



平成30年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年11月9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11月12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3四半期の連結業績(平成30年1月1日～平成30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	%
30年12月期第3四半期	54,902	193.5	11,744	35.5	11,246	33.2	10,795	38.6
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

(注) 包括利益 30年12月期第3四半期 11,096百万円(45.0%) 29年12月期第3四半期 7,655百万円(△21.9%)

	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
30年12月期第3四半期	47.03	47.01
29年12月期第3四半期	32.29	32.26

(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3四半期	182,467	95,529	49.8
29年12月期	190,761	101,523	48.2

(参考) 自己資本 30年12月期第3四半期 90,805百万円 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 : 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KRF73 、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3Q	239,838,100株	29年12月期	239,779,300株
② 期末自己株式数	30年12月期3Q	16,537,300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3Q	229,528,890株	29年12月期3Q	241,265,919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. 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30年1月1日～平成30年9月30日）におけるわが国経済は、企業収益が設備投資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が世界経済に与える影響に留意する必要があるものの、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、国土交通省が9月に発表した基準地価によれば、全国平均において全用途平均が27年ぶりに上昇に転じ、三大都市圏では住宅地及び商業地が共に上昇基調を強めております。地方中核都市においても、全ての用途において三大都市圏を上回る上昇率を示しており、地価の回復傾向が全国的に広がりつつあります。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、全国の主要都市において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3四半期連結累計期間における主な取組みとして、海外機関投資家に対する賃貸住宅特化型のコアファンドや、複数の国内機関投資家に対するホテル特化型のコアファンドの組成を行い、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。この結果、当第3四半期連結会計期間末における受託資産残高（AUM）の総額は2兆637億円となり、前連結会計年度末比では604億円（3.0%）の純増となりました。

また、堅調な不動産市況を背景に、私募ファンドやREIT等への物件売却が進展したことにより、投資回収も順調に推移いたしました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の営業収益は54,902百万円（前年同四半期比193.5%増）、営業利益は11,744百万円（同35.5%増）、経常利益は11,246百万円（同33.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は10,795百万円（同38.6%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する一方、前年度に大きなスポットフィーが計上された影響から、営業収益は7,540百万円（前年同四半期比2.6%減）、営業利益は4,625百万円（同8.3%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業が堅調に拡大したことから、営業収益は2,297百万円（前年同四半期比13.3%増）、営業利益は718百万円（同13.6%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大口顧客を獲得した一方、一部物件の運営を終了した影響のため営業収益は横這いだったものの、コスト削減に注力した結果、営業収益は2,592百万円（前年同四半期比0.4%増）、営業利益は25百万円（前年同四半期は119百万円の営業損失）となりました。

## ④不動産投資事業

賃貸住宅特化型及びホテル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42,951百万円（前年同四半期比541.1%増）、営業利益は7,358百万円（同90.0%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3四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べて8,294百万円減少し、182,467百万円となりました。これは主に、賃貸住宅特化型及びホテル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、連結範囲の変更や売却により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2,300百万円減少し、86,937百万円となりました。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5,993百万円減少し、95,529百万円となりました。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9月期
有利子負債①	106,615	69,307	76,021	80,500	74,781
(うちノンリコースローン②)	(82,888)	(45,634)	(54,432)	(62,544)	(57,246)
純資産③	85,351	92,353	96,776	101,523	95,529
現金及び預金④	28,546	47,545	42,532	48,342	50,473
純有利子負債⑤(①-②-④)	△4,819	△23,871	△20,943	△30,386	△32,938
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	△34.5

## (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8月10日に公表しております「平成30年12月期 第2四半期決算短信」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KRF73が特定子会社になりました。  
また、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. 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3四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	48,342	50,473
信託預金	1,081	1,274
営業未収入金	1,838	2,187
販売用不動産	25,674	36,727
仕掛販売用不動産	10,538	6,130
買取債権	2,247	89
営業貸付金	5,319	1,585
未収還付法人税等	59	1,479
繰延税金資産	305	269
その他	853	2,005
貸倒引当金	△2	△5
流動資産合計	96,258	102,219
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	27,902	21,925
減価償却累計額	△2,600	△2,312
建物及び構築物(純額)	25,302	19,612
土地	27,683	16,967
建設仮勘定	891	1,185
その他	199	169
減価償却累計額	△19	△14
その他(純額)	179	154
有形固定資産合計	54,056	37,920
無形固定資産		
借地権	3,277	3,597
のれん	574	500
その他	119	109
無形固定資産合計	3,971	4,207
投資その他の資産		
投資有価証券	32,280	33,310
出資金	335	362
繰延税金資産	414	1,160
その他	3,446	3,287
貸倒引当金	△1	—
投資その他の資産合計	36,474	38,120
固定資産合計	94,503	80,247
資産合計	190,761	182,467

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	351	700
1年内返済予定の長期借入金	4,843	5,293
ノンリコース短期借入金	—	344
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	5,158	3,733
ノンリコース1年内償還予定の社債	—	14
未払法人税等	452	4,522
賞与引当金	—	566
その他	2,972	2,179
流動負債合計	13,778	17,355
固定負債		
長期借入金	13,112	12,240
ノンリコース長期借入金	57,386	50,228
ノンリコース社債	—	2,925
繰延税金負債	338	368
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	201
長期預り敷金	3,194	2,235
その他	808	875
固定負債合計	75,460	69,581
負債合計	89,238	86,937
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,271	40,291
資本剰余金	16,676	16,696
利益剰余金	34,555	43,754
自己株式	△437	△11,126
株主資本合計	91,064	89,615
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	1,245
為替換算調整勘定	△117	△55
その他の包括利益累計額合計	884	1,190
新株予約権	99	58
非支配株主持分	9,474	4,664
純資産合計	101,523	95,529
負債純資産合計	190,761	182,467



## (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29年1月1日 至平成29年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年9月30日)
営業収益	18,706	54,902
営業原価	5,258	37,970
営業総利益	13,447	16,931
販売費及び一般管理費	4,778	5,187
営業利益	8,669	11,744
営業外収益		
受取利息	3	8
持分法による投資利益	858	321
為替差益	59	5
その他	98	150
営業外収益合計	1,020	485
営業外費用		
支払利息	695	612
支払手数料	446	369
その他	101	1
営業外費用合計	1,244	984
経常利益	8,445	11,246
特別利益		
固定資産売却益	1,405	1,331
関係会社株式売却益	148	889
関係会社出資金売却益	—	1,106
持分変動利益	97	—
その他	112	227
特別利益合計	1,763	3,554
特別損失		
減損損失	—	11
投資有価証券評価損	210	2
持分変動損失	—	28
事務所移転費用	64	—
その他	91	9
特別損失合計	366	51
税金等調整前四半期純利益	9,842	14,750
法人税等	1,722	3,869
四半期純利益	8,120	10,880
非支配株主に帰属する四半期純利益	330	84
親会社株主に帰属する四半期純利益	7,789	10,795

## 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29年1月1日 至平成29年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年9月30日)
四半期純利益	8,120	10,880
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△449	230
繰延ヘッジ損益	0	△89
為替換算調整勘定	△31	58
持分法適用会社に対する持分相当額	16	17
その他の包括利益合計	△465	216
四半期包括利益	7,655	11,096
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,338	11,101
非支配株主に係る四半期包括利益	316	△5

## (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。

## II 当第3四半期連結累計期間(自平成30年1月1日至平成30年9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	7,079	2,278	2,592	42,951	54,902	—	54,902
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	460	19	—	—	479	△479	—
計	7,540	2,297	2,592	42,951	55,381	△479	54,902
セグメント利益	4,625	718	25	7,358	12,726	△982	11,744

(注) 1. セグメント利益の調整額△982百万円は、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。