



平成29年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年11月13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) 03-5157-6100  
 四半期報告書提出予定日 平成29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29年12月期第3四半期の連結業績(平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期第3四半期	18,706	6.5	8,669	10.3	8,445	△3.6	7,789	△9.7
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

(注) 包括利益 29年12月期第3四半期 7,655百万円(△21.9%) 28年12月期第3四半期 9,798百万円(12.9%)

	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3四半期	32.29	32.26
28年12月期第3四半期	33.25	33.22

(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3四半期	184,871	97,139	48.0
28年12月期	180,412	96,776	48.6

(参考) 自己資本 29年12月期第3四半期 88,811百万円 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	—	0.00	—		
29年12月期(予想)				6.00	6.00

(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 1社(社名) 匿名組合青山ノースサイド

- (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3Q	250,969,200株	28年12月期	250,925,000株
② 期末自己株式数	29年12月期3Q	12,109,100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3Q	241,265,919株	28年12月期3Q	259,565,514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)	10
(重要な後発事象)	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29年1月1日～平成29年9月30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は緩慢であるものの、輸出の増加や生産の持ち直しにより企業の収益及び業況判断は改善しており、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、北朝鮮情勢の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、国土交通省が9月に発表した基準地価によれば、三大都市圏では全ての用途で継続して地価が上昇しており、特に商業地においては上昇基調を強めております。地方の主要都市においても、外国人観光客の増加等を背景に全ての用途で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に支えられ、東京都心5区のオフィスビルでは賃料の緩やかな上昇傾向と空室率の低下傾向が続いており、地方の主要都市でも同様の傾向がみられます。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私募ファンド及び不動産ディベロッパー等による活発な投資活動が続いております。

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3四半期連結累計期間において当社は、商業施設やオフィスビル等の連結対象物件を当社がスポンサーを務めるREIT等への売却を進める一方、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、さらにはホテル、太陽光発電所への新規開発投資を積極的に進めてまいりました。また、大型マルチテナント型物流施設開発の着工や大型オフィスビル日比谷パークフロントの竣工など他社との共同投資事業も積極的に進め、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。海外展開においては、アメリカの賃貸住宅へ投資を行うSPCの持分を追加取得して100%持分とし、本邦投資家向けのファンド組成を目指す体制を整えました。シンガポール子会社であるKenedix Asia Pte. Ltdは、スポンサー参加するマレーシアの上場REITをサポートするためにウェアハウジング機能を用いて、マレーシアのオフィスビルを取得いたしました。

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1兆8,957億円となり、前連結会計年度末比では、1,926億円(11.3%)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、上記物件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3,075百万円増加しましたが、有利子負債の総資産に対する比率が42.8%にとどまっており、健全な財務体質を維持しております。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の営業収益は18,706百万円(前年同四半期比6.5%増)となり、営業利益、経常利益はそれぞれ8,669百万円(同10.3%増)、8,445百万円(同3.6%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は7,789百万円(同9.7%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が増加した他、取得報酬であるアキュジションフィーや成果報酬であるインセンティブフィーが増加したことから、営業収益が前期と比較して1,183百万円増加しました。この結果、営業収益は7,738百万円(前年同四半期比18.0%増)、営業利益は5,041百万円(同16.1%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・マネジメント事業や内装工事事業の収益が順調に拡大したことから、営業収益は2,027百万円（前年同四半期比12.5%増）、営業利益は632百万円（同23.3%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、サービスオフィス事業の業績は比較的堅調に推移したものの、サービスアパートメント事業における運営物件の減少や修繕による稼働貸室数の減少等が影響し、営業収益は2,582百万円（前年同四半期比6.9%減）、営業損失は119百万円（前年同四半期は18百万円の営業利益）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、不動産売却収入及び受取配当金収入が増加する一方、匿名組合分配損益が減少したことから、営業収益は6,699百万円（前年同四半期比3.6%減）、営業利益は3,873百万円（同0.1%減）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計年度末の総資産は、連結対象不動産の売却を進める一方、横浜みなとみらい地区開発用地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4,459百万円増加の184,871百万円となりました。

負債合計につきましては、前連結会計年度末に比べて4,097百万円増加し、87,732百万円となりました。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362百万円増加し、97,139百万円となりました。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10,000百万円減少して同額をその他資本剰余金に振り替えております。

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9月期
有利子負債①	66,025	106,615	69,307	76,021	79,097
（うちノンリコースローン②）	(28,347)	(82,888)	(45,634)	(54,432)	(60,826)
純資産③	74,341	85,351	92,353	96,776	97,139
現金及び預金④	25,795	28,546	47,545	42,532	41,285
純有利子負債⑤（①-②-④）	11,883	△4,819	△23,871	△20,943	△23,013
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	△23.7

## (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。

また、匿名組合青山ノースサイドが出資の償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

#### 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、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3四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3四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)

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。

## 1. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (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3四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	42,532	41,285
信託預金	971	1,020
営業未収入金	1,625	1,595
販売用不動産	10,237	—
営業貸付金	3,088	5,367
未収還付法人税等	601	1,008
繰延税金資産	1,170	1,143
その他	1,988	3,318
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	62,215	54,737
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	23,580	31,231
減価償却累計額	△2,437	△2,424
建物及び構築物(純額)	21,142	28,806
土地	54,113	56,777
建設仮勘定	4,552	3,087
その他	989	1,408
減価償却累計額	△49	△106
その他(純額)	939	1,302
有形固定資産合計	80,748	89,974
無形固定資産		
借地権	3,277	3,277
のれん	673	599
その他	145	135
無形固定資産合計	4,095	4,012
投資その他の資産		
投資有価証券	28,058	29,530
出資金	431	486
繰延税金資産	281	157
その他	4,586	5,983
貸倒引当金	△5	△9
投資その他の資産合計	33,352	36,147
固定資産合計	118,196	130,133
資産合計	180,412	184,871

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	451	433
1年内返済予定の長期借入金	4,814	4,917
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	5,538	5,201
未払法人税等	638	1,372
賞与引当金	—	564
その他	1,651	1,350
流動負債合計	13,094	13,840
固定負債		
長期借入金	16,775	13,353
ノンリコース長期借入金	48,893	55,624
繰延税金負債	996	843
役員株式給付引当金	241	186
株式給付引当金	85	70
退職給付に係る負債	185	199
長期預り敷金	3,115	3,442
その他	247	171
固定負債合計	70,540	73,892
負債合計	83,635	87,732
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	40,253	40,268
資本剰余金	21,798	21,673
利益剰余金	25,107	31,788
自己株式	△504	△5,437
株主資本合計	86,654	88,293
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,189	739
繰延ヘッジ損益	△0	—
為替換算調整勘定	△219	△220
その他の包括利益累計額合計	970	518
新株予約権	136	106
非支配株主持分	9,015	8,220
純資産合計	96,776	97,139
負債純資産合計	180,412	184,871

## (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28年1月1日 至平成28年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)
営業収益	17,571	18,706
営業原価	4,991	5,258
営業総利益	12,579	13,447
販売費及び一般管理費	4,718	4,778
営業利益	7,861	8,669
営業外収益		
受取利息	5	3
持分法による投資利益	1,485	858
為替差益	42	59
償却債権取立益	168	—
その他	178	98
営業外収益合計	1,881	1,020
営業外費用		
支払利息	665	695
支払手数料	294	446
その他	22	101
営業外費用合計	982	1,244
経常利益	8,759	8,445
特別利益		
固定資産売却益	4,207	1,405
関係会社株式売却益	—	148
持分変動利益	—	97
負ののれん発生益	315	—
その他	13	112
特別利益合計	4,536	1,763
特別損失		
固定資産売却損	0	—
投資有価証券評価損	—	210
事務所移転費用	—	64
関係会社整理損	172	—
その他	17	91
特別損失合計	190	366
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	13,106	9,842
匿名組合損益分配額	0	—
税金等調整前四半期純利益	13,106	9,842
法人税等	2,064	1,722
四半期純利益	11,041	8,120
非支配株主に帰属する四半期純利益	2,411	330
親会社株主に帰属する四半期純利益	8,630	7,789

## 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28年1月1日 至平成28年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)
四半期純利益	11,041	8,120
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△220	△449
繰延ヘッジ損益	3	0
為替換算調整勘定	△1,025	△31
持分法適用会社に対する持分相当額	—	16
その他の包括利益合計	△1,242	△465
四半期包括利益	9,798	7,655
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	8,098	7,338
非支配株主に係る四半期包括利益	1,700	316

(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29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、当第3四半期連結会計期間末の資本準備金の額は、8,813百万円となります。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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 平成29年1月1日 至 平成29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	7,437	1,986	2,582	6,699	18,706	—	18,706
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	301	40	—	—	342	△342	—
計	7,738	2,027	2,582	6,699	19,048	△342	18,706
セグメント利益又は損失 (△)	5,041	632	△119	3,873	9,427	△757	8,669

(注) 1. セグメント利益の調整額△757百万円は、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。

## (重要な後発事象)

## (子会社の異動)

当社は、平成29年10月26日付で東京都に所在するオフィスビル1物件の信託受益権を保有する合同会社KRF43(以下「本SPC」)に対する匿名組合出資に関して、本SPCの匿名組合員の地位を譲渡することを決定し、これにより本SPCが当社の子会社に該当しない見込みとなりました。

## 1. 本件の概要

当社は、東京都に所在するオフィスビルを信託不動産とする不動産信託受益権に関して、平成26年より共同投資家と共に本SPCへの匿名組合出資を行っており、本SPCは当社の特定子会社となっております。

今般、共同投資家による本SPCへの追加出資意向があるため、当社は本SPCの匿名組合員としての地位を譲渡することを決定し、本件譲渡により本SPCが当社の子会社に該当しない見込みとなりました。

## 2. 本件譲渡の理由

当社は、本案件に対する共同投資家からの追加出資の意向に応え、かつ本案件からの回収資金を今後の新規案件等に投じることで、投資ポートフォリオの分散と資金効率の向上を図ることができると考えております。

## 3. 本SPCの概要

名称	匿名組合KRF43
	営業者 合同会社KRF43
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者	代表社員 一般社団法人トレンヂ
	職務執行者 石本 忠次
事業内容	不動産・不動産信託受益権の取得、保有及び処分等
組成日	平成25年6月3日
資本金等の額	4,100百万円(組成時)

## 4. 当社の匿名組合出資額及び出資比率

異動前	1,113百万円(28.0%)
異動後	-百万円(-%)

## 5. 異動年月日

地位譲渡契約締結日	平成29年10月26日
地位譲渡日	平成29年12月乃至平成30年1月のうち別途合意する日