



2020年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年11月9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) 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11月10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3四半期の連結業績(2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期第3四半期	19,635	△59.6	6,245	△45.3	6,873	△42.1	4,796	△41.0
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

(注) 包括利益 2020年12月期第3四半期 3,122百万円(△65.1%) 2019年12月期第3四半期 8,947百万円(△19.4%)

	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
2020年12月期第3四半期	円 銭 21.91	円 銭 —
2019年12月期第3四半期	36.70	36.70

(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3四半期	183,051	102,356	53.0
2019年12月期	171,922	99,669	57.0

(参考) 自己資本 2020年12月期第3四半期 97,001百万円 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	—	8.50	—		
2020年12月期(予想)				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、営業収益の予測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 : 有
 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
 新規 2社(社名) 匿名組合KRF93・匿名組合リバー、 除外 1社(社名) ー
 サイド・インベストメント
- (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3Q	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3Q	1,601,900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3Q	218,953,112株	2019年12月期3Q	221,595,013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コアファンドへの物件の追加供給や新規コアファンドの組成など、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、日本の不動産証券化において一般的なスキームである特定目的会社制度の下、不動産関連資産を裏付けとする優先出資証券を活用して、ブロックチェーン技術を活用した「デジタル証券」の発行を行い、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うなど、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2兆5,046億円となり、前連結会計年度末比では1,124億円(4.7%)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19,635百万円(前年同四半期比59.6%減)、営業利益は6,245百万円(同45.3%減)、経常利益は6,873百万円(同42.1%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,796百万円(同41.0%減)となりました。

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	48,601	19,635	△28,965	△59.6%
営業利益	11,416	6,245	△5,171	△45.3%
経常利益	11,870	6,873	△4,996	△42.1%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	8,132	4,796	△3,336	△41.0%

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3四半期連結 会計期間末残高 (2020年9月末)	増減額	増減率
Total AUM	23,922	25,046	1,124	4.7%
ベースAUM*	17,771	18,837	1,065	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。

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ものの、取得報酬であるアクイジションフィーが減少したことにより、営業収益は7,364百万円（前年同四半期比6.3%減）、営業利益は4,335百万円（同19.9%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一方、リーシングフィーが減少したことにより、営業収益は3,096百万円（前年同四半期比5.4%増）、営業利益は1,038百万円（同0.6%減）となりました。

<不動産運営事業>

新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、運営する一部ホテルを臨時休業することを余儀なくされた他、訪日外国人の減少のためサービスアパートメントの稼働率が低迷いたしました。第3四半期会計期間に入り持ち直しの兆しがみられるものの厳しい状況は続いており、営業収益は2,016百万円（前年同四半期比32.0%減）、営業損失は542百万円（前年同四半期は89百万円の営業利益）となりました。

<不動産投資事業>

期初に予定していたたな卸資産の売却や投資回収は順調に進んだものの、前期は大型オフィスビル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7,469百万円（前年同四半期比78.9%減）、営業利益は2,193百万円（同61.3%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	7,857	7,364	△492	△6.3%
不動産管理事業	2,937	3,096	159	5.4%
不動産運営事業	2,964	2,016	△948	△32.0%
不動産投資事業	35,388	7,469	△27,918	△78.9%
調整額	△547	△312	234	—
合計	48,601	19,635	△28,965	△59.6%

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	5,416	4,335	△1,080	△19.9%
不動産管理事業	1,044	1,038	△6	△0.6%
不動産運営事業	89	△542	△632	—
不動産投資事業	5,673	2,193	△3,479	△61.3%
調整額	△807	△780	27	—
合計	11,416	6,245	△5,171	△45.3%

(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11,128百万円増加し、183,051百万円となりました。これは主に、物件取得によりたな卸資産が増加した他、物件取得のための手付金が増加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8,441百万円増加し、80,694百万円となりました。これは主に、借換え及び新規調達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2,687百万円増加し、102,356百万円となりました。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3四半期 連結会計期間	増減額	増減率
総資産	171,922	183,051	11,128	6.5%
うち現金及び預金	57,183	45,131	△12,052	△21.1%
総負債	72,253	80,694	8,441	11.7%
うち有利子負債	62,571	71,669	9,097	14.5%
うちノンリコースローン	43,783	49,787	6,003	13.7%
純資産	99,669	102,356	2,687	2.7%

(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。

<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、一部ファンドの組成の進捗が遅れが生じております。

<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。

<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率が大幅に低下すると見込んでおります。

<不動産投資事業>

3月以降不動産取引の停滞により、不動産売却益獲得の進捗が遅れが生じております。一方、売却延期に伴い連結SPCの賃貸事業損益等は増加する見込みです。

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3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	57,183	45,131
信託預金	1,481	2,423
営業未収入金	2,050	1,942
販売用不動産	13,852	32,647
仕掛販売用不動産	5,120	—
営業貸付金	2,121	2,200
その他	4,011	14,903
貸倒引当金	△2	△1
流動資産合計	85,820	99,246
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	17,934	17,863
減価償却累計額	△2,149	△2,325
建物及び構築物（純額）	15,784	15,537
土地	21,459	21,462
その他	567	577
減価償却累計額	△205	△249
その他（純額）	362	327
有形固定資産合計	37,606	37,327
無形固定資産		
借地権	3,567	3,567
のれん	377	303
その他	98	165
無形固定資産合計	4,042	4,036
投資その他の資産		
投資有価証券	40,491	37,709
出資金	332	325
繰延税金資産	745	1,235
その他	2,883	3,170
投資その他の資産合計	44,452	42,441
固定資産合計	86,102	83,804
資産合計	171,922	183,051

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	460	376
ノンリコース短期借入金	—	191
1年内返済予定の長期借入金	6,378	5,068
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	12,073	18,488
未払法人税等	1,903	1,638
賞与引当金	—	728
その他	3,534	2,779
流動負債合計	24,351	29,270
固定負債		
ノンリコース社債	1,492	1,481
長期借入金	12,409	16,813
ノンリコース長期借入金	30,210	29,612
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	126
退職給付に係る負債	222	242
長期預り敷金	1,853	1,803
その他	748	734
固定負債合計	47,901	51,424
負債合計	72,253	80,694
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,320	40,320
資本剰余金	8,725	8,716
利益剰余金	48,478	49,146
自己株式	△998	△960
株主資本合計	96,527	97,223
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	257
為替換算調整勘定	△149	△479
その他の包括利益累計額合計	1,487	△222
非支配株主持分	1,654	5,355
純資産合計	99,669	102,356
負債純資産合計	171,922	183,051

(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 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
営業収益	48,601	19,635
営業原価	32,161	8,098
営業総利益	16,439	11,537
販売費及び一般管理費	5,022	5,292
営業利益	11,416	6,245
営業外収益		
受取利息	23	5
持分法による投資利益	602	1,234
還付消費税等	344	—
その他	338	105
営業外収益合計	1,309	1,345
営業外費用		
支払利息	639	570
支払手数料	162	119
その他	54	27
営業外費用合計	856	717
経常利益	11,870	6,873
特別利益		
固定資産売却益	238	—
関係会社株式売却益	30	—
関係会社出資金売却益	64	—
持分変動利益	—	193
その他	71	35
特別利益合計	405	229
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	—	111
関係会社清算損	8	—
出資金評価損	13	11
出資金清算損	13	17
持分変動損失	7	—
その他	1	0
特別損失合計	44	141
税金等調整前四半期純利益	12,231	6,960
法人税等	3,950	2,088
四半期純利益	8,280	4,872
非支配株主に帰属する四半期純利益	147	75
親会社株主に帰属する四半期純利益	8,132	4,796

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 2019年1月1日 至 2019年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	8,280	4,872
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	742	△1,439
繰延ヘッジ損益	△23	—
為替換算調整勘定	△18	△199
持分法適用会社に対する持分相当額	△33	△110
その他の包括利益合計	667	△1,749
四半期包括利益	8,947	3,122
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	8,824	3,063
非支配株主に係る四半期包括利益	122	59

(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)

(連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用)

当社及び一部の国内連結子会社は、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の拡大は、社会経済活動に大きな影響を与える事象であり、当社グループの事業活動にも影響を及ぼしております。このような状況は一定期間にわたり続くものの、2020年下期以降徐々に事業環境が回復するという仮定に基づき、たな卸資産の評価や固定資産の減損、繰延税金資産の回収可能性等にかかる会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルスによる経済活動への影響は不確実性が高いため、上記仮定に変化が生じた場合には、将来における財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(セグメント情報等)

I 前第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、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 2020年1月1日 至 2020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	7,066	3,082	2,016	7,469	19,635	—	19,635
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	298	13	—	—	312	△312	—
計	7,364	3,096	2,016	7,469	19,947	△312	19,635
セグメント利益又は損失 (△)	4,335	1,038	△542	2,193	7,026	△780	6,245

(注) 1. セグメント利益の調整額△780百万円は、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。