



2019年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年5月15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 2019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. 2019年12月期第1四半期の連結業績(2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期第1四半期	7,750	8.9	2,532	△4.5	2,938	23.6	2,191	△33.3
2018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

(注) 包括利益 2019年12月期第1四半期 2,842百万円(1.6%) 2018年12月期第1四半期 2,798百万円(15.5%)

	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
2019年12月期第1四半期	9.81	9.81
2018年12月期第1四半期	14.04	14.03

(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	%
2019年12月期第1四半期	180,871	98,537	51.7
2018年12月期	188,136	96,619	48.9

(参考) 自己資本 2019年12月期第1四半期 93,539百万円 2018年12月期 92,035百万円

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2018年12月期に係る連結財政状態については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

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
2018年12月期	—	0.00	—	7.00	7.00
2019年12月期	—	—	—	—	—
2019年12月期(予想)	—	7.50	—	7.50	15.00

(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. 2019年12月期の連結業績予想(2019年1月1日～2019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	—	—	14,600	0.6	14,600	6.9	10,100	△18.1	45.21

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

当社は、アセットマネジメント事業を中心に安定的な収益基盤を有していますが、不動産投資事業は、経済環境や不動産市場等の影響を大きく受ける状況にあり、現状では営業収益の予測が困難であるため、営業収益の予想は記載しておりません。

※ 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 : 無
 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
 新規 ー社(社名)ー、除外 ー社(社名)ー

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

2019年12月期 1 Q	225,228,800株	2018年12月期	225,222,800株
2019年12月期 1 Q	1,818,700株	2018年12月期	1,818,700株
2019年12月期 1 Q	223,409,315株	2018年12月期 1 Q	234,162,722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説明」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	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報等)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

①連結業績概要

(単位：百万円)

	前第1四半期 連結累計期間	当第1四半期 連結累計期間	増減額	増減率
営業収益	7,117	7,750	633	8.9%
営業利益	2,650	2,532	△118	△4.5%
経常利益	2,378	2,938	560	23.6%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	3,286	2,191	△1,095	△33.3%

②受託資産残高 (AUM)

(単位：億円)

	前連結会計 年度末残高 (2018年12月末)	当第1四半期連結 会計期間末残高 (2019年3月末)	増減額	増減率
Total AUM	20,983	21,761	778	3.7%
ベースAUM*	14,735	15,615	879	6.0%

*当社がメインスポンサーであるREIT及び私募ファンドのAUM合計を指します。

当第1四半期連結累計期間において当社グループでは、顧客投資家への投資機会を提供するために物件取得を進め、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により、着実に受託資産残高(AUM)を拡充いたしました。代表的な取組みとして、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向けに追加で物件を供給し、日本の不動産市場に対して長期的な投資意欲を持つ投資家の需要に応じてまいりました。また、米国の不動産テック企業を対象とした投資ファンドに新規出資を行い、新たな成長分野の開拓を進めてまいりました。

これらの取組みにより、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2兆1,761億円となり、前連結会計年度末比では778億円(3.7%)の純増となりました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の営業収益は7,750百万円(前年同四半期比8.9%増)、営業利益は2,532百万円(同4.5%減)、経常利益は2,938百万円(同23.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,191百万円(同33.3%減)となりました。

セグメントの業績は、次の通りです。

③セグメント業績

営業収益

(単位：百万円)

	前第1四半期 連結累計期間	当第1四半期 連結累計期間	増減額	増減率
アセットマネジメント事業	2,451	2,245	△205	△8.4%
不動産管理事業	807	992	185	23.0%
不動産運営事業	834	763	△71	△8.6%
不動産投資事業	3,132	3,856	723	23.1%
調整額	△109	△107	1	-
合計	7,117	7,750	633	8.9%

営業利益

(単位：百万円)

	前第1四半期 連結累計期間	当第1四半期 連結累計期間	増減額	増減率
アセットマネジメント事業	1,486	1,547	61	4.1%
不動産管理事業	237	353	115	48.6%
不動産運営事業	△12	△115	△103	-
不動産投資事業	1,167	1,057	△110	△9.5%
調整額	△229	△310	△80	-
合計	2,650	2,532	△118	△4.5%

<アセットマネジメント事業>

受託資産残高(AUM)が拡充した結果、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、スポットフィーが減少したことにより、営業収益は2,245百万円(前年同四半期比8.4%減)、営業利益は1,547百万円(同4.1%増)となりました。

<不動産管理事業>

プロパティマネジメント事業及び入居工事が堅調に拡大したことにより、営業収益は992百万円(前年同四半期比23.0%増)、営業利益は353百万円(同48.6%増)となりました。

<不動産運営事業>

ホテルの新規開業費用が発生した他、前期は営業収益へ大きく寄与した大口顧客の獲得があったことの反動により、営業収益は763百万円(前年同四半期比8.6%減)、営業損失は115百万円(前年同四半期は12百万円の営業損失)となりました。

<不動産投資事業>

堅調な不動産市況を背景にたな卸資産の売却等が進む一方、前期に計上された債権回収収益が剥落したことにより、営業収益は3,856百万円(前年同四半期比23.1%増)、営業利益は1,057百万円(同9.5%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債、純資産の状況

(単位：百万円)

	前連結会計 年度末	当第1四半期 連結会計期間	増減額	増減率
総資産	188,136	180,871	△7,265	△3.9%
うち現金及び預金	52,959	50,894	△2,064	△3.9%
総負債	91,516	82,333	△9,183	△10.0%
うち有利子負債	78,327	72,523	△5,803	△7.4%
うちノンリコースローン	59,563	52,614	△6,948	△11.7%
純資産	96,619	98,537	1,918	2.0%

当第1四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7,265百万円減少し、180,871百万円となりました。これは主に、物件売却により有形固定資産とたな卸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9,183百万円減少し、82,333百万円となりました。これは主に、物件売却に伴うノンリコースローンの返済、未払金等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1,918百万円増加し、98,537百万円となりました。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、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ます。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年12月期の業績予想につきましては、2019年2月8日に公表しております「2018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. 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 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	52,959	50,894
信託預金	2,769	3,123
営業未収入金	1,716	2,042
販売用不動産	40,683	40,498
仕掛販売用不動産	6,470	3,936
営業貸付金	597	758
その他	2,586	4,570
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	107,780	105,824
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	19,296	16,928
減価償却累計額	△2,403	△1,781
建物及び構築物（純額）	16,892	15,147
土地	16,117	13,492
建設仮勘定	1,191	46
その他	283	352
減価償却累計額	△161	△169
その他（純額）	121	183
有形固定資産合計	34,323	28,870
無形固定資産		
借地権	3,567	3,567
のれん	476	451
その他	101	104
無形固定資産合計	4,145	4,123
投資その他の資産		
投資有価証券	37,571	38,057
出資金	359	357
繰延税金資産	757	837
その他	3,198	2,800
投資その他の資産合計	41,886	42,053
固定資産合計	80,355	75,046
資産合計	188,136	180,871

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	499	604
1年内返済予定の長期借入金	5,202	6,778
ノンリコース短期借入金	344	271
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	3,741	519
未払法人税等	2,607	1,477
賞与引当金	—	248
その他	6,088	3,786
流動負債合計	18,484	13,685
固定負債		
長期借入金	13,562	13,130
ノンリコース長期借入金	53,976	50,324
ノンリコース社債	1,500	1,500
繰延税金負債	7	177
役員株式給付引当金	530	485
株式給付引当金	134	134
退職給付に係る負債	207	215
長期預り敷金	2,217	1,862
その他	895	817
固定負債合計	73,032	68,648
負債合計	91,516	82,333
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,305	40,307
資本剰余金	8,710	8,712
利益剰余金	43,271	44,157
自己株式	△1,090	△1,090
株主資本合計	91,197	92,087
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,032	1,549
為替換算調整勘定	△193	△97
その他の包括利益累計額合計	838	1,452
新株予約権	30	26
非支配株主持分	4,553	4,972
純資産合計	96,619	98,537
負債純資産合計	188,136	180,871

(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2018年1月1日 至2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年3月31日)
営業収益	7,117	7,750
営業原価	2,739	3,555
営業総利益	4,377	4,194
販売費及び一般管理費	1,727	1,662
営業利益	2,650	2,532
営業外収益		
受取利息	3	6
持分法による投資利益	22	520
為替差益	30	20
消費税等簡易課税差額収入	—	153
その他	10	40
営業外収益合計	66	741
営業外費用		
支払利息	217	218
支払手数料	77	115
その他	42	0
営業外費用合計	338	335
経常利益	2,378	2,938
特別利益		
固定資産売却益	101	237
関係会社株式売却益	851	30
関係会社出資金売却益	1,106	64
その他	4	59
特別利益合計	2,063	391
特別損失		
関係会社清算損	—	4
出資金評価損	—	5
減損損失	11	—
投資有価証券評価損	1	—
その他	3	8
特別損失合計	15	18
税金等調整前四半期純利益	4,425	3,312
法人税等	1,129	1,059
四半期純利益	3,296	2,252
非支配株主に帰属する四半期純利益	9	61
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,286	2,191

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 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
四半期純利益	3,296	2,252
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△165	525
繰延ヘッジ損益	—	△23
為替換算調整勘定	△326	55
持分法適用会社に対する持分相当額	△5	32
その他の包括利益合計	△497	590
四半期包括利益	2,798	2,842
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,789	2,805
非支配株主に係る四半期包括利益	9	37

(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。

(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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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	2,143	987	763	3,856	7,750	—	7,750
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	102	5	—	—	107	△107	—
計	2,245	992	763	3,856	7,858	△107	7,750
セグメント利益又は損失 (△)	1,547	353	△115	1,057	2,842	△310	2,532

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△310百万円は、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。