



平成26年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11月10日
東

上場会社名 ケネディクス株式会社 上場取引所
 コード番号 4321 URL <http://www.kenedix.com/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 宮島大祐
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 吉川泰司 (TEL) 03-5623-8400
 四半期報告書提出予定日 平成26年11月11日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期第3四半期の連結業績(平成26年1月1日～平成26年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期第3四半期	19,741	63.4	6,281	26.3	5,262	53.6	5,945	161.5
25年12月期第3四半期	12,081	△11.4	4,975	△4.7	3,426	57.4	2,273	—

(注) 包括利益 26年12月期第3四半期 6,817百万円(136.6%) 25年12月期第3四半期 2,881百万円(—%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
26年12月期第3四半期	22.38	22.36
25年12月期第3四半期	9.85	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
26年12月期第3四半期	209,898	86,553	37.4
25年12月期	148,398	74,341	48.0

(参考) 自己資本 26年12月期第3四半期 78,555百万円 25年12月期 71,268百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
25年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
26年12月期	—	0.00	—	—	—
26年12月期(予想)	—	—	—	3.00	3.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成26年12月期の連結業績予想(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	25,000	11.3	7,400	7.0	5,500	12.8	4,000	101.5	15.06

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 有

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 2社(社名) 匿名組合KRF43、匿名組、除外 1社(社名)
合KRF50

(注)詳細は、添付資料5ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(1)当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動」をご覧ください。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(注)詳細は、添付資料5ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2)四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	26年12月期3Q	265,658,200株	25年12月期	265,658,200株
② 期末自己株式数	26年12月期3Q	1株	25年12月期	1株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年12月期3Q	265,658,200株	25年12月期3Q	230,674,789株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続きは終了しております。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信(添付資料)4ページ「連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
3. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間（平成26年1月1日～平成26年9月30日）におけるわが国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動が当初想定よりも長引き、景気の足踏み状態が続いております。しかし、雇用・所得の環境が着実に改善している中、基調的には底堅く推移しており、駆け込み需要の反動による落ち込みも次第に和らいでいくものとみられております。

当社グループが属する不動産及び不動産金融業におきましては、グレードの高い物件から平均空室率の低下及び平均月額賃料の回復が見られており、不動産賃貸市場における底入れ・反転の兆しが見えております。また、不動産売買市場においては、取得競争が強まりをみせる中、J-REITによる取引シェアは昨年比では低下し、代わって国内不動産会社や海外のファンドを中心とする大型の不動産の売買取引が目立っております。

こうした中、当社グループでは経営基盤を安定的かつ強固にするために、中期経営計画において①受託資産残高(AUM)拡大による安定的な収益基盤の一層の強化、②共同投資の積極化による投資リターンの追求、③アセットマネジメント事業の強化やM&A等への対応を視野に入れた体制の整備、④配当の早期再開、という目標を掲げ、諸施策の着実な実行により、これら目標達成に向け、極めて順調に進捗しております。

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間において当社は、当連結会計年度期初から引き続き既存の自己勘定保有物件等の売却を進めると共に、その売却資金や昨年度の増資によって調達した資金を用いて新たな投資を行うなど、今後の成長に資する活動を行ってまいりました。

当社グループにおいては、3月に私募REITであるケネディクス・プライベート投資法人が運用を開始し、また、プロパティ・マネジメント業務に特化したケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社が実働を開始しました。さらに、商業施設特化型及びシニアヘルスケア特化型J-REITの設立に向けた取組みを開始するなど、安定したフィービジネスの規模と業態の幅の拡大を図ることにより、安定した経営基盤を構築しております。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間における受託資産の総額は1兆2,392億円となり、第2四半期比で135億円の純減となったものの、前連結会計年度末比では、329億円(2.7%)の純増となりました。

財務面につきましては、会社の成長を図るべく、ファンドの新規組成を行ったことにより、連結ベースの有利子負債が前連結会計年度末比で45,386百万円増加しましたが、有利子負債の総資産に対する比率が53.1%にとどまる等、健全な財務体質を維持しています。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の営業収益は前年同四半期比63.4%増加の19,741百万円となり、営業利益、経常利益はそれぞれ6,281百万円(前年同四半期比26.3%増)、5,262百万円(前年同四半期比53.6%増)、当期純利益は5,945百万円(前年同四半期比161.5%増)となりました。

セグメントの業績は、以下のとおりであります。

① アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業につきましては、アセットマネジメントフィーが安定して推移したほか、ファンドの終了時に一定の成果に基づき受領するインセンティブフィーが増加したことから、営業収益が前年同四半期と比較して1,189百万円増加しました。この結果、営業収益は6,614百万円（前年同四半期比21.9%増）、営業利益は3,840百万円（同26.0%増）となりました。

②不動産投資事業

不動産投資事業につきましては、不動産売却益のほか、受取配当金の受領及び自己勘定保有物件の増加による賃貸事業損益の増加等により、営業収益は6,362百万円（前年同四半期比120.8%増）、営業利益は1,904百万円（同70.9%増）となりました。

③不動産賃貸事業

不動産賃貸事業につきましては、自己勘定保有物件の増加に基づく賃貸事業損益の増加に加え、前連結会計年度に新たに連結子会社となった株式会社スペースデザインのマスターリース収入や賃料収入が増加したため、前年同四半期と比較して、賃貸収入は増加しました。この結果、営業収益は7,598百万円（前年同四半期比78.4%増）、営業利益は1,750百万円（同21.7%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べて61,499百万円増加し、209,898百万円となりました。これは主に不動産ファンドを新規組成し、連結財務諸表に新たに計上されたことにより、自己勘定保有物件が増加したこと及びケネディクス・プライベート投資法人への出資によるものであります。

負債合計につきましては、前連結会計年度末に比べて49,288百万円増加し、123,344百万円となりました。これは主に、上記不動産ファンドの新規組成・連結計上に伴う借入金の増加によるものであります。

純資産合計につきましては、前連結会計年度末に比べて12,211百万円増加し、86,553百万円となりました。これは主に、四半期純利益の発生及び少数株主持分の増加によるものであります。

また、物件の取得にあたり連結子会社においてノンリコースローンによる資金調達を行う場合がありますが、当該ノンリコースローンは物件を保有している子会社を対象に融資され、返済原資はその子会社が保有する資産に係るキャッシュ・フローの範囲内に限定されるため、当社グループの有利子負債への依存の分析にあたっては、当該ノンリコースローンの影響を控除する必要があります。

有利子負債の自己資本に対する比率（デット・エクイティ・レシオ）の推移は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年9月期
有利子負債①	123,625	109,767	63,623	66,025	111,412
（うちノンリコースローン②）	(69,764)	(60,444)	(21,640)	(28,347)	(80,105)
純資産③	71,147	71,435	56,071	74,341	86,553
現金及び預金④	10,913	7,706	13,813	25,795	18,879
純有利子負債⑤(①-②-④)	42,947	41,617	28,168	11,883	12,427
ノンリコースローン控除後 ネット・デット・エクイテ ィ・レシオ⑤/③(%)	60.4	58.3	50.2	16.0	14.4

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年12月期の業績予想につきましては、平成26年8月7日に公表しております「業績予想修正に関するお知らせ」に記載されている業績予想から変更はありません。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

当四半期連結累計期間におきまして、匿名組合KRF43と匿名組合KRF50が特定子会社になりました。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用しております。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,795	18,879
信託預金	1,103	3,632
営業未収入金	1,079	1,298
販売用不動産	14,950	12,279
販売用不動産出資金	—	2,887
買取債権	353	301
有価証券	5,000	—
未収還付法人税等	169	949
繰延税金資産	156	159
その他	1,243	2,060
貸倒引当金	△87	△61
流動資産合計	49,763	42,387
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	31,089	43,284
減価償却累計額	△2,680	△2,699
建物及び構築物(純額)	28,408	40,584
土地	49,941	93,208
その他	309	1,102
減価償却累計額	△74	△72
その他(純額)	235	1,029
有形固定資産合計	78,586	134,822
無形固定資産		
借地権	2,861	2,828
のれん	412	898
その他	63	74
無形固定資産合計	3,338	3,801
投資その他の資産		
投資有価証券	11,889	21,236
出資金	461	498
長期貸付金	548	1,059
繰延税金資産	63	66
その他	3,984	6,143
貸倒引当金	△236	△117
投資その他の資産合計	16,710	28,886
固定資産合計	98,635	167,510
資産合計	148,398	209,898

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	594	590
短期借入金	3,541	4,633
ノンリコース短期借入金	—	837
1年内返済予定の長期借入金	6,589	8,650
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	622	1,501
ノンリコース1年内償還予定の社債	19	146
賞与引当金	—	78
未払法人税等	156	467
その他	1,729	2,711
流動負債合計	13,253	19,618
固定負債		
長期借入金	27,547	18,022
ノンリコース長期借入金	24,796	69,281
ノンリコース社債	2,909	8,339
繰延税金負債	1,389	1,585
退職給付引当金	107	117
長期預り敷金	3,701	6,033
その他	351	346
固定負債合計	60,803	103,726
負債合計	74,056	123,344
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,237	40,237
資本剰余金	40,496	28,782
利益剰余金	△9,605	8,986
株主資本合計	71,128	78,006
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	398	782
繰延ヘッジ損益	—	△12
為替換算調整勘定	△257	△221
その他の包括利益累計額合計	140	549
新株予約権	44	93
少数株主持分	3,028	7,903
純資産合計	74,341	86,553
負債純資産合計	148,398	209,898

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
営業収益	12,081	19,741
営業原価	4,374	10,001
営業総利益	7,706	9,739
販売費及び一般管理費	2,731	3,457
営業利益	4,975	6,281
営業外収益		
受取利息	21	56
持分法による投資利益	51	299
為替差益	29	34
その他	80	107
営業外収益合計	183	497
営業外費用		
支払利息	1,152	1,116
支払手数料	435	360
その他	144	39
営業外費用合計	1,732	1,516
経常利益	3,426	5,262
特別利益		
固定資産売却益	134	3,276
その他	1	10
特別利益合計	136	3,287
特別損失		
固定資産売却損	215	747
減損損失	48	652
事務所移転費用	95	—
その他	0	50
特別損失合計	360	1,450
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	3,202	7,099
匿名組合損益分配額	△0	0
税金等調整前四半期純利益	3,202	7,099
法人税等	744	690
少数株主損益調整前四半期純利益	2,457	6,409
少数株主利益	184	464
四半期純利益	2,273	5,945

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	2,457	6,409
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	324	384
繰延ヘッジ損益	—	△12
為替換算調整勘定	98	36
その他の包括利益合計	423	408
四半期包括利益	2,881	6,817
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,687	6,353
少数株主に係る四半期包括利益	194	463

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

前第3四半期連結累計期間(自平成25年1月1日至平成25年9月30日)

1. 株主資本の著しい変動

当社は、平成25年9月19日を払込期日とする公募増資及び平成25年9月30日を払込期日とする第三者割当増資を実施いたしました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金が8,915百万円、資本準備金が8,915百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において、資本金が40,237百万円、資本剰余金が40,496百万円となっております。

当第3四半期連結累計期間(自平成26年1月1日至平成26年9月30日)

1. 株主資本の著しい変動

当社は、平成26年2月25日開催の取締役会において、平成26年3月26日開催の第19期定時株主総会に、資本準備金の額の減少及び剰余金処分について付議することを決議し、同株主総会において承認可決されました。

(1) 資本準備金の額の減少及び剰余金処分の目的

今後の財務戦略上の柔軟性及び機動性を確保し、早期配当再開を可能とするため、資本準備金の額を減少し、繰越利益剰余金の欠損填補を行いました。

(2) 資本準備金の額の減少及び剰余金処分の要領

① 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金11,714,250,268円を減少させ、その同額をその他資本剰余金に振り替えました。

・ 減少する資本準備金の額

資本準備金40,496,497,868円のうち、11,714,250,268円

なお、減少後の資本準備金の額は28,782,247,600円となります。

② 会社法第452条の規定に基づき、上記①による振り替え後のその他資本剰余金11,714,250,268円のうち、その全額を繰越利益剰余金に振り替え、欠損填補に充当しました。

・ 減少する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金 11,714,250,268円

・ 増加する剰余金の項目及びその額

繰越利益剰余金 11,714,250,268円

(3) 効力発生日

平成26年3月27日

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			計	調整額 (注1)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注2)
	アセットマネ ジメント事業	不動産投資 事業	不動産賃貸 事業			
営業収益						
(1)外部顧客に対する 営業収益	4,939	2,881	4,259	12,081	—	12,081
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	485	—	—	485	△485	—
計	5,424	2,881	4,259	12,566	△485	12,081
セグメント利益	3,047	1,114	1,438	5,600	△625	4,975

(注) 1. セグメント利益の調整額△625百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

不動産賃貸事業で固定資産の減損損失を48百万円計上いたしました。

(のれんの金額の重要な変動)

ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社(現ケネディクス不動産投資顧問株式会社)の株式を追加取得したことにより、アセットマネジメント事業でのれんを336百万円計上いたしました。

II 当第3四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			計	調整額 (注1)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注2)
	アセットマネ ジメント事業	不動産投資 事業	不動産賃貸 事業			
営業収益						
(1)外部顧客に対する 営業収益	5,780	6,362	7,598	19,741	—	19,741
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	834	—	—	834	△834	—
計	6,614	6,362	7,598	20,575	△834	19,741
セグメント利益	3,840	1,904	1,750	7,494	△1,213	6,281

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,213百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

当第3四半期連結累計期間において、不動産賃貸事業で固定資産の減損損失を551百万円計上いたしました。

(のれんの金額の重要な変動)

当第3四半期連結累計期間において、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社を連結子会社に加えたことにより、アセットマネジメント事業でのれんを643百万円計上いたしました。また、不動産賃貸事業でのれんの減損損失を90百万円計上しました。