



平成29年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年5月12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) 田中晃 (TEL) 03-5623-8400  
 四半期報告書提出予定日 平成29年5月15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29年12月期第1四半期の連結業績(平成29年1月1日～平成29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		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	%
29年12月期第1四半期	5,914	5.4	2,638	21.2	2,540	18.3	2,785	10.4
28年12月期第1四半期	5,610	△32.5	2,177	△48.4	2,147	△43.8	2,522	△60.0

(注) 包括利益 29年12月期第1四半期 2,423百万円(△29.4%) 28年12月期第1四半期 3,432百万円(△49.7%)

	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
29年12月期第1四半期	11.31	11.30
28年12月期第1四半期	9.68	9.67

(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	%
29年12月期第1四半期	185,922	92,900	45.2
28年12月期	180,412	96,776	48.6

(参考) 自己資本 29年12月期第1四半期 84,024百万円 28年12月期 87,624百万円

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
28年12月期	—	0.00	—	4.00	4.00
29年12月期	—	—	—	—	—
29年12月期(予想)	—	0.00	—	5.00	5.00

(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29年12月期の連結業績予想(平成29年1月1日～平成29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	24,000	5.5	10,900	14.4	10,700	0.6	10,500	3.4	42.02

(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KRF48 、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 : 有
- 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)	29年12月期1Q	250,932,200株	28年12月期	250,925,000株
② 期末自己株式数	29年12月期1Q	12,248,000株	28年12月期	1,050,000株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年12月期1Q	246,228,494株	28年12月期1Q	260,591,600株

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

※ 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
(4) 追加情報 .....	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1四半期連結累計期間（平成29年1月1日～平成29年3月31日）におけるわが国経済は、設備投資や個人消費の持ち直しの動きに足踏みが見られるものの、輸出の増加や生産の持ち直しにより企業収益は改善傾向にあり、緩やかな景気回復基調が続いております。

海外経済は、全体としては緩やかな成長が続いておりますが、アメリカの金融政策正常化や政権運営の影響に不透明感がある他、欧州各国における政治の動向や地政学リスクの高まり等、世界経済の今後の動き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、国土交通省発表の公示地価の動向では、三大都市圏平均は住宅地、商業地ともに継続して上昇しており、地方中枢都市においても外国人観光客の増加等を背景に三大都市圏を上回る上昇率を示すなど、総じて底堅い結果があらわれました。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、日銀による金融政策の効果により低金利が維持されており、良好な資金調達環境を背景としてJ-REIT等による物件取得意欲は引き続き堅調な状況が続いております。

こうした中、当社グループでは平成27年2月に3ヵ年の中期経営計画「Partners in Growth 2017」を公表し、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及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

上記中期経営計画の最終年となる当第1四半期連結累計期間において当社は、大型マルチテナント型物流施設開発の着工やREITブリッジ物件の取得、さらにはホテルや太陽光発電所への新規開発投資を積極的に進めました。3月には、横浜みなとみらい地区に所在する三菱重工横浜ビル及びその隣接地を当社グループで組み入れる方針を決定しております。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し、今後の当社グループの成長に資する活動を行ってまいりました。また、他社との連携も進め、2月には物流施設分野に強みを持つ株式会社シーアールイーとの間で資本業務提携契約を締結し、同社を持分法適用関連会社といたしました。海外においては、シンガポール現地法人のKenedix Asia Pte. Ltd. がマレーシアREITの投資口及びその資産運用会社の株式を取得し、アジア地域における投資事業機会を拡大する体制を整えました。

この結果、当連結会計年度末における受託資産(AUM)の総額は1兆7,641億円となり、前連結会計年度末比では、610億円(3.6%)の純増となりました。

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進展する一方、横浜みなとみらい地区開発用地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3,469百万円増加しましたが、支払利息を減少させる等、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1四半期連結累計期間の営業収益は5,914百万円(前年同四半期比5.4%増)となり、営業利益、経常利益はそれぞれ2,638百万円(同21.2%増)、2,540百万円(同18.3%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,785百万円(同10.4%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。

#### 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が増加した他、成果報酬であるインセンティブフィー及び媒介報酬であるブローカレッジフィーが増加したことから、営業収益が前期と比較して638百万円増加しました。この結果、営業収益は3,228百万円(前年同四半期比24.7%増)、営業利益は2,290百万円(同25.7%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、プロパティ・マネジメント事業の収益が堅調に拡大したことから、営業収益は640百万円(前年同四半期比7.6%増)、営業利益は210百万円(同44.3%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、マスターリース契約終了に伴う運営物件の減少や、大規模修繕による稼働貸室数の減少等により、営業収益は817百万円（前年同四半期比12.3%減）、営業損失は47百万円（前年同四半期は10百万円の営業損失）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、不動産賃貸収入は伸長したものの、匿名組合分配損益が減少したことから、営業収益は1,462百万円（前年同四半期比19.4%減）、営業利益は606百万円（同19.4%減）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計年度末の総資産は、連結対象不動産の売却を進める一方、REITブリッジ物件等の新規取得を推進したことにより、前連結会計年度末に比べて5,510百万円増加の、185,922百万円となりました。

負債合計につきましては、前連結会計年度末に比べて9,386百万円増加し、93,021百万円となりました。これは主に、物件取得に伴うノンリコースローンの借入実行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3,876百万円減少し、92,900百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益を計上する一方、自己株式の取得を行ったことによるものであります。

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29年3月29日開催の定時株主総会にて決議いたしました。

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）の推移は以下の通りです。

（単位：百万円）

	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12月期	平成29年3月期
有利子負債①	66,025	106,615	69,307	76,021	79,490
(うちノンリコースローン②)	(28,347)	(82,888)	(45,634)	(54,432)	(57,203)
純資産③	74,341	85,351	92,353	96,776	92,900
現金及び預金④	25,795	28,546	47,545	42,532	26,189
純有利子負債⑤(①-②-④)	11,883	△4,819	△23,871	△20,943	△3,901
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(%)	16.0	△5.6	△25.9	△21.6	△4.2

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成29年12月期の業績予想につきましては、平成29年2月13日に公表しております「平成28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KRF48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

#### 会計方針の変更

##### (在外子会社の収益及び費用の換算方法の変更)

在外子会社の収益及び費用は、従来、決算日の直物為替相場により円貨に換算しておりましたが、当第1四半期連結累計期間より期中平均為替相場による方法に変更しております。この変更は、在外子会社における収益及び費用の重要性が今後増加する見込みであることから、会計年度を通じて発生する在外子会社の業績をより適切に連結財務諸表に反映させることを目的とするものであります。

なお、この変更による前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度の損益への影響額及び当第1四半期連結累計期間の期首までの累積的影響額はいずれも軽微であるため、遡及適用は行っておりません。

### (4) 追加情報

#### (繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

#### (保有目的の変更)

当第1四半期連結会計期間において、たな卸資産の保有目的の変更により、たな卸資産の当第1四半期連結会計期間末残高のうち6,773百万円を有形固定資産へ振替えております。なお、これに伴い、流動資産に計上しておりました信託預金128百万円を投資その他の資産の「その他」に、流動負債に計上しておりました預り敷金116百万円を固定負債の「長期預り敷金」に振替えております。

## 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28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	42,532	26,189
信託預金	971	1,243
営業未収入金	1,625	1,802
販売用不動産	10,237	3,464
営業貸付金	3,088	3,429
未収還付法人税等	601	1,437
繰延税金資産	1,170	1,156
その他	1,988	4,870
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	62,215	43,593
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	23,580	33,332
減価償却累計額	△2,437	△2,211
建物及び構築物(純額)	21,142	31,121
土地	54,113	65,332
建設仮勘定	4,552	1,382
その他	989	182
減価償却累計額	△49	△54
その他(純額)	939	128
有形固定資産合計	80,748	97,964
無形固定資産		
借地権	3,277	3,277
のれん	673	648
その他	145	143
無形固定資産合計	4,095	4,068
投資その他の資産		
投資有価証券	28,058	33,711
出資金	431	455
繰延税金資産	281	361
その他	4,586	5,773
貸倒引当金	△5	△5
投資その他の資産合計	33,352	40,295
固定資産合計	118,196	142,329
資産合計	180,412	185,922

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	451	617
1年内返済予定の長期借入金	4,814	8,406
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	5,538	926
未払法人税等	638	614
賞与引当金	—	253
その他	1,651	6,917
流動負債合計	13,094	17,735
<b>固定負債</b>		
長期借入金	16,775	13,881
ノンリコース長期借入金	48,893	56,276
繰延税金負債	996	895
役員株式給付引当金	241	187
株式給付引当金	85	74
退職給付に係る負債	185	199
長期預り敷金	3,115	3,580
その他	247	191
固定負債合計	70,540	75,286
<b>負債合計</b>	<b>83,635</b>	<b>93,021</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	40,253	40,255
資本剰余金	21,798	21,800
利益剰余金	25,107	26,920
自己株式	△504	△5,504
株主資本合計	86,654	83,472
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	1,189	860
繰延ヘッジ損益	△0	—
為替換算調整勘定	△219	△308
その他の包括利益累計額合計	970	551
新株予約権	136	131
非支配株主持分	9,015	8,744
純資産合計	96,776	92,900
<b>負債純資産合計</b>	<b>180,412</b>	<b>185,922</b>



## (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28年1月1日 至平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)
営業収益	5,610	5,914
営業原価	1,752	1,697
営業総利益	3,857	4,217
販売費及び一般管理費	1,679	1,579
営業利益	2,177	2,638
営業外収益		
受取利息	4	1
持分法による投資利益	163	168
為替差益	51	—
償却債権取立益	118	—
その他	5	48
営業外収益合計	344	218
営業外費用		
支払利息	211	211
支払手数料	129	36
為替差損	—	66
その他	32	1
営業外費用合計	374	316
経常利益	2,147	2,540
特別利益		
固定資産売却益	1,996	881
持分変動利益	—	97
その他	4	0
特別利益合計	2,001	978
特別損失		
固定資産売却損	5	—
投資有価証券評価損	—	136
その他	5	64
特別損失合計	11	200
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	4,137	3,318
匿名組合損益分配額	0	—
税金等調整前四半期純利益	4,137	3,318
法人税等	587	462
四半期純利益	3,550	2,855
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,027	69
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,522	2,785

## 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28年1月1日 至平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年3月31日)
四半期純利益	3,550	2,855
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	275	△328
繰延ヘッジ損益	1	0
為替換算調整勘定	△395	△104
持分法適用会社に対する持分相当額	—	1
その他の包括利益合計	△118	△431
四半期包括利益	3,432	2,423
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,661	2,367
非支配株主に係る四半期包括利益	770	56

## (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)

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28年1月1日 至平成28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	2,298	566	931	1,814	5,610	—	5,610
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	291	29	—	—	320	△320	—
計	2,589	595	931	1,814	5,931	△320	5,610
セグメント利益又は損失 (△)	1,822	145	△10	752	2,709	△531	2,177

- (注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△531百万円は、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。

## II 当第1四半期連結累計期間(自平成29年1月1日 至平成29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	3,010	625	817	1,462	5,914	—	5,914
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	218	15	—	—	233	△233	—
計	3,228	640	817	1,462	6,148	△233	5,914
セグメント利益又は損失 (△)	2,290	210	△47	606	3,060	△421	2,638

- (注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△421百万円は、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。