



平成27年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年5月13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) 田島正彦 (TEL) 03-5623-8400
 四半期報告書提出予定日 平成27年5月14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27年12月期第1四半期の連結業績(平成27年1月1日～平成27年3月31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	%
27年12月期第1四半期	8,307	61.6	4,219	88.3	3,824	92.3	6,304	90.4
26年12月期第1四半期	5,141	10.7	2,240	21.6	1,989	42.2	3,310	188.3

(注) 包括利益 27年12月期第1四半期 6,819百万円(105.8%) 26年12月期第1四半期 3,313百万円(115.4%)

	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
27年12月期第1四半期	23.73	23.71
26年12月期第1四半期	12.46	12.45

(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	%
27年12月期第1四半期	206,094	89,718	40.4
26年12月期	203,268	85,351	38.0

(参考) 自己資本 27年12月期第1四半期 83,161百万円 26年12月期 77,206百万円

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
26年12月期	—	0.00	—	3.00	3.00
27年12月期	—	—	—	—	—
27年12月期(予想)	—	0.00	—	4.00	4.00

(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27年12月期の連結業績予想(平成27年1月1日～平成27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	21,600	△17.6	7,500	△7.9	6,700	4.6	6,000	23.8	22.59

(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 1社(社名) 匿名組合KRF55 除外 社(社名)

(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

(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)	27年12月期1Q	265,658,200株	26年12月期	265,658,200株
② 期末自己株式数	27年12月期1Q	一株	26年12月期	一株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年12月期1Q	265,658,200株	26年12月期1Q	265,658,200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1四半期連結累計期間（平成27年1月1日～平成27年3月31日）におけるわが国経済は、政府の経済政策や日銀の金融緩和策を背景に、企業収益や雇用・所得環境に改善が見られるなど、景気は消費税引き上げ後のもたつきから持ち直し、緩やかな回復基調で推移いたしました。

一方、世界経済は、米国経済が堅調に推移しているものの、欧州においては債務問題の再燃により景気回復力が弱く、また、中国経済の成長力の鈍化や原油価格下落に伴う産油国経済の低迷等、様々な不安定要因が存在し、我が国の景気を下押しするリスクに留意する必要があります。

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、国土交通省の地価公示によれば、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに上昇が継続し、また、全国平均では住宅地は下落傾向ではあるものの下落率は縮小し、商業地は横這いに転じております。企業業績回復に伴うオフィス賃料の上昇が一部で見られ、主要オフィスエリアにおける空室率の低下も継続しており、不動産賃貸市場は賃料反転の期待が高まっております。不動産売買市場においては、良好な資金調達環境を背景に、物件の取得は引き続き活況を呈しており、期待利回りは低下傾向にあります。また、J-REITを中心に多様な用途の物件取得が進み、不動産の流動性が高まってきております。

こうした中、当社グループでは平成27年2月10日に3ヶ年の新中期経営計画「Partners in Growth 2017」を発表し、①アセットマネジメント事業を中心とする安定収益の成長、②共同投資を中心とする不動産投資事業の推進、③財務の健全性と株主還元の最適なバランスの追求、を基本方針として掲げ、諸施策を着実に実行しております。

(1) 経営成績に関する説明

a. 当期の経営成績

当第1四半期連結累計期間において当社は、上記中期経営計画に基づき、住宅や商業施設、ヘルスケア施設への新規投資を積極的に進めるとともに、これらの物件のアセットマネジメント業務を受託すること等により、着実に受託資産を拡充いたしました。また、平成26年12月期決算において、安定した財務基盤を確立したことから、7年ぶりに配当を再開することができました。

当社グループにおいては、2月に商業施設特化型REITであるケネディクス商業リート投資法人が上場したことにより、当社子会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社が運用するREITは、オフィス、住宅、私募に続く4つ目を数えることとなりました。住宅REITと私募REITにおいても、当該連結会計期間に物件取得を伴う増資を実行し、旺盛な投資意欲を有する投資家に対して、投資機会の提供を行ってまいりました。この他、ヘルスケアREIT上場に向けた準備も着実に進展するなど、受託資産の拡充とともに多様化を図ることで、安定したフィービジネスの収益基盤を強化してまいりました。

この結果、当第1四半期連結会計年度末における受託資産(AUM)の総額は1兆5,664億円となり、前連結会計年度末比では、857億円(5.8%)の純増となりました。

財務面につきましては、ファンドの新規組成と物件売却をバランス良く進めたことにより、連結ベースの有利子負債が1,362百万円減少し、有利子負債の総資産に対する比率も52.5%から51.1%に低下しており、健全な財務体質を維持しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の営業収益は前年同四半期比61.6%増加の8,307百万円となり、営業利益、経常利益はそれぞれ4,219百万円(前年同四半期比88.3%増)、3,824百万円(前年同四半期比92.3%増)、四半期純利益は6,304百万円(前年同四半期比90.4%増)となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

なお、当社グループでは当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しております。従来、「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」の3区分としてきたものを、「アセットマネジメント事業」、「不動産管理事業」、「不動産運営事業」、「不動産投資事業」の4つの区分へ変更しております。

この変更に伴い、以下の各セグメントの説明における比較・分析は、前年同四半期の数値を新セグメント区分で組み替えた数値に基づいております。

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、資産の取得時において受領するアキュイジション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1,018百万円増加しました。この結果、営業収益は3,643百万円（前年同四半期比38.8%増）、営業利益は2,911百万円（同45.0%増）となりました。

②不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、前連結会計年度に設立したケネディクス・プロパティ・マネジメントの収益が寄与したものの、経費等の増加もあり、営業収益は330百万円（前年同四半期比73.1%増）、営業利益は44百万円（前年同四半期比35.8%減）となりました。

③不動産運営事業

不動産運営事業につきましては、運営物件の増加によりマスターリース賃料収入は伸長したものの、一部の物件で想定稼働率に届かないものがあつたことから、前年同四半期と比較して、営業収益は839百万円（前年同四半期比17.6%増）、営業損失は90百万円（前年同期は90百万円の営業損失）となりました。

④不動産投資事業

不動産投資事業につきましては、棚卸資産の売却益や、顧客投資家との共同投資から生じた匿名組合分配益、さらに連結対象不動産からの賃貸事業収入が増加したことにより、営業収益は3,850百万円（前年同四半期比95.4%増）、営業利益は1,799百万円（前年同四半期比146.5%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産、負債及び純資産の状況)

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、連結対象不動産の売却を積極的に進める一方、回収額の範囲内で再投資を行うリサイクル投資を推進したことにより、前連結会計年度末に比べてほぼ横這いとなる、2,825百万円増加の、206,094百万円となりました。

負債合計につきましては、前連結会計年度末に比べて1,541百万円減少し、116,375百万円となりました。これは主に、物件売却に伴う有利子負債の減少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4,367百万円増加し、89,718百万円となりました。これは主に、四半期純利益の発生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23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年3月期
有利子負債①	109,767	63,623	66,025	106,615	105,253
（うちノンリコースローン②）	(60,444)	(21,640)	(28,347)	(82,888)	(73,966)
純資産③	71,435	56,071	74,341	85,351	89,718
現金及び預金④	7,706	13,813	25,795	28,546	38,143
純有利子負債⑤(①-②-④)	41,617	28,168	11,883	△4,819	△6,856
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(%)	58.3	50.2	16.0	△5.6	△7.6

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成27年12月期の業績予想につきましては、平成27年2月10日に公表しております「平成26年12月期決算短信」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KRF55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1四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26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,546	38,143
信託預金	3,290	2,083
営業未収入金	1,213	1,570
販売用不動産	12,114	—
買取債権	95	91
営業貸付金	668	7,680
未収還付法人税等	2,017	2,953
繰延税金資産	932	910
その他	1,750	1,335
貸倒引当金	△40	△38
流動資産合計	50,588	54,730
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	37,618	43,211
減価償却累計額	△2,489	△2,047
建物及び構築物（純額）	35,129	41,163
土地	83,050	75,659
その他	961	973
減価償却累計額	△69	△74
その他（純額）	891	898
有形固定資産合計	119,071	117,721
無形固定資産		
借地権	2,856	2,856
のれん	870	845
その他	105	104
無形固定資産合計	3,832	3,807
投資その他の資産		
投資有価証券	22,387	23,644
出資金	485	494
長期貸付金	803	309
繰延税金資産	146	178
その他	5,994	5,248
貸倒引当金	△42	△41
投資その他の資産合計	29,775	29,834
固定資産合計	152,679	151,363
資産合計	203,268	206,094

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	625	744
短期借入金	4,630	5,174
ノンリコース短期借入金	837	797
ノンリコース1年内償還予定の社債	146	1,904
1年内返済予定の長期借入金	6,542	5,382
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	1,210	588
賞与引当金	—	91
未払法人税等	427	1,307
偶発損失引当金	189	65
その他	3,657	3,342
流動負債合計	18,267	19,398
固定負債		
ノンリコース社債	8,334	—
長期借入金	12,554	20,728
ノンリコース長期借入金	72,359	70,676
繰延税金負債	556	571
退職給付に係る負債	123	130
長期預り敷金	5,218	4,367
その他	503	501
固定負債合計	99,649	96,976
負債合計	117,916	116,375
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,237	40,237
資本剰余金	28,782	28,782
利益剰余金	6,967	12,572
株主資本合計	75,986	81,591
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,334	1,709
繰延ヘッジ損益	△10	△8
為替換算調整勘定	△104	△130
その他の包括利益累計額合計	1,219	1,569
新株予約権	110	123
少数株主持分	8,035	6,434
純資産合計	85,351	89,718
負債純資産合計	203,268	206,094

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年3月31日)
営業収益	5,141	8,307
営業原価	1,825	2,742
営業総利益	3,315	5,565
販売費及び一般管理費	1,075	1,345
営業利益	2,240	4,219
営業外収益		
受取利息	9	33
持分法による投資利益	38	92
買取債権回収益	—	44
その他	45	27
営業外収益合計	93	197
営業外費用		
支払利息	326	320
支払手数料	8	265
その他	10	6
営業外費用合計	345	592
経常利益	1,989	3,824
特別利益		
固定資産売却益	2,755	3,748
その他	5	27
特別利益合計	2,761	3,776
特別損失		
固定資産売却損	284	4
減損損失	660	—
その他	1	0
特別損失合計	945	5
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	3,804	7,595
匿名組合損益分配額	0	0
税金等調整前四半期純利益	3,804	7,595
法人税等	448	1,108
少数株主損益調整前四半期純利益	3,356	6,486
少数株主利益	45	182
四半期純利益	3,310	6,304

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	3,356	6,486
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△20	374
繰延ヘッジ損益	—	1
為替換算調整勘定	△22	△44
その他の包括利益合計	△42	332
四半期包括利益	3,313	6,819
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,267	6,654
少数株主に係る四半期包括利益	45	164

(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1四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日)

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。

① 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。

① 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

② 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

当第1四半期連結累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31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	不動産管理 事業	不動産運営 事業	不動産投資 事業			
営業収益							
(1)外部顧客に対する 営業収益	2,265	190	713	1,970	5,141	—	5,141
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	359	—	—	—	359	△359	—
計	2,624	190	713	1,970	5,500	△359	5,141
セグメント利益又は損失 (△)	2,007	69	△90	729	2,717	△476	2,240

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△476百万円は、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. セグメント利益又は損失は、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1四半期連結累計期間において、不動産投資事業で固定資産の減損損失を559百万円計上いたしました。

(のれんの金額の重要な変動)

当第1四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、不動産管理事業でのれんを643百万円計上いたしました。また、不動産投資事業でのれんの減損損失を90百万円計上しました。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31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	不動産管理 事業	不動産運営 事業	不動産投資 事業			
営業収益							
(1)外部顧客に対する 営業収益	3,324	320	839	3,822	8,307	—	8,307
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	318	9	—	27	355	△355	—
計	3,643	330	839	3,850	8,662	△355	8,307
セグメント利益又は損失 (△)	2,911	44	△90	1,799	4,664	△445	4,219

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△445百万円は、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. セグメント利益又は損失は、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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間より、事業セグメントの区分を変更しております。従来、「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」の3区分としてきたものを、「アセットマネジメント事業」「不動産管理事業」「不動産運営事業」「不動産投資事業」の4つの区分へ変更しております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。