



## 2019年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年8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 2019年8月13日 配当支払開始予定日 2019年9月2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. 2019年12月期第2四半期の連結業績(2019年1月1日~2019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	%
2019年12月期第2四半期	34,217	△30.5	6,923	△32.1	7,237	△27.1	4,963	△47.0
2018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

(注) 包括利益 2019年12月期第2四半期 5,474百万円(△41.4%) 2018年12月期第2四半期 9,339百万円(65.9%)

	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
2019年12月期第2四半期	22.27	22.26
2018年12月期第2四半期	40.26	40.24

## (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2四半期	175,348	95,371	53.7
2018年12月期	188,136	96,619	48.9

(参考) 自己資本 2019年12月期第2四半期 94,116百万円 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	—	7.50			
2019年12月期(予想)			—	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)	2019年12月期2Q	225,267,000株	2018年12月期	225,222,800株
② 期末自己株式数	2019年12月期2Q	5,626,100株	2018年12月期	1,818,700株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2019年12月期2Q	222,904,970株	2018年12月期2Q	232,518,927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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	1 1
(継続企業の前提に関する注記)	1 1
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	1 1
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	1 1
(追加情報)	1 1
(セグメント情報等)	1 2

## 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

当第2四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、海外機関投資家向け賃貸住宅特化型のコアファンドに対する物件の追加供給や国内機関投資家向けオフィスビルのファンド組成など、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2兆2,126億円となり、前連結会計年度末比では1,143億円(5.4%)の純増となりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の営業収益は34,217百万円(前年同四半期比30.5%減)、営業利益は6,923百万円(同32.1%減)、経常利益は7,237百万円(同27.1%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,963百万円(同47.0%減)となりました。

財務面につきましては、2019年5月に25億円を上限とする自己株式取得の決議を行い、株主還元水準の向上及び資本効率の改善を図っております。

## ①連結業績概要

(単位：百万円)

	前第2四半期 連結累計期間	当第2四半期 連結累計期間	増減額	増減率
営業収益	49,228	34,217	△15,011	△30.5%
営業利益	10,200	6,923	△3,276	△32.1%
経常利益	9,931	7,237	△2,693	△27.1%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	9,361	4,963	△4,398	△47.0%

## 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2四半期連結 会計期間末残高 (2019年6月末)	増減額	増減率
Total AUM	20,983	22,126	1,143	5.4%
ベースAUM*	14,735	15,951	1,215	8.2%

\*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。

セグメントの業績は、次の通りです。

<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したことにより、営業収益は5,138百万円（前年同四半期比2.4%増）、営業利益は3,526百万円（同16.0%増）となりました。

<不動産管理事業>

リーシング業務及び入居工事が堅調に拡大したことにより、営業収益は1,916百万円（前年同四半期比34.7%増）、営業利益は695百万円（同61.8%増）となりました。

<不動産運営事業>

ホテルの新規開業効果により営業収益は伸長したものの、前期は利益面での貢献が大きい大口顧客の獲得があったことから、営業収益は1,851百万円（前年同四半期比5.2%増）、営業損失は26百万円（前年同四半期は55百万円の営業利益）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んだものの、前期はコアファンド組成等に伴うたな卸資産の売却が営業収益及び営業利益に大きく寄与した反動から、営業収益は25,650百万円（前年同四半期比37.9%減）、営業利益は3,301百万円（同54.1%減）となりました。

③セグメント業績

営業収益

(単位：百万円)

	前第2四半期 連結累計期間	当第2四半期 連結累計期間	増減額	増減率
アセットマネジメント事業	5,018	5,138	120	2.4%
不動産管理事業	1,422	1,916	494	34.7%
不動産運営事業	1,759	1,851	91	5.2%
不動産投資事業	41,273	25,650	△15,623	△37.9%
調整額	△244	△338	△93	-
合計	49,228	34,217	△15,011	△30.5%

営業利益

(単位：百万円)

	前第2四半期 連結累計期間	当第2四半期 連結累計期間	増減額	増減率
アセットマネジメント事業	3,039	3,526	486	16.0%
不動産管理事業	429	695	265	61.8%
不動産運営事業	55	△26	△81	-
不動産投資事業	7,185	3,301	△3,884	△54.1%
調整額	△509	△571	△62	-
合計	10,200	6,923	△3,276	△32.1%

## (2) 財政状態に関する説明

当第2四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12,787百万円減少し、175,348百万円となりました。これは主に、物件売却により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11,539百万円減少し、79,977百万円となりました。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1,248百万円減少し、95,371百万円となりました。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、配当及び自己株式取得により株主還元を行ったことや非支配株主持分の減少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。

(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2四半期 連結会計期間	増減額	増減率
総資産	188,136	175,348	△12,787	△6.8%
うち現金及び預金	52,959	49,643	△3,316	△6.3%
総負債	91,516	79,977	△11,539	△12.6%
うち有利子負債	78,327	69,110	△9,217	△11.8%
うちノンリコースローン	59,563	49,646	△9,917	△16.7%
純資産	96,619	95,371	△1,248	△1.3%

(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13,140百万円増加し、投資活動により4,293百万円減少し、また、財務活動により12,664百万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4,153百万円減少し、51,124百万円となりました。

## 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、13,140百万円（前年同四半期比49.3%減）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益が7,608百万円、たな卸資産の減少額が11,375百万円あった一方、法人税等の支払額が3,913百万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使用した資金は、4,293百万円（前年同四半期は5,504百万円の収入）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7,075百万円あった一方、有形固定資産の取得による支出額が10,784百万円、投資有価証券の取得による支出額が2,550百万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、12,664百万円（前年同四半期比49.8%減）となりました。これは主に、ノンリコース長期借入金による収入額が12,617百万円あった一方、ノンリコース長期借入金の返済による支出額が17,925百万円、子会社SPCの出資償還に伴う非支配株主への分配による支出額が3,818百万円、自己株式の取得による支出額が2,055百万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

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2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	52,959	49,643
信託預金	2,769	2,410
営業未収入金	1,716	1,814
販売用不動産	40,683	27,230
仕掛販売用不動産	6,470	3,936
営業貸付金	597	921
その他	2,586	6,256
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	107,780	92,212
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	19,296	18,272
減価償却累計額	△2,403	△1,903
建物及び構築物(純額)	16,892	16,368
土地	16,117	21,456
建設仮勘定	1,191	—
その他	283	546
減価償却累計額	△161	△182
その他(純額)	121	364
有形固定資産合計	34,323	38,189
無形固定資産		
借地権	3,567	3,567
のれん	476	426
その他	101	98
無形固定資産合計	4,145	4,092
投資その他の資産		
投資有価証券	37,571	36,905
出資金	359	353
繰延税金資産	757	840
その他	3,198	2,753
投資その他の資産合計	41,886	40,853
固定資産合計	80,355	83,136
資産合計	188,136	175,348

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	499	387
1年内返済予定の長期借入金	5,202	6,645
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	3,741	567
未払法人税等	2,607	2,924
賞与引当金	—	300
その他	6,088	3,623
流動負債合計	18,484	14,448
固定負債		
長期借入金	13,562	12,819
ノンリコース長期借入金	53,976	47,578
ノンリコース社債	1,500	1,500
繰延税金負債	7	133
役員株式給付引当金	530	485
株式給付引当金	134	133
退職給付に係る負債	207	221
長期預り敷金	2,217	1,861
その他	895	795
固定負債合計	73,032	65,528
負債合計	91,516	79,977
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	40,305	40,320
資本剰余金	8,710	8,725
利益剰余金	43,271	46,929
自己株式	△1,090	△3,098
株主資本合計	91,197	92,876
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	1,500
為替換算調整勘定	△193	△261
その他の包括利益累計額合計	838	1,239
新株予約権	30	—
非支配株主持分	4,553	1,255
純資産合計	96,619	95,371
負債純資産合計	188,136	175,348



## (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2018年1月1日 至2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年6月30日)
営業収益	49,228	34,217
営業原価	35,499	23,963
営業総利益	13,729	10,254
販売費及び一般管理費	3,529	3,330
営業利益	10,200	6,923
営業外収益		
受取利息	5	12
持分法による投資利益	184	635
その他	173	286
営業外収益合計	363	934
営業外費用		
支払利息	437	439
支払手数料	194	134
その他	1	47
営業外費用合計	632	620
経常利益	9,931	7,237
特別利益		
固定資産売却益	1,269	238
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	7	60
特別利益合計	3,234	393
特別損失		
減損損失	11	—
出資金評価損	5	11
持分変動損失	10	2
その他	6	8
特別損失合計	33	23
税金等調整前四半期純利益	13,131	7,608
法人税等	3,688	2,510
四半期純利益	9,443	5,097
非支配株主に帰属する四半期純利益	81	134
親会社株主に帰属する四半期純利益	9,361	4,963

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2018年1月1日 至2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年6月30日)
四半期純利益	9,443	5,097
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	101	443
繰延ヘッジ損益	△86	△23
為替換算調整勘定	△130	△26
持分法適用会社に対する持分相当額	12	△15
その他の包括利益合計	△103	377
四半期包括利益	9,339	5,474
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,344	5,363
非支配株主に係る四半期包括利益	△4	110

## (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2018年1月1日 至2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	13,131	7,608
減価償却費	365	293
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	△0
受取利息	△5	△12
支払利息	437	439
持分法による投資損益(△は益)	△184	△635
固定資産売却損益(△は益)	△1,269	△238
関係会社株式売却損益(△は益)	△851	△29
売上債権の増減額(△は増加)	203	△98
営業貸付金の増減額(△は増加)	1,912	△324
仕入債務の増減額(△は減少)	161	△112
たな卸資産の増減額(△は増加)	15,039	11,375
買取債権の増減額(△は増加)	2,134	—
匿名組合出資金の増減額(△は増加)	△1,512	△364
その他	△1,899	△1,276
小計	27,662	16,622
利息及び配当金の受取額	182	863
利息の支払額	△415	△432
法人税等の支払額	△1,595	△3,913
法人税等の還付額	104	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,939	13,140
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△495	△10,784
有形固定資産の売却による収入	3,686	7,075
無形固定資産の取得による支出	△14	△19
投資有価証券の取得による支出	△261	△2,550
関係会社株式の取得による支出	△3,365	△102
関係会社株式の売却による収入	961	683
関係会社株式の有償減資による収入	2,214	657
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	766	747
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,504	△4,293

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
ノンリコース短期借入金の純増減額 (△は減少)	73	△344
長期借入れによる収入	4,500	5,500
長期借入金の返済による支出	△4,541	△4,755
ノンリコース長期借入れによる収入	13,711	12,617
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△26,640	△17,925
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	△8,057	△2,055
配当金の支払額	△1,438	△1,576
非支配株主からの払込みによる収入	293	180
非支配株主への配当金の支払額	△182	△20
非支配株主への分配による支出	△1,602	△3,818
その他	△2,829	△465
財務活動によるキャッシュ・フロー	△25,216	△12,664
現金及び現金同等物に係る換算差額	△114	82
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,112	△3,735
現金及び現金同等物の期首残高	49,050	55,277
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)	△64	△418
現金及び現金同等物の四半期末残高	55,098	51,124

(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。

(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。

(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)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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	4,808	1,908	1,851	25,650	34,217	—	34,217
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	330	8	—	—	338	△338	—
計	5,138	1,916	1,851	25,650	34,556	△338	34,217
セグメント利益又は損失 (△)	3,526	695	△26	3,301	7,495	△571	6,923

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△571百万円は、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。