

2022年8月23日

ケネディクス株式会社

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

～取扱数を大幅増の一都三県で486戸へ、年内に2倍超の1,000戸を目指す～

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：宮島大祐、以下「ケネディクス」）が運用を行っている賃貸戸建住宅ファンド（以下「Kolet（コレット）ファンド」）は、コロナ禍における「戸建を借りる」というレントハウス需要の高まりを受け、この度、賃貸戸建住宅215戸の追加取得を行ったことのお知らせします。

これにより取扱件数が累計486戸（全て新築物件）となり、取得した物件は、ホームIoT導入済みの新築賃貸戸建住宅「Kolet」として提供いたします。2021年8月よりスタートした「Kolet」※1は、稼働率・賃料ともに当初想定を上回る水準で成約しており、2022年2月までに取得した賃貸戸建住宅の平均稼働率は98.2%に達しています。今後、年内で2倍超の累計投資戸数1,000戸以上を目指します。



・ Kolet の専用ページ：<https://kolet.website/>

・ 募集中の Kolet 一覧：<https://rent.tokyu-housing-lease.co.jp/series/kolet>

また、今般追加取得した全戸に、ミラーフィット株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役：黄皓）の提供する次世代型スマートミラー「MIRROR FIT.（ミラーフィット）」を導入しました。これにより、自宅に居ながら、24時間いつでも簡単にプロが監修した本格的なトレーニングプログラムを楽しめるほか、各設備の遠隔操作やトラブル時の物件管理会社によるサポート対応等も「MIRROR FIT.」の画面を通じて利用することが可能となります。

スマートミラー活用イメージ



スマートロック（電気錠）

- ・ 錠の状態をミラーへ表示
- ・ プッシュ通知設定で家族の帰宅（解錠）を通知
- ・ ミラーからの錠の施解錠



スマート宅配ボックス

- ・ 投函をミラーへ表示
- ・ プッシュ通知設定で投函を通知



宅内カメラ

- ・ リビングからペット・子どもの見守り
- ・ 部屋にいる子どもにリビングから呼びかけ、双方向通話
- ・ 動体検知録画映像の大画面確認



お知らせ

- ・ ミラーの大画面でお知らせを確認



赤外線リモコン

- ・ リビングから空調制御やシーリングの点灯/消灯



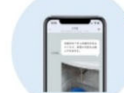
開閉センサー

- ・ ミラーからドア・窓の開閉を確認。
- ・ プッシュ通知設定で窓や玄関が開いた時に通知。



スマート給湯

- ・ ミラーからお湯はり・追い焚き



チャット問い合わせ

- ・ ミラーから管理会社へ問い合わせ
- ・ 管理会社からのチャットを確認

■ 背景

コロナ禍でのリモートワーク普及や在宅時間の増加に伴い、職住近接に縛られずに、より広く快適な住環境を求める世帯が急増する中、首都圏のマンション賃料上昇も続いていることから、子育て世代や共働き世代を中心に、都心マンションから郊外の戸建住宅へ移り住むことへ関心が高まっています。

一方、現在の一都三県の賃貸住宅ストックにおいて、床面積が 70 m²以上の賃貸住宅の割合は 11.9% を占めるに過ぎず、年間の新規供給に占める 71 m²以上の賃貸住宅の割合に至っては全体の約 5.2% に留まっており、賃貸住宅市場においては単身者向けの新規供給が大多数を占めています。子育て世帯や、よりゆとりのある住まいを求める潜在的な需要層にとって、理想的な部屋数と広さが確保された賃貸住宅を現在の賃貸住宅市場で見つけることは容易ではありません。

当社は、ファンドの資金力を通じて賃貸戸建住宅を数多く供給していくことで、賃貸戸建住宅のポテンシャルを最大限に引き出し、新たな賃貸住宅市場を切り拓いていくことにより、ファンドの投資家のみならず、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未充足ニーズを発掘し、潜在的な需要層にも貢献していきたいと考えています。

■ 「Kolet (コレット)」について (URL: <https://kolet.website/>)

新築戸建住宅を賃貸するレントハウス「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。大手戸建分譲事業者協力のもと、戸建住宅を取得しファンド化することで、戸建住宅を賃貸物件として提供する仕組みで、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。

<新築戸建住宅を賃貸するレントハウス「Kolet」の特徴>

① サステナブル不動産への取り組み：全物件実質再エネ 100%住宅

「Kolet」は非化石証書等を活用し、実質再生可能エネルギー100%の電力を使用するクリーンな住宅です。今後は、設置可能な全物件の屋根には太陽光パネルを設置する予定で、再生可能エネルギーを使うだけでなく、創る家を供給することを目指します。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り組むことにより、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を導入していることから、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依頼・対応することができ、企業側は戸建管理や保守面での生産性向上につなげることができるため、遠隔地に点在している賃貸戸建の物件管理 DX も推進しています。

テナントリレーション機能



Kolet



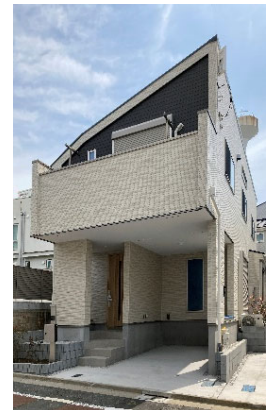
Kolet 竹ノ塚東
(東京都足立区西保木間2丁目)



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> >



■ 「MIRROR FIT.」とは (URL: <https://mirrorfit.jp/>)

専用のミラーデバイスと専用アプリによって、自宅に居ながらにして簡単にプロが監修した本格的なトレーニングプログラムを楽しむことが出来る次世代型スマートミラーです。

さまざまなフィットネスコンテンツを映し出し、ユーザーのワークアウトをサポート。本体のデザインはミニマルでスタイリッシュ、そしてエレガンスさも兼ね揃え、どんな空間にもマッチするため、普段はお部屋を彩る姿見としての利用も可能です。

現在、10種類以上のトレーニングカテゴリー、300種類以上のトレーニングコンテンツを受講できます。また、新機能として、MIRROR FIT.のカメラを使って、正面と側面を撮影するだけで、二の腕、胸囲、ウエスト、ヒップ、太ももの5か所の採寸が可能な「3D ボディスキャン機能」と、複数の質問に回答することで、おすすめプログラムを提案してくれる「プログラム診断機能」があります。



■ 「SpaceCore」とは (URL: <https://space-core.jp/>)

Kolet ファンドでは株式会社アクセルラボの提供するスマートホームサービス「SpaceCore」を導入しており、遠隔操作可能な電気錠やスマート宅配ボックスなど、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。



 <p>IoTゲートウェイ <Smart Station> 様々な機器を無線通信で接続し、インターネットを介して制御するためのゲートウェイ。</p>	 <p>スマート家電リモコン <SPOT mini> エアコン・テレビなど赤外線リモコン対応家電を制御できます。小型で壁に掛けることも可能です。</p>	 <p>屋内カメラ <Indoor Camera> ペットやお子さまの見守りに活用できるカメラです。垂直・並行に首振りし、映像録画や双方向通話にも対応しています。</p>	 <p>ドア・窓センサー <DEFED Door / Window Sensor > ドアや窓の開閉を検知し、照明・エアコンの自動ON/OFF、スマホへの通知ができます。</p>
 <p>HA端子アダプター <HA Interface Adaptor> 床暖房・給湯器など、HA端子を有する機器のON/OFFをまとめて操作できます。</p>	 <p>スマートロック <LOCK Pro> スマホアプリ・ICカード・PINコードなどの多様な操作方法で操作できます。</p>	 <p>スマート宅配ボックス <PacPort> アプリから荷物の配送状況の確認や、宅配ボックスの解錠、配達履歴の確認ができます。</p>	

導入デバイスは、物件によって若干異なる可能性があります。

■ 本発表における記者向け発表会・内覧会について

本発表に関連し、実際のスマートホームを体験する内覧会を兼ねた記者向け発表会を、Kolet 富士見台にて行いました。



▲記者発表会の様子（左からアクセルラボ取締役 宇田川 大輔氏、ケネディクス投資第四部長 市川 悠、ミラーフィット代表 黄 皓氏）



▲Kolet 富士見台



▲MIRROR FIT.

（SpaceCore による屋内カメラの投影）

■ 代表者のコメント

ミラーフィット株式会社 代表取締役社長 黄 皓（こう こう）

豊かな暮らしをサポートする『スマートホーム』。スマートな暮らしは次のステージに移行します。

便利の『豊かさ』に加えて、健康の『豊かさ』を。それをミラーフィット、アクセルラボ様、ケネディクス様の3社で実現していきます。

我々が目指すのは『解約されない健康』です。それを実現するのは、3000年にわたり人々に寄り添ってきた鏡です。

鏡にイノベーションを起こし、住まう方々の健康面での1番の理解者となり、一人一人の居住者様にパーソナライズされたコンテンツやサービスを自宅の中から提供して参ります。



株式会社アクセルラボ 取締役/COO 宇田川 大輔（うだがわ だいすけ）

アクセルラボは、「暮らしを次のフェーズへ」とミッションを掲げ、スマートホームのテクノロジーを使って便利で快適、かつ安心安全な住まい空間の提供を目指しております。今回ミラーフィット様との連携し、これまでになかったミラーをハブとしたイェナカのUI/UXを更に高めることで、Koletの入居者様の満足度向上に寄与できるよう尽力して参ります。



ケネディクス株式会社 戦略投資本部 投資第四部長 市川 悠（いちかわ ゆう）

今までの日本の住宅市場において、賃貸住宅といえばほぼマンション一択でした。まだまだ消費者の方に馴染みのない賃貸戸建住宅を浸透させる為に、「戸建を借りて住まう」、レントハウスという選択肢がマンションに劣後しないよう、一般的な賃貸マンションとは異なる付加価値を付けることにより、入居者の方の利便性と満足度の向上に努めたいと考えました。従来より導入していたSpaceCoreに今回新たにMIRROR FIT.が加わったことを大変嬉しく思うと共に、この取組によりKoletを選んで下さった方々にお喜び頂ければ嬉しい限りです。働き方、通信、交通手段、ショッピング等、あらゆる分野で革新的な変化が起きている世の中において、人々が生活の場に求めているニーズは常に変化していくと考えており、フィットネスコンテンツの提供のみではなく、汎用性のあるスマートミラーデバイスであるMIRROR FIT.とSpaceCoreの連携により、今後も生活様式のアップデートを先取していくと共に、Kolet入居者の皆様の更なる利便性の向上を推進して参ります。



■ Kolet ファンドの進捗

従来、賃貸戸建住宅は1戸あたりの投資規模が小さく、事業スケールの構築が困難であること、物件管理が煩雑であること、流動性が低い等といった背景から、これまでファンドとして組成される事例はあまり見られませんでした。当社は2021年8月に日本における新たな賃貸住宅市場の発展を目指し、賃貸戸建住宅「Kolet」を投資対象としたファンドを組成しました。DX（Digital Transformation）の推進とUX（User Experience）の向上を追求し、より快適な生活利便性を提供してまいります。今後も、順調に物件取得を進め、「Kolet」の利用を広めることで、「マンションを買う、借りる、戸建を買う、だけではない第4の選択肢」を提供してまいります。

※1： 2021年8月31日 プレスリリース「賃貸戸建住宅ファンドの取組みに関するお知らせ」
<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/71707/00.pdf>

■ 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、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、2.5兆円を超える受託資産残高（AUM）を有しています。また、近年ではクラウドファンディングや不動産セキュリティ・トークンといった技術革新により生まれる新たな領域に対しても積極的な取組みを進めております。

【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