

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5月15日、ケネディクス株式会社は2019年12月期第1四半期決算と自己株式取得に関して発表した。

| 四半期業績推移 (累計) (百万円) | 18年12月期 | | | | 19年12月期 | | | | 19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 | 7,117 | 49,228 | 54,902 | 63,372 | 7,750 | | | | | |
| 前年比 | 20.3% | 264.4% | 193.5% | 140.5% | 8.9% | | | | | |
| 営業総利益 | 4,377 | 13,729 | 16,931 | 22,014 | 4,194 | | | | 19.0% | 22,100 |
| 前年比 | 3.8% | 36.5% | 25.9% | 14.7% | -4.2% | | | | | 0.4% |
| 営業総利益率 | 61.5% | 27.9% | 30.8% | 34.7% | 54.1% | | | | | - |
| 販管費 | 1,727 | 3,529 | 5,187 | 7,498 | 1,662 | | | | | |
| 前年比 | 9.4% | 9.6% | 8.6% | 8.6% | -3.8% | | | | | |
| 営業収益販管費比率 | 24.3% | 7.2% | 9.4% | 11.8% | 21.4% | | | | | |
| 営業利益 | 2,650 | 10,200 | 11,744 | 14,516 | 2,532 | | | | 17.3% | 14,600 |
| 前年比 | 0.5% | 49.2% | 35.5% | 18.2% | -4.5% | | | | | 0.6% |
| 営業利益率 | 37.2% | 20.7% | 21.4% | 22.9% | 32.7% | | | | | - |
| 経常利益 | 2,378 | 9,931 | 11,246 | 13,663 | 2,938 | | | | 20.1% | 14,600 |
| 前年比 | -6.4% | 62.1% | 33.2% | 19.3% | 23.5% | | | | | 6.9% |
| 経常利益率 | 33.4% | 20.2% | 20.5% | 21.6% | 37.9% | | | | | - |
| 四半期純利益 | 3,286 | 9,361 | 10,795 | 12,335 | 2,191 | | | | 21.7% | 10,100 |
| 前年比 | 18.0% | 57.6% | 38.6% | 17.3% | -33.3% | | | | | -18.1% |
| 純利益率 | 46.2% | 19.0% | 19.7% | 19.5% | 28.3% | | | | | - |

| 四半期業績推移 (百万円) | 18年12月期 | | | | 19年12月期 | | | |
|------------------|---------|--------|--------|--------|---------|----|----|----|
| | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q |
| 営業収益 | 7,117 | 42,111 | 5,674 | 8,470 | 7,750 | | | |
| 前年比 | 20.3% | 454.5% | 9.2% | 10.8% | 8.9% | | | |
| 営業総利益 | 4,377 | 9,352 | 3,202 | 5,083 | 4,194 | | | |
| 前年比 | 3.8% | 60.2% | -5.6% | -11.5% | -4.2% | | | |
| 営業総利益率 | 61.5% | 22.2% | 56.4% | 60.0% | 54.1% | | | |
| 販管費 | 1,727 | 1,802 | 1,658 | 2,311 | 1,662 | | | |
| 前年比 | 9.4% | 9.9% | 6.4% | 8.5% | -3.8% | | | |
| 営業収益販管費比率 | 24.3% | 4.3% | 29.2% | 27.3% | 21.4% | | | |
| 営業利益 | 2,650 | 7,550 | 1,544 | 2,772 | 2,532 | | | |
| 前年比 | 0.5% | 79.8% | -15.8% | -23.3% | -4.5% | | | |
| 営業利益率 | 37.2% | 17.9% | 27.2% | 32.7% | 32.7% | | | |
| 経常利益 | 2,378 | 7,553 | 1,315 | 2,417 | 2,938 | | | |
| 前年比 | -6.4% | 110.5% | -43.2% | -19.7% | 23.5% | | | |
| 経常利益率 | 33.4% | 17.9% | 23.2% | 28.5% | 37.9% | | | |
| 四半期純利益 | 3,286 | 6,075 | 1,434 | 1,540 | 2,191 | | | |
| 前年比 | 18.0% | 92.5% | -22.4% | -43.5% | -33.3% | | | |
| 純利益率 | 46.2% | 14.4% | 25.3% | 18.2% | 28.3% | | | |

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) | 18年12月期 | | 19年12月期 | |
|---------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | 1Q | 通期実績 | 1Q | 通期予想 |
| 営業総利益 | 4,377 | 22,014 | 4,194 | 22,100 |
| アセットマネジメント事業 | 2,344 | 9,359 | 2,081 | 9,900 |
| アセットマネジメントフィー | 1,354 | 5,982 | 1,381 | 6,500 |
| アクイジションフィー | 430 | 1,884 | 576 | 2,200 |
| インセンティブフィー | 211 | 241 | 60 | 100 |
| デスポジションフィー | 4 | 581 | 25 | 50 |
| その他 | 344 | 669 | 37 | 1,050 |
| 不動産関連事業 | 445 | 2,137 | 478 | 2,300 |
| プロパティマネジメントフィー | 355 | 1,572 | 485 | 1,600 |
| マスターリース損益等 | 90 | 564 | -6 | 700 |
| 不動産投資事業 | 1,587 | 10,517 | 1,635 | 9,900 |
| 賃貸事業損益 | 628 | 2,056 | 610 | 1,300 |
| 不動産売却損益 | 262 | 6,352 | 486 | 6,600 |
| 匿名組合分配損益等/その他 | 696 | 2,108 | 538 | 2,000 |

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) | 18年12月期 | | | | 19年12月期 | | | |
|--------------------|---------|--------|--------|--------|---------|------|------|------|
| | 1Q | 1-2Q | 1-3Q | 1-4Q | 1Q | 1-2Q | 1-3Q | 1-4Q |
| ベース利益 | 1,151 | 2,286 | 3,361 | 4,315 | 961 | | | |
| 前年比 | -38.9% | -27.7% | -19.2% | -35.6% | -16.5% | | | |
| アセットマネジメント事業 営業総利益 | 2,344 | 4,697 | 6,789 | 9,359 | 2,081 | | | |
| 不動産関連事業 営業総利益 | 445 | 988 | 1,483 | 2,137 | 478 | | | |
| 販売費及び一般管理費 | -1,727 | -3,529 | -5,187 | -7,498 | -1,662 | | | |
| 不動産投資損益 | 3,287 | 10,529 | 11,093 | 11,781 | 2,145 | | | |
| 前年比 | 158.6% | 157.7% | 135.6% | 139.1% | -34.7% | | | |
| 不動産投資事業 営業総利益 | 1,587 | 8,043 | 8,659 | 10,517 | 1,635 | | | |
| 営業外費用 | -338 | -632 | -984 | -1,401 | -335 | | | |
| 特別損益 | 2,047 | 3,200 | 3,503 | 2,732 | 373 | | | |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | -9 | -81 | -84 | -67 | -61 | | | |

| (百万円) | 18年12月期 | | | | 19年12月期 | | | |
|--------------------|---------|--------|--------|--------|---------|----|----|----|
| | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q |
| ベース利益 | 1,151 | 1,135 | 1,075 | 954 | 961 | | | |
| 前年比 | -38.9% | -11.3% | 8.0% | -62.5% | -16.5% | | | |
| アセットマネジメント事業 営業総利益 | 2,344 | 2,353 | 2,092 | 2,570 | 2,081 | | | |
| 不動産関連事業 営業総利益 | 445 | 543 | 495 | 654 | 478 | | | |
| 販売費及び一般管理費 | -1,727 | -1,802 | -1,658 | -2,311 | -1,662 | | | |
| 不動産投資損益 | 3,287 | 7,242 | 564 | 688 | 2,145 | | | |
| 前年比 | 158.6% | 157.3% | -9.3% | 214.2% | -34.7% | | | |
| 不動産投資事業 営業総利益 | 1,587 | 6,456 | 616 | 1,858 | 1,635 | | | |
| 営業外費用 | -338 | -294 | -352 | -417 | -335 | | | |
| 特別損益 | 2,047 | 1,153 | 303 | -771 | 373 | | | |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | -9 | -72 | -3 | 17 | -61 | | | |

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) | 18年12月期 | | | | 19年12月期 | | | |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|----|----|----|
| | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q |
| 受託資産合計 | 2,046.0 | 2,032.6 | 2,063.7 | 2,098.3 | 2,176.1 | | | |
| ベースAUM | 1,417.8 | 1,428.6 | 1,435.9 | 1,473.5 | 1,561.5 | | | |
| 私募ファンド | 508.6 | 510.8 | 476.2 | 521.7 | 579.2 | | | |
| REIT (メインスポンサー) | 909.1 | 917.7 | 959.7 | 951.8 | 982.2 | | | |
| ケネディクス・プライベート投資法人 | 102.5 | 104.4 | 104.4 | 104.4 | 121.6 | | | |
| ケネディクス・オフィス投資法人 | 407.2 | 407.2 | 420.8 | 415.8 | 416.9 | | | |
| ケネディクス・レジデンシャル投資法人 | 193.1 | 193.1 | 221.4 | 221.4 | 230.5 | | | |
| ケネディクス・商業リート投資法人 | 206.1 | 212.8 | 212.8 | 210.0 | 213.2 | | | |
| REIT (サブスポンサー) | 553.1 | 550.2 | 550.3 | 543.3 | 539.8 | | | |
| 日本ロジスティクスファンド投資法人 | 270.8 | 270.8 | 270.8 | 264.7 | 268.6 | | | |
| プレミア投資法人 | 246.4 | 246.4 | 246.4 | 246.4 | 238.4 | | | |
| 連結対象不動産 | 75.0 | 53.7 | 77.4 | 81.3 | 74.7 | | | |

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) | 18年12月期 | | | | 19年12月期 | | | |
|-------------|---------|------|------|------|---------|----|----|----|
| | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q |
| 合計 | 85.3 | 84.6 | 85.0 | 88.0 | 87.8 | | | |
| 投資済合計 | 69.8 | 61.4 | 65.2 | 70.9 | 69.5 | | | |
| ブリッジ | 7.8 | 8.0 | 10.5 | 11.5 | 9.7 | | | |
| コア | 12.8 | 2.3 | 7.0 | 6.6 | 6.5 | | | |
| オポチュニスティック | 7.0 | 6.4 | 6.0 | 9.2 | 9.9 | | | |
| 開発 | 12.2 | 16.1 | 12.3 | 12.5 | 12.8 | | | |
| メザニン・債権投資 | 5.1 | 4.6 | 2.6 | 1.7 | 1.7 | | | |
| 長期保有 | 4.0 | 3.8 | 5.3 | 4.8 | 4.8 | | | |
| インフラ案件 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.8 | | | |
| 海外案件 | 7.7 | 7.0 | 8.5 | 8.6 | 8.6 | | | |
| REIT投資証券 | 5.1 | 5.1 | 5.1 | 7.2 | 6.6 | | | |
| 事業関連・関係会社株式 | 6.2 | 6.1 | 5.9 | 6.7 | 6.7 | | | |
| 投資用現金 | 15.5 | 23.2 | 19.8 | 17.1 | 18.3 | | | |

出所：同社資料等をもとにSR社作成

2019年12月期第1四半期実績

- ▷ 受託資産残高（AUM）総額：2兆1,761億円（2019年3月末時点、前期末比3.7%増）
- ▷ 営業収益：7,750百万円（前年同期比8.9%増）
- ▷ 営業総利益：4,194百万円（同4.2%減）
- ▷ 営業利益：2,532百万円（同4.5%減）
- ▷ 経常利益：2,938百万円（同23.5%増）
- ▷ 親会社株主に帰属する四半期純利益：2,191百万円（同33.3%減）

受託資産

2019年3月末における受託資産（AUM）の総額は2兆1,761億円となり、2018年12月末比では778億円（3.7%増）の純増となった。また、ベースAUMは、同880億円増（6.0%増）の1兆5,615億円となった。REIT（メインスポンサー）が同304億円増（3.2%増）の9,822億円、私募ファンドが同575億円増（11.0%増）の5,792億円となった。

セグメント情報

収益面では、営業収益は7,750百万円（前年同期比8.9%増）、営業利益2,532百万円（同4.5%減）となった。

アセットマネジメント事業

- ▷ 営業収益：2,245百万円（前年同期比8.4%減）
- ▷ 営業総利益2,081百万円（同11.2%減）
- ▷ 営業利益1,547百万円（同4.1%増）

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、スポットフィーが減少したことから、減収増益となった。

不動産管理事業

- ▷ 営業収益：992百万円（前年同期比23.0%増）
- ▷ 営業総利益：485百万円（同36.6%増）
- ▷ 営業利益：353百万円（同48.6%増）

プロパティ・マネジメント事業および入居工事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：763百万円（前年同期比8.6%減）
- ▷ 営業総利益：6百万円の損失（前年同期は90百万円の営業総利益）
- ▷ 営業損失：115百万円（前年同期は12百万円の営業損失）

前年同期の営業収益へ寄与した大口顧客が剥落した反動で減収減益となった。また、ホテルの新規開業費用が発生したことも減益要因となった。

不動産投資事業

- ▷ 営業収益3,856百万円（前年同期比23.1%増）
- ▷ 営業総利益：1,635百万円（同3.0%増）
- ▷ 営業利益1,057百万円（同9.5%減）

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一方、前期に計上された債権回収収益が剥落したため増収減益となった。

経常利益及び四半期純利益

経常利益2,938百万円（前年同期比23.5%増）となった。営業外収益は741百万円（同営業外収益：66百万円）、営業外費用は335百万円（同営業外費用：338百万円）となった。

親会社株主に帰属する四半期純利益は2,191百万円（同33.3%減）となった。特別利益が391百万円（同特別利益：2,063百万円）、うち固定資産売却益が237百万円（同固定資産売却益：101百万円）、関係会社株式売却益30百万円（同関係会社株式売却益：851百万円）、関係会社出資金売却益が64百万円（同関係会社出資金売却益：1,106百万円）となった。一方、特別損失は18百万円（同特別損失：15百万円）となった。

貸借対照表等

総資産は前期末比7,265百万円減の180,871百万円となった。これは、主に物件売却により有形固定資産とたな卸資産が減少したことによる。

有利子負債は前期末比5,804百万円減の72,523百万円となった。有利子負債の内訳として、コーポレートローンは同1,145百万円増加し19,909百万円、ノンリコースローンは同6,948百万円減少し52,614百万円となった。

自己株式取得

取得に係る事項の内容

| | |
|------------|----------------------------------|
| 取得対象株式の種類 | 同社普通株式 |
| 取得し得る株式の総数 | 6,000,000株（上限、発行済株式総数に対する割合2.7%） |
| 取得価額の総額 | 2,500百万円（上限） |
| 取得期間 | 2019年5月16日から2019年8月15日 |
| 取得方法 | 証券会社による取引一任方式 |

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