

# KENEDIX

ケネディクス株式会社  
2014年12月期 第1四半期  
決算説明資料 - 更新版

2014年6月





- |    |                     |      |
|----|---------------------|------|
| 1. | ケネディクスビジネス          | P.3  |
| 2. | 2014年12月期第1四半期決算の概要 | P.18 |
|    | Appendix            | P.23 |

## 1. ケネディクス®のビジネス

---



## 1 AMビジネス

運用中J-REITの成長(4銘柄)  
私募ファンド  
新規上場REIT組成

➤ **AUM拡大による  
安定収益の獲得**

## 2 エクイティ投資

不動産関連投資  
REIT関連投資等  
事業関連投資

➤ **300~400億円を投資  
(2014年累計)**  
➤ **目標投資リターン10%**

## 3 オンアセット 不動産関連サービス

M&A  
サービスオフィス・サービス  
アパートメント運営会社の買収  
ビル管理事業会社の設立

➤ **安定収益であるフィー  
収入の更なる成長**

# 事業概要

# KENEDIX

## オフィスJ-REIT



**KENEDIX**  
Office Investment Corporation

ケネディクス・オフィス  
投資法人  
【証券コード8972】

## 物流J-REIT



Japan Logistics Fund, Inc.  
日本ロジスティクス  
ファンド投資法人  
【証券コード8967】

## 住宅J-REIT



**KENEDIX**  
Residential Investment Corporation

ケネディクス・  
レジデンシャル投資法人  
【証券コード3278】

## プロ向けファンド 私募REIT



**KENEDIX**  
Private Investment Corporation  
ケネディクス・プライベート  
投資法人

## 私募ファンド

## アセットマネジメント事業

- 受託資産残高約1.2兆円の運用
- REITの成長サポート
- 不動産ファンドの組成
- 資金調達アレンジ

【国内外の不動産投資家】  
海外機関投資家・年金基金・国内機関投資家・個人投資家等

# アセットマネジメント事業の報酬体系

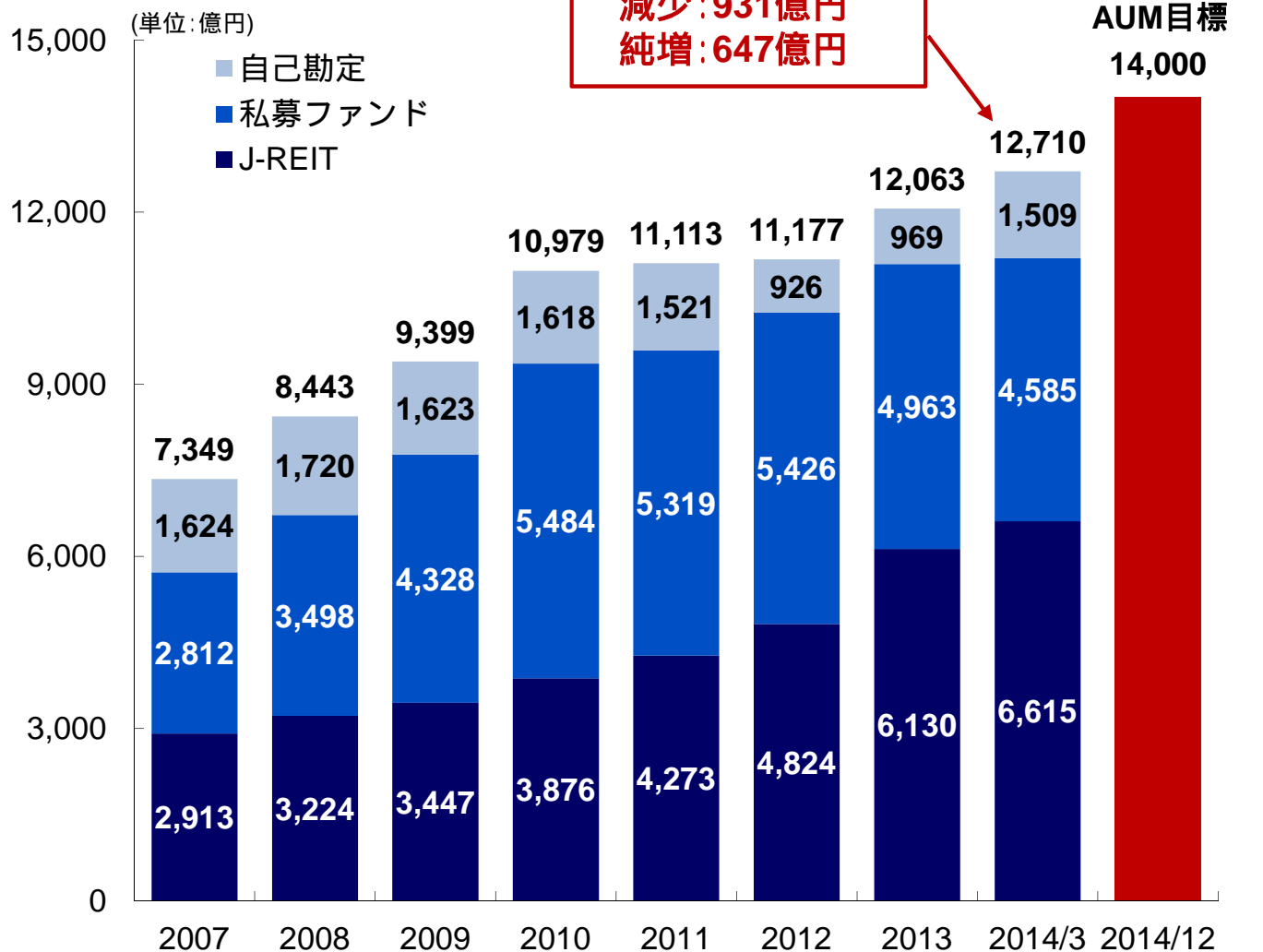
KENEDIX

- 運用報酬(アセットマネジメントフィー)は中長期で安定的な収益源
- ファンドの組成、物件の売却による収益機会を獲得

報酬体系	報酬の内容
運用報酬 (運用に対する報酬)	毎期、 <u>投資資産のファンド取得価額</u> に対して一定割合 → アセットマネジメントフィー
ファンド組成報酬 (投資機会提供に対する報酬)	ファンド組成時、 <u>投資資産の取得価額</u> に対して一定割合 → アクイジションフィー
売却時報酬 (売却に対する報酬)	投資資産の売却時、 <u>売却額</u> に対して一定割合 → ディスポジションフィー
成功報酬	投資資産の売却時、 <u>目標超過収益</u> に対して一定割合 → インセンティブフィー
その他フィー収入	仲介手数料、コンサルティングフィー等

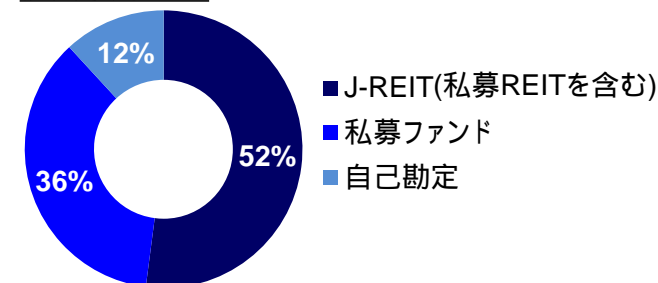
# 受託資産残高(AUM)

## AUMの推移

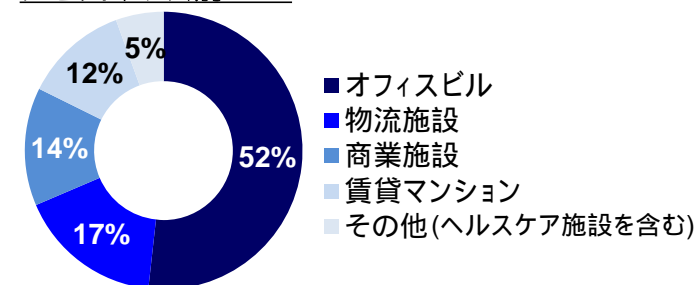


## AUMの内訳(2014年3月末現在)

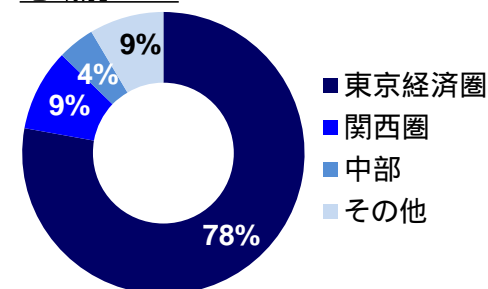
### 投資家別AUM



### アセットクラス別AUM



### 地域別AUM



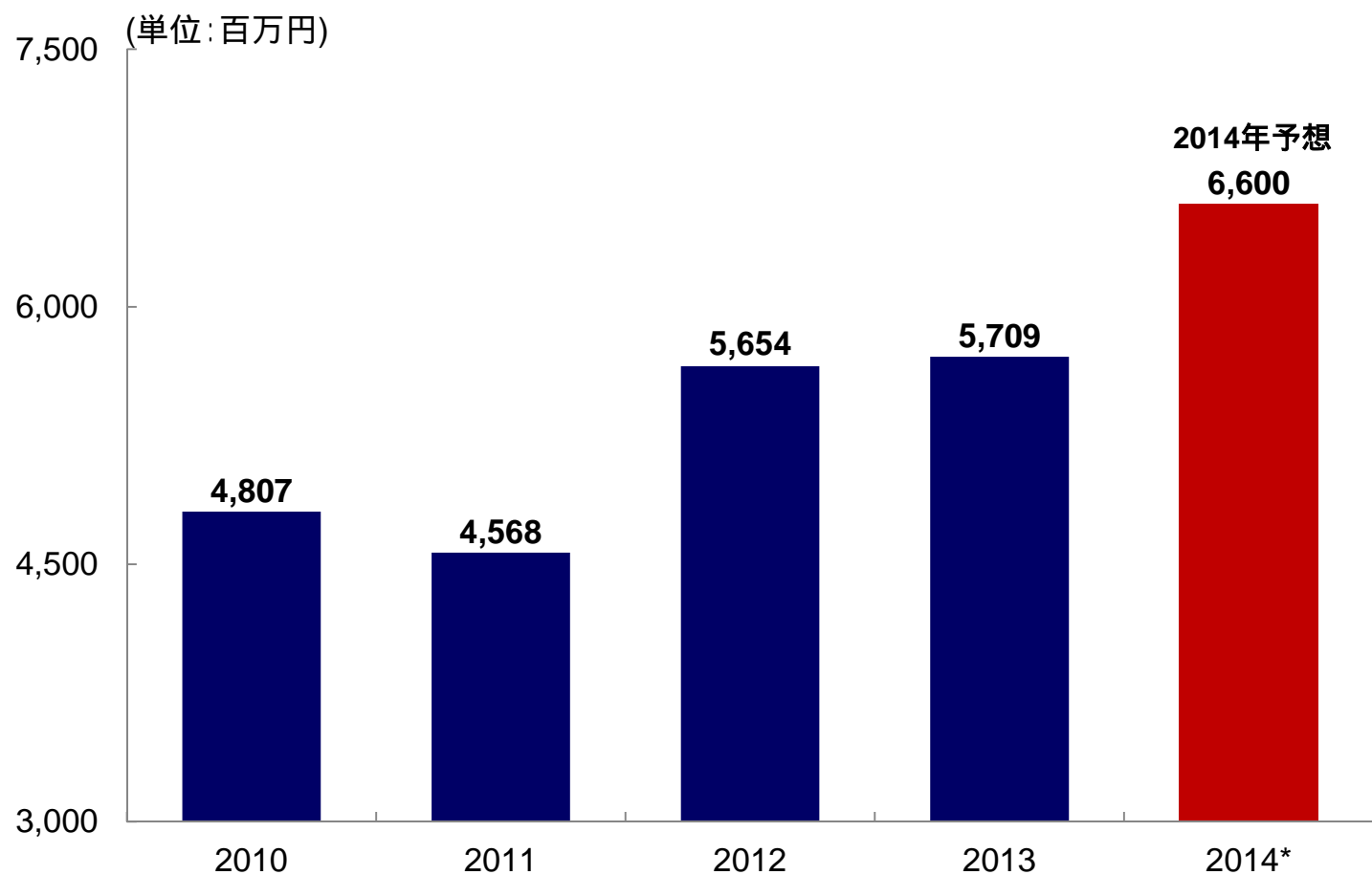


# アセットマネジメント事業の利益推移

KENEDIX

■ 受託資産残高(AUM)から得られる利益は安定的に成長

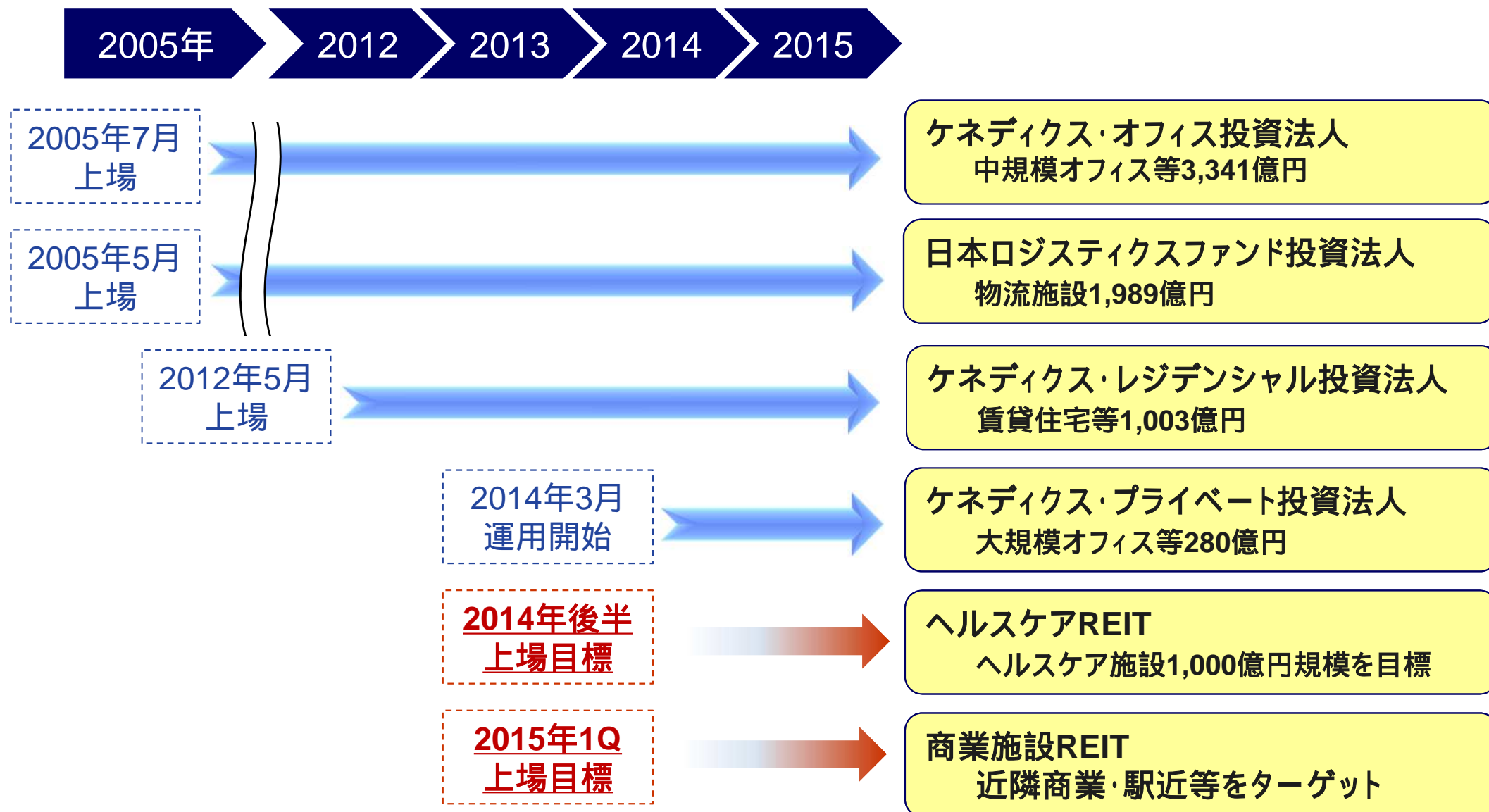
## アセットマネジメント事業の営業総利益



\*注:2014年通年の数値は業績予想

# REIT組成への取組みとAUM

KENEDIX



## ヘルスケアREIT

- 2014年4月18日にヘルスケア上場 REITの創設に向けたREIT資産運用会社としてジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社を設立
- 同社への出資比率は、ケネディクス60%、長谷工20%、三菱UFJ信託銀行、LIXIL グループ、損保ジャパン、新生銀行の4社は各5%
- 早期に1,000億円程度の資産規模を目指す
- 新規開発も含め、28棟、約400億円のヘルスケア施設の運用を行った経験や実績を活かし、メインスポンサーとして、ヘルスケアREITに貢献
- ヘルスケアREITへの物件供給を目的としたプレリートファンドを組成

## 商業REIT

- 住宅地や駅前立地など足元商圈を押さえ、消費者の来店頻度の高い商業施設への資産取得を中心とする
- 2014年3月末の商業施設の受託資産残高(AUM)1,752億円
- 商業施設運用のノウハウを活用、2015年1Qに商業施設に特化したREITの上場を目指す

# 2014年の新規投資等

KENEDIX

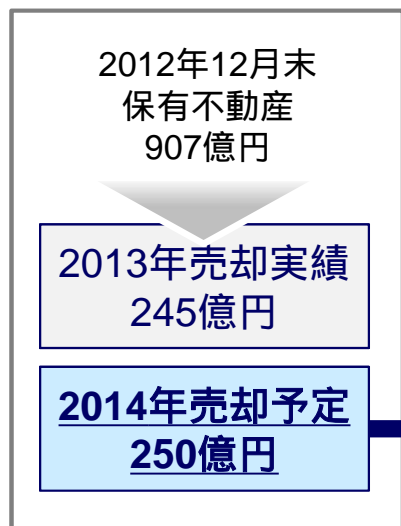
■ 2014年12月期:新規投資枠400億円

2014年の主な投資対象	コンセプト	想定リターン	2014年1Q 投資実績
1 不動産関連投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 共同投資家と比較的高いリターンを見込む投資 (オポチュニスティック投資)</li> <li>□ 開発案件投資</li> </ul>	平均10%程度	約191億円
2 REIT関連投資等	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ REIT投資口への投資</li> </ul>	5%程度	約68億円
3 事業関連投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 不動産関連サービス業務拡大のための戦略投資資金</li> <li>□ 経営戦略的な観点から当社事業の強化・拡大・シナジー獲得に繋がる投資</li> </ul>		

# 投資手法

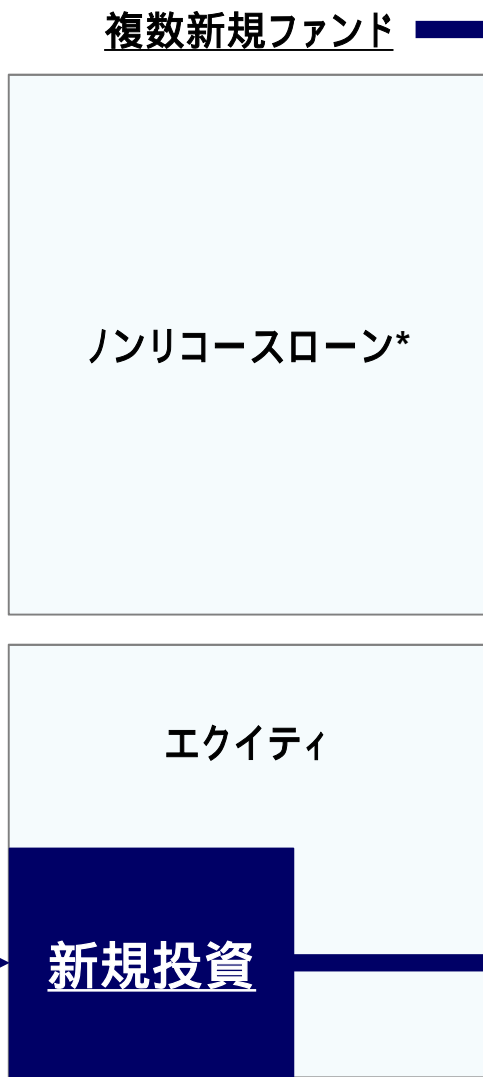
KENEDIX

- 他の不動産投資家との共同投資等
- 投資リターン極大化とトラックレコード積上げ



2013年  
公募増資による  
資金調達  
約178億円

自己資金



目標投資リターン10%

\*注: ノンリコースローン…ローン等の返済についての原資となる範囲に限定を加えた融資の方法。通常は責任財産となる原資からのキャッシュフローを返済原資とし、その範囲以上の返済義務を負わない。

# 2014年第1四半期 当社の主な新規投資案件



## 不動産関連投資 (国内) 合計約191億円\*1(2014年3月末)

時期	アセットクラス	投資タイプ	所在	物件規模*2	KDX投資残高 (KDXシェア)	想定IRR	想定 マルチプル	
(1)	2014年1月	オフィス、底地等	オポチュニスティック	東京都内ほか	小規模	約16億円(80%)	30%	1.14
(2)	2014年2月	賃貸住宅・オフィス	社債・ローン	全国	—	約3億円(99%)	27%	1.67
(3)	2014年2月	賃貸住宅	ブリッジファンド	東京都、福岡県、滋賀県	中規模	約7億円(34%)*3	13%	1.07
(4)	2014年2月	オフィス	オポチュニスティック	東京都渋谷区	小規模	約6億円(35%)	14%	1.31
(5)	2014年3月	オフィス(65%持分)*4	ブリッジファンド	東京都江東区	大規模	約66億円*5(100%)	8%	1.21
(6)	2014年3月	オフィス(50%持分)	ブリッジファンド	東京都港区	大規模	約27億円*6(100%)	9%	1.29
(7)	2014年3月	商業施設	ブリッジファンド	東京都渋谷区	中規模	約12億円(100%)	9%	1.24
(8)	2014年3月	商業施設	ブリッジファンド	千葉県	中規模	約13億円(100%)	16%	1.43
(9)	2014年3月	オフィス	ローン	東京都、神奈川県	大規模	約7億円(-)	10%	1.08
(10)	2014年3月	オフィス(59%持分)	オポチュニスティック	東京都新宿区	大規模	約11億円(28%)	13%	1.70
(11)	2014年3月	賃貸住宅	オポチュニスティック	東京都、埼玉県	小規模	約4億円(100%)	11%	1.12

## REIT関連投資等・事業関連投資 合計約68億円(2014年3月末)

### □ ケネディクス・プライベート投資法人に対する出資等

\*1 (1)乃至(11)の他に、その他開発案件の追加投資等が含まれます

\*2 ポートフォリオの取得価格による分類、小規模:50億円未満、中規模:50億円以上100億円未満、大規模100億円以上

\*3 当初の当社出資15億円、その後持分一部償還

\*4 65%持分のうち一部をケネディクス・オフィス投資法人(KDO)に2014年5月30日付で売却する契約を締結済、一部売却後の持分は、ケネディクス40%、KDO25%、KPI35%となる予定

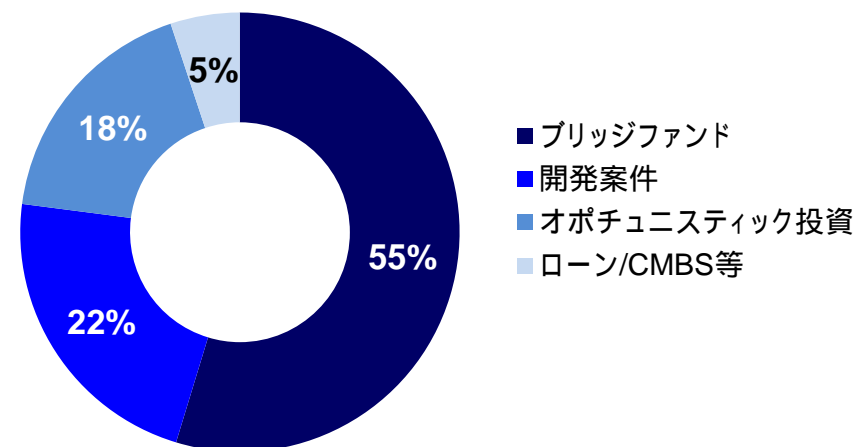
\*5 \*4による一部売却後の当社投資残高は約58億円となる予定

\*6 本件は、案件確保のため、2014年1月にローン(約71億円)で買い取ったものを物件ファンド化したもの

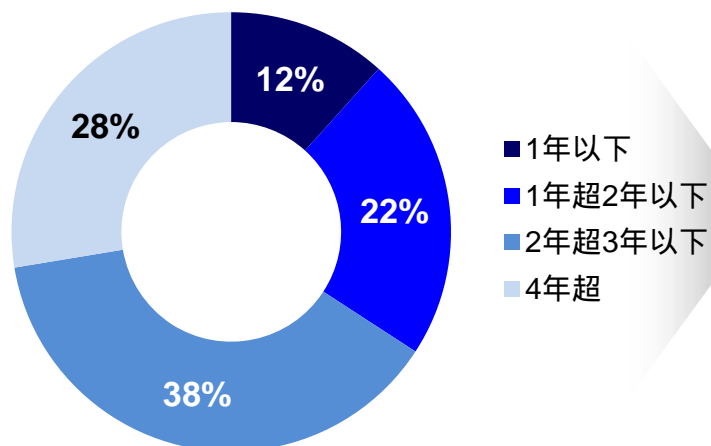
# 不動産関連投資の内訳

- アセットクラス、投資スキーム、期間、リスク・リターンプロファイルについて、分散を図りながら投資をすることを目指します
- 2012年7月～2014年3月末までの不動産関連投資合計(売却済みのものを除く)は約266億円

## 投資スキーム



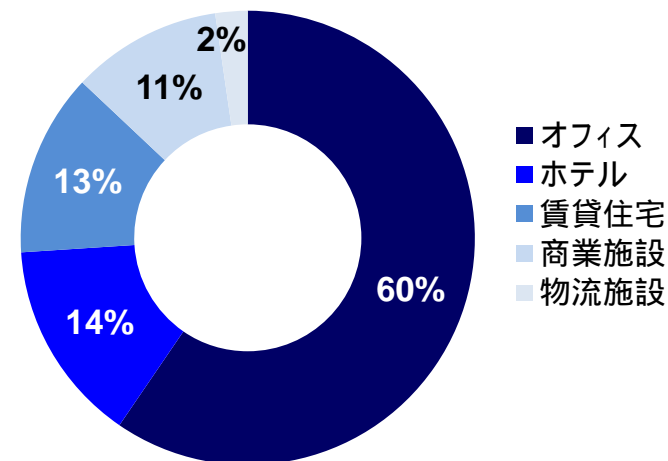
## 想定投資期間(当初投資時点)



リスク額による  
加重平均投資期間:3.15年\*  
(開発案件を除く場合:1.95年\*)

\*期間の定めのないものを除く

## 投資対象・裏付け資産の種類





# 過去と現在との当社ビジネスの比較 1/2

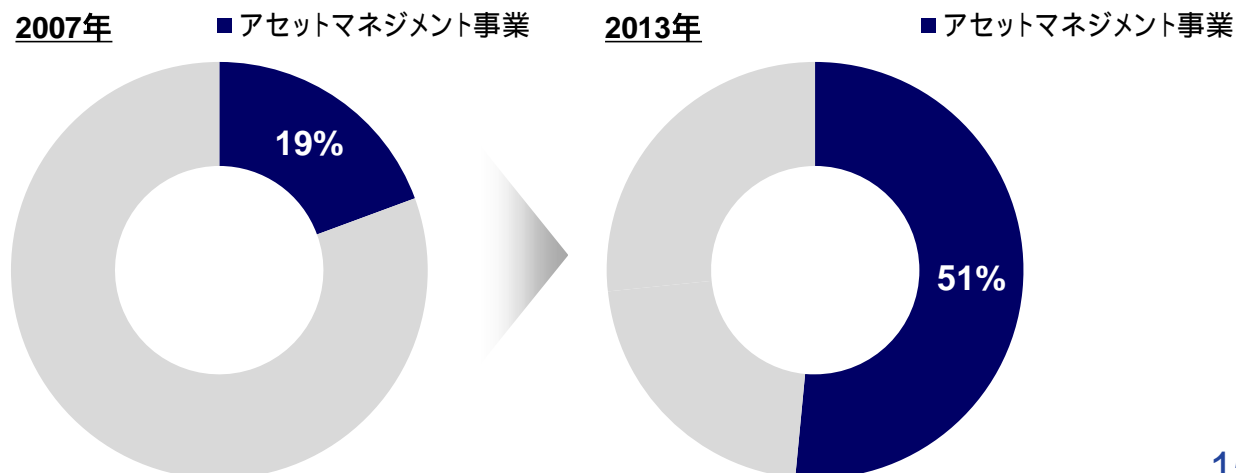
KENEDIX

## 2007年と2014年のビジネスの比較

要素	2007年	2014年
不動産投資環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 多数の競合による物件取得競争が激化し、不動産価格が急騰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 多くの競合他社がリーマンショック後に撤退したため物件取得において合理的な競争環境が保たれている</li> </ul>
当社の投資スキーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 当社による100%出資</li> <li>□ 自社単独の開発案件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 当社と他の投資家との共同投資が中心</li> </ul>
当社のローン調達状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ コーポレートローンによる資金調達が中心</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ ノンリコースローンによる資金調達が中心</li> </ul>

## 営業総利益の構成比

- 2007年は不動産の売却によるキャピタルゲインが主たる収益源
- 2013年は、安定収益であるアセットマネジメント事業が5割を占める

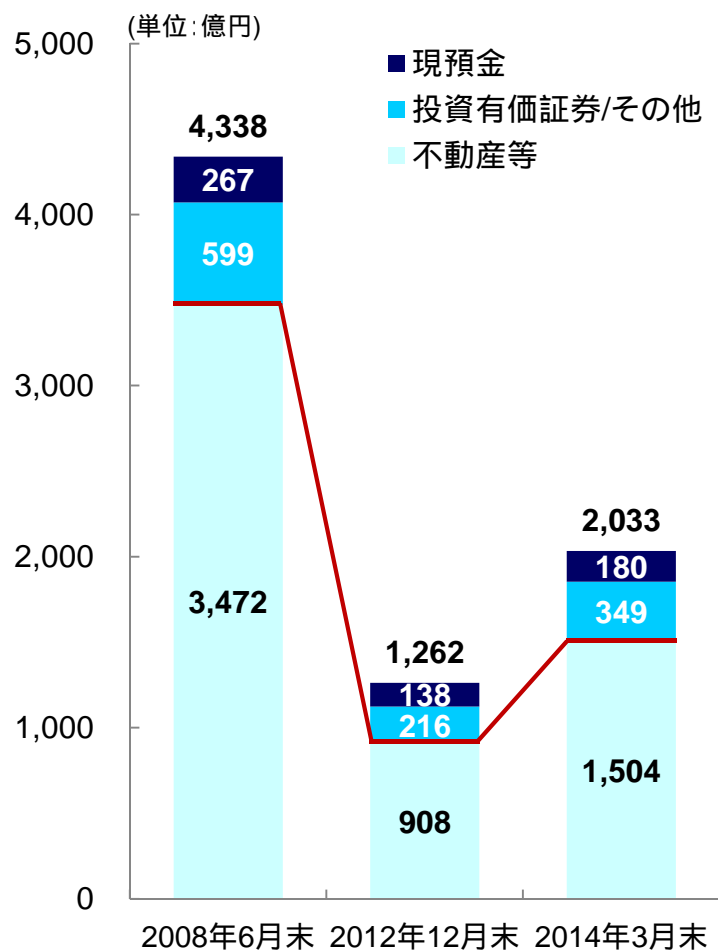




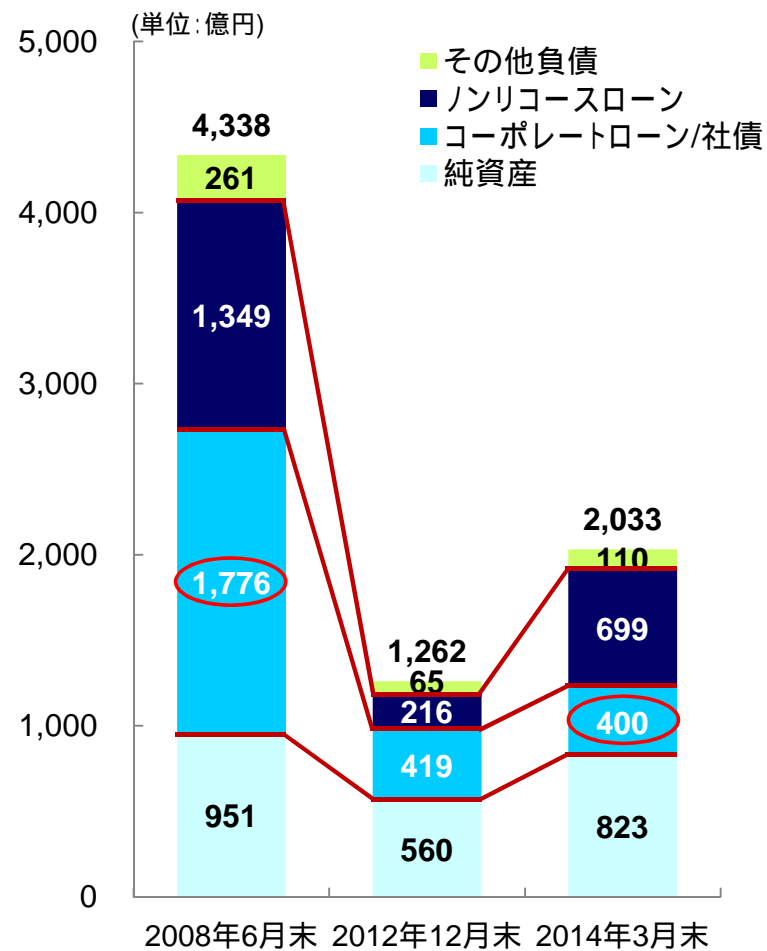
# 過去と現在との当社ビジネスの比較 2/2

KENEDIX

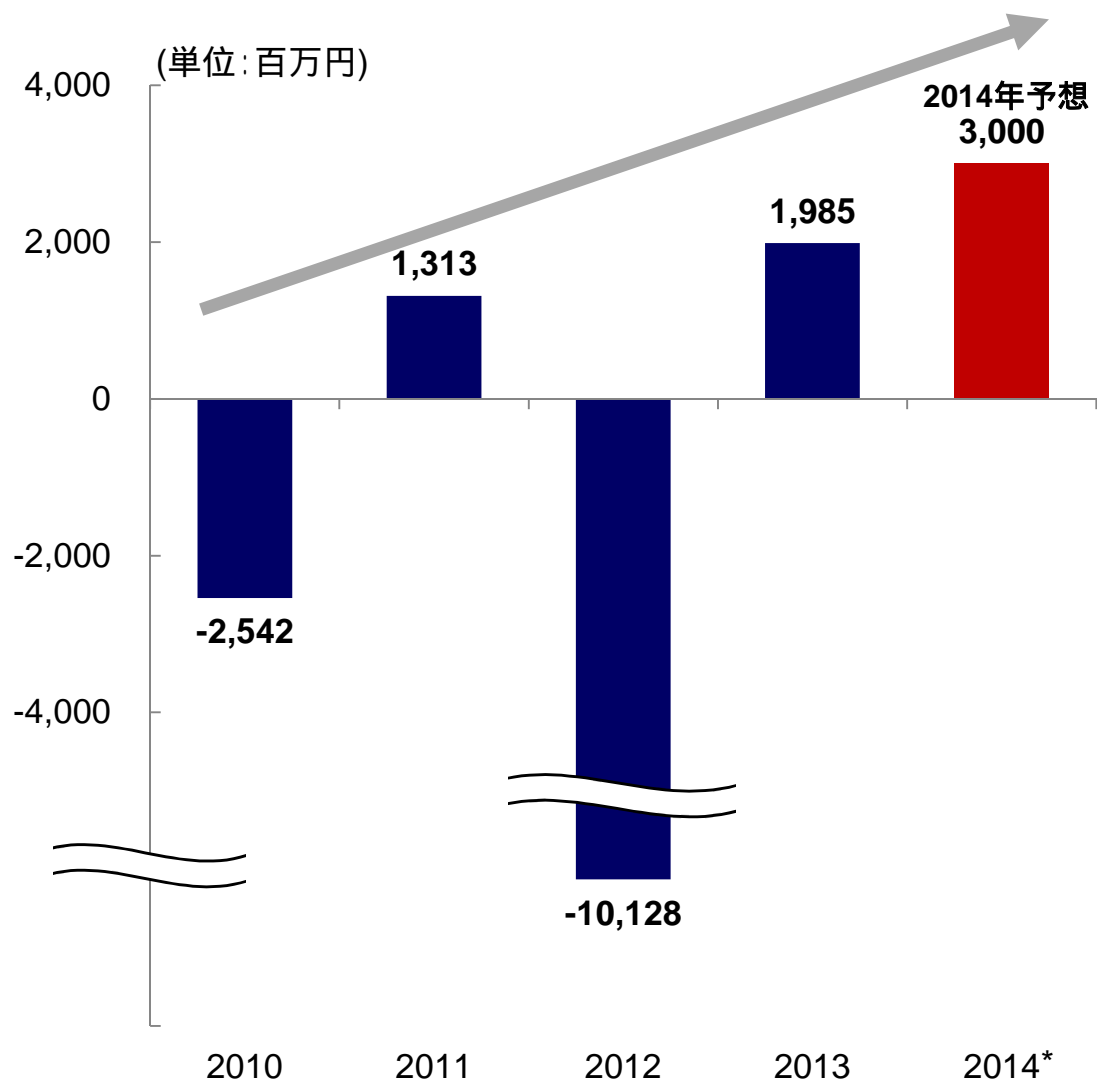
## 当社総資産



## 当社負債・純資産



## 当期純利益の推移



\*注: 2014年の数値は業績予想

## 2014年業績予想の背景

- アセットマネジメント事業の拡大
- 保有資産の売却益
- 過去の資産処理に一定の目途
- 連結納税の適用

## 業績推移

(単位:百万円)	2012年 12月期	2013年 12月期	2014年 12月期(予想)
営業収益	20,957	22,456	21,000
経常利益	2,328	4,878	4,100
税金等調整前 当期純利益	-9,132	2,734	4,300
当期純利益	<u>-10,128</u>	<u>1,985</u>	<u>3,000</u>
EPS*	<u>-44.2</u>	<u>8.2</u>	<u>11.2</u>

\*注: EPS(1株あたり当期純利益又は当期純損失)は、2012年12月期、2013年12月期は期中平均発行済株式数で、2014年12月期(予想)は2013年12月末時点の発行済株式数により算出しております

## 2. 2014年12月期第1四半期決算の概要



# 第1四半期連結損益計算書概要



## 2014年12月期第1四半期業績概要(単位:百万円)

### 連結損益計算書概要

	2013年		2014年	
	1Q	通年実績	1Q	通年予想
営業収益	4,645	22,456	5,141	21,000
営業総利益	2,732	11,077	3,315	10,200
営業利益	1,843	6,914	2,240	5,200
営業外収益	50	275	93	250
営業外費用	-495	-2,312	-345	-1,350
経常利益	1,398	4,878	1,989	4,100
特別利益	—	146	2,761	3,000
特別損失	—	-2,291	-945	-2,800
税金等調整前当期純利益	1,398	2,734	3,804	4,300
法人税	-233	-718	-448	-450
少数株主持分	-16	-29	-45	-850
当期純利益	1,148	1,985	3,310	3,000

### セグメント情報

	2013年		2014年	
	1Q	通年実績	1Q	通年予想
営業総利益	2,732	11,077	3,315	10,200
アセットマネジメント事業	948	5,708	2,228	6,600
アクイジションフィー	168	1,638	423	2,200
アセットマネジメントフィー	686	2,952	804	3,450
インセンティブフィー	0	61	640	550
ディスポジションフィー	13	223	301	100
その他フィー収入	81	832	58	300
不動産投資事業	1,085	2,418	464	1,200
賃貸事業損益	75	490	106	350
不動産売却損益	-8	946	-1	0
匿名組合分配損益	167	-41	136	-50
その他	852	1,023	223	900
不動産賃貸事業	697	2,949	622	2,400
賃貸事業損益	696	2,841	590	1,950
その他	1	108	31	450

**1株当たり3円の配当を予定\***

中期経営計画の重要課題である2014年12月期決算に基づく配当再開  
安定収益に基づく配当

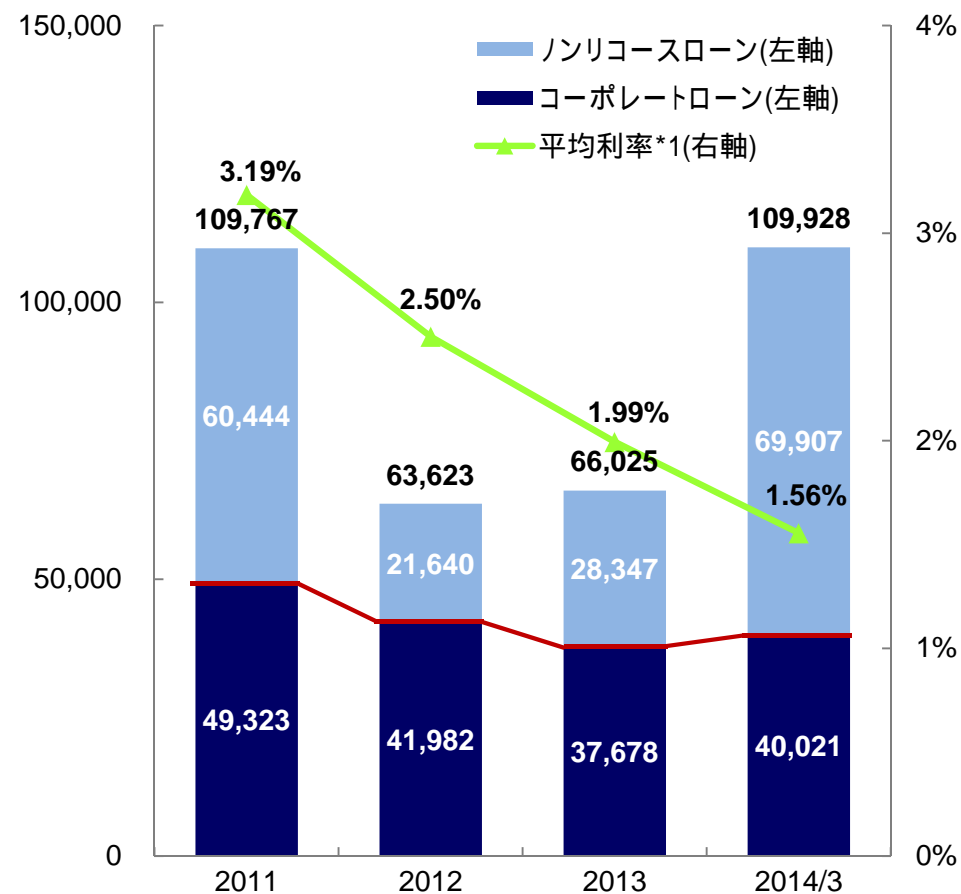
\* 中間配当は予定していません

# 連結貸借対照表の概要

KENEDIX

(単位:百万円)	2012年 12月末	2013年 12月末	2014年 3月末
総資産	126,270	148,398	203,303
純資産	56,071	74,341	82,348
(うち少数株主持分)	(5,247)	(3,028)	(7,805)
自己資本比率	40.2%	48.1%	36.6%
有利子負債	63,623	66,025	109,928
(うちノンリコースローン)	(21,640)	(28,347)	(69,907)
現預金	13,813	25,795	18,081
Debt Equity Ratio	1.25倍	0.93倍	1.48倍

有利子負債残高と平均利率の推移



\*1: 平均利率は、各期末に残存するローン契約の利率について、元本で加重平均したもの

# 保有不動産の概要



## 棚卸資産 (単位:百万円、括弧内は物件数)

資産残高 (簿価合計)	オフィス	賃貸住宅				その他	合計
2012年12月末	-	-				9,953 (76)	9,953 (76)
2013年12月末	-	11,181 (4)				3,769 (29)	14,950 (33)
2014年3月末	2,250 (1)	18,115 (7)				3,714 (27)	24,079 (35)

## 固定資産(単位:百万円、括弧内は物件数)

資産残高 (簿価合計)	オフィス	賃貸住宅	商業施設	シニア ヘルスケア	長期 建替目的	その他	合計	含み益	含み損	含み 損益計
2012年12月末	37,132 (14)	10,605 (10)	19,308 (7)	3,827 (4)	9,435 (2)	451 (2)	80,760 (39)	2,138	-9,903	-7,764
2013年12月末	35,950 (11)	5,002 (5)	18,480 (5)	1,945 (2)	11,932 (2)	7,802 (12)	81,114 (37)	4,156	-7,164	-3,008
2014年3月末	72,159 (13)	6,129 (7)	25,042 (5)	1,953 (2)	12,765 (2)	8,321 (24)	126,372 (53)	-	-	-

KDX豊洲グランスクエア、  
神谷町プライムプレイス、  
新宿のオフィスビル等の取得

代官山、新浦安商業施設取得  
ゼビオ松本を売却

# 投資有価証券の概要



## 投資有価証券

(単位:百万円) (出資年)		2013年 12月末	2014年 3月末	備考
セイムポート 出資 (共同投資)	2011年 以前	2,941	2,786	非連結SPCに対する匿名組合出資、TMK出資等。出資年は出資契約等締結日基準。
	2012年 以降	2,773	3,242	
	小計	5,714	6,029	
海外投資		1,733	1,783	米国集合住宅や中国不動産ファンドに対する投資等
REIT投資口		2,778	8,822	REIT投資口(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・プライベート投資法人等)
政策投資等		1,466	1,247	関連会社株式(三井物産ロジスティクス・パートナーズ等)
その他純投資		196	687	金銭信託受益権(CMBS)、その他株式等
		11,889	18,570	

## Appendix

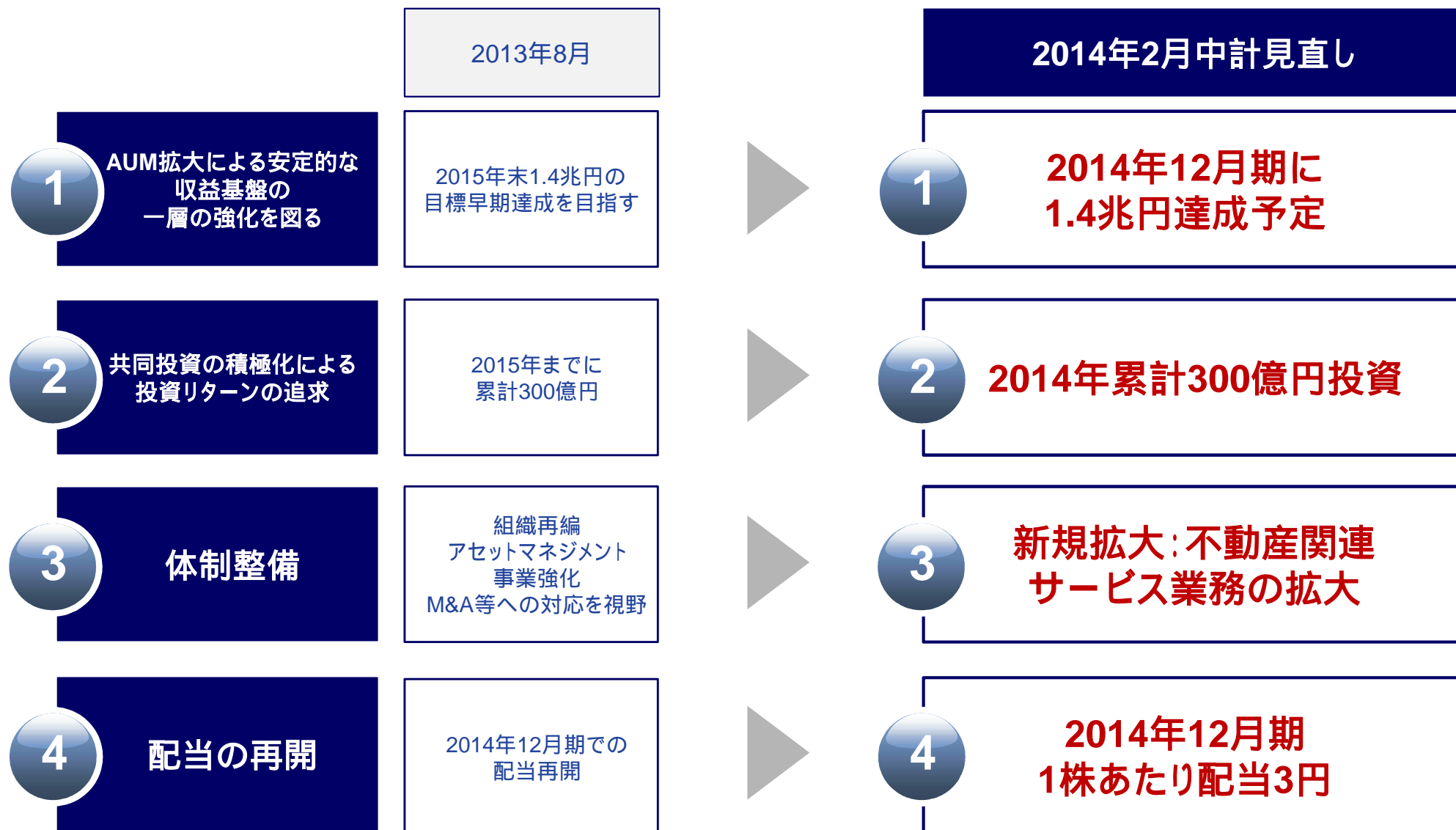
---





# 中期経営計画の更なる加速

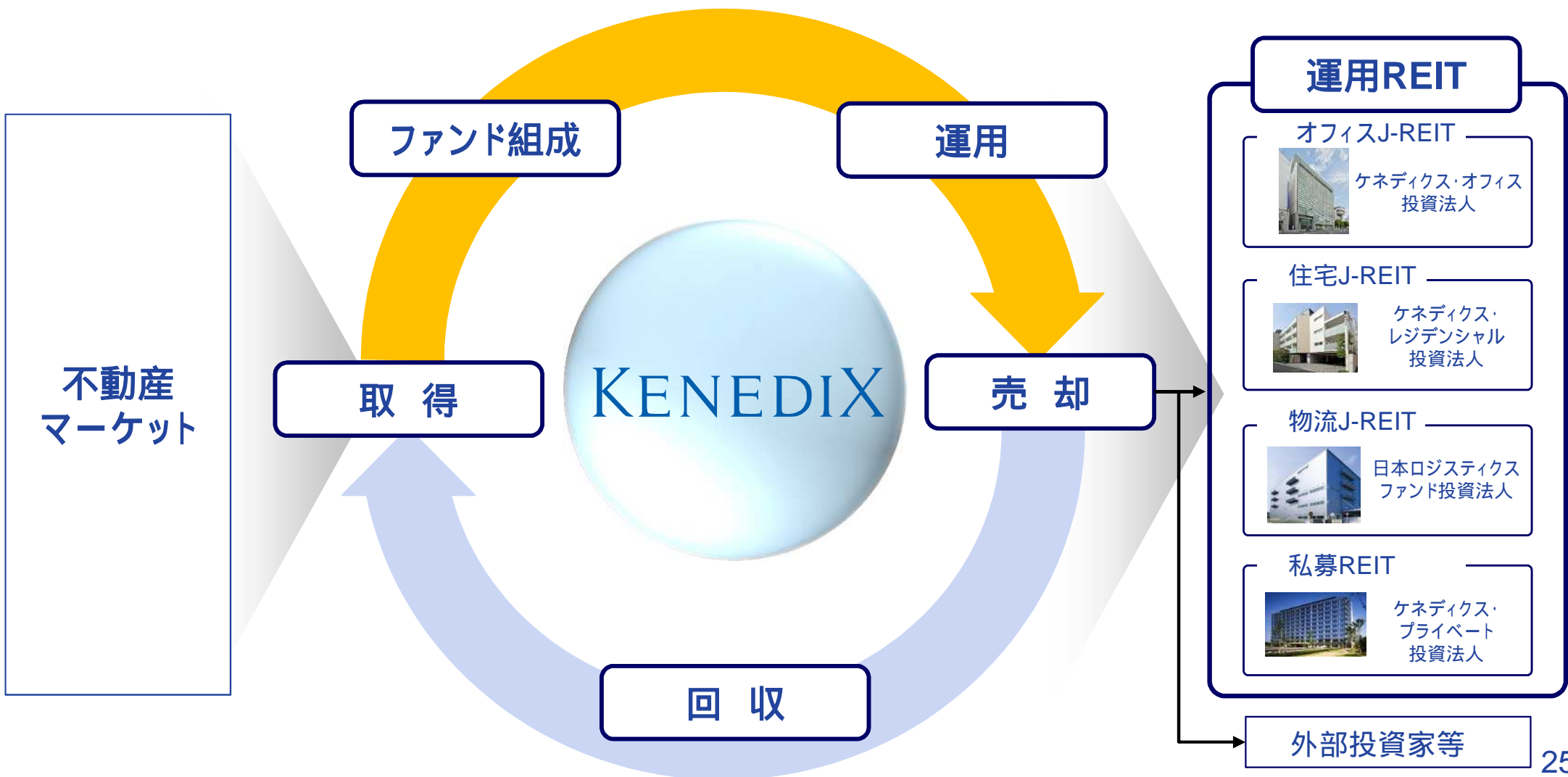
KENEDIX



# アセットマネジメントビジネスの成長モデル

KENEDIX

- ・目標投資リターン平均10%
- ・REITの成長→AUM増加→運用報酬増大



# 2012年7月～2013年12月までの主な投資案件

KENEDIX

## 不動産関連投資

時期	アセットクラス	投資タイプ	所在	物件規模*1	KDX投資額*1	KDXシェア	ファンドExit	想定IRR	想定マルチプル
(1) 2012年8月～	物流施設	開発	埼玉県	小規模	約1.6億円	5%	済	<b>22%</b> <sup>*3</sup>	<b>x1.18</b> <sup>*3</sup>
(2) 2012年12月	オフィスビル (旧新生銀行本店ビル)	開発	東京都港区	大規模	(非開示)	(非開示)		6%	x1.75
(3) 2012年12月～	ホテル等	開発	東京都港区	中規模	約38.4億円	100%		(再開発)	(再開発)
(4) 2013年3月	物流施設	ブリッジ	神奈川県横浜市	中規模	約2.0億円	約4%	済	<b>29%</b> <sup>*3</sup>	<b>x1.14</b> <sup>*3</sup>
(5) 2013年3月	オフィスビル	オポチュニスティック	宮城県仙台市	中規模	約2.0億円	約7%		25%	x1.75
(6) 2013年3月	オフィスビル	CMBS	東京都内	大規模	約0.4億円	-	済	<b>2,130%</b>	<b>x1.81</b> <sup>*3</sup>
(7) 2013年4月～	物流施設	開発	神奈川県相模原市	中規模	約3.2億円	5%		14%	x1.19
(8) 2013年4月	オフィスビル	オポチュニスティック	東京都港区	大規模	約5.6億円	約6%		15%	x1.98
(9) 2013年5月	オフィスビル	ブリッジ	東京都港区	小規模	約2.1億円	約52%	済	<b>15%</b> <sup>*3</sup>	<b>x1.10</b> <sup>*3</sup>
(10) 2013年5月	オフィスビル	CMBS	東京都内	大規模	約1.8億円	-	済	<b>66%</b> <sup>*3</sup>	<b>x1.46</b> <sup>*3</sup>
(11) 2013年7月	住宅	ブリッジ	東京都内(4物件)	大規模	約6.2億円 <sup>*2</sup>	約41% <sup>*2</sup>		10%	x1.11
(12) 2013年7月	オフィスビル	オポチュニスティック	神奈川県川崎市	中規模	約6.9億円 <sup>*2</sup>	約58% <sup>*2</sup>	済	<b>750%</b> <sup>*3</sup>	<b>x2.96</b> <sup>*3</sup>
(13) 2013年9月	住宅	オポチュニスティック	千葉県・大阪府(3物件)	小規模	約0.6億円	5%		17%	x1.32
(14) 2013年9月～	物流施設	開発	東京都江東区	大規模	約2.1億円	3%		7%	x1.20
(15) 2013年11月	商業施設	メザニンローン	東京都内	小規模	約3.0億円	-		8%	x1.40

\*1 ポートフォリオの取得価格による分類。開発案件は開発原価を採用。小規模:50億円未満、中規模:50億円以上100億円未満、大規模100億円以上

\*2 出資持分一部譲渡後。(12)の当社ポジションは劣後匿名組合出資(優先・劣後出資全体に占める当社出資シェアを記載)。

\*3 実績値

# 事例(1) TKS武蔵小杉ビル

KENEDIX

- 2013年7月に低稼働資産を取得(88億円)
- リーシングに注力、稼働率17% 86%に引き上げ
- 2014年3月にJ-REITに売却(120億円)

- J-REIT(ケネディクス・オフィス投資法人)の成長に寄与
- アセットマネジメント受託により、J-REITから中長期的に安定的な運用報酬を獲得



所在地	神奈川県川崎市中原区
竣工年月	2013年5月
用途	オフィス(一部店舗)
構造・規模	S造地上11階地下1階
敷地面積	3,210.09m <sup>2</sup>
延床面積	16,094.14m <sup>2</sup>





## 事例(2) 三郷物流センター

KENEDIX

### ■ 開発着工前に事前にテナントと長期の賃貸借契約を締結するBTS(Build to Suit)型物流開発

- 国内大手商社との共同プロジェクト
- 2012年7月にテナントと25年間の賃貸借契約を締結
- 2012年8月に底地を取得、その後開発着工、2013年10月に竣工
- 2014年3月にJ-REITに売却



所在地	埼玉県三郷市
竣工年月	2013年10月
構造・規模	RC/S造地上4階
敷地面積	10,688.42m <sup>2</sup>
延床面積	19,546.58m <sup>2</sup>

### ■ J-REIT(日本ロジスティクスファンド投資法人)の成長に寄与

# 事例(3) 新生銀行旧本店ビル再開発

- 2012年12月に当社、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
- 霞ヶ関エリアに近く、日比谷公園に近接する希少な立地
- 建替えによる都市再生の促進、及び資産価値の向上を図る



## 開発後の概要(一部予定)

所在地	東京都千代田区内幸町
用途(予定)	オフィス(一部店舗)
構造・規模(予定)	S/SRC造地上20階地下2階
敷地面積	5,998.50m <sup>2</sup>
延床面積(予定)	約57,500m <sup>2</sup>
竣工予定	2017年



\*取り壊しを開始

# 不動産関連サービス業務の拡大

KENEDIX

- ノンアセットの不動産関連サービス業務拡大と、アセットマネジメント事業の拡大により、安定収益であるフィー収入の更なる成長を図る

## 株式会社スペースデザイン(SD)の買収(2013年10月)



- サービスオフィス・サービスアパートメントの運営業務
- エンドテナントに対する高付加価値サービスの提供

## ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社(KPM)設立

**KENEDIX**  
Property Management

- オフィスビル特化のビル管理事業を、新たに設立したKPMが受託開始
- 主にREITのビル管理業務を視野に業務拡大予定
- オフィスビルを中心とした業務

## ビジネスの位置づけ

	AM	ビル管理 業務	売買 仲介	賃貸 仲介	オペ レーター
私募 ファンド (助言)	KDX	KPM			SD
私募 ファンド (一任)					
KDO	KFM				
KPI					
KDR					
JLF	MLP				
シニア ヘルスケア REIT	JSLP				
商業施設 REIT					

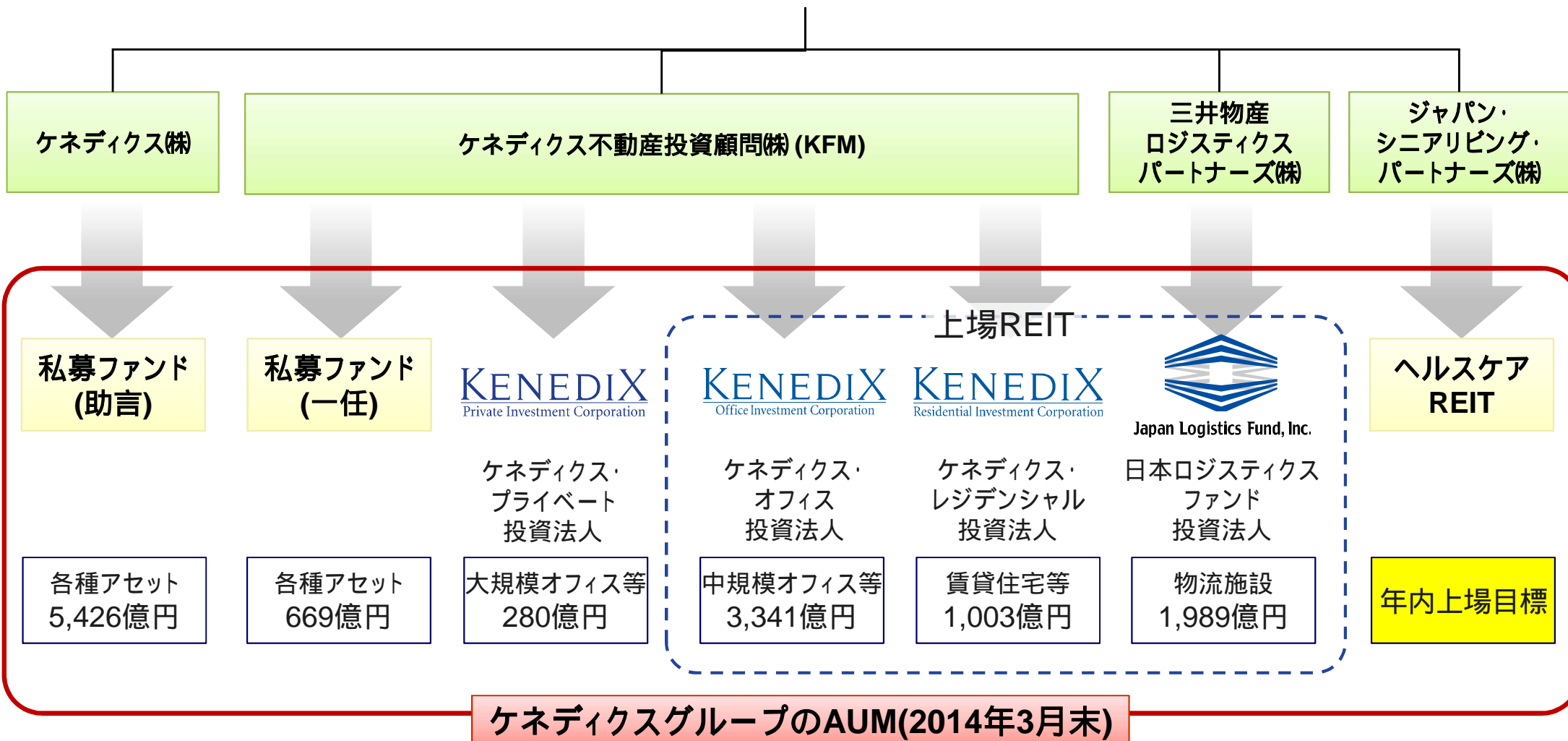
不動産関連  
サービス業務の拡大

# ケネディクスグループのAMビジネス

KENEDIX

## KENEDIX

ケネディクス株式会社





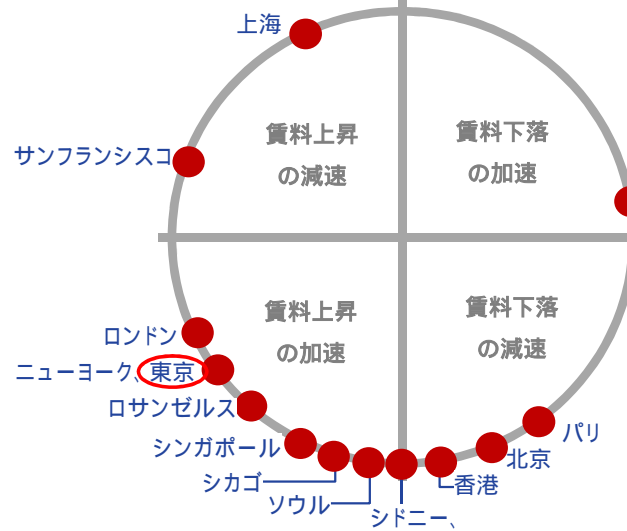
# オフィス市場

KENEDIX

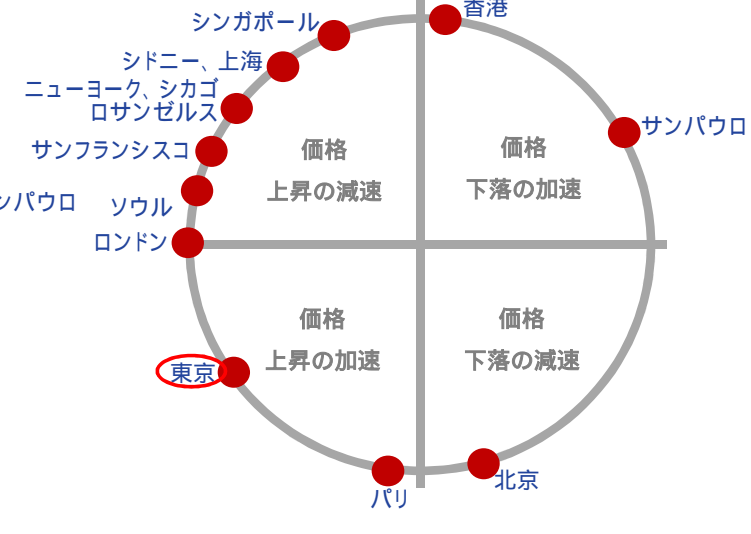
## 平均成約賃料の推移(東京)



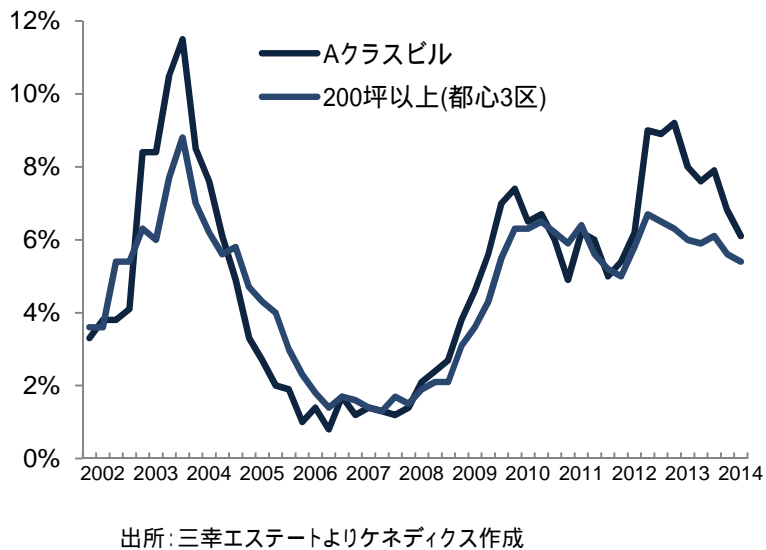
## プロパティロック(不動産時計) オフィス賃料 2014Q1



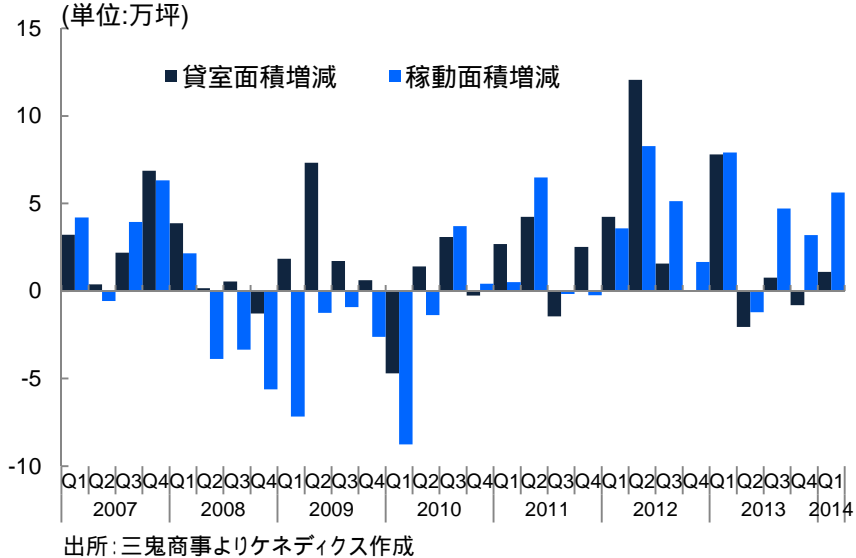
## プロパティロック(不動産時計) オフィス価格 2014Q1



## 平均空室率(東京)



## 稼働面積及び貸室面積の増減推移(東京都心5区)



## オフィスビルストックの現状 (2013年1月現在)

	オフィスビル ストック (万㎡)	1981年以前 竣工の比率
東京区部	5,640	27%
大阪	1,378	37%
名古屋	515	34%
福岡	355	43%

注:床面積ベース  
出所:日本不動産研究所

# 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。