

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8月9日、ケネディクス株式会社は2019年12月期第2四半期決算を発表した。

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	34,217				
前年比	20.3%	264.4%	193.5%	140.5%	8.9%	-30.5%				
営業総利益	4,377	13,729	16,931	22,014	4,194	10,254			46.4%	22,100
前年比	3.8%	36.5%	25.9%	14.7%	-4.2%	-25.3%				0.4%
営業総利益率	61.5%	27.9%	30.8%	34.7%	54.1%	30.0%				-
販管費	1,727	3,529	5,187	7,498	1,662	3,330				
前年比	9.4%	9.6%	8.6%	8.6%	-3.8%	-5.6%				
営業収益販管費比率	24.3%	7.2%	9.4%	11.8%	21.4%	9.7%				
営業利益	2,650	10,200	11,744	14,516	2,532	6,923			47.4%	14,600
前年比	0.5%	49.2%	35.5%	18.2%	-4.5%	-32.1%				0.6%
営業利益率	37.2%	20.7%	21.4%	22.9%	32.7%	20.2%				-
経常利益	2,378	9,931	11,246	13,663	2,938	7,237			49.6%	14,600
前年比	-6.4%	62.1%	33.2%	19.3%	23.5%	-27.1%				6.9%
経常利益率	33.4%	20.2%	20.5%	21.6%	37.9%	21.2%				-
四半期純利益	3,286	9,361	10,795	12,335	2,191	4,963			49.1%	10,100
前年比	18.0%	57.6%	38.6%	17.3%	-33.3%	-47.0%				-18.1%
純利益率	46.2%	19.0%	19.7%	19.5%	28.3%	14.5%				-

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	34,217		
前年比	20.3%	454.5%	9.2%	10.8%	8.9%	-18.7%		
営業総利益	4,377	9,352	3,202	5,083	4,194	10,254		
前年比	3.8%	60.2%	-5.6%	-11.5%	-4.2%	9.6%		
営業総利益率	61.5%	22.2%	56.4%	60.0%	54.1%	30.0%		
販管費	1,727	1,802	1,658	2,311	1,662	3,330		
前年比	9.4%	9.9%	6.4%	8.5%	-3.8%	84.8%		
営業収益販管費比率	24.3%	4.3%	29.2%	27.3%	21.4%	9.7%		
営業利益	2,650	7,550	1,544	2,772	2,532	6,923		
前年比	0.5%	79.8%	-15.8%	-23.3%	-4.5%	-8.3%		
営業利益率	37.2%	17.9%	27.2%	32.7%	32.7%	20.2%		
経常利益	2,378	7,553	1,315	2,417	2,938	7,237		
前年比	-6.4%	110.5%	-43.2%	-19.7%	23.5%	-27.1%		
経常利益率	33.4%	17.9%	23.2%	28.5%	37.9%	21.2%		
四半期純利益	3,286	6,075	1,434	1,540	2,191	4,963		
前年比	18.0%	92.5%	-22.4%	-43.5%	-33.3%	-18.3%		
純利益率	46.2%	14.4%	25.3%	18.2%	28.3%	14.5%		

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	
	2Q	通期実績	2Q	通期予想
営業総利益	13,729	22,014	10,254	22,100
アセットマネジメント事業	4,697	9,359	4,698	9,900
アセットマネジメントフィー	2,864	5,982	3,243	6,500
アクイジションフィー	1,093	1,884	947	2,200
インセンティブフィー	211	241	60	100
ディスポジションフィー	12	581	54	50
その他	515	669	392	1,050
不動産関連事業	988	2,137	11,889	2,300
プロパティマネジメントフィー	715	1,572	996	1,600
マスターリース損益等	273	564	193	700
不動産投資事業	8,043	10,517	4,365	9,900
賃貸事業損益	1,184	2,056	1,273	1,300
不動産売却損益	5,739	6,352	2,086	6,600
匿名組合分配損益等/その他	1,119	2,108	1,005	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	2,715		
前年比	-38.9%	-27.7%	-19.2%	-35.6%	-16.5%	18.8%		
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	4,698		
不動産関連事業 営業総利益	445	988	1,483	2,137	478	1,189		
販売費及び一般管理費	-1,727	-3,529	-5,187	-7,498	-1,662	-3,330		
不動産投資損益	3,287	10,529	11,093	11,781	2,145	4,511		
前年比	158.6%	157.7%	135.6%	139.1%	-34.7%	-57.2%		
不動産投資事業 営業総利益	1,587	8,043	8,659	10,517	1,635	4,365		
営業外費用	-338	-632	-984	-1,401	-335	-620		
特別損益	2,047	3,200	3,503	2,732	373	370		
非支配株主に帰属する四半期純利益	-9	-81	-84	-67	-61	-134		

(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	1,754		
前年比	-38.9%	-11.3%	8.0%	-62.5%	-16.5%	54.5%		
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	2,617		
不動産関連事業 営業総利益	445	543	495	654	478	711		
販売費及び一般管理費	-1,727	-1,802	-1,658	-2,311	-1,662	-1,668		
不動産投資損益	3,287	7,242	564	688	2,145	2,366		
前年比	158.6%	157.3%	-9.3%	214.2%	-34.7%	-67.3%		
不動産投資事業 営業総利益	1,587	6,456	616	1,858	1,635	2,730		
営業外費用	-338	-294	-352	-417	-335	-285		
特別損益	2,047	1,153	303	-771	373	-3		
非支配株主に帰属する四半期純利益	-9	-72	-3	17	-61	-73		

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	2,212.6		
ベースAUM	1,417.8	1,428.6	1,435.9	1,473.5	1,561.5	1,595.1		
私募ファンド	508.6	510.8	476.2	521.7	579.2	600.8		
REIT (メインスポンサー)	909.1	917.7	959.7	951.8	982.2	994.2		
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	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	425.6		
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	233.2		
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	213.7		
REIT (サブスポンサー)	553.1	550.2	550.3	543.3	539.8	545.7		
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	270.6		
プレミア投資法人	246.4	246.4	246.4	246.4	238.4	243.7		
連結対象不動産	75.0	53.7	77.4	81.3	74.7	71.7		

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	69.3		
投資済合計	69.8	61.4	65.2	70.9	69.5	69.3		
ブリッジ	7.8	8.0	10.5	11.5	9.7	8.6		
コア	12.8	2.3	7.0	6.6	6.5	6.0		
オポチュニスティック	7.0	6.4	6.0	9.2	9.9	7.1		
開発	12.2	16.1	12.3	12.5	12.8	14.6		
メザン・債権投資	5.1	4.6	2.6	1.7	1.7	1.5		
長期保有	4.0	3.8	5.3	4.8	4.8	7.2		
インフラ案件	1.5	1.5	1.5	1.5	1.8	2.0		
海外案件	7.7	7.0	8.5	8.6	8.6	9.3		
REIT投資証券	5.1	5.1	5.1	7.2	6.6	6.0		
事業関連・関係会社株式	6.2	6.1	5.9	6.7	6.7	6.7		

出所：同社資料等をもとにSR社作成

2019年12月期第2四半期実績

- ▷ 受託資産残高（AUM）総額：2兆2,126億円（前期末比5.4%増）
- ▷ 営業収益：34,217百万円（前年同期比30.5%減）
- ▷ 営業総利益：10,254百万円（同25.3%減）
- ▷ 営業利益：6,923百万円（同32.1%減）
- ▷ 経常利益：7,237百万円（同27.1%減）
- ▷ 親会社株主に帰属する四半期純利益：4,963百万円（同47.0%減）

受託資産

2019年6月末における受託資産（AUM）の総額は2兆2,126億円となり、2018年12月末比では1,143億円（5.4%増）の純増となった。また、ベースAUMは、同1,216億円増（8.3%増）の1兆5,951億円となった。REIT（メインスポンサー）が同424億円増（4.5%増）の9,942億円、私募ファンドが同791億円増（15.2%増）の6,008億円となった。

セグメント情報

収益面では、営業収益34,217百万円（前年同期比30.5%減）、営業総利益10,254百万円（同25.31%減）、営業利益6,923百万円（同32.1%減）となった。

アセットマネジメント事業

- ▷ 営業収益：5,138百万円（前年同期比2.4%増）
- ▷ 営業総利益4,698百万円（同横ばい）
- ▷ 営業利益3,526百万円（同16.0%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。

不動産管理事業

- ▷ 営業収益：1,916百万円（前年同期比34.7%増）
- ▷ 営業総利益：996百万円（同39.3%増）
- ▷ 営業利益：695百万円（同61.8%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：1,851百万円（前年同期比5.2%増）
- ▷ 営業総利益：193百万円（前年同期比29.3%減）
- ▷ 営業損失：26百万円（前年同期は55百万円の営業利益）

ホテルの新規開業効果により営業収益は増収になったものの、前期にあったコアファンド組成等に伴う棚卸資産の売却益の反動減で営業損失の計上となった。

不動産投資事業

- ▷ 営業収益25,650百万円（前年同期比37.9%減）
- ▷ 営業総利益：4,365百万円（同45.7%減）
- ▷ 営業利益3,301百万円（同54.1%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減収減益となった。

経常利益及び四半期純利益

経常利益7,237百万円（前年同期比27.1%減）となった。営業外収益は934百万円（同157.3%増）、営業外費用は620百万円（同1.9%減）となった。

親会社株主に帰属する四半期純利益は4,963百万円（同47.0%減）となった。特別利益が393百万円（同87.8%減）、うち固定資産売却益が238百万円（同固定資産売却益：1,269百万円）、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23百万円（同30.3%減）となった。

貸借対照表等

総資産は前期末比12,787百万円減の175,348百万円となった。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。

負債合計は前期末比11,539百万円減の79,977百万円となった。物件売却に伴うノンリコースローンの返済、見習い金当が減少したことによる。

有利子負債は前期末比9,217百万円減の69,110百万円となった。有利子負債の内訳として、コーポレートローンは同700百万円増加し19,464百万円、ノンリコースローンは同9,917百万円減少し49,646百万円となった。

純資産合計は前期末比1,248百万円減の95,371百万円となった。

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