平成24年12月期　決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年２月14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) 川島　敦	
問合せ先責任者	(役職名) 取締役	(氏名) 吉川　泰司	(TEL) 03-3519-2530
定時株主総会開催予定日	平成25年３月27日	配当支払開始予定日	―
有価証券報告書提出予定日	平成25年３月27日		

決算補足説明資料作成の有無　　：　有

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24年12月期の連結業績（平成24年１月１日～平成24年12月31日）

（１）連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年12月期	20,957	7.5	5,837	△15.8	2,328	△5.5	△10,128	―
23年12月期	19,486	△49.5	6,931	△5.5	2,464	11.9	1,313	―

(注) 包括利益　　24年12月期　△9,599百万円(　―%)　　23年12月期　1,314百万円(　―%)

	１株当たり当期純利益	潜在株式調整後１株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
24年12月期	△4,420.43	―	△18.1	1.5	27.9
23年12月期	573.18	―	2.2	1.2	35.6

(参考) 持分法投資損益　　24年12月期　△146百万円　　23年12月期　△720百万円

（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
24年12月期	126,270	56,071	40.2	22,182.10
23年12月期	190,426	71,435	32.0	26,587.57

(参考) 自己資本　　24年12月期　50,823百万円　　23年12月期　60,917百万円

（３）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年12月期	10,545	31,276	△37,108	14,452
23年12月期	6,181	5,674	△14,461	9,595

２．配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	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	百万円	%	%
23年12月期	―	0.00	―	0.00	0.00	―	―	―
24年12月期	―	0.00	―	0.00	0.00	―	―	―
25年12月期(予想)	―	―	―	―	―		―	

(注) 平成25年12月期の配当予想額については、現時点では未定であります。

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	16,800	△19.8	4,550	△22.0	2,900	24.5	1,000	―	436.46

※　注記事項

（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　　―社（社名）　　、除外　　1社（社名）匿名組合シルバーウェーブ

（２）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

（３）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）	24年12月期	2,291,186株	23年12月期	2,291,186株
②　期末自己株式数	24年12月期	―株	23年12月期	―株
③　期中平均株式数	24年12月期	2,291,186株	23年12月期	2,291,186株

（参考）　個別業績の概要

１．平成24年12月期の個別業績（平成24年１月１日～平成24年12月31日）

（１）個別経営成績　　（%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年12月期	4,868	△8.5	△629	―	△2,753	―	△9,411	―
23年12月期	5,321	△9.4	1,135	―	129	―	149	―

	１株当たり当期純利益	潜在株式調整後１株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
24年12月期	△4,107.90	―
23年12月期	65.43	―

（２）個別財政状態

	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
24年12月期	97,523	66,718	68.4	29,119.82
23年12月期	112,881	76,050	67.4	33,192.82

（参考）自己資本　　24年12月期　　66,718百万円　　23年12月期　　76,050百万円

※　監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続きの対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※　業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

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。なお、業績予想に関する事項は、３ページ「経営成績に関する分析(次期の見通し)」をご覧ください。

（決算補足説明資料の入手方法）

当社は、平成25年２月14日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定であり、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

１．経営成績 ……Ｐ．２
（１）経営成績に関する分析 ……Ｐ．２
（２）財政状態に関する分析 ……Ｐ．３
（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 ……Ｐ．５
（４）事業等のリスク ……Ｐ．５
２．企業集団の状況 ……Ｐ．１０
３．経営方針 ……Ｐ．１２
（１）会社の経営の基本方針 ……Ｐ．１２
（２）目標とする経営指標 ……Ｐ．１２
（３）中長期的な会社の経営戦略 ……Ｐ．１２
（４）会社の対処すべき課題 ……Ｐ．１２
４．連結財務諸表 ……Ｐ．１４
（１）連結貸借対照表 ……Ｐ．１４
（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書 ……Ｐ．１６
（３）連結株主資本等変動計算書 ……Ｐ．１８
（４）連結キャッシュ・フロー計算書 ……Ｐ．２０
（５）継続企業の前提に関する注記 ……Ｐ．２２
（６）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 ……Ｐ．２２
（７）表示方法の変更 ……Ｐ．２７
（８）追加情報 ……Ｐ．２７
（９）連結財務諸表に関する注記事項 ……Ｐ．２８
（セグメント情報等） ……Ｐ．２８
（１株当たり情報） ……Ｐ．３４
（重要な後発事象） ……Ｐ．３５

１．経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、震災復興関連の公共事業拡大や底堅い個人消費等を背景に景気回復の兆しが見られたものの、欧州債務問題による世界的な景気の減速や日中関係の影響を受けた輸出の落ち込み等により、不安定な状況となりました。

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、J-REIT等を対象とした資産買入基金を通じて投資口の買入が行われる等、日本銀行による政策的な後押しを受けたほか、J-REITの新規上場や新投資口発行に伴う物件取得が活発に行われたうえに、オフィスビルの平均空室率が低下する等、不動産市況には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、急激な事業環境の変化に柔軟に対応すべく、平成21年に策定した中期経営計画に基づき①受託資産残高(AUM)の成長、②バランスシートのスリム化、③安定的な収益構造の構築を着実に進めてまいりました。

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。

（１）経営成績に関する分析

a. 当期の経営成績

当連結会計年度において当社グループは、J-REIT市場では４年半ぶりの上場となるケネディクス・レジデンシャル投資法人の上場を実現したほか、当社グループでは過去最大の受託案件となる千代田区内幸町所在のオフィスビルや、流通形態の変化により需要が高まっている物流施設の開発案件を新規に受託するなど、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、受託資産の売却も積極的に進めた結果、受託資産の総額は1兆1,177億円となり、前年度比で0.6%増加しました。

財務面につきましては、自己勘定保有物件の売却資金をもって借入金を返済するだけでなく、リファイナンス時において、利率等の借入条件を改善しました。これらにより、支払利息を前年度比1,147百万円減少（前年度比29.2%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。

一方で、匿名組合出資持分の譲渡に伴い3,827百万円を関係会社整理損として計上したほか、自己勘定保有物件について3,223百万円を減損損失として計上したこと、不動産を担保とした特定社債等を中心に投資有価証券評価損を2,634百万円計上したこと等から、12,386百万円を特別損失に計上することになりました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は前年同期比7.5%増加の20,957百万円となり、営業利益は5,837百万円（前年度比15.8%減少）、経常利益は2,328百万円（前年度比5.5%減少）、当期純損失は10,128百万円（前連結会計年度は1,313百万円の当期純利益）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、千代田区内幸町所在大型オフィスビルの新規受託や、ケネディクス・レジデンシャル投資法人の上場により取得時報酬であるアクイジションフィーが増加したことから、営業収益が前年度と比較して1,474百万円増加しました。この結果、営業収益は7,246百万円（前年度比25.5%増）、営業利益は4,185百万円（同27.7%増）となりました。

当該事業は、当社グループの収益源泉の主軸として位置付けており、当期における各セグメントの営業利益合計に対する当該事業から得られた営業利益の比率は63.8%（前連結会計年度43.2%）となり、安定的な収益構造の構築に向けて着実に前進しております。

② 不動産投資事業

不動産投資事業につきましては、自己勘定保有物件のうち、たな卸資産からの賃貸収入を計上したほか、バルク案件の物件売却を進めました。一方で、低価法によるたな卸資産評価損を1,220百万円計上した結果、営業収益は5,682百万円（前年度比16.1%減）、営業損失は782百万円（前年度は1,396百万円の営業利益）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、自己勘定保有物件のうち、長期保有目的不動産として位置づけた固定資産から安定した賃貸収入を計上したほか、バランスシートのスリム化を図るため、自己勘定保有物件の売却を進めました。その結果、営業収益は8,880百万円（前年度比13.3%増）、営業利益は3,155百万円（同8.3%増）となりました。

b. 次期の見通し

次期の業績につきましては、営業収益16,800百万円、営業利益4,550百万円、経常利益2,900百万円、当期純利益1,000百万円を見込んでおります。今後は、財務体質改善への取り組みを通じて得た新たな投資資金を活用し、顧客不動産投資家とのセイムボート出資により収益の積み上げを目指すとともに、受託資産残高(AUM)拡大による安定収益の積み上げに積極的に邁進し、アセットマネジメントビジネスの成長に努める所存です。

（２）財政状態に関する分析

（資産、負債及び純資産の状況）

当連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べて64,155百万円減少し、126,270百万円となりました。これは主に、自己勘定保有物件を売却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48,791百万円減少し、70,199百万円となりました。これは主に、自己勘定保有物件の売却資金をもって借入金を返済したことによるものであります。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15,364百万円減少し、56,071百万円となりました。これは主に、当期純損失の発生及び匿名組合出資持分の譲渡に伴う少数株主持分の減少によるものであります。一方で、自己資本比率は40.2%となっており、平成24年12月末時点の32.0%からは大きく改善しております。

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。

（参考） キャッシュ・フロー関連指標の推移

	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
有利子負債①	153,038	123,625	109,767	63,623
（うちノンリコースローン②）	(68,419)	(69,764)	(60,444)	(21,640)
純資産③	54,525	71,147	71,435	56,071
現金及び預金④	18,291	10,913	7,706	13,813
純有利子負債⑤(①-②-④)	66,327	42,947	41,617	28,168
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

（キャッシュ・フローの状況）

当連結会計年度のキャッシュ・フローは、営業活動により10,545百万円増加し、投資活動により31,276百万円増加し、また、財務活動により37,108百万円減少いたしました。この結果、当連結会計年度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、4,856百万円増加し、14,452百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動の結果得られた資金は、10,545百万円（前年度比70.6%増）となりました。これは主に、たな卸資産の増減額が5,353百万円あったことや、匿名組合出資金の増減額2,193百万円が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）

当連結会計年度において投資活動の結果得られた資金は、31,276百万円（前年度比451.2%増）となりました。これは主に、自己勘定保有物件の売却に伴う有形固定資産の売却による収入34,509百万円が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）

当連結会計年度において財務活動の結果使用した資金は、37,108百万円（前年度比156.6%増）となりました。これは主に、自己勘定保有物件の売却資金による借入金の返済によるものであります。

（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は株主への利益還元を経営の重要な課題と位置づけ、連結業績に応じた配当を継続的に行うことを基本方針としており、配当政策にあたっては、業績の動向、将来の成長のための内部留保の充実及び配当性向等を総合的に勘案して配当額を決定しております。

当社は当連結会計年度において、保有不動産の売却等により123億円の特別損失を計上した結果、101億円の当期純損失を計上いたしました。こうした業績を踏まえて、誠に遺憾ではございますが、当連結会計年度の配当は無配とさせていただきます。

また、次期の配当につきましては、現時点で未定とさせていただきます。平成25年２月に策定した中期経営計画を遂行し、安定的に利益が計上できる収益構造の構築を行い、配当の復活及び配当性向の向上に努めてまいります。

なお、期末配当については、定時株主総会決議により決定いたしますが、当社は取締役会の決議をもって、毎年６月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。ただし、現在のところ、上述の内部留保の充実の観点から、中間配当は行っておらず、連結業績に応じた期末配当のみを実施する方針であります。

（４）事業等のリスク

投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を把握した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

① 経済情勢の悪化

当社グループは不動産投資に関連するサービスの提供及び不動産の運営管理等を行っておりますが、国内外の金融・政治情勢等に起因して経済情勢が悪化し、不動産への投資意欲の低下、不動産取引の減少、空室率の上昇や賃料の下落といったように不動産市況が低迷した場合には、当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 投資対象の評価損、減損損失等について

当社は、自己勘定投資による不動産取得及び当社グループが組成する不動産ファンドへの投資を行っております。これら投資対象の価値の毀損等により対象となる不動産につき評価損若しくは減損損失又は当該不動産売却時において売却損等を計上することとなった場合には、当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ 資金調達について

当社グループは、事業に必要な資金について、主に金融機関からの借入れや社債の発行により調達を行っており、金融機関からの借入れについては、相当程度についてリファイナンスを行ってきております。しかし、金融情勢の悪化又は政治情勢等により金融機関が貸出しを圧縮した場合、金融機関との関係が悪化した場合又は当社信用力の市場評価（当社の信用格付を含みます。）が著しく低下した場合等には、リファイナンスが実行できなくなる可能性や、必要な資金を調達するため不利な条件で当社グループ保有不動産等の売却を余儀なくされる可能性があり、その場合、当社グループの業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 不動産市場の流動性について

経済環境や不動産市場が不安定な場合は、不動産市場全体の流動性が低下する可能性があり、当社又は当社グループが組成する不動産ファンドが保有する不動産を売却できなくなる可能性や想定通りの時期に売却できなくなる可能性、又は計画よりも低い価格での売却を余儀なくされる可能性もあります。このような場合、当社グループの業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 財務制限条項

当社グループの一部の借入契約には、財務制限条項が付されています。これらの条項に抵触し期限の利益喪失請求が行われた場合には、当該借入金だけでなくいわゆるクロス・デフォルト条項に基づき他の借入金及び当社が発行した社債も一括して返済する必要が生じるなど当社グループの財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、当社を借入人とする特定のシンジケートローン契約及び借入契約においては、各本決算期、第２四半期における連結の損益計算書上の経常損失を計上しないこと等を内容とする財務制限条項が付されております。今後、これらの財務制限条項に抵触した場合に、シンジケートローン契約及び借入契約の貸付人より期限の利益を喪失しないために必要な同意を得られる保証はなく、必要な同意を得られなかった場合、当社グループの経営又は業績及び財政状態に悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、当社の子会社であるケネディクス・アセット・マネジメント株式会社を借入人とする借入契約においても、一定の財務制限条項が付されており、かかる制限の遵守により当社が十分な配当や債務の履行を受けられない場合や、かかる制限に抵触することを回避するために当社が資金支援等を行うこととなった場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 競合

当社の事業であるアセットマネジメント事業、不動産投資事業、不動産賃貸事業において提供する不動産ファンドは、各種金融商品、投資対象商品との運用パフォーマンスの比較競争にさらされることも予想され、不動産ファンドが他の投資対象との比較において相対的に魅力が低下した場合には、当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。特に、今後、不動産市場が早期に回復する場合は、その回復に伴い競争が激化する可能性があります。

⑦ 金利水準の動向

将来において、金利水準が上昇した場合には、資金調達コストの増加、顧客投資家の期待利回りの上昇、不動産価格の下落等の事象が生ずる可能性があり、当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 人材・人員の確保

当社グループが今後も不動産投資に関する高度な知識と経験に基づく競争力のあるサービスを提供していくためには、優秀な人材の確保が不可欠となります。当社はこのような認識のもと必要に応じて優秀な人材を採用していく方針でありますが、当社の求める人材・人員が十分に確保できない場合、または現在在職している人材が大量に流出するような場合は、事業推進に影響が出る可能性があるとともに、業績にも悪影響を与える可能性があります。

⑨ 各種規制変更のリスク

当社グループは、現時点の各種規制に従って、また、規制上のリスクを伴って業務を遂行しておりますが、将来において各種規制が変更された場合には、当社グループの事業推進に悪影響を及ぼす可能性があります。当社グループが規制を受ける主なものは、金融商品取引法、宅地建物取引業法、投資信託及び投資法人に関する法律、土壌汚染対策法、債権管理回収業に関する特別措置法、貸金業法、建築士法等があります。

なお、金融商品取引法の施行により、当社グループが運用する不動産ファンドについても、当該法律による規制を受けることとなっておりますが、今後の更なる法令改正や解釈・運用の動向によっては、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 不動産所在地の集中及び災害による投資不動産の価値の毀損リスク

当社グループが投資、保有又は資産運用を受託している不動産の多くは東京周辺に集中しており、東京の経済状況が悪化した場合等には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。また、東京周辺を含む当該不動産所在地域において、地震、戦争、テロ、火災等の災害が発生した場合には、当該不動産の価値が毀損する可能性があり、当社グループの業績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 中期経営計画

当社グループは平成25年２月に、平成25年12月期を初年度とする３か年の中期経営計画を策定いたしました。この中期経営計画では、①受託資産残高(AUM)の拡大による安定的な収益基盤の強化、②共同投資の積極化による投資リターンの追及、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整備および④中期経営計画最終年度(平成27年12月期)までの配当再開を基本方針とし、これらの実現のため諸施策を推進する所存です。

当社グループは、中期経営計画の実現に向け、今後も諸施策を進めていく所存ですが、今後の事業経営、資金調達の状況、不動産市場の流動性、その他経済情勢による外部環境要因等によっては、当該計画を実現できない可能性があります。

⑫ 不動産の瑕疵等に関するリスク

当社グループが主たる投資対象としている不動産には、権利関係や土壌、建物の構造等について、瑕疵や欠陥等が存在している可能性があります。当社グループでは、物件取得前には十分なデューデリジェンスを実施しておりますが、物件取得後に構造計算書偽装や瑕疵等の存在が判明し、当社グループにおいてこれを治癒するための想定外の費用負担が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑬ M&A、資本提携等

当社グループでは、アセットマネジメント受託残高の拡大や投資対象不動産の多様化に結びつき、既存事業とのシナジー効果が認められる場合には、M&Aや資本提携等も事業拡大の有力な手段として位置付けております。

M&Aや資本提携を実行する場合には、事前に十分な調査を実施し、各種のリスク低減に努める所存ですが、これらを実施した後に、偶発債務等が発見されたり、相手先及び当社が期待通りの成果をあげられない可能性があり、この場合には当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

また、当社は、平成22年７月15日に、伊藤忠商事株式会社との間で、第三者割当により発行する当社普通株式を伊藤忠商事株式会社が引受けること並びに新規不動産ファンドの共同組成の検討、アセットマネジメント関連業務における人材交流の推進、国内外投資家ネットワークに関する情報共有等を内容とする業務提携を行うことに係る契約を締結し、平成22年８月４日に第三者割当による新株式発行に係る払込金額の払込が完了しております。当社は、不動産投資市場を取り巻く激しい環境変化に柔軟に対応し、多様化する顧客投資家ニーズに応え、将来に向けて業容の拡大を図る上で、シナジー効果を共有しうる伊藤忠商事株式会社との本資本・業務提携が、当社の更なる企業価値の向上に資するものと考えていますが、期待したとおりのシナジーその他の効果が得られる保証はありません。

⑭ 連結の範囲決定に関する事項

当社グループが組成・運用する私募ファンドの大部分は、匿名組合契約を用いたストラクチャーによっており、一般に、この匿名組合の営業者の出資持分は一般社団法人等が保有する形で倒産隔離を図っております。当社グループが属する不動産ファンド及び債権投資ファンド業界においては、連結の範囲決定に関して、当該ストラクチャーにおけるアセットマネジメント契約やサービサー契約等に対する支配力及び影響力の判定について、未だ会計慣行が定まっていない状態であると認識しております。

平成18年９月８日に「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会　実務対応報告第20号）が公表されたことに伴い、当社グループは、平成18年度12月期より当該実務対応報告を適用しております。現状、各ファンド及びSPCごとに、アセットマネジメント契約や匿名組合契約等を考慮し、個別に支配力及び影響力の有無を判定した上で、子会社及び関連会社を判定し、連結の範囲を決定しております。

今後、新たな会計基準の設定や、実務指針等の公表により、SPCに関する連結範囲決定方針について、当社が採用している方針と大きく異なる会計慣行が確立された場合には、当社の連結範囲決定方針においても大きな変更が生じ、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑮ 個人情報の管理について

当社グループは、テナントなどの個人情報の管理については、その重大性を充分に認識しており適切な方法により保管しております。しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部に漏洩するような事態となった場合、損害賠償等による費用が発生する可能性がある他、当社グループの事業上の信用を害する場合があり、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

２．企業集団の状況

当社グループは、当社(ケネディクス株式会社)、子会社57社及び関連会社25社により構成されており、 当社グループの事業は、(1)アセットマネジメント事業、(2)不動産投資事業、(3)不動産賃貸事業の３つの事業から成ります。 これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

(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とは、当社の顧客たる不動産投資家に対し、不動産及び不動産担保付債権等への投資機会や運用・管理サービス提供（アセットマネジメント）を通じて、不動産投資家に対してリターンを提供するものです。収益の源泉はこれらサービスの対価としてのフィー収入であり、大きく４つに分けられます。

① アクイジションフィー：不動産投資家への投資機会提供に関するフィー

― 不動産投資家のニーズに合わせ投資案件を発掘し、投資家が出資し組成したファンドで不動産等の取得を行います。

― 不動産等の取得の際、取得額に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。

② アセットマネジメントフィー：不動産の運用に関するフィー

― 不動産等の運用・管理を通して収益を維持・向上させ、資産価値向上を図ります。

― 保有物件の運用状況を不動産投資家に対し報告します。

― これらのサービスの対価として、一般的に物件取得総額に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。

③ ディスポジションフィー：不動産等の売却と資本回収に関するフィー

― 不動産等の売却を行い、投下した資本の回収を図り利益を確保します。

― 物件売却の際、売却価格に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。

④ インセンティブフィー：投資リターンの実現に関するフィー

― 不動産等の売却を完了し、投資が完了した時点で、投資家と予め決められた目標リターンのハードルを超過した部分のうち一定額をフィーとして受領します。

また、アセットマネジメント事業には、上記で挙げられた4つの代表的な収益源の他に、その他のフィー収入として、不動産の仲介を行うことによる仲介手数料を受領するブローカレッジフィー、当社の不動産投資ノウハウを利用したコンサルティングやアドバイザリーに対してフィーを受領するコンサルティングフィー等があります。

(2)不動産投資事業

不動産投資事業とは、当社グループによるファンド組成を円滑に行うため、ファンドに組み入れるための不動産の一時保有のほか、ファンドと当社グループとの利害関係を一致させるための共同投資等、自己の資金をもって不動産投資を行うものです。また、当社における純投資を目的として、債権投資を行うことがあります。この事業の収益は下記にまとめられます。

① 賃貸事業収益

― 販売用不動産として保有する不動産から得られる賃貸収益です。

② 不動産売却収益

― 販売用不動産を売却することで得られる収益です。

③ 匿名組合分配損益

― 当社はアセットマネジメント事業の推進のため、当社が組成しアセットマネジメントを行っているファンドに対し、顧客である不動産投資家ともに少額投資を行うことがあります。

― 匿名組合分配損益は、ファンドに発生した損益のうち、当社持分に対応する部分が計上されます。

④ 棚卸資産評価損

― 当社が保有する販売用不動産は、四半期毎に時価評価を行っております。

― 販売用不動産の簿価より時価が下回っている場合、その差額は棚卸資産評価損として計上されます。

⑤ 債権売却損益・回収損益

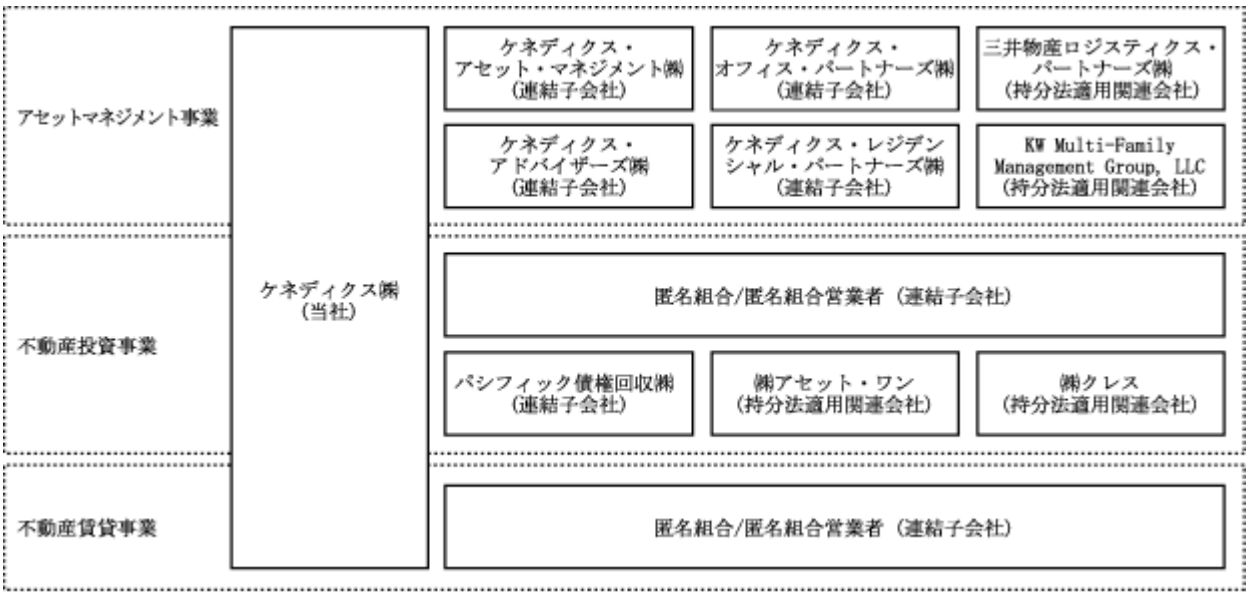
― 当社は、不動産投資に関するノウハウを利用した、債権投資を行っています。

― 取得した債権を売却・もしくは回収した場合に損益が発生した場合に計上されます。

(3)不動産賃貸事業

不動産賃貸事業とは、当社が長期保有を目的に、固定資産として保有する土地・建物について、それを賃貸する事業であり、不動産事業収益が計上されます。今後、リーシング強化による稼働率の向上や、不動産管理の合理化を通じた賃貸事業に係る費用を低減させることで、収益率の向上を図り保有資産の価値向上を実現して参りたいと考えております。

当社グループの状況を図示すると次のとおりであります。



３．経営方針

（１）会社の経営の基本方針

当社グループは、不動産及び不動産金融に関する専門家集団として、綿密な調査力と確かな不動産関連ノウハウを駆使し、常に変化する不動産市場の動静を冷静に分析・評価することにより、顧客である不動産投資家に対して最大の投資リターンの実現を目指して事業を展開してまいりました。

今後も、目的意識と誠実さを重んじ、顧客や社員、そして投資家の皆様との長期的な信頼関係の構築とコンプライアンスの徹底を通じて、企業価値を最大化することを通じて社会に貢献してまいりたいと考えております。

（２）目標とする経営指標

当社グループは、本業であるアセットマネジメント事業に注力し、安定的な事業運営を行うため、受託資産残高(AUM)をもっとも重要な経営指標として掲げております。この受託資産残高(AUM)の成長を通じて、企業価値向上に取り組む所存です。

（３）中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、我が国における不動産証券化市場の黎明期から不動産アセットマネジメント事業を手掛け、世界的な金融危機による急激な環境悪化等にも柔軟に対応してまいりました。今後も引き続き、我が国不動産投資市場の更なる発展及び不動産の価値向上に向けて良質な不動産アセットマネジメントサービスの提供に努めます。

また、当社グループは平成25年２月に、平成25年12月期を初年度とする３か年の中期経営計画を策定致しました。主に以下を基本方針として、不動産投資市場におけるリーディングカンパニーを目指してまいります。

□ 受託資産残高(AUM)の拡大による安定的な収益基盤の強化
□ 共同投資の積極化による投資リターンの追及
□ 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整備
□ 新計画最終年度(平成27年12月期)までの配当再開

（４）会社の対処すべき課題

当連結会計年度においては、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社が運用するケネディクス・レジデンシャル投資法人の上場を始めとし、いくつかのJ-REITが上場を果たすなど、不動産市場は改善の兆しを見せております。当社グループは、このような環境の変化を好機であると捉え、受託資産残高(AUM)成長によるフィー収入獲得機会の創出に積極的に取り組み、以下のような重点施策を推進し、本業であるアセットマネジメント事業を強化してまいります

① 受託資産残高(AUM)拡大による安定的な収益基盤の強化

□ 当社関連J-REIT(ケネディクス不動産投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人及び日本ロジスティクスファンド投資法人)の成長をサポート
□ 開発型ファンド、REIT向けブリッジファンド、オポファンドを中心とした私募ファンドの組成を強化
□ オペレーショナルアセット(ヘルスケア施設、商業施設、ホテル等)への取組みを強化

② 共同投資の積極化による投資リターンの追求

□ 平成24年10月新設の「エクイティ運用部」による自己勘定投資の積極化及び
モニタリングの強化

□ 開発型案件（BTS型物流施設、住宅、ヘルスケア施設等）への顧客投資家との共同投資

□ REIT向けブリッジファンドへの顧客投資家との共同投資

□ オポファンドへの顧客投資家との共同投資

□ 共同投資とバランスのとれた当社単独投資

③ その他体制整備等

□ 平成25年１月新設の「投資家開拓チーム」による顧客投資家開拓の強化

□ 国内資金による海外不動産投資のための体制構築

□ 当社株主価値増大のための戦略的な買収等の機会確保

また、急速に変化していく不動産市場においては、最新の情報、最新のスキームの習得が必要であり、優秀なスタッフの充実が重要であります。そのために、従業員の士気の維持・向上に努め、継続的に優秀な人材を確保していく方針です。

金融商品取引法の施行に代表される当業界に対する規制に対しては、その動向を正確に把握し、的確で十分なコンプライアンス体制を構築してまいります。

４．連結財務諸表
（１）連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成23年12月31日）	当連結会計年度 （平成24年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,706	13,813
信託預金	2,375	827
営業未収入金	2,041	1,505
販売用不動産	15,306	9,953
買取債権	1,587	1,628
未収還付法人税等	380	733
繰延税金資産	61	41
その他	1,207	319
貸倒引当金	△506	△286
流動資産合計	30,161	28,536
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	57,245	29,842
減価償却累計額	△2,587	△2,686
建物及び構築物（純額）	54,658	27,156
土地	82,927	53,721
その他	241	157
減価償却累計額	△120	△98
その他（純額）	120	59
有形固定資産合計	137,707	80,937
無形固定資産		
のれん	117	105
その他	48	65
無形固定資産合計	165	170
投資その他の資産		
投資有価証券	16,524	12,316
出資金	422	360
長期貸付金	548	548
繰延税金資産	472	256
その他	4,624	3,480
貸倒引当金	△201	△337
投資その他の資産合計	22,391	16,625
固定資産合計	160,264	97,733
資産合計	190,426	126,270

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成23年12月31日）	当連結会計年度 （平成24年12月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	492	134
短期借入金	6,489	2,192
1年内返済予定の長期借入金	32,121	16,552
1年内償還予定の社債	300	19
未払法人税等	520	412
その他	1,741	1,543
流動負債合計	41,665	20,855
固定負債		
社債	1,600	3,428
長期借入金	69,256	41,429
繰延税金負債	1,564	1,156
退職給付引当金	65	83
長期預り敷金	4,472	3,012
その他	364	233
固定負債合計	77,324	49,343
負債合計	118,990	70,199
純資産の部		
株主資本		
資本金	31,322	31,322
資本剰余金	31,581	31,581
利益剰余金	△1,289	△11,593
株主資本合計	61,613	51,310
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△206	△57
為替換算調整勘定	△490	△429
その他の包括利益累計額合計	△696	△486
少数株主持分	10,518	5,247
純資産合計	71,435	56,071
負債純資産合計	190,426	126,270

（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
営業収益	19,486	20,957
営業原価	8,876	11,556
営業総利益	10,609	9,401
販売費及び一般管理費合計	3,678	3,563
営業利益	6,931	5,837
営業外収益		
受取利息	51	26
消費税等簡易課税差額収入	217	98
還付消費税等	263	－
その他	178	134
営業外収益合計	711	259
営業外費用		
支払利息	3,929	2,782
支払手数料	324	811
持分法による投資損失	720	146
その他	201	28
営業外費用合計	5,177	3,768
経常利益	2,464	2,328
特別利益		
貸倒引当金戻入額	114	－
固定資産売却益	364	741
投資有価証券売却益	25	179
その他	32	4
特別利益合計	537	925
特別損失		
投資有価証券売却損	191	1,221
投資有価証券評価損	113	2,634
固定資産売却損	－	1,287
災害による損失	277	－
減損損失	83	3,223
関係会社整理損	－	3,827
その他	41	193
特別損失合計	707	12,386
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益又は純損失（△）	2,294	△9,132
匿名組合損益分配額	0	0
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失（△）	2,294	△9,132
法人税、住民税及び事業税	780	891
法人税等調整額	△286	△203
法人税等合計	494	688
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失（△）	1,799	△9,821
少数株主利益	486	306
当期純利益又は当期純損失（△）	1,313	△10,128

連結包括利益計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失（△）	1,799	△9,821
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△152	161
為替換算調整勘定	△332	60
持分法適用会社に対する持分相当額	△0	0
その他の包括利益合計	△485	221
包括利益	1,314	△9,599
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	858	△9,918
少数株主に係る包括利益	455	318

（３）連結株主資本等変動計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	31,322	31,322
当期末残高	31,322	31,322
資本剰余金		
当期首残高	31,581	31,581
当期末残高	31,581	31,581
利益剰余金		
当期首残高	△2,594	△1,289
当期変動額		
当期純利益	1,313	△10,128
連結範囲の変動	△8	△175
当期変動額合計	1,305	△10,303
当期末残高	△1,289	△11,593
株主資本合計		
当期首残高	60,308	61,613
当期変動額		
当期純利益	1,313	△10,128
連結範囲の変動	△8	△175
当期変動額合計	1,305	△10,303
当期末残高	61,613	51,310
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△84	△206
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△122	149
当期変動額合計	△122	149
当期末残高	△206	△57
為替換算調整勘定		
当期首残高	△157	△490
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△332	60
当期変動額合計	△332	60
当期末残高	△490	△429
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△242	△696
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△454	209
当期変動額合計	△454	209
当期末残高	△696	△486

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
少数株主持分		
当期首残高	11,080	10,518
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△562	△5,270
当期変動額合計	△562	△5,270
当期末残高	10,518	5,247
純資産合計		
当期首残高	71,147	71,435
当期変動額		
当期純利益	1,313	△10,128
連結範囲の変動	△8	△175
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,016	△5,060
当期変動額合計	288	△15,364
当期末残高	71,435	56,071

（４）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失（△）	2,294	△9,132
減価償却費	1,350	1,392
貸倒引当金の増減額（△は減少）	242	△84
関係会社整理損	－	3,827
受取利息	△51	△26
支払利息	3,929	2,782
持分法による投資損益（△は益）	720	146
固定資産売却損益（△は益）	△364	545
投資有価証券売却損益（△は益）	165	1,042
投資有価証券評価損益（△は益）	113	2,634
減損損失	83	3,223
災害損失	277	－
売上債権の増減額（△は増加）	△560	372
仕入債務の増減額（△は減少）	144	△223
たな卸資産の増減額（△は増加）	1,984	5,353
買取債権の増減額（△は増加）	30	△40
匿名組合出資金の増減額（△は増加）	869	2,193
その他	772	586
小計	12,003	14,591
利息及び配当金の受取額	97	53
利息の支払額	△4,395	△2,640
災害損失の支払額	△166	△106
法人税等の支払額	△1,675	△1,731
法人税等の還付額	318	378
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,181	10,545
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,106	△547
有形固定資産の売却による収入	6,959	34,509
無形固定資産の取得による支出	△7	△18
貸付金の回収による収入	336	－
投資有価証券の取得による支出	△106	△2,876
関係会社株式の取得による支出	△1,076	△600
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	－	△19
その他	676	828
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,674	31,276

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31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）	△1,088	△4,296
長期借入れによる収入	29,286	29,420
長期借入金の返済による支出	△35,687	△61,365
社債の発行による収入	1,498	1,940
社債の償還による支出	△8,266	△411
少数株主からの払込みによる収入	3	18
少数株主への配当金の支払額	△48	△91
少数株主への分配による支出	△364	△1,617
その他	206	△705
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,461	△37,108
現金及び現金同等物に係る換算差額	△314	△24
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,919	4,689
現金及び現金同等物の期首残高	12,616	9,595
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）	△101	167
現金及び現金同等物の期末残高	9,595	14,452

（５）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（６）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

１　連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数　　51社

主要な連結子会社の名称

ケネディクス・アセット・マネジメント㈱

ケネディクス・アドバイザーズ㈱

ケネディクス・オフィス・パートナーズ㈱

ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ㈱

ケネディクス・デベロップメント㈱

パシフィック債権回収㈱

Kenedix Westwood, LLC

Kenedix GP, LLC

他43社

(2) 非連結子会社の数　　６社

非連結子会社の名称

(同) ケネディクス・マスター・ティーケー

(同)KRF40他４社

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社（同）ケネディクス・マスター・ティーケー他１社は、主として匿名組合契約の営業者であり、当社グループに帰属する資産及び損益は実質的に僅少であるため、連結財務諸表規則第５条第１項第２号により連結の範囲から除外しております。

また、非連結子会社(同)KRF40他３社は、小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

２　持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数　25社

主要な会社名

三井物産ロジスティクス・パートナーズ㈱

㈱アセット・ワン

㈱クレス

KW Multi-Family Management Group, LLC

タッチストーン・ホールディングス㈱

他20社

(2) 持分法を適用しない非連結子会社のうち主要な会社等の名称

(同) ケネディクス・マスター・ティーケー

(同)KRF40他４社

持分法を適用しない理由

持分法非適用会社（同）ケネディクス・マスター・ティーケー他１社は、主として匿名組合契約の営業者であり、当社グループに帰属する資産及び損益は実質的に僅少であるため、連結財務諸表規則第10条第１項第２号により持分法の適用範囲から除外しております。

また、持分法非適用会社(同)KRF40他３社は、それぞれ当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が無いため、持分法の適用範囲から除外しております。

(3) 決算日の異なる持分法適用会社の処理

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なるものの、当該会社の決算日現在の財務諸表を使用している会社の数は２社であります。

持分法適用会社のうち、連結決算日または一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用している会社の数は17社であります。

上記いずれの場合も、連結決算日との間に生じた重要な取引については、持分法適用上必要な修正を行っております。

３　連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、決算日が連結決算日と異なるものの、差異が３ヶ月を超えないため、当該子会社の決算日現在の財務諸表を使用している会社の数は18社であります。

連結子会社のうち、連結決算日または連結決算日から３ヶ月以内の一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用している会社の数は21社であります。

上記いずれの場合も、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な修正を行っております。

４　会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ　有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

ただし匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(9)ロ　匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。

ロ　デリバティブ

時価法

ハ　たな卸資産

販売用不動産（不動産信託受益権を含む）

主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

なお、当社グループが組成するファンドに組み入れることを目的として、一時的に取得するもの以外のものについては減価償却を実施しており、減価償却費を営業原価に計上しております。また、当該資産の主な耐用年数は12年～36年であります。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ　有形固定資産（リース資産を除く）

定額法

ただし、一部の連結子会社については定率法

なお、主な耐用年数は以下のとおりです。

建物及び構築物　　11年～50年

その他(工具、器具及び備品)５年～15年

ロ　無形固定資産（リース資産を除く）

ソフトウェア

自社利用のソフトウェアについては利用可能期間（５年）に基づく定額法

ハ　リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

ニ　長期前払費用

定額法

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

イ　貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、買取債権及び貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

ロ　退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務については、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しております。

なお、在外子会社等の資産、負債、収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

イ　ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、金利スワップのうち一部の取引については、特例処理の対象となる取引であるため、特例処理を適用しております。

ロ　ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ取引

ヘッジ対象…借入金

ハ　ヘッジ方針

デリバティブ取引に関する権限規定等を定めた内部規定に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。

ニ　ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象及びヘッジ手段について、それぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額を比較し、両者の変動額を基準にして検証しておりますが、特例処理の適用が可能なものについては、検証を省略しております。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれん及び平成22年３月31日以前に発生した負ののれんの償却については、その効果の発現すると見積もられる期間(主として10年)にわたって定額法により償却を行っております。

なお、金額的に重要性がない場合には、発生年度に一括償却しております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ　消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としています。

ロ　匿名組合出資金の会計処理

匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。

匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額（関連会社である匿名組合に係るものを含む）については、「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

ハ　匿名組合出資預り金の会計処理

当社の連結子会社は匿名組合の営業者としての業務を受託しております。匿名組合の財産は、営業者に帰属することから、匿名組合の全ての財産及び損益は、連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。

匿名組合出資者からの出資金受入れ時に固定負債の「その他」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純損失の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を固定負債の「その他」に加減し、出資金の払い戻しについては、固定負債の「その他」を減額させております。

なお、連結対象となった匿名組合における当社グループ以外の匿名組合員の出資持分は「少数株主持分」とし、当社グループ以外の匿名組合員への損益分配額は「少数株主利益」として計上しております。

ニ　不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理

保有する不動産を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債並びに信託財産に生じた全ての収益、費用及びキャッシュ・フローについて、連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書の該当勘定科目に計上しております。

ホ　買取債権の会計処理

買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。

（７）表示方法の変更

（連結損益計算書関係）

前連結会計年度において区分掲記しておりました営業外収益の「受取配当金」及び「還付加算金」については、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「受取配当金」及び「還付加算金」に表示していたそれぞれ28百万円、３百万円は「その他」として組替えております。

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「投資有価証券評価損益（△は益）」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた886百万円は、「投資有価証券評価損益（△は益）」113百万円、「その他」772百万円として組替えております。

（８）追加情報

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更および過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月４日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月４日）を適用しております。

（９）連結財務諸表に関する注記事項

（セグメント情報等）

a. セグメント情報

１　報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業本部及び連結子会社等において取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、事業本部及び連結子会社等を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「アセットマネジメント事業」、「不動産投資事業」及び「不動産賃貸事業」の３つを報告セグメントとしております。

「アセットマネジメント事業」は、不動産及び不動産担保付債権等への投資戦略の立案・投資アドバイス、投資案件の運営・管理等を行っております。「不動産投資事業」は、主に当社組成ファンド等へのウェアハウジングを目的とした自己勘定による不動産及び不動産担保付債権等への投資を行っております。「不動産賃貸事業」は、自己勘定による長期保有の不動産投資を行っております。

２　報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

３　報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自　平成23年１月１日　至　平成23年12月31日)

（単位：百万円）

	報告セグメント			計	調整額（注１）	連結財務諸表計上額（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						
外部顧客に対する営業収益	4,869	6,775	7,841	19,486	―	19,486
セグメント間の内部営業収益又は振替高	902	―	―	902	△902	―
計	5,772	6,775	7,841	20,389	△902	19,486
セグメント利益	3,278	1,396	2,911	7,586	△655	6,931
セグメント資産	5,921	33,221	148,290	187,433	2,992	190,426
その他の項目						
減価償却費	32	0	1,304	1,336	13	1,350
減損損失	―	―	83	83	―	83
持分法適用会社への投資額	1,022	7,349	―	8,372	―	8,372
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	36	0	1,134	1,171	14	1,185

（注） １．セグメント利益の調整額△655百万円は、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。
セグメント資産の調整額2,992百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）等であります。
その他の項目の減価償却費調整額13百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額14百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
２．セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自　平成24年１月１日　至　平成24年12月31日)

（単位：百万円）

	報告セグメント			計	調整額（注１）	連結財務諸表計上額（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						
外部顧客に対する営業収益	6,394	5,682	8,880	20,957	―	20,957
セグメント間の内部営業収益又は振替高	852	―	―	852	△852	―
計	7,246	5,682	8,880	21,810	△852	20,957
セグメント利益又は損失（△）	4,185	△782	3,155	6,558	△720	5,837
セグメント資産	5,648	24,441	87,608	117,698	8,571	126,270
その他の項目						
減価償却費	30	0	1,348	1,378	13	1,392
減損損失	―	―	3,223	3,223	―	3,223
持分法適用会社への投資額	239	3,729	―	3,969	―	3,969
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	44	0	522	566	16	582

（注） １．セグメント利益の調整額△720百万円は、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。
セグメント資産の調整額8,571百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）等であります。
その他の項目の減価償却費調整額13百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額16百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
２．セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

b. 関連情報

前連結会計年度(自　平成23年１月１日　至　平成23年12月31日)

１　製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２　地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

３　主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度(自　平成24年１月１日　至　平成24年12月31日)

１　製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２　地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

３　主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
コスモ石油株式会社	2,863	不動産投資事業

c.報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度(自　平成23年１月１日　至　平成23年12月31日)

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「a.セグメント情報」の「３ 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自　平成24年１月１日　至　平成24年12月31日)

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「a.セグメント情報」の「３ 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度(自　平成23年１月１日　至　平成23年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	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			
当期償却額	―	3	―	―	―	3
当期末残高	―	―	117	―	―	117

なお、平成22年３月31日以前に発生した負ののれんの償却額及び未償却額残高は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	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			
当期償却額	―	2	28	―	―	30
当期末残高	―	14	21	―	―	35

当連結会計年度(自　平成24年１月１日　至　平成24年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	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			
当期償却額	11	―	12	―	―	23
当期末残高	―	―	105	―	―	105

なお、平成22年３月31日以前に発生した負ののれんの償却額及び未償却額残高は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	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			
当期償却額	―	2	21	―	―	23
当期末残高	―	11	―	―	―	11

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度(自　平成23年１月１日　至　平成23年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　平成24年１月１日　至　平成24年12月31日)

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（１株当たり情報）

項目	前連結会計年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
１株当たり純資産額	26,587円57銭	22,182円10銭
１株当たり当期純利益又は当期純損失（△）	573円18銭	△4,420円43銭

（注）１　前連結会計年度における潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

２　当連結会計年度における潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

３　１株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
連結貸借対照表の純資産の部の合計額（百万円）	71,435	56,071
普通株式に係る純資産額（百万円）	60,917	50,823
差額の主な内訳（百万円） 少数株主持分	10,518	5,247
普通株式の発行済株式数（株）	2,291,186	2,291,186
普通株式の自己株式数（株）	―	―
１株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数（株）	2,291,186	2,291,186

４　１株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 （自　平成23年１月１日 至　平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）
１株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額（△）	573.18	△4,420.43
当期純利益又は当期純損失(百万円)	1,313	△10,128
普通株主に帰属しない金額（百万円）	―	―
普通株式に係る当期純利益（百万円）	1,313	△10,128
普通株式の期中平均株式数（株）	2,291,186	2,291,186
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	2012年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債60,012株については、希薄化効果を有していないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に含めておりません。	―

（重要な後発事象）

該当事項はありません。