



平成30年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年8月10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8月13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 : 有 (機関投資家、アナリスト 向け)
 (百万円未満切捨て)

1. 平成30年12月期第2四半期の連結業績(平成30年1月1日～平成30年6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	%
30年12月期第2四半期	49,228	264.4	10,200	49.2	9,931	62.1	9,361	57.6
29年12月期第2四半期	13,509	4.6	6,836	7.4	6,128	△15.3	5,941	△16.2

(注) 包括利益 30年12月期第2四半期 9,339百万円(65.9%) 29年12月期第2四半期 5,628百万円(△32.1%)

	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2四半期	40.26	40.24
29年12月期第2四半期	24.50	24.48

(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2四半期	166,052	93,902	55.2
29年12月期	190,761	101,523	48.2

(参考) 自己資本 30年12月期第2四半期 91,712百万円 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	—	0.00	—	—	—
30年12月期(予想)	—	—	—	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	%	円 銭
通期	62,400	136.8	14,000	14.0	13,200	15.2	11,500	9.3	49.77

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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2Q	239,816,500株	29年12月期	239,779,300株
② 期末自己株式数	30年12月期2Q	12,494,700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2Q	232,518,927株	29年12月期2Q	242,490,776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)4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	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. 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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(セグメント情報等)	12

1. 当四半期決算に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間（平成30年1月1日～平成30年6月30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、雇用・所得環境の改善が続く中で個人消費も持ち直しており、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、アメリカの保護主義的な通商政策に懸念は見られるものの、全体として緩やかな成長が続いております。

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、全国の主要都市において堅調な企業業績を背景とした館内増床や拡張移転需要が旺盛な状態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継続する中、J-REIT、海外投資家等国内外の投資家による活発な物件取得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, Next2020」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2四半期連結累計期間における主な取組みとして、海外機関投資家に向けた賃貸住宅特化型のコアファンドを組成し、当社連結SPCが保有する物件を供給すると共に、アセットマネジメント業務を受託いたしました。また、複数の国内機関投資家に対してホテル特化型のコアファンドを組成して物件を供給し、アセットマネジメント業務を受託するなど、日本の不動産を対象に長期的な投資を指向する投資家の需要に応じてまいりました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間の営業収益は49,228百万円（前年同四半期比264.4%増）、営業利益は10,200百万円（同49.2%増）、経常利益は9,931百万円（同62.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は9,361百万円（同57.6%増）となりました。また、当第2四半期連結会計期間末における受託資産残高(AUM)の総額は2兆326億円となり、前連結会計年度末比では293億円（1.5%）の純増となりました。

財務面につきましては、第1四半期連結会計期間に続いて当第2四半期連結会計期間においても自己株式取得の決議を行い、平成30年7月までに発行済株式総数に対して合計で6.1%にあたる自己株式の取得を実施し、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などのスポットフィーが減少したことから、営業収益は5,018百万円（前年同四半期比11.4%減）、営業利益は3,039百万円（同21.4%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が堅調に拡大したことから、営業収益は1,422百万円（前年同四半期比6.3%増）、営業利益は429百万円（同1.9%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においてコスト削減に注力した他、大口顧客の獲得が寄与したことから、営業収益は1,759百万円（前年同四半期比2.9%増）、営業利益は55百万円（前年同四半期は73百万円の営業損失）となりました。

④不動産投資事業

賃貸住宅特化型のコアファンドの組成等に伴うたな卸資産の売却に伴い営業収益及び営業利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進み、営業収益は41,273百万円（前年同四半期比712.0%増）、営業利益は7,185百万円（同126.6%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2四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24,708百万円減少し、166,052百万円となりました。これは主に、賃貸住宅特化型のコアファンドの組成等に伴いたな卸資産を売却したこと、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17,088百万円減少し、72,150百万円となりました。これは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等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7,620百万円減少し、93,902百万円となりました。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その他、非支配株主持分が減少し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6月期
有利子負債①	106,615	69,307	76,021	80,500	60,656
(うちノンリコースローン②)	(82,888)	(45,634)	(54,432)	(62,544)	(42,763)
純資産③	85,351	92,353	96,776	101,523	93,902
現金及び預金④	28,546	47,545	42,532	48,342	54,056
純有利子負債⑤(①-②-④)	△4,819	△23,871	△20,943	△30,386	△36,163
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	△25.8	△21.6	△29.9	△38.5

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期連結累計期間のキャッシュ・フローは、営業活動により25,939百万円増加し、投資活動により5,504百万円増加し、また、財務活動により25,216百万円減少いたしました。この結果、当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ6,048百万円増加し、55,098百万円となりました。

①営業活動によるキャッシュ・フロー

当第2四半期連結累計期間において営業活動の結果得られた資金は、25,939百万円（前年同四半期比226.1%増）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益が13,131百万円、たな卸資産の減少額が15,039百万円あったことによるものであります。

②投資活動によるキャッシュ・フロー

当第2四半期連結累計期間において投資活動の結果得られた資金は、5,504百万円（前年同四半期は10,842百万円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入額が3,686百万円、関係会社株式の有償減資による収入額が2,214百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入額が2,013百万円あった一方、関係会社株式の取得による支出額が3,365百万円あったことによるものであります。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

当第2四半期連結累計期間において財務活動の結果使用した資金は、25,216百万円（前年同四半期比21.9倍）となりました。これは主に、ノンリコース長期借入れによる収入額が13,711百万円あった一方、ノンリコース長期借入金の返済による支出額が26,640百万円、自己株式の取得による支出額が8,057百万円あったことによるものであります。

(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月期の連結業績予想につきましては、業績の進捗状況や今後の業績動向を踏まえ、平成30年2月9日に公表しました業績予想を修正いたしました。

詳細につきましては、本日（平成30年8月10日）公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

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2四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. 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2四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	48,342	54,056
信託預金	1,081	1,244
営業未収入金	1,838	1,598
販売用不動産	25,674	15,055
仕掛販売用不動産	10,538	6,118
買取債権	2,247	89
営業貸付金	5,319	3,329
未収還付法人税等	59	1,197
繰延税金資産	305	240
その他	853	4,959
貸倒引当金	△2	△3
流動資産合計	96,258	87,886
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	27,902	21,926
減価償却累計額	△2,600	△2,391
建物及び構築物(純額)	25,302	19,534
土地	27,683	15,847
建設仮勘定	891	1,169
その他	199	169
減価償却累計額	△19	△11
その他(純額)	179	157
有形固定資産合計	54,056	36,709
無形固定資産		
借地権	3,277	3,277
のれん	574	525
その他	119	109
無形固定資産合計	3,971	3,912
投資その他の資産		
投資有価証券	32,280	34,534
出資金	335	353
繰延税金資産	414	256
その他	3,446	2,402
貸倒引当金	△1	△1
投資その他の資産合計	36,474	37,545
固定資産合計	94,503	78,166
資産合計	190,761	166,052

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	351	501
ノンリコース短期借入金	—	73
1年内返済予定の長期借入金	4,843	5,385
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	5,158	16,414
未払法人税等	452	3,687
賞与引当金	—	314
その他	2,972	2,840
流動負債合計	13,778	29,216
固定負債		
長期借入金	13,112	12,507
ノンリコース長期借入金	57,386	24,776
ノンリコース社債	—	1,500
繰延税金負債	338	348
役員株式給付引当金	301	377
株式給付引当金	106	129
退職給付に係る負債	211	194
長期預り敷金	3,194	2,246
その他	808	853
固定負債合計	75,460	42,934
負債合計	89,238	72,150
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,271	40,284
資本剰余金	16,676	16,688
利益剰余金	34,555	42,341
自己株式	△437	△8,469
株主資本合計	91,064	90,845
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	1,128
為替換算調整勘定	△117	△260
その他の包括利益累計額合計	884	867
新株予約権	99	73
非支配株主持分	9,474	2,116
純資産合計	101,523	93,902
負債純資産合計	190,761	166,052

(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2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年6月30日)
営業収益	13,509	49,228
営業原価	3,452	35,499
営業総利益	10,056	13,729
販売費及び一般管理費	3,219	3,529
営業利益	6,836	10,200
営業外収益		
受取利息	2	5
持分法による投資利益	285	184
その他	74	173
営業外収益合計	362	363
営業外費用		
支払利息	467	437
支払手数料	431	194
その他	171	1
営業外費用合計	1,070	632
経常利益	6,128	9,931
特別利益		
固定資産売却益	1,406	1,269
関係会社株式売却益	148	851
関係会社出資金売却益	—	1,106
持分変動利益	97	—
その他	0	7
特別利益合計	1,652	3,234
特別損失		
減損損失	—	11
固定資産除却損	0	3
投資有価証券評価損	190	2
持分変動損失	—	10
その他	33	6
特別損失合計	224	33
税金等調整前四半期純利益	7,556	13,131
法人税等	1,429	3,688
四半期純利益	6,127	9,443
非支配株主に帰属する四半期純利益	186	81
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,941	9,361

四半期連結包括利益計算書

第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年6月30日)
四半期純利益	6,127	9,443
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△432	101
繰延ヘッジ損益	0	△86
為替換算調整勘定	△72	△130
持分法適用会社に対する持分相当額	6	12
その他の包括利益合計	△498	△103
四半期包括利益	5,628	9,339
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,456	9,344
非支配株主に係る四半期包括利益	171	△4

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	7,556	13,131
減価償却費	417	365
貸倒引当金の増減額(△は減少)	8	0
受取利息	△2	△5
支払利息	467	437
持分法による投資損益(△は益)	△285	△184
固定資産売却損益(△は益)	△1,406	△1,269
関係会社株式売却損益(△は益)	△148	△851
売上債権の増減額(△は増加)	169	203
営業貸付金の増減額(△は増加)	△263	1,912
仕入債務の増減額(△は減少)	△65	161
たな卸資産の増減額(△は増加)	3,402	15,039
買取債権の増減額(△は増加)	0	2,134
匿名組合出資金の増減額(△は増加)	△909	△1,512
その他	170	△1,899
小計	9,111	27,662
利息及び配当金の受取額	17	182
利息の支払額	△431	△415
法人税等の支払額	△1,342	△1,595
法人税等の還付額	600	104
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,955	25,939
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△29,450	△495
有形固定資産の売却による収入	19,371	3,686
無形固定資産の取得による支出	△17	△14
投資有価証券の取得による支出	△3,377	△261
関係会社株式の取得による支出	△2,921	△3,365
関係会社株式の売却による収入	4,697	961
関係会社株式の有償減資による収入	16	2,214
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	2,013
その他	840	766
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,842	5,504

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年6月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
ノンリコース短期借入金の純増減額(△は減少)	—	73
長期借入れによる収入	1,101	4,500
長期借入金の返済による支出	△787	△4,541
ノンリコース長期借入れによる収入	21,124	13,711
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△15,671	△26,640
ノンリコース社債の発行による収入	—	1,500
自己株式の取得による支出	△4,999	△8,057
配当金の支払額	△1,003	△1,438
非支配株主からの払込みによる収入	15	293
非支配株主への配当金の支払額	△1	△182
非支配株主への分配による支出	△302	△1,602
その他	△624	△2,829
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,150	△25,216
現金及び現金同等物に係る換算差額	△15	△114
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,051	6,112
現金及び現金同等物の期首残高	43,338	49,050
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△19	△64
現金及び現金同等物の四半期末残高	39,266	55,098

(4) 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2四半期連結累計期間(自 平成29年1月1日 至 平成29年6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	5,409	1,306	1,710	5,083	13,509	—	13,509
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	251	30	—	—	282	△282	—
計	5,660	1,337	1,710	5,083	13,791	△282	13,509
セグメント利益又は損失 (△)	3,866	421	△73	3,170	7,384	△547	6,836

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△547百万円は、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2四半期連結累計期間(自 平成30年1月1日 至 平成30年6月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益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	4,788	1,407	1,759	41,273	49,228	—	49,228
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	230	14	—	—	244	△244	—
計	5,018	1,422	1,759	41,273	49,473	△244	49,228
セグメント利益	3,039	429	55	7,185	10,709	△509	10,200

(注) 1. セグメント利益の調整額△509百万円は、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。