平成25年12月期　決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26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) 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
定時株主総会開催予定日	平成26年３月26日	配当支払開始予定日	―
有価証券報告書提出予定日	平成26年３月26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25年12月期の連結業績（平成25年１月１日～平成25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	%
25年12月期	22,456	7.2	6,914	18.5	4,878	109.5	1,985	―
24年12月期	20,957	7.5	5,837	△15.8	2,328	△5.5	△10,128	―

(注) 包括利益　25年12月期　2,652百万円(　－%)　24年12月期　△9,599百万円(　－%)

	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	%	%	%
25年12月期	8.29	―	3.3	3.6	30.8
24年12月期	△44.20	―	△18.1	1.5	27.9

(参考) 持分法投資損益　25年12月期　87百万円　24年12月期　△146百万円

(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株当たり当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	１株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年12月期	148,398	74,341	48.0	268.27
24年12月期	126,270	56,071	40.2	221.82

(参考) 自己資本　25年12月期　71,268百万円　24年12月期　50,823百万円

(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株当たり純資産を算定しております。

（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
25年12月期	△2,787	8,947	9,036	29,622
24年12月期	10,545	31,276	△37,108	14,452

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	%	%
24年12月期	―	0.00	―	0.00	0.00	―	―	―
25年12月期	―	0.00	―	0.00	0.00	―	―	―
26年12月期(予想)	―	0.00	―	3.00	3.00		26.6	

(注)　平成26年12月期（予想）の年間配当を行うには、定時株主総会において、ケネディクス株式会社の個別財務諸表上の欠損金額を填補するために資本準備金の額の減少及びその他資本剰余金の利益剰余金への振り替えがなされる必要があります。平成26年12月期（予想）の年間配当金額は、当該振替を前提として、ケネディクス株式会社の平成26年度の当期純利益の範囲で配当することを見込んでおります。

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　　1社（社名）株式会社スペースデザイン 、除外　　社（社名）

（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）	25年12月期	265,658,200株	24年12月期	229,118,600株
②　期末自己株式数	25年12月期	－株	24年12月期	－株
③　期中平均株式数	25年12月期	239,492,525株	24年12月期	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。

(参考)　個別業績の概要

１．平成25年12月期の個別業績（平成25年１月１日～平成25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	%
25年12月期	5,132	5.4	162	－	△597	－	△15,642	－
24年12月期	4,868	△8.5	△629	－	△2,753	－	△9,411	－

	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
25年12月期	△65.32	－
24年12月期	△41.08	－

（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株当たり当期純利益を算定しております。

（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
25年12月期	104,992	69,207	65.9	260.35
24年12月期	97,523	66,718	68.4	291.20

(参考) 自己資本　　25年12月期　　69,163百万円　　24年12月期　　66,718百万円

（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株当たり純資産を算定しております。

※　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おりません。

※　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26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・財政状態に関する分析 …… 2
（１）経営成績に関する分析 …… 2
（２）財政状態に関する分析 …… 3
（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 …… 4
（４）事業等のリスク …… 4
２．企業集団の状況 …… 7
３．経営方針 …… 9
（１）会社の経営の基本方針 …… 9
（２）目標とする経営指標 …… 9
（３）中長期的な会社の経営戦略 …… 9
（４）会社の対処すべき課題 …… 9
４．連結財務諸表 ……１１
（１）連結貸借対照表 ……１１
（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書 ……１３
（３）連結株主資本等変動計算書 ……１５
（４）連結キャッシュ・フロー計算書 ……１７
（５）連結財務諸表に関する注記事項 ……１９
（継続企業の前提に関する注記） ……１９
（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項） ……１９
（表示方法の変更） ……２２
（追加情報） ……２２
（セグメント情報等） ……２３
（１株当たり情報） ……２８
（重要な後発事象） ……２８

１．経営成績・財政状態に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、日本銀行による金融緩和や各種経済政策を受けて消費・生産・企業収益・雇用等の各指標が改善し、デフレ脱却へ向け着実に前進しつつあります。
また、オリンピック・パラリンピックが2020年（平成32年）に東京で開催されることが決定し、不動産業に代表される内需産業の業績寄与への期待が高まったほか、米国の金融緩和政策が当面継続するとの観測に基づき年度後半にかけて株式市場がさらに活況となり、東証株価指数は年初来比51%の上昇となりました。

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、活発な物件売買取引が行われた結果、J-REIT市場での年初来の取得総額は約2.2兆円となり、平成18年の2兆円弱を上回って過去最高を記録しました。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）においては、三大都市圏の商業地地価が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、本格的な市況の回復の兆しが見受けられます。

こうした中、当社グループの収益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平成26年12月期の決算に基づいた早期配当再開という目標を掲げました。

上記目標に基づき、ⅰ.ケネディクス不動産投資顧問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及びケネディクス・オフィス投資法人(旧称：ケネディクス不動産投資法人)の公募増資とそれに伴う資産取得や新規私募ファンドの立ち上げ等によるAUM1.2兆円の達成、ⅱ.共同投資を中心とした自己勘定投資やAUM 拡大等を含む当社の事業拡張に向けた戦略投資資金の確保を企図して行った当社公募増資等による178億円の資金調達、ⅲ-1.株式会社スペースデザインの子会社化による新たな不動産ノンアセットビジネスへの取組み、及び、ⅲ-2ケネディクス・プライベート投資法人の組成による新規顧客である不動産投資家開拓のための体制構築等、諸施策を着実に実行し、当社のビジネスは順調に拡大を続けております。

（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、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し、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を進めた結果、受託資産の総額は1兆2,063億円となり、前連結会計年度末比で885億円の純増となりました。

財務面につきましては、借入条件の改善等により支払利息を前年同期比1,221百万円減少（前年同期比43.9%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、当連結会計年度の営業収益は前年同期比7.2%増加の22,456百万円となり、営業利益、経常利益はそれぞれ6,914百万円（前年同期比18.5%増）、4,878百万円（前年同期比109.5%増）、当期純利益は1,985百万円（前年同期は10,128百万円の純損失）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ものの、積極的に自己勘定保有物件の売却を進めた結果、各ファンドで発生する運用報酬等のグループ間の内部取引が減少したため、営業収益が前年同期と比較して13百万円減少しました。この結果、営業収益は7,233百万円（前年同期比0.2%減）、営業利益は3,900百万円（同6.8%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、棚卸資産に計上していた自己勘定保有物件の売却益や商業用不動産担保証券（Commercial Mortgage Backed Securities）の償還益等により、営業収益は9,393百万円（前年同期比65.3%増）、営業利益は2,085百万円（前年同期は782百万円の損失）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4四半期より株式会社スペースデザインが連結子会社として加わり、マスターリース賃料等新たな収益を計上しましたが、自己勘定保有物件の売却を引き続き積極的に進めたため、前年同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6,476百万円（前年同期比27.1%減）、営業利益は1,829百万円（同42.0%減）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21,000百万円、営業利益5,200百万円、経常利益4,100百万円、当期純利益3,000百万円を見込んでおります。今後は、受託資産残高(AUM)目標1.4兆円の早期達成による安定収益であるアセットマネジメント関連フィーの成長や、積極的な共同投資等の実行による中期経営計画の早期達成を目指します。

（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22,128百万円増加し148,398百万円となりました。これは主に自己勘定保有物件を新たに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。

負債につきましては、前連結会計年度末に比べて3,857百万円増加し、74,056百万円となりました。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によるものであります。また、リファイナンスの実施によって期間を長期化する等借入条件を改善して、財務体質の健全化を積極的に進めてまいりました。

純資産につきましては、前連結会計年度末に比べて18,270百万円増加し、74,341百万円となりました。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、当期純利益の発生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。

（参考） キャッシュ・フロー関連指標の推移

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

（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2,787百万円減少し、投資活動により8,947百万円、財務活動により9,036百万円増加しました。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、15,170百万円増加し、29,622百万円となりました。

（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使用した資金は、2,787百万円（前年は10,545百万円の収入）となりました。これは主に、税引前当期純利益が2,734百万円発生したほか、匿名組合出資金の増減額が1,879百万円、買取債権の増減額が1,270百万円あった一方で、棚卸資産の増減額が10,691百万円あっ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、8,947百万円（前年度比71.4%減）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入が16,447百万円あった一方で、無形固定資産の取得が2,276百万円、投資有価証券の取得が2,095百万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）

当連結会計年度において財務活動の結果得られた資金は、9,036百万円（前年度は37,108百万円の支出）となりました。これは主に、新株式の発行による収入が17,647百万円あった一方で、長期借入金の純額の減少が7,010百万円あったこと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、当社の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、中期経営計画に基づき、安定的に利益を計上できる収益構造の構築に努めた結果、19億円の当期純利益を計上いたしました。

しかしながら、当社が配当を行うためには、当社単体の貸借対照表における利益剰余金が△117億円であり、配当を行うことができないため、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、当社定時株主総会における承認決議その他の手続きを経て、資本準備金の額の減少及び欠損の補填のためのその他資本剰余金の利益剰余金への振り替えがなされたこと等により、分配可能額が確保されることを前提として、年３円(中間配当は予定しておりません)を予定しております。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、アセットマネジメント業務における安定的な利益を基準とした配当を行うことを目指していきます。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、中間配当は行っておらず、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。

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(平成25年8月及び平成26年2月の一部見直しを含む)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整備および④平成26年12月期の決算に基づいた早期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。

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・最終改正平成23年３月25日）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42社及び関連会社20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

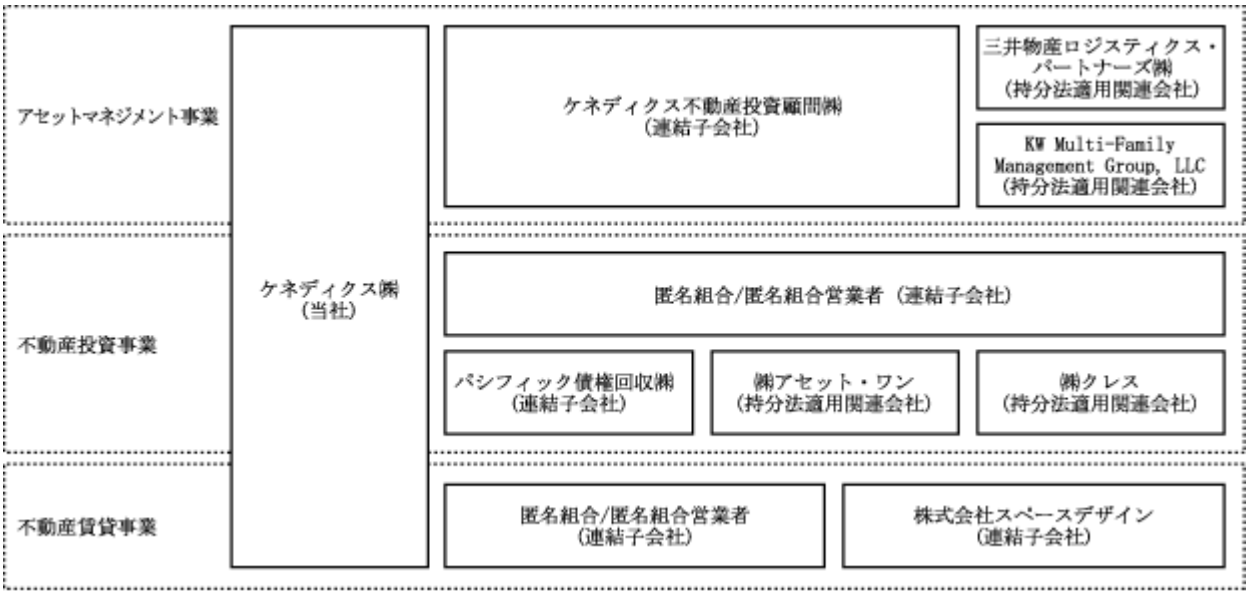
― 当社は、不動産投資に関するノウハウを利用した、債権投資を行っています。

― 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、主に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月に策定、平成25年8月及び平成26年2月に一部見直しを行った、平成25年12月期を初年度とする３か年の中期経営計画に従い、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求
□ 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
□ 平成26年12月期の連結決算に基づく早期配当再開

（４）会社の対処すべき課題

当連結会計年度においては、ケネディクス不動産投資顧問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及びケネディクス・オフィス投資法人(旧称：ケネディクス不動産投資法人)の公募増資とそれに伴う資産取得等により受託資産残高(AUM)は1.2兆円となり、中期経営計画の達成に向けて順調に推移しております。当社グループは、このような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REIT(ケネディクス・オフィス投資法人(旧称：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、ケネディクス・プライベート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
□ 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

□ 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24年12月31日）	当連結会計年度 （平成25年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,813	25,795
信託預金	827	1,103
営業未収入金	1,505	1,079
販売用不動産	9,953	14,950
買取債権	1,628	353
有価証券	―	5,000
未収還付法人税等	733	169
繰延税金資産	41	156
その他	319	1,243
貸倒引当金	△286	△87
流動資産合計	28,536	49,763
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	29,842	31,089
減価償却累計額	△2,686	△2,680
建物及び構築物（純額）	27,156	28,408
土地	53,721	49,941
その他	157	309
減価償却累計額	△98	△74
その他（純額）	59	235
有形固定資産合計	80,937	78,586
無形固定資産		
借地権	―	2,861
のれん	105	412
その他	65	63
無形固定資産合計	170	3,338
投資その他の資産		
投資有価証券	12,316	11,889
出資金	360	461
長期貸付金	548	548
繰延税金資産	256	63
その他	3,480	3,984
貸倒引当金	△337	△236
投資その他の資産合計	16,625	16,710
固定資産合計	97,733	98,635
資産合計	126,270	148,398

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成24年12月31日）	当連結会計年度 （平成25年12月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	134	594
短期借入金	2,192	3,541
1年内返済予定の長期借入金	16,552	7,211
1年内償還予定の社債	19	19
未払法人税等	412	156
その他	1,543	1,729
流動負債合計	20,855	13,253
固定負債		
社債	3,428	2,909
長期借入金	41,429	52,344
繰延税金負債	1,156	1,389
退職給付引当金	83	107
長期預り敷金	3,012	3,701
その他	233	351
固定負債合計	49,343	60,803
負債合計	70,199	74,056
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	△9,605
株主資本合計	51,310	71,128
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△57	398
為替換算調整勘定	△429	△257
その他の包括利益累計額合計	△486	140
新株予約権	―	44
少数株主持分	5,247	3,028
純資産合計	56,071	74,341
負債純資産合計	126,270	148,398

（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24年１月１日 至　平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日）
営業収益	20,957	22,456
営業原価	11,556	11,378
営業総利益	9,401	11,077
販売費及び一般管理費合計	3,563	4,162
営業利益	5,837	6,914
営業外収益		
受取利息	26	26
消費税等簡易課税差額収入	98	5
持分法による投資利益	－	87
為替差益	13	61
その他	121	94
営業外収益合計	259	275
営業外費用		
株式交付費	－	182
支払利息	2,782	1,561
支払手数料	811	563
持分法による投資損失	146	－
その他	28	4
営業外費用合計	3,768	2,312
経常利益	2,328	4,878
特別利益		
固定資産売却益	741	144
投資有価証券売却益	179	1
その他	4	0
特別利益合計	925	146
特別損失		
投資有価証券売却損	1,221	241
投資有価証券評価損	2,634	2
固定資産売却損	1,287	1,855
減損損失	3,223	48
事務所移転費用	－	132
関係会社整理損	3,827	－
その他	193	11
特別損失合計	12,386	2,291
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（△）	△9,132	2,734
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（△）	△9,132	2,734
法人税、住民税及び事業税	891	646
法人税等調整額	△203	72
法人税等合計	688	718
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（△）	△9,821	2,015
少数株主利益	306	29
当期純利益又は当期純損失（△）	△10,128	1,985

連結包括利益計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成25年１月１日 至　平成25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（△）	△9,821	2,015
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	161	465
為替換算調整勘定	60	171
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	221	637
包括利益	△9,599	2,652
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	△9,918	2,613
少数株主に係る包括利益	318	39

（３）連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自　平成24年１月１日　至　平成24年12月31日)

（単位：百万円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	31,322	31,581	△1,289	61,613
当期変動額				
当期純損失(△)			△10,128	△10,128
連結範囲の変動			△175	△175
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計			△10,303	△10,303
当期末残高	31,322	31,581	△11,593	51,310

（単位：百万円）

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△206	△490	△696	10,518	71,435
当期変動額					
当期純損失(△)					△10,128
連結範囲の変動					△175
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	149	60	209	△5,270	△5,060
当期変動額合計	149	60	209	△5,270	△15,364
当期末残高	△57	△429	△486	5,247	56,071

当連結会計年度(自 平成25年１月１日　至 平成25年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	31,322	31,581	△11,593	51,310
当期変動額				
当期純利益			1,985	1,985
新株の発行	8,915	8,915		17,830
連結範囲の変動			1	1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	8,915	8,915	1,987	19,818
当期末残高	40,237	40,496	△9,605	71,128

(単位：百万円)

	その他の包括利益累計額			新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△57	△429	△486	―	5,247	56,071
当期変動額						
当期純利益						1,985
新株の発行						17,830
連結範囲の変動						1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	455	171	627	44	△2,219	△1,547
当期変動額合計	455	171	627	44	△2,219	18,270
当期末残高	398	△257	140	44	3,028	74,341

（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24年１月１日 至　平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	△9,132	2,734
減価償却費	1,392	960
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△84	△306
関係会社整理損	3,827	－
受取利息	△26	△26
支払利息	2,782	1,561
持分法による投資損益（△は益）	146	△87
固定資産売却損益（△は益）	545	1,710
投資有価証券売却損益（△は益）	1,042	239
投資有価証券評価損益（△は益）	2,634	2
減損損失	3,223	48
売上債権の増減額（△は増加）	372	548
仕入債務の増減額（△は減少）	△223	88
たな卸資産の増減額（△は増加）	5,353	△10,691
買取債権の増減額（△は増加）	△40	1,270
匿名組合出資金の増減額（△は増加）	2,193	1,879
その他	586	△700
小計	14,591	△770
利息及び配当金の受取額	53	50
利息の支払額	△2,640	△1,650
災害損失の支払額	△106	－
法人税等の支払額	△1,731	△1,150
法人税等の還付額	378	733
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,545	△2,787
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	△547	△396
有形固定資産の売却による収入	34,509	16,447
無形固定資産の取得による支出	△18	△2,276
投資有価証券の取得による支出	△2,876	△2,095
投資有価証券の償還による収入	－	1,016
定期預金の預入による支出	－	△2,003
定期預金の払戻による収入	－	100
関係会社株式の取得による支出	△600	△602
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	－	△1,822
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	－	76
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	－
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	－	20
その他	828	482
投資活動によるキャッシュ・フロー	31,276	8,947

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成25年１月１日 至　平成25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）	△4,296	1,349
長期借入れによる収入	29,420	36,594
長期借入金の返済による支出	△61,365	△43,605
社債の発行による収入	1,940	999
社債の償還による支出	△411	△1,519
株式の発行による収入	―	17,647
少数株主からの払込みによる収入	18	1,403
少数株主への配当金の支払額	△91	△134
少数株主への分配による支出	△1,617	△3,691
その他	△705	△6
財務活動によるキャッシュ・フロー	△37,108	9,036
現金及び現金同等物に係る換算差額	△24	137
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,689	15,335
現金及び現金同等物の期首残高	9,595	14,452
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）	167	△164
現金及び現金同等物の期末残高	14,452	29,622

（５） 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。

（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 37社

主要な連結子会社の名称

ケネディクス不動産投資顧問㈱

ケネディクス・デベロップメント㈱

パシフィック債権回収㈱

㈱スペースデザイン

Kenedix Westwood, LLC

Kenedix GP, LLC

他31社

(2) 非連結子会社の数 ５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

ケネディクス・インシュランス・エージェンシー㈱他３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、非連結子会社ケネディクス・インシュランス・エージェンシー㈱他２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 20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15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

ケネディクス・インシュランス・エージェンシー㈱他３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、持分法非適用会社ケネディクス・インシュランス・エージェンシー㈱他２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、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14社であります。

上記の場合、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12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、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14年～43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

イ　株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

ロ　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、金利スワップの特例処理の対象となる取引については、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…金利スワップ取引及び金利キャップ取引

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主として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利益の直前の「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。

(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営業外収益の「その他」に含めておりました「為替差益」は、重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。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「その他」に表示していた134百万円は、「為替差益」13百万円、「その他」121百万円として組替えております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

当連結会計年度において、たな卸資産の保有目的の変更により、たな卸資産の期末残高のうち8,831百万円を有形固定資産へ振替えております。なお、これに伴い、流動資産に計上しておりました信託預金（227百万円）を投資その他の資産の「その他」に、流動負債に計上しておりました預り敷金（224百万円）を固定負債の「長期預り敷金」に振替えております。

（セグメント情報等）

（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、主に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。

当連結会計年度(自　平成25年１月１日　至　平成25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	6,586	9,393	6,476	22,456	―	22,456
セグメント間の内部営業収益又は振替高	647	―	―	647	△647	―
計	7,233	9,393	6,476	23,103	△647	22,456
セグメント利益	3,900	2,085	1,829	7,814	△899	6,914
セグメント資産	5,483	29,392	89,922	124,798	23,599	148,398
その他の項目						
減価償却費	32	0	917	950	9	960
減損損失	―	―	48	48	―	48
持分法適用会社への投資額	246	1,368	―	1,615	―	1,615
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	146	2	11,680	11,829	52	11,881

(注)　１．セグメント利益の調整額△899百万円は、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23,599百万円は、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９百万円は、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52百万円は、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。
３．当連結会計年度において、保有目的の変更により不動産投資事業に含まれる資産のうち、8,831百万円を不動産賃貸事業に振替を行っております。なお、この振替による不動産賃貸事業の資産の増加額は、有形固定資産及び無形固定資産の増加額に含めております。

(関連情報)

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自　平成25年１月１日　至　平成25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	5,818	不動産投資事業

（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、「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25年１月１日　至　平成25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、「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。

（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24年１月１日　至　平成24年12月31日)

	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

当連結会計年度(自　平成25年１月１日　至　平成25年12月31日)

	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	16	13	26	―	―	57
当期末残高	319	―	93	―	―	412

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	―	―	―	2
当期末残高	―	8	―	―	―	8

（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。

当連結会計年度(自　平成25年１月１日　至　平成25年12月31日)

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

項目	前連結会計年度 （平成24年12月31日）	当連結会計年度 （平成25年12月31日）
１株当たり純資産額	221円82銭	268円27銭
１株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額（△）	△44円20銭	８円29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、１株当たり当期純損失であり、また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、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　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株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額を算定しております。

４　１株当たりの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 （平成24年12月31日）	当連結会計年度 （平成25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）	56,071	74,341
普通株式に係る純資産額（百万円）	50,823	71,268
差額の主な内訳（百万円）		
（うち新株予約権（百万円））	―	(44)
（うち少数株主持分（百万円））	(5,247)	(3,028)
普通株式の発行済株式数（株）	229,118,600	265,658,200
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）	229,118,600	265,658,200

５　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24年１月１日 至　平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日）
１株当たり当期純利益金額又は当期純損失(△)		
当期純利益又は当期純損失（△）（百万円）	△10,128	1,985
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又は当期純損失（△）（百万円）	△10,128	1,985
普通株式の期中平均株式数（株）	229,118,600	239,492,525
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	―	平成25年新株予約権（ストックオプション）257,800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金額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。