



2020年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年5月14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) 取締役 財務・経理部長 (氏名) 浅野晃弘 (TEL) 03-5157-6100
 四半期報告書提出予定日 2020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. 2020年12月期第1四半期の連結業績(2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期第1四半期	5,927	△23.5	2,081	△17.8	2,831	△3.7	1,912	△12.7
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

(注) 包括利益 2020年12月期第1四半期 △713百万円(-%) 2019年12月期第1四半期 2,842百万円(1.6%)

	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
2020年12月期第1四半期	8.74	—
2019年12月期第1四半期	9.81	9.81

(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	%
2020年12月期第1四半期	171,216	97,226	55.6
2019年12月期	171,922	99,669	57.0

(参考) 自己資本 2020年12月期第1四半期 95,130百万円 2019年12月期 98,014百万円

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
2019年12月期	—	7.50	—	8.50	16.00
2020年12月期	—	—	—	—	—
2020年12月期(予想)	—	8.50	—	8.50	17.00

(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. 2020年12月期の連結業績予想(2020年1月1日～2020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	—	—	16,000	0.4	16,400	3.5	11,500	7.7	52.13

(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)	2020年12月期1Q	220,581,200株	2019年12月期	220,581,200株
② 期末自己株式数	2020年12月期1Q	1,664,000株	2019年12月期	1,664,000株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2020年12月期1Q	218,917,200株	2019年12月期1Q	223,409,315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
(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

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、海外機関投資家向け賃貸住宅特化型のコアファンド向けの物件取得など、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。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追加出資を行い、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2兆4,291億円となり、前連結会計年度末比では369億円(1.5%)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5,927百万円(前年同四半期比23.5%減)、営業利益は2,081百万円(同17.8%減)、経常利益は2,831百万円(同3.7%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,912百万円(同12.7%減)となりました。

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	7,750	5,927	△1,823	△23.5%
営業利益	2,532	2,081	△450	△17.8%
経常利益	2,938	2,831	△107	△3.7%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	2,191	1,912	△278	△12.7%

②受託資産残高(AUM)

(単位：億円)

	前連結会計 年度末残高 (2019年12月末)	当第1四半期連結 会計期間末残高 (2020年3月末)	増減額	増減率
Total AUM	23,922	24,291	369	1.5%
ベースAUM*	17,771	18,165	394	2.2%

※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2,527百万円（前年同四半期比12.6%増）、営業利益は1,543百万円（同0.3%減）となりました。

<不動産管理事業>

受託物件の増加及び大規模な原状回復工事を受注したことにより、営業収益は1,429百万円（前年同四半期比44.0%増）、営業利益は432百万円（同22.3%増）となりました。

<不動産運営事業>

サービスアパートメントの稼働率向上が寄与したことにより、営業収益は922百万円（前年同四半期比20.9%増）、営業損失は34百万円（前年同四半期は115百万円の営業損失）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投資回収が進んだものの、一部の物件で投資回収の時期が翌四半期に変更になったこと及び前期は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1,140百万円（前年同四半期比70.4%減）、営業利益は339百万円（同67.9%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	2,245	2,527	281	12.6%
不動産管理事業	992	1,429	437	44.0%
不動産運営事業	763	922	159	20.9%
不動産投資事業	3,856	1,140	△2,716	△70.4%
調整額	△107	△92	14	-
合計	7,750	5,927	△1,823	△23.5%

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	1,547	1,543	△4	△0.3%
不動産管理事業	353	432	78	22.3%
不動産運営事業	△115	△34	81	-
不動産投資事業	1,057	339	△718	△67.9%
調整額	△310	△197	112	-
合計	2,532	2,081	△450	△17.8%

(2) 財政状態に関する説明

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706百万円減少し、171,216百万円となりました。これは主に、物件取得によりたな卸資産が増加する一方、現金及び預金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1,736百万円増加し、73,989百万円となりました。これは主に、借換えにより長期借入金が増加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2,442百万円減少し、97,226百万円となりました。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、配当の支払い及びその他有価証券評価差額金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1四半期 連結会計期間	増減額	増減率
総資産	171,922	171,216	△706	△0.4%
うち現金及び預金	57,183	49,290	△7,893	△13.8%
総負債	72,253	73,989	1,736	2.4%
うち有利子負債	62,571	65,339	2,767	4.4%
うちノンリコースローン	43,783	44,389	605	1.4%
純資産	99,669	97,226	△2,442	△2.5%

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

新型コロナウイルス感染症拡大が経済活動に対して広範に影響を与えておりますが、現時点で当社グループの業績に及ぼす影響を以下の通り見込んでおり、2020年2月12日に公表した業績予想を据え置くこととしております。

(1) アセットマネジメント事業

アセットマネジメントフィーは、AUM残高に応じて得られる収益が大部分を占めるため、影響は軽微であると見込んでおります。

スポットフィーに関しては、3月以降不動産取引が停滞し、進捗が遅れておりますが、不動産投資需要は引き続き旺盛であり、2020年下期の不動産取引の活性化を見込んでおります。

(2) 不動産管理事業

管理物件数に応じて得られる収益が大部分を占めるため、影響は軽微であると見込んでおります。

(3) 不動産運営事業

オリンピック延期、新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、ホテル及びサービスアパートメントの稼働が低下すると見込んでおります。

(4) 不動産投資事業

3月以降不動産取引が停滞し、進捗が遅れておりますが、不動産投資需要は引き続き旺盛であり、2020年下期の不動産取引の活性化を見込んでおります。

今後、不動産市場の動向や状況の進展により、業績予想の修正が必要になった場合には、速やかに公表いたします。

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 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	57,183	49,290
信託預金	1,481	1,682
営業未収入金	2,050	2,392
販売用不動産	13,852	24,820
仕掛販売用不動産	5,120	—
営業貸付金	2,121	1,960
その他	4,011	5,949
貸倒引当金	△2	△2
流動資産合計	85,820	86,092
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	17,934	17,973
減価償却累計額	△2,149	△2,274
建物及び構築物（純額）	15,784	15,699
土地	21,459	21,459
その他	567	555
減価償却累計額	△205	△217
その他（純額）	362	337
有形固定資産合計	37,606	37,495
無形固定資産		
借地権	3,567	3,567
のれん	377	352
その他	98	129
無形固定資産合計	4,042	4,049
投資その他の資産		
投資有価証券	40,491	38,914
出資金	332	333
繰延税金資産	745	1,496
その他	2,883	2,835
投資その他の資産合計	44,452	43,578
固定資産合計	86,102	85,124
資産合計	171,922	171,216

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	460	696
1年内返済予定の長期借入金	6,378	5,044
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	12,073	12,344
未払法人税等	1,903	1,078
賞与引当金	—	299
その他	3,534	2,973
流動負債合計	24,351	22,437
固定負債		
ノンリコース社債	1,492	1,488
長期借入金	12,409	15,905
ノンリコース長期借入金	30,210	30,544
繰延税金負債	196	5
役員株式給付引当金	631	604
株式給付引当金	136	128
退職給付に係る負債	222	236
長期預り敷金	1,853	1,897
その他	748	741
固定負債合計	47,901	51,552
負債合計	72,253	73,989
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,320	40,320
資本剰余金	8,725	8,725
利益剰余金	48,478	48,202
自己株式	△998	△998
株主資本合計	96,527	96,250
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,637	△698
為替換算調整勘定	△149	△421
その他の包括利益累計額合計	1,487	△1,119
非支配株主持分	1,654	2,096
純資産合計	99,669	97,226
負債純資産合計	171,922	171,216

(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 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	7,750	5,927
営業原価	3,555	2,109
営業総利益	4,194	3,817
販売費及び一般管理費	1,662	1,735
営業利益	2,532	2,081
営業外収益		
受取利息	6	8
持分法による投資利益	520	996
為替差益	20	7
消費税等簡易課税差額収入	153	0
その他	40	4
営業外収益合計	741	1,017
営業外費用		
支払利息	218	193
支払手数料	115	74
その他	0	0
営業外費用合計	335	268
経常利益	2,938	2,831
特別利益		
固定資産売却益	237	—
関係会社株式売却益	30	—
関係会社出資金売却益	64	—
その他	59	—
特別利益合計	391	—
特別損失		
関係会社清算損	4	—
出資金評価損	5	5
出資金清算損	3	3
その他	5	0
特別損失合計	18	9
税金等調整前四半期純利益	3,312	2,822
法人税等	1,059	903
四半期純利益	2,252	1,918
非支配株主に帰属する四半期純利益	61	6
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,191	1,912

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 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
四半期純利益	2,252	1,918
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	525	△2,355
繰延ヘッジ損益	△23	—
為替換算調整勘定	55	△90
持分法適用会社に対する持分相当額	32	△186
その他の包括利益合計	590	△2,631
四半期包括利益	2,842	△713
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,805	△718
非支配株主に係る四半期包括利益	37	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。

(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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第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、主に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 2020年1月1日 至 2020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	2,439	1,424	922	1,140	5,927	—	5,927
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	88	4	—	—	92	△92	—
計	2,527	1,429	922	1,140	6,019	△92	5,927
セグメント利益又は損失 (△)	1,543	432	△34	339	2,279	△197	2,081

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△197百万円は、主に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。