



8972 KENEDIX
Realty Investment Corporation



8972 KENEDIX
Realty Investment Corporation



8972 KENEDIX
Realty Investment Corporation



8972 KENEDIX
Realty Investment Corporation

ケネディクス不動産投資法人 運用状況報告会

2014年1月22日

セクション1

はじめに

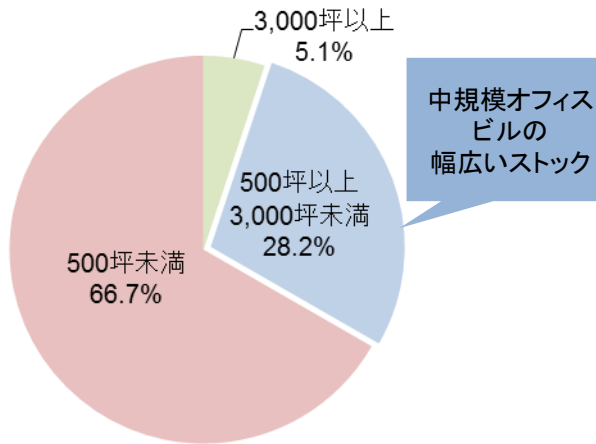
本投資法人が主な投資対象とする中規模オフィスビルの特徴

■ 本投資法人が考える 中規模オフィスビルとは

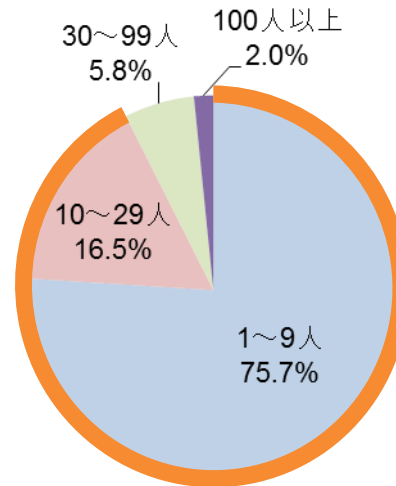
- 延床面積: 600~3,000坪
- 各階面積: 100~150坪前後



延床面積別棟数割合 (注)(出所1)



従業員規模別事業所割合 (出所2)



所有者

■ 個人又は中小企業が多く、 以下の様な課題も.....

- ビルの管理水準の高さ
(保守・点検・清掃等の質の高さや頻度)
- オフィス環境の快適性
(空調やトイレ等の定期的な更新・改修)
- オーナーの信用力が低い場合における預けた敷金の返還リスク

投資機会が豊富

潜在的なテナントが多い

運用力や信用力次第で
収益力に格差

注: 上記データは、東京23区に所在する賃貸オフィスビルのうち、シービーアールイーが調査対象として捕捉しているビルにおける割合であり、当該調査は必ずしも東京23区におけるすべての物件を網羅するものではありません。(2011年3月時点)

出所1: 本資産運用会社の依頼に基づくシービーアールイーの「中規模オフィスビルマーケット動向調査(2011年5月)」

出所2: 「平成21年経済センサス基礎調査 東京都結果報告」を基に、本資産運用会社作成

本投資法人の特徴および強み

運営管理

- 顧客(テナント)満足度を高める運用力
- きめ細やかなテナント対応
- 適正な設備投資

物件取得売却

- 継続的な物件取得により資産規模
3,251億円達成
- 多様な物件取得手法
- 資産入替えによるポートフォリオの強化

資金調達

- J-REITとしての資金調達力
- 保守的な運営による安定的な財務体質
- 優良な金融機関との強固な関係

公募増資の概要

第5回公募増資の概要

募集形態	グローバルオファリング (国内募集+Reg.S+144A)
発行決議日	2013年10月24日
条件決定日	2013年11月6日
払込日	一般募集:2013年11月13日 第三者割当増資:2013年12月10日
発行済投資口総数	286,550口(発行決議日時点)
募集投資口数	45,990口(うち第三者割当増資2,190口) (発行済投資口総数の16.0%)
募集後投資口総数	332,540口
発行価格	430,950円
発行価額	415,480円
発行価額総額	19,107百万円

公募増資時取得物件

- 公募増資により、都心5区を主とした東京経済圏に立地する競争力の高い5物件を取得

A-89 オフィスビル

SIA高輪台ビル



A-90 オフィスビル

池袋261ビル



A-91 オフィスビル

DNI三田ビルディング



A-92 オフィスビル

秋葉原SFビル



A-21 オフィスビル

KDX新橋ビル(追加取得分)



第17期(13/10期)取得物件

A-87 オフィスビル

イトーピア日本橋SAビル



A-88 オフィスビル

Welship東新宿



C-4 都市型商業施設

銀座四丁目タワー



公募増資の効果

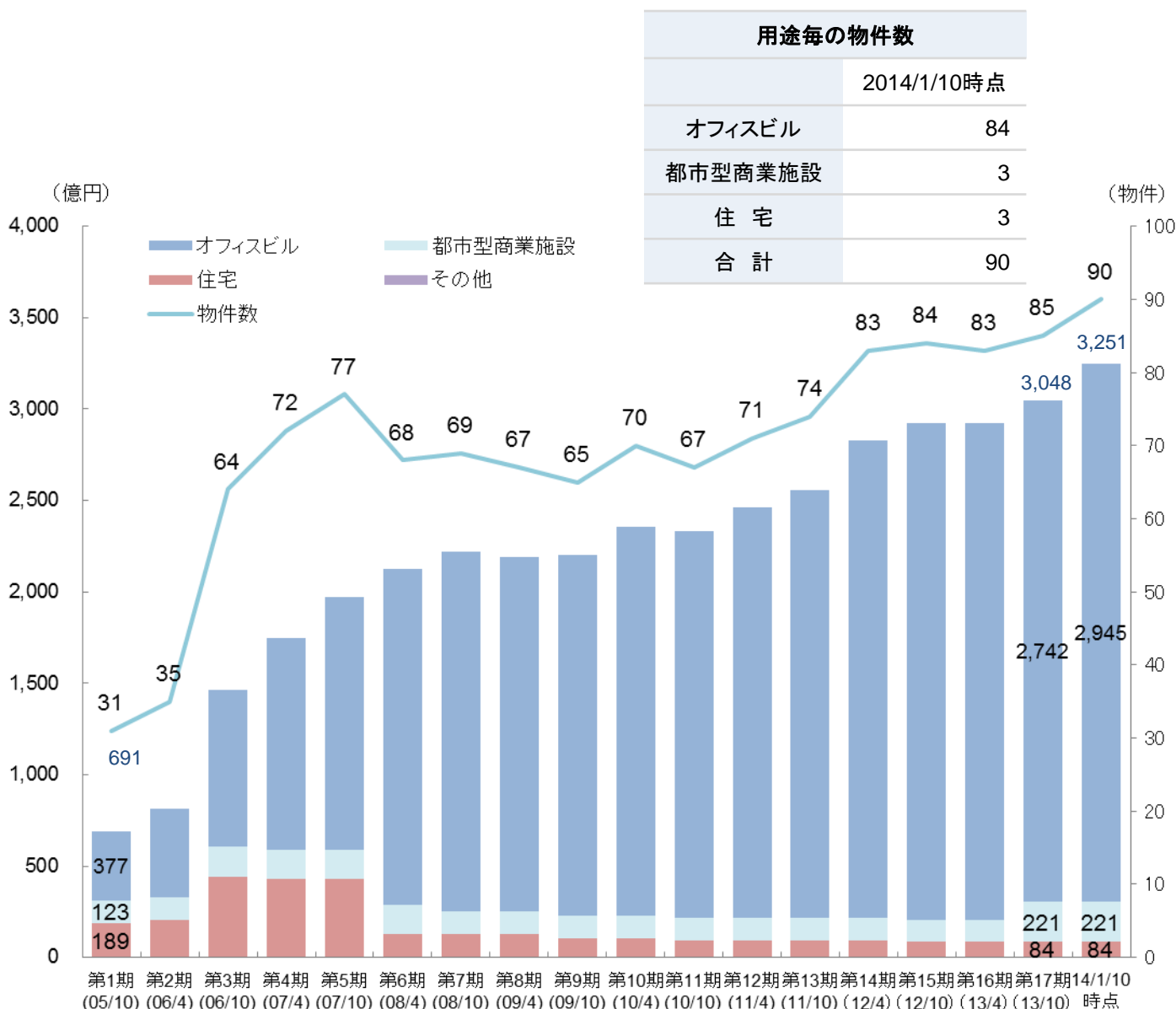
		第16期 (13/4期)	第17期(13/10期) 以降取得資産	公募増資後
ポートフォリオの 収益性と安定性 の向上(注1)(注2)	物件数	82物件	8物件	89物件
	取得価格の合計	2,909億円	298億円	3,207億円
	平均NOI(純収益) 利回り	4.2%	5.1%	4.3%
	平均償却後NOI 利回り	3.1%	4.3%	3.2%
	稼働率	93.8%	95.1%	94.1%
	テナント数	991	63	1,050

注1: 平均NOI(純収益)利回り、平均償却後NOI利回りの各数値は、第16期(13/4期)については期末時点、第17期(13/10期)以降取得資産については、各物件の取得時鑑定評価書に記載された鑑定NOIの数値を基に算出した値です。また、稼働率、テナント数について、第16期(13/4期)については当該期末時点、第17期(13/10期)以降取得資産については、2013年7月31日時点の数値を基に算出した値です。また、公募増資後の物件数はKDX新橋ビルの区分所有権の追加取得分と既存保有分を合わせて1物件として記載しています。

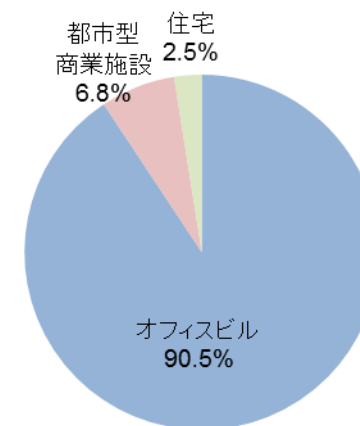
注2: 各数値は、第16期(13/4期)については期末時点、また公募増資後については、2013年12月10日時点の数値を基に算出した想定値で、2014年1月10日取得のアプラス東京ビルは含みません。

東京経済圏の中規模オフィスを中心としたポートフォリオ

資産規模(取得価格総額)の推移(注)

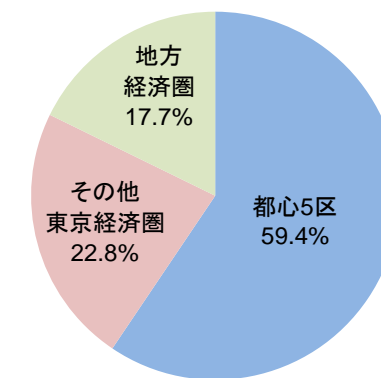


用途別投資比率



注: 2014年1月10日時点の数値で、取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です。(小数点第2位以下切り捨て)

オフィスビルの地域別投資割合



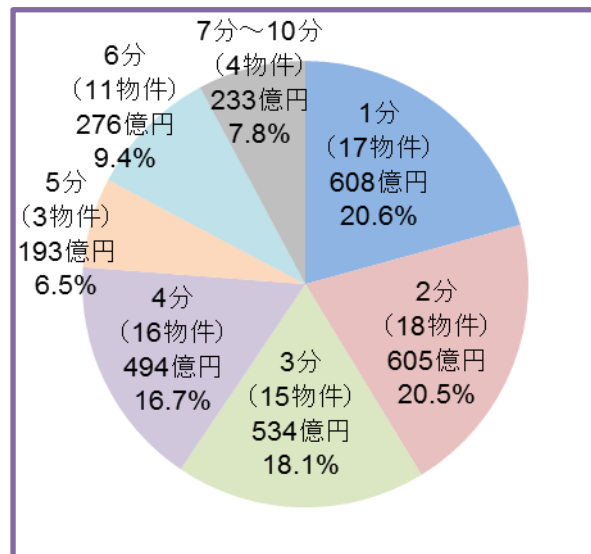
注1: 取得価格ベース
注2: 2014年1月10日時点(小数点第2位以下切り捨て)
注3: 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。

セクション2

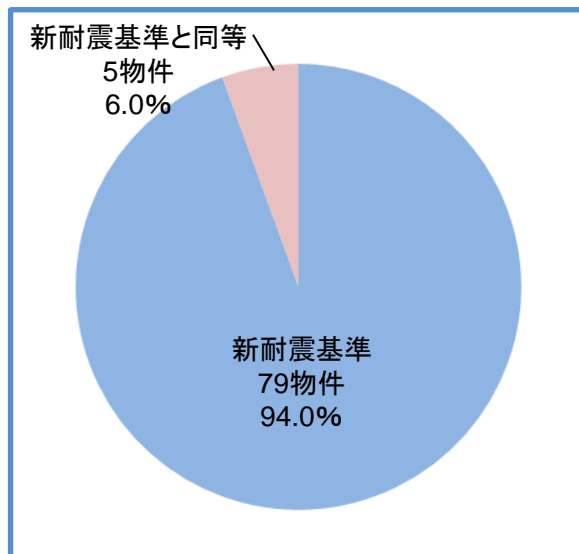
本投資法人の運営管理面での強み

テナントに選ばれる中規模オフィスビル

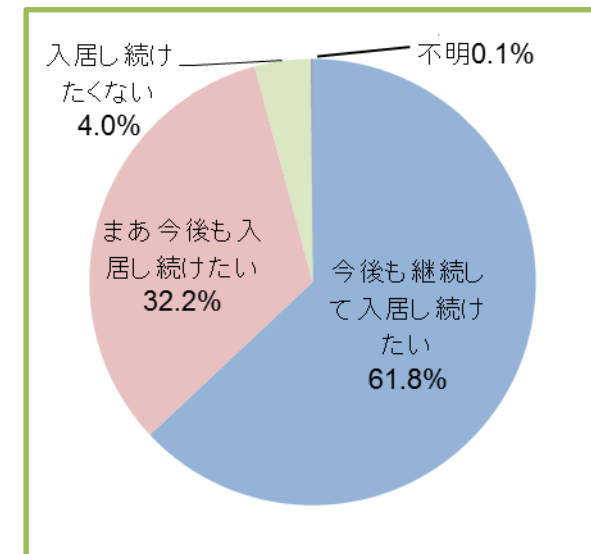
優れた立地(注1)



優れた耐震性(注2)



高いテナント満足度(注3)



82%以上が最寄駅より徒歩5分圏内

全物件新耐震基準と同水準

90%以上が継続入居意向

高い稼働率の実現

注1: 記載されている金額は、2014年1月10日時点の資産規模(取得価格)をそれぞれ徒歩圏内ごとに表示しています。

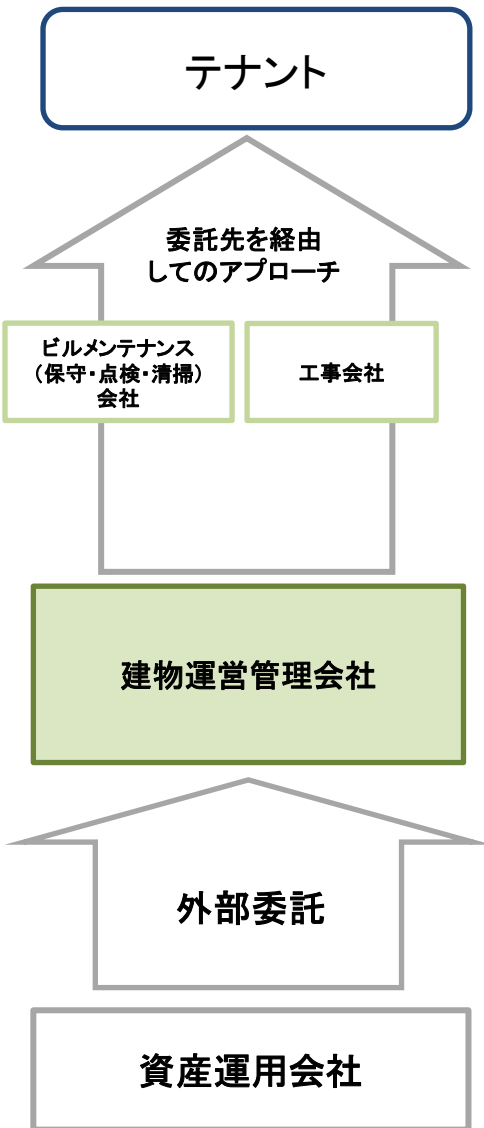
注2: 2014年1月10日時点の物件数割合です。

注3: 入居中テナント総務担当者を対象とした、2013年8月(第5回顧客満足度調査結果)に基づく満足度割合です。

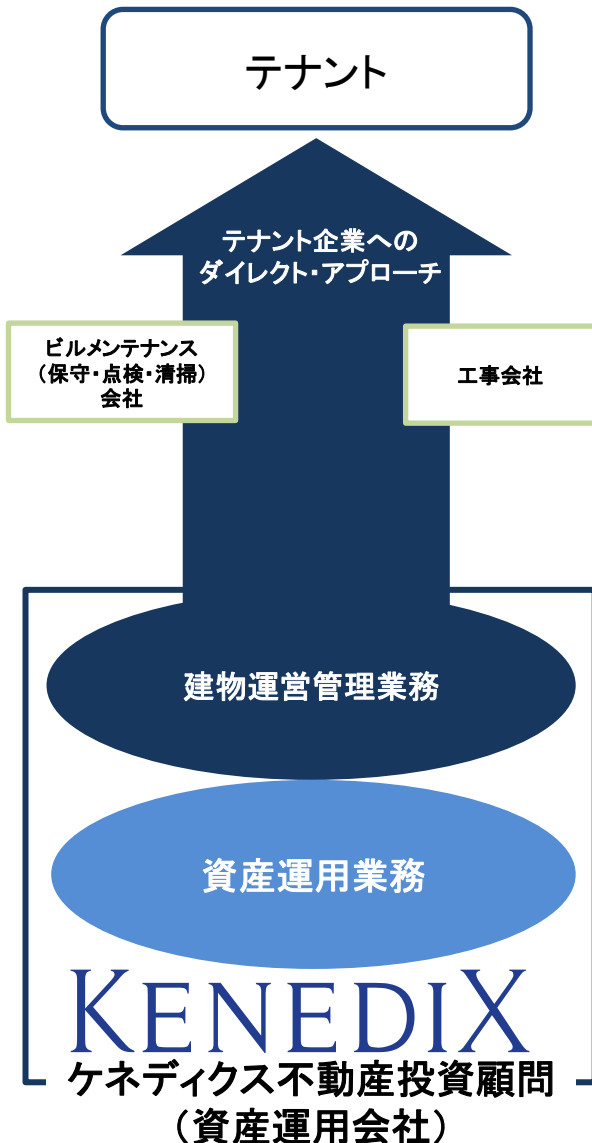
きめ細やかなテナント対応とその評価

資産運用・建物運営管理業務の一体運営

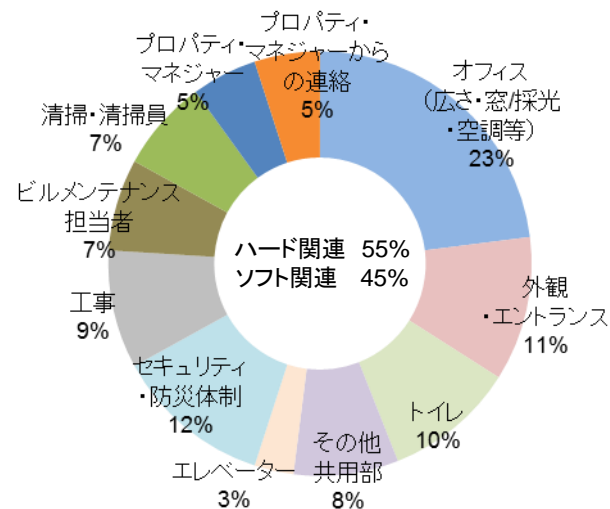
- 一般的なJ-REITの運営体制



- 本投資法人の運営体制

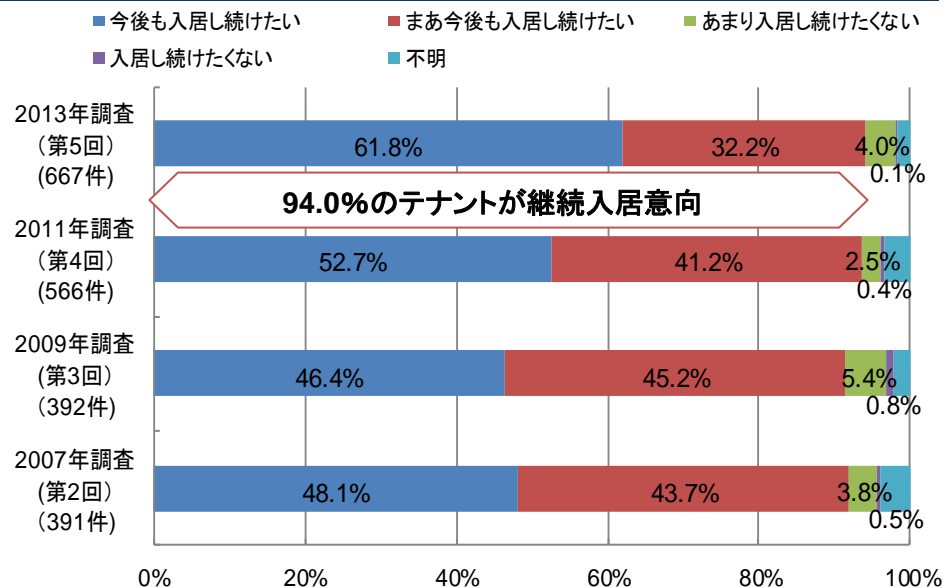


第5回顧客満足度調査結果での満足度割合



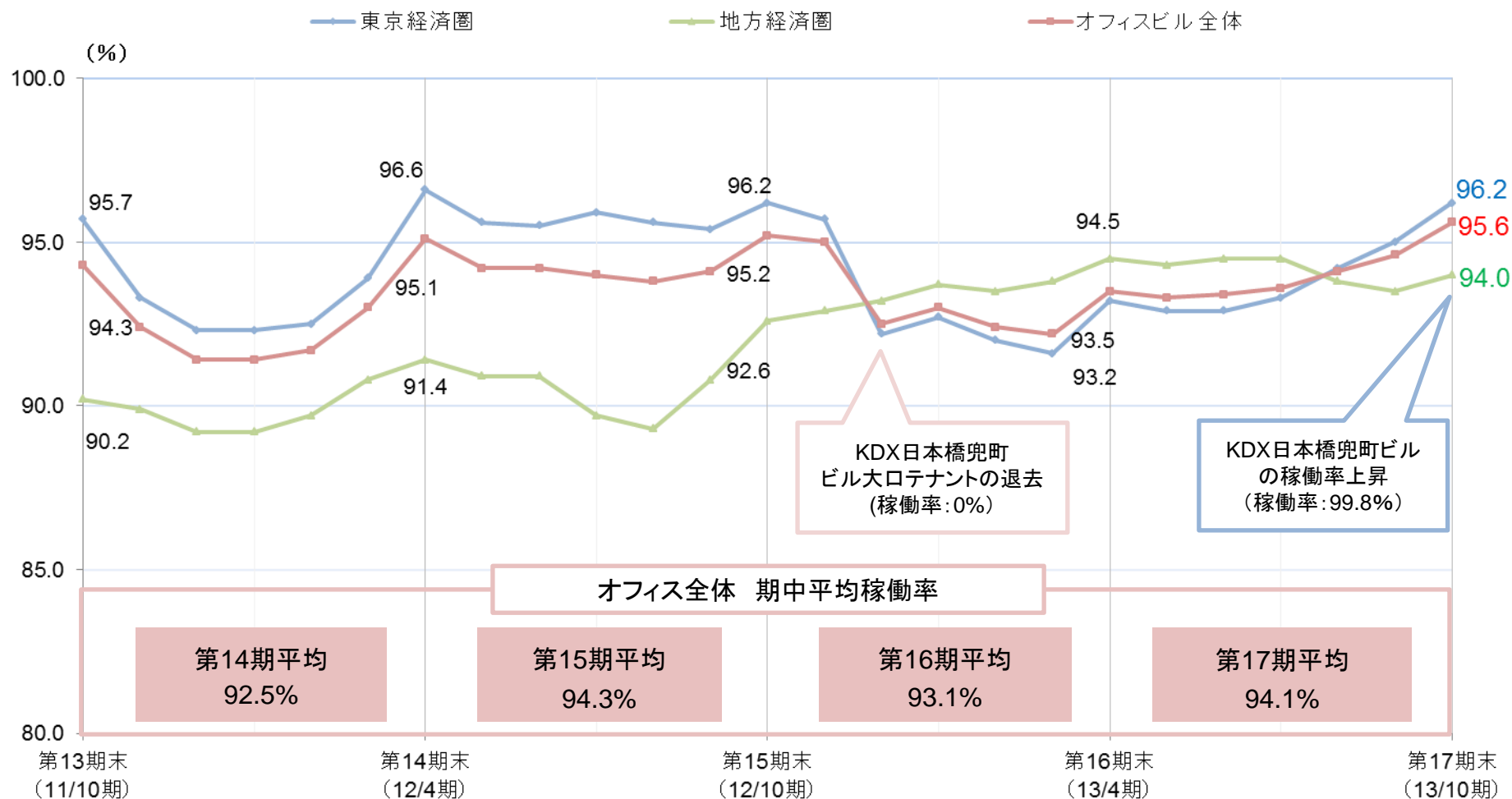
注: 入居中テナントからのビル運営・管理サービス毎への満足度割合を表しています。

継続入居意向の推移



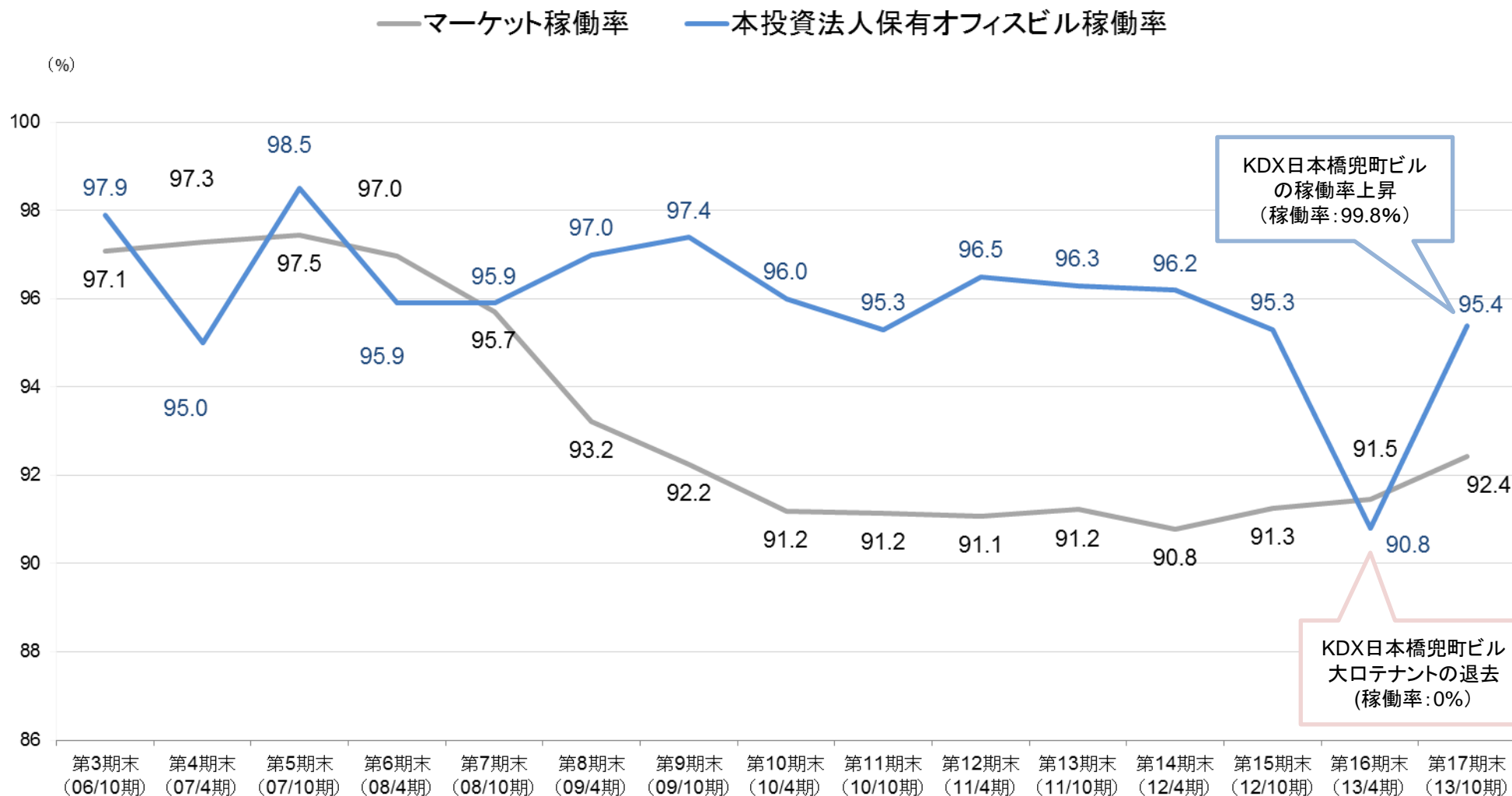
注: 総務担当者を対象とした顧客満足度調査結果です。

本投資法人保有のオフィスビル(地域別)の稼働率の推移(注)



注:稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。「オフィス全体期中平均稼働率」は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。

マーケットと比較したオフィスビルの稼働率の推移(都心5区)



運用物件のご紹介 「KDX大宮ビル」



物件概要	
所在地	埼玉県さいたま市大宮区宮町
アクセス	JR線「大宮」駅 徒歩約4分
建築時期	1993年4月26日
稼働率※	95.1%
テナント総数※	17
取得価格	2,020百万円
鑑定評価額※	2,380百万円
取得日	2013年3月26日

※2013年10月末時点

物件価値の維持・向上への取組み(KDX大宮ビル的事例)

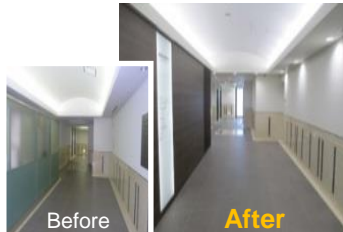
取得時(2013年3月26日)から短期間でのバリューアップ効果

リニューアル工事の施工

- エントランス、各階エレベーターホールの改修
- 外部ビル名サイン新設、テナント案内版の改修
- セキュリティシステムの更新、防犯カメラの新設
- 工事費総額34百万円

エレベーターホール
(基準階)

エントランスホール



リーシング活動とテナント交渉

管理仕様の見直しと建物管理費の削減

賃料増額

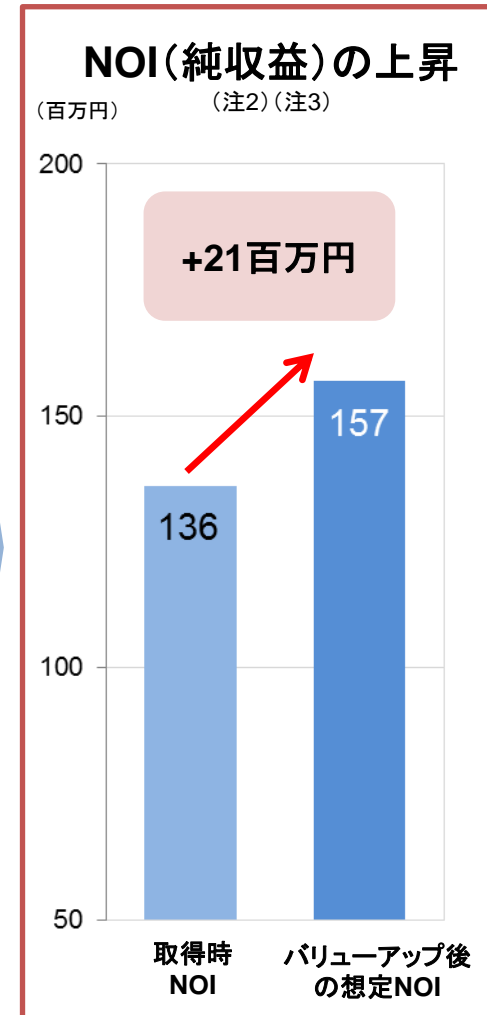
既存テナント(1社)更新賃料
+7.8% (注1)

稼働率の上昇

第17期(13/10期)末稼働率
95.1% (+6.8%)

建物管理費の削減

コスト見直し
-13百万円/年
(-42.6%) (注1)



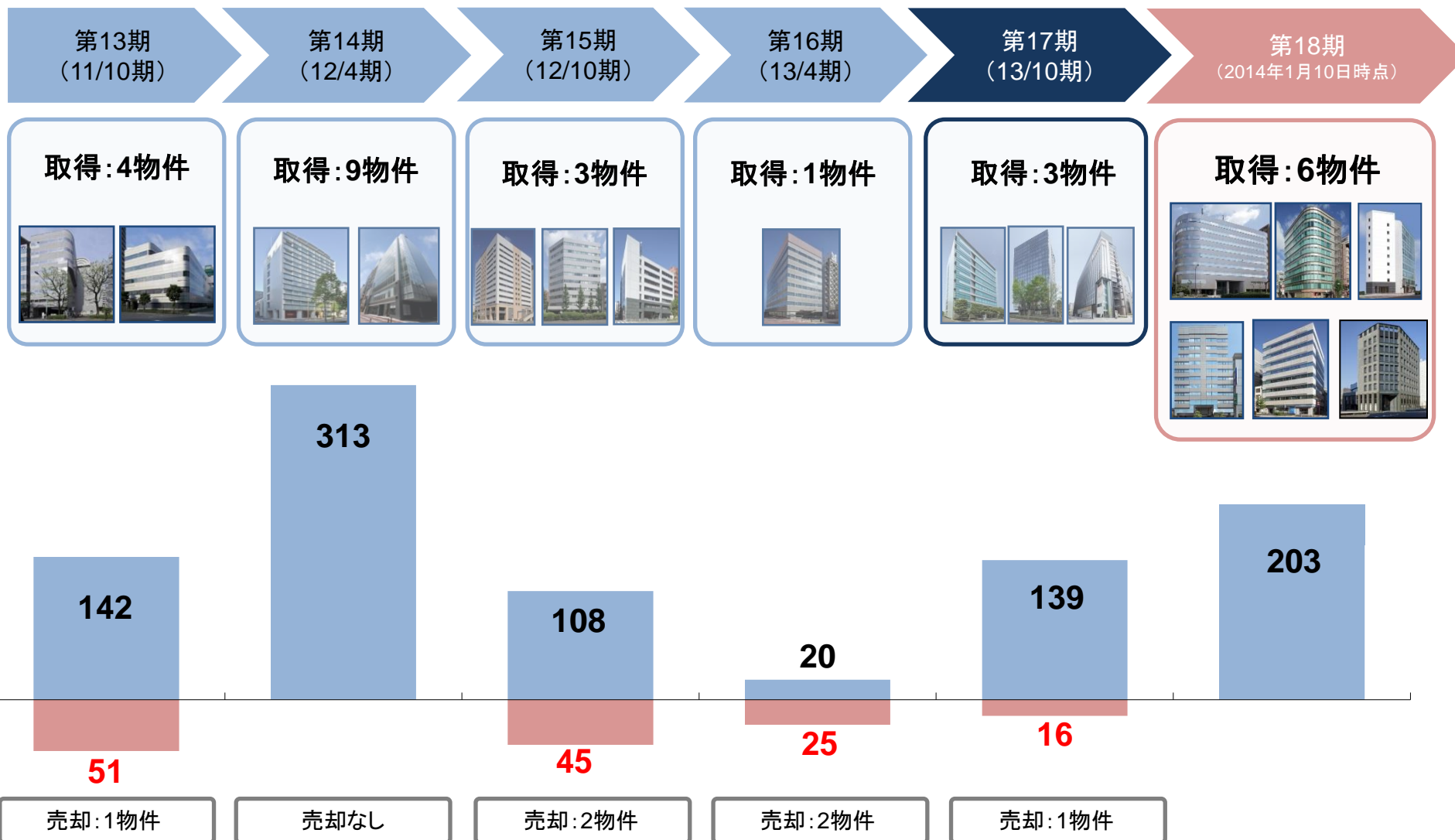
注1: 賃料増額の割合、建物管理費の削減額は、2013年11月30日時点で確定している契約情報に基づく契約金額の増減をもとに算出した予測値であり、将来の賃料、管理費を保証するものではありません。また、建物管理費の削減額のうち、管理の無人化に伴う削減額は8.5百万円/年です。
 注2: 取得時NOIは、2013年3月26日時点の運営収益及び運営費用を年額換算して算出しています。バリューアップ後の想定NOI(純収益)は2013年11月30日時点で確定している契約情報に基づく運営収益及び運営費用を年額換算して算出した予測値であり、将来のNOIを保証するものではありません。
 注3: NOIは百万円未満を切り捨てて表示しています。

セクション3

本投資法人の物件取得面での強み

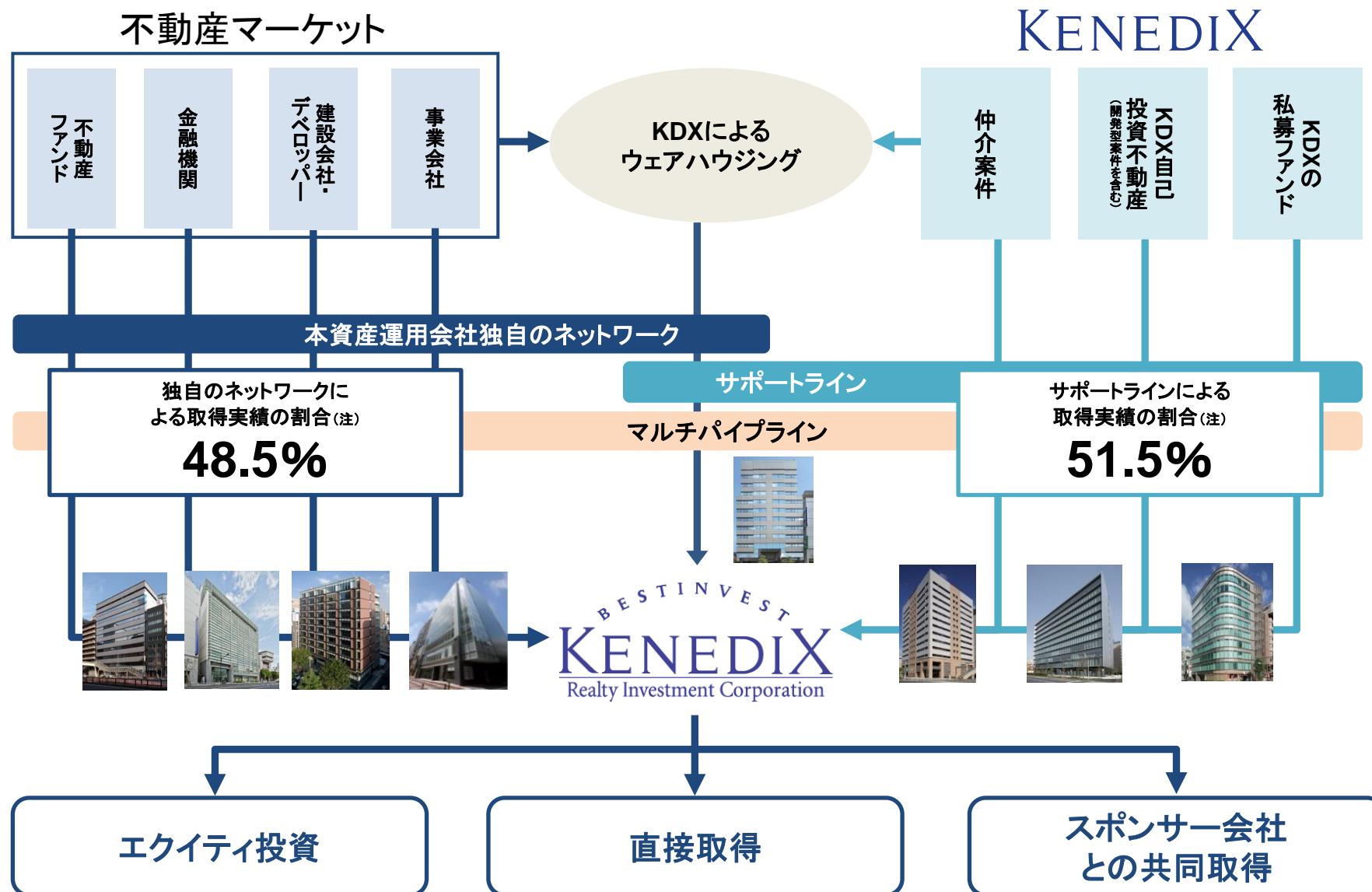
継続的な物件取得売却の実績

積極的な物件取得と適切なタイミングでの物件売却による資産入替えにより
 ポートフォリオを強化



注: 資産の増減数値は、取得価格を基準に億円未満を切り捨てて算出しています。

多様な物件取得手法



注: 取得実績の割合は、第1期から第17期取得物件および増資後の取得物件の取得価格を基に算出しており、2014年1月10日取得のアプラス東京ビルを含みません。

新規取得物件のご紹介 「アプラス東京ビル」



東京都心5区

交通利便性

新耐震



所在地	東京都新宿区新小川町4番1号
アクセス	JR線、東京メトロ各線「飯田橋」駅 徒歩約5分
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 / 地下1階付8階建
面積	土地: 1,341.98㎡ / 建物: 6,764.37㎡
建築時期	1994年1月27日

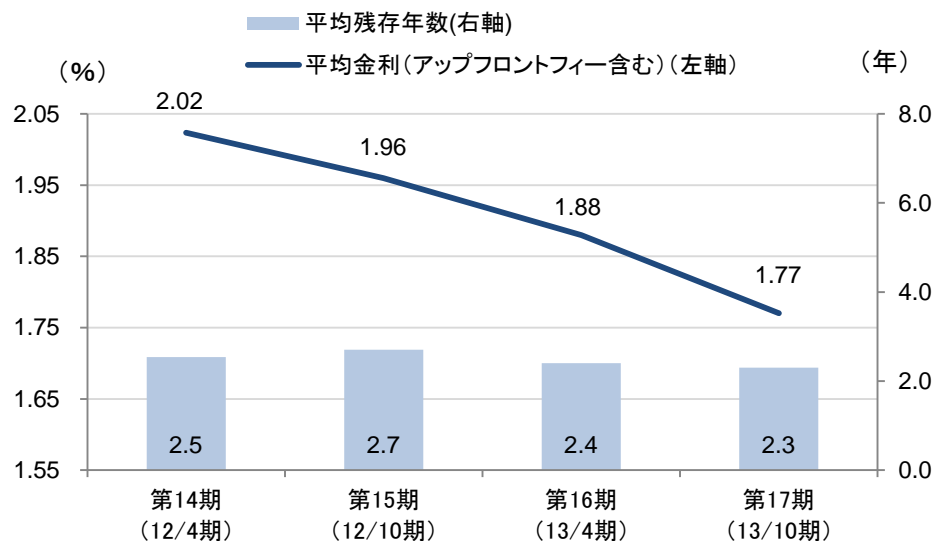
取得価格	4,350百万円
鑑定評価額	4,480百万円(2013年12月1日時点)
鑑定NOI利回り	5.2%
取得時稼働率	100.0%
取得日	2014年1月10日

セクション4

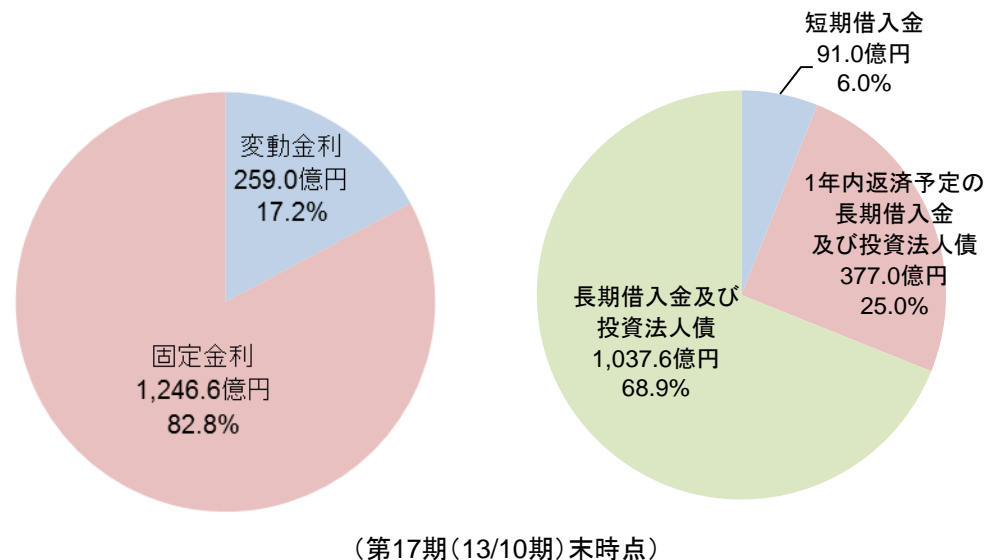
本投資法人の財務戦略

金融コストの削減と金利上昇リスクへの対応

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移



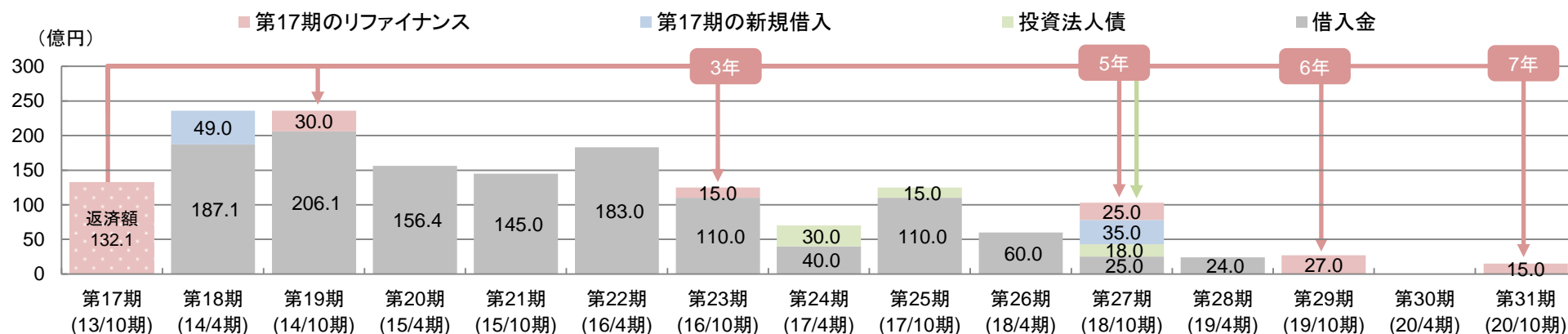
有利子負債の固定化・長期化状況



注: 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の利率及び残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。(平均金利は小数点第3位を、平均残存年数は小数点第2位を四捨五入)

注: 固定金利は金利スワップによる金利固定化分を含みますが、金利キャップを購入した変動金利の借入は含みません。(金額は、小数点第2位を四捨五入)

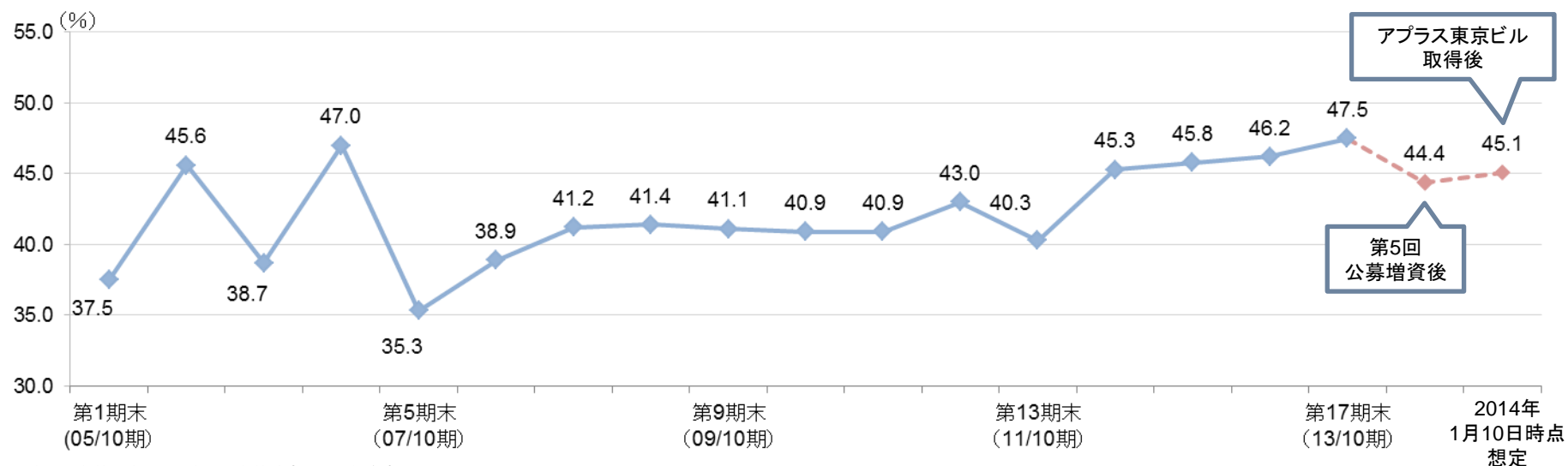
第17期(13/10期)末時点における有利子負債の返済期限分散状況



注: 各期に返済期限が到来する有利子負債残高を示しており、契約に基づく分割返済の一部元本返済額も含まれます。(金額は、小数点第2位を四捨五入)

安定的な財務運営と優良な金融機関との強固な関係

有利子負債比率(LTV)の推移



第17期(13/10期)末時点における金融機関別借入金等の状況

金融機関名	借入金額(百万円)	借入比率(%) (注)
1 三井住友銀行	36,898	25.6
2 日本政策投資銀行	24,160	16.7
3 あおぞら銀行	21,350	14.8
4 三井住友信託銀行	17,650	12.2
5 三菱東京UFJ銀行	17,200	11.9
6 三菱UFJ信託銀行	9,200	6.4
7 りそな銀行	8,300	5.8
8 みずほ銀行	3,000	2.1
9 みずほ信託銀行	3,000	2.1
10 福岡銀行	1,500	1.0
11 西日本シティ銀行	700	0.5
12 広島銀行	500	0.3
13 七十七銀行	500	0.3
14 東日本銀行	300	0.2
借入金合計	144,258	100.0
投資法人債	6,300	—
有利子負債合計	150,558	—

第17期
(13/10期)
新規借入先
4行

格付の状況

格付機関: 日本格付研究所(JCR)

格付対象	格付
長期発行体格付	A+ (見通し: 安定的)
債券格付	A+
発行登録債予備格付	

セクション5

本投資法人の今後の取組み

今後の取り組み

物件取得売却

- 東京経済圏を中心とした中規模オフィスビルへの重点投資を継続
- 公募増資による物件取得余力の有効活用
- 多様な取得手法による物件取得
- 適切なタイミングでの物件取得

+

運営管理

- 賃貸条件(フリーレント期間・新規賃料・継続賃料水準)の改善
- 第5回顧客(テナント)満足度調査の結果を踏まえたテナント満足度水準の維持・向上

+

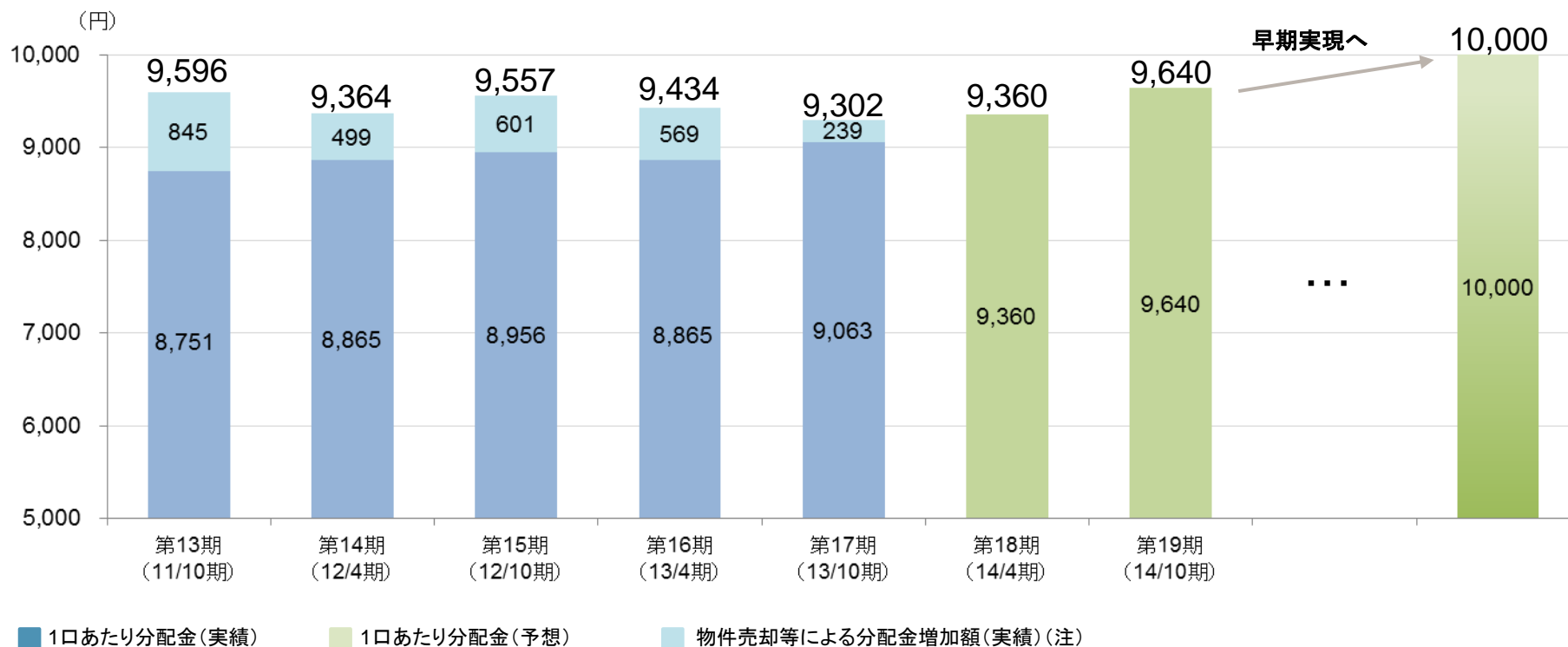
資金調達

- 金利コスト削減への継続的取り組み
- 金利上昇リスクへの対応(固定化・長期化)
- 返済期限の分散には引き続き留意

分配金の向上

分配金実績と今後の分配金水準

分配金の推移



注:物件売却等による分配金増加額は、不動産等売却損益及び圧縮積立金の繰入額及び取崩額の合計額を各期末発行済投資口総数で除して、計算しています(円未満切捨て)。

圧縮積立金残高の推移(注1・2)

	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)	第18期 (14/4期)
圧縮積立金 残高(百万円)	225	497	795	961	961
1口当たり 圧縮積立金(円)	785	1,734	2,777	3,356	2,892

注1:圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金繰入額を加算し、圧縮積立金取崩額を控除した金額で、百万円未満を切り捨てて記載しています。

注2:1口当たり圧縮積立金は、圧縮積立金残高を各期末発行済投資口総数(第18期(14/4期)末は想定)で除して算出しています。

Appendices

補足資料

ポートフォリオ一覧①(第17期(13/10期)末時点)

保有資産(オフィスビル79物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第17期末 稼働率(%) (注3)	用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第17期末 稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1974年4月	100.0	オフィスビル	東京経済圏	A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3月	100.0
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	100.0			A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	5,800	1988年3月	99.2
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0			A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年2月	100.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	100.0			A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	1991年7月	81.7
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0			A-50	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	1988年9月	91.3
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0			A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9月	100.0
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	76.2			A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	1992年10月	73.7
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0			A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	100.0
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	100.0			A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5月	100.0
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	1993年9月	88.7			A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	2000年8月	100.0
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	91.1			A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	100.0
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	83.4			A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	71.2
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0			A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992年4月	87.5
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A-62	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	1992年2月	100.0			A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	92.9			A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	100.0			A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	88.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	100.0			A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	100.0
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	1991年5月	100.0			A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1984年1月	100.0
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	100.0			A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	100.0
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0			A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	100.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0			A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	92.9			A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0			A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	1998年11月	99.8
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	89.0			A-77	兜町日興ビルII	東京都中央区	1,280	2001年10月	100.0
A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	100.0	A-78	立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0				
A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	100.0	A-83	府中サウスビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	97.2				
A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0	A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	92.4				
A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	1988年4月	100.0	A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0				
A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	1962年8月	96.9	A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年4月	95.1				
A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0	A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	1995年7月	100.0				
A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	1989年4月	63.1	A-88	Welship東新宿	東京都新宿区	1,900	1990年3月	100.0				

注1:取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額又は取得(出資)金額のみを記載しています。

注2:建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には、2013年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数点第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。

注3:稼働率は、2013年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ一覧②(第17期(13/10期)末時点)

保有資産(オフィスビル 79物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第17期末 稼働率(注3)
オフィスビル	地方 経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	95.8
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	1993年3月	90.4
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	1993年9月	82.2
		A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	1983年7月	63.7
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	94.3
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	91.5
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	93.9
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	92.8
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋	7,550	2009年4月	100.0
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	2009年7月	100.0
		A-70	北七条SIAビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	89.8
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋	7,327	1986年4月	100.0
		A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋	4,158	1974年8月	98.0
		A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	1989年3月	87.7
A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	2009年7月	100.0		
オフィスビル(79物件)合計					274,218	平均23.2年	95.6

第17期(13/10期)末時点保有資産(85物件、投資有価証券を除く)

ポートフォリオ(85物件)合計 304,800 平均21.8年 95.8

注: オフィスビル79物件のエンドテナント数は899件です。(名寄せで865件)

保有資産(投資有価証券 2件)

種別	投資有価証券の名称	特定資産 所在	投資有価証券 取得価格 (百万円)	特定資産 建築時期
有価証券 投資	千里プロパティ特定目的会社 優先出資証券	大阪府豊中市	891	1992年6月
	合同会社KRF31 匿名組合出資持分(注4)	東京都港区	200	1993年3月
投資有価証券(2件)合計			1,091	

保有資産(都市型商業施設 3物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第17期末 稼働率(注3)
商業施設	都市型 経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2005年3月	100.0
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0
		C-4	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	100.0
都市型商業施設(3物件)合計					22,179	平均8.4年	100.0

譲渡資産(1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	当初 取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)
オフィスビル	東京 経済圏	A-76	池袋日興ビル	東京都豊島区	1,653	1,970

保有資産(住宅 3物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第17期末 稼働率(注3)
住宅	東京 経済圏	B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	1997年3月	100.0
		B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	2004年1月	100.0
	地方 経済圏	B-18	びなすひばりが丘	北海道札幌市	1,800	1989年3月	94.2
住宅(3物件)合計					8,403	平均14.0年	96.7

注1: 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額又は取得(出資)金額のみを記載しています。

注2: 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には、2013年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数点第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。

注3: 稼働率は、2013年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注4: 本投資法人は、2013年11月18日付けでDNI三田ビルディングを取得しており、第18期(14/4期)中に匿名組合出資持分の払戻しを受ける予定です。

上場来の投資口価格及び出来高の推移

本投資法人 投資口価格終値・出来高推移(上場日から2014年1月20日まで)



注: 出来高8,000口超(2008/10/20:19,728口)については未表示。

ケネディクス株式会社の概要

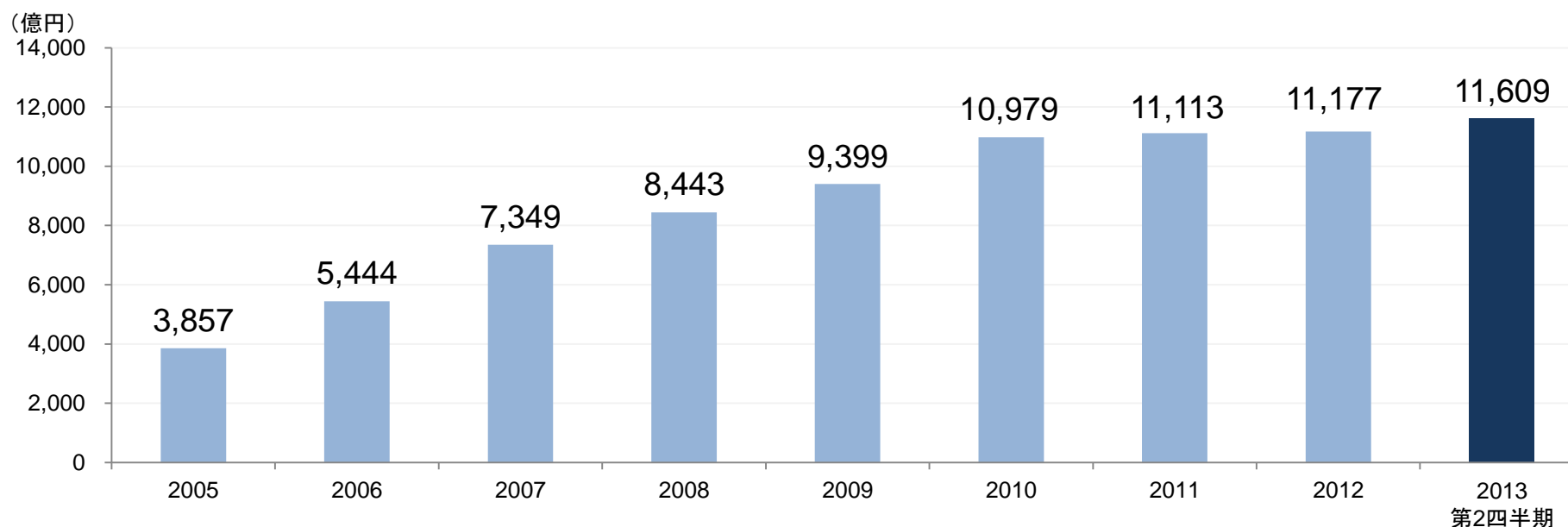
会社概要

商号	ケネディクス株式会社
代表取締役社長	宮島 大祐
設立	1995年4月17日
上場市場	東京証券取引所 市場第一部(証券コード:4321)
資本金	402億円 (2013年9月末現在)
事業内容	不動産ファンドの運用および管理

主な沿革

1995年4月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社を設立
2004年12月	東京証券取引所(東証)市場第一部に上場
2005年5月	ケネディクス株式会社へ商号変更
2005年7月	ケネディクス不動産投資法人が東証に上場
2010年7月	伊藤忠商事株式会社と業務提携
2012年4月	ケネディクス・レジデンシャル投資法人が東証に上場
2013年10月	ケネディクス・グループの組織再編を実施

ケネディクス・グループの運用資産残高(AUM)推移



本資産運用会社の組織図

運用組織図



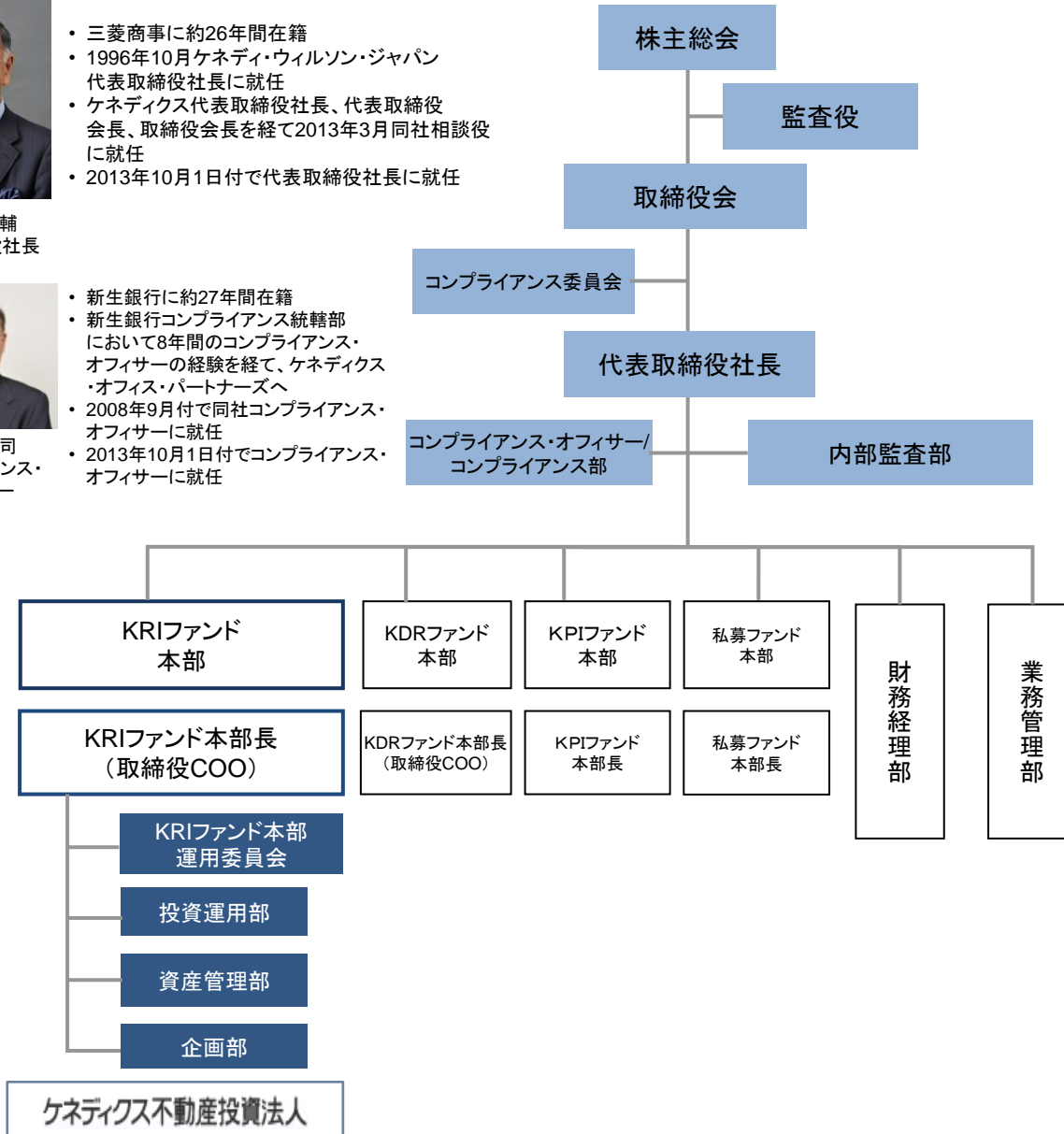
本間 良輔
代表取締役社長

- 三菱商事に約26年間在籍
- 1996年10月ケネディ・ウィルソン・ジャパン代表取締役社長に就任
- ケネディクス代表取締役社長、代表取締役会長、取締役会長を経て2013年3月同社相談役に就任
- 2013年10月1日付で代表取締役社長に就任



上村 裕司
コンプライアンス・オフィサー

- 新生銀行に約27年間在籍
- 新生銀行コンプライアンス統轄部において8年間のコンプライアンス・オフィサーの経験を経て、ケネディクス・オフィス・パートナーズへ
- 2008年9月付で同社コンプライアンス・オフィサーに就任
- 2013年10月1日付でコンプライアンス・オフィサーに就任



KRIファンド本部 主要メンバー



内田 直克
取締役COO兼
KRIファンド本部長

- 三菱UFJ信託銀行に約17年間在籍 (不動産部、不動産オリジネーション部他)
- ジョイント・アセットマネジメント代表取締役等を経てケネディクス・オフィス・パートナーズに入社。財務企画部に約2年間在籍
- 同社代表取締役社長を経てケネディクス不動産投資法人執行役員 (現在に至る)
- 2013年10月1日付で取締役最高業務執行者 (COO)兼KRIファンド本部長に就任



佐藤 啓介
KRIファンド本部
投資運用部長

- 東急不動産に約9年間在籍 (都市事業本部)
- JPモルガン証券、ブルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン等を経てケネディクス入社
- 不動産鑑定士
- ケネディクス・オフィス・パートナーズ財務企画部長を経て2012年8月同社投資運用部長に就任
- 2013年10月1日付でKRIファンド本部投資運用部長に就任



下堂前 史彦
KRIファンド本部
資産管理部長

- 三井不動産ビルマネジメントに約12年間在籍
- パシフィックマネジメント、日本コマース投資法人の資産運用会社取締役等を経て2011年1月ケネディクス・オフィス・パートナーズに入社
- 同社資産管理部PM担当部長を経て2012年7月資産管理部長に就任
- 2013年10月1日付でKRIファンド本部資産管理部長に就任



寺本 光
KRIファンド本部
企画部長

- さくら銀行に約6年間在籍した後、さくら証券、大和証券SMBC及びゴールドマン・サックス証券にて約10年間投資銀行業務を経験
- その後ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパンを経てケネディクス入社
- 2012年8月ケネディクス・オフィス・パートナーズ財務企画部長に就任
- 2013年10月1日付でKRIファンド本部企画部長に就任

財務経理部



市川 徹志
財務経理部長

- 現三井住友信託銀行に約15年間在籍 (不動産ファイナンス等に従事)
- その後タッチストーン・キャピタル証券にて不動産投資銀行業務及びAM担当取締役を経てケネディクス入社
- ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ財務部長を経て、2013年10月1日付で財務経理部長に就任

注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、ケネディクス不動産投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下、「本資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ(<http://www.kdx-reit.com/>)に訂正版を掲載する予定です。