



2019年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年11月8日
東

上場会社名 ケネディクス株式会社 上場取引所
 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11月11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3四半期の連結業績(2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期第3四半期	48,601	△11.5	11,416	△2.8	11,870	5.5	8,132	△24.7
2018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

(注) 包括利益 2019年12月期第3四半期 8,947百万円(△19.4%) 2018年12月期第3四半期 11,096百万円(45.0%)

	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3四半期	36.70	36.70
2018年12月期第3四半期	47.03	47.01

(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3四半期	172,943	97,130	55.2
2018年12月期	188,136	96,619	48.9

(参考) 自己資本 2019年12月期第3四半期 95,472百万円 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	68,000	7.3	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 : 有

予測が困難として記載しておりませんでした営業収益の業績予想を開示しております。なお、その他の業績予想は、2019年2月8日にお知らせした予想から変更はありません。

※ 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 一社(社名) 一、 除外 一社(社名) 一

(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3Q	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3Q	6,425,500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3Q	221,595,013株	2018年12月期3Q	229,528,890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	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)	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

当第3四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、今年度よりサービス提供を開始したクラウドファンディング事業では、当第3四半期会計期間末までに5本のファンドを組成し個人投資家向けに新しい不動産投資商品を提供してまいりました。海外においては、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2兆3,270億円となり、前連結会計年度末比では2,286億円(10.9%)の純増となりました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の営業収益は48,601百万円(前年同四半期比11.5%減)、営業利益は11,416百万円(同2.8%減)、経常利益は11,870百万円(同5.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は8,132百万円(同24.7%減)となりました。

財務面につきましては、2019年5月の取締役会決議に基づき25億円の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っております。

①連結業績概要

(単位：百万円)

	前第3四半期 連結累計期間	当第3四半期 連結累計期間	増減額	増減率
営業収益	54,902	48,601	△6,300	△11.5%
営業利益	11,744	11,416	△328	△2.8%
経常利益	11,246	11,870	623	5.5%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	10,795	8,132	△2,662	△24.7%

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3四半期連結 会計期間末残高 (2019年9月末)	増減額	増減率
Total AUM	20,983	23,270	2,286	10.9%
ベースAUM*	14,735	17,072	2,336	15.9%

※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。

セグメント別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7,857百万円（前年同四半期比4.2%増）、営業利益は5,416百万円（同17.1%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2,937百万円（前年同四半期比27.9%増）、営業利益は1,044百万円（同45.5%増）となりました。

<不動産運営事業>

ホテルの新規開業やサービスオフィスの稼働率向上が寄与し、営業収益は2,964百万円（前年同四半期比14.4%増）、営業利益は89百万円（同254.4%増）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35,388百万円（前年同四半期比17.6%減）、営業利益は5,673百万円（同22.9%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3四半期 連結累計期間	当第3四半期 連結累計期間	増減額	増減率
アセットマネジメント事業	7,540	7,857	317	4.2%
不動産管理事業	2,297	2,937	640	27.9%
不動産運営事業	2,592	2,964	372	14.4%
不動産投資事業	42,951	35,388	△7,563	△17.6%
調整額	△479	△547	△67	-
合計	54,902	48,601	△6,300	△11.5%

営業利益

(単位：百万円)

	前第3四半期 連結累計期間	当第3四半期 連結累計期間	増減額	増減率
アセットマネジメント事業	4,625	5,416	790	17.1%
不動産管理事業	718	1,044	326	45.5%
不動産運営事業	25	89	64	254.4%
不動産投資事業	7,358	5,673	△1,684	△22.9%
調整額	△982	△807	174	-
合計	11,744	11,416	△328	△2.8%

(2) 財政状態に関する説明

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15,192百万円減少し、172,943百万円となりました。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15,703百万円減少し、75,813百万円となりました。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510百万円増加し、97,130百万円となりました。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3四半期 連結会計期間	増減額	増減率
総資産	188,136	172,943	△15,192	△8.1%
うち現金及び預金	52,959	48,149	△4,809	△9.1%
総負債	91,516	75,813	△15,703	△17.2%
うち有利子負債	78,327	65,552	△12,775	△16.3%
うちノンリコースローン	59,563	46,489	△13,073	△21.9%
純資産	96,619	97,130	510	0.5%

(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月期の連結業績予想については、予測が困難として記載しておりませんでした営業収益の業績予想を開示しております。なお、その他の業績予想は、2019年2月8日にお知らせした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3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	52,959	48,149
信託預金	2,769	1,576
営業未収入金	1,716	2,389
販売用不動産	40,683	21,108
仕掛販売用不動産	6,470	5,120
営業貸付金	597	2,121
その他	2,586	6,287
貸倒引当金	△1	△2
流動資産合計	107,780	86,752
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	19,296	17,906
減価償却累計額	△2,403	△2,025
建物及び構築物（純額）	16,892	15,881
土地	16,117	21,459
建設仮勘定	1,191	—
その他	283	546
減価償却累計額	△161	△198
その他（純額）	121	348
有形固定資産合計	34,323	37,688
無形固定資産		
借地権	3,567	3,567
のれん	476	402
その他	101	97
無形固定資産合計	4,145	4,066
投資その他の資産		
投資有価証券	37,571	40,534
出資金	359	340
繰延税金資産	757	752
その他	3,198	2,808
投資その他の資産合計	41,886	44,435
固定資産合計	80,355	86,190
資産合計	188,136	172,943

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	499	435
1年内返済予定の長期借入金	5,202	6,511
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	604
未払法人税等	2,607	3,006
賞与引当金	—	546
その他	6,088	2,484
流動負債合計	18,484	13,589
固定負債		
長期借入金	13,562	12,551
ノンリコース長期借入金	53,976	44,384
ノンリコース社債	1,500	1,496
繰延税金負債	7	337
役員株式給付引当金	530	485
株式給付引当金	134	128
退職給付に係る負債	207	227
長期預り敷金	2,217	1,880
その他	895	732
固定負債合計	73,032	62,223
負債合計	91,516	75,813
純資産の部		
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	48,438
自己株式	△1,090	△3,542
株主資本合計	91,197	93,941
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	1,835
為替換算調整勘定	△193	△305
その他の包括利益累計額合計	838	1,530
新株予約権	30	—
非支配株主持分	4,553	1,658
純資産合計	96,619	97,130
負債純資産合計	188,136	172,943

(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2018年1月1日 至2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2019年1月1日 至2019年9月30日)
営業収益	54,902	48,601
営業原価	37,970	32,161
営業総利益	16,931	16,439
販売費及び一般管理費	5,187	5,022
営業利益	11,744	11,416
営業外収益		
受取利息	8	23
持分法による投資利益	321	602
為替差益	5	—
還付消費税等	—	344
その他	150	338
営業外収益合計	485	1,309
営業外費用		
支払利息	612	639
支払手数料	369	162
その他	1	54
営業外費用合計	984	856
経常利益	11,246	11,870
特別利益		
固定資産売却益	1,331	238
関係会社株式売却益	889	30
関係会社出資金売却益	1,106	64
その他	227	71
特別利益合計	3,554	405
特別損失		
減損損失	11	—
関係会社清算損	—	8
投資有価証券評価損	2	—
出資金評価損	5	13
出資金清算損	—	13
持分変動損失	28	7
その他	4	1
特別損失合計	51	44
税金等調整前四半期純利益	14,750	12,231
法人税等	3,869	3,950
四半期純利益	10,880	8,280
非支配株主に帰属する四半期純利益	84	147
親会社株主に帰属する四半期純利益	10,795	8,132

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 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	10,880	8,280
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	230	742
繰延ヘッジ損益	△89	△23
為替換算調整勘定	58	△18
持分法適用会社に対する持分相当額	17	△33
その他の包括利益合計	216	667
四半期包括利益	11,096	8,947
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	11,101	8,824
非支配株主に係る四半期包括利益	△5	122

(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。

(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)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019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	7,321	2,925	2,964	35,388	48,601	—	48,601
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	535	11	—	—	547	△547	—
計	7,857	2,937	2,964	35,388	49,148	△547	48,601
セグメント利益	5,416	1,044	89	5,673	12,224	△807	11,416

(注) 1. セグメント利益の調整額△807百万円は、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。