

平成22年12月期 第1四半期決算短信

平成22年5月12日

上場会社名 ケネディクス株式会社 上場取引所 東証1部  
 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)川島 敦  
 問合せ先責任者 (役職名)取締役経営企画部長 (氏名)吉川 泰司 TEL 03-3519-2530  
 四半期報告書提出予定日 平成22年5月14日 配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年12月期第1四半期の連結業績 (平成22年1月1日～平成22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	%
22年12月期第1四半期	5,193	△59.3	1,434	16.9	53	—	△652	—
21年12月期第1四半期	12,762	—	1,227	—	△1,333	—	△15,490	—

	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
22年12月期第1四半期	△538.25	—
21年12月期第1四半期	△24,336.37	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円銭
22年12月期第1四半期	216,225	55,096	21.4	38,107.12
21年12月期	218,603	54,525	21.4	38,577.82

(参考) 自己資本 22年12月期第1四半期 46,171百万円 21年12月期 46,741百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭
21年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
22年12月期	—	—	—	—	—
22年12月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 : 無

3. 平成22年12月期の連結業績予想 (平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期 連結累計期間	13,000	△78.5	3,500	△67.5	500	△92.4	△800	—	△660.07
通期	44,900	△42.3	8,600	2.0	3,300	—	400	—	330.03

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 : 無

#### 4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 有  
新規 1社 (社名 匿名組合KRF35 ) 除外 1社 (社名 )  
(注) 詳細は、7ページ【定性的情報・財務諸表等】 4. その他をご覧ください。
- (2) 簡便な会計処理及び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、7ページ【定性的情報・財務諸表等】 4. その他をご覧ください。
- (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)  
① 会計基準等の改正に伴う変更 : 無  
② ①以外の変更 : 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)  |              |            |              |            |
|                      | 22年12月期第1四半期 | 1,211,982株 | 21年12月期      | 1,211,982株 |
| ② 期末自己株式数            |              |            |              |            |
|                      | 22年12月期第1四半期 | 365株       | 21年12月期      | 365株       |
| ③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) |              |            |              |            |
|                      | 22年12月期第1四半期 | 1,211,617株 | 21年12月期第1四半期 | 636,530株   |

#### ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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。業績予想に関する事項は、6ページ【定性的情報・財務諸表等】「3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

## 定性的情報・財務諸表等

### 1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、各種経済対策効果等により、一部改善の兆しが見られたものの、自律的回復力はなお弱く、円高の進行や物価の下落基調が続いていることから、企業収益環境は依然厳しい状況にあります。個人消費におきましても、雇用・所得環境の厳しさから引き続き低調に推移しております。

当社グループが属する不動産及び不動産金融業界におきましては、資金調達環境に改善傾向が見られ、また、J-REITによる物件取得が再開される等、不動産市場の流動性に回復の兆しが出てきたものの、中長期的には事業環境の不透明さを払拭するに至っておりません。

こうした中、当社グループでは急激な事業環境の変化に柔軟に対応すべく、受託資産残高の成長、バランスシートのスリム化、安定的な収益構造の構築を柱とした中期経営計画の方針に沿って諸施策を着実に実行しております。平成22年3月には、当社グループ及び事業環境の変化に伴う中期経営計画の見直しを行い、アセットマネジメントビジネスへの回帰という基軸を維持しつつ、受託資産残高の成長スピードを上方修正する等、その実現に向けた取り組みの更なる強化を図っております。

特に本邦不動産への投資意欲を有する国内外の投資家に対して、優良案件の発掘と投資機会の提供に注力し、アセットマネジメント業務の機能を強化しながら、継続的な受託資産の増加を図っております。

平成22年2月には、当社グループとオーストラリアの上場会社であるチャレンジャー社との共同事業として運用を行っている、オーストラリア証券取引所に上場する不動産投資信託（Listed Property Trust：LPT）を私募ファンド化し、当社グループが引き続き運用することといたしました。本件を通じて海外における上場不動産投資信託の私募ファンド化という機動的なリストラクチャリングを経験したことにより、不動産アセットマネージャーとしての提案力・対応力が強化され、将来的な日本国内における不動産ファンドのリストラクチャリング・ニーズにも積極的に取り組んでまいります。なお、今回の私募ファンド化に伴い、パフォーマンスフィーとして139百万円を計上しております。

また、平成21年12月に更生会社パシフィックホールディングス株式会社等の支援を目的とする基本契約を締結しておりますが、平成22年3月に開催された更生計画案決議関係人集会において更生計画案が可決され、同月に東京地方裁判所より更生計画認可の決定を受けております。これにより、本件について第2四半期連結会計期間以降、受託資産残高の増加と安定収益に寄与することとなります。

平成22年3月末現在、当社グループが受託するアセットマネジメント受託残高は順調に増加し、約9,730億円（前連結会計年度末比330億円、3.5%の純増加）となっております。

この結果、営業収益は前年同期比59.3%減の5,193百万円となり、営業利益、経常利益及び四半期純損失はそれぞれ1,434百万円（前年同期比16.9%増）、53百万円（前年同期は1,333百万円の経常損失）、652百万円（前年同期は15,490百万円の四半期純損失）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### ①不動産投資アドバイザー事業

不動産投資アドバイザー事業につきましては、アキュイジションフィーが前年同期以上に計上されたものの、ブローカレッジフィーや匿名組合分配損益が減少いたしました。この結果、営業収益は295百万円（前年同期比36.7%減）、営業利益は92百万円（同70.2%減）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、不動産売却収入の減少、バランスシートの圧縮に伴う賃貸事業収入の減少に加え、たな卸資産評価損を計上したことから、営業収益は3,936百万円（前年同期比65.7%減）、営業利益は936百万円（同38.7%減）となりました。

## ③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、受託資産の増加に伴い、管理報酬であるアセットマネジメントフィーが順調に推移したものの、管理コストの増加や貸倒引当金の計上により営業費用が増加いたしました。この結果、営業収益は1,217百万円（前年同期比10.9%増）、営業利益は684百万円（同4.4%減）となりました。

## ④債権投資マネジメント事業

債権投資マネジメント事業につきましては、管理報酬であるアセットマネジメントフィーが堅調に推移したものの、匿名組合分配損失を計上した結果、営業収益は100百万円（前年同期比147%増）、営業損失は70百万円（前年同期は965百万円の営業損失）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2,377百万円減少し、216,225百万円となりました。これは主に、有利子負債の返済による現金及び預金の減少があったことその他、自己勘定物件が物件売却により1,405百万円減少したこと等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2,948百万円減少し、161,128百万円となりました。これは主に、有利子負債の減少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571百万円増加し、55,096百万円となりました。これは主に、第1四半期連結会計期間に計上した四半期純損失の計上を中心に利益剰余金の減少が656百万円あったものの、少数株主持分が1,141百万円増加したことによるものであります。なお、少数株主持分は、主に、当社グループが連結したファンドに対する当社グループ以外の顧客投資家の出資持分であります。

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18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期	平成21年12月期	平成22年3月期
有利子負債①	106,630	238,269	202,806	153,038	150,080
(うちノンリコースローン②)	(29,640)	(120,366)	(78,528)	(68,419)	(71,543)
純資産③	39,794	80,488	57,558	54,525	55,096
現金及び預金④	34,390	39,369	11,872	18,291	12,046
純有利子負債⑤(①-②-④)	42,599	78,533	112,404	66,327	66,490
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(%)	107.0	97.6	195.3	121.6	120.7

(連結キャッシュ・フローの状況)

当第1四半期連結会計期間のキャッシュ・フローについては、営業活動により195百万円増加し、投資活動により5,071百万円減少し、財務活動により2,338百万円減少いたしました。この結果、当第1四半期連結会計期間末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、7,216百万円減少し14,449百万円となりました。

①営業活動によるキャッシュ・フロー

当第1四半期連結会計期間において営業活動の結果、得られた資金は、195百万円（前年同期比97.2%減）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純損失が206百万円あったものの、たな卸資産の減少が792百万円あったこと等によるものであります。

②投資活動によるキャッシュ・フロー

当第1四半期連結会計期間において投資活動の結果、使用した資金は、5,071百万円（前年同期は966百万円の収入）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が4,335百万円あったことによるものであります。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

当第1四半期連結会計期間において財務活動の結果、使用した資金は、2,338百万円（前年同期比80.4%減）となりました。これは主に、少数株主からの払込による収入が1,102百万円あったものの、借入金の減少や社債の償還による支出があったことによるものであります。なお、少数株主からの払込による収入は、主に、当社グループが連結したファンドに対する当社グループ以外の顧客投資家の出資持分です。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成22年12月期の業績予想につきましては、平成22年2月12日に公表いたしました「平成21年12月期決算短信」の業績予想から変更はありません。

今後、連結業績に影響を与える事象が発生した場合には速やかに開示してまいります。

#### 4. その他

##### (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

当社が過半の匿名組合出資を行ったことにより、匿名組合KRF35を当社の連結子会社とすることとなりました。

##### (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

###### (簡便な会計処理)

たな卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

###### (四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理)

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) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

###### (追加情報)

匿名組合が獲得した純損益の持分相当額については、従来、営業収益に計上していましたが、金額的重要性が増してきたため、当第1四半期連結会計期間より純利益については営業収益に、純損失については営業原価に計上しております。この結果、従来の方法によった場合に比較して、営業収益及び営業原価が150百万円多く計上されております。

これにより、営業利益及び経常利益、税金等調整前四半期純損失に与える影響はありません。

5. 【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)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年3月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,046	18,291
信託預金	4,420	4,916
営業未収入金	1,403	1,128
販売用不動産	63,204	63,909
仕掛販売用不動産	2,471	2,461
買取債権	3,067	3,210
未収還付法人税等	1,198	1,191
繰延税金資産	306	299
その他	2,794	3,265
貸倒引当金	△233	△137
流動資産合計	90,680	98,536
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	45,264	45,131
減価償却累計額	△1,166	△877
建物及び構築物（純額）	44,098	44,253
土地	57,534	53,461
その他	532	530
減価償却累計額	△91	△101
その他（純額）	441	428
有形固定資産合計	102,074	98,143
無形固定資産		
のれん	—	236
その他	39	38
無形固定資産合計	39	275
投資その他の資産		
投資有価証券	20,023	19,047
出資金	306	300
長期貸付金	790	869
繰延税金資産	157	160
その他	2,441	1,570
貸倒引当金	△286	△300
投資その他の資産合計	23,432	21,647
固定資産合計	125,545	120,066
資産合計	216,225	218,603

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年3月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	452	436
短期借入金	13,697	16,898
1年内返済予定の長期借入金	53,876	48,970
1年内償還予定の社債	17,686	18,086
未払法人税等	490	502
預り敷金	2,389	2,294
賞与引当金	60	—
繰延税金負債	1,722	1,722
その他	2,471	2,575
流動負債合計	92,847	91,488
固定負債		
社債	7,803	8,553
長期借入金	57,018	60,529
繰延税金負債	6	7
退職給付引当金	38	34
長期預り敷金	3,034	3,067
その他	380	395
固定負債合計	68,281	72,588
負債合計	161,128	164,077
純資産の部		
株主資本		
資本金	23,787	23,787
資本剰余金	24,046	24,046
利益剰余金	△650	5
自己株式	△88	△88
株主資本合計	47,094	47,751
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	43	31
繰延ヘッジ損益	—	△3
為替換算調整勘定	△967	△1,038
評価・換算差額等合計	△923	△1,009
少数株主持分	8,925	7,784
純資産合計	55,096	54,525
負債純資産合計	216,225	218,603

(2) 【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21年1月1日 至平成21年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)
営業収益	12,762	5,193
営業原価	10,200	2,641
営業総利益	2,561	2,552
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	—	86
役員報酬	52	50
給料及び賞与	268	230
賞与引当金繰入額	58	60
退職給付引当金繰入額	3	—
支払手数料	310	193
のれん償却額	306	222
その他	332	274
販売費及び一般管理費合計	1,333	1,117
営業利益	1,227	1,434
営業外収益		
受取利息	22	9
消費税等簡易課税差額収入	—	147
為替差益	58	—
その他	32	19
営業外収益合計	113	176
営業外費用		
支払利息	1,053	1,127
持分法による投資損失	1,135	175
支払手数料	455	173
その他	31	81
営業外費用合計	2,675	1,558
経常利益又は経常損失(△)	△1,333	53
特別利益		
関係会社清算益	70	—
固定資産売却益	—	43
その他	2	0
特別利益合計	73	43
特別損失		
投資有価証券売却損	1,041	—
たな卸資産評価損	12,827	—
減損損失	—	278
その他	139	10
特別損失合計	14,008	289
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純損失(△)	△15,268	△193
匿名組合損益分配額	△37	13
税金等調整前四半期純損失(△)	△15,230	△206
法人税等	229	275
少数株主利益	31	170
四半期純損失(△)	△15,490	△652

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純損失(△)	△15,230	△206
減価償却費	241	321
減損損失	—	278
のれん償却額	306	222
買取債権回収益及び譲渡益	△69	△43
匿名組合投資損益(△は益)	△38	29
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	82
賞与引当金の増減額(△は減少)	58	60
退職給付引当金の増減額(△は減少)	2	—
受取利息	△22	△9
支払利息	1,053	1,127
持分法による投資損益(△は益)	1,135	175
投資有価証券売却損益(△は益)	1,041	—
投資有価証券評価損益(△は益)	46	—
売上債権の増減額(△は増加)	55	△275
仕入債務の増減額(△は減少)	2,923	22
たな卸資産の増減額(△は増加)	15,385	792
買取債権の回収及び譲渡による収入	115	87
匿名組合出資金の分配金受取による収入	250	247
その他	1,608	△1,886
小計	8,863	1,028
利息及び配当金の受取額	21	7
利息の支払額	△997	△614
法人税等の支払額	△794	△225
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,092	195
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△108	△4,335
有形固定資産の売却による収入	1	922
無形固定資産の取得による支出	△19	△3
投資有価証券の取得による支出	—	△796
投資有価証券の売却による収入	1,470	—
その他	△377	△858
投資活動によるキャッシュ・フロー	966	△5,071

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	23,250	2,036
短期借入金の返済による支出	△45,867	△5,237
長期借入れによる収入	16,619	3,800
長期借入金の返済による支出	△3,189	△2,727
社債の償還による支出	△2,210	△1,150
少数株主からの払込みによる収入	—	1,102
少数株主への配当金の支払額	△40	—
少数株主への分配による支出	△509	△130
配当金の支払額	△0	—
その他	1	△31
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,947	△2,338
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	70
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,888	△7,143
現金及び現金同等物の期首残高	16,281	21,665
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)	△254	△72
現金及び現金同等物の四半期末残高	12,138	14,449

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

1 事業の種類別セグメント情報

前第1四半期連結累計期間(自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産投資 アドバイザー リー事業	不動産投資 事業	アセットマ ネジメント 事業	債権投資マ ネジメント 事業	計	消去又は 全社	連結
営業収益							
(1) 外部顧客に対する 営業収益	466	11,479	775	40	12,762	—	12,762
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	0	—	321	—	321	(321)	—
計	466	11,479	1,097	40	13,083	(321)	12,762
営業利益又は営業損失(△)	310	1,525	715	△965	1,585	(357)	1,227

当第1四半期連結累計期間(自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産投資 アドバイザー リー事業	不動産投資 事業	アセットマ ネジメント 事業	債権投資マ ネジメント 事業	計	消去又は 全社	連結
営業収益							
(1) 外部顧客に対する 営業収益	278	3,936	878	100	5,193	—	5,193
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	17	—	338	—	356	(356)	—
計	295	3,936	1,217	100	5,549	(356)	5,193
営業利益又は営業損失(△)	92	936	684	△70	1,642	(207)	1,434

(注) 1 事業区分の方法

当社グループの事業内容を勘案しております。

2 各事業の主な内容

- (1) 不動産アドバイザーリー事業 不動産売買の仲介、不動産投資の案件発掘、投資実行のコンサルティング及び不動産ファンドへの共同投資
- (2) 不動産投資事業 自己勘定による不動産投資
- (3) アセットマネジメント事業 不動産の管理及び投資対象物件の価値上昇のためのコンサルティング
- (4) 債権投資マネジメント事業 債権売買の仲介、債権投資の案件発掘、投資実行のコンサルティング及び自己勘定による債権投資

2 所在地別セグメント情報

前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間において、全セグメントの売上高の合計に占める日本の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

3 海外売上高

前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間において海外売上高は、いずれも連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

- (6) 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。