

当PDF文書は上に示されている企業に関する詳細レポートのアップデート版として作成されたものです。
 詳細レポート全体につきましては[弊社ウェブサイト](#)をご覧ください。

2019年2月8日、ケネディクス株式会社は2018年12月期通期決算を発表した。

四半期業績推移 (累計) (百万円)	17年12月期				18年12月期				18年12月期 (進捗率) 通期会予	
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q		
営業収益	5,914	13,509	18,706	26,349	7,117	49,228	54,902	63,372	101.6%	62,400
前年比	5.4%	4.6%	6.5%	15.8%	20.3%	264.4%	193.5%	140.5%		136.8%
営業総利益	4,217	10,056	13,447	19,193	4,377	13,729	16,931	22,014		
前年比	9.3%	5.1%	6.9%	18.2%	3.8%	36.5%	25.9%	14.7%		
営業総利益率	71.3%	74.4%	71.9%	72.8%	61.5%	27.9%	30.8%	34.7%		
販管費	1,579	3,219	4,778	6,907	1,727	3,529	5,187	7,498		
前年比	-6.0%	0.4%	1.3%	3.0%	9.4%	9.6%	8.6%	8.6%		
営業収益販管費比率	26.7%	23.8%	25.5%	26.2%	24.3%	7.2%	9.4%	11.8%		
営業利益	2,638	6,836	8,669	12,285	2,650	10,200	11,744	14,516	103.7%	14,000
前年比	21.2%	7.4%	10.3%	28.9%	0.5%	49.2%	35.5%	18.2%		14.0%
営業利益率	44.6%	50.6%	46.3%	46.6%	37.2%	20.7%	21.4%	22.9%		22.4%
経常利益	2,540	6,128	8,445	11,455	2,378	9,931	11,246	13,663	103.5%	13,200
前年比	18.3%	-15.3%	-3.6%	7.7%	-6.4%	62.1%	33.2%	19.3%		15.2%
経常利益率	42.9%	45.4%	45.1%	43.5%	33.4%	20.2%	20.5%	21.6%		21.2%
四半期純利益	2,785	5,941	7,789	10,516	3,286	9,361	10,795	12,335	107.3%	11,500
前年比	10.4%	-16.2%	-9.7%	3.6%	18.0%	57.6%	38.6%	17.3%		9.4%
純利益率	47.1%	44.0%	41.6%	39.9%	46.2%	19.0%	19.7%	19.5%		18.4%

四半期業績推移 (百万円)	17年12月期				18年12月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
営業収益	5,914	7,595	5,197	7,643	7,117	42,111	5,674	8,470
前年比	5.4%	4.0%	11.5%	47.7%	20.3%	454.5%	9.2%	10.8%
営業総利益	4,217	5,839	3,391	5,746	4,377	9,352	3,202	5,083
前年比	9.3%	2.2%	12.7%	57.1%	3.8%	60.2%	-5.6%	-11.5%
営業総利益率	71.3%	76.9%	65.2%	75.2%	61.5%	22.2%	56.4%	60.0%
販管費	1,579	1,640	1,559	2,129	1,727	1,802	1,658	2,311
前年比	-6.0%	7.4%	3.1%	7.1%	9.4%	9.9%	6.4%	8.5%
営業収益販管費比率	26.7%	21.6%	30.0%	27.9%	24.3%	4.3%	29.2%	27.3%
営業利益	2,638	4,198	1,833	3,616	2,650	7,550	1,544	2,772
前年比	21.2%	0.3%	22.4%	116.7%	0.5%	79.8%	-15.8%	-23.3%
営業利益率	44.6%	55.3%	35.3%	47.3%	37.2%	17.9%	27.2%	32.7%
経常利益	2,540	3,588	2,317	3,010	2,378	7,553	1,315	2,417
前年比	18.3%	-29.5%	51.8%	60.5%	-6.4%	110.5%	-43.2%	-19.7%
経常利益率	42.9%	47.2%	44.6%	39.4%	33.4%	17.9%	23.2%	28.5%
四半期純利益	2,785	3,156	1,848	2,727	3,286	6,075	1,434	1,540
前年比	10.4%	-30.9%	20.0%	79.3%	18.0%	92.5%	-22.4%	-43.5%
純利益率	47.1%	41.6%	35.6%	35.7%	46.2%	14.4%	25.3%	18.2%

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

**会社予想は直近の値。

セグメント業績

営業総利益の内訳 (百万円)	17年12月期	18年12月期
	通期実績	通期実績
営業総利益	19,193	22,014
アセットマネジメント事業	11,350	9,359
アセットマネジメントフィー	5,280	5,982
アクイジションフィー	2,139	1,884
インセンティブフィー	1,284	241
ディスポジションフィー	393	581
その他	2,252	669
不動産関連事業	1,784	2,137
プロパティマネジメントフィー	1,332	1,572
マスターリース損益等	452	564
不動産投資事業	6,057	10,517
賃貸事業損益	2,063	2,056
不動産売却損益	112	6,352
匿名組合分配損益等/その他	3,882	2,108

出所：会社データよりSR社作成

ベース利益と不動産投資損益の内訳

(百万円)	17年12月期				18年12月期			
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q
ベース利益	1,884	3,163	4,158	6,705	1,151	2,286	3,361	4,315
前年比	-	31.4%	45.9%	118.2%	-38.9%	-27.7%	-19.2%	-35.6%
アセットマネジメント事業 営業総利益	2,920	5,251	7,235	11,350	2,344	4,697	6,789	9,359
不動産関連事業 営業総利益	417	890	1,327	1,784	445	988	1,483	2,137
販売費及び一般管理費	-1,579	-3,219	-4,778	-6,907	-1,727	-3,529	-5,187	-7,498
不動産投資損益	1,271	4,086	4,708	4,927	3,287	10,529	11,093	11,781
前年比	-	-18.6%	-24.2%	-43.4%	158.6%	157.7%	135.6%	139.1%
不動産投資事業 営業総利益	879	3,914	4,885	6,057	1,587	8,043	8,659	10,517
営業外費用	-316	-1,070	-1,244	-1,911	-338	-632	-984	-1,401
特別損益	777	1,428	1,397	1,185	2,047	3,200	3,503	2,732
非支配株主に帰属する四半期純利益	-69	-186	-330	-404	-9	-81	-84	-67

出所：会社データよりSR社作成

受託資産AUMの推移

受託資産残高 (AUM) 四半期推移 (10億円)	17年12月期				18年12月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
受託資産合計	1,764.1	1,818.4	1,895.7	2,003.3	2,046.0	2,032.6	2,063.7	2,098.3
ベースAUM	1,163.4	1,215.4	1,261.3	1,373.2	1,417.8	1,428.6	1,435.9	1,473.5
私募ファンド	341.8	359.0	382.6	477.6	508.6	510.8	476.2	521.7
REIT (メインスポンサー)	821.5	856.4	878.7	895.6	909.1	917.7	959.7	951.8
ケネディクス・プライベート投資法人	82.9	82.9	82.9	100.8	102.5	104.4	104.4	104.4
ケネディクス・オフィス投資法人	391.2	393.4	398.7	397.7	407.2	407.2	420.8	415.8
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	155.0	155.0	164.1	164.1	193.1	193.1	221.4	221.4
ケネディクス・商業リート投資法人	164.3	197.0	204.9	204.9	206.1	212.8	212.8	210.0
ジャパン・シニアリビング投資法人	27.9	27.9	27.9	27.9	-	-	-	-
REIT (サブスポンサー)	493.7	509.3	537.9	537.2	553.1	550.2	550.3	543.3
日本ロジスティクスファンド投資法人	238.2	238.2	266.4	267.9	270.8	270.8	270.8	264.7
プレミア投資法人	234.0	249.0	249.0	245.7	246.4	246.4	246.4	246.4
連結対象不動産	107.0	93.6	96.4	92.9	75.0	53.7	77.4	81.3

出所：同社資料等をもとにSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

投資エクスポージャー (ケネディクス投資金額ベース) の推移

(10億円)	17年12月期				18年12月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
合計	81.4	80.7	80.7	85.5	85.3	84.6	85.0	88.0
投資済合計	85.7	77.2	72.2	67.9	69.8	61.4	65.2	70.9
ブリッジ	11.0	6.5	7.0	6.7	7.8	8.0	10.5	11.5
コア	6.1	12.1	8.2	9.6	12.8	2.3	7.0	6.6
オポチュニスティック	6.0	6.3	6.0	6.7	7.0	6.4	6.0	9.2
開発	28.9	19.3	13.3	11.3	12.2	16.1	12.3	12.5
メザニン・債権投資	4.0	3.8	5.4	5.1	5.1	4.6	2.6	1.7
長期保有	3.2	4.0	4.0	3.9	4.0	3.8	5.3	4.8
インフラ案件	1.9	1.9	2.8	0.9	1.5	1.5	1.5	1.5
海外案件	7.2	10.8	14.9	12.7	7.7	7.0	8.5	8.6
REIT投資証券	11.9	7.2	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	7.2
事業関連・関係会社株式	5.1	5.0	5.0	5.4	6.2	6.1	5.9	6.7
投資用現金	-4.3	3.5	8.5	17.6	15.5	23.2	19.8	17.1

出所：同社資料等をもとにSR社作成

2018年12月期通期実績

- ▷ 受託資産残高 (AUM) 総額：2兆983億円 (2018年12月期末時点、前期末比4.7%増)
- ▷ 営業収益：63,372百万円 (前期比140.5%増)
- ▷ 営業総利益：22,014百万円 (同14.7%増)
- ▷ 営業利益：14,516百万円 (同18.2%増)

- ▷ 経常利益：13,663百万円（同19.3%増）
- ▷ 親会社株主に帰属する当期純利益：12,335百万円（同17.3%増）

受託資産

2018年12月末における受託資産（AUM）の総額は2兆983億円となり、2017年12月末比では949億円（4.7%増）の純増となった。また、ベースAUMは、同1,003億円増（7.3%増）の1兆3,732億円となった。REIT（メインスポンサー）が同562億円増（6.3%増）の9,518億円、私募ファンドが同441億円増（9.2%増）の5,217億円となった。

セグメント情報

収益面では、営業収益は63,372百万円（前期比140.5%増）、営業利益は14,516百万円（同18.2%増）となった。

アセットマネジメント事業

- ▷ 営業収益：10,383百万円（前期比13.9%減）
- ▷ 営業総利益：9,359百万円（同17.5%減）
- ▷ 営業利益：6,228百万円（同21.3%減）

受託資産（AUM）が拡大した結果、安定収益であるアセットマネジメントフィーが増加した。一方、前期に大きなスポットフィーが計上されたことから、減収減益となった。

不動産管理事業

- ▷ 営業収益：3,121百万円（前期比9.7%増）
- ▷ 営業総利益：1,572百万円（同18.0%増）
- ▷ 営業利益：914百万円（同14.5%増）

プロパティ・マネジメント事業の拡大によって増収増益となった。

不動産運営事業

- ▷ 営業収益：3,543百万円（前期比3.3%増）
- ▷ 営業総利益：564百万円（同24.8%増）
- ▷ 営業利益：39百万円（前期は263百万円の営業損失）

営業収益の改善とコスト削減に注力した結果黒字へ転換となった。

不動産投資事業

- ▷ 営業収益46,953百万円（前期比455.0%増）
- ▷ 営業総利益：10,517百万円（同73.6%増）
- ▷ 営業利益8,778百万円（同82.9%増）

堅調な不動産市況を背景にたな卸資産の売却等が進んだ結果、増収増益となった。

経常利益及び当期純利益

経常利益は13,663百万円（前期比19.3%増）となった。営業外収益は548百万円（前期の営業外収益は1,080百万円）、営業外費用は1,401百万円（前期の営業外費用は1,911百万円）となった。

親会社株主に帰属する当期純利益は12,335百万円（同17.3%増）となった。特別利益が4,295百万円（前期の特別利益は1,760百万円）、うち固定資産売却益が1,836百万円（前期の固定資産売却益は1,405百万円）、関係会社株式売却益が1,116百万円（前期の関係会社株式売却益は148百万円）、関係会社出資金売却益が1,106百万円（前期の関係会社出資金売却益は0百万円）となった。一方、特別損失は1,563百万円（前期の特別損失は575百万円）、うち減損損失が1,377百万円（前期は減損損失13百万円）となった。

貸借対照表等

総資産は前期末比1,777百万円減の、188,983百万円となった。これは主に、持分売却による連結範囲の変更や物件売却により有形固定資産が減少したことによる。

有利子負債は前期末と比較して2,173百万円減少し、78,327百万円となった。有利子負債の内訳として、コーポレートローンは同808百万円増加し18,764百万円、ノンリコースローンは同2,981百万円減少し59,563百万円となった。

今期会社予想

2019年12月期会社予想

(百万円)	17年12月期 通期実績	18年12月期 通期実績	19年12月期 通期会予
営業収益	26,349	63,372	
前年比	15.8%	140.5%	
営業原価	7,156	41,358	
営業総利益	19,193	22,014	22,100
前年比	18.2%	14.7%	0.4%
営業総利益率	72.8%	34.7%	
販売費及び一般管理費	6,907	7,498	7,500
前年比	3.0%	8.6%	0.0%
営業収益販売管理費率	26.2%	11.8%	
営業利益	12,285	14,516	14,600
前年比	28.9%	18.2%	0.6%
営業利益率	46.6%	22.9%	
営業外収益	1,080	548	1,300
営業外費用	-1,911	-1,401	-1,300
経常利益	11,455	13,663	14,600
前年比	7.7%	19.3%	6.9%
経常利益率	43.5%	21.6%	
特別損失	1,185	2,732	400
税金等調整前	12,640	16,395	15,000
前年比	-17.0%	29.7%	-8.5%
法人税等	-1,718	3,993	4,800
非支配株主に帰属する当期純利益	-400	-67	-100
親会社株主に帰属する当期純利益	10,516	12,335	10,100
前年比	3.6%	17.3%	-18.1%

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

*同社は、アセットマネジメント事業を中心に安定的な収益基盤を有するが、不動産投資事業は、経済環境や不動産市場等の影響を大きく受ける状況にあり営業収益の予測が困難であるため、営業収益の予想は開示していない。

セグメント別営業総利益 (百万円)	17年12月期 通期実績	18年12月期 通期実績	19年12月期 通期会予
営業総利益	19,193	22,014	22,100
アセットマネジメント事業	11,350	9,359	9,900
アセットマネジメントフィー	5,280	5,982	6,500
アクイジションフィー	2,139	1,884	2,200
インセンティブフィー	1,284	241	100
ディスポジションフィー	393	581	50
その他	2,252	669	1,050
不動産関連事業	1,784	2,137	2,300
プロパティマネジメントフィー	1,332	1,572	1,600
マスターリース損益等	452	564	700
不動産投資事業	6,057	10,517	9,900
賃貸事業損益	2,063	2,056	1,300
不動産売却損益	112	6,352	6,600
匿名組合分配損益等/その他	3,882	2,108	2,000

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

2019年12月期の会社予想は、営業総利益22,100百万円（前期比0.4%増）、営業利益14,600百万円（同0.6%増）、経常利益14,600百万円（同6.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益10,100百万円（同18.1%減）を見込む。なお、同社は、アセットマネジメント事業を中心に安定的な収益基盤を有するが、不動産投資事業は、経済環境や不動産市場等の影響を受ける状況にあり、営業収益の予測が困難であるため、営業収益の予想は開示していない。

配当予想については、アセットマネジメントビジネスを中心とした安定収益基盤の確立を踏まえ、中間配当7.5円（前期は無し）、期末配当7.5円（同7.0円）、年間配当15.0円（同7.0円）を予定している。

このリサーチメモは、掲載企業の[最新版レポート](#)にも掲載されています。

株式会社シェアードリサーチは今までにない画期的な形で日本企業の基本データや分析レポートのプラットフォーム提供を目指しています。さらに、徹底した分析のもとに顧客企業のレポートを掲載し随時更新しています。

ディスクレーム

本レポートは、情報提供のみを目的としております。投資に関する意見や判断を提供するものでも、投資の勧誘や推奨を意図したものではありません。SR Inc.は、本レポートに記載されたデータの信憑性や解釈については、明示された場合と黙示の場合の両方につき、一切の保証を行わないものとします。SR Inc.は本レポートの使用により発生した損害について一切の責任を負いません。

本レポートの著作権、ならびに本レポートとその他Shared Researchレポートの派生品の作成および利用についての権利は、SR Inc.に帰属します。本レポートは、個人目的の使用においては複製および修正が許されていますが、配布・転送その他の利用は本レポートの著作権侵害に該当し、固く禁じられています。SR Inc.の役員および従業員は、SR Inc.の調査レポートで対象としている企業の発行する有価証券に関して何らかの取引を行っており、または将来行う可能性があります。そのため、SR Inc.の役員および従業員は、該当企業に対し、本レポートの客観性に影響を与える利害を有する可能性があることにご留意ください。

金融商品取引法に基づく表示

本レポートの対象となる企業への投資または同企業が発行する有価証券への投資についての判断につながる意見が本レポートに含まれている場合、その意見は、同企業からSR Inc.への対価の支払と引き換えに盛り込まれたものであるか、同企業とSR Inc.の間に存在する当該対価の受け取りについての約束に基づいたものです。

連絡先

株式会社シェアードリサーチ / Shared Research Inc.
東京都文京区千駄木3-31-12
HP: <https://sharedresearch.jp>
TEL : (03)5834-8787
Email: info@sharedresearch.jp