

個人投資家向け 説明会資料

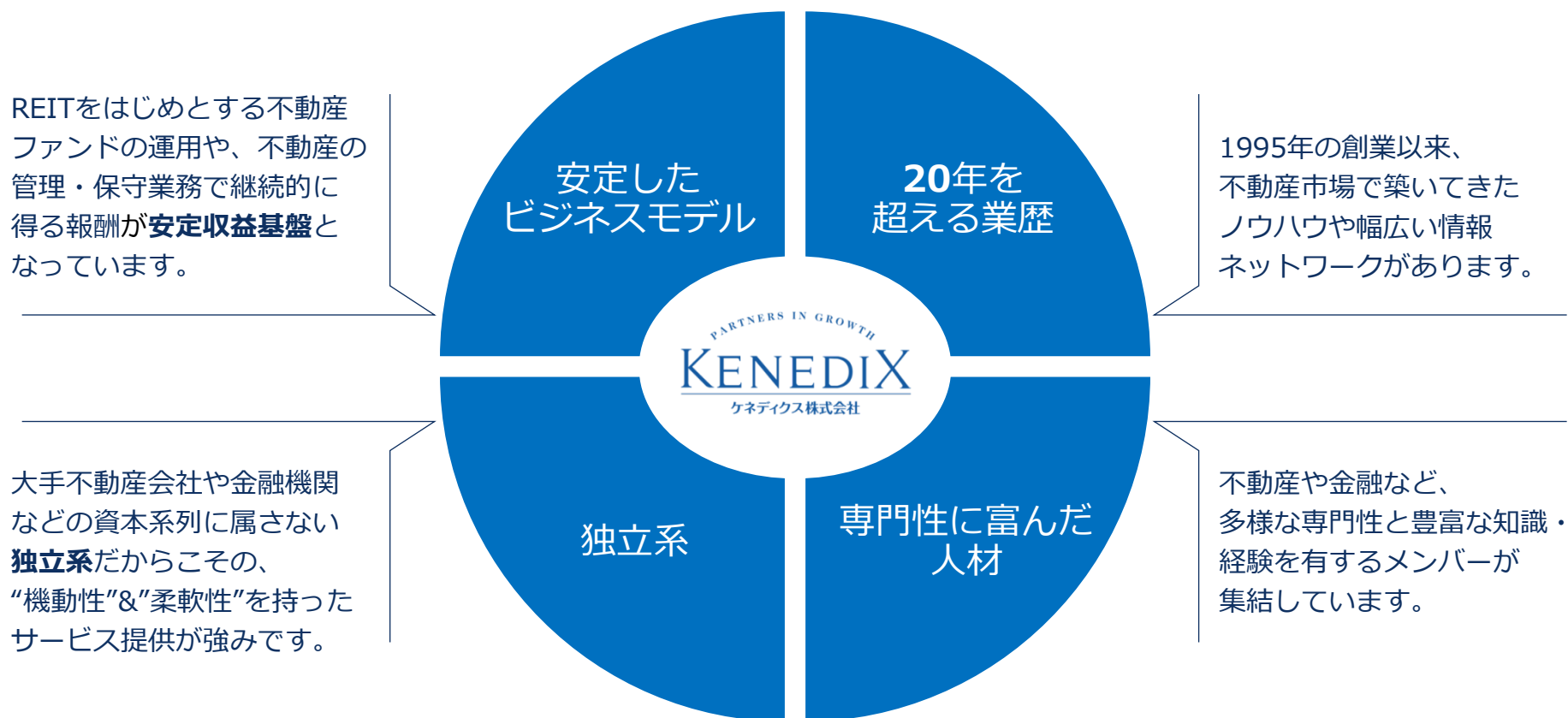
ケネディクス株式会社
2017年12月

証券コード

4321

- ケネディクスは、不動産アセットマネジメント(資産運用)会社です
- 受託資産残高(AUM)は約1.9兆円*と、国内独立系では最大規模を誇っています

*2017年9月末現在





商号	ケネディクス株式会社
----	------------

代表者	代表取締役社長 宮島 大祐
-----	---------------

設立	1995年4月
----	---------

上場市場	東京証券取引所第1部（証券コード：4321）
------	------------------------

従業員	連結302名（2017年9月末現在）
-----	--------------------

本社	100-0011 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号 日比谷パークフロント
----	--

URL	http://www.kenedix.com
-----	---

■ 私募ファンドや複数のJ-REIT、私募REITにおけるアセットマネジメント事業、その他関連事業を展開

アセットマネジメント事業

REITや私募ファンドの運用



100%
出資

J-REIT、私募ファンドを通じて、幅広い投資家の皆さまへ投資機会とアセットマネジメントサービスを提供します。

KDXが出資するその他のREIT運用会社

ジャパン・
シニアリビング・
パートナーズ(株)



60%
出資

三井物産
ロジスティクス
パートナーズ(株)



20%
出資

プレミア・リート・
アドバイザーズ(株)



30%
出資

他のスポンサーと共同でJ-REITの資産運用会社へ出資しています。それぞれの運用会社は各投資法人の運用を担っています。



不動産関連事業

プロパティ・マネジメント



100%
出資

建物管理やテナント募集活動など、不動産の日常管理業務を行います。

サービスアパートメント・オフィス



Space Design

99%
出資

サービスアパートメント*¹やサービスオフィス*²、ホテル等の運営を展開しています。

クラウドファンディング



80.1%
出資

不動産を対象としたクラウドファンディングの事業会社です。
(*詳細は16頁)

*1:「サービスアパートメント」とは、一般的に、家具等が備え付けられ、フロント（受付）サービスやリネン（寝具）サービスなどを提供する賃貸住宅をいいます。

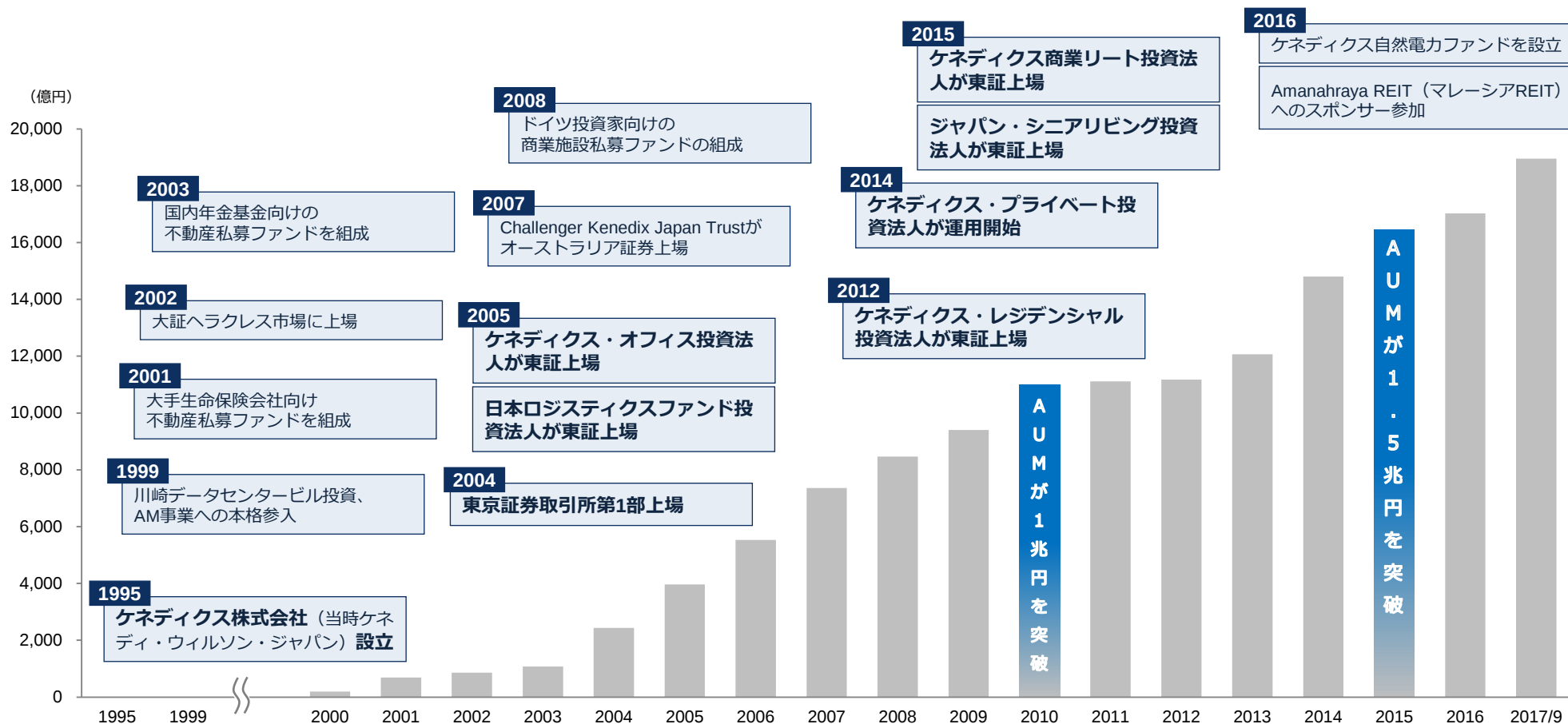
*2:「サービスオフィス」とは、オフィス機能のほか、ロビーラウンジや会議室などの施設も備えた賃貸オフィスです。

ケネディックスの軌跡 — ケネディックスは2015年に創業20周年を迎えました —

■ 投資機会の提供 × 運用力の強化 = AUMの成長

■ ケネディックスの強みとAUMの推移

当社グループは、本業であるアセットマネジメント事業に注力し、安定的な事業運営を行うため、受託資産残高（AUM）を重要な経営指標として掲げています。このAUMの成長を通じて、企業価値向上に取り組んでいます。



■ 多様な専門性と豊富な知識を有するメンバーによる質の高い運用を提供します



宮島 大祐（代表取締役社長）

- 三菱UFJ信託銀行→1998年 ケネディクス株式会社入社
- ケネディクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長を経て、現職

■ 社員の出身企業

不動産、建設

大和ハウス工業、三井不動産、森ビル、森トラスト、東京建物、東急不動産、ほか

商 社

伊藤忠商事、三菱商事、ほか

不動産AM

三井不動産投資顧問、東京海上不動産投資顧問、東京リアルティ・インベストメント・マネジメント、東京建物不動産投資顧問、ブラックロック・ジャパン、GEリアルエステート、ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン、ほか

証 券

大和証券SMBC、みずほ証券、野村証券、シティグループ証券、ドイツ証券、ゴールドマン・サックス証券、JPモルガン証券、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、ほか

銀行、保険

三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、新生銀行、日本生命保険、住友生命保険、東京海上火災保険、ほか

その他

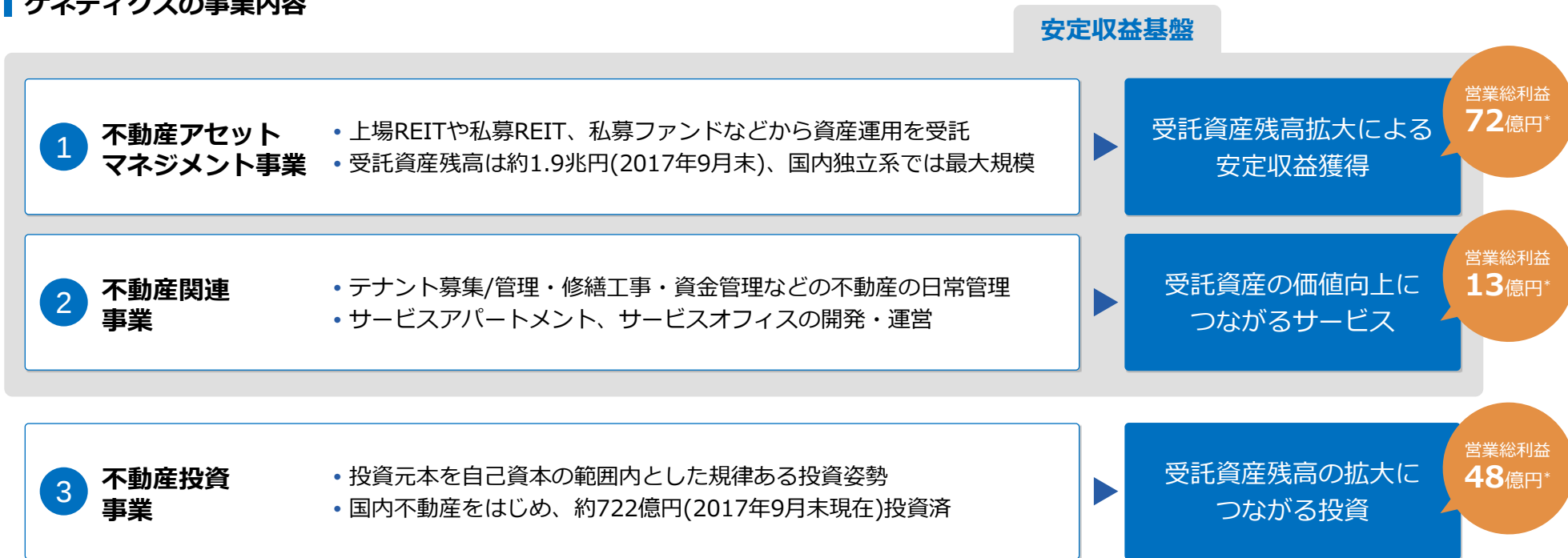
大手監査法人等

- 資本関係にとらわれない「独立系」だからこそ、多様なパートナーと多様な分野で提携しています



- ケネディクスは、自ら不動産を保有しません。グループで組成・運用するファンドが保有します
- アセットマネジメント事業と不動産関連事業を主とする安定した収益構造です
- 堅実な不動産投資事業によって、安定収益基盤の維持・成長を図ります

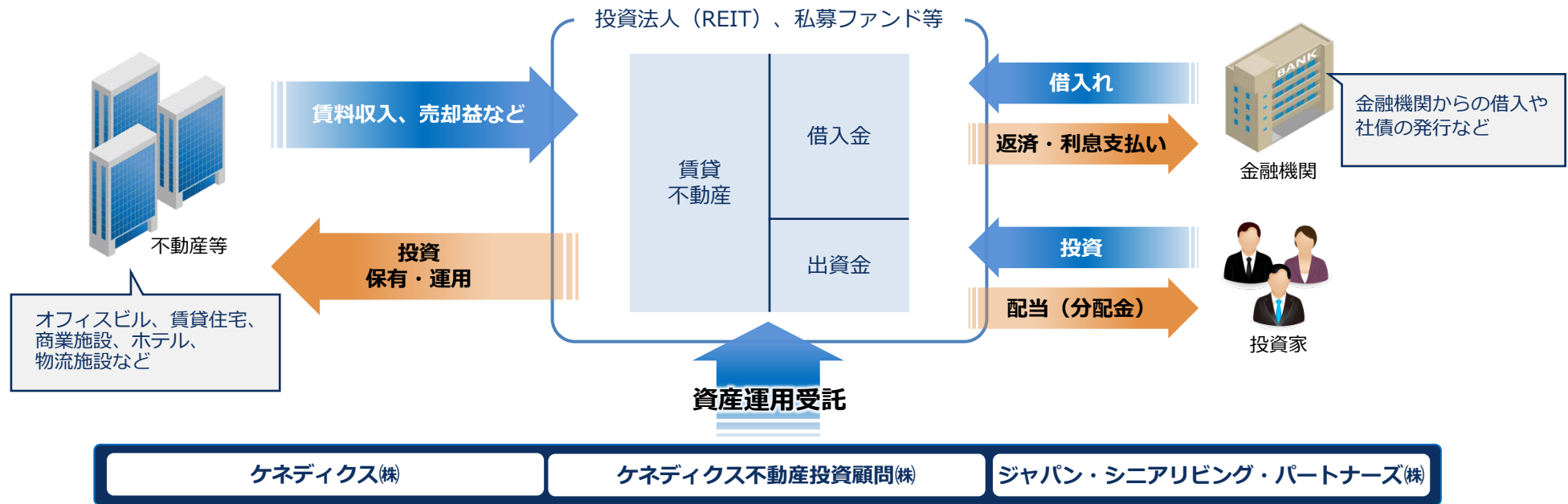
■ ケネディクスの事業内容



*2017年9月末現在

事業内容① 不動産アセットマネジメント業務

- 不動産所有者や投資家から資産運用業務を受託し、不動産の取得、運営管理・処分などをおこないます



事業内容① 不動産アセットマネジメント業務 ― 受託資産残高の規模―

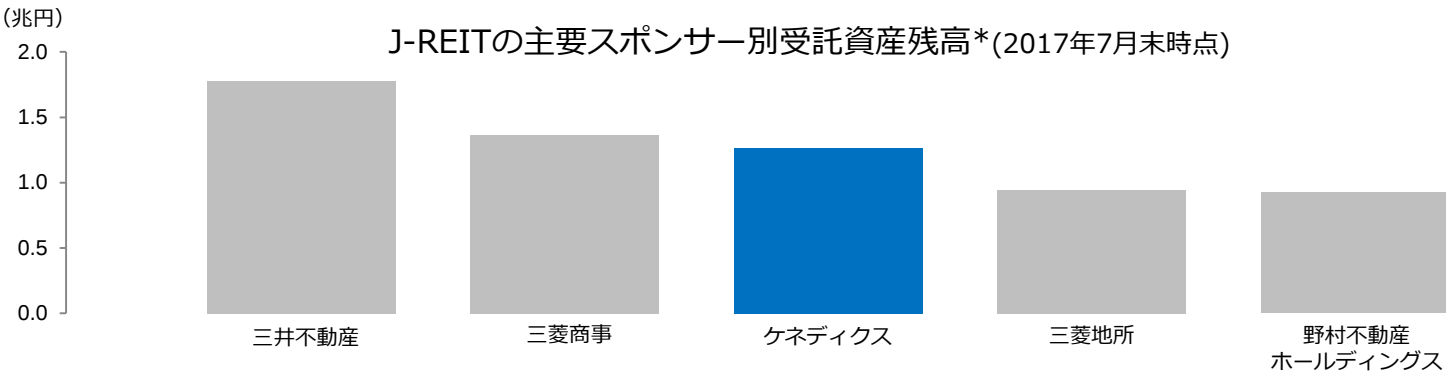
J-REITや私募ファンドを中心にアセットマネジメント事業を展開

受託資産残高(億円)

国内REIT							M-REIT	
 ケネディクス・オフィス投資法人	 ケネディクス・レジデンシャル投資法人	 ケネディクス・商業リート投資法人	 ケネディクス・プライベート投資法人	 ジャパン・シニア リビング投資法人	 日本ロジスティクス ファンド投資法人	 プレミアム投資法人	 AMANAHARA REIT	 私募ファンド
中規模オフィス	賃貸住宅・ ホテル等	商業施設	大規模オフィス・ ホテル等	ヘルスケア施設	物流施設	オフィス・ 住宅複合型	総合型	
3,987億円	1,641億円	2,049億円	829億円	279億円	2,664億円	2,490億円	224億円	4,790億円

グループ受託資産残高総額：18,957億円 ※2017年9月末現在

資産規模の比較

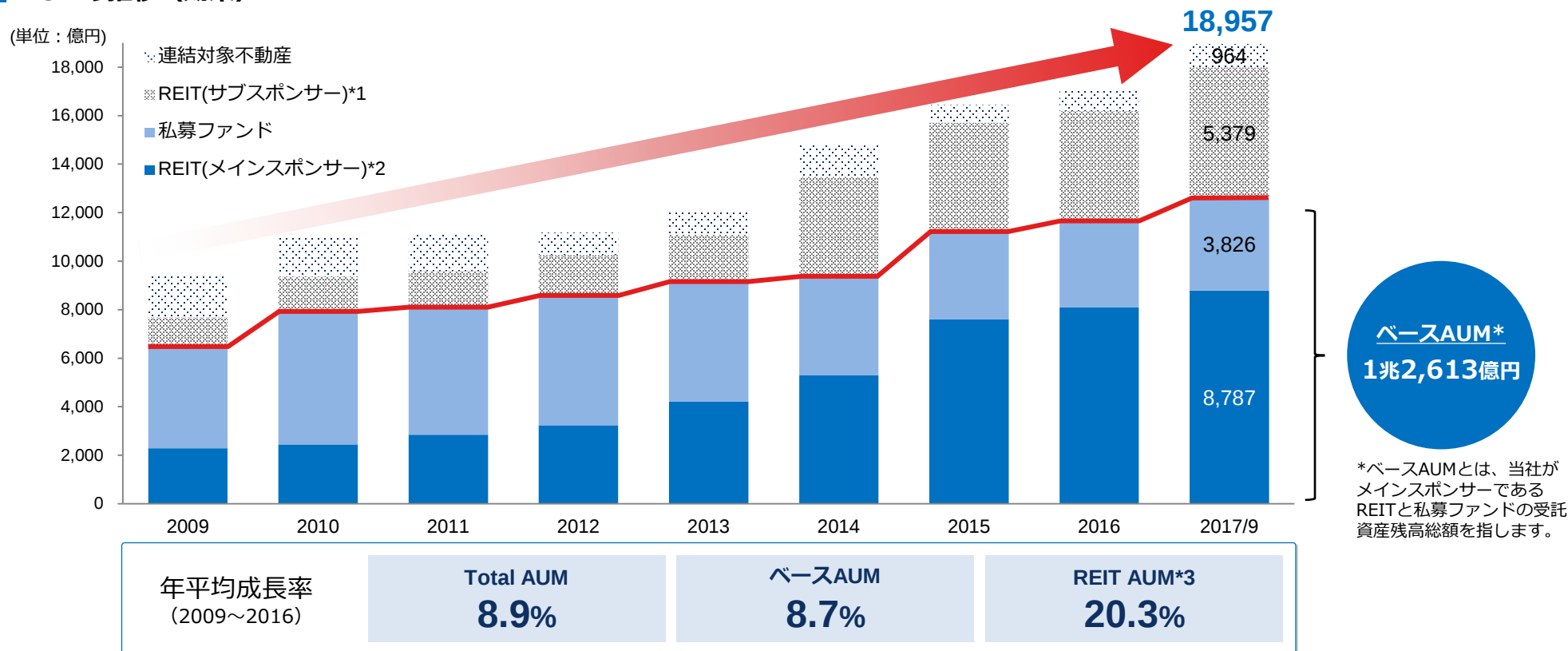


*2017年7月末日現在の各J-REITの開示資料を基にケネディクスが作成
*各J-REITの資産規模（取得価格ベース）の合計
*「主要スポンサー」とは各J-REITにおける資産運用会社の株主のうち、信託銀行その他の金融機関である株主及び持ち株比率が20%未満の株主を除いたものをいいます。

事業内容① 不動産アセットマネジメント業務 ―受託資産残高の推移―

- ケネディクスグループの安定的な収益基盤である受託資産残高(AUM)は堅調に拡大
- 独立系最大の約1.9兆円(2017年9月末日現在)

AUMの推移(期末)



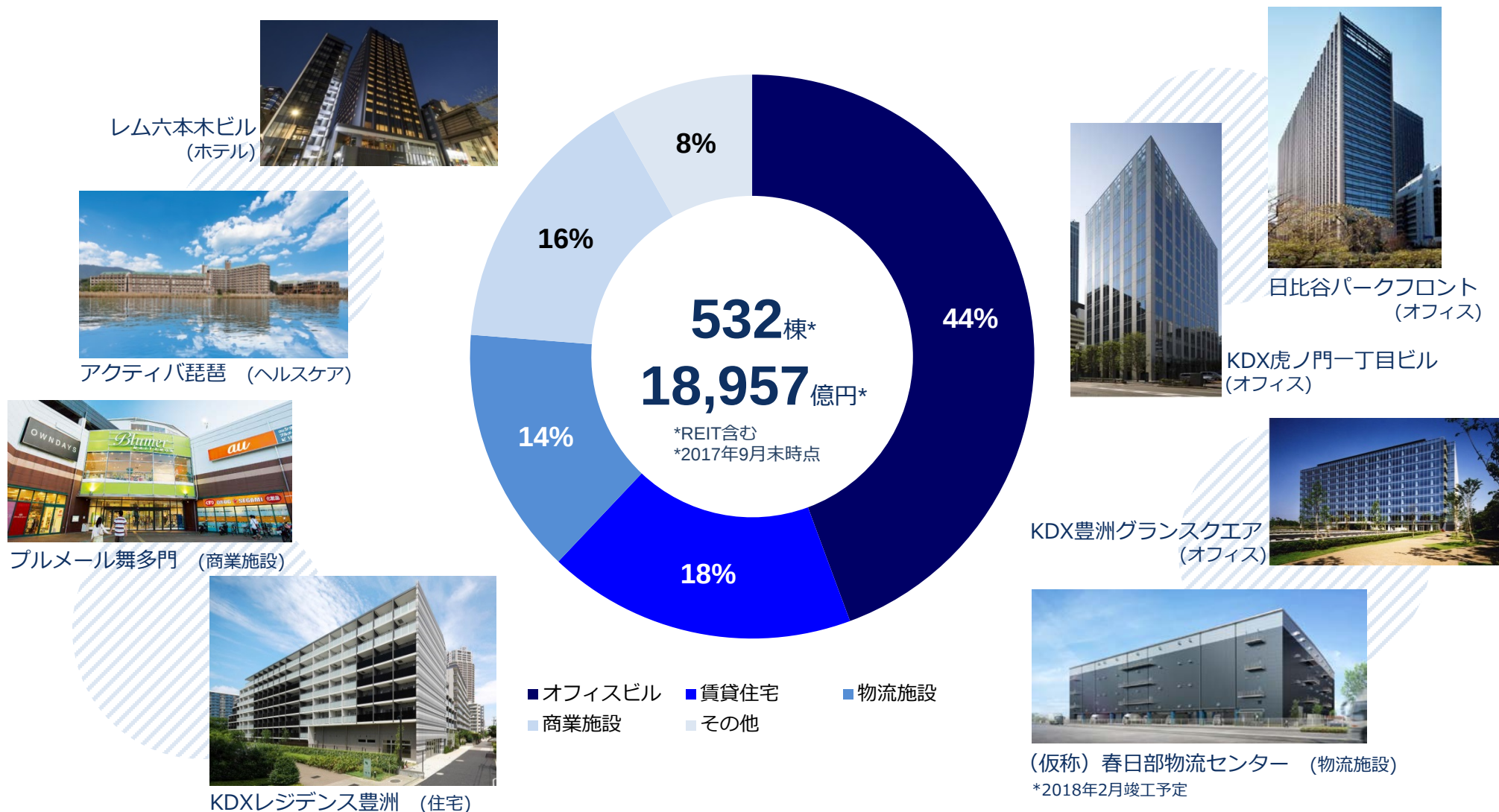
*1: 当社がサブスポンサーであるREIT (日本ロジスティクスファンド投資法人、プレミア投資法人及びAmanah Raya Real Estate Investment Trust) を指します。

*2: 当社がメインスポンサーであるREIT (ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス商業リート投資法人、ケネディクス・プライベートリート投資法人及びジャパン・シニアリビング投資法人) を指します。

*3: 当社がメインスポンサーもしくはサブスポンサーであるREITの総計で算出した値です。

事業内容① 不動産アセットマネジメント業務 ー幅広い受託資産ー

■ オフィスや住宅、商業施設など多岐にわたる不動産資産を運用受託しています



■ 関連会社を通じて不動産関連サービス業務の拡大を図っています

ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社(KPM)

- プロパティ・マネジメントとは、不動産所有者に代わって、収益不動産の物理的な運営管理を行うサービスです。
- 具体的にはテナントの募集・管理や建物の修繕管理など、入居者に身近な業務内容が挙げられます。
- 2017年10月1日現在の受託数：110棟
- 2015年にケネディクス・エンジニアリング株式会社(100%子会社)を立ち上げ、改修・改善からリノベーションまでの工事を全面的にカバーし、ハード面もグループ内で補完できるようになりました。



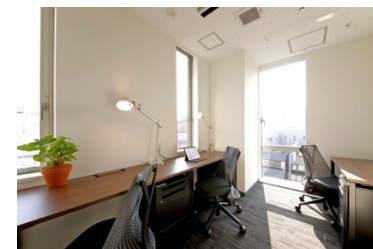
KDX西新橋ビル



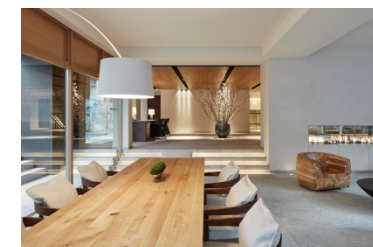
KDX虎ノ門一丁目ビル
(ケネディクス・オフィス投資法人)

株式会社スペースデザイン(SD)

- 約880室のサービスアパートメント、約553区画のサービスオフィスを中心に運営しています。
- サービスアパートメントとは、家具・家電などが備え付けられ、フロント(受付)サービスやリネン(寝具)などのサービス提供もある賃貸住宅です。「BUREAU」、「B-SITE」シリーズを展開中。
- サービスオフィスとは、オフィス機能のほか、ロビーラウンジや会議室などの施設も備えた賃貸オフィスです。「BUREX」シリーズを展開中。



ビュレックス ファイブ

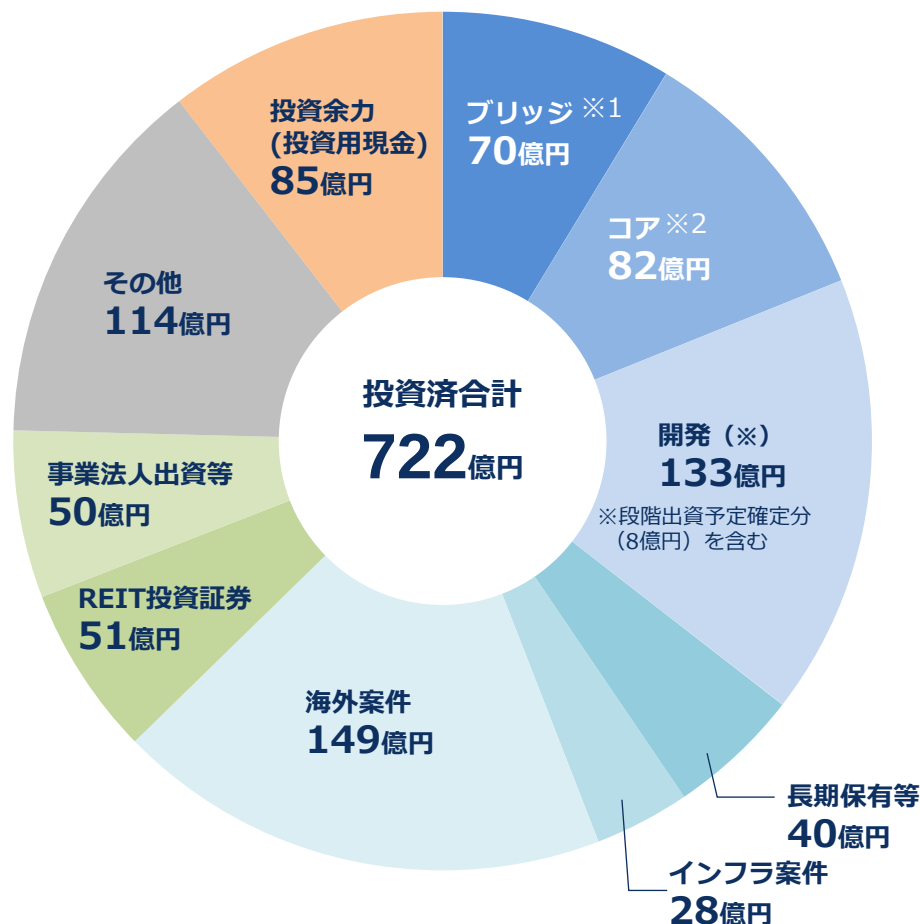


Gate Hill Tokyo

③ 不動産投資事業

- 不動産投資事業を通じて受託資産残高の拡大を図ります
- 投資元本を自己資本の範囲内とし、規律ある投資をおこなっています

■ 投資内訳 (2017年9月末)



※1 : ブリッジ

グループREITへの物件供給を目的にケネディクスがファンドを組成するもの。REITでの取得準備が整った段階で物件を譲渡。

※2 : コア

インカムゲインを重視した安定運用を目的としたファンド。優良な物件に対する長期的な投資となることが多い。

- シンガポール現地法人を通じ、ベトナム、タイ、マレーシアでビジネスを展開
- 各国におけるREITを活用したビジネスにより、収益拡大を目指します

1 ベトナム



投資物件のバリューアップ検討、
ベトナム人社員を採用しAMを強化

2015年12月

ベトナム首都ハノイ所在のオフィスと
サービス・アパートメントから成る
9階建ての複合ビル「V-Tower」を取得

2 タイ



バンコク中心地所在のSpring Towerに続く
オフィス開発・投資案件のソーシング中

2016年10月

AIRA Capital（タイの上場金融グループ）
の不動産開発会社であるAIRA Propertyへ
20%の出資

3 マレーシア

REITの資産規模拡大に向けた取組みや
投資家リレーションの強化

2016年12月

AmanahRaya REIT(マレーシアの
上場REIT)の投資口15.0%と
その資産運用会社である、
AmanahRaya-Kenedix REIT
Managerの株式49.0%取得契約

*日本企業として初のマレーシアREITへ
スポンサー参加

AMANAH RAYA REIT

2017年9月

AmanahRaya REIT向けに
将来的に売却することを
見据え、マレーシアの首都
クアラルンプール所在の
62階建てオフィスビル
「Vista Tower」を取得。
スポンサーサポートの一環
として、ウェアハウジング
機能を提供。



4 シンガポール

Kenedix Asia

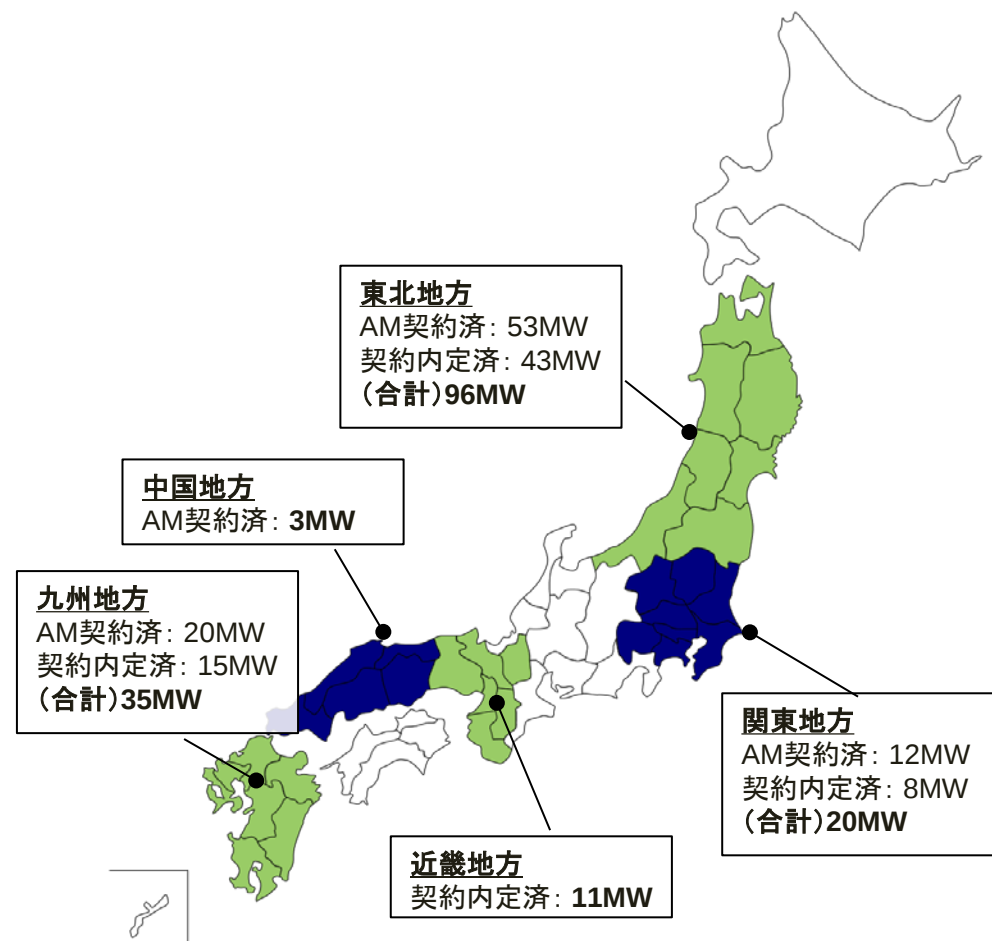
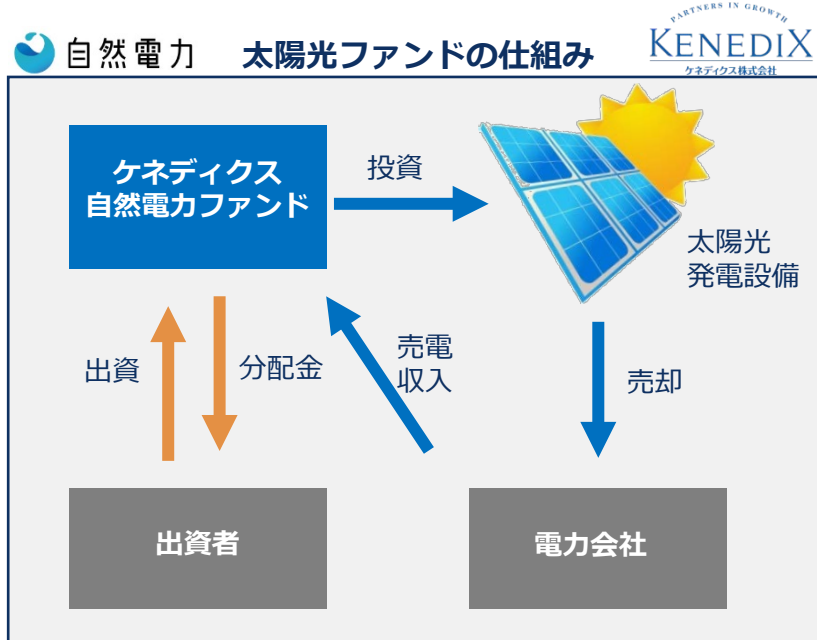
現地法人を開設。現地社員も採用
し、投資家とのリレーション構築、
現地マーケットの情報収集

5

インドネシア、フィリピン
でのローカル・パートナー
及び事業機会の模索中

■ インフラという新たな対象資産への取組により、受託資産残高の積上げ、安定収益基盤の拡大を目指します

- 太陽光発電事業において国内有数の実績を持つ自然電力をパートナーとして、2016年3月にケネディクス自然電力ファンドを設立。
- 豊富な私募ファンド、ファイナンスアレンジの実績とノウハウを活かし、パイプラインを含め多数のプロジェクトが進行中。



■ クラウドファンディング事業会社を設立、個人に向けた不動産投資機会提供の拡大を図ります



ケネディクスと株式会社野村総合研究所は、不動産を対象としたクラウドファンディング事業での協業に向けた基本事項について合意し、本事業を推進するため「ビットリアルティ株式会社」を設立しました。

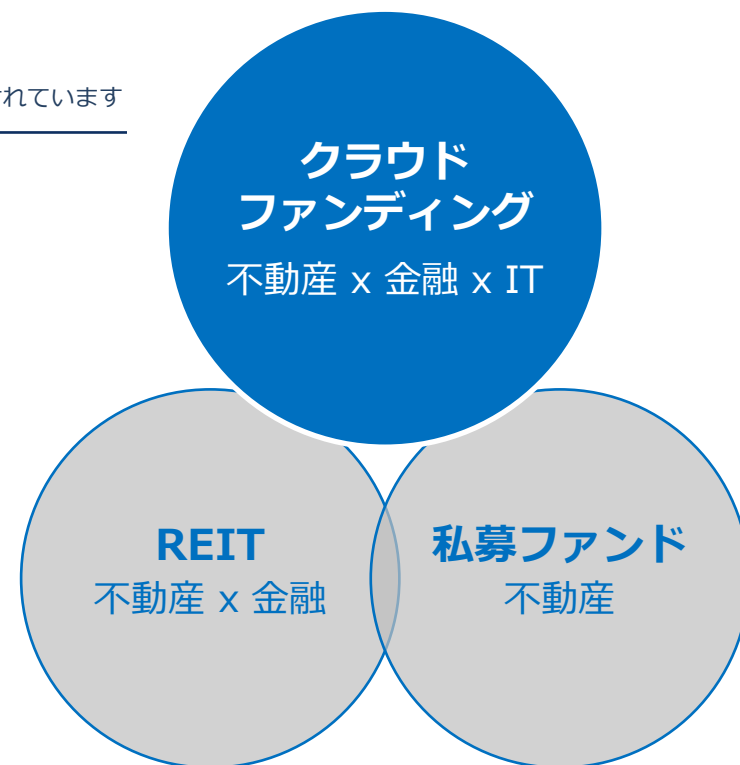
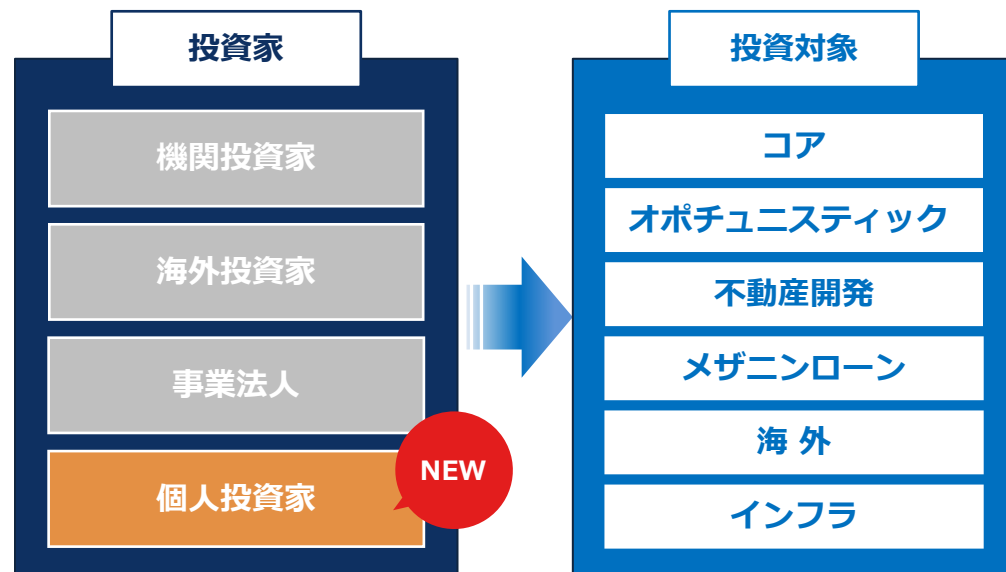


- 従来の機関投資家に加え、**個人の投資需要を取り込む**ことで投資家層を拡大
- 不動産マーケットの中から厳選された投資機会を提供
- 当社の実績を基に、質の高い資産運用を提供



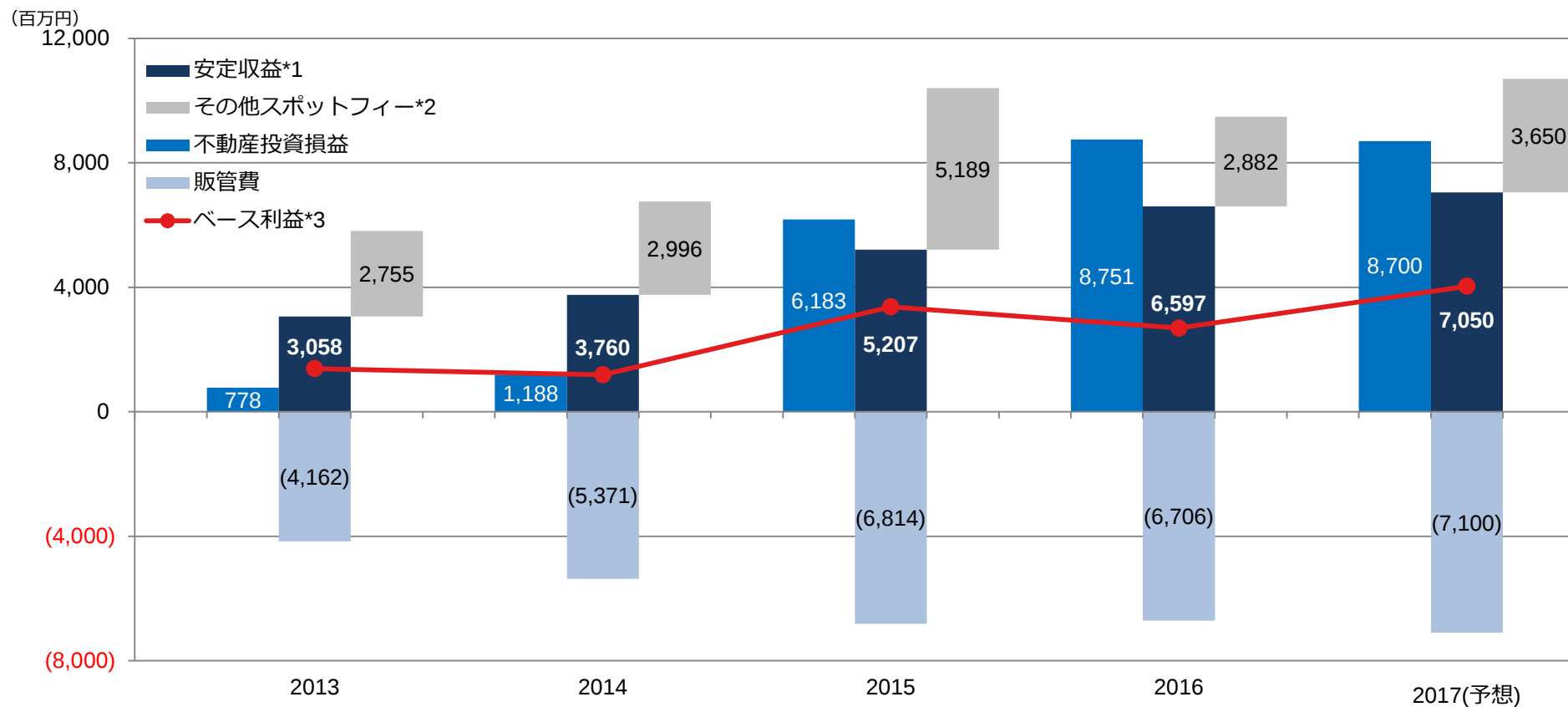
クラウドファンディングとは

一般には「新規・成長企業等と資金提供者をインターネット経由で結び付け、多数の資金提供者（＝crowd〔群衆〕）から少額ずつ資金を集める仕組み」を指すものとされています



■ 安定的なフィー収益が着実に成長

■ 収益の推移と収益構造の変容



*1:アセットマネジメントフィー(運用報酬)、プロパティマネジメントフィー及びマスターリース損益等

*2:取得報酬、成功報酬、処分報酬など

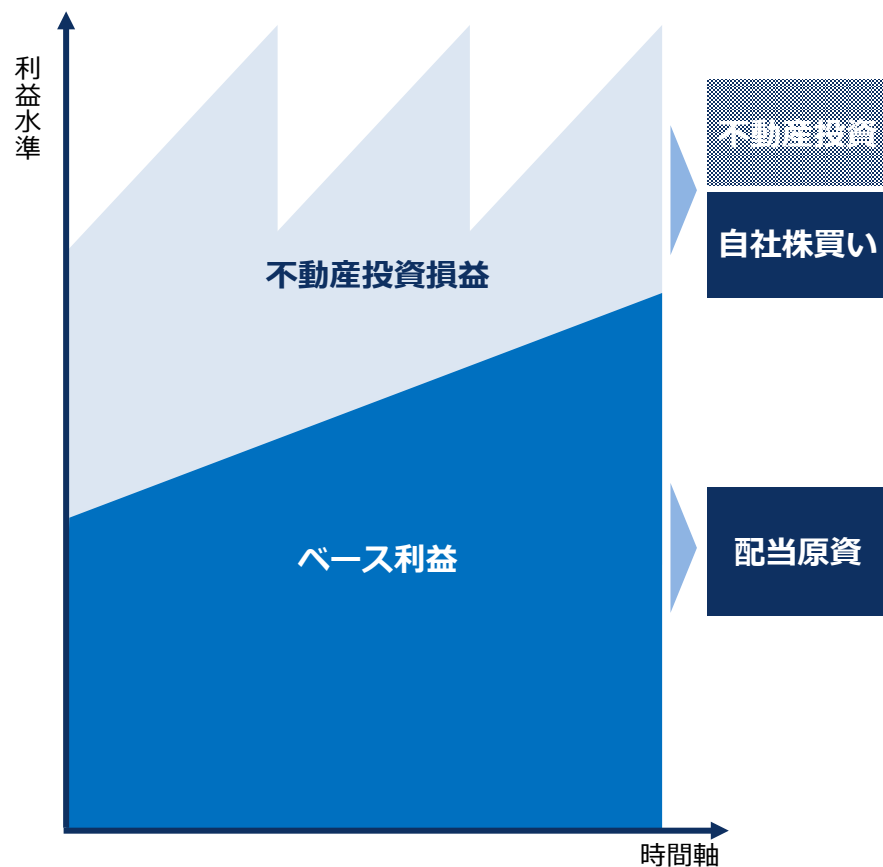
*3:アセットマネジメント事業及び不動産関連事業の営業総利益合計から販売費及び一般管理費を控除したもの

株主還元の方針

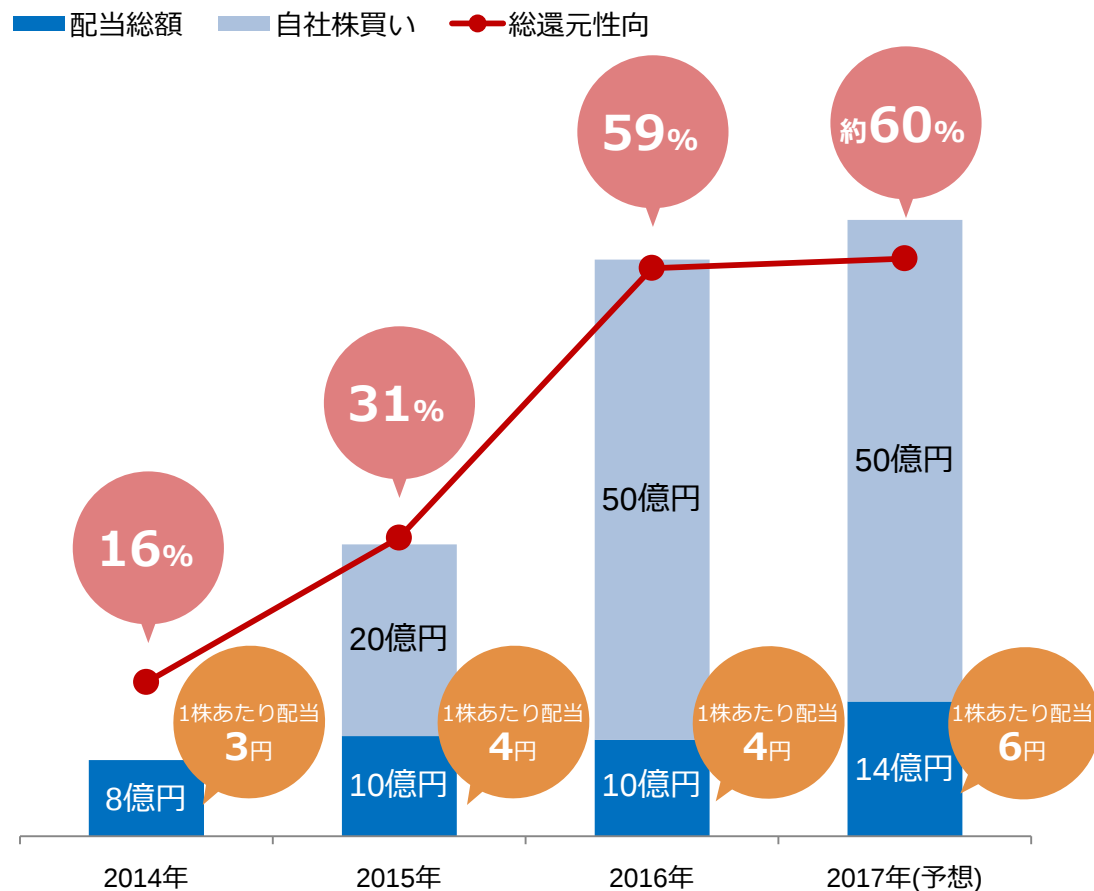
- 自社株買い … 外部環境の影響が大きい不動産投資事業からの利益に基づき、機動的に実施
- 配 当 … 安定的な収益であるベース利益*に基づき、継続的に実施

*ベース利益：アセットマネジメント事業及び不動産関連事業の営業総利益合計から販売費及び一般管理費を控除したもの

利益水準と株主還元のイメージ



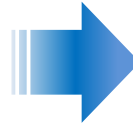
株主還元の状況



Partners in Growth 2017

（2015年と2016年の実績）

	2015 (実績)	2016 (実績)
ベース利益	38億円	30億円
ROE	12.2%	11.9%



（2015年2月策定・公表）

安定収益の成長

ベース利益*1：40億円
(2017年12月期)

資本効率の向上

3年平均ROE*2：8.0%

*1: ベース利益：アセットマネジメント事業及び不動産関連事業の営業総利益合計から販売費及び一般管理費を控除

*2: 3年平均ROE：当期純利益を自己資本（期初・期末平均）で除した各年度ROEの平均

上記*1および*2の目標数値算定にあたり、企業買収等にもなう「のれん」の影響を除外

— Kenedix Vision 2025 — 持続的な成長と、中長期的な企業価値向上に向けて



当社は「ケネディクスは、自ら不動産を保有しません。
グループで組成・運用するファンドが保有します。」という「ケネディクスモデル」を明確に示しています。
「独立系」企業としての多様なビジネスパートナーとの協働、「機動性」を活かした経営判断、
「先進性」のある取り組みと「専門性」の追求による不動産価値創造への挑戦、
「透明性」の高い情報発信 —
このような強みをグループ全体で遂行していくことが「ケネディクスモデル」の原動力となっています。
ケネディクスグループは、不動産を保有することで得られる賃料収入や
資産価格の上昇に依拠する事業モデルではなく、
より良い投資機会の提供や強固な運用力に基づく受託資産残高の成長を収益の基盤とし、
AUM4兆円、グループ時価総額2兆円、ROE15%の達成を目指します。

Appendix



連結損益計算書の概要

2017年12月期第3四半期業績概要

連結損益計算書概要

(単位：百万円)

	2016年	2017年	
	通年実績	3Q	通年予想
営業収益	22,745	18,706	24,000
営業総利益	16,237	13,447	18,000
④販管費及び一般管理費	-6,706	-4,778	-7,100
営業利益	9,530	8,669	10,900
営業外収益	2,296	1,020	800
⑤営業外費用	-1,192	-1,244	-1,000
経常利益	10,634	8,445	10,700
⑥特別損益	4,590	1,397	3,100
税金等調整前当期純利益	15,224	9,842	13,800
法人税	-2,526	-1,722	-2,600
⑦非支配株主に 帰属する当期純利益	-2,546	-330	-700
親会社株主に帰属する 当期純利益	10,151	7,789	10,500
ROE	11.9%	-	11.4%
EPS	39.4円	-	42.0円
ベース利益* (百万円)	3,073	4,158	4,000
1株当たり配当金	4円	-	6円

セグメント情報

(単位：百万円)

	2016年	2017年	
	通年実績	3Q	通年予想
営業総利益	16,237	13,447	18,000
①アセットマネジメント事業	7,615	7,235	8,850
アキュジションフィー	1,097	1,408	1,600
アセットマネジメントフィー	4,733	3,795	5,200
インセンティブフィー	1,082	1,284	1,250
ディスポジションフィー	613	319	350
その他フィー収入	87	427	450
②不動産関連事業	1,863	1,327	1,850
プロパティマネジメントフィー	1,162	971	1,150
マスターリース損益等	700	355	700
③不動産投資事業	6,758	4,885	7,300
賃貸事業損益	2,166	1,526	2,400
不動産売却損益	-0	112	100
匿名組合分配損益／その他	4,592	3,246	4,800

(参考)

	算出	2016年	2017年 (予想)
ベース利益：	① + ② + ④*	30億円	40億円
不動産投資損益：	③ + ⑤ + ⑥ + ⑦	87億円**	87億円

*のれん償却額及びREIT運用会社等の持分調整を含む

**営業外収益に計上された不動産投資からのリターン調整を含む

連結貸借対照表の概要

連結貸借対照表（2017年9月末）

	2016年 12月末	2017年 9月末
総資産	180,412	184,871
純資産	96,776	97,139
（うち非支配株主持分）	(9,015)	(8,220)
自己資本	87,624	88,811
（自己資本比率*）	48.6%	48.0%
有利子負債	76,021	79,097
（うちノンリコースローン）	(54,432)	(60,826)
現預金	42,532	41,285
Debt Equity Ratio	0.87倍	0.89倍
BPS（一株当たり純資産）	350円	371円

*「自己資本比率」＝（「純資産」－「非支配株主持分」－「新株予約権」）／「総資産」

【参考】単体バランスシート（2017年9月末）

総資産 1,056億円	
現預金：309億円	流動負債：62億円 (内 短期借入金等：48億円)
その他流動資産：97億円	固定負債：125億円 (内 長期借入金：116億円)
固定資産：648億円 (内 投資有価証券等：641億円)	純資産：867億円 (内 株主資本：857億円)
■単体ベースでの自己資本比率は約82.1% ■投資額＜純資産	

事例（1） 日比谷パークフロント

- 内幸町新生銀行旧本店ビルを、当社、東急不動産、日本政策投資銀行の3社の共同事業として、SPCを通じて取得（2012年12月）、その後再開発した案件
- 2015年5月着工、2017年5月31日竣工



日本政策投資銀行により「国内トップクラスの卓越した環境・社会への配慮がなされたビル」と認証

所在地	東京都千代田区内幸町
用途	オフィス（一部店舗）
構造・規模	S/SRC造地上21階地下4階
敷地面積	6,089.61m ²
延床面積	67,123.88m ²

事例（2） 三菱重工横浜ビル

- 三菱重工横浜ビル：当該ビルの一部持分を対象とする新規コアファンドを組成、アセットマネジメントの受託
- 隣接地（開発用地）：当社、パナホーム株式会社、鹿島建設株式会社の3社の共同事業としておこなう開発プロジェクト

三菱重工横浜ビル



2017年3月、当社とのウェアハウジングに係る協定書に基づきヒューリック株式会社が取得、保有。

当該ビルの信託受益権の準共有持分のうち49%*（2017年10月31日取得）を組入対象とする新規コアファンドを組成。

*その他の準共有持ち分については、ケネディクス・プライベート投資法人が28%、ケネディクス・オフィス投資法人が23%、それぞれ取得予定。

隣接地



2017年3月、当社が組成したファンドで取得。開発を検討するにあたり、事業パートナーを探索。

パナホーム株式会社および鹿島建設株式会社の参画が決定し、開発に向けた共同事業体制が確立。

事例 (3) (仮称)ザ ロイヤルパーク キャンバス 東京銀座

- 当社が保有していた商業ビルのホテルへの建替えプロジェクト
- 銀座駅から徒歩圏に位置し、銀座中央通りにも至近で、ビジネス客・レジャー客に利便性の高い立地
- 2017年9月上旬着工、2019年春開業予定
- 三菱地所グループの株式会社ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツと、運営受託方式でホテル運営事業を行う



開発後の概要 (一部予定)



THE ROYAL PARK
CANVAS

所在地	東京都中央区銀座8丁目
施設構成 (予定)	客室 (約121室)、 飲食施設、店舗等
構造・規模 (予定)	鉄骨造、地上14階
敷地面積	約422m ²
延床面積 (予定)	約4,621m ²
竣工 (予定)	2019年3月末

ケネディクスグループ運用物件：名古屋市内の商業施設



ケーズデンキ新守山店
名古屋市守山区新守山704番



ホームセンターコーナン砂田橋店
名古屋市東区砂田橋四丁目1番60号



カーマホームセンター中川富田店
名古屋市中川区富田町大字榎津字布部田462番



ケーズデンキ中川富田店
名古屋市中川区富田町大字榎津字布部田436番8

ケネディクスグループ運用物件：名古屋市内のオフィスビル



KDX名古屋駅前ビル
名古屋市中村区名駅三丁目26番8号



KDX桜通ビル
名古屋市中区丸の内三丁目20番17号



KDX名古屋日銀前ビル
名古屋市中区錦一丁目4番16号



KDX名古屋栄ビル
名古屋市中区栄四丁目5番3号

■ ケネディクスグループでは、地球にやさしい環境活動に積極的に取り組んでいます

■ ケネディクスグループの環境方針

- 不動産に関する環境関連法令・規則を遵守します
- 省エネルギーや環境負荷の低減を意識した事業運営を行います
- グループ内での環境教育・啓発活動により、役職員の環境意識向上に努めるとともに、環境関連情報の開示に努めます。

環境への取組みが評価され、各種環境認証を取得しています

■ GRESBリアルエステイト評価

：不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク評価

- ・ ケネディクス・オフィス投資法人（KDO）、ケネディクス商業リート投資法人（KRR）が「Green Star*」評価を取得
- ・ 総合スコアのグローバルでの相対評価による、「GRESBレーティング」では、KDOが最上位の「5スター」、KRRが「3スター」を取得



*「Green Star」評価：
サステナビリティに係る「マネジメントとポリシー」と「実行と計測」の両面で優れた取り組みを行う参加者に与えられます

**いずれも2017年GRESBリアルエステイト評価において

■ DBJ Green Building認証

：環境・社会への配慮がなされたビルを評価・認証

- ・ 評価ランク最上位の「five stars」を取得している
KDX虎ノ門一丁目ビルをはじめ、KDOでは17物件、KRRでは14物件、ケネディクス・レジデンシャル投資法人（KDR）では4物件で認証取得



■ BELS評価

：建築物の省エネルギー性能等に関する評価及び表示

- ・ KDOが2物件で評価取得。
うちKDX武蔵小杉ビルは、J-REITが保有する物件として初の評価取得物件。



■ 各種支援活動を通じた社会貢献や、地域社会の活性化に積極的に取り組んでいます

■ 社会貢献活動

■ 熊本震災募金

■ ミンダナオ子ども図書館への支援物資

■ その他寄付活動

など



ミンダナオの子どもたちからのお手紙

■ 地域社会への取組み

■ 地元参加型イベント

■ 自転車シェアリングにおける地域協力 など



フルルガーデン八千代
「みんなのコンサート」



ユニクス伊奈 「夏祭り」

千代田区コミュニティサイクル
「ちよくる」



ケネディクスは 不動産の限りなき可能性を 切り拓きます



コーポレートミッション

■ 事業目的 『何のために』

投資資金の不動産分野における最適運用と不動産の価値創造を通じて、社会に貢献します。

■ 事業分野 『誰のために』

グローバルな不動産アセットマネージャーとして多様な役割を担いながら、投資家の皆様に最適な投資機会を提供します。

■ 事業方法 『どのように』

堅実かつ公正を基本とし、経営のスピードと柔軟性を以って、新しい挑戦を続けます。

