



会社案内資料 | Company Profile

ケネディクス株式会社

世界の中から 不動産の価値を見出し、 動かし、人々に届けていく。

不動産アセットマネジメントの可能性を追求し、成長してきたケネディクス。創業以来私たちは、不動産の目利き力を磨き、ひとつひとつのアセットに向き合い続けてきました。

アセットマネジメントという仕事の根幹は、アセットそのものが持つ力を最大限に引き出し、その価値を最適な形で人々に届けること。

私募ファンド、REIT、不動産セキュリティ・トークン。私たちは枠にとらわれない発想と実行力で、アセットの価値を高め、人々につなぐ仕組みを築いてきました。

これからは不動産という領域を中核に、世界中のアセットに秘められた可能性を見出し、形にしていきます。

価値は、ただそこにあるだけでは意味を持たない。見出し、動かし、届けることで、社会を豊かにする力になる。不動産の限りなき可能性を切り拓くケネディクスです。

枠にとらわれない発想と実行力

強み1

1995年設立
創業 **30** 年

安定したビジネスモデル

不動産証券化ビジネスの黎明期から培った豊富な実績とストック型ビジネスに由来する安定的な収益基盤

強み2

受託資産残高
4.6 兆円

ファンド組成・運用力

既存の枠にとらわれずに運用戦略に応じた様々なファンドを様々なパートナーと実現

強み3

連結従業員数
415 名

専門性に富んだ人材

不動産や金融に関する高い専門性と知識を持つメンバーが結集

(2024年12月末時点)

事業の全体像

アセットマネジメント事業

投資家と不動産をつなぎ、
良質な投資機会と運用サービスを提供

不動産ファンド

不動産

借入

出資

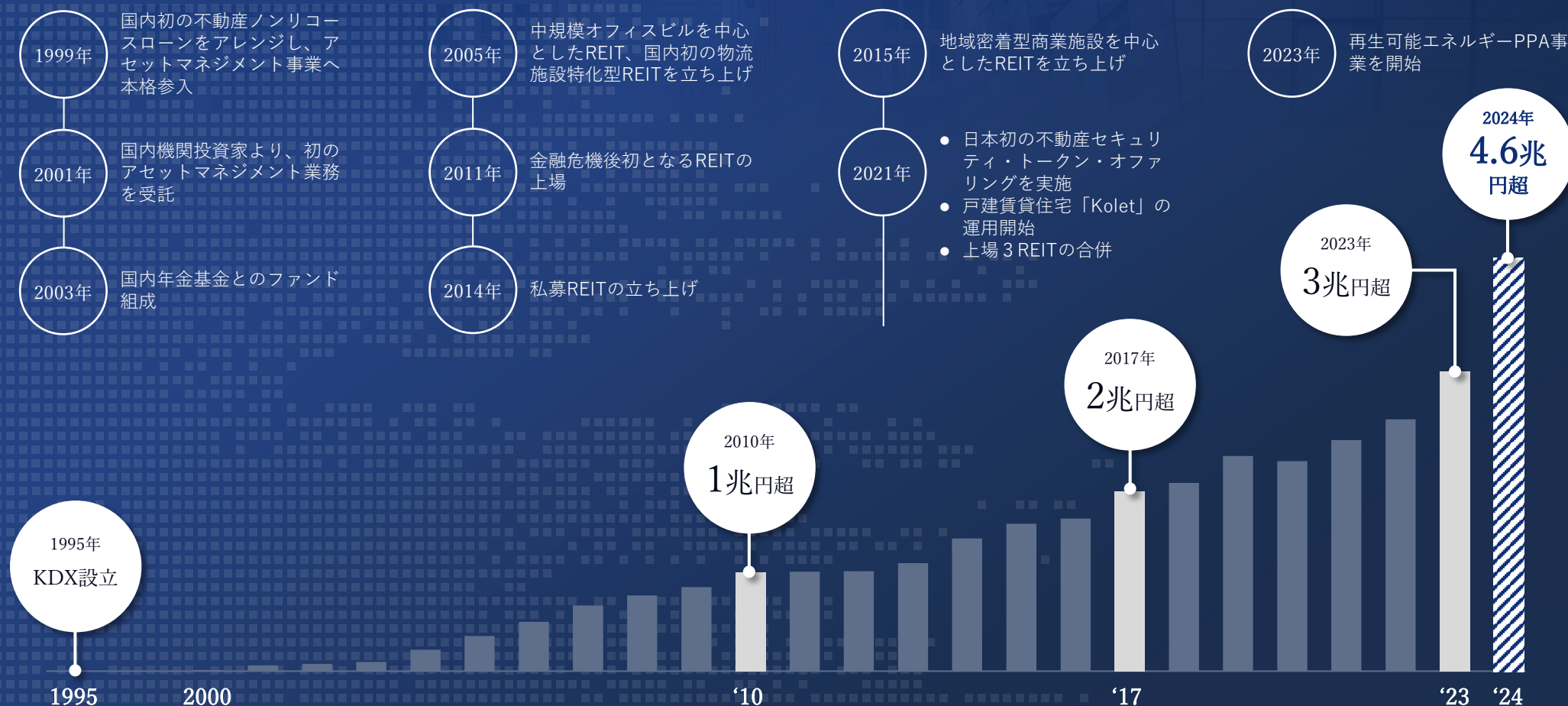
アセット オペレーション事業

不動産の管理運営を通じて、
不動産価値を維持・向上

ファンド 出資事業

アセットマネジメント事業
拡大に資する投資を実施

ケネディクスは、 日本における不動産証券化のパイオニアです。



KDXグループの受託資産残高 (AUM) の変遷

※ 「AUM」…「Asset Under Management」

アセット マネジメント 事業

自らは不動産を保有しないビジネスモデルと、長年培ってきた“不動産価値を高めるノウハウ”を活かして、投資家の皆様のニーズに応じて不動産ファンド（REIT、私募ファンド等）への投資機会を創出します。

また、それぞれ特定の用途に特化した専門的な運用を実施し、透明性の高いアセットマネジメントを実現しています。

国内外の投資家向けにハイレベルな
アセットマネジメントサービスを提供します。

アセットクラス



主なファンド：REIT

J-REIT

KDX不動産投資法人

AUM

1兆1,807億円

運用物件数

341物件

(2025年8月末時点)

KDXグループの上場3 REITが合併しJ-REIT最多の物件数を誇るKDX不動産投資法人が誕生。特化型REITの良さはそのままに総合型REITならではの特徴を活かし、より魅力的な投資機会の提供を目指します。

運用

資産運用会社

ケネディクス
不動産投資顧問
株式会社

私募REIT

ケネディクス・プライベート投資法人

AUM

1,874億円

運用物件数

33物件

(2025年8月末時点)

東京経済圏に所在するオフィスビルを中心に投資し、リスクの軽減を目的として、その他の不動産等にも分散投資する総合型の私募REITです。

運用



主なファンド：私募ファンド/不動産セキュリティ・トークン

私募ファンド

機関投資家向けの不動産私募ファンドを組成・運用

AUM

1兆1,200億円

運用物件数

212物件

*連結対象不動産、賃貸戸建及び海外案件を除く（2025年8月末時点）

様々な投資ニーズにワンストップで対応できることを目指した、より専門性・機動性の高い事業体制を構築し、国内及び海外の機関投資家向けに様々な不動産私募ファンドを組成・運用しています。



運用

資産運用会社

ケネディクス・
インベストメント・
パートナーズ株式会社



不動産セキュリティ・トークン

個人投資家向けにプロが買う不動産を提供

AUM

2,454億円

運用ファンド数

14ファンド

（2025年8月末時点）

セキュリティ・トークンという新たな仕組みを活用することで、個人投資家への新たな投資機会を提供しています。



運用

資産運用会社

KDX ST
パートナーズ株式会社



Kolet

戸建賃貸住宅「Kolet」



日本の住宅市場に
マンションを買う、借りる、戸建を買う、
だけではない第4の選択肢を提供

働き方や住まい方についての価値観が多様化するなか、幅広い層からの潜在的需要に応えるため、ホームIoTや環境への配慮を備えたゆとりある戸建賃貸住宅「Kolet」は誕生しました。

当社のアセットマネジメントノウハウやテクノロジーを最大限に活用し、これまで日本ではあまり馴染みのなかった賃貸戸建住宅をファンド化することで、戸建賃貸住宅という新たな市場を切り拓いています。

投資機会創出

戸建デベロッパーとの連携により、一都三県の物件を取得

物件取得 リースアップ

テクノロジーを活用した価格査定や期中管理を行うことで、大量の物件を効率的に運用

多様なファンド への物件組入

機関投資家との私募ファンドや個人投資家向けの不動産STなど、多様なファンドへ物件を組入

受託資産残高

1,471億円

運用戸数

3,525戸

*セキュリティ・トークン化分を含む（2025年8月末時点）

ARAVEST

海外事業



アジア太平洋地域での事業拡大と 米国への再進出

SMFLと共同で、ESRから不動産私募ファンドビジネス「Aravest」を取得しました。シンガポール、韓国、そしてオーストラリアに不動産運用プラットフォームを持つAravestをグループ化することにより、アジア太平洋地域における投融資ビジネスの拡大や投資家向けの新たな投融資機会の創出を図っています。

米国においては、複数の現地有力プレイヤーとの強固な関係を活かし、賃貸住宅等へのアウトバウンド投資を行うとともに、日系投資家への投資サポートを行っております。

また、海外投資家によるインバウンド投資のアレンジなど、国内外に跨るクロスボーダーの投資やファンドマネジメント受託機会を獲得しています。



受託資産残高

1兆2,409億円

運用物件数

45物件

（2025年8月末時点）

アセット オペレーション 事業

グループで運用する
ファンドの価値を向上さ
せるための不動産関連事
業を展開しています。

グループによるREIT
の保有資産に対するプロ
パティマネジメント業務
や工事管理業務を受託し、
スケールメリットを活か
した専門性の高いサービ
スを提供しています。

また、サービスオフィ
スや宿泊滞在施設などの
運営にも取り組んでいま
す。



グループで運用するファンドの価値向上に資する
不動産関連業務を展開します。

不動産管理事業



当社グループがアセット
マネジメント業務を受託
したファンドが保有する
不動産を中心に、下記の
管理業務にあたっていま
す。

- プロパティマネジメント業務
- 賃貸マネジメント業務
- 工事管理業務

不動産運営事業



当社グループが建物を賃
借している物件の施設運
営を行っています。主と
して、次のような形態が
あります。

- サービスオフィス事業
- マスターリース事業

再生可能エネルギーPPA事業



取次事業者として電力調達事業に参画し、発電
事業者と直接の長期相対契約を締結することで、
再生可能エネルギー由来の電力を安定的に調達
し、ケネディクスグループが運用する不動産へ
提供することが可能となります。

スキーム



ファンド 出資事業

グループで運用する不動産ファンドに対して顧客投資家との共同投資を行っています。

また、将来のREITへの組入れや私募ファンドの組成につながる「ブリッジファンド」「開発型ファンド」などの戦略的投資にも取り組んでいます。

ファンドに対する投資家目線での投資実行とモニタリング、そしてリスクとリターンのバランスを意識したポートフォリオマネジメントによって、投資収益の継続的な獲得を目指します。

コーポレートサイト
ファンド出資事業の
詳細



グループで運用するファンドに対して、顧客投資家との共同投資を行います。

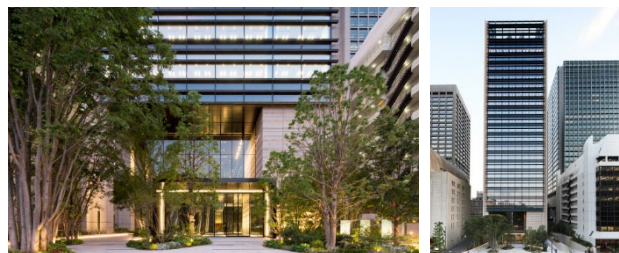
顧客投資家との共同投資

共同投資 (セიმボート出資)

グループで運用するファンドへの出資総額の一部について、顧客投資家と歩調を合わせて当社も投資に参加します。

顧客投資家とリスク・リターンをシェアし、顧客投資家とともにファンドのリターン最大化を追求します。

顧客投資家との共同投資によって、投資家目線での投資の実行と投資後のモニタリングを行います。



ビジネス拡大のための戦略的投資

ブリッジ ファンド



グループで運用するREITや私募ファンドへの物件供給を目的に組成されるファンド。

機動的に物件を取得し、グループが運用する他のファンドでの取得準備が整った段階で物件を譲渡することを前提としています。

開発型 ファンド



開発用地取得時点から投資を実行し、建物竣工後に物件を運用・売却するファンド。

開発リスクを可能な限り抑えたうえで、開発後も引き続き運用する場合やグループで運用する他のファンドへ物件を譲渡する場合があります。

サステナビリティへの 取組み

コーポレートサイト
サステナビリティへの
取組み



当社は、ケネディクスグループがステークホルダーや社会とともに持続的に成長していくために、特に取り組んでいくべきマテリアリティ（重要課題）を設定しました。マテリアリティによる機会とリスクを認識し具体的な取組みを行っていくことで、事業活動と社会の両面における課題解決を目指します。また、マテリアリティへの対応を通じて、SDGs（持続可能な開発目標）への貢献も目指します。

当社は、不動産がステークホルダーの皆様に与える影響を認識し、不動産の限りなき可能性を切り拓いていくことで、持続的成長と社会的責任の両立を目指して参ります。

重要テーマ及び関連するSDGs	マテリアリティ	サステナビリティ方針
持続可能な環境への貢献    	エネルギー消費量・CO ₂ 排出量の削減 水消費量・廃棄物量の削減 環境配慮のためのテナントとの協働	運用物件の環境性能の向上という社会的使命に応え、エネルギー消費、CO ₂ 排出、水消費、廃棄物排出など運用物件が環境へ与える影響の継続的削減や有害物質の削減・適切な管理を通じて環境負荷を低減し、環境面での持続可能性に貢献します。
多様な社会への貢献    	環境や社会に配慮した不動産の提供 レジリエンス（災害等への適応力）の向上 少子高齢化社会への対応	運用物件が社会へ与える影響を考慮し、多様な社会の実現に貢献します。テナントや地域コミュニティの安全・安心、健康と快適性、多様性の確保等に努めます。
ステークホルダーへの責任  	顧客満足度の向上 コミュニティへの貢献 利益相反の防止	PM会社との連携、投資家、テナント、取引先や地域コミュニティなど、運用物件やファンドに関わる様々なステークホルダーとの対話を重視し、不動産のアセットマネジメント会社として責任ある投資運用を目指します。
魅力ある職場の実現     	人材の確保・開発・維持 従業員の健康と快適性 ダイバーシティと機会均等	従業員の活躍を支援する取組みや職場環境の整備等により、魅力ある働きやすい職場を目指します。研修などの教育・啓発活動を充実させ、従業員の能力を最大限に引き出すことに努めます。
規律ある組織体制の構築  	コンプライアンス リスクマネジメント 責任投資へのコミットメント	コンプライアンスやリスクマネジメントの徹底を図ります。国際的なESGイニシアティブにもコミットし、また、ESGに関する情報開示を積極的に行うことで、規律ある組織による規律ある不動産の投資運用を目指します。

商号	ケネディクス株式会社 Kenedix, Inc.			
代表者	代表取締役会長CEO 代表取締役社長COO	宮島 大祐 寺本 光		
設立	1995年4月			
事業内容	アセットマネジメント事業、アセットオペレーション事業、 ファンド出資事業 等			
役員	代表取締役会長CEO	宮島 大祐		
	代表取締役社長COO	寺本 光		
	取締役CIO	小松 浩樹		
	取締役（非常勤）	今枝 哲郎 菅井 洋生	山崎 秀之 上田 明	宮崎 真治
	上席執行役員	内田 高弘	渡辺 萌	
	執行役員	岩田 規也	片山 圭	石塚 良介
	監査役	田島 正彦	橘田 万里恵	
	監査役（非常勤）	津田 徹也	酒井 豊文	

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 TEL：03-5157-6100 FAX：03-5157-6101
従業員数	連結415名 単体105名 （2024年12月末時点）
主要株主	SMFLみらいパートナーズ株式会社
許認可等	・ 第二種金融商品取引業 関東財務局長（金商）第716号 ・ 不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第56号 ・ 宅地建物取引業 東京都知事（3）第96669号 ・ 貸金業 東京都知事（7）第28964号 ・ 一級建築士事務所 東京都知事登録第53364号
加盟協会	・ 一般社団法人 不動産証券化協会 ・ 一般社団法人 不動産協会 ・ 一般社団法人 日本STO協会

組織図

コーポレートサイト
「組織図」を見る



グループ会社	事業内容	代表者
ケネディクス不動産投資顧問株式会社 (HP)	REITの資産運用会社	代表取締役社長 浅野 晃弘
ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社 (HP)	私募ファンドの資産運用会社	代表取締役社長 駒井 義仁
KDX STパートナーズ株式会社 (HP)	不動産セキュリティ・トークンの資産運用会社	代表取締役社長 中尾 彰宏
ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社 (HP)	プロパティマネジメント業務の受託、サービスオフィス・ホテルの運営等	代表取締役社長 池田 総司
ケネディクス・エンジニアリング株式会社 (HP)	工事管理業務の受託等	代表取締役社長 下堂前 史彦
ケネディクス・グリーンエナジー株式会社 (HP)	再生可能エネルギーの提供により、持続可能な環境へ貢献	代表取締役社長 山口 豊
Kenedix Asia Pte. Ltd.	アジアにおける不動産投資案件の発掘及び不動産投資	President & CEO 内田 高弘