

2025年6月18日

ケネディクス株式会社

首都圏および全国主要都市に所在する賃貸マンション 13 物件を 裏付けとした不動産 STO 第 14 弾を完了

～ケネディクスによる不動産 ST の資産規模は総額 1,820 億円まで拡大～

国内最大級の不動産アセットマネジメント会社である、ケネディクス株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長 COO：寺本 光、以下「ケネディクス」）は、首都圏および全国主要都市に所在する賃貸マンション 13 物件・約 166.7 億円（鑑定評価額の合計）のポートフォリオを裏付け資産とし、発行総額約 67.8 億円となる不動産セキュリティ・トークン・オファーリング（以下「不動産 STO」）による資金調達を完了し、「ケネディクス・リアルティ・トークン 住宅ポートフォリオ – バリューアップ戦略 – (デジタル名義書換方式)（以下「本 ST」）として運用を開始したことをお知らせいたします。

本 ST は、2021 年 8 月に日本で初めて実行された不動産 STO から数えてケネディクスにとって 14 件目の不動産 STO です。賃貸マンション 13 物件のポートフォリオ構築によりリスク分散を図るとともに、リノベーション等による収益性及び不動産価値の向上並びに一部物件の機動的な売却による収益の最大化を企図しています。安定性と成長性の両方を兼ね備えた新たな商品性の不動産セキュリティ・トークンを提供することで、新たな投資家層の獲得を目指しました。

本 ST を含めて、ケネディクスのグループ会社が運用する不動産セキュリティ・トークン（以下「不動産 ST」）裏付け資産の総額は約 1,820 億円となりました。また、2025 年 5 月までに発表された 46 案件の公募型不動産 ST の裏付け資産の総額は約 3,970 億円（償還済み案件含む）となり、ケネディクスは約 47% のシェアを占めます。

KDXレジデンス
千葉中央EastKDXレジデンス
町田NorthKDXレジデンス
西調布KDXレジデンス
下馬KDXレジデンス
学芸大学KDXレジデンス
小豆沢KDX武藏中原
レジデンスKDXレジデンス
吉祥寺KDXレジデンス
守口KDXレジデンス
一番町KDXレジデンス
舟入幸町KDXレジデンス
豊平公園KDXレジデンス
西院

1. 本 ST の概要

本 ST は、主幹事証券会社である大和証券株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：荻野明彦）が、幅広い投資家に対して一口当たりの発行価格 10 万円として募集されました。

本商品の名称	ケネディクス・リアルティ・トークン 住宅ポートフォリオ – バリューアップ戦略 – (デジタル名義書換方式)
投資対象不動産	首都圏をはじめ全国に所在する賃貸マンションを信託財産とする不動産管理処分信託の受益権
本 ST の発行総額	6,780 百万円
発行口数	67,800 口
発行価格/申込単位	一口当たり 10 万円/1 口以上 1 口単位
当初運用期間	約 5 年 5 か月 (2030 年 10 月期の末日まで) ※アセット・マネージャーが運用期間延長要件を満たすと判断した場合、本 ST の運用期間の延長（最長で 2033 年 10 月期の末日まで）を決定することがあります。
募集有価証券の種類	受益証券発行信託の受益権を表象する ST (トークン化有価証券)
信託受託者	S M B C 信託銀行株式会社
ブロックチェーン基盤	Prograt (プログラマ)
アセット・マネージャー	KDX ST パートナーズ株式会社
主幹事証券会社	大和証券株式会社

2. 本 ST の特徴

本 ST は、安定性と成長性の両方を兼ね備えたポートフォリオを構築することを目指し、下記の 4 点の特徴を有します。

① 分散された賃貸マンションポートフォリオへの投資戦略

投資対象不動産は、首都圏物件を中心としており、ディフェンシブアセットとして安定性の高い全国主要都市の賃貸マンション 13 物件へ実質的に投資しリスク分散の実現を図ります。

② バリューアップ戦略による収益性及び物件価値の向上

賃料ギャップが相対的に大きく、賃料のアップサイドが期待できるとアセット・マネージャーが考える物件について、テナント入替時等における専有部リノベーションと共用部リニューアルによる収益性及び不動産価値の向上を企図します。

③ バリューアップ戦略による運用方針

原則として、バリューアップを通して創出される賃貸事業収益の増加に伴い上昇する投資対象不動産における賃貸運営利益 (NOI) を考慮し、分配金水準の引き上げを検討します。

ポートフォリオ投資を活用し、運用期間中にバリューアップ等により物件価値向上を図るとともに、アセット・マネージャーの判断により、一部物件の機動的な売却を行うことで、本受益者にキャピタルゲインの獲得機会を提供し、収益の最大化を図ります。

④ 安定性に加え、成長性が期待できる近年の賃貸マンション市場

賃貸マンションはオフィスと比較し相対的に賃料の変動は緩やかであり、安定的な収益が期待できます。さらに、本商品においては、首都圏及び地方都市圏に分散されたポートフォリオ投資が特徴でもあり、エリア的なリスク分散が期待できると、アセット・マネージャーは考えています。

近年においては、賃貸マンションの不動産の期待利回りの低下傾向が継続しており、物件価値上昇への寄与が期待できると、アセット・マネージャーは考えています。

【参考】投資対象不動産及び本 ST に関するウェブサイト

本 ST の運用情報ウェブサイト

https://www.kdx-sto.com/funds/014_residential-portfolio-value-add-strategy

※上記の運用情報ウェブサイトの開設は 2025 年 6 月 19 日(木)を予定しています。

3. 不動産 ST とは

用語	定義
セキュリティ・トークン (Security Token、略称：ST、デジタル 証券)	ブロックチェーンに代表されるデジタル技術を活用して発行・管理される金融商品（有価証券）のことを指し、金融商品取引法において規定されている「電子記録有価証券表示権利等」に該当するものです。
セキュリティ・トークン・オファリング (Security Token Offering、略称：STO)	セキュリティ・トークンを投資者に対して発行して行う資金調達を指し、金融商品取引法の規制に基づいて行われるものです。
不動産セキュリティ・トークン (略称：不動産 ST)	セキュリティ・トークンのうち、不動産関連資産を裏付けとして発行されるものを指します。不動産 ST を利用した STO は、不動産 STO と呼ばれます。

ケネディクスの不動産 ST の仕組みは、ケネディクスのグループ会社が裏付け資産となる不動産を抛出、受益証券発行信託と呼ばれる仕組みにより発行される受益証券をデジタル証券化し ST として発行し、そのデジタル受益証券を引受会社である証券会社が投資家に販売するものです。また、国内最大級の不動産アセットマネジメント会社であるケネディクスのグループ会社が、アセット・マネージャーとして運用を受託しています。

【参考】ケネディクスグループの不動産 ST 事業について

不動産 ST 事業に関する説明ページ <https://www.kenedix.com/business/st>

本資料は、ケネディクス・リアルティ・トーケン 住宅ポートフォリオ － バリューアップ戦略 －
(デジタル名義書換方式) に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず個別の金融商品等への投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

以上

ケネディクス株式会社 概要

代表者：代表取締役社長 COO 寺本 光

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、アセットオペレーション事業、ファンド出資事業等

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、複数の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、4.6兆円を超える受託資産残高(AUM)を有しています。また、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・トーケン、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など、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・トーケ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

【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