



平成26年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年8月7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8月8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 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期第2四半期の連結業績 (平成26年1月1日～平成26年6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	%
26年12月期第2四半期	14,488	79.1	4,765	42.0	3,871	47.1	4,904	134.3
25年12月期第2四半期	8,089	△18.2	3,356	△8.2	2,633	57.5	2,093	—

(注) 包括利益 26年12月期第2四半期 5,201百万円(105.8%) 25年12月期第2四半期 2,527百万円(—%)

	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2四半期	18.46	18.44
25年12月期第2四半期	9.14	—

(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2四半期	193,072	84,611	40.0
25年12月期	148,398	74,341	48.0

(参考) 自己資本 26年12月期第2四半期 77,145百万円 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	—	0.00	—	—	—
26年12月期(予想)	—	—	—	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

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	25,000	11.3	7,400	7.0	5,500	12.8	4,000	101.5	15.06

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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、匿名組合KRF50、除外 社(社名)

(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(1)当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動」をご覧ください。

(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)

26年12月期2Q	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2Q	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2Q	265,658,200株	25年12月期2Q	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。

※ 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	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	4
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	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	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	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
3. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	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	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報等)	12

1. 当四半期決算に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間（平成26年1月1日～平成26年6月30日）におけるわが国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減に対する警戒がなされていたものの、その影響は想定内であり、わが国経済への影響は限定的と見られております。また、政府は平成26年6月24日に「経済財政運営と改革の基本方針2014」（骨太の方針）を閣議決定し、デフレ脱却・経済再生に向けた方向性を明示するとともに、改革への第一歩を踏み出しております。

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、国内景気の回復に伴い平均空室率の低下及び平均月額賃料水準の回復が見られるなど、不動産賃貸市場における底入れ・反転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、取得競争が強まってはいるものの、安定した資金調達環境を背景に、昨年度から引き続きJ-REITを中心とする不動産の売買取引が活発に行われております。

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

当第2四半期連結累計期間において当社は既存の自己勘定保有物件等の売却を進めることによって新たな投資資金を創出し、その資金を用いて収益性の高い新たな投資を行うという方針を着実に実行し、今後の成長に資する投資を行ってまいりました。

当社グループにおいては、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、また、プロパティ・マネジメント業務に特化したケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社が実働を開始しました。このように安定したフィービジネスの規模を拡大し、業態の幅を広げることにより、安定した経営基盤を構築しております。これらの結果、当第2四半期連結累計期間における受託資産は当第1四半期比で182億円の純減となりましたが、受託資産の総額は1兆2,527億円となり、前連結会計年度末比で3.8%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行ったことにより、連結ベースの有利子負債が前連結会計年度末比で31,081百万円増加しましたが、有利子負債の総資産に対する比率が50.3%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2四半期連結累計期間の営業収益は前年同四半期比79.1%増加の14,488百万円となり、営業利益、経常利益はそれぞれ4,765百万円（前年同四半期比42.0%増）、3,871百万円（同47.1%増）、四半期純利益は4,904百万円（前年同四半期比134.3%増）となりました。

セグメントの業績は、次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、ファンドの終了時に一定の成果に基づき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1,236百万円増加しました。この結果、営業収益は4,313百万円（前年同四半期比40.2%増）、営業利益は2,594百万円（同67.3%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、不動産売却益のほか、受取配当金の受領及び自己勘定保有物件の増加による賃貸事業損益の増加等により、営業収益は5,796百万円（前年同四半期比137.5%増）、営業利益は1,853百万円（前年同四半期比54.5%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、当第1四半期において自己勘定保有物件の増加による賃貸事業損益の増加に加え、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が計上されたため、前年同四半期と比較して、賃貸収入は増加しました。この結果、営業収益は4,829百万円（前年同四半期比68.8%増）、営業利益は1,036百万円（同5.9%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第2四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44,674百万円増加し、193,072百万円となりました。これは主に不動産ファンドを新規組成し、四半期連結財務諸表に新たに計上されたことにより、自己勘定保有物件が増加したこと及びケネディクス・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34,404百万円増加し、108,461百万円となりました。これは主に、上記不動産ファンドの新規組成・連結計上に伴う借入金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10,269百万円増加し、84,611百万円となりました。これは主に四半期純利益の計上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）の推移は以下のとおりです。

（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6月期
有利子負債①	123,625	109,767	63,623	66,025	97,107
（うちノンリコースローン②）	(69,764)	(60,444)	(21,640)	(28,347)	(61,869)
純資産③	71,147	71,435	56,071	74,341	84,611
現金及び預金④	10,913	7,706	13,813	25,795	21,781
純有利子負債⑤(①-②-④)	42,947	41,617	28,168	11,883	13,456
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	15.9

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期連結累計期間のキャッシュ・フローは、営業活動により1,795百万円増加し、投資活動により39,502百万円減少し、また、財務活動により33,754百万円増加いたしました。この結果、当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ、5,285百万円減少し、24,336百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間において営業活動の結果得られた資金は、1,795百万円（前年同四半期比61.6%減）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益が5,747百万円発生した一方で、たな卸資産の増加額が1,137百万円発生したほか、法人税等の支払額が1,121百万円発生したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間において投資活動の結果使用した資金は、39,502百万円（前年同四半期比1,820.4%増加）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出額が59,795百万円あったほか、関係会社株式の取得による支出額が6,548百万円あったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間において財務活動の結果得られた資金は、33,754百万円（前年同四半期は4,008百万円の支出）となりました。これは主に、ノンリコース長期借入れによる収入が44,745百万円あったほか、ノンリコース長期借入金の返済による支出が17,785百万円あったことによるものであります。

(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2月14日に公表した業績予想を修正いたしました。詳細については、本日公表のプレスリリース「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

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2四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2四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,795	21,781
信託預金	1,103	2,797
営業未収入金	1,079	1,240
販売用不動産	14,950	18,337
販売用不動産出資金	—	2,887
買取債権	353	338
有価証券	5,000	—
未収還付法人税等	169	431
繰延税金資産	156	157
その他	1,243	2,424
貸倒引当金	△87	△60
流動資産合計	49,763	50,335
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	31,089	37,353
減価償却累計額	△2,680	△2,710
建物及び構築物(純額)	28,408	34,642
土地	49,941	77,751
その他	309	1,126
減価償却累計額	△74	△67
その他(純額)	235	1,059
有形固定資産合計	78,586	113,453
無形固定資産		
借地権	2,861	2,862
のれん	412	926
その他	63	66
無形固定資産合計	3,338	3,855
投資その他の資産		
投資有価証券	11,889	17,828
出資金	461	494
長期貸付金	548	1,298
繰延税金資産	63	49
その他	3,984	5,849
貸倒引当金	△236	△93
投資その他の資産合計	16,710	25,427
固定資産合計	98,635	142,737
資産合計	148,398	193,072

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	594	755
短期借入金	3,541	5,946
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	8,478
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	622	1,346
ノンリコース1年内償還予定の社債	19	19
未払法人税等	156	113
その他	1,729	2,927
流動負債合計	13,253	19,686
固定負債		
長期借入金	27,547	20,813
ノンリコース長期借入金	24,796	51,031
ノンリコース社債	2,909	9,371
繰延税金負債	1,389	1,425
退職給付引当金	107	116
長期預り敷金	3,701	5,644
その他	351	372
固定負債合計	60,803	88,775
負債合計	74,056	108,461
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	7,954
株主資本合計	71,128	76,973
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	398	481
繰延ヘッジ損益	—	△14
為替換算調整勘定	△257	△295
その他の包括利益累計額合計	140	171
新株予約権	44	77
少数株主持分	3,028	7,388
純資産合計	74,341	84,611
負債純資産合計	148,398	193,072

(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2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
営業収益	8,089	14,488
営業原価	2,962	7,443
営業総利益	5,126	7,044
販売費及び一般管理費	1,770	2,278
営業利益	3,356	4,765
営業外収益		
受取利息	14	30
持分法による投資利益	34	119
為替差益	36	—
消費税等簡易課税差額収入	1	0
その他	45	99
営業外収益合計	132	249
営業外費用		
支払利息	746	743
支払手数料	100	357
為替差損	—	7
その他	9	34
営業外費用合計	855	1,142
経常利益	2,633	3,871
特別利益		
固定資産売却益	—	2,855
その他	—	4
特別利益合計	—	2,859
特別損失		
固定資産売却損	—	293
減損損失	48	652
事務所移転費用	57	—
その他	—	38
特別損失合計	105	983
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	2,527	5,747
匿名組合損益分配額	△0	0
税金等調整前四半期純利益	2,527	5,747
法人税等	357	577
少数株主損益調整前四半期純利益	2,169	5,170
少数株主利益	75	265
四半期純利益	2,093	4,904

四半期連結包括利益計算書
第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	2,169	5,170
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	250	83
繰延ヘッジ損益	—	△14
為替換算調整勘定	107	△37
その他の包括利益合計	357	31
四半期包括利益	2,527	5,201
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,441	4,936
少数株主に係る四半期包括利益	85	265

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	2,527	5,747
減価償却費	485	615
減損損失	48	652
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△212	△170
受取利息	△14	△30
支払利息	746	743
持分法による投資損益(△は益)	△34	△119
固定資産売却損益(△は益)	—	△2,562
投資有価証券売却損益(△は益)	—	4
売上債権の増減額(△は増加)	226	△160
仕入債務の増減額(△は減少)	145	160
たな卸資産の増減額(△は増加)	906	△1,137
買取債権の増減額(△は増加)	1,210	14
匿名組合出資金の増減額(△は増加)	△406	△675
その他	△428	185
小計	5,200	3,267
利息及び配当金の受取額	22	47
利息の支払額	△759	△692
法人税等の支払額	△523	△1,121
法人税等の還付額	733	294
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,673	1,795
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△6
定期預金の払戻による収入	—	2,099
有形固定資産の取得による支出	△92	△59,795
有形固定資産の売却による収入	290	26,336
無形固定資産の取得による支出	△2,269	△14
投資有価証券の取得による支出	△753	△0
投資有価証券の償還による収入	1,016	120
事業譲受による支出	—	△649
関係会社株式の取得による支出	△452	△6,548
関係会社株式の売却による収入	—	1,096
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△1,632
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	76	—
貸付けによる支出	—	△1,077
その他	127	569
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,057	△39,502

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額(△は減少)	△1,002	1,094
ノンリコース短期借入金の純増減(△は減少)	—	100
長期借入れによる収入	5,954	550
長期借入金の返済による支出	△8,344	△6,256
ノンリコース長期借入れによる収入	—	44,745
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△535	△17,785
ノンリコース社債の発行による収入	—	6,438
ノンリコース社債の償還による支出	△9	△9
少数株主からの払込みによる収入	1	5,459
少数株主への配当金の支払額	△52	—
少数株主への分配による支出	△27	△576
その他	7	△4
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,008	33,754
現金及び現金同等物に係る換算差額	84	△28
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,308	△3,980
現金及び現金同等物の期首残高	14,452	29,622
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△33	△1,305
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,110	24,336

(4) 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。

(セグメント情報等)

I 前第2四半期連結累計期間(自 平成25年1月1日 至 平成25年6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	2,787	2,440	2,861	8,089	—	8,089
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	290	—	—	290	△290	—
計	3,077	2,440	2,861	8,379	△290	8,089
セグメント利益	1,550	1,199	978	3,729	△373	3,356

(注) 1. セグメント利益の調整額△373百万円は、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334百万円計上いたしました。

II 当第2四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26年6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	3,862	5,796	4,829	14,488	—	14,488
(2)セグメント間の内部 営業収益又は振替高	451	—	—	451	△451	—
計	4,313	5,796	4,829	14,940	△451	14,488
セグメント利益	2,594	1,853	1,036	5,484	△718	4,765

(注) 1. セグメント利益の調整額718百万円は、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)

当第2四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551百万円計上いたしました。

(のれんの金額の重要な変動)

当第2四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。