

ごあいさつ

平成26年1月1日～平成26年6月30日

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
このたび当社は第20期上半期(平成26年1月1日から6月30日まで)を終了いたしましたので、中間事業報告書をお届けいたします。

当上半期は不動産市況の回復の影響を受け、主力事業であるアセットマネジメント事業の報酬増加及び不動産投資事業、不動産賃貸事業からの利益増加により前上半期を大きく上回る好成績を残すことができ、通期の連結業績予想数値を上方に修正することといたしました。

また、リーマンショック後、経営再建と今後の成長に向けた基盤構築のために、株主の皆様への配当を凍結させていただいておりましたが、ようやく平成26年12月期決算に基づく復配を実現できる見通しとなりました。今後につきましては、主力事業であるアセットマネジメント事業の利益から、安定的に配当を実施していく方針です。

おかげさまで現在取り組んでいる中期経営計画につきましては、当初の計画から1年前倒しとなる平成26年12月期末での目標達成に向けて全社一丸となって取り組んでおります。来期にはさらなる事業価値の向上を目指す新たな中期経営計画を策定し、一層、事業の規模と利益の拡大を実現してまいります。

株主の皆様には引き続きご指導とご鞭撻を賜りますよう心よりお願い申し上げます。

平成26年8月



代表取締役社長 宮島大祐

KENEDIX TOPICS

1. ケネディクス・プライベート投資法人の運用開始

2014年3月28日に、当社グループ初の私募リートとしてケネディクス・プライベート投資法人(以下、KPI)は約3百億円の資産規模で運用開始しました。

KPIは、金融・資本市場の影響を直接的に受けずに長期安定的に収益を生むことを目的とした、非上場オープンエンド型不動産投資法人です。大規模オフィスビル並びに長期リース付^{*}ホテル等を中心としたポートフォリオを構成し、長期安定的な運用を目指しています。

当社は、中期経営計画における2014年12月期受託資産残高(以下「AUM」)目標1.4兆円を目標に掲げており、その具体的な取り組みの一つとして、REITを中心としたAUMの積上げに取り組んでいます。今後も引き続き、グループとしてKPIの成長をサポートしてまいります。

^{*}原則として5年以上の残存期間を有する賃貸借契約を締結しているコアテナントが存在していることを指します。



2. 2014年ケネディクス株式会社の主な投資案件

時期	アセットクラス	投資タイプ	所在	物件規模 ^{*1}	投資額
2014年2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16.6億円
2014年2月、3月	賃貸住宅・オフィス	社債・ローン	全国	—	約3.0億円
2014年2月、3月	賃貸住宅	ブリッジファンド	東京都、神奈川県、福岡県、滋賀県	中規模	約15.0億円 ^{*2}
2014年3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6.4億円
2014年3月	オフィス(65%持分) ^{*3}	ブリッジファンド	東京都江東区	大規模	約66.2億円 ^{*4}
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27.7億円 ^{*5}
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12.0億円
2014年3月	商業施設	ブリッジファンド	千葉県	中規模	約13.5億円
2014年3月	オフィス	ローン	東京都、神奈川県	大規模	約7.5億円
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11.4億円
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4.8億円

^{*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} 出資持分の一部(8.0億円)が償還される前の出資額及び出資シェア

^{*3} 物件持分65%のうち25%分を本年5月にケネディクス・オフィス投資法人(KDO)へ売却済。売却後の物件持分：当社子会社40%、KDO25%、ケネディクス・プライベート投資法人35%

^{*4} 物件持分25%売却後の当社投資額は約58億円 ^{*5} 2014年1月にローン債権を取得。その後の物件ファンド化に伴いローン債権を全額回収し、ファンド出資へ移行済

(注) 上記の他に、既存保有物件や開発案件での追加投資等が実行されています。

トップインタビュー

受託資産残高は順調に拡大、ケネディックスの“3本の柱”が安定成長を実現

ケネディックスの第20期事業年度は引き続き良好な経営成績となる見通しだ。受託資産残高の伸びに伴って主力のアセットマネジメント事業が成長、来年早々にも予定する新規REITの上場に向けた準備も着々と進んでいる。



アセットマネジメント事業の フィー収入が増加

—— 上半期の経営成績についてご解説ください。

当第2四半期連結累計期間(以下、上半期)の国内不動産市場は引き続き、堅調かつ健全な回復を続けました。個人投資家の不動産市場に流入する資金が増えたことに加え、資金の長期安定運用を志向する機関投資家も不動産投資を積み増しています。また、一部の物件には国内外の富裕層からの投資がみられるなど、景況回復とともに国内不動産投資市場の厚みが着実に増してきていることが実感できるようになりました。

このような環境の中、当社は昨年2月に策定した中期経営計画の方針に則り、受託資産残高(AUM)の一層の拡大や自己勘定投資の拡大などに努めました。東京・港区の大規模オフィスビルの他、商業施設REITの立ち上げに向けて東京及び近郊の有力商業施設を取得するなど、当上半期は不動産関連で203億円、不動産関連の事業投資及びグループで運営しているREITへの投資口への投資等で63億円の投資を実行、年間投資枠も当初予定の年間300億円から400億円に引き上げました。2014年6月末時点でのAUMは半年前から460億円純増して1兆2千5百億円に達しており、主力のアセットマネジメント

(AM)事業における営業総利益は当上半期に33億円を計上、前上半期から約10億円増加しています。

こうした取り組みの結果、当上半期の連結経営成績は営業収益が145億円(前年同期比79.1%増)、営業利益が47億円(同42.0%増)、経常利益が38億円(同47.1%増)、純利益は49億円(同134.3%増)となりました。

3つのビジネスの融合が 新たなケネディックスの成長を実現

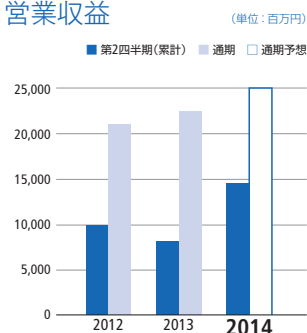
—— ケネディックスグループのビジネス構造と、今後の成長戦略についてご解説ください。

ケネディックスグループは現在、大きく分けて3つのビジネスを展開しています。中でも最大の規模を誇るのが、REITや私募ファンドの運用、新規REITの組成などを行うAMビジネスです。当社はAUMに対し約0.5%の報酬を得ており、AUMの拡大がグループ全体の安定収益拡大に直結することから、現在の中期経営計画では、AUM1兆4,000億円の達成を目指しています。

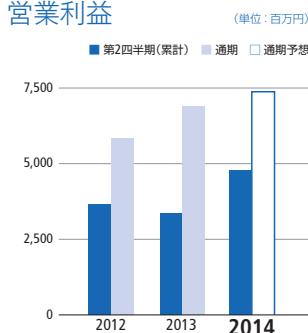
もう一つ、現在規模を拡大しているのがエクイティ投資、す

連結財務ハイライト

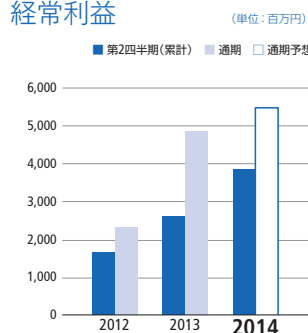
営業収益



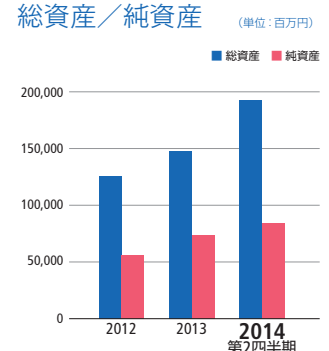
営業利益



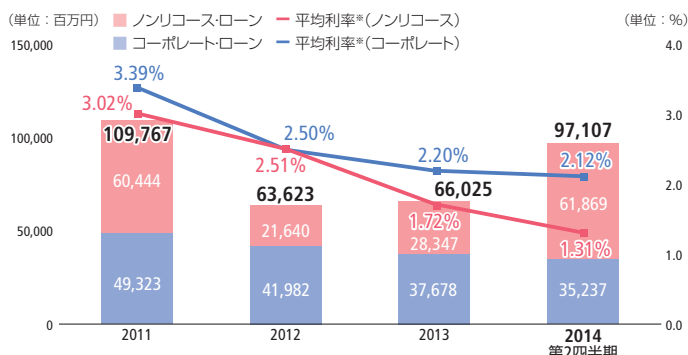
経常利益



総資産/純資産

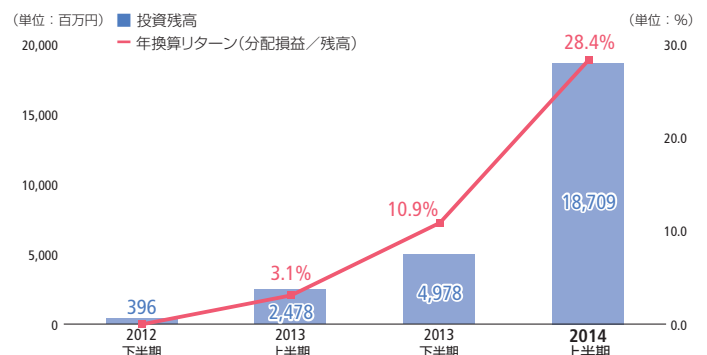


有利子負債残高と平均利率の推移



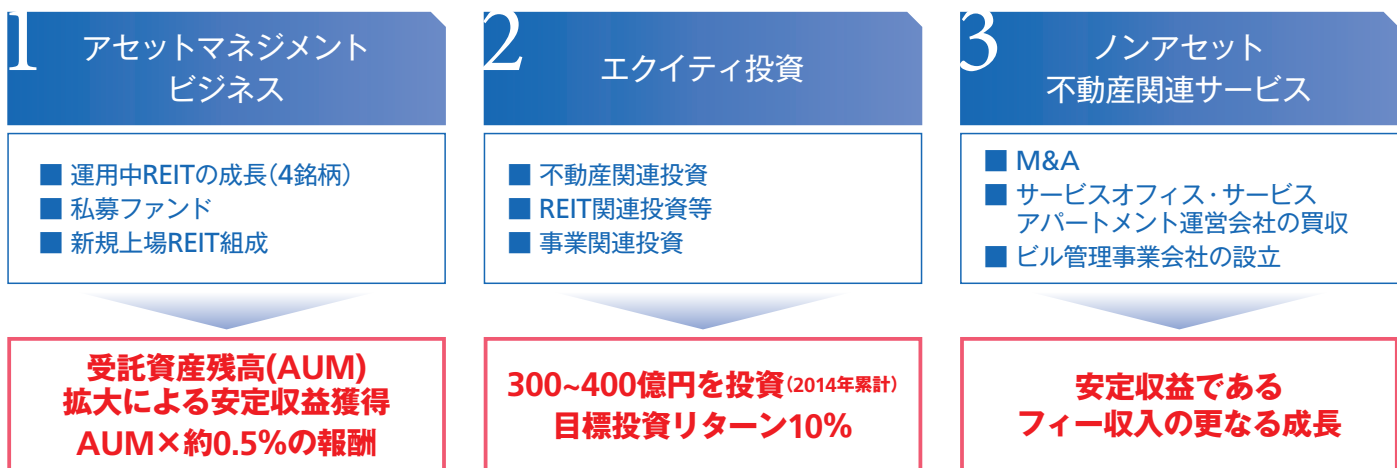
*平均利率は、各期末に残存するローン契約の利率について、元本で加重平均したもの

不動産関連投資の実績



*既存保有物件や開発案件での追加投資等を除いた、新規投資案件ベースでの実績値を期間別に集計
*投資残高は、各期間の月末残高の単純平均 *年換算リターン=(6ヶ月分配損益÷投資平均残高)×2

ケネディックスのビジネス構造



なわち不動産やREITなどへの自己勘定投資を行うビジネスです。先ほどもご紹介したとおり当期は400億円の投資枠を設定しており、投資額に対して年10%程度のリターンを見込んでいます。

これに加え、安定収益であるフィー収入の拡大を狙って育成しているのが「ノンアセット不動産関連サービス」です。不動産への直接投資ではなく、例えばサービスオフィスやサービスアパートの運営、ビル管理会社の運営などを行うビジネスです。

これら3つのビジネスは互いに独立したのではなく、例えばケネディックスがエクイティ投資部門で購入した資産を、グループで運営するREITに対し双方の合意のもとに売却し、REITの成長をサポートする、あるいはAMビジネスで運用しているオフィスビルの管理をノンアセット不動産関連サービスの一環として手がけるなど、互いが互いを支え合う「3本の柱」として機能することで、グループの競争力向上に貢献しています。

リーマンショックで当社グループを含む国内不動産関連企業は大きな痛手を受けました。その後我々は安定収益源であるAMビジネスの拡大に経営資源を集中、一方で含み損を抱えた資産の売却など厳しいリストラにも取り組みました。今ご紹介した3つのビジネスの基盤が2014年12月期中に概ね整うことから、リーマンショック後の危機対応の時代、そして基盤構築の時代は当期で終わり、来期からは新たな成長の時代へと

大きく踏み出します。

国内不動産市場にはまだまだ、シニアヘルスケア関連施設、物流インフラなど、成長性のあるアセットクラスがたくさん残されています。こうした伸びゆくマーケットを着実に捉え、AUMの一層の拡大に努めることで、ROE(自己資本利益率)を意識した新たな安定成長を目指していきます。

—— 下半期の事業環境の見通しと通期業績予想についてお聞かせください。

今後も事業環境は堅調に推移するとみており、通期業績については期初予想を上方修正し、営業収益250億円(当初計画比19.0%増)、営業利益74億円(同42.3%増)、経常利益55億円(同34.1%増)、当期純利益40億円(同33.3%増)と見込んでいます。AM事業が順調に拡大するほか、不動産投資事業でも市場環境の回復に伴い、期初予想を上回る売却益を確保できる見通しです。こうした環境を利用して含み損のある不動産の売却も加速する計画で、これに伴って特別損失も増加しますが、売却益等で十分にカバーできる水準であると考えています。

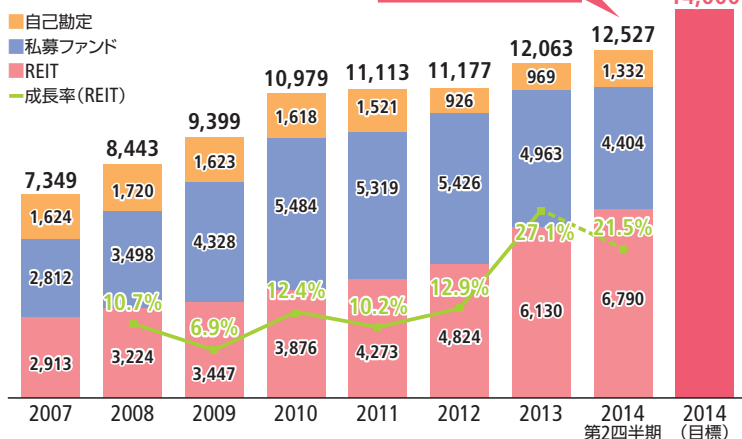
下半期の主な取り組みとしては、来期前半に上場を予定している商業施設REITやヘルスケアREITの組成に向けた物件購入などの準備に注力するほか、保有不動産の売却にも引き続き取り組みます。このほか、将来を見据えて北米やアジアなど海外での投資案件の調査などに着手したいと考えています。

受託資産残高(AUM)の推移

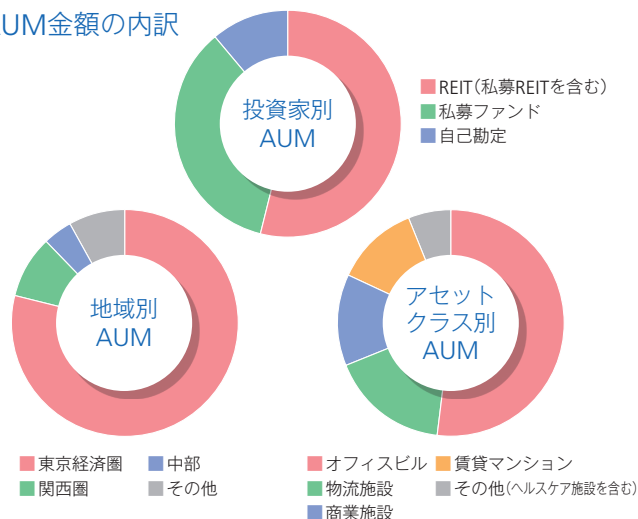
(2014年6月現在)

AUM金額の推移

(単位: 億円)



AUM金額の内訳



※REITの成長率について、2014年12月末の数値は、2014年6月末までの実績値を基に年換算したものです。 ※当社の関係会社が資産運用を受託しているREIT(ケネディックス・オフィス投資法人、ケネディックス・レジデンシャル投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人及びケネディックス・プライベート投資法人)が保有する物件も含まれています。

「REITビジネス」

商業やヘルスケアに投資する新たなREITも登場、拡大するケネディクスのREITビジネス

投資家から集めた資金で不動産を運用するREIT。ケネディクスは3つの上場REITに加えて私募REITも運用する、日本でも有数のREIT運用グループだ。ヘルスケアや商業施設に的を絞った新たなREITの立ち上げも計画し、その運用規模はさらに広がりを見せつつある。

— ケネディクスグループが運用するREITの概要について教えてください。

REIT(リート、不動産投資信託)とは、投資家から集めた資金で不動産を運用・売買し、賃貸料や売却益などの収益を分配する、投資信託の一種です。ケネディクスは2005年にREITビジネスに本格参入し、現在は4つのREITを運用しています。うち3つが「J-REIT」と呼ばれる上場REIT、もう1つが特定の投資家の出資で組成した、非上場の「私募REIT」です。グループのAUM(受託資産残高)1兆2千5百億円のうち、ほぼ半分をこれら4つのREITが占めており、ケネディクスグループに安定した運用報酬をもたらしています。さらに1年以内に2つのREITの上場を計画しており、これが実現すれば、5つもの上場REITを運用するという世界でも希なREIT運用グループになります。

— ケネディクスのREITにはどのような特徴がありますか。

いずれも投資対象を特定の資産に絞り込み、それぞれの資産に合った投資戦略、運用戦略を適用することで最大の投資リターンを狙っているのが特徴です。2005年に上場したケネディクス・オフィス投資法人は中規模オフィス、同じく2005年に上場した日本ロジスティクスファンド投資法人は物流施設、2012年に上場したケネディクス・レジデンシャル投資法人は賃貸住宅が投資対象です。また、2014年3月に運用を開始した私募REIT、ケネディクス・プライベート投資法人は大規模オフィスへの投資を中心としています。とくに上場REITでは、多くの個人投資家からの出資を募るため、透明性やわかりやすさ、流動性といった観点を重視しているほか、比較的中

規模の物件への投資を多数積み上げることで空室リスクなどの分散を図っているのも特徴です。

— 注目している投資対象はありますか。

今年4月に、ヘルスケア施設に特化して投資するヘルスケアREITの創設に向け、資産運用会社を設立しました。60%を出資する当社のほか、マンション大手の長谷工コーポレーション、住宅設備機器のLIXILグループ、そして金融界から三菱UFJ信託銀行、損害保険ジャパン、新生銀行といった各界を代表する有力企業が出資者として名を連ねています。有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、病院などの資産を取得し、2015年前半に上場を目指しています。超高齢社会を迎えた日本では、こうしたヘルスケア施設に対する需要はきわめて高く、投資家の長期安定的な運用ニーズに応えられると期待しており、早期に1千億円程度の資産規模とすることを目指します。

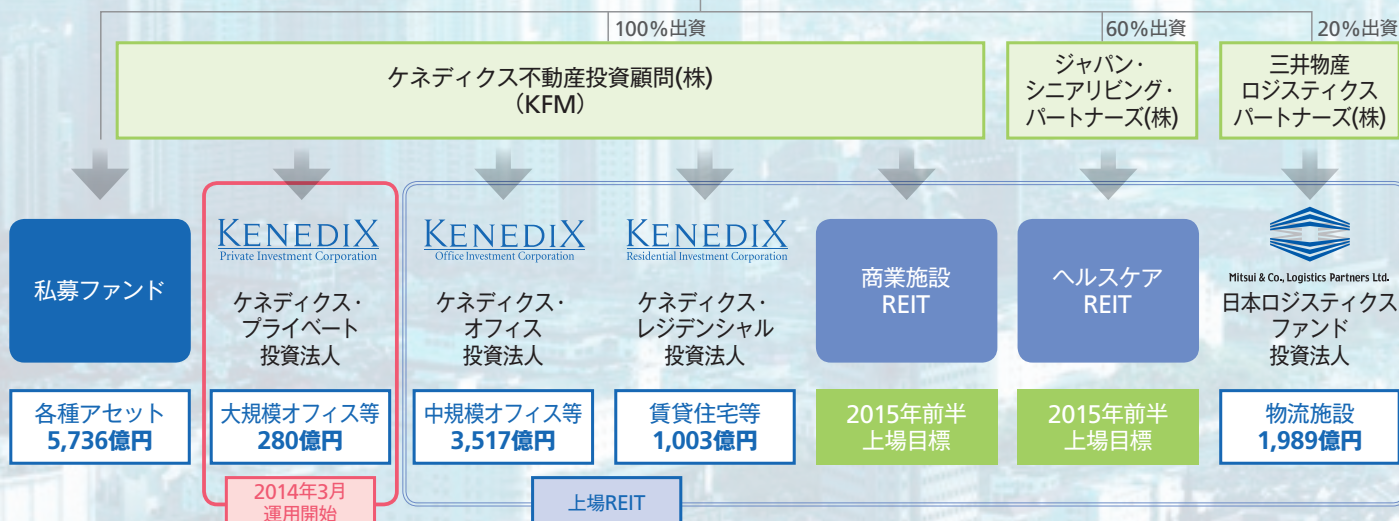
また、商業施設REITも2015年前半に上場を目指しています。こちらは駅の近くや主要道路沿いに立地する小規模なショッピングセンターなど、消費者の来店頻度の高い商業施設の資産取得を中心とすることが特徴です。ケネディクスは商業施設の運用には長年の実績を持っており、グループが保有する商業施設の受託資産残高は今年3月末で1千7百億円に達しています。こうした豊富なノウハウを活用し、魅力あるREITとして育成したいと考えています。



取締役経営企画部長
田島 正彦

ケネディクスグループのAMビジネス

KENEDIX ケネディクス株式会社



※2014年6月末時点の資産残高を記載

「ファンド運用本部」

機関投資家を対象に5千億円超の 私募ファンドを運用するケネディクス最大の部隊

私募ファンドの運用を担当する「ファンド運用本部」は、ケネディクスグループの受託資産残高(AUM)の半分近くの運用を担う。ケネディクスで企画・立案する投資案件について、投資家に対して投資に関する助言を行いファンドを組成。運用期間中は運用資産の価値を維持向上させつつ、売却戦略の立案・実行まで一貫して行い、投資家利回りを最大化させることに努めている。

—— ファンド運用本部の概要について教えてください。

ファンド運用本部は現在46名。投資案件のファンドの組成から運用管理に至るアセットマネジメント業務の全般を司るセクションです。ファンド運用本部が担当するのは主に機関投資家を対象とした私募ファンドの運用です。グループのAUM(受託資産残高)1兆2千5百億円のうち、ファンド運用本部が担当しているのは約5千4百億円。本部内の組織は、的確な投資助言やキャッシュフロー管理・配当計画を実現する2つの運用部、投資対象不動産の維持や価値向上に当たる運用推進部、ファンドの財務・会計業務・キャッシュマネジメントを行う運用管理部、開発物件の企画から竣工までを担当し魅力的な投資資産を生み出す開発運用部、建築・設備についての技術的支援を行うエンジニアリングチーム、ファンドの出口でもある不動産の売却に携わるディスポジションチームに分かれて業務を遂行しています。

—— 資産運用の方針や特徴について教えてください。

我々が運用する私募ファンドは、上場REITのように広く一般の投資家に公開された商品ではなく、主に機関投資家を対象に相対取引で組成するものです。比較的高いリターンを目指すものから、長期間の安定したリターンを見込むものまで、投資家の要請に応じて様々なスキームや運用プランを提案します。また、運用する資産もオフィスや賃貸住宅、商業施設の他、ホテルやヘルスケア施設など多岐にわたり、資産の所在地は日本全国に広がっています。ファンド運用本部内の各専門家集団がファンド毎にチームとして連携しつつ、的確な判断で最良の運用に努めています。

事例紹介：TKS武蔵小杉ビル

2013年7月に低稼働資産を取得
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

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



執行役員ファンド運用本部長
兼運用推進部長
大輪 正志

—— 資産の価値を高めるため、具体的にはどのようなことをしているのですか？

現在不動産価格は上昇を続けており、国内経済の回復と共に不動産投資マーケットも活況を呈していますが、マーケットの波や変化をいち早く嗅ぎ取り、先を読んだ判断をすることが重要だと考えています。例えば昨年7月に取得し、今年3月に売却した「TKS武蔵小杉ビル」は、武蔵小杉駅に至近の新築オフィスビルだったのですが、取得前はテナント誘致に苦戦し、稼働率はわずか1割強に止まっていました。我々は賃貸マーケットを分析し、物件のポテンシャルを見極め、最善と判断する誘致策を実行することで、取得後半年間のうちに稼働率を約9割まで引き上げることで資産価値を高めることに成功し、最終的には上場REITであるケネディクス・オフィス投資法人に売却することができました。

収益性の拡大事例に限らず、物件特性に合わせた最適な管理形態の追求や省エネ対策、ときにはソフト面でのサービスの改善に真摯に取り組む、きわめて地道な作業の積み重ねがあります。投資家からお預かりした大切な資産を守り、少しでも資産価値を高めるために最大限の努力を払うことで投資家の期待に添えていくことは、ケネディクスの成長に不可欠な役割であると考えています。



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

会社概要 / 株式情報 (平成26年6月30日現在)

概況

社名	ケネディクス株式会社 (英文名: Kenedix, Inc.)
設立	平成7(1995)年4月17日
所在地	〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町 6-5 KDX日本橋兜町ビル
資本金	40,237,365,809円
従業員数	101名(連結238名)
主要金融機関	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行
事業内容	不動産ファンドの運用および管理

役員

代表取締役会長	川島 敦	監査役	濱口 治孝
代表取締役社長	宮島 大祐	監査役	植田 哲夫
取締役CFO	吉川 泰司	監査役	菅野 慎太郎
取締役戦略投資部長	池田 総司	監査役	船橋 晴雄
取締役経営企画部長	田島 正彦		
取締役	塩澤 修平		
取締役	市川 康生		
取締役	関口 康		

ケネディクスグループ

ケネディクス不動産投資顧問株式会社
KW Multi-family Management Group, LLC
ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
株式会社スペースデザイン

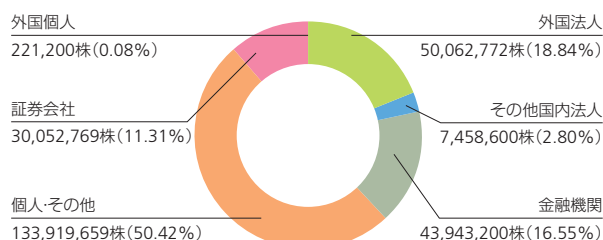
発行株式及び株主数

発行可能株式総数	350,000,000株
発行済株式の総数	265,658,200株
株主数	59,537名

大株主(上位5名)

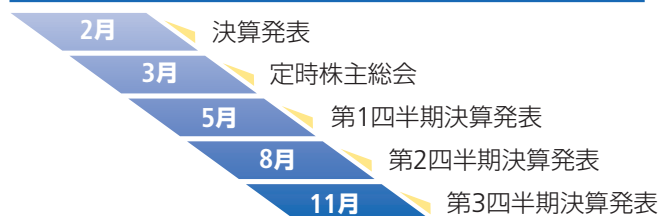
株主名	持株数(株)	持株比率(%)
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	12,721,954	4.78
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,268,000	3.48
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,004,100	2.63
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,210,200	2.33
楽天証券株式会社	5,889,100	2.21

所有者区別株式分布状況



(注)個人・その他には証券保管振替機構名義株式を含めております。

IRカレンダー



ホームページのご紹介



当社ホームページでは、株主の皆様のお役に立つ情報を配信しております。またIRサイトでは、最新の業績情報やIR資料などをご覧いただけます。ぜひ一度アクセスいただきご覧ください。

株主メモ

事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎年3月開催
基準日	毎年12月31日
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先)	電話 0120-782-031(フリーダイヤル)
公告方法	電子公告にて当社のホームページ (http://www.kenedix.com)に掲載いたします。ただし、やむをえない理由により電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載いたします。

KENEDIX

ケネディクス株式会社

〒103-0026
東京都中央区日本橋兜町 6-5 KDX日本橋兜町ビル

<http://www.kenedix.com/>

ケネディクス

検索