



平成30年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年5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) 常務取締役 (氏名) 田中晃 (TEL) 03-5157-6100
 四半期報告書提出予定日 平成30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30年12月期第1四半期の連結業績 (平成30年1月1日～平成30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	%
30年12月期第1四半期	7,117	20.3	2,650	0.5	2,378	△6.4	3,286	18.0
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

(注) 包括利益 30年12月期第1四半期 2,798百万円(15.5%) 29年12月期第1四半期 2,423百万円(△29.4%)

	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
30年12月期第1四半期	14.04	14.03
29年12月期第1四半期	11.31	11.30

(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	%
30年12月期第1四半期	181,770	95,658	48.5
29年12月期	190,761	101,523	48.2

(参考) 自己資本 30年12月期第1四半期 88,164百万円 29年12月期 91,949百万円

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
29年12月期	—	0.00	—	6.00	6.00
30年12月期	—	—	—	—	—
30年12月期(予想)	—	0.00	—	7.00	7.00

(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30年12月期の連結業績予想 (平成30年1月1日～平成30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	%
通期	56,700	115.2	12,300	0.1	11,700	2.1	10,600	0.8

(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 社(社名) 、除外 1社(社名) 匿名組合KRF43

(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)	30年12月期1Q	239,779,300株	29年12月期	239,779,300株
② 期末自己株式数	30年12月期1Q	8,082,200株	29年12月期	911,100株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	30年12月期1Q	234,162,722株	29年12月期1Q	246,228,494株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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
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
(重要な後発事象)	10

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30年1月1日～平成30年3月31日）におけるわが国経済は、企業収益が輸出の増加や生産の持ち直しにより改善しており、雇用・所得環境の改善が継続する中、個人消費も回復傾向にあり、全体として緩やかながら息の長い景気回復基調が続いております。

海外経済は、緩やかな成長が続いておりますが、アメリカの保護主義的な通商政策に不透明感がある他、地政学リスクの高まりなどにより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、国土交通省が発表した公示地価によると、三大都市圏や地方中核都市では住宅地・商業地共に継続して上昇しており、利便性の高い地域や外国人観光客の増加がみられる地域を中心に地価の回復が進展しております。不動産賃貸市場においては、全国の主要都市において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及び賃料は上昇傾向が続きました。不動産売買市場においては、日銀による低金利政策の効果により良好な資金調達環境が続く中、活発な不動産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30年2月に3ヶ年の新中期経営計画「Partners in Growth, Next 2020」を公表し、(1)不動産アセットマネジメントを中心とするビジネス領域の拡充、(2)機動的かつ戦略的な投資の推進、(3)時代の変化を捉えた新たな成長分野の開拓、(4)持続的成長と社会的責任の両立に向けた経営基盤の強化、を基本方針として掲げ、諸施策を着実に実行してまいりました。

(1) 経営成績に関する説明

当第1四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、各種不動産アセットへの投資を積極的に進めることによって物件を確保した上で、顧客投資家への投資機会を提供し、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により、着実に受託資産残高(AUM)を拡充いたしました。これにより当第1四半期連結会計期間末における受託資産残高(AUM)の総額は2兆460億円となり、前連結会計年度末比では、426億円(2.1%)の純増となりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間の営業収益は7,117百万円(前年同四半期比20.3%増)、営業利益は2,650百万円(同0.5%増)、経常利益は2,378百万円(同6.4%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は3,286百万円(同18.0%増)となりました。

財務面につきましては、発行済株式総数に対して3.0%にあたる自己株式の取得を行い、株主還元水準の向上及び資本効率の改善を図りました。

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

受託資産残高(AUM)が拡大した結果、安定収益であるアセットマネジメントフィーが着実に増加しました。一方、成果報酬であるインセンティブフィーや資産譲渡時に受領するディスポジションフィーが減少したことから、営業収益は2,451百万円(前年同四半期比24.1%減)、営業利益は1,486百万円(同35.1%減)となりました。

②不動産管理事業

プロパティマネジメント事業や入居工事事業の拡大により、営業収益は807百万円(前年同四半期比26.0%増)、営業利益は237百万円(同13.1%増)となりました。

③不動産運営事業

サービスアパートメント事業の採算改善に注力した結果、営業収益は834百万円(前年同四半期比2.2%増)、営業損失は12百万円(前期は47百万円の営業損失)となりました。

④不動産投資事業

たな卸資産の売却に伴い営業収益が大幅に増加した他、堅調な不動産市況を背景に投資回収が順調に推移し、営業収益は3,132百万円(前年同四半期比114.3%増)、営業利益は1,167百万円(同92.5%増)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、前連結会計年度末に比べて8,990百万円減少し、181,770百万円となりました。これは主に、共同投資家の要請に応じて子会社SPCの出資持分を譲渡したことにより、当該SPCが連結範囲から除外され、有形固定資産が減少したこと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3,126百万円減少し、86,112百万円となりました。これは主に、総資産で記載したものと同様の理由により、ノンリコースローンが減少したこと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5,864百万円減少し、95,658百万円となりました。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、自己株式の取得や配当により株主還元を行ったことによるものであります。

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26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期	平成29年12月期	平成30年3月期
有利子負債①	106,615	69,307	76,021	80,500	77,361
(うちノンリコースローン②)	(82,888)	(45,634)	(54,432)	(62,544)	(59,093)
純資産③	85,351	92,353	96,776	101,523	95,658
現金及び預金④	28,546	47,545	42,532	48,342	46,392
純有利子負債⑤(①-②-④)	△4,819	△23,871	△20,943	△30,386	△28,124
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(%)	△5.6	△25.9	△21.6	△29.9	△29.4

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成30年12月期の業績予想につきましては、平成30年2月9日に公表しております「平成29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、匿名組合出資を譲渡したことにより匿名組合KRF43が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29年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	48,342	46,392
信託預金	1,081	1,523
営業未収入金	1,838	2,148
販売用不動産	25,674	36,826
仕掛販売用不動産	10,538	6,677
買取債権	2,247	89
営業貸付金	5,319	3,330
未収還付法人税等	59	957
繰延税金資産	305	303
その他	853	1,313
貸倒引当金	△2	△3
流動資産合計	96,258	99,559
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	27,902	24,473
減価償却累計額	△2,600	△2,235
建物及び構築物(純額)	25,302	22,238
土地	27,683	16,406
建設仮勘定	891	905
その他	199	177
減価償却累計額	△19	△12
その他(純額)	179	165
有形固定資産合計	54,056	39,716
無形固定資産		
借地権	3,277	3,277
のれん	574	550
その他	119	118
無形固定資産合計	3,971	3,945
投資その他の資産		
投資有価証券	32,280	35,394
出資金	335	354
繰延税金資産	414	419
その他	3,446	2,382
貸倒引当金	△1	△1
投資その他の資産合計	36,474	38,549
固定資産合計	94,503	82,211
資産合計	190,761	181,770

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	351	376
1年内返済予定の長期借入金	4,843	5,477
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	5,158	15,980
未払法人税等	452	1,464
賞与引当金	—	252
その他	2,972	2,654
流動負債合計	13,778	26,206
固定負債		
長期借入金	13,112	12,790
ノンリコース長期借入金	57,386	41,612
ノンリコース社債	—	1,500
繰延税金負債	338	305
役員株式給付引当金	301	301
株式給付引当金	106	105
退職給付に係る負債	211	187
長期預り敷金	3,194	2,255
その他	808	847
固定負債合計	75,460	59,905
負債合計	89,238	86,112
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,271	40,271
資本剰余金	16,676	16,676
利益剰余金	34,555	36,267
自己株式	△437	△5,436
株主資本合計	91,064	87,778
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,002	837
為替換算調整勘定	△117	△450
その他の包括利益累計額合計	884	386
新株予約権	99	98
非支配株主持分	9,474	7,394
純資産合計	101,523	95,658
負債純資産合計	190,761	181,770

(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29年1月1日 至平成29年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年3月31日)
営業収益	5,914	7,117
営業原価	1,697	2,739
営業総利益	4,217	4,377
販売費及び一般管理費	1,579	1,727
営業利益	2,638	2,650
営業外収益		
受取利息	1	3
持分法による投資利益	168	22
為替差益	—	30
その他	48	10
営業外収益合計	218	66
営業外費用		
支払利息	211	217
支払手数料	36	77
為替差損	66	—
その他	1	42
営業外費用合計	316	338
経常利益	2,540	2,378
特別利益		
固定資産売却益	881	101
関係会社株式売却益	—	851
関係会社出資金売却益	—	1,106
持分変動利益	97	—
その他	0	4
特別利益合計	978	2,063
特別損失		
減損損失	—	11
投資有価証券評価損	136	1
その他	64	3
特別損失合計	200	15
税金等調整前四半期純利益	3,318	4,425
法人税等	462	1,129
四半期純利益	2,855	3,296
非支配株主に帰属する四半期純利益	69	9
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,785	3,286

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29年1月1日 至平成29年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年3月31日)
四半期純利益	2,855	3,296
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△328	△165
繰延ヘッジ損益	0	—
為替換算調整勘定	△104	△326
持分法適用会社に対する持分相当額	1	△5
その他の包括利益合計	△431	△497
四半期包括利益	2,423	2,798
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,367	2,789
非支配株主に係る四半期包括利益	56	9

(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30年1月1日 至 平成30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	2,381	800	834	3,100	7,117	—	7,117
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	69	7	—	32	109	△109	—
計	2,451	807	834	3,132	7,226	△109	7,117
セグメント利益又は損失 (△)	1,486	237	△12	1,167	2,879	△229	2,650

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△229百万円は、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。

(重要な後発事象)

(重要な子会社の設立)

当社は、平成30年4月26日付取締役会において、当社の私募ファンド事業を承継させることを目的に当社100%出資の子会社(以下、「新会社」といいます。)を設立することを決議し、平成30年4月27日に設立いたしました。

1. 新会社設立の目的

当社は、私募ファンド事業に関し、今後見込まれる私募ファンドへの投資需要増加に対応するため、より専門性・機動性の高い事業体制を構築することが必要と考え、当社が実施する私募ファンド事業を承継する、不動産に係る私募ファンドビジネスの専門の会社を設立いたしました。

2. 設立した新会社の概要

①名称	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社
②所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
③代表者役職・氏名	代表取締役社長 内田 直克
④事業内容	(1) 投資運用業及び投資助言・代理業 (2) 宅地建物取引業 (3) 不動産投資顧問業 (4) 第二種金融商品取引業 (5) 特別目的会社等の機関の運営に関する業務 (6) 不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の売買、賃貸、仲介、並びに不動産等の管理及び鑑定 (7) 不動産特定共同事業 (8) 不動産等その他の資産の管理及び運用に関するコンサルタント業 (9) 前各号に付帯関連する一切の業務
⑤資本金	90百万円
⑥設立年月日	平成30年4月27日
⑦決算期	12月31日
⑧株主構成	当社100%