



平成25年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年11月13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 (氏名) 吉川泰司 (TEL) 03-5623-8400
 四半期報告書提出予定日 平成25年11月14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. 平成25年12月期第3四半期の連結業績 (平成25年1月1日～平成25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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期第3四半期	12,081	△11.4	4,975	△4.7	3,426	57.4	2,273	—
24年12月期第3四半期	13,631	△7.8	5,219	△7.8	2,177	5.2	△6,639	—

(注) 包括利益 25年12月期第3四半期 2,881百万円(—%) 24年12月期第3四半期 △6,443百万円(—%)

	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
25年12月期第3四半期	9.85	—
24年12月期第3四半期	△28.98	—

(注) 当社は、平成25年7月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益を算定しております。

(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	%
25年12月期第3四半期	158,064	77,772	45.1
24年12月期	126,270	56,071	40.2

(参考) 自己資本 25年12月期第3四半期 71,342百万円 24年12月期 50,823百万円

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
24年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
25年12月期	—	0.00	—	—	—
25年12月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(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. 平成25年12月期の連結業績予想 (平成25年1月1日～平成25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		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	25,400	21.2	7,000	19.9	4,900	110.4	1,500	—	6.26

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 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 社(社名) 、除外 社(社名)

- (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

(注) 詳細は、添付資料5ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2)四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

- (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)

25年12月期3Q	265,658,200株	24年12月期	229,118,600株
② 期末自己株式数	一株	24年12月期	一株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	230,674,789株	24年12月期3Q	229,118,600株

- ② 期末自己株式数

- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

- (注) 当社は、平成25年7月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該分割が行われたと仮定して、発行済株式数(普通株式)を算出しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了しております。

※ 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	P. 2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	P. 2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	P. 3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	P. 4
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	P. 5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	P. 5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	P. 5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	P. 5
3. 四半期連結財務諸表	P. 6
(1) 四半期連結貸借対照表	P. 6
(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	P. 8
(3) 継続企業の前提に関する注記	P. 10
(4) セグメント情報等	P. 10
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	P. 11
(6) 重要な後発事象	P. 12

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間（平成25年1月1日～平成25年9月30日）におけるわが国経済は、金融緩和や各種経済政策を背景に円安が進行するとともに日経平均株価が大きく上昇しました。

また、一時、米国の債務上限問題等を受けた先行きの不透明さから、株価の上値が抑えられる状況も見られたものの、平成25年9月7日に、2020年（平成32年）オリンピック・パラリンピックの東京開催が決定されたことにより、不動産を含む内需産業の将来業績が向上するとの期待から、関連銘柄の株価が再び上昇しました。

当社グループが属する不動産及び不動産金融業におきましては、平成25年度年初から引き続きJ-REITによる売買取引が活発に行われており、年初来の取得総額は約1.6兆円と平成24年の年間での取得額（約0.8兆円）を大幅に上回り、過去最高であった平成18年の2兆円弱に迫る勢いとなっております。

また、平成25年9月に発表された同年の基準地価（都道府県地価調査）については、三大都市圏の商業地地価が平成20年以来5年ぶりに上昇に転じるなど、大都市を中心とした地価の回復が見受けられます。さらに、Aクラスオフィスビルを中心として平均空室率の低下や平均月額賃料の反転が見られる等、本格的な回復の兆しが見受けられます。

こうした中、当社グループでは、平成25年8月9日に発表した見直し後の中期経営計画に従い、①受託資産残高（AUM）拡大による安定的な収益基盤の一層の強化、②共同投資の積極化による投資リターンの追求、③アセットマネジメント事業の強化やM&A等への対応を視野に入れた体制の整備、④配当の再開（平成26年12月期での配当再開）、という目標に向け、安定かつ強固な収益基盤を構築すべく諸施策を着実に実行しております。

当第3四半期連結累計期間において当社グループは、上記中期経営計画に基づき、オフィスビルや住宅等への共同投資を実施するとともに、それら物件のアセットマネジメント業務を受託するなど、変化の激しい市場の動向を迅速かつ的確にとらえながら着実に受託資産の拡充を図りました。その一方で、引き続き受託資産の売却も進めた結果、受託資産の総額は1兆2,073億円となり、前連結会計年度末比で895億円増加しました。

財務面につきましては、借入額の圧縮及び借り換え時における借入条件の改善により、支払利息を前年同四半期比1,160百万円減少（前年同四半期比50.2%減少）させる等、財務コストの削減及び財務体質の強化を着実に進めてまいりました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の営業収益は前年同四半期比11.4%減少の12,081百万円となり、営業利益、経常利益はそれぞれ4,975百万円（前年同四半期比4.7%減）、3,426百万円（同57.4%増）、四半期純利益は2,273百万円（前年同四半期は6,639百万円の四半期純損失）となりました。

セグメントの業績は、以下のとおりであります。

① アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業につきましては、アセットマネジメントフィーが安定して推移したほか、ケネディクス・レジデンシャル投資法人の大型新投資口発行に伴う物件取得によりアクイジションフィーが増加する等の特別な要因があったため、営業収益が前年同四半期と比較して783百万円増加しました。この結果、営業収益は5,424百万円（前年同四半期比16.9%増）、営業利益は3,047百万円（同13.8%増）となりました。

② 不動産投資事業

不動産投資事業につきましては、商業用不動産担保証券（Commercial Mortgage Backed Securities）の償還益や匿名組合分配損益の増加等により、営業収益は2,881百万円（前年同四半期比18.7%増）、営業利益は1,114百万円（同117.4%増）となりました。

③ 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業につきましては、前連結会計年度から引き続き積極的に自己勘定保有物件の売却を進めたため、前年同四半期と比較して賃貸収入は減少しました。その結果、営業収益は4,259百万円（前年同四半期比40.4%減）、営業利益は1,438百万円（同43.0%減）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

(資産、負債及び純資産の状況)

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31,794百万円増加し、158,064百万円となりました。これは主に自己勘定保有物件を新規取得したこと並びに株式発行により資金調達を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10,092百万円増加し、80,291百万円となりました。これは主に上記の新規自己勘定保有物件の取得に伴うノンリコースローンの増加であります。また、リファイナンスの実施により借入期間を長期化する等、財務体質の健全化を積極的に進めてまいりました。

純資産合計につきましては、前連結会計年度末に比べて21,701百万円増加し、77,772百万円となりました。これは主に新株式を発行したことによる資本金及び資本剰余金の増加のほか、四半期純利益の発生及び上場有価証券の時価上昇によるその他有価証券評価差額金の増加によるものであります。

また、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るため、当社グループの有利子負債への依存の分析にあたっては、当該ノンリコースローンの影響を控除する必要があります。

有利子負債の自己資本に対する比率（デット・エクイティ・レシオ）の推移は以下の通りです。

（単位：百万円）

	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年9月期
有利子負債①	153,038	123,625	109,767	63,623	73,195
（うちノンリコースローン②）	(68,419)	(69,764)	(60,444)	(21,640)	(37,502)
純資産③	54,525	71,147	71,435	56,071	77,772
現金及び預金④	18,291	10,913	7,706	13,813	32,068
純有利子負債⑤（①-②-④）	66,327	42,947	41,617	28,168	3,624
ノンリコースローン控除後ネット・ デット・エクイティ・レシオ⑤/③ (%)	121.6	60.4	58.3	50.2	4.7

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成25年12月期の業績予想につきましては、平成25年10月24日に公表致しました「棚卸資産及び固定資産の譲渡と業績予想修正に関するお知らせ」をご参照ください。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,813	32,068
信託預金	827	1,540
営業未収入金	1,505	1,210
販売用不動産	9,953	32,092
買取債権	1,628	376
未収還付法人税等	733	211
繰延税金資産	41	54
その他	319	759
貸倒引当金	△286	△124
流動資産合計	28,536	68,191
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	29,842	25,368
減価償却累計額	△2,686	△2,677
建物及び構築物(純額)	27,156	22,691
土地	53,721	47,530
その他	157	221
減価償却累計額	△98	△68
その他(純額)	59	152
有形固定資産合計	80,937	70,374
無形固定資産		
借地権	—	2,588
のれん	105	423
その他	65	54
無形固定資産合計	170	3,066
投資その他の資産		
投資有価証券	12,316	11,819
出資金	360	472
長期貸付金	548	548
繰延税金資産	256	251
その他	3,480	3,574
貸倒引当金	△337	△235
投資その他の資産合計	16,625	16,431
固定資産合計	97,733	89,873
資産合計	126,270	158,064

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	134	516
短期借入金	2,192	4,544
1年内返済予定の長期借入金	16,552	7,030
1年内償還予定の社債	19	19
未払法人税等	412	388
その他	1,543	2,058
流動負債合計	20,855	14,557
固定負債		
社債	3,428	3,469
長期借入金	41,429	58,131
繰延税金負債	1,156	1,263
退職給付引当金	83	101
長期預り敷金	3,012	2,580
その他	233	187
固定負債合計	49,343	65,734
負債合計	70,199	80,291
純資産の部		
株主資本		
資本金	31,322	40,237
資本剰余金	31,581	40,496
利益剰余金	△11,593	△9,318
株主資本合計	51,310	71,415
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△57	257
為替換算調整勘定	△429	△330
その他の包括利益累計額合計	△486	△72
新株予約権	—	27
少数株主持分	5,247	6,402
純資産合計	56,071	77,772
負債純資産合計	126,270	158,064

(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 (自平成24年1月1日 至平成24年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)
営業収益	13,631	12,081
営業原価	5,896	4,374
営業総利益	7,735	7,706
販売費及び一般管理費	2,516	2,731
営業利益	5,219	4,975
営業外収益		
受取利息	19	21
持分法による投資利益	—	51
消費税等簡易課税差額収入	78	5
その他	63	104
営業外収益合計	161	183
営業外費用		
支払利息	2,312	1,152
持分法による投資損失	106	—
支払手数料	765	435
その他	18	144
営業外費用合計	3,203	1,732
経常利益	2,177	3,426
特別利益		
固定資産売却益	711	134
その他	29	1
特別利益合計	741	136
特別損失		
固定資産売却損	374	215
減損損失	1,475	48
投資有価証券売却損	767	0
投資有価証券評価損	2,003	0
事務所移転費用	—	95
関係会社整理損	3,826	—
その他	106	0
特別損失合計	8,553	360
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益又は 純損失(△)	△5,635	3,202
匿名組合損益分配額	0	△0
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期 純損失(△)	△5,635	3,202
法人税等	788	744
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	△6,423	2,457
少数株主利益	215	184
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△6,639	2,273

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 (自平成24年1月1日 至平成24年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	△6,423	2,457
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15	324
為替換算調整勘定	△34	98
持分法適用会社に対する持分相当額	0	—
その他の包括利益合計	△19	423
四半期包括利益	△6,443	2,881
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△6,668	2,687
少数株主に係る四半期包括利益	225	194

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報等

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自平成24年1月1日至平成24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	不動産投資 事業	不動産賃貸 事業			
営業収益						
(1) 外部顧客に対する 営業収益	4,058	2,427	7,145	13,631	—	13,631
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	583	—	—	583	△583	—
計	4,641	2,427	7,145	14,215	△583	13,631
セグメント利益	2,677	512	2,524	5,715	△495	5,219

(注) 1. セグメント利益の調整額△495百万円は、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。

2. 報告セグメントごとの資産に関する情報

不動産賃貸事業において、物件売却及び匿名組合出資持分譲渡に伴う連結範囲の変更等により資産の額が前連結会計年度末に比べ45,593百万円減少しております。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

当第3四半期連結累計期間において、不動産賃貸事業で固定資産の減損損失を1,475百万円計上いたしました。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 平成25年1月1日 至 平成25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

	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	不動産投資 事業	不動産賃貸 事業			
営業収益						
(1)外部顧客に対する 営業収益	4,939	2,881	4,259	12,081	—	12,081
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	485	—	—	485	△485	—
計	5,424	2,881	4,259	12,566	△485	12,081
セグメント利益	3,047	1,114	1,438	5,600	△625	4,975

- (注) 1. セグメント利益の調整額△625百万円は、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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

不動産賃貸事業で固定資産の減損損失を48百万円計上いたしました。

(のれんの金額の重要な変動)

ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社の株式を追加取得したことにより、アセットマネジメント事業でのれんを336百万円計上いたしました。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当社は、平成25年9月19日を払込期日とする公募増資及び平成25年9月30日を払込期日とする第三者割当増資を実施いたしました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金が8,915百万円、資本準備金が8,915百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において、資本金が40,237百万円、資本剰余金が40,496百万円となっております。

(6) 重要な後発事象

株式取得による会社等の買収

当社は、平成25年10月15日開催の取締役会において、株式会社スペースデザインの株式を取得することを決議し、平成25年10月16日付けで子会社化いたしました。

1. 株式取得の目的

株式会社スペースデザインは、サービスアパートメント及びサービスオフィスの運営が主な事業であり、賃貸住宅及び賃貸オフィスについて、より高付加価値のサービスをテナントに提供することが可能です。本件により、当社のアセットマネジメント事業に加え、不動産における新たなサービスラインが加わることにより、フィービジネスの多角化を行うことが可能となります。

また、平成23年12月22日には東京都に対するアジアヘッドクォーター特区の指定、平成25年9月7日には2020年(平成32年)オリンピック・パラリンピックの東京開催が決定し、東京都は国際都市としての競争力を更に強化することが大変重要な課題となっています。外国人がビジネスを行いやすく、かつ、暮らしやすい都市づくりを行うための、株式会社スペースデザインが持つサービスアパートメントやサービスオフィスの運営ノウハウは、社会的な意義は大きく、当社の成長にも貢献するものと考えています。

2. 株式取得の相手会社の名称

虎ノ門開発株式会社

3. 株式取得会社の概要

(1) 名称	株式会社スペースデザイン
(2) 所在地	東京都港区新橋一丁目18番2号
(3) 代表者	代表取締役 武田 三郎
(4) 事業内容	不動産の売買、賃貸、仲介、あっせん、オフィスビル・賃貸用マンションなどの不動産に関する運営業務の受託等
(5) 資本金	6,000百万円(注)

(注) 平成25年11月12日開催の株主総会において、平成25年12月17日を効力発生日として、資本金の額5,910百万円を減少して90百万円とすることについて決議しております。

4. 株式取得の時期

(1) 取締役会決議日	平成25年10月15日
(2) 契約締結日	平成25年10月16日
(3) 株式譲渡実行日	平成25年10月16日

5. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

(1) 取得株式数	11,674,080株 (議決権所有割合：99.0%)
(2) 取得価額	株式取得費用 2,334百万円 取得関連費用 183百万円 合計(概算額) 2,518百万円
(3) 取得後の持分比率	11,674,080株 (議決権所有割合：99.0%)