



平成26年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月12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 (氏名) 吉川泰司 (TEL) 03-5623-8400
四半期報告書提出予定日 平成26年5月13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26年12月期第1四半期の連結業績(平成26年1月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期第1四半期	5,141	10.7	2,240	21.6	1,989	42.2	3,310	188.3
25年12月期第1四半期	4,645	△1.6	1,843	30.6	1,398	137.3	1,148	—

(注) 包括利益 26年12月期第1四半期 3,313百万円(115.4%) 25年12月期第1四半期 1,537百万円(—%)

	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
26年12月期第1四半期	12.46	12.45
25年12月期第1四半期	5.01	—

(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	%
26年12月期第1四半期	203,303	82,348	36.6
25年12月期	148,398	74,341	48.0

(参考) 自己資本 26年12月期第1四半期 74,482百万円 25年12月期 71,268百万円

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
25年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
26年12月期	—	—	—	—	—
26年12月期(予想)	—	0.00	—	3.00	3.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

配当の状況に関する注記

3. 平成26年12月期の連結業績予想(平成26年1月1日～平成26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	21,000	△6.5	5,200	△24.8	4,100	△15.9	3,000	51.1	11.29

(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 : 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KRF43、匿名組、除外 社(社名)
 合KRF50

期中における重要な子会社の異動に関する注記

- (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

四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用に関する注記

- (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)	26年12月期1Q	265,658,200株	25年12月期	265,658,200株
② 期末自己株式数	26年12月期1Q	一株	25年12月期	一株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年12月期1Q	265,658,200株	25年12月期1Q	229,118,600株

- (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。
 1株当たり当期純利益の算定の基礎となる株式数については11ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

※ 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)3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	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	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
(セグメント情報等)	9
(1株当たり情報)	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

当第1四半期連結累計期間（平成26年1月1日～平成26年3月31日）におけるわが国経済は、平成25年4月に実施された「量的・質的金融緩和」から1年を経過し、設備投資、公共投資、雇用・所得環境等、各種指標が改善しております。こうした中、消費税増税による景気の冷え込みに対する警戒から、内外の投資家は日本経済の持続的な成長に対する効果を見極めている状況となっているものの、足元では消費税増税前の駆け込み需要による個人消費の増加も加わったことで緩やかな景気回復を続けております。

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、平均空室率が東京経済圏だけでなく、大阪、名古屋、福岡等の地方を含んで低下しているとともに、東京経済圏における平均月額賃料水準が下げ止まる等、不動産賃貸市場における底入れの兆しが見え始めています。また、不動産売買市場においては、取得競争の強まりが見られるものの、安定した資金調達環境を背景に、J-REITを中心とする売買取引が昨年度から引き続き活発に行われております。こうした環境を受け、J-REIT全体における保有不動産は、4年半ぶりに含み益に転じております。

こうした中、当社グループでは、経営基盤を安定的かつ強固にするために、中期経営計画において、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配当の早期再開、という目標を掲げ、諸施策を着実に実行しております。

(1) 経営成績に関する説明

a. 当期の経営成績

当第1四半期連結累計期間において当社は、上記中期経営計画に基づき、積極的に住宅やオフィスビルへの共同投資を実施するとともに、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、着実に受託資産の拡充を図りました。

さらに、3月に私募REITであるケネディクス・プライベート投資法人が運用を開始したことに加え、プロパティ・マネジメント業務を専門的に運営するケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社を新規設立し、運営を開始しました。このように安定したフィービジネスの規模を拡大することに加えて、業態の幅を広げることにより、安定した経営基盤の整備に向けて着実な諸施策を講じております。

これらの結果、当第1四半期累計期間における受託資産は647億円の純増となり、受託資産の総額は1兆2,710億円と、前連結会計年度末比で5.4%増加しました。

財務面につきましては、会社の成長を図るべく、ファンドの新規組成を積極的に行ったことにより、連結ベースの有利子負債が43,902百万円増加したものの、有利子負債の総資産に対する比率が54.1%にとどまる等、健全な財務体質を維持しています。

この結果、当第1四半期連結累計期間の営業収益は前年同四半期比10.7%増加の5,141百万円となり、営業利益、経常利益はそれぞれ2,240百万円（前年同四半期比21.6%増）、1,989百万円（前年同四半期比42.2%増）、四半期純利益は3,310百万円（前年同四半期比188.3%増）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、ファンドのクローズ時において一定の成果を上げたことにより受領するインセンティブフィーが増加したことから、営業収益が前年同四半期と比較して1,541百万円増加しました。この結果、営業収益は2,815百万円（前年同四半期比121.0%増）、営業利益は2,045百万円（同264.3%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、匿名組合分配損益及び受取配当金等により、営業収益は649百万円（前年同四半期比68.9%減）、営業利益は400百万円（前年同四半期比60.1%減）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、前連結会計年度において積極的に自己勘定保有物件の売却を進めた一方で、連結子会社である株式会社スペースデザインのマスターリース収入や賃料収入も加わったため、前年同四半期と比較して、賃貸収入は増加しました。しかし、経費等も増加した結果、営業収益は2,035百万円（前年同四半期比42.5%増）、営業利益は320百万円（同33.0%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産、負債及び純資産の状況)

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54,904百万円増加し、203,303百万円となりました。これは主に自己勘定保有物件を取得したこと、並びにケネディクス・プライベート投資法人への出資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46,898百万円増加し、120,955百万円となりました。これは主に、ファンドの新規組成に伴う新規借入れの増加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8,006百万円増加し、82,348百万円となりました。これは主に、四半期純利益の発生及び少数株主持分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22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年3月期
有利子負債①	123,625	109,767	63,623	66,025	109,928
(うちノンリコースローン②)	(69,764)	(60,444)	(21,640)	(28,347)	(69,907)
純資産③	71,147	71,435	56,071	74,341	82,348
現金及び預金④	10,913	7,706	13,813	25,795	18,081
純有利子負債⑤(①-②-④)	42,947	41,617	28,168	11,883	21,939
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 (%)	60.4	58.3	50.2	16.0	26.6

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年12月期の業績予想につきましては、平成26年2月14日に公表しております「平成25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. 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

当四半期連結累計期間におきまして、匿名組合KRF43と匿名組合KRF50が特定子会社になりました。

(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。

(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25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,795	18,081
信託預金	1,103	1,559
営業未収入金	1,079	1,735
販売用不動産	14,950	24,079
買取債権	353	349
有価証券	5,000	—
未収還付法人税等	169	752
繰延税金資産	156	158
その他	1,243	1,811
貸倒引当金	△87	△75
流動資産合計	49,763	48,452
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	31,089	41,075
減価償却累計額	△2,680	△2,647
建物及び構築物(純額)	28,408	38,428
土地	49,941	84,717
その他	309	1,073
減価償却累計額	△74	△76
その他(純額)	235	996
有形固定資産合計	78,586	124,142
無形固定資産		
借地権	2,861	2,862
のれん	412	954
その他	63	64
無形固定資産合計	3,338	3,881
投資その他の資産		
投資有価証券	11,889	18,570
出資金	461	478
長期貸付金	548	1,298
繰延税金資産	63	67
その他	3,984	6,505
貸倒引当金	△236	△93
投資その他の資産合計	16,710	26,827
固定資産合計	98,635	154,850
資産合計	148,398	203,303

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	594	995
短期借入金	3,541	8,138
ノンリコース短期借入金	—	100
1年内返済予定の長期借入金	6,589	8,666
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	622	1,302
ノンリコース1年内償還予定の社債	19	19
賞与引当金	—	79
未払法人税等	156	3
その他	1,729	2,212
流動負債合計	13,253	21,517
固定負債		
長期借入金	27,547	23,216
ノンリコース長期借入金	24,796	59,109
ノンリコース社債	2,909	9,376
繰延税金負債	1,389	1,375
退職給付引当金	107	119
長期預り敷金	3,701	5,787
その他	351	454
固定負債合計	60,803	99,437
負債合計	74,056	120,955
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,237	40,237
資本剰余金	40,496	28,782
利益剰余金	△9,605	5,365
株主資本合計	71,128	74,384
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	398	377
為替換算調整勘定	△257	△280
その他の包括利益累計額合計	140	97
新株予約権	44	60
少数株主持分	3,028	7,805
純資産合計	74,341	82,348
負債純資産合計	148,398	203,303

(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 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
営業収益	4,645	5,141
営業原価	1,913	1,825
営業総利益	2,732	3,315
販売費及び一般管理費	889	1,075
営業利益	1,843	2,240
営業外収益		
受取利息	9	9
持分法による投資利益	4	38
為替差益	20	—
消費税等簡易課税差額収入	1	0
その他	15	45
営業外収益合計	50	93
営業外費用		
支払利息	386	326
支払手数料	99	8
為替差損	—	10
その他	9	—
営業外費用合計	495	345
経常利益	1,398	1,989
特別利益		
固定資産売却益	—	2,755
その他	—	5
特別利益合計	—	2,761
特別損失		
固定資産売却損	—	284
減損損失	—	660
その他	—	1
特別損失合計	—	945
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	1,398	3,804
匿名組合損益分配額	△0	0
税金等調整前四半期純利益	1,398	3,804
法人税等	233	448
少数株主損益調整前四半期純利益	1,165	3,356
少数株主利益	16	45
四半期純利益	1,148	3,310

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 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,165	3,356
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	306	△20
為替換算調整勘定	66	△22
その他の包括利益合計	372	△42
四半期包括利益	1,537	3,313
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,504	3,267
少数株主に係る四半期包括利益	33	45

(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)

当社は、平成26年2月25日開催の取締役会において、平成26年3月26日開催の第19期定時株主総会に、資本準備金の額の減少及び剰余金処分について付議することを決議し、同株主総会において承認可決されました。

1 資本準備金の額の減少及び剰余金処分の目的

今後の財務戦略上の柔軟性及び機動性を確保し、早期配当再開を可能とするため、資本準備金の額を減少し、繰越利益剰余金の欠損填補を行いました。

2 資本準備金の額の減少及び剰余金処分の要領

(1) 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金11,714,250,268円を減少させ、その同額をその他資本剰余金に振り替えました。

① 減少する資本準備金の額

資本準備金40,496,497,868円のうち、11,714,250,268円

なお、減少後の資本準備金の額は28,782,247,600円となります。

(2) 会社法第452条の規定に基づき、上記(1)による振り替え後のその他資本剰余金11,714,250,268円のうち、その全額を繰越利益剰余金に振り替え、欠損填補に充当しました。

① 減少する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金 11,714,250,268円

② 増加する剰余金の項目及びその額

繰越利益剰余金 11,714,250,268円

3 効力発生日

平成26年3月27日

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結結果計期間(自平成25年1月1日至平成25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	1,128	2,088	1,427	4,645	—	4,645
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	144	—	—	144	△144	—
計	1,273	2,088	1,427	4,790	△144	4,645
セグメント利益	561	1,005	478	2,045	△201	1,843

(注) 1. セグメント利益の調整額201百万円は、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1四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26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	2,456	649	2,035	5,141	—	5,141
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	359	—	—	359	△359	—
計	2,815	649	2,035	5,500	△359	5,141
セグメント利益	2,045	400	320	2,766	△525	2,240

(注) 1. セグメント利益の調整額525百万円は、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

(子会社の取得による資産の著しい増加)

不動産投資事業において、連結子会社が増加したことにより、資産の金額が前連結会計年度末に比べ9,226百万円増加しております。

不動産賃貸事業において、連結子会社が増加したことにより、資産の金額が前連結会計年度末に比べ61,202百万円増加しております。

(子会社の減少による資産の著しい減少)

不動産賃貸事業において、物件売却に伴い資産の額が前連結会計年度末と比べ16,543百万円減少しております。

3. 報告セグメント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)

当第1四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559百万円計上いたしました。

(のれんの金額の重要な変動)

当第1四半期連結累計期間において、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社を連結子会社に加えたことにより、アセットマネジメント事業でのれんを643百万円計上いたしました。また、不動産賃貸事業でのれんの減損損失を90百万円計上しました。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎並びに潜在株調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	5円01銭	12円46銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益(百万円)	1,148	3,310
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	1,148	3,310
普通株式の期中平均株式数(株)	229,118,600	265,658,200
(2) 潜在調整後1株当たり四半期純利益金額	—	12円45銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整金額(百万円)	—	—
普通株増加数(株)	—	257,257
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

(注)前第1四半期連結累計期間における潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益金額を算定しております。