



平成28年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年11月11日

上場会社名 ケネディクス株式会社 上場取引所 東
 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28年11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28年12月期第3四半期の連結業績 (平成28年1月1日～平成28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		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年12月期第3四半期	17,571	△11.4	7,861	△11.1	8,759	9.1	8,630	△1.0
27年12月期第3四半期	19,826	0.4	8,844	40.8	8,025	52.5	8,714	46.6

(注) 包括利益 28年12月期第3四半期 9,798百万円(12.9%) 27年12月期第3四半期 8,676百万円(27.3%)

	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
28年12月期第3四半期	33.25	33.22
27年12月期第3四半期	32.84	32.81

(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	%
28年12月期第3四半期	180,429	93,781	47.3
27年12月期	171,575	92,353	48.6

(参考) 自己資本 28年12月期第3四半期 85,392百万円 27年12月期 83,317百万円

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
27年12月期	—	0.00	—	4.00	4.00
28年12月期	—	0.00	—		
28年12月期(予想)				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28年12月期の連結業績予想 (平成28年1月1日～平成28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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	22,600	△13.1	9,300	△8.1	10,100	10.7	10,000	2.0	38.37

(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KSLF8、匿名組
 合青山ノースサイド、除外 1社(社名) 匿名組合KSLF8

(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 : 有
 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)	28年12月期3Q	265,691,000株	27年12月期	265,658,200株
② 期末自己株式数	28年12月期3Q	15,830,400株	27年12月期	5,066,600株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年12月期3Q	259,565,514株	27年12月期3Q	265,315,232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)3ページ「連結業績予想などの将来予測情報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	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

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28年1月1日～平成28年9月30日）におけるわが国経済は、足下においては設備投資や個人消費に足踏みがみられるものの、緩やかな景気回復基調が続いております。今後、政府の追加経済政策や日銀の金融緩和策の効果により、企業収益や雇用・所得環境の改善が図られ、一層の景気回復に向かうことが期待されます。

海外経済は、全体としては緩やかな成長が続いているものの、英国のEU離脱問題に伴う先行き不透明感やアメリカ金融政策正常化と大統領選の影響、さらには中国を始めとするアジア新興国や資源国等における景気の減速傾向等、世界景気の今後の動向によってはわが国の景気が下押しされるリスクがあることに留意する必要があります。

当社グループが関わる不動産及び不動産金融業を取り巻く環境を俯瞰しますと、不動産賃貸市場においては、堅調な企業業績を背景とした増床や拡張移転需要が継続したことにより、オフィスビルの稼働率が全国主要都市で改善しており、更に東京では賃料が緩やかではありますが着実に上昇しております。不動産売買市場においては、日銀によるマイナス金利政策の導入の効果により資金調達環境が一層改善する中、国債の利回りが低水準にあることを背景とした資金流入が続くJ-REITによる物件取得意欲が旺盛なものとなっております。

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

当第3四半期連結累計期間において当社グループは、上記中期経営計画に基づき、オフィスやヘルスケア関連施設、商業施設等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。この結果、当第3四半期連結会計期間末における受託資産(AUM)の総額は1兆6,821億円となり、前連結会計年度末比では、378億円(2.3%)の純増となりました。

さらに、アセットマネジメント事業の領域を拡大するため新規分野に積極的に取り組み、3月には太陽光発電所を主な投資対象とする「ケネディクス自然電力ファンド」を自然電力株式会社と共同で設立し、9月には第一号案件のファンドを組成いたしました。4月には三菱UFJリース株式会社と共同で不動産再生投資に関する資産運用会社を設立し、新たな運用対象資産への取組みを実行してまいりました。8月には伊藤忠商事株式会社との間で、郊外型商業施設及び駅前商業施設の開発に共同で取り組むことを目的とした「業務提携に関する協定書」を締結し、商業施設の開発力の強化とともに、グループJ-REITであるケネディクス商業リート投資法人への物件供給パイプラインの強化を図りました。

また、株主還元水準の向上及び資本効率の改善を図るとともに、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行するため、発行済株式総数の約4.1%にあたる自己株式の取得を行いました。

財務面につきましては、連結対象であったファンドの物件売却が順調に進展する一方、オフィスビルやヘルスケア関連施設等の新規取得を行った結果、前連結会計年度末に対して連結ベースの有利子負債は8,089百万円増加しましたが、有利子負債の総資産に対する比率が42.9%にとどまるほか、支払利息も減少している等、財務コストの削減及び財務体質の強化に努めてまいりました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の営業収益は17,571百万円（前年同四半期比11.4%減）となり、営業利益、経常利益はそれぞれ7,861百万円（同11.1%減）、8,759百万円（同9.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は8,630百万円（同1.0%減）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。

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、受託資産(AUM)が拡大したことに伴い運用報酬であるアセットマネジメントフィーは増加したものの、取得報酬であるアキュジションフィーが減少したことから、営業収益は前年同四半期と比較して1,746百万円減少しました。この結果、営業収益は6,555百万円（前年同四半期比21.0%減）、営業利益は4,343百万円（同29.3%減）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、プロパティマネジメント事業が順調に推移した他、前連結会計年度に設立したケネディクス・エンジニアリング株式会社の収益計上が寄与し、営業収益は1,801百万円（前年同四半期比47.1%増）、営業利益は512百万円（同103.3%増）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、マスターリース事業の採算が改善したことから、営業収益は2,774百万円（前年同四半期比0.7%増）、営業利益は18百万円（前年同四半期は326百万円の営業損失）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、連結対象不動産売却に伴い賃料収入が減少したことや前期に計上された棚卸資産売却収入が剥落した一方で、ファンド出資からの受取配当金が増加したことから利益面は改善し、営業収益は6,952百万円（前年同四半期比17.0%減）、営業利益は3,878百万円（同6.8%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、オフィスビルやヘルスケア関連施設を中心に新規物件取得を推進したこと等により、前連結会計年度末に比べて8,853百万円増加の180,429百万円となりました。

負債合計につきましては、主に物件取得に伴うノンリコースローンの増加により、前連結会計年度末に比べて7,425百万円増加し、86,647百万円となりました。

純資産合計につきましては、親会社株主に帰属する四半期純利益を計上する一方、自己株式の取得及び剰余金の配当を実施したことにより、前連結会計年度末に比べて1,427百万円増加し、93,781百万円となりました。

また、自己株式取得などの今後の資本政策の機動性を確保するため、資本準備金を100億円減少して同額をその他資本剰余金に振り替えることを平成28年3月25日開催の定時株主総会にて決議し、6月1日に効力が生じております。

なお、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24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年9月期
有利子負債①	63,623	66,025	106,615	69,307	77,397
（うちノンリコースローン②）	(21,640)	(28,347)	(82,888)	(45,634)	(55,416)
純資産③	56,071	74,341	85,351	92,353	93,781
現金及び預金④	13,813	25,795	28,546	47,545	47,964
純有利子負債⑤(①-②-④)	28,168	11,883	△4,819	△23,871	△25,984
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(%)	50.2	16.0	△5.6	△25.9	△27.7

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成28年12月期の業績予想につきましては、平成28年2月10日に公表しております「平成27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KSLF 8と匿名組合青山ノースサイドが特定子会社になりました。また、匿名組合KSLF 8が出資の返還により出資比率が低下したため、特定子会社から外れました。

(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

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び
「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。

また、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。

加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

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27年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,545	47,964
信託預金	1,033	755
営業未収入金	1,865	1,725
販売用不動産	—	6,824
買取債権	377	—
営業貸付金	6,947	3,584
未収還付法人税等	2,280	1,398
繰延税金資産	1,545	1,555
その他	1,986	950
貸倒引当金	△43	△1
流動資産合計	63,538	64,757
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	26,927	25,188
減価償却累計額	△6,152	△2,999
建物及び構築物（純額）	20,775	22,188
土地	49,679	55,924
建設仮勘定	2,690	3,674
その他	349	365
減価償却累計額	△182	△121
その他（純額）	167	243
有形固定資産合計	73,312	82,031
無形固定資産		
借地権	3,313	3,277
のれん	875	793
その他	145	139
無形固定資産合計	4,334	4,210
投資その他の資産		
投資有価証券	24,306	23,855
出資金	455	458
繰延税金資産	314	386
その他	5,321	4,734
貸倒引当金	△9	△5
投資その他の資産合計	30,388	29,430
固定資産合計	108,036	115,671
資産合計	171,575	180,429

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,189	450
短期借入金	519	—
ノンリコース短期借入金	5,600	3,203
ノンリコース1年内償還予定の社債	1,889	—
1年内返済予定の長期借入金	4,934	4,844
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	387	5,533
未払法人税等	680	1,805
賞与引当金	—	564
その他	2,763	1,963
流動負債合計	17,963	18,366
固定負債		
長期借入金	18,219	17,136
ノンリコース長期借入金	37,757	46,679
繰延税金負債	484	778
役員株式給付引当金	120	120
株式給付引当金	41	41
退職給付に係る負債	150	175
長期預り敷金	4,215	3,087
その他	270	264
固定負債合計	61,259	68,281
負債合計	79,222	86,647
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,237	40,248
資本剰余金	28,782	28,793
利益剰余金	16,009	23,595
自己株式	△2,504	△7,504
株主資本合計	82,524	85,132
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	911	692
繰延ヘッジ損益	△3	△0
為替換算調整勘定	△116	△431
その他の包括利益累計額合計	792	260
新株予約権	168	146
非支配株主持分	8,867	8,242
純資産合計	92,353	93,781
負債純資産合計	171,575	180,429

(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27年1月1日 至平成27年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年9月30日)
営業収益	19,826	17,571
営業原価	6,848	4,991
営業総利益	12,978	12,579
販売費及び一般管理費	4,134	4,718
営業利益	8,844	7,861
営業外収益		
受取利息	43	5
持分法による投資利益	320	1,485
為替差益	—	42
償却債権取立益	—	168
買取債権回収益	151	—
その他	88	178
営業外収益合計	604	1,881
営業外費用		
支払利息	831	665
支払手数料	585	294
為替差損	6	—
その他	0	22
営業外費用合計	1,423	982
経常利益	8,025	8,759
特別利益		
固定資産売却益	5,159	4,207
負ののれん発生益	168	315
その他	29	13
特別利益合計	5,357	4,536
特別損失		
固定資産売却損	5	0
減損損失	2,198	—
関係会社整理損	0	172
その他	528	17
特別損失合計	2,732	190
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	10,650	13,106
匿名組合損益分配額	0	0
税金等調整前四半期純利益	10,650	13,106
法人税等	1,493	2,064
四半期純利益	9,157	11,041
非支配株主に帰属する四半期純利益	443	2,411
親会社株主に帰属する四半期純利益	8,714	8,630

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27年1月1日 至平成27年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年9月30日)
四半期純利益	9,157	11,041
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△454	△220
繰延ヘッジ損益	5	3
為替換算調整勘定	△31	△1,025
その他の包括利益合計	△480	△1,242
四半期包括利益	8,676	9,798
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	8,246	8,098
非支配株主に係る四半期包括利益	429	1,700

(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)

当社は、会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金10,000百万円を平成28年6月1日付で減少させ、その同額をその他資本剰余金に振り替えました。その結果、第3四半期連結会計期間末の資本準備金の額は、18,793百万円となります。なお、株主資本合計額に変動はありません。

(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27年1月1日 至 平成27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	7,583	1,196	2,756	8,290	19,826	—	19,826
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	718	28	—	83	830	△830	—
計	8,301	1,224	2,756	8,373	20,656	△830	19,826
セグメント利益又は損失 (△)	6,147	252	△326	3,631	9,706	△861	8,844

(注) 1. セグメント利益の調整額△861百万円は、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、不動産管理事業で固定資産の減損損失23百万円を計上いたしました。また、不動産投資事業で固定資産の減損損失を2,174百万円計上いたしました。

(重要な負ののれん発生益)

当第3四半期連結累計期間において、不動産投資事業で連結子会社を取得したことにより負ののれん発生益を168百万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28年1月1日 至 平成28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	6,094	1,749	2,774	6,952	17,571	—	17,571
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	461	52	—	—	513	△513	—
計	6,555	1,801	2,774	6,952	18,084	△513	17,571
セグメント利益	4,343	512	18	3,878	8,753	△892	7,861

(注) 1. セグメント利益の調整額△892百万円は、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)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

当第3四半期連結累計期間において、持分の追加取得に伴う連結範囲の変更により負ののれん発生益を315百万円計上いたしました。