

個人投資家向け 説明会資料

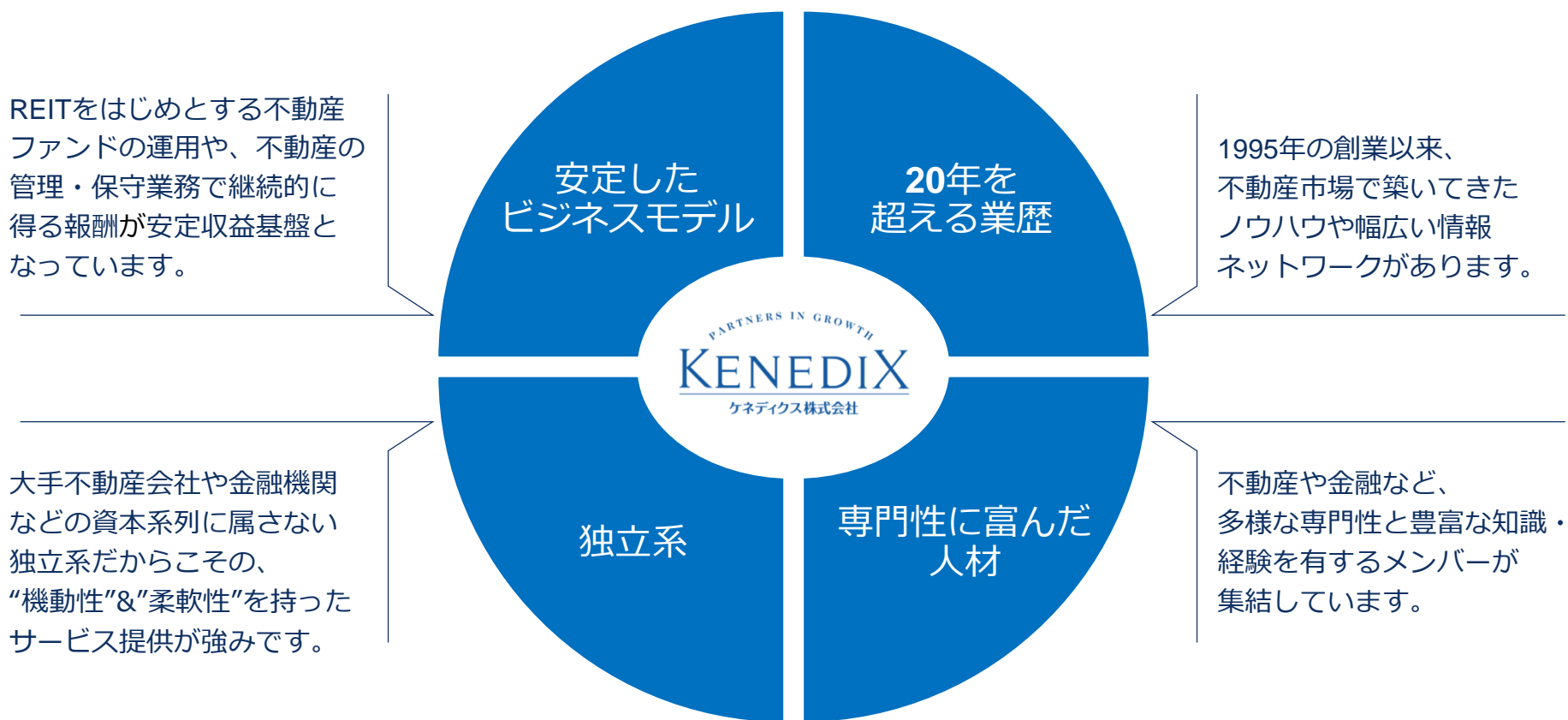
ケネディクス株式会社
2018年9月

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2兆円を超え*、国内独立系では最大規模を誇っています

*2018年6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322名（2018年6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
-----	---

■ REIT及び私募ファンドにおけるアセットマネジメント事業、不動産関連事業を展開

私募ファンドの運用、不動産投資事業



私募ファンドの運用やグループで運用するファンド、REITの成長につながる不動産投資等を行っています。

REIT及び私募ファンド等の運用



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

プロパティマネジメント



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



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

クラウドファンディング



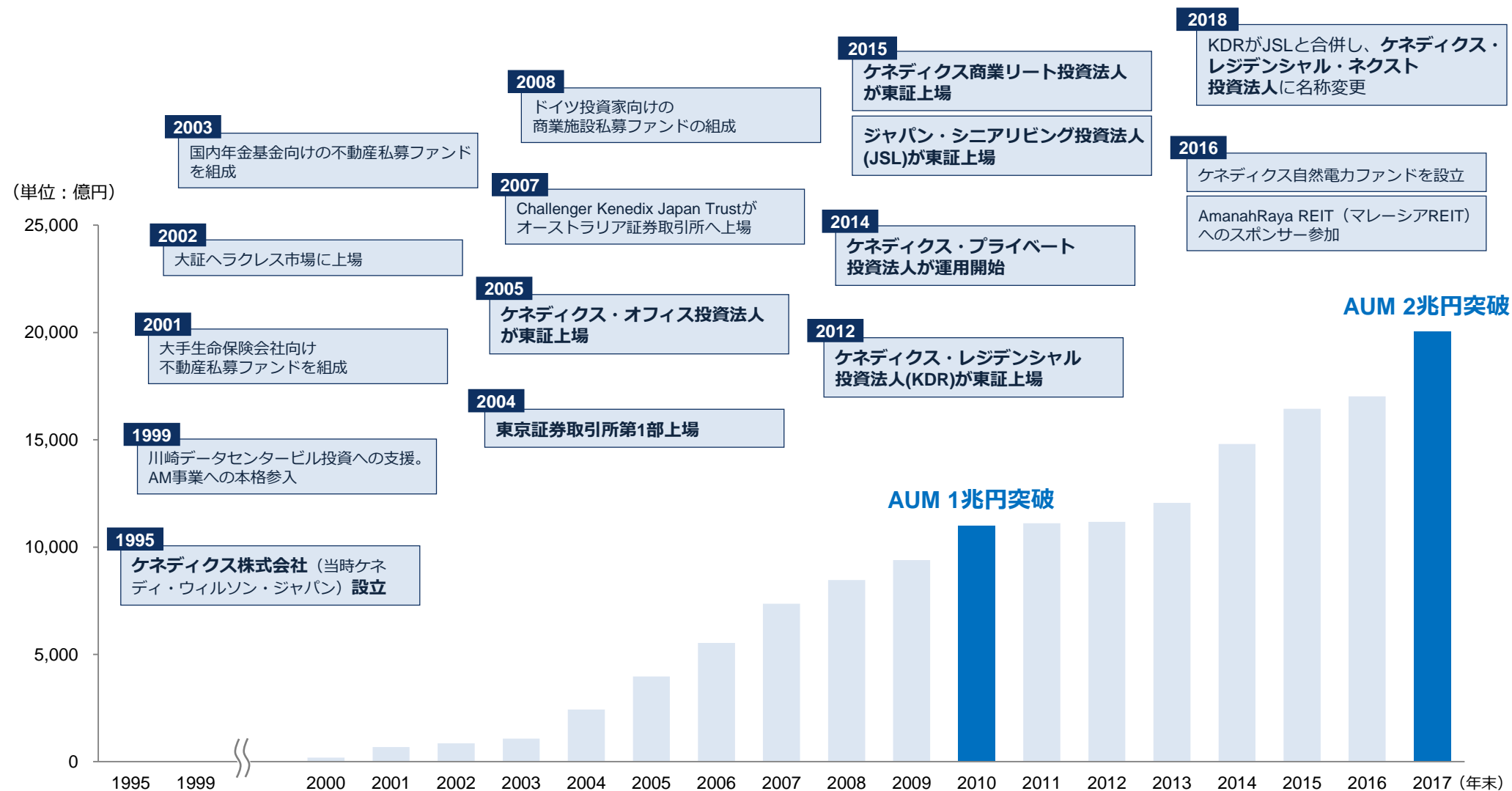
不動産ファンドを対象としたクラウドファンディングの事業会社です。

*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）サービスなどを受けられ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

■ 1995年の創業以来、20年以上もの間、不動産証券化市場の成長とともに、着実に業容を拡大



■ 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
- 不動産証券化や不動産融資事業を通じて、不動産投資分野において25年以上のキャリアを有する。ロスアンゼルスにおいて不動産融資事業に携わる等国際経験も豊富。

■ 社員の出身企業

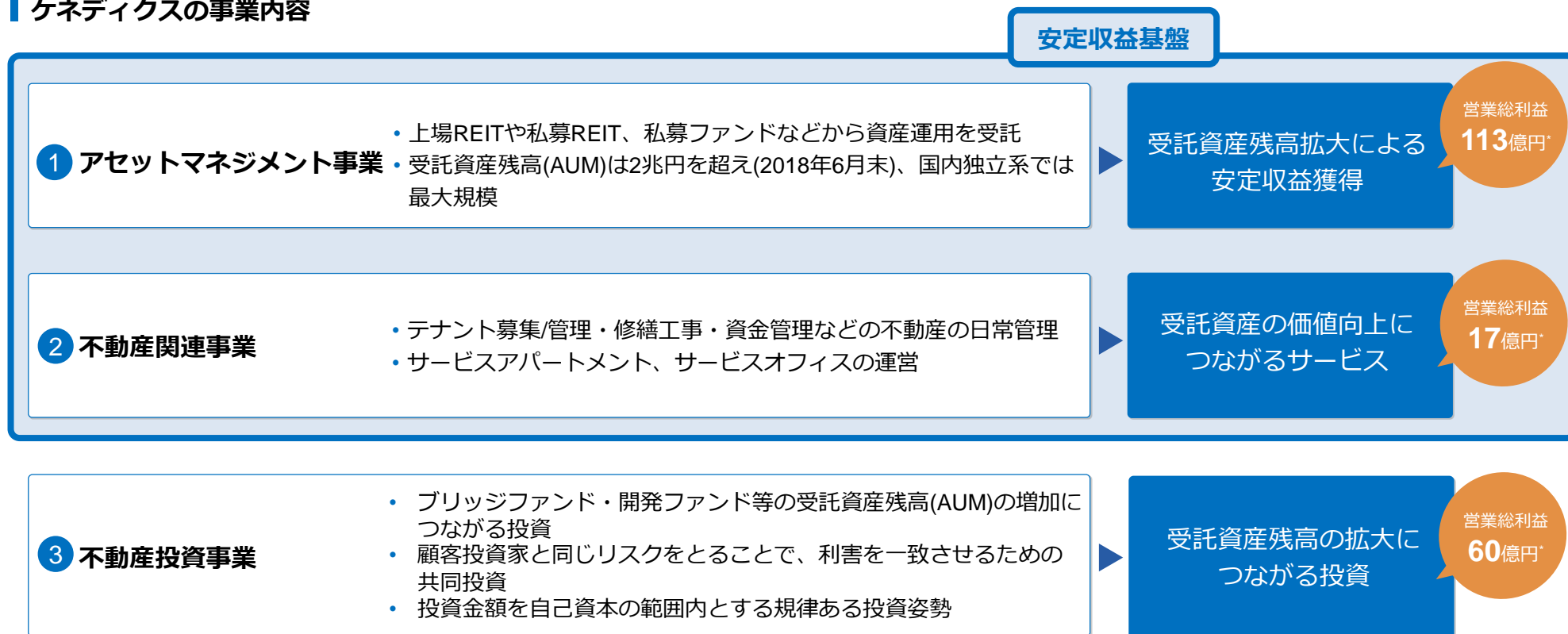
不動産AM	三井不動産投資顧問、東京海上不動産投資顧問、東京リアルティ・インベストメント・マネジメント、東京建物不動産投資顧問、ブラックロック・ジャパン、GEリアルエステート、ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン、ほか
不動産、建設	大和ハウス工業、三井不動産、森ビル、森トラスト、東京建物、東急不動産、ほか
商社	伊藤忠商事、三菱商事、ほか
証券	大和証券、みずほ証券、メリルリンチ日本証券、野村証券、シティグループ証券、ドイツ証券、ゴールドマン・サックス証券、JPモルガン証券、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、ほか
銀行、保険	三菱UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、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、東京海上日動火災保険、ほか
その他	日本郵政、ソフトバンクグループ、大手監査法人、ほか

- 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

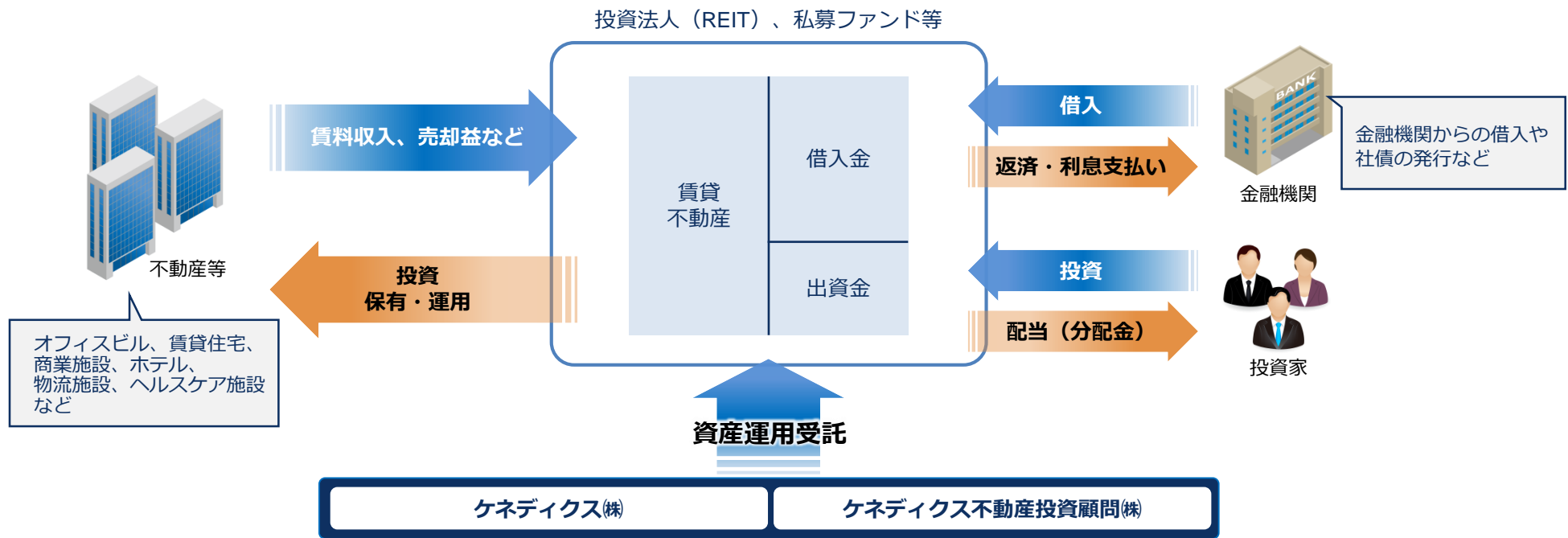
■ ケネディクスの事業内容



*2017年12月期

事業内容① アセットマネジメント事業

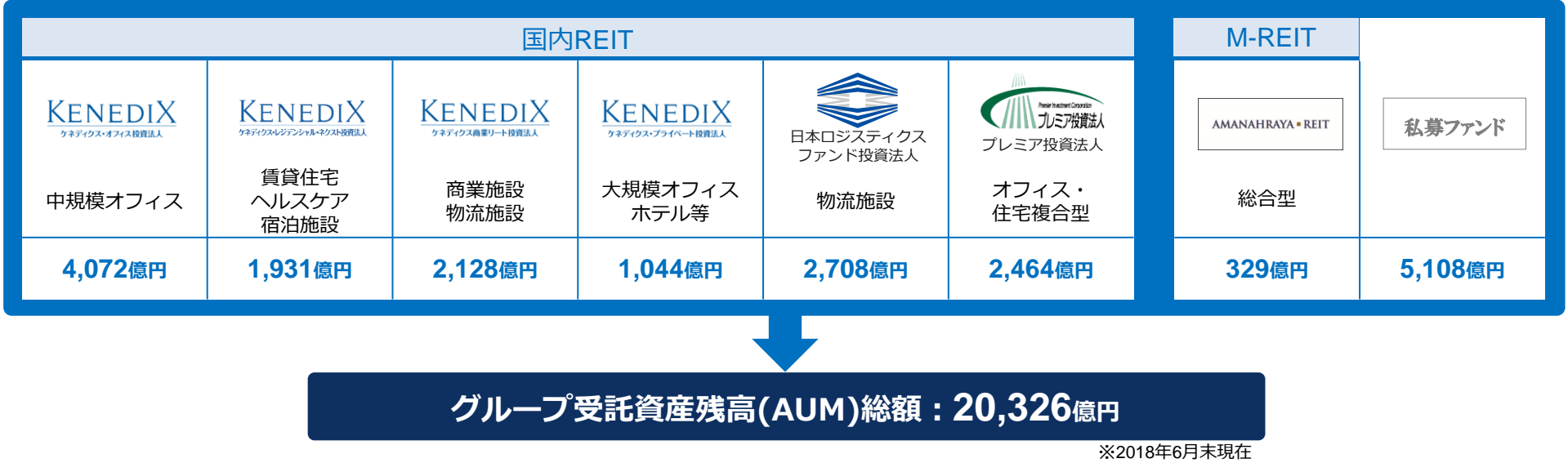
■ 不動産所有者や投資家から資産運用業務を受託し、不動産の取得、運営管理及び処分などをおこないます



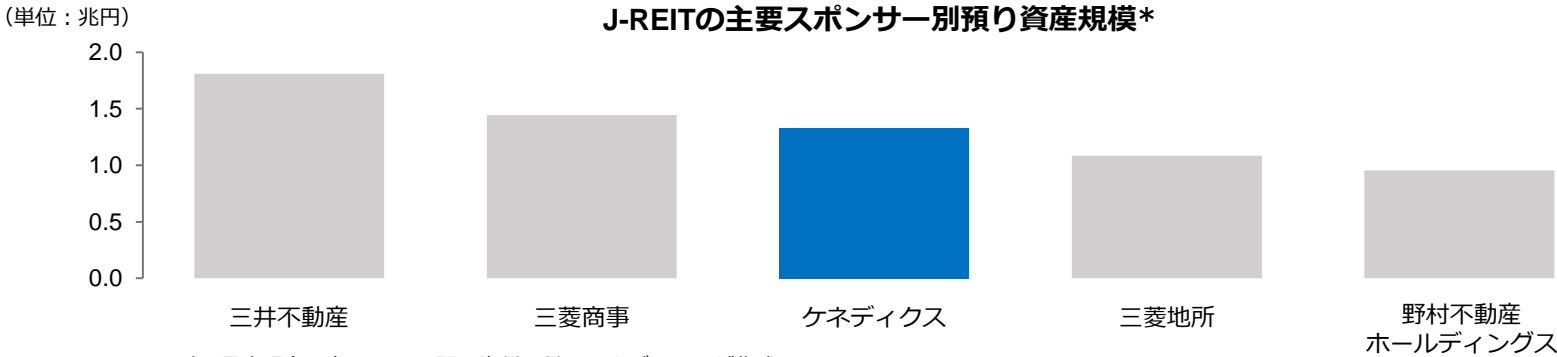
事業内容① アセットマネジメント事業 ―受託資産残高(AUM)の規模―

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(AUM)



資産規模の比較



*2018年6月末現在の各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10%未満の株主を除いたものをいいます。

事業内容① アセットマネジメント事業 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



レム六本木ビル
(ホテル)



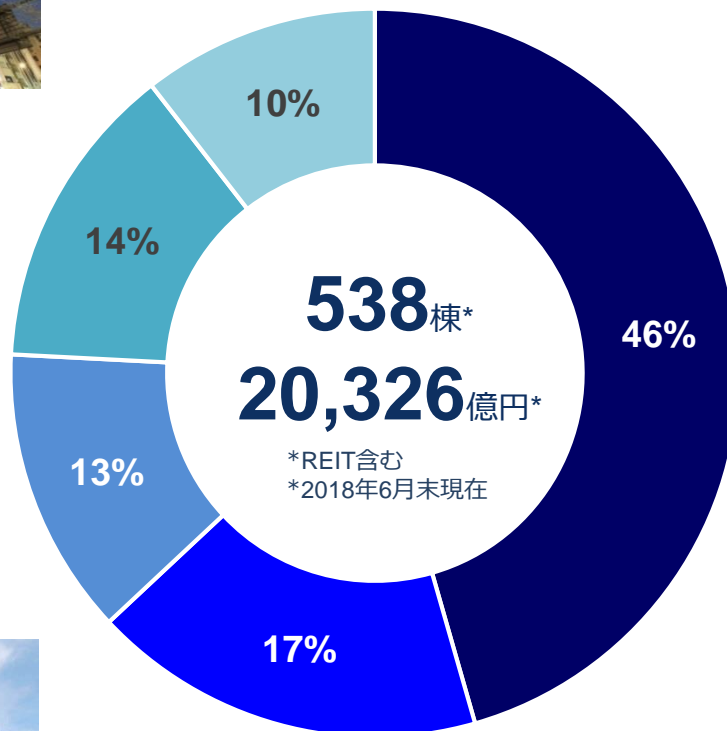
アクティバ琵琶 (ヘルスケア)



ブルメール舞多間 (商業施設)



KDXレジデンス豊洲 (住宅)



- オフィスビル
- 賃貸住宅
- 商業施設
- 物流施設
- その他



日比谷パークフロント
(オフィス)



CROSS PLACE浜松町
(オフィス)



KDX豊洲グランスクエア
(オフィス)

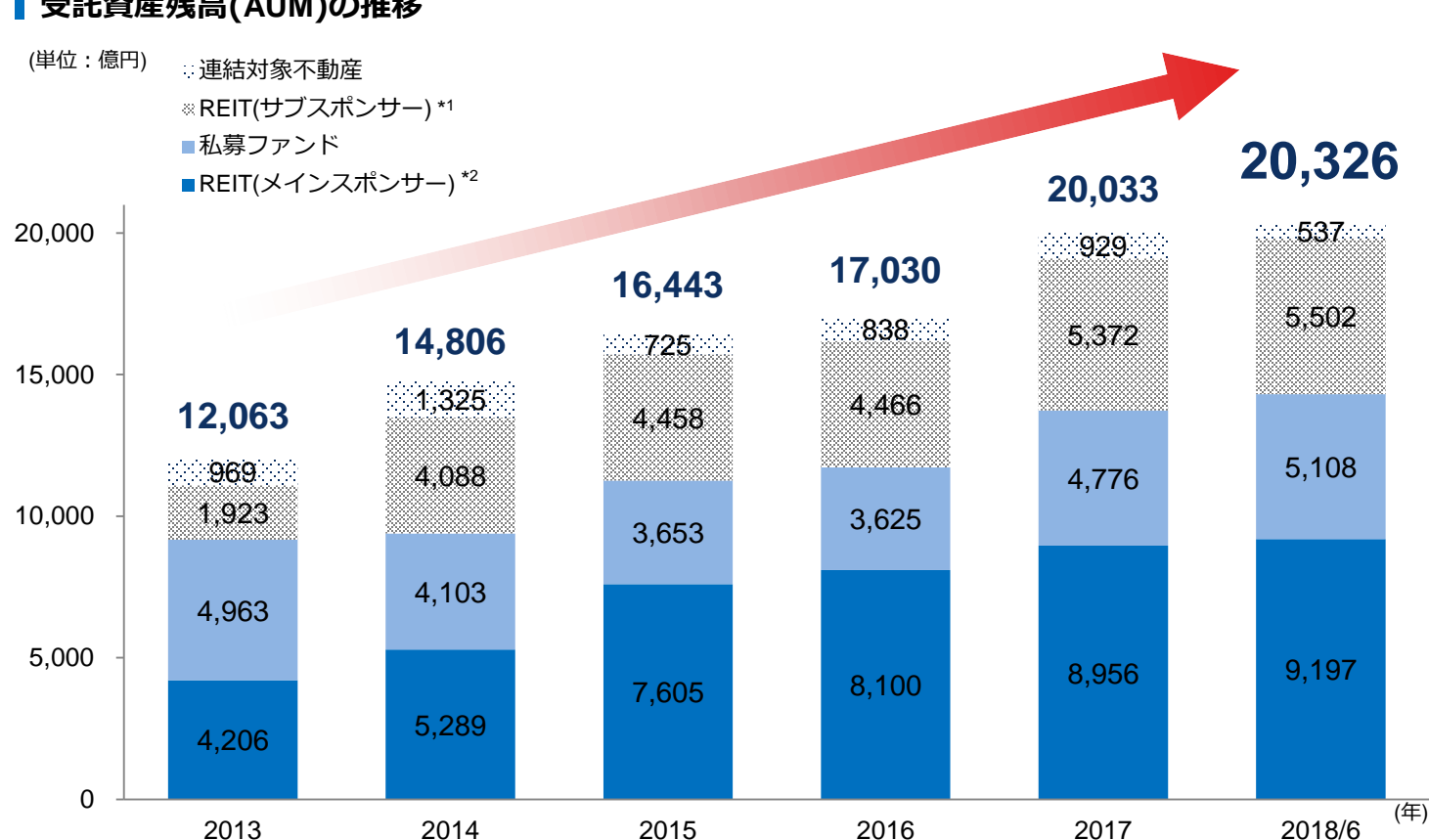
事業内容① アセットマネジメント事業 ―受託資産残高(AUM)の推移―

- 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
- 国内独立系最大の2兆円を超える残高を有する (2018年6月末現在)

■ 受託資産残高(AUM)の推移

(単位：億円)

- 連結対象不動産
- ※ REIT(サブスポンサー) *1
- 私募ファンド
- REIT(メインスポンサー) *2



年平均成長率
(2013~17)

AUM
13.5%

ベースAUM
10.6%

ベースAUM*
1兆4,286億円

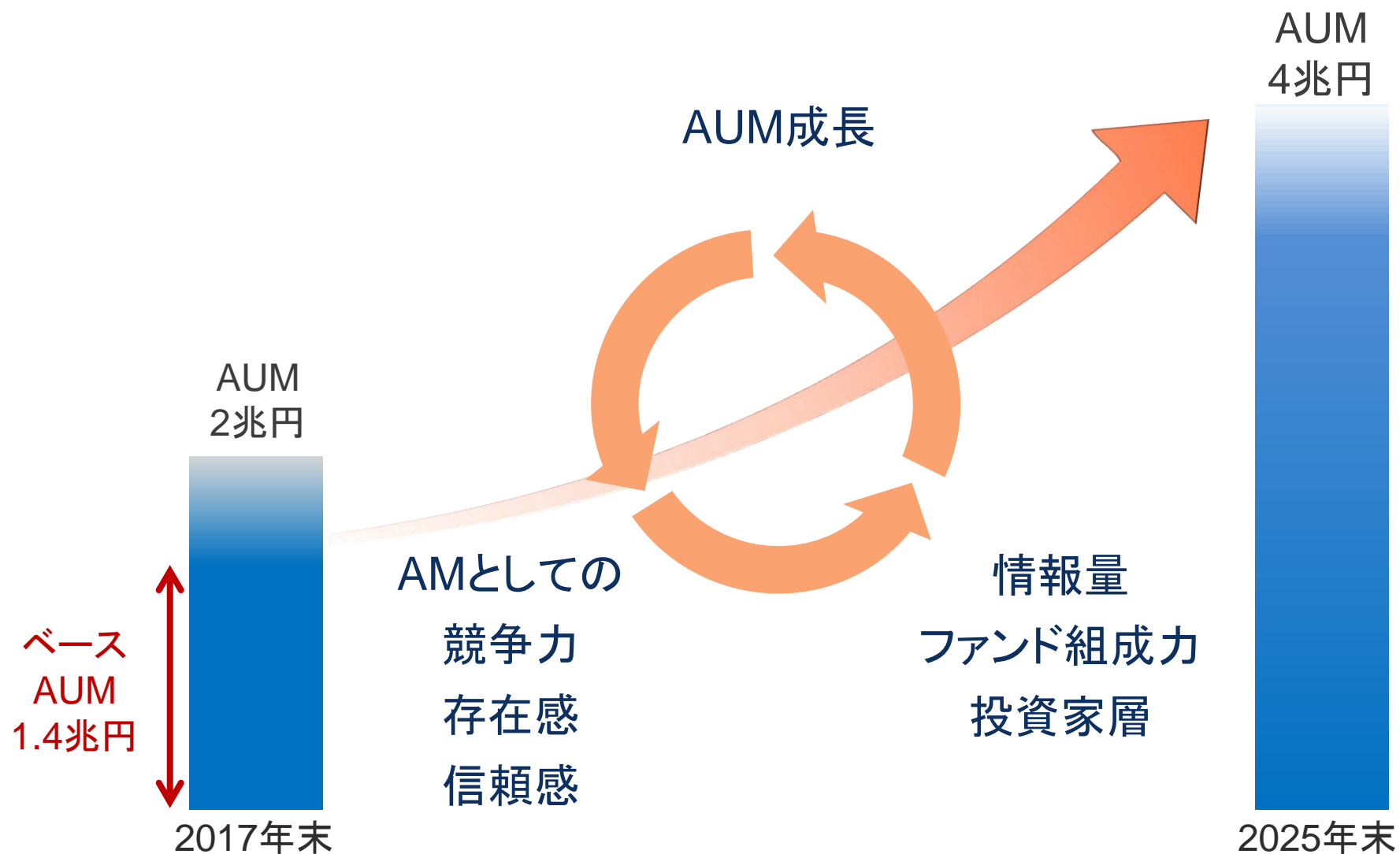
*ベースAUMとは、当社がメインスポンサーであるREITと私募ファンドの受託資産残高総額を指します。

*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。

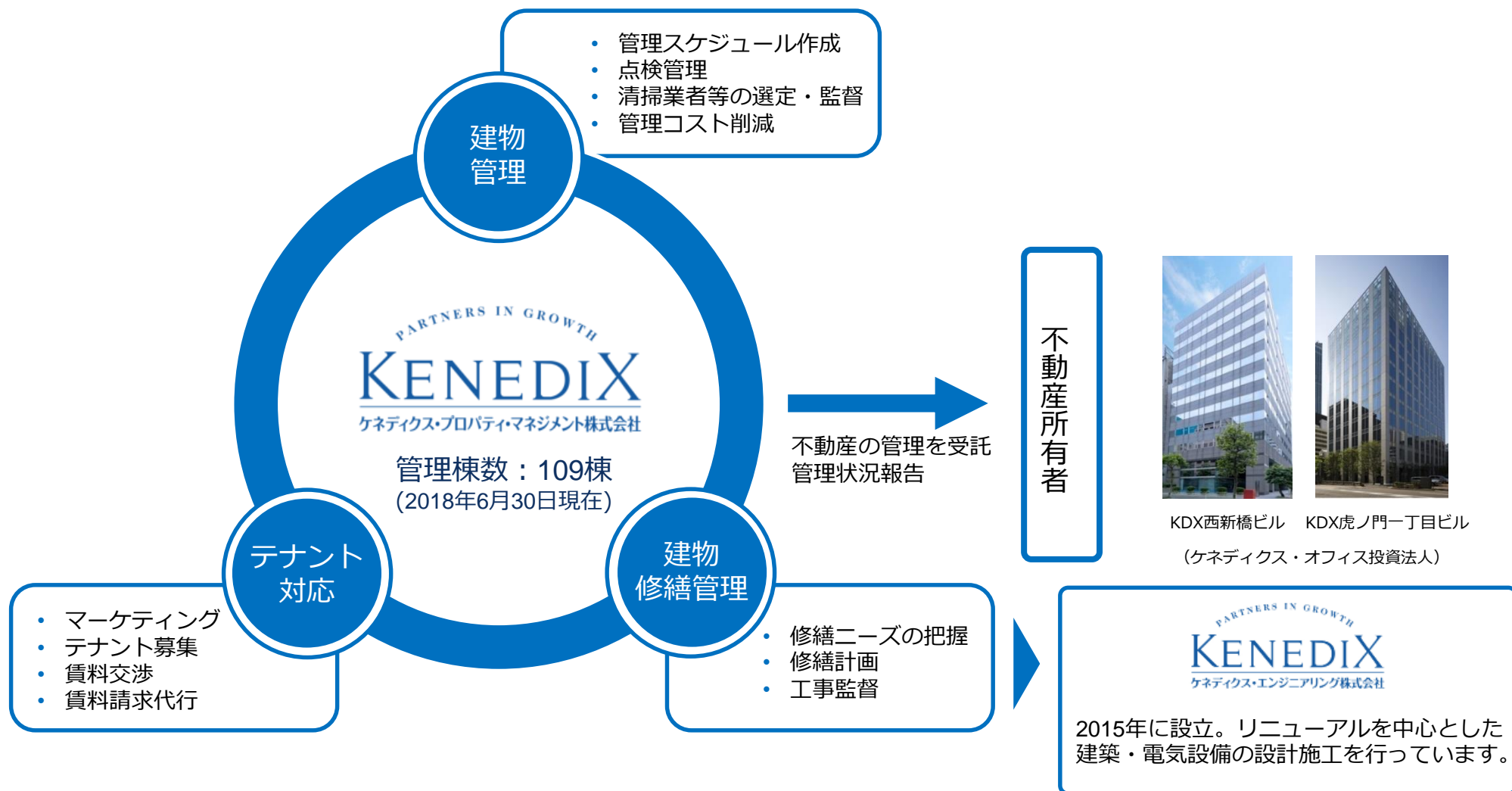
*2：当社がメインスポンサーであるREIT（ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、ケネディクス商業リート投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人）を指します。

事業内容① アセットマネジメント事業 —今後の受託資産残高(AUM)の成長イメージ—

- 国内独立系No.1不動産AM会社としての競争力を武器に受託資産残高(AUM)の成長を促進



■ オフィスビルを中心にプロパティマネジメント業務を受託しています



- サービスオフィス、サービスアパートメントの運営を通じて高付加価値のサービスをテナントに提供しています

■ サービスオフィス(517区画)

- ・ オフィス機能のほか、共用の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
- ・ ハイグレードなオフィススペースを1名から利用可能
- ・ 事業の成長に合わせて賃貸スペースの拡大、縮小が可能

ブランド

BUREX
BUREX LaBo

受付



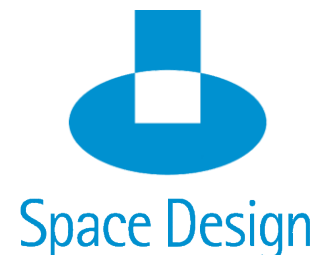
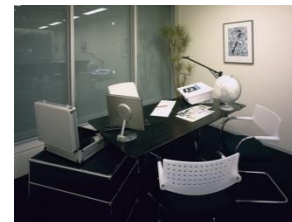
ラウンジ



会議室



オフィス



■ サービスアパートメント(823区画)

- ・ 長期出張などで利用可能な家具・サービス付きの賃貸マンション
- ・ バイリンガルのスタッフによるサービスの提供で、外国人の利用にも対応
- ・ 部屋毎にキッチン完備し、調理器具の他に食器類も用意

ブランド

BUREAU
B-SITE

サービススタッフ



キッチン



メインルーム



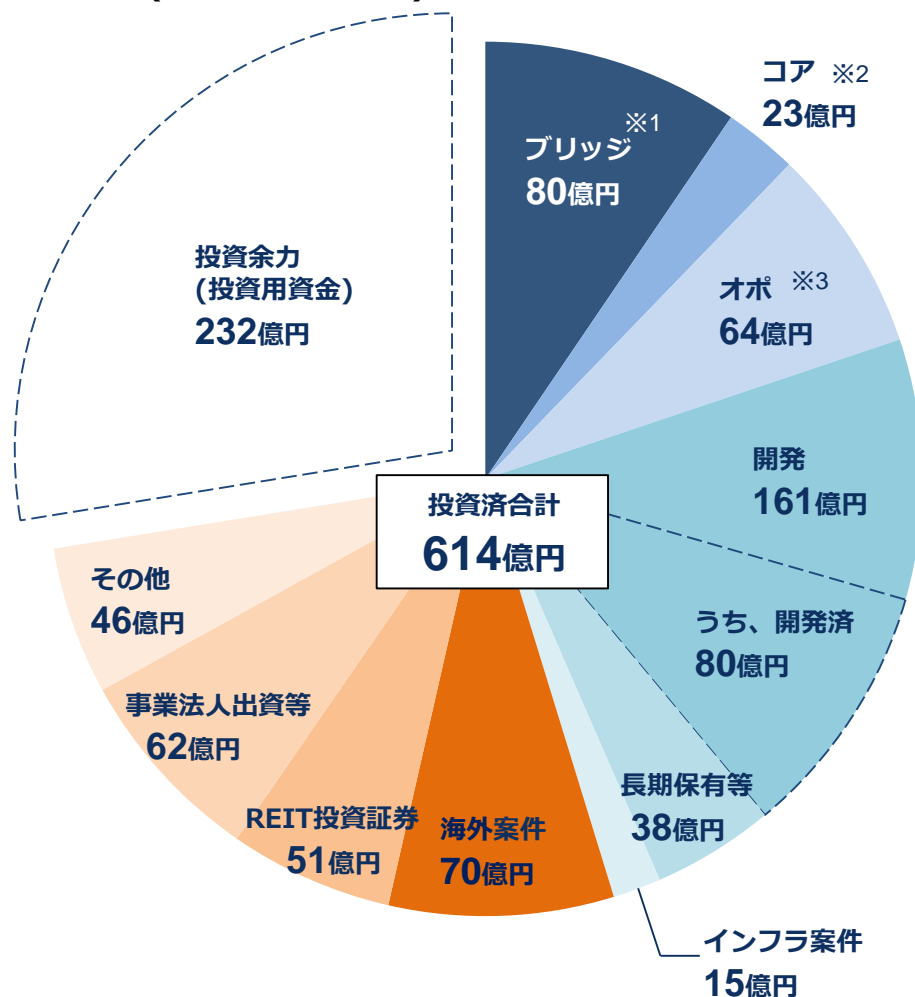
SQUEEZEとの資本業務提携

稼働率向上を目指し、
ITを駆使した民泊との
ハイブリッド運用モデルを開発



■ 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 (2018年6月末現在)



■ 主な目的

- ・ グループで運用するREIT・ファンドの成長につながる投資
- ・ 顧客投資家と利害を一致させるための共同投資
- ・ 海外や成長分野でのビジネス拡大に資する戦略的な投資

※1：ブリッジファンド

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

※2：コアファンド

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。

※3：オポファンド

オポチュニスティックファンドの略。将来の価格や収益の上昇を見込める物件を短期間で運用・売却してキャピタルゲインを獲得することを目的としたファンド。

■ ASEAN地域及び北米を中心にビジネスを展開

■ アジア

- ・ シンガポール現地法人を通じ、ASEAN地域でビジネスを展開
- ・ 各国REITを活用したビジネスにより、収益拡大を目指す



シンガポール

現地法人Kenedix Asiaを開設。現地社員を採用し、投資家とのリレーション構築、ASEANマーケットの情報収集等を行い、ASEAN地域におけるビジネス展開の拠点の役割を担う。

マレーシア

日本企業として初の
マレーシアREITへ
スポンサー参加



AmanahRaya REIT
(マレーシアの上場REIT) の資産運用
会社である、AmanahRaya-Kenedix
REIT Managerの株式49.0%を取得
し、スポンサー参加。

タイ



現地REITへの参画を図る

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。将来的に現地REITの組
成・運用を視野に入れ、タイにおける
事業展開の加速を狙う。

■ 米国

- ・ 米国賃貸住宅への投資機会を日本の投資家に提供
- ・ 昨年の1号案件に続き、2号案件への投資を実施

Atrium on James



Greenlake Terrace



- 個人の投資需要を取り込むことで投資家層の拡大を目指す
- 多様な不動産投資機会を個人投資家にも提供
- 機関投資家向けと同水準の質の高いアセットマネジメントサービスを提供



『ビットリアルティ株式会社』はケネディクスと野村総合研究所によって設立され、不動産を投資対象としたクラウドファンディング事業を行う。
第1号商品の提供に向け現在準備中。



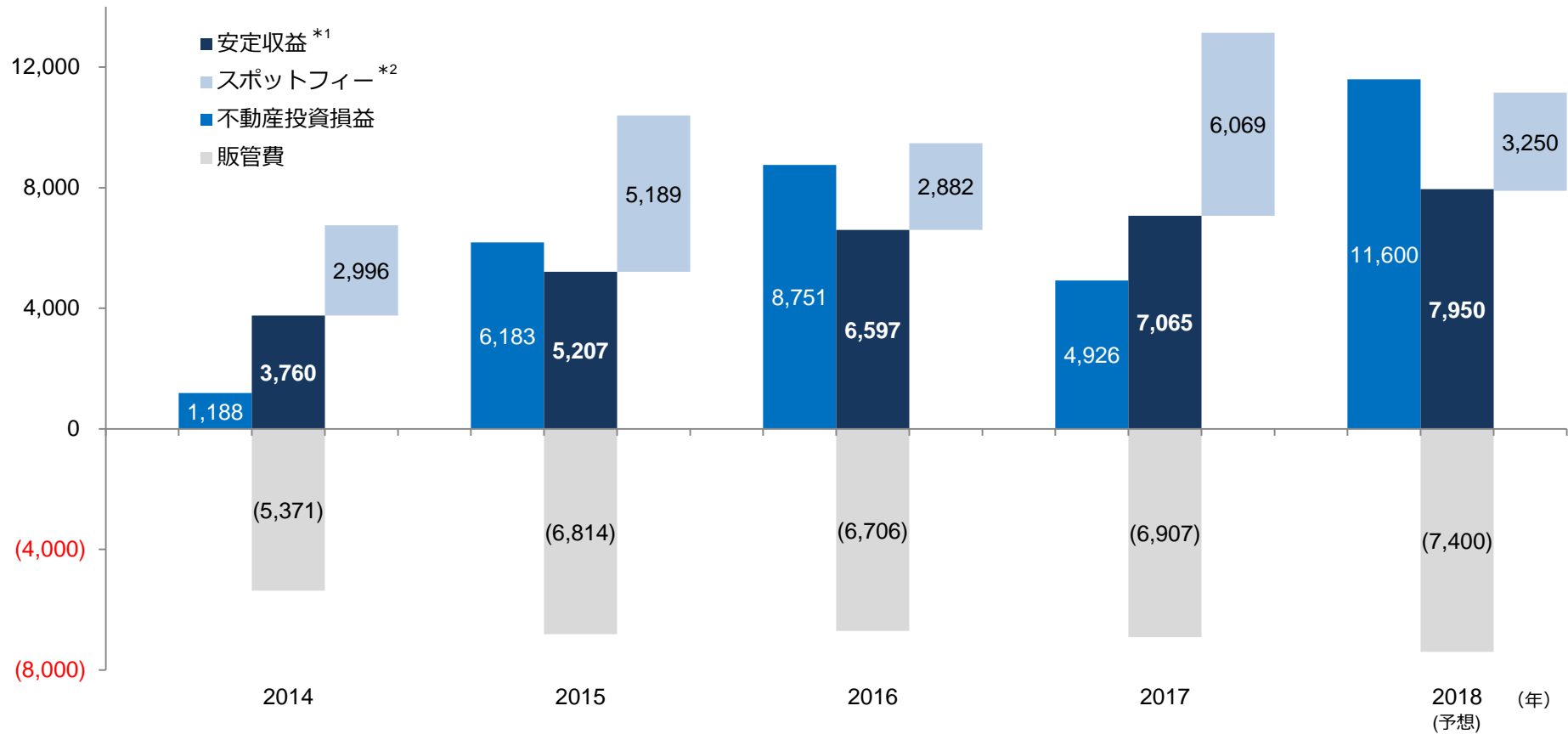
* CF : クラウドファンディングとは

一般的に「インターネット経由で不特定多数の投資家 (= crowd) から少額ずつ資金を調達する仕組み」を指すものとされています。

■ AUMの成長に伴い、安定的なフィー収益が着実に増加。販管費をカバーできる水準に

収益および販管費の推移

(単位：百万円)



*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

株主還元の
方針

■ 自社株買い

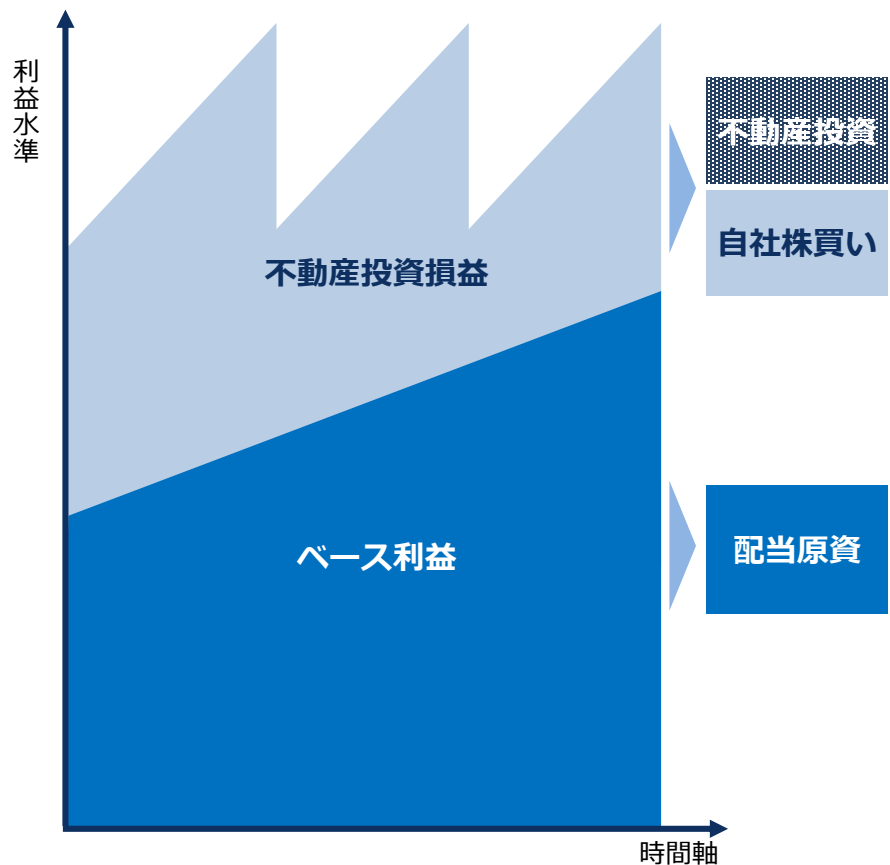
… 外部環境の影響が大きい不動産投資事業からの利益に基づき、機動的に実施

■ 配当

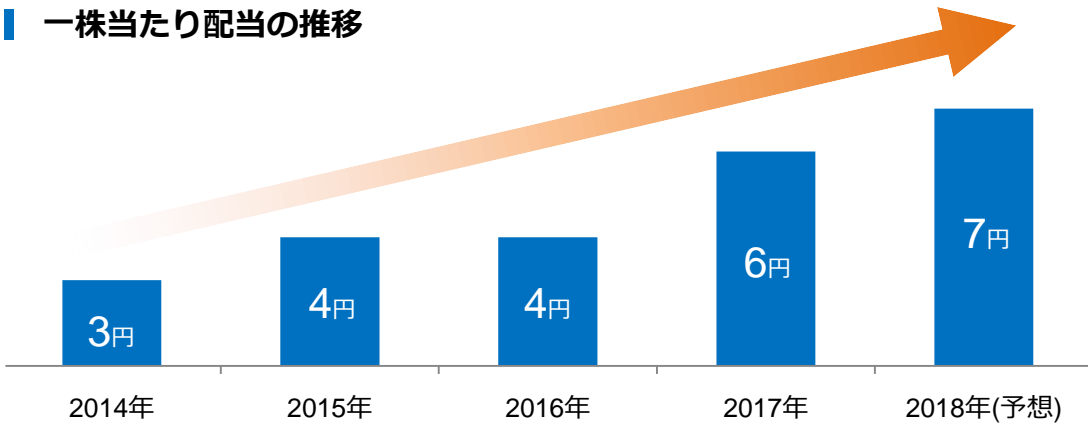
… 安定的な収益であるベース利益*に基づき、継続的に実施

*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

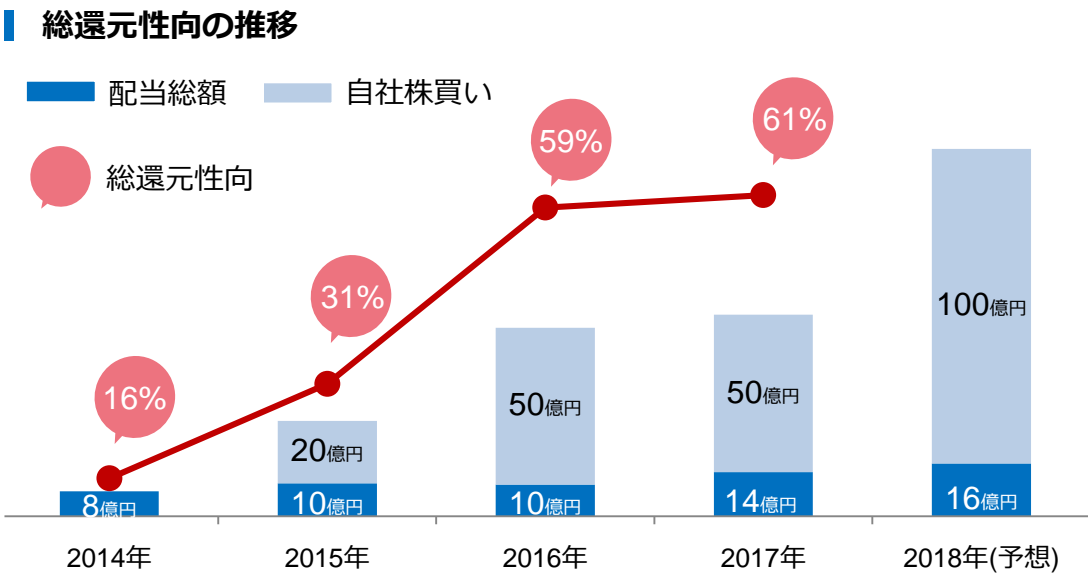
利益水準と株主還元のイメージ




一株当たり配当の推移





総還元性向の推移




基本方針

- 

不動産アセットマネジメントを中心とするビジネス領域の拡充
- 

機動的かつ戦略的な投資の推進
- 

時代の変化を捉えた新たな成長分野の開拓
- 

持続的成長と社会的責任の両立に向けた経営基盤の強化

定量計画

指標	計画数値(連結)
ROE	3年平均 10% 以上
総還元性向	3年平均 50% 以上



不動産アセットマネジメントを中心とするビジネス領域の拡充

- 受託資産残高（AUM）と安定収益の拡大につながる多様な投資機会の創出
- 国内外における顧客投資家層の拡大と投資家リレーションの深化
- 投資案件の組成力と運用力を向上させる運用体制の強化
- アセットマネジメントの付加価値を高める関連サービスの強化
- ビジネス領域の拡充に資する戦略的M&Aや事業提携の模索



機動的かつ戦略的な投資の推進

- 顧客投資家との共同投資の推進
- 当社グループ運用ファンドの成長につなげる機動的な投資の実行
- 海外や成長分野でのビジネス拡大に資する戦略的な投資の実行
- 分散と規律の保たれた投資ポートフォリオの維持とモニタリング体制の強化
- 財務の健全性と透明性の堅持



時代の変化を捉えた新たな成長分野の開拓

- アジア市場における事業の拡大
- 米国市場でのアウトバウンド投資ビジネスの推進
- ホテル、民泊、サービスアパート等の滞在型施設運営ビジネスの推進
- 「不動産×金融×テクノロジー」に焦点を当てた新ビジネスの立ち上げ



持続的成長と社会的責任の両立に向けた経営基盤の強化

- 組織と個人の生産性を高める社内インフラの進化
- ケネディクスモデルの礎となる多様な人材の確保・育成
- 社会の変化に応じた柔軟な働き方の追求
- ESG（環境、社会、ガバナンス）への取り組み推進

2018年12月期業績予想の修正について

■ アセットマネジメント事業が堅調に推移したことに加えて、不動産投資事業が順調に進捗し、上方修正

2018年12月期業績予想

P/L項目	2017年	2018年通年予想		前期比
	通年実績	修正前	修正後	
営業総利益	19,193	19,400	21,400	12%
販売費及び一般管理費	6,907	7,100	7,400	—
営業利益	12,285	12,300	14,000	15%
営業外収益	1,080	500	500	—
営業外費用	1,911	1,100	1,300	—
経常利益	11,455	11,700	13,200	16%
特別損益	1,185	2,700	2,800	—
税金等調整前当期純利益	12,640	14,400	16,000	27%
法人税	1,718	3,700	4,400	—
非支配株主に 帰属する当期純利益	404	100	100	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	10,516	10,600	11,500	9%

■ 不動産市場の好況等を反映した不動産投資事業の収益拡大を主因として、業績予想を上方修正

■ 税金等調整前当期純利益は前期比27%増の160億円を見込む

— 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

2018年12月期2Q業績概要

連結損益計算書概要

	2017年	2018年	2018年
	通年実績	2Q	通年予想(修正後)
営業収益	26,349	49,228	62,400*
営業総利益	19,193	13,729	21,400
④販売費及び一般管理費	6,907	3,529	7,400
営業利益	12,285	10,200	14,000
営業外収益	1,080	363	500
⑤営業外費用	1,911	632	1,300
経常利益	11,455	9,931	13,200
⑥特別損益	1,185	3,200	2,800
税金等調整前当期純利益	12,640	13,131	16,000
法人税	1,718	3,688	4,400
⑦非支配株主に 帰属する当期純利益	404	81	100
親会社株主に帰属する 当期純利益	10,516	9,361	11,500
ROE	11.7%	—	—
EPS	43.7円	—	49.7円
ベース利益(百万円)	6,705	2,286	4,000
一株当たり配当	6円	—	7円

*営業収益が大きくなる要因は、投資案件の計上区分の変更に伴い、売却損益をグロス計上する物件が増加することによるもの

セグメント情報

	2017年	2018年	2018年
	通年実績	2Q	通年予想(修正後)
営業総利益	19,193	13,729	21,400
①アセットマネジメント事業	11,350	4,697	9,200
アセットマネジメントフィー	5,280	2,864	5,950
アキュイジションフィー	2,139	1,093	2,100
インセンティブフィー	1,284	211	200
ディスポジションフィー	393	12	350
その他フィー収入	2,252	515	600
②不動産関連事業	1,784	988	2,000
プロパティマネジメントフィー	1,332	715	1,500
マスターリース損益等	452	273	500
③不動産投資事業	6,057	8,043	10,200
賃貸事業損益	2,063	1,184	1,700
不動産売却損益	112	5,739	6,400
匿名組合分配損益/その他	3,882	1,119	2,100

(参考)

	算出	2017年	2018年 2Q	2018年(予想)
ベース利益:	① + ② - ④**	67億円	22億円	40億円
不動産投資損益:	③ - ⑤ + ⑥ - ⑦	49億円	105億円	116億円

**のれん償却額及びREIT運用会社等の持分調整を含む

連結貸借対照表の概要

連結貸借対照表（2018年6月末）

(単位：百万円)

	2017年 12月末	2018年 6月末
総資産	190,761	166,052
純資産	101,523	93,902
（うち非支配株主持分）	(9,474)	(2,116)
自己資本	91,949	91,712
（自己資本比率*）	48.2%	55.2%
有利子負債	80,500	60,656
（うちノンリコース）	(62,544)	(42,763)
現預金	48,342	54,056
Debt Equity Ratio	0.88倍	0.66倍
BPS（一株当たり純資産）	384円	403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】単体貸借対照表（2018年6月末）

総資産 1,097億円

現預金：425億円	1年内返済予定の長期借入金：53億円
	長期借入金：110億円
	その他負債：47億円
その他流動資産：129億円	
固定資産：542億円 (内 投資有価証券等：531億円)	純資産：885億円 (内 株主資本：870億円)
■ 単体ベースでの自己資本比率は約80.6%	

三菱重工横浜ビルにおける取組み

- 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を受託
- 隣接地（開発用地）：当社、パナソニックホームズ、鹿島建設の3社の共同事業として開発プロジェクトを推進

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%*を組入対象とする新規コアファンドを組成。（2017年10月31日取得）

*その他の準共有持分については、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%を取得。

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。



パナソニックホームズおよび鹿島建設の参画が決定し、開発に向けた共同事業体制が確立。

東京銀座におけるホテル開発

- 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、運営委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1月

福岡市内のグループREITの運用物件

KENEDIX
ケネディクス・オフィス投資法人



名称	KDX博多南ビル
使用用途	オフィスビル
所在地	福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号
取得価格	4,900百万円

KENEDIX
ケネディクスレジデンシャル・ネクスト投資法人



名称	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー
使用用途	賃貸住宅
所在地	福岡市中央区港一丁目2番18号
取得価格	4,606百万円



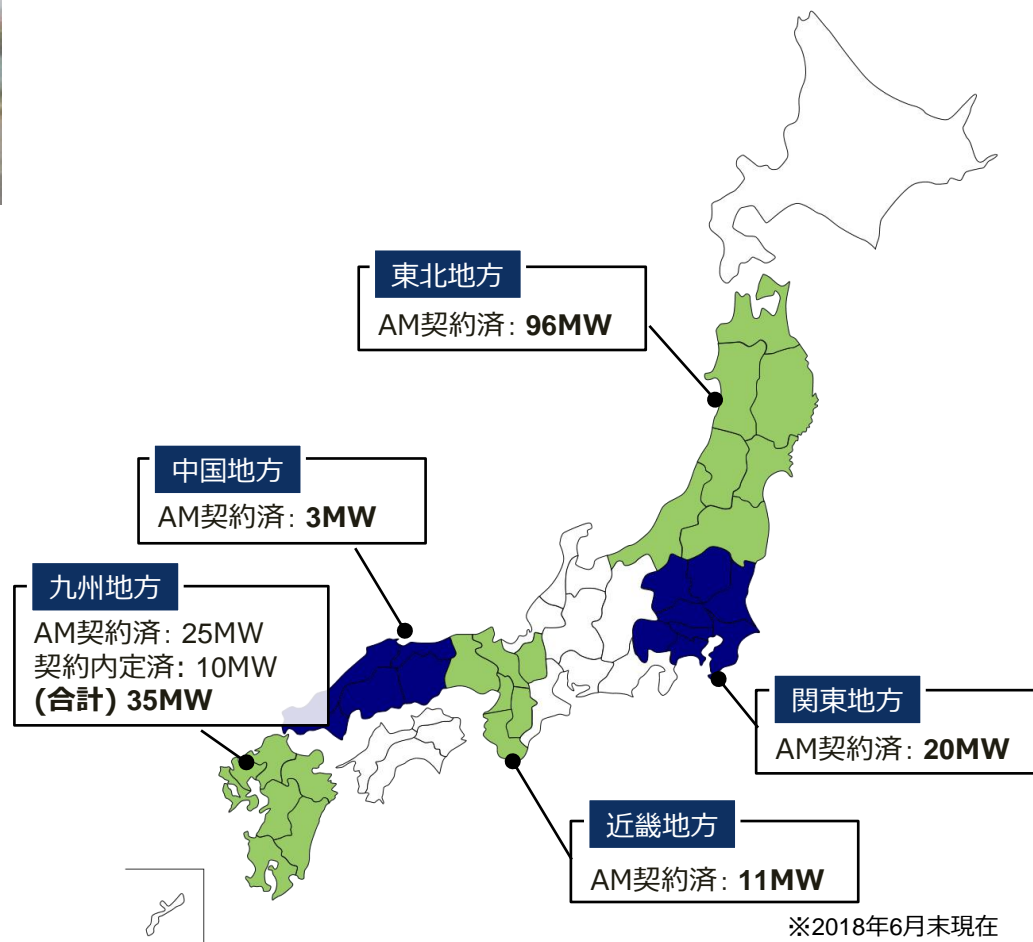
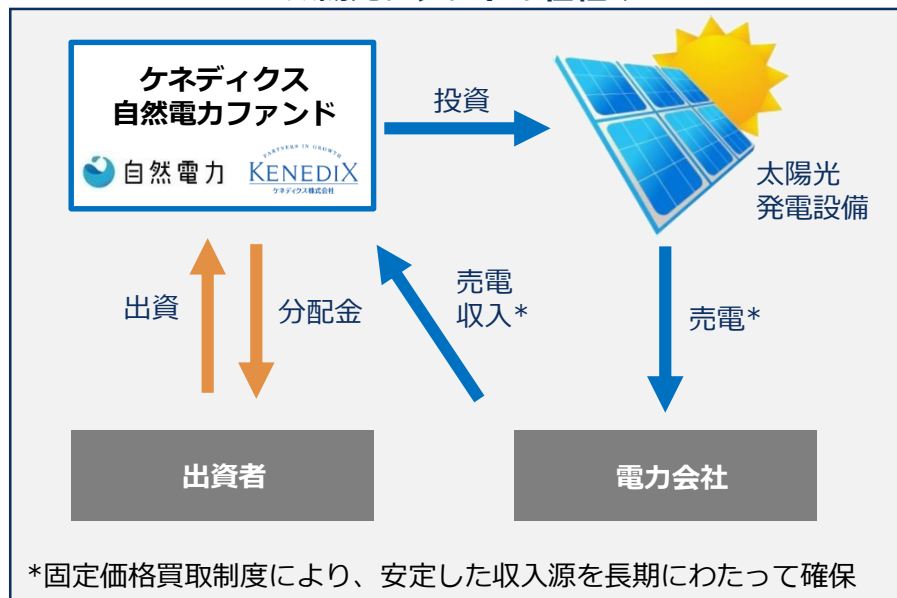
名称	サニー野間店
使用用途	ショッピングモール
所在地	福岡市南区野間三丁目10番30号
取得価格	1,497百万円

■ 太陽光ファンドへの取組みにより、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



太陽光ファンドの仕組み



■ 運用物件における様々な取組みを通じて、環境や安心・安全への貢献に積極的に取り組んでいます

REITの運用物件における様々な取組み



照明器具のLED化



屋上緑化



里山ユニットの設置



非常用品収納ボックスやAEDの設置

REITにおける取組みが評価され、様々な評価を取得

REITへの評価

- ・ ケネディクスグループで運用する3つのREITが、GRESBリアルエステイト評価^{*1}に参加
- ・ KDOは5段階評価最高位の「5スター」を取得

KDO	KRR	KDR
G R E S B ★★★★★ 2017	G R E S B ★★★★★ 2017	G R E S B ★★★★★ 2017
		REAL ESTATE

^{*1}: 環境や社会性の観点から、不動産ポートフォリオのサステナビリティ・パフォーマンスを評価するベンチマーク

物件への評価

- ・ 保有物件の省エネルギー対策や様々な環境・社会へ配慮した取組みを行い、多くの物件で外部機関からの評価を取得

DBJ Green Building 認証 ^{*2}	CASBEE 不動産評価 ^{*3}	BELS評価 ^{*4}
DBJ Green Building 2017	CASBEE 不動産 2016	BELS Building Energy Efficiency Labeling System

^{*2}: 環境・社会への配慮がなされた不動産に係る評価・認証制度

^{*3}: 建築物自体の環境品質・性能と外部に対する環境負荷の両面から総合的な評価を行う制度

^{*4}: 建築物の省エネルギー性能に関する第三者認証制度

■ 地域社会への取組みや、各種支援活動を通じた社会貢献にも積極的に取り組んでいます

■ 地域社会への取組み

- ・ 地域参加型イベントの実施
- ・ 自転車シェアリングにおける地域協力
- ・ 地域行政との連携 など



ユニクス上里
「上里ファーマーズマーケット」



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」



ユニクス吉川
洪水等の災害時の一時的な避難場所
として建物の一部を提供する協定を
吉川市と締結

■ 社会貢献活動

- ・ 国連難民支援キャンペーン実施場所の提供
- ・ マッチングギフト*による義援金寄附
- ・ ミンダナオ子ども図書館への支援物資 など



MONA新浦安
「国連難民支援キャンペーン実施場所」



ケネディクスグループでの
義援金募集



ミンダナオの子どもたちからのお手紙

*:従業員から寄せられた義援金に対して会社が一定比率の額を上乗せして寄附する制度

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。



本資料の取り扱いに関して

- 本資料は、ケネディクス株式会社（以下、「当社」といいます）及び当社グループの事業概要並びに経営戦略等に関する情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘または斡旋を目的としたものではありません。
- 本資料に記載された内容については細心の注意を払っておりますが、掲載された情報の内容の正確性、有用性、また適切性等ついて、当社は一切保証するものではありません。また、本資料に記載された内容は、事前の通知なくして変更されることがあります。
- 本資料の中の当社の事業における計画、見通し、その将来に関する記述は、現時点で入手が可能な情報を基に想定される合理的な判断と考えておりますが、さまざまなリスクや不確定な要素が含まれていることから、実際の業績はさまざまな要素によって大きく異なる場合があります。
- 本資料の著作権その他の権利は、特段の断りがない限り、当社に帰属しています。