの浸透や、外出制限の中で、人々の価値観が、都心の立地より広さや部屋数など、ゆとりある住まいを重視する価値観へと変化した流れを受けて誕生しました。原則として一都三県の2～3階建て、LDK以外に3部屋以上完備のゆとりある間取りといった、快適な住空間を提供しています。

ケネディクスでは2025年までに次世代レントハウス「Kolet」に5,000戸、2,000億円規模の投資を予定しています。

### ① サステナブル不動産への取り組み：再生可能エネルギーの活用

「Kolet」は非化石証書等を活用し、再生可能エネルギー由来の電力を使用するクリーンな住宅です（2024年4月現在）。また、2～3階建ての木造住宅1棟を建築する際の二酸化炭素排出量は、鉄骨造、鉄筋コンクリート造と比較すると約40%以上も少なくなる一方で、日本の賃貸住宅の約76.9%は非木造となっています。サステナブルな木造賃貸住宅の供給と市場の拡大に取組むことにより、脱炭素社会の実現に向けた貢献を目指しています。



### ② ホームIoT導入済みのスマートハウスの提供

賃貸マンションと同等の安全性や利便性を実現する目的で、アクセルラボ（本社：東京都渋谷区）が提供するスマートホームサービス「SpaceCore」を導入しており、スマートフォン1つで電気錠や室内カメラ、ドア・窓センサー等を操作することができ、IoT化された住宅設備やスマート家電による生活の利便性向上を実現しています。



③ 不動産管理 DX の推進

IoT 住宅設備やスマート家電の導入により、各種メンテナンスが必要な際には管理会社に対してチャットでの依頼・対応が可能です。これにより、管理や保守面での生産性・効率性が向上し、点検する賃貸戸建の不動産管理 DX を推進しています。

また、現物・資産管理クラウドサービス「assetforce (アセットフォース)」の導入により、「価格査定業務の DX」「期中管理業務の DX」を実現しました。これにより、運用に携わる人員を増やすことなく、さらに多くの物件を取得・運用する体制が整いました。現在はわずか 4 名の運用チームで、約 2,000 戸以上のアセットマネジメントと、新規案件の査定、取得業務を行っています。

テナントリレーション機能



# Kolet



Kolet 竹ノ塚東  
(東京都足立区西保木間 2 丁目)



Kolet 多摩寺尾台  
(神奈川県川崎市多摩区寺尾台 1 丁目)



Kolet 蓮田  
(埼玉県蓮田市大字井沼)



Kolet 新江古田  
(東京都中野区江原町 1)

< Kolet ブランドコンセプトムービー : <https://onl.bz/UKJ7Y6w> >



- ・ Kolet の専用ページ : <https://kolet.website/>
- ・ suumo 特設サイト : <https://suumo.jp/edit/free/FR/030/kaisha/152874002/>
- ・ 募集中の Kolet 一覧 : <https://rent.tokyu-housing-lease.co.jp/series/kolet>

**【参考】 Kolet シリーズに関するこれまでのプレスリリース発表**

国内機関投資家として初となる賃貸戸建住宅ファンドへの投資（2023年12月4日）

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/94178/00.pdf>

アクセルラボとケネディクスが連携し、Amazon の「Alexa Smart Properties」をケネディクスの次世代レントハウス「Kolet」に標準導入決定（2023年12月4日）

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/94263/00.pdf>

ケネディクスとケイアイスター不動産が基本協定を締結

新築 IoT 住宅を賃貸する次世代レントハウス「Kolet」の物件取得を加速（2023年6月30日）

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/90512/00.pdf>

スマートホーム対応の次世代レントハウス「Kolet」の入居者特典を拡充（2023年6月30日）

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/90412/00.pdf>

賃貸戸建住宅「Kolet」のファンド運用を DX 化、

数千戸規模の煩雑な運用対応を少人数体制で実現（2023年2月2日）

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/85737/00.pdf>

ケネディクスとアクセルラボが資本業務提携

スマートホーム領域を拡大し、さらなる賃貸戸建の安全性・利便性向上を目指す（2023年1月25日）

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/85465/00.pdf>

ホーム IoT 導入の新築戸建賃貸『Kolet（コレット）』に太陽光パネルを設置

再生可能エネルギーを自家発電・自家消費するスキームの運用を開始（2022年12月26日）

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/84987/00.pdf>

ホーム IoT 導入の新築戸建賃貸『Kolet（コレット）』をクリーン住宅化

全戸に PinT の提供する実質再生可能エネルギー100%電力を導入（2022年9月30日）

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/82822/00.pdf>

国内初、ホーム IoT 導入の新築戸建住宅が賃貸できる『Kolet（コレット）』

新たに次世代型スマートミラー「MIRROR FIT.」を実装（2022年8月23日）

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/81996/00.pdf>

賃貸戸建住宅ファンドの取組みに関するお知らせ（2021年8月31日）

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/71707/00.pdf>

以上

---

## ケネディクス株式会社 概要

代表者：代表取締役社長 宮島大祐

設立：1995年4月

所在地：〒100-0011 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

事業内容：アセットマネジメント事業、不動産関連事業、不動産投資事業等

URL：<https://www.kenedix.com/>

ケネディクスは、1995年に設立され、1999年に「不動産アセットマネジメント事業」に本格参入し、事業を展開してきました。不動産私募ファンドの運用から始まった当社のアセットマネジメント事業は、J-REITの運用にも幅を広げ、現在では長期コアファンドも含めその領域を拡大し、3.3兆円を超える受託資産残高（AUM）を有しています。また、グループREITの100%再エネ電力化を目標とした「再生可能エネルギーPPA事業」やデジタル技術を活用した不動産小口化商品の「不動産セキュリティ・トークン事業」、賃貸戸建住宅という新しいライフスタイルを提供する「Kolet事業」など、環境とDXに関する様々なビジネスにも果敢に挑戦しています。

### 【ケネディクスではともに働く人材を募集しています】

ケネディクスは日本における不動産証券化のパイオニアです。J-REIT、私募リート、私募ファンドといった多様な不動産ファンドを運用することで不動産が持つ可能性を最大限に引き出し、多くの顧客投資家から支持を集めています。また、近年では不動産セキュリティ・トークンや賃貸戸建住宅ファンドといった様々な新規事業にも取り組んでいます。当社にご興味のある方は以下の問い合わせ窓口宛ご連絡ください。

<採用情報ページ>

<https://www.kenedix.com/recruit/>

当社の特徴や事業内容等についてはこちらをご覧ください。

<採用に関するお問い合わせ>

ケネディクス株式会社 総務・人事部 採用担当

E-mail：[recruit@kenedix.com](mailto:recruit@kenedix.com)

---

### 【本件に関するお問い合わせ先】

ケネディクス株式会社 広報・サステナビリティ推進部 根岸・竹村

Mail：[kdx\\_prs@kenedix.com](mailto:kdx_prs@kenedix.com)