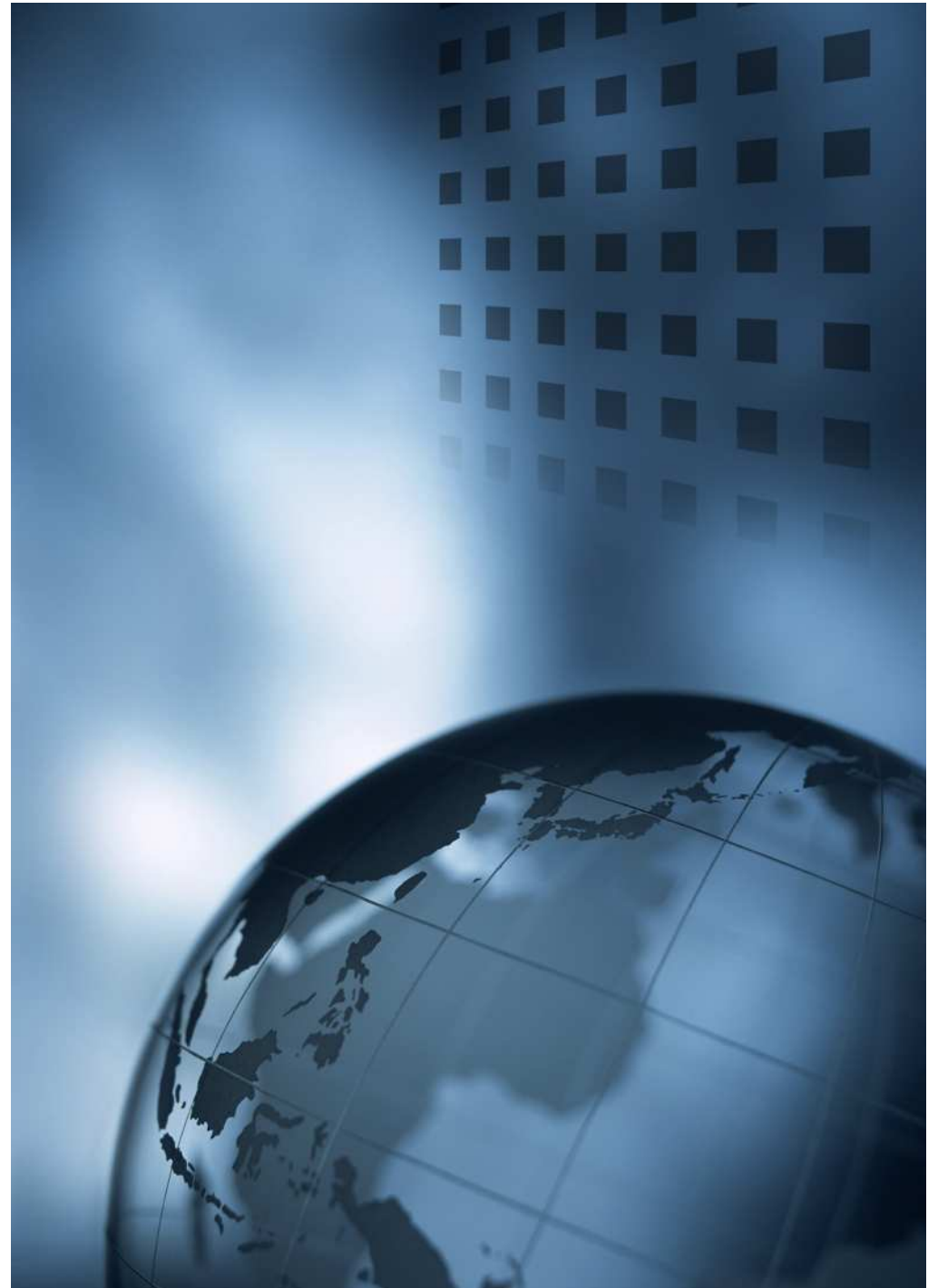


KENEDIX

ケネディクス株式会社
個人投資家説明会資料



- 1. ケネディックスのビジネス P.2
- 2. 2014年12月期第2四半期決算の概要 P.22
- 3. 市場環境と今後のケネディックス P.26
- Appendix P.30

1. ケネディクス の ビジネス



ケネディックスの概要



ケネディックスとは

国内最大の独立系不動産アセットマネジメント会社

J-REIT(上場3銘柄)・私募REIT・多数の私募ファンドを運用

市場環境の変化に柔軟かつ迅速に対応し、
不動産アセットマネジメント業務の更なる強化を推進

会社概要

商号	ケネディックス株式会社
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229名(2013年12月末現在)
本社	103-0026 東京都中央区日本橋兜町6-5 KDX日本橋兜町ビル
URL	http://www.kenedix.com

沿革

1995	ケネディックス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン)設立
1999	川崎データセンタービル投資、AM事業への本格参入および
2001	大手生命保険会社向け不動産私募ファンドを組成
2002	大証ヘラクレス市場に上場
2003	国内年金基金向けの不動産私募ファンドを組成
2004	東京証券取引所第1部上場
2005	J-REIT(KDO及びJLF)が東証上場
2007	Challenger Kenedix Japan Trust がオーストラリア証取上場
2008	ドイツ投資家向けの商業施設私募ファンドの組成
2009	KDX豊洲グランスクエア売却・AM受託
2010	受託資産残高(AUM)が1兆円を突破
2012	ケネディックス・レジデンシャル投資法人が東証上場 旧新生銀行本店ビルに関するAM業務等受託
2013	ケネディックス不動産投資顧問株式会社が営業開始 AUMが1.2兆円を突破
2014	ケネディックス・プライベート投資法人が運用開始 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社を設立

ケネディックスの3つのビジネス構造

KENEDIX

1 不動産のファンド運用 (アセットマネジメント事業)

運用中REITの成長(4銘柄)
私募ファンド
新規上場REIT組成

➤ 受託資産残高(AUM)
拡大による安定収益獲得
➤ AUM × 約0.5%の報酬

2 不動産への投資事業

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 不動産関連サービス

M&A
ノンアセット
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
ビル管理会社の設立

➤ 安定収益であるフィー
収入の更なる成長

- 1 不動産のファンド運用(アセットマネジメント事業)

アセットマネジメント事業の概要

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】

AM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

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】

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

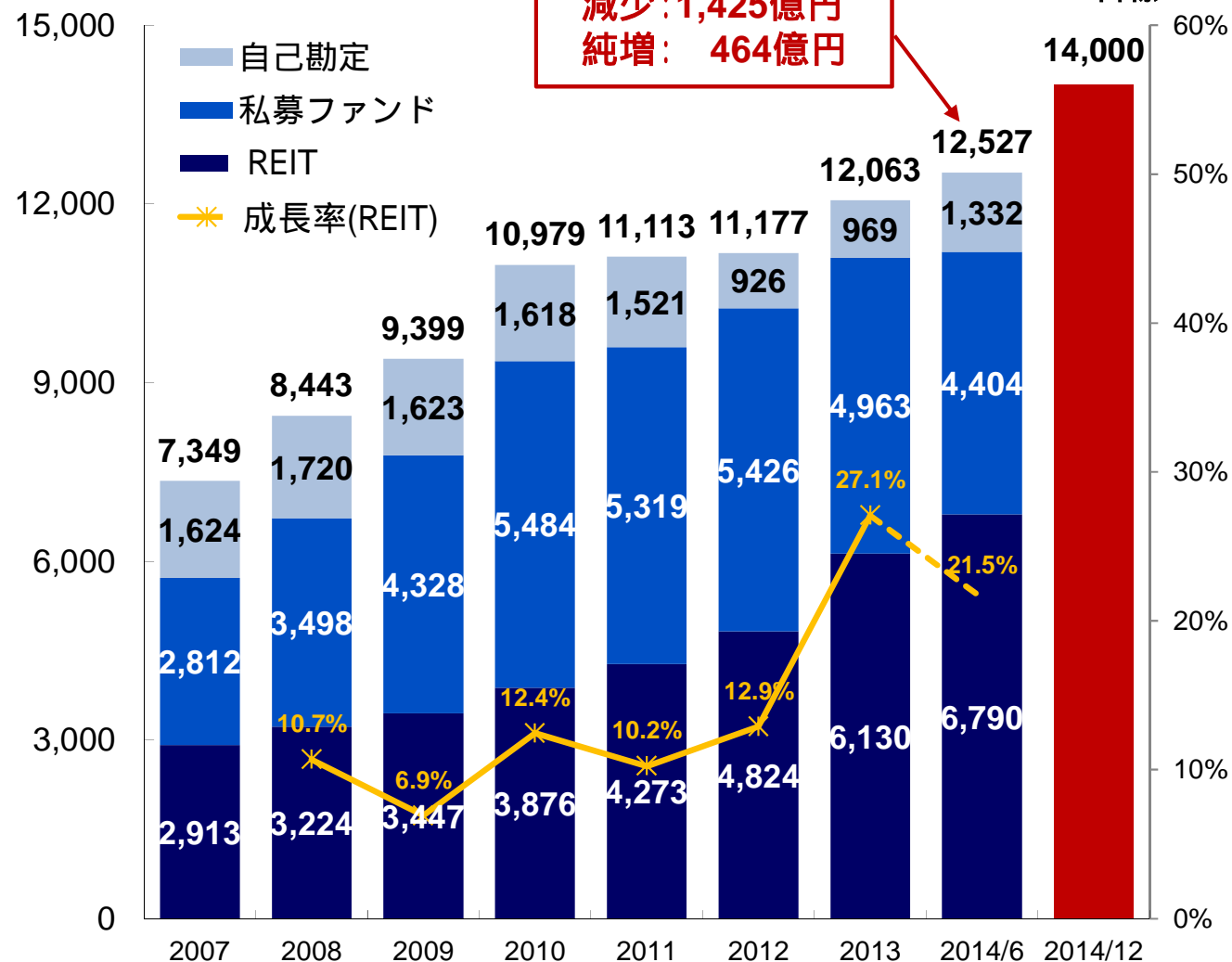
各種アセットを対象として
多数のファンドを運用

【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

受託資産残高(AUM)

AUMの推移

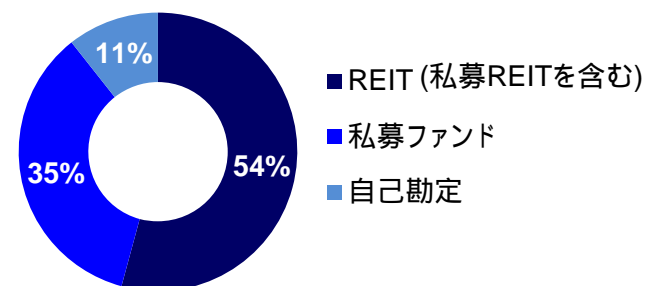
(単位: 億円)



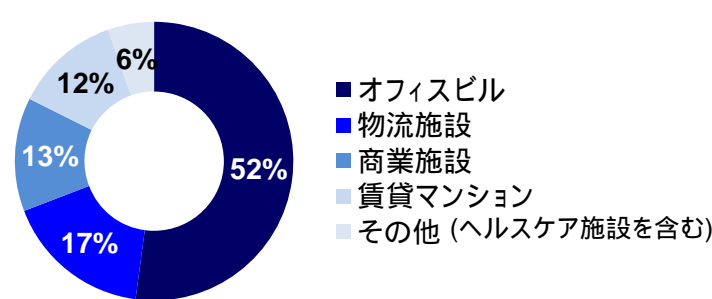
2Q AUM
 増加: 1,889億円
 減少: 1,425億円
 純増: 464億円

AUMの内訳(2014年6月末現在)

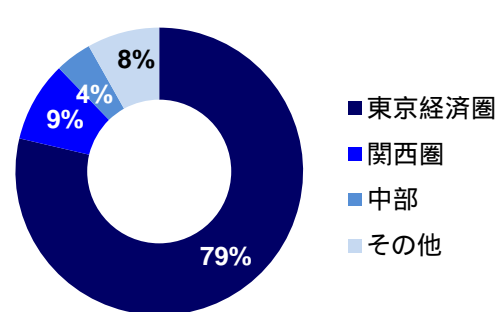
投資家別AUM



アセットクラス別AUM



地域別AUM



・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、日本ロジスティクスファンド投資法人及びケネディクス・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。

不動産ファンド運用の概要

KENEDIX

■ 不動産投資に関するサービスをワンストップで提案・アレンジ → 不動産ファンドの運用

物件取得/運用開始

期中運用

売却/運用終了

アセットマネジメント

Asset(不動産)

Debt
(ローン等)

金利支払
元本返済

Equity
(エクイティ)

配当

資産管理
資金管理
稼働率引上げ
価値向上策

ローン調達

資産取得

投資資金
(エクイティ)受託

資産売却

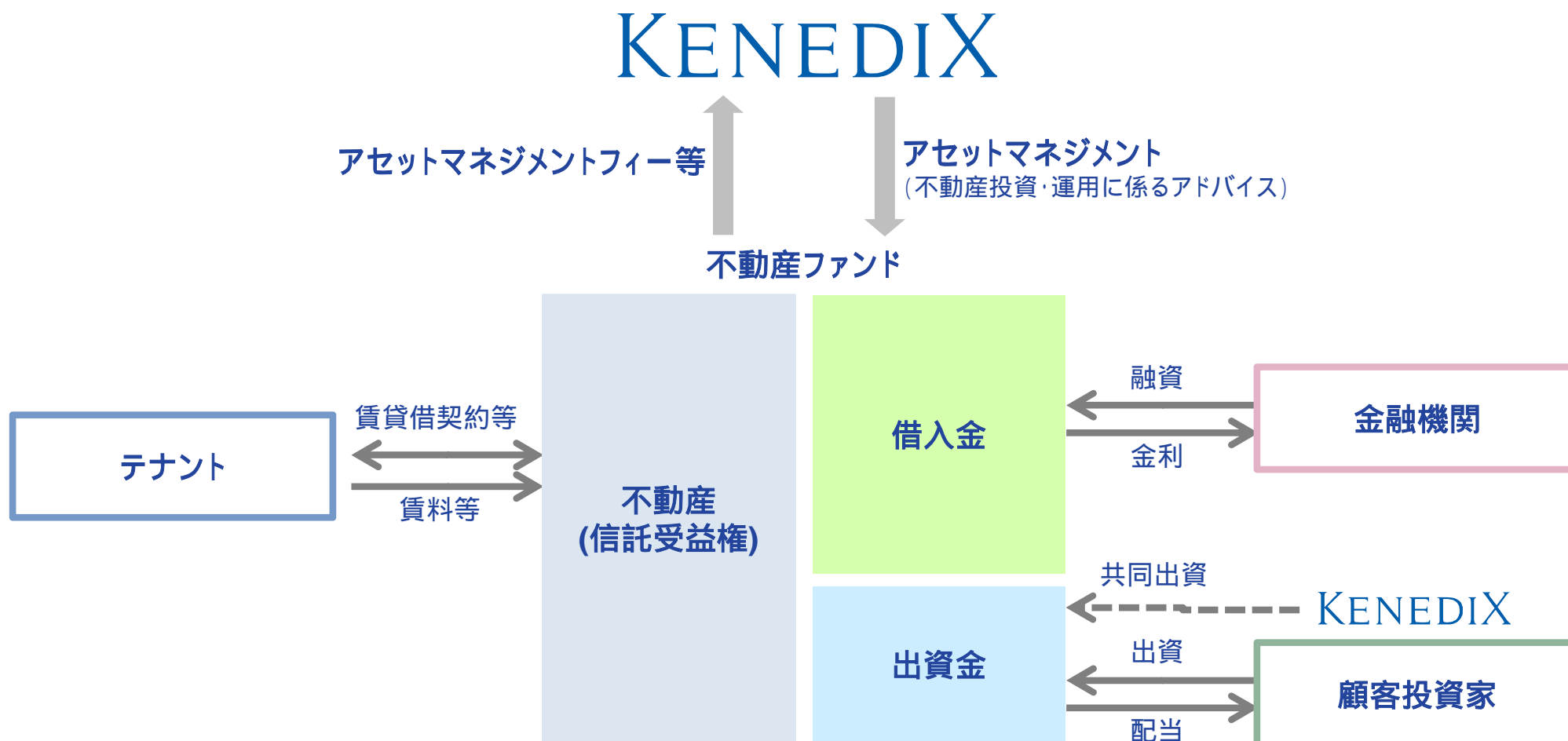
ローン完済

エクイティ配当

不動産ファンドの概要

KENEDIX

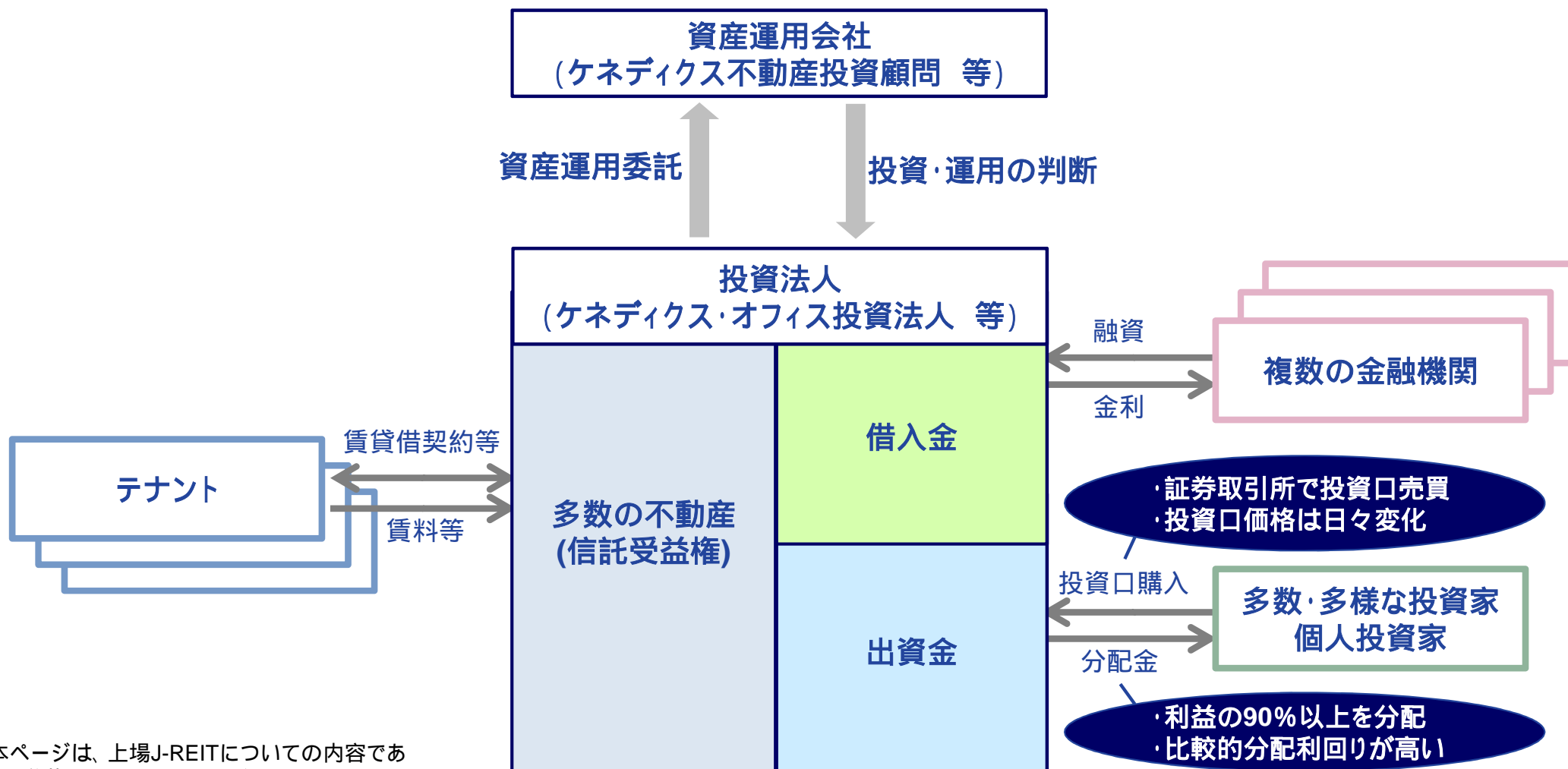
- 顧客投資家からの資金と金融機関から調達した借入金で、「不動産ファンド」を組成
- 投資からの利益(配当)を追求



REIT(不動産投資信託)の概要

KENEDIX

- REIT(Real Estate Investment Trust) = 賃貸不動産を投資対象とする金融商品
- 投資家は投資口の購入を通じ、賃貸収入から費用などを差し引いた分配金を受領



本ページは、上場J-REITについての内容であり、私募REITについては上記とは異なります。

AM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

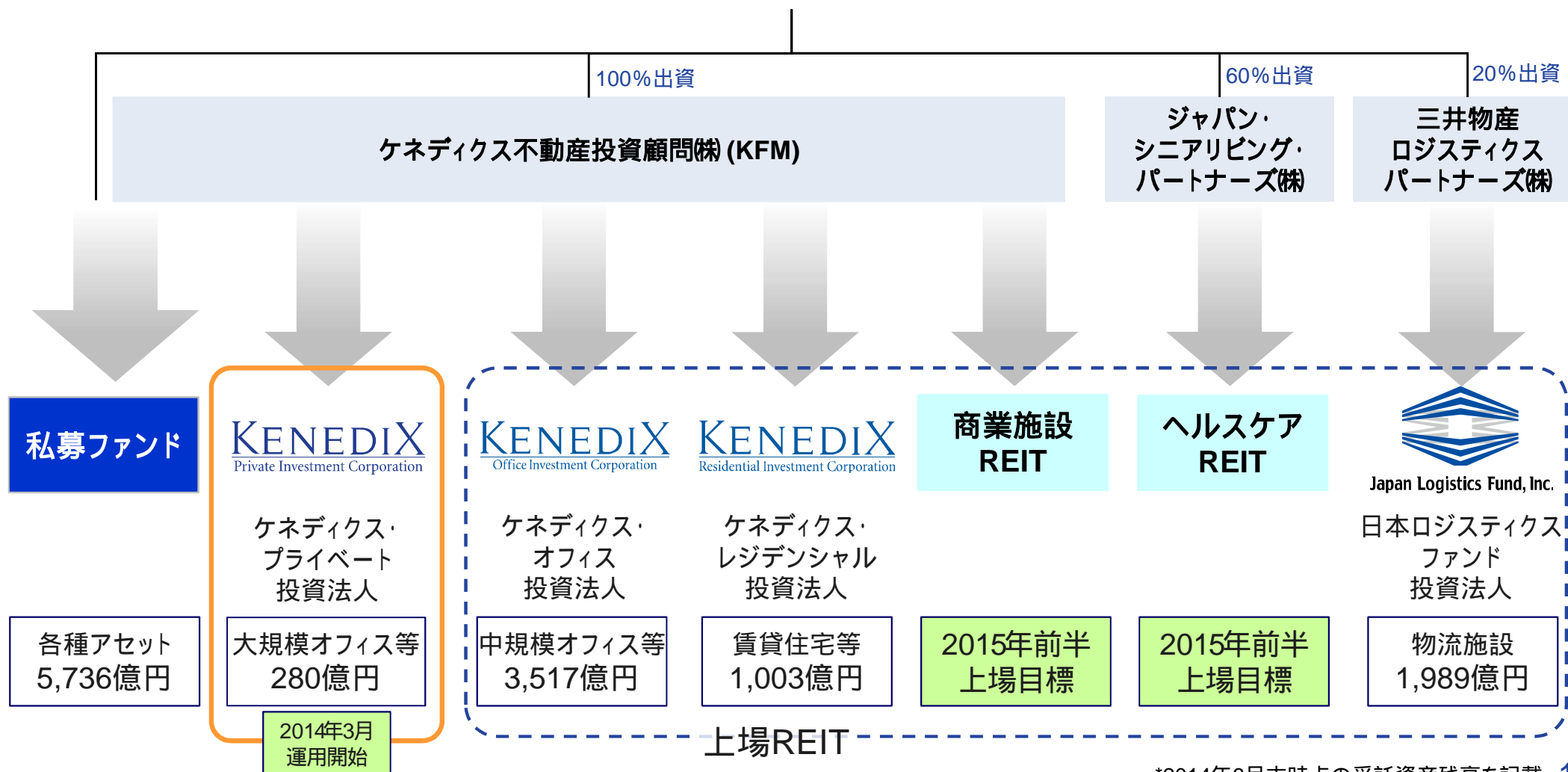
報酬体系	報酬の内容
運用報酬 (アセットマネジメントフィー)	毎期、投資資産のファンド取得価額の一定割合
取得時報酬 (アキュジションフィー)	投資資産の取得時、投資資産の取得価額の一定割合
売却時報酬 (ディスポジションフィー)	投資資産の売却時、売却額の一定割合
成功報酬 (インセンティブフィー)	不動産ファンドの終了時、目標利益を超えた金額の一定割合
その他フィー収入	仲介手数料、コンサルティングフィー等

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



私募REIT (ケネディクス・プライベート投資法人)

- 2014年3月に運用開始
- 大規模オフィスやホテル等を主な投資対象とする
- 早期に1,000億円、さらに3年で1,500億円を目指す
- 投資家属性は、中央金融機関が約25%、地方金融機関が約25%、年金基金が約10%、事業法人が約40%

商業REIT

- 商業施設運用のノウハウを活用、2015年前半に商業施設に特化したREITの上場を目指す
- 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の資産取得を中心とする
- 中期的に2,000億円程度の資産規模を目指す

ヘルスケアREIT

- 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

2 不動産への投資事業

2014年新規投資の概要

KENEDIX

■ 2014年12月期:新規投資枠**400億円**

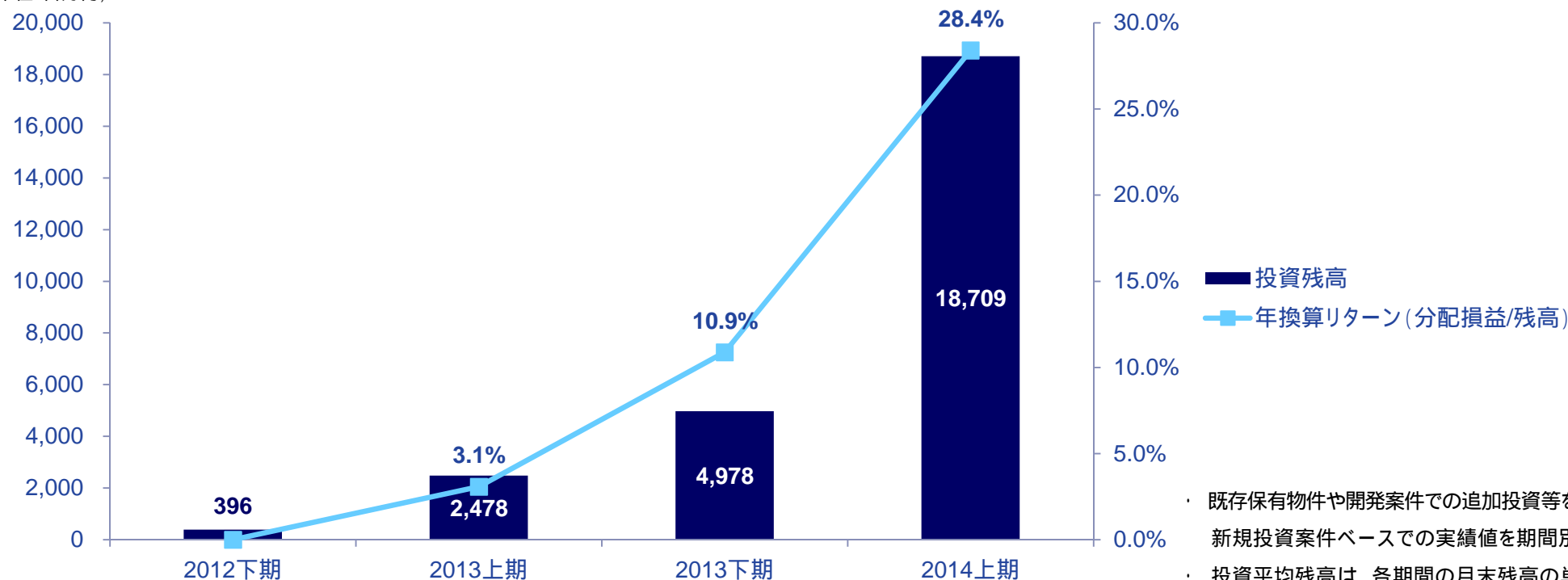
主な投資カテゴリー	コンセプト	想定リターン	2014年1～2Q 投資実績
<u>不動産関連投資</u>	<ul style="list-style-type: none"> □ 不動産オポチュニスティック投資 □ 不動産開発投資 □ REIT向けブリッジファンド投資 □ 不動産ノンリコースローン、社債、CMBS等 	平均10%程度	約203億円
<u>REIT / ファンド 関連投資等</u>	<ul style="list-style-type: none"> □ REIT投資口への投資 □ デットファンドへの投資等 	5%程度	約63億円
<u>事業関連投資</u>	<ul style="list-style-type: none"> □ 不動産関連サービス業務拡大のための戦略投資資金 □ 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 		

不動産関連投資のリターン

KENEDIX

不動産関連投資の実績(2012年7月～2014年6月)

(単位:百万円)



- ・ 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
- ・ 投資平均残高は、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

主な売却済案件

	売却時期	アセットクラス	投資タイプ	所在	KDX投資額 (KDXシェア)	実績IRR	実績マルチプル
(1)	2013下期	物流施設	ブリッジファンド	神奈川県横浜市	約2.0億円 (4%)	29%	x1.14
(2)	2013下期	オフィスビル	ブリッジファンド	東京都港区	約2.1億円 (52%)	15%	x1.10
(3)	2014上期	物流施設	開発案件	埼玉県	約1.6億円 (5%)	22%	x1.18
(4)	2014上期	CMBS	CMBS	-	約1.8億円 (-)	66%	x1.46
(5)	2014上期	オフィスビル	オポチュニスティック	神奈川県川崎市	約11.9億円 (100%)	750%	x2.96

(注) 2014年6月末時点の実績値

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 ²
延床面積	16,094.14m ²



事例(2) 内幸町新生銀行旧本店ビル跡地再開発

KENEDIX

- 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 ²
延床面積(予定)	約57,500m ²
竣工予定	2017年



(2014年7月撮影)

2. 2014年12月期第2四半期決算の概要



2014年12月期業績予想修正と配当について

KENEDIX

- アセットマネジメント事業の順調な進捗
- 不動産市場の回復による売却益の拡大
- 保有資産入替えの加速

1株当たり3円の配当を予定*
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)

2014年12月期業績予想(単位:百万円)

* 中間配当はありません

連結業績予想

	2014年 当初予想*1	2014年 修正後*2	増減
営業収益	21,000	25,000	4,000
営業総利益	10,200	12,500	2,300
営業利益	5,200	7,400	2,200
営業外収益	250	500	250
営業外費用	-1,350	-2,400	-1,050
経常利益	4,100	5,500	1,400
特別利益	3,000	4,000	1,000
特別損失	-2,800	-4,600	-1,800
税金等調整前当期純利益	4,300	4,900	600
法人税/少数株主損益	-1,300	-900	400
当期純利益	3,000	4,000	1,000
EPS* (円)	11.2	15.0	3.8

*2013年12月期 EPS 8.2円(期中平均発行済株式数により算出)

セグメント情報

	2014年 当初予想*1	2014年 修正後*2	増減
営業総利益	10,200	12,500	2,300
アセットマネジメント事業	6,600	6,600	0
アキュジションフィー	2,200	1,400	-800
アセットマネジメントフィー	3,450	3,650	200
インセンティブフィー	550	750	200
ディスポジションフィー	100	500	400
その他フィー収入	300	300	0
不動産投資事業	1,200	2,100	900
賃貸事業損益	350	500	150
不動産売却損益	0	1,100	1,100
匿名組合分配損益	-50	0	50
その他	900	500	-400
不動産賃貸事業	2,400	3,800	1,400
賃貸事業損益	1,950	3,350	1,400
その他	450	450	0

*1: 2014年2月14日公表

*2: 2014年8月7日公表

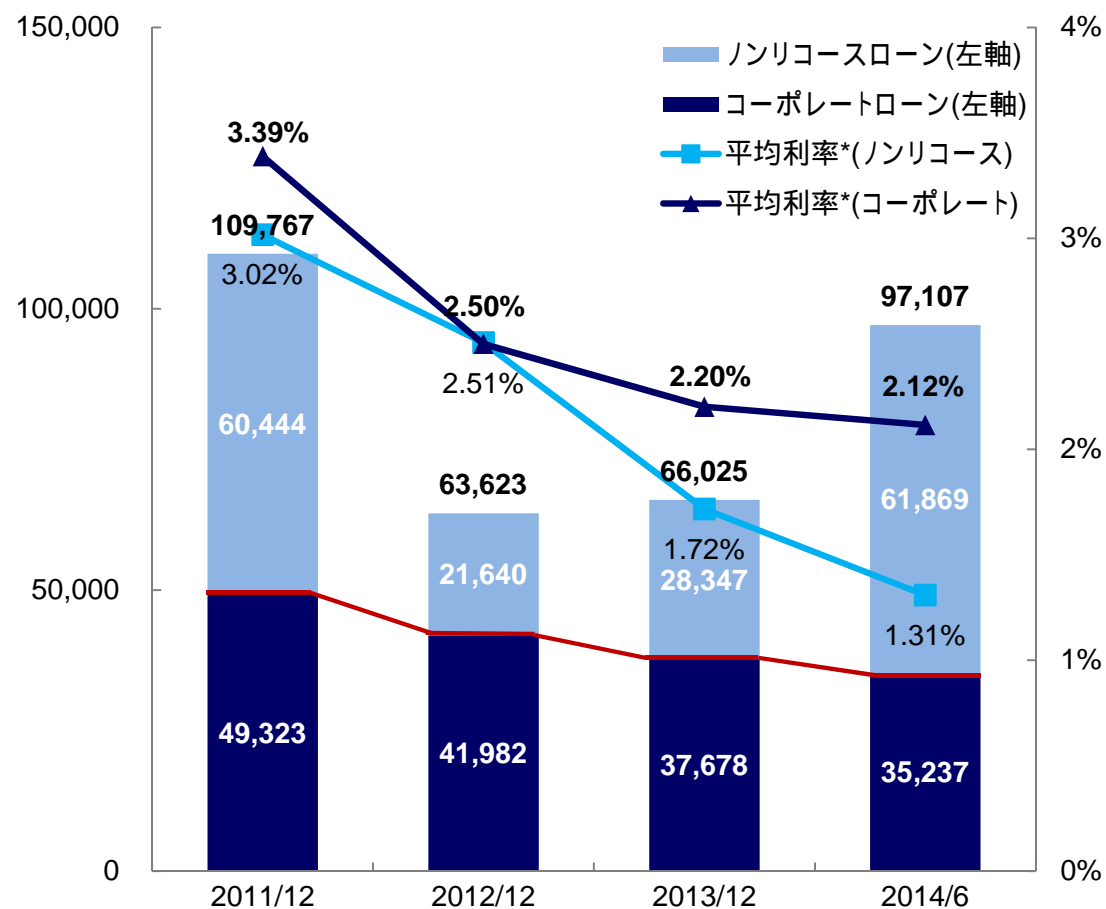
連結貸借対照表の概要

KENEDIX

(単位:百万円)	2012年 12月末	2013年 12月末	2014年 6月末
総資産	126,270	148,398	193,072
純資産	56,071	74,341	84,611
(うち少数株主持分)	(5,247)	(3,028)	(7,465)
自己資本比率*	40.2%	48.1%	40.0%
有利子負債	63,623	66,025	97,107
(うちノンリコースローン)	(21,640)	(28,347)	(61,869)
現預金	13,813	25,795	21,781
Debt Equity Ratio	1.25倍	0.93倍	1.26倍

*「自己資本比率」= (「純資産」 - 「少数株主持分」) / 「総資産」

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

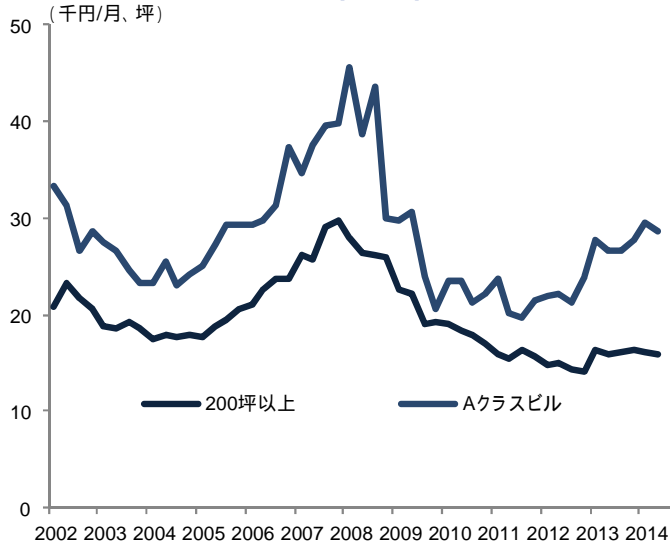
3. 市場環境と今後のケネディクス



オフィス市場

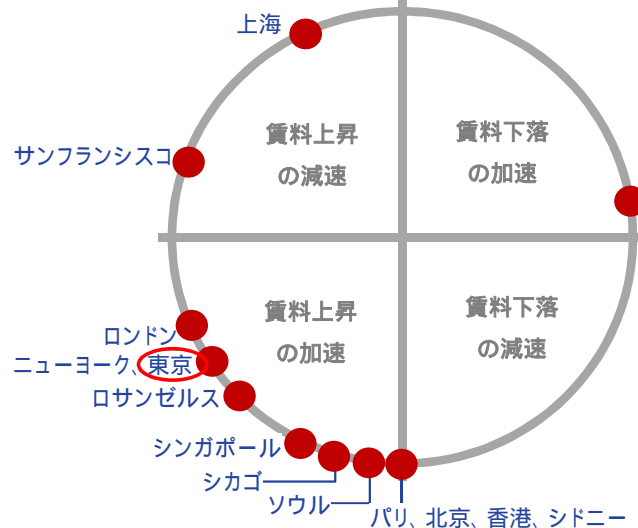
KENEDIX

平均成約賃料の推移(東京)



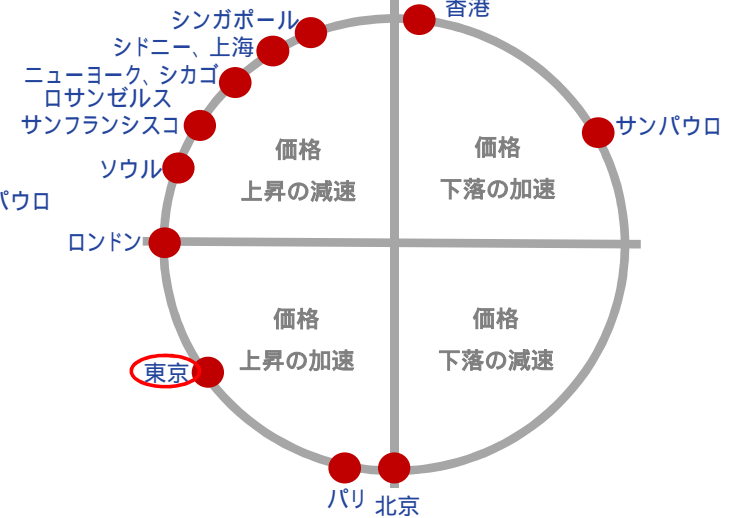
出所: 三幸エステートよりケネディクス作成

プロパティロック(不動産時計) オフィス賃料 2014Q1



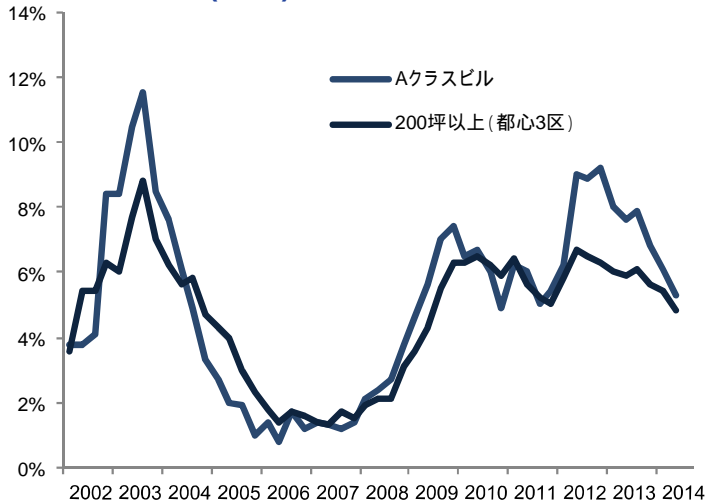
注: Aグレードオフィスの賃料及び価格を対象としている 出所: JLL

プロパティロック(不動産時計) オフィス価格 2014Q1



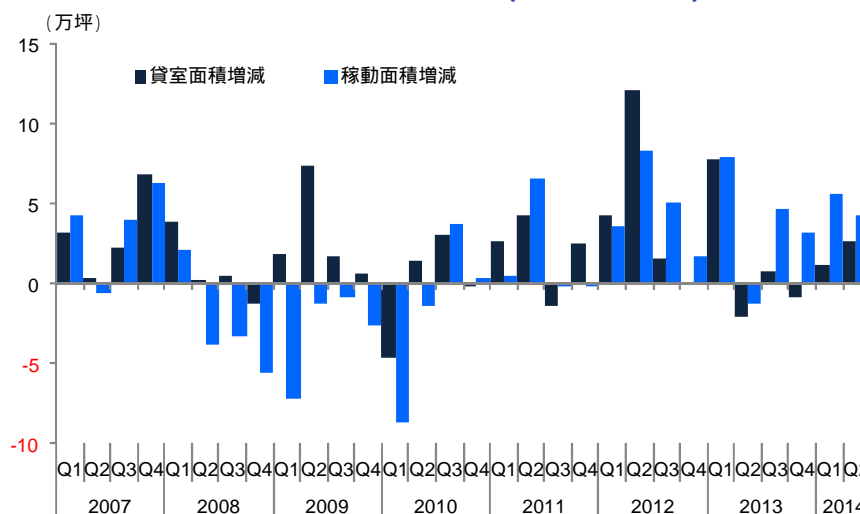
出所: JLL

平均空室率(東京)



出所: 三幸エステートよりケネディクス作成

稼働面積及び貸室面積の増減推移(東京都心5区)



出所: 三鬼商事よりケネディクス作成

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

新たな経営計画策定へ向けて

KENEDIX

2015年～

REITの成長(対象資産×規模)

投資リターンの追求

不動産関連サービス拡大

海外展開

株主価値向上策(ROE・株主還元)

2013年～

AM会社への回帰

中期経営計画前倒し

過去資産の売却

エクイティ投資再開

配当の再開

資産の圧縮

投資を凍結

-金融危機
-デフレ継続

-アベノミクス
-不動産市況の回復

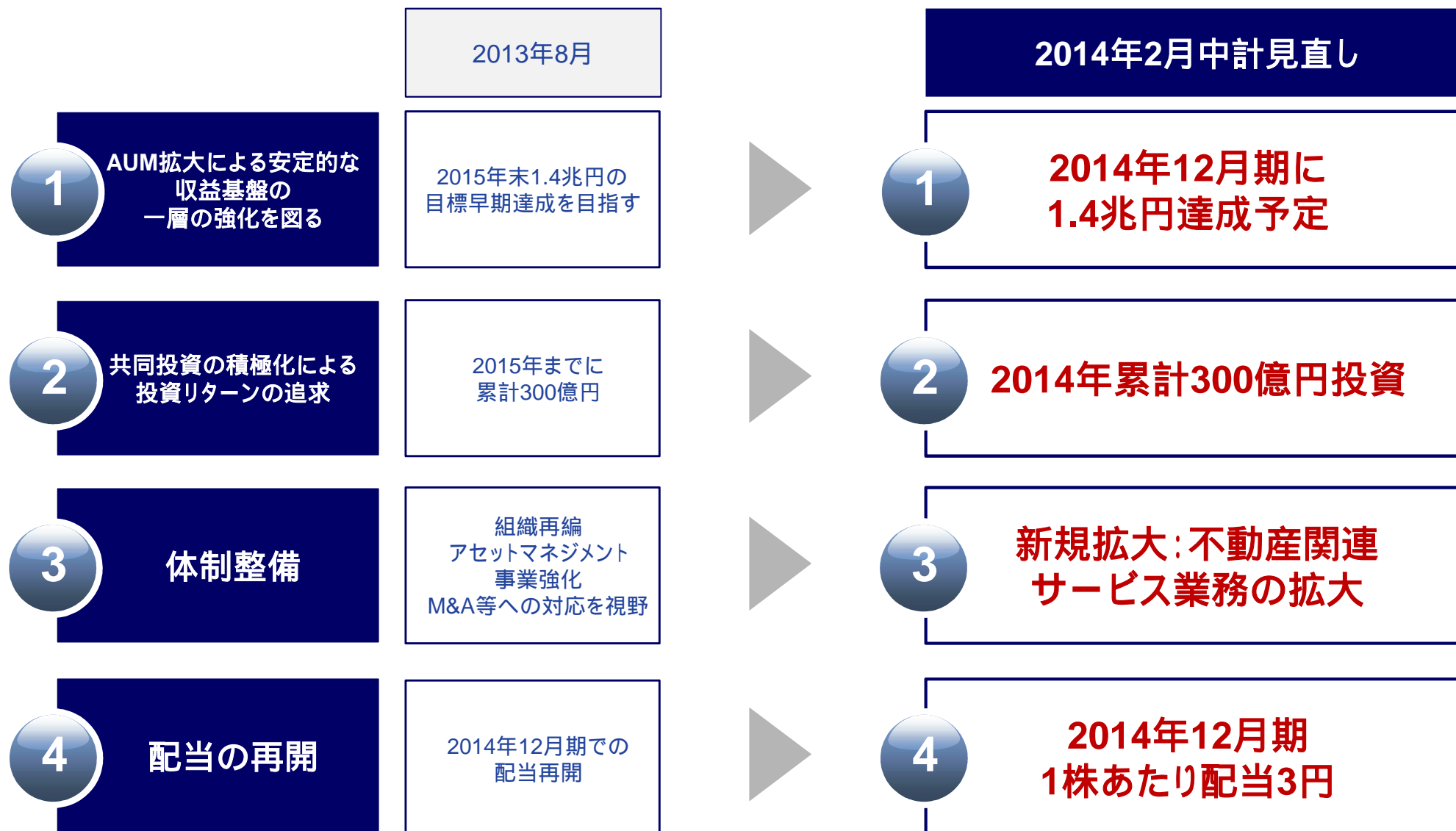
-インフレ局面へ
-不動産価値の上昇
-REIT市場の更なる拡大
-アジア市場の更なる成長

Appendix



中期経営計画について

KENEDIX



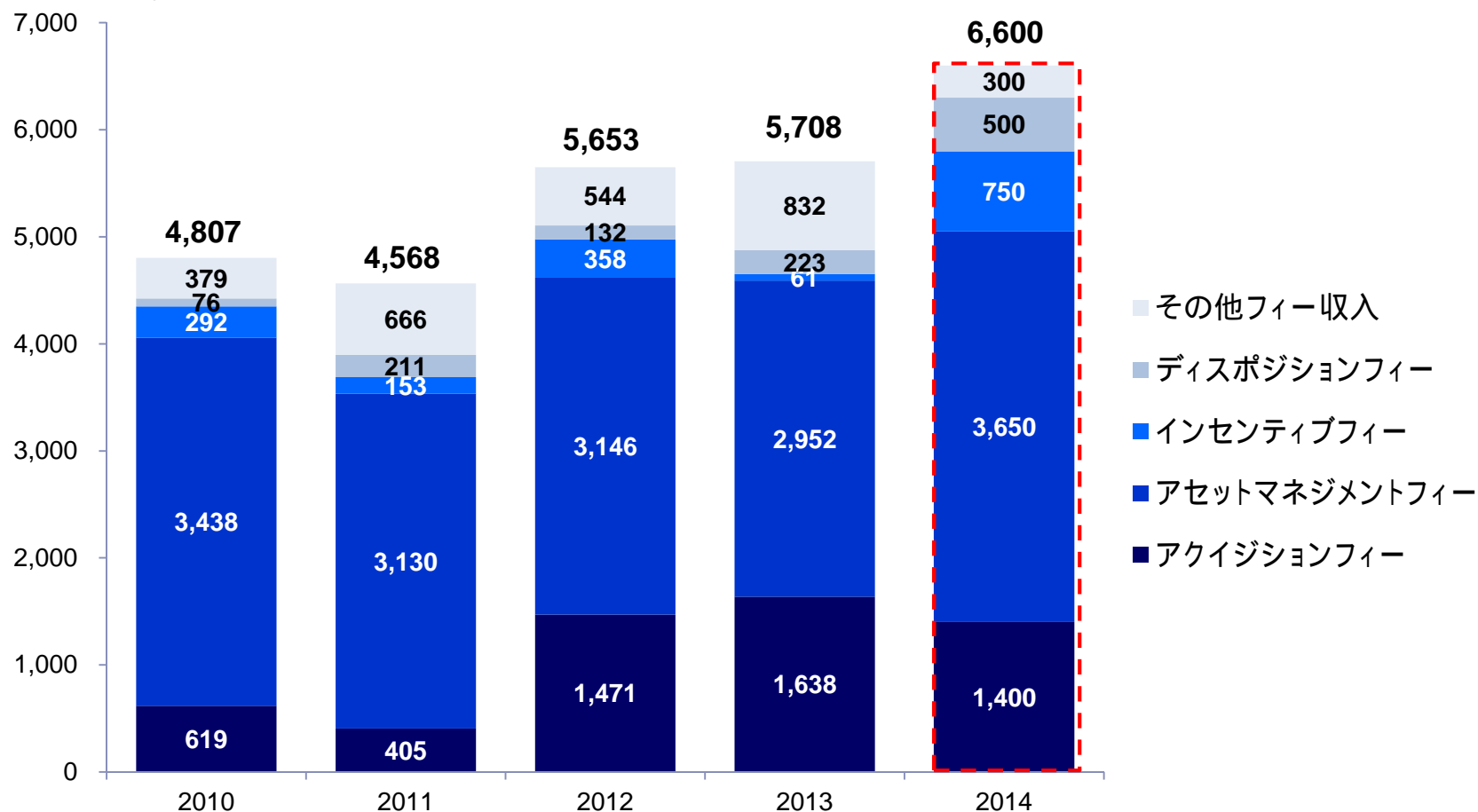
アセットマネジメント事業の利益推移

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(内訳)

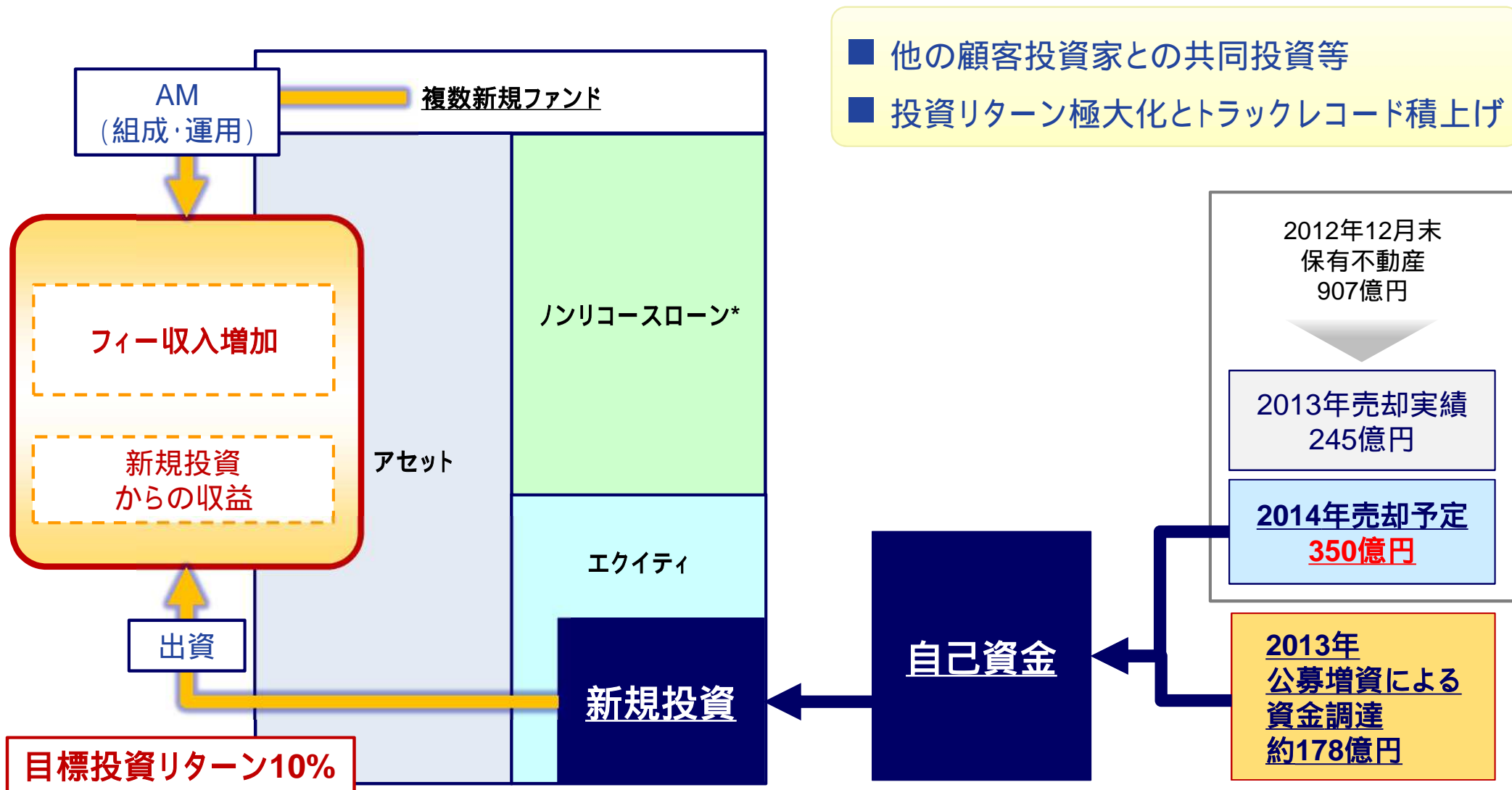
(単位:百万円)



*注:2014年通年の数値は業績予想

不動産関連投資の投資手法

KENEDIX



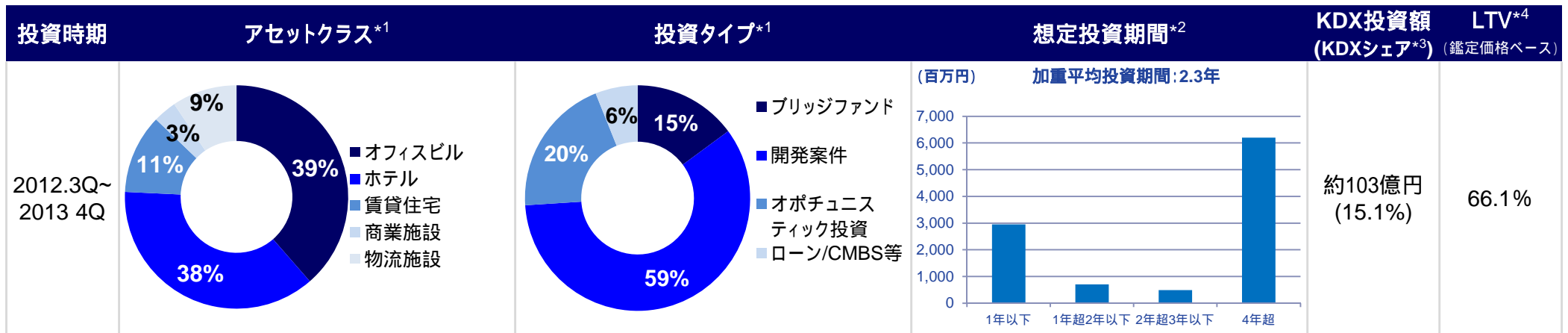
- 他の顧客投資家との共同投資等
- 投資リターン極大化とトラックレコード積上げ

*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。

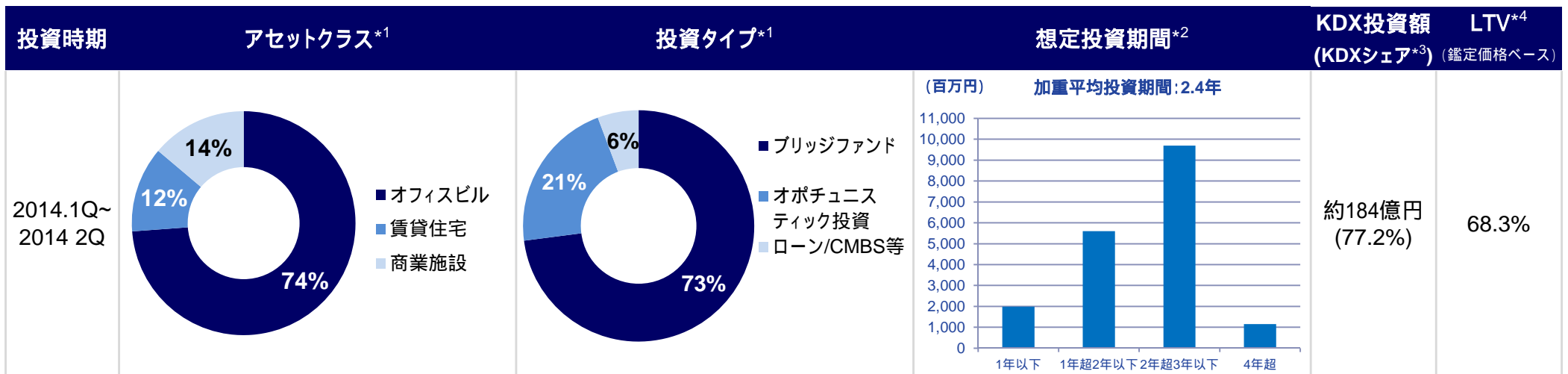
投資時期別の不動産関連投資の概要

KENEDIX

2012~2013年の投資（売却済案件を含む）



2014年の投資（売却済案件を含む）



*1 案件ごとの当社投資額で加重平均した構成割合

*3 案件ごとの総投資額に対する、当社の当初投資額の割合(ローン/CMBS案件を除く)

*2 投資開始時に想定した投資期間(Exit済みの案件は実績投資期間を採用)

*4 裏付け資産の鑑定評価額に対する借入等の比率を指します(ローン/CMBS案件を除く)

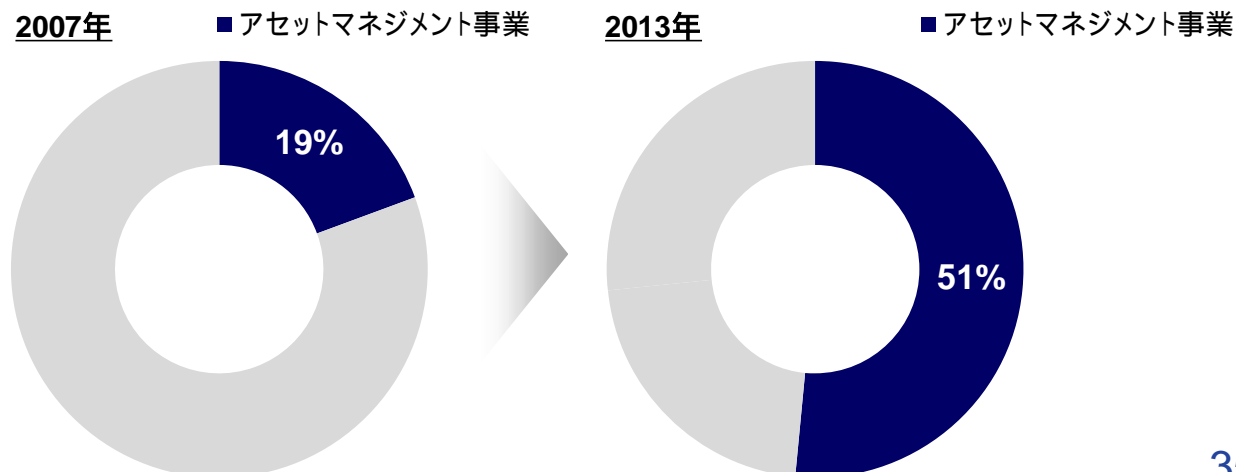
過去と現在との当社ビジネスの比較

KENEDIX

要素	2007年	2013年/2014年
不動産投資環境	<ul style="list-style-type: none"> □ 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 	<ul style="list-style-type: none"> □ 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
当社の投資スキーム	<ul style="list-style-type: none"> □ 当社による100%出資 □ 自社単独の開発案件 	<ul style="list-style-type: none"> □ 当社と他の投資家との共同投資が中心
当社のローン調達状況	<ul style="list-style-type: none"> □ コーポレートローンによる資金調達が中心 	<ul style="list-style-type: none"> □ ノンリコースローンによる資金調達が中心

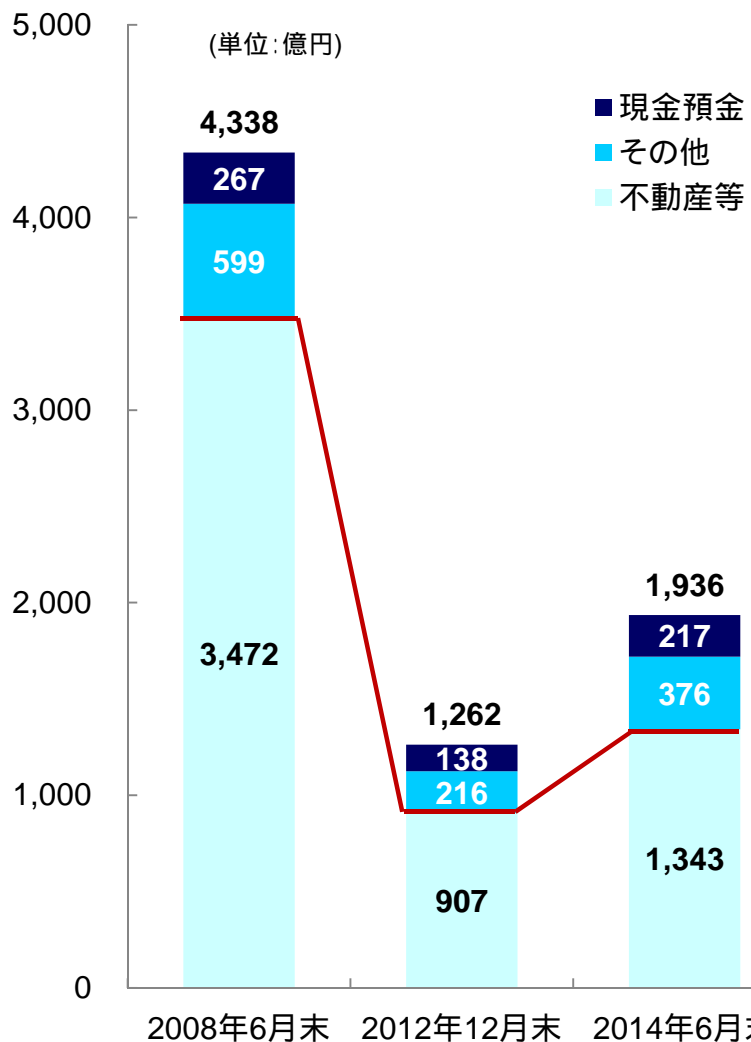
営業総利益の構成比

- 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

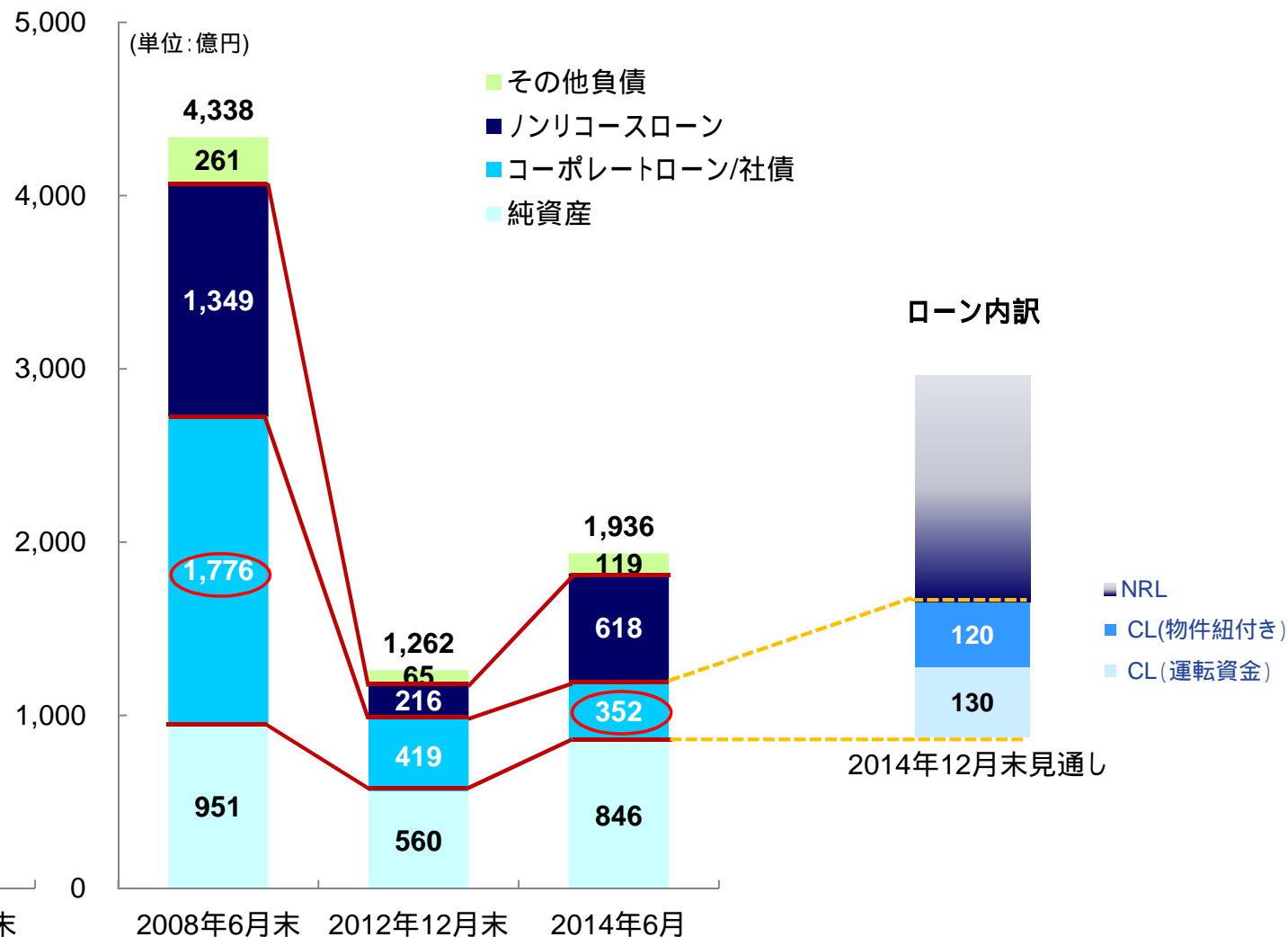


過去と現在との当社資産の比較

当社総資産



当社負債・純資産



保有不動産の概要

KENEDIX

棚卸資産 (単位:百万円)

資産残高 (簿価合計)	賃貸住宅	その他	合計
2012年12月末	-	9,953	9,953
2014年6月末 (うち2012年12月末 保有資産)	18,068 (-)	268 (268)	18,337 (268)

固定資産(単位:百万円)

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
2012年12月末	37,132	10,605	19,308	3,827	9,435	451	80,760
2014年6月末 (うち2012年12月末 保有資産)	62,310 (26,111)	6,169 (4,515)	24,989 (13,218)	1,939 (1,939)	12,799* (12,799)	7,733 (-)	115,941 (58,857)

KDX豊洲グランスクエア、
神谷町プライムプレイス 等

MONA新浦安
代官山アドレス
ロゼオ水戸 等

*借地権及び
建設仮勘定を含む

(参考):含み損益計
2012年12月末は -7,764百万円
2013年12月末は -3,008百万円

投資有価証券の概要

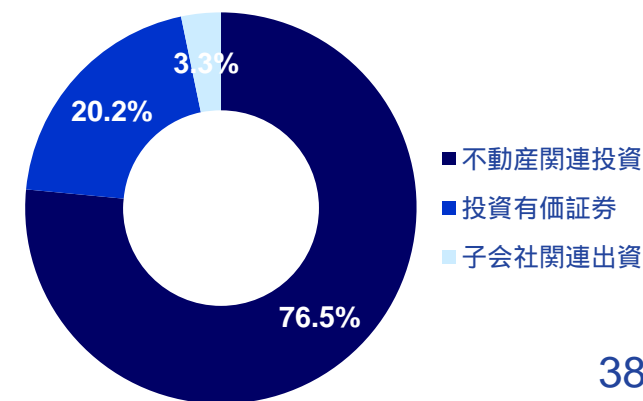
KENEDIX

投資有価証券

(単位:百万円)	(出資年)	2013年 12月末	2014年 6月末	備考
セイムポート 出資 (共同投資)	2011年 以前	2,941	2,703	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	3,430	
	小計	5,714	6,134	
海外投資		1,733	1,600	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	7,955	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	1,471	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	668	金銭信託受益権(CMBS)、その他株式等
		11,889	17,828	

(参考) 当社ポートフォリオの概要

2014年6月末(百万円)	
不動産関連投資	67,514 保有不動産からノンリコースローンを控除したもの
投資有価証券	17,828 上記参照
子会社関連出資	2,893 KFM(ケネディクス不動産投資顧問)、KPM株式等
合計	88,235



REIT投資口と海外投資

KENEDIX

REIT投資口(金額内訳)

銘柄	金額(百万円)
ケネディクス・オフィス投資法人	1,206
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	1,719
ケネディクス・プライベート投資法人	5,013*
その他	15
合計	7,955

*2014年6月末時点の連結ベースでの数値を記載。KDX持分は、約4,329百万円

- 2014年3月に運用開始をしたケネディクス・プライベート投資法人関連株式がおおよそ6割を占める

オフィスREIT



ケネディクス・
オフィス
投資法人

住宅REIT



ケネディクス・
レジデンシャル
投資法人

私募REIT

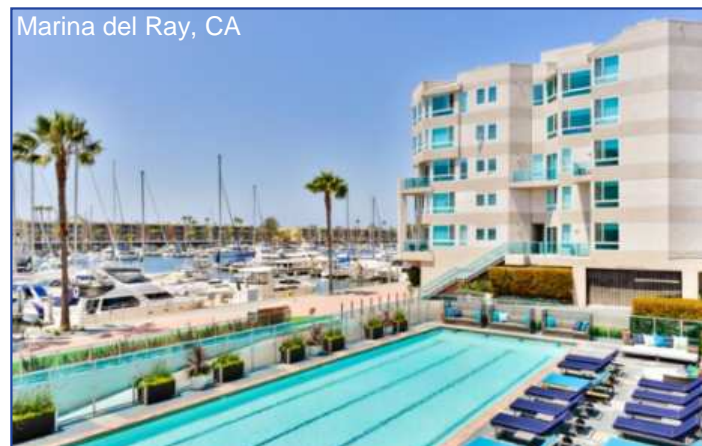


ケネディクス・
プライベート
投資法人

不動産関連投資(海外)

- 米国 Kennedy Wilson が投資/運用する米国西海岸の賃貸住宅に対して、マイナーポーションの共同投資を実施
- 2012年10月から2014年6月まで、7物件に対して投資済
- 競争の激しい米国住宅マーケットの中においても、着実に投資実績を積み上げている

投資時期	所在	投資額
2012年10月	Oakland, CA	不動産関連投資 (海外)合計 \$2.8MM
2013年4月	Hayward, CA	
2013年4月	Salt Lake City, UT	
2013年6月	Marina del Rey, CA	
2014年2月	Bothell, WA	
2014年4月	Tacoma, WA	
2014年6月	Pittsburg, CA	



Oakland, CA



Hayward, CA



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。