



平成26年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年2月10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) 田島正彦 (TEL) 03-5623-8400
 定時株主総会開催予定日 平成27年3月25日 配当支払開始予定日 平成27年3月26日
 有価証券報告書提出予定日 平成27年3月25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26年12月期の連結業績(平成26年1月1日～平成26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	%
26年12月期	26,212	16.7	8,147	17.8	6,406	31.3	4,844	143.9
25年12月期	22,456	7.2	6,914	18.5	4,878	109.5	1,985	—
(注) 包括利益	26年12月期		6,591百万円(148.5%)		25年12月期		2,652百万円(—%)	
	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	%	%	%			
26年12月期	18.24	18.22	6.5	3.6	31.1			
25年12月期	8.29	—	3.3	3.6	30.8			
(参考) 持分法投資損益	26年12月期		400百万円		25年12月期		87百万円	

(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				
26年12月期	203,268	85,351	38.0	290.62				
25年12月期	148,398	74,341	48.0	268.27				
(参考) 自己資本	26年12月期		77,206百万円		25年12月期		71,268百万円	

(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
26年12月期	9,379	△50,797	44,320	31,159
25年12月期	△2,787	8,947	9,036	29,622

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	%	%
25年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
26年12月期	—	0.00	—	3.00	3.00	796	16.5	1.1
27年12月期(予想)	—	0.00	—	4.00	4.00		17.7	

3. 平成27年12月期の連結業績予想(平成27年1月1日～平成27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	21,600	△17.6	7,500	△7.9	6,700	4.6	6,000	23.8	22.59

※ 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 2社（社名）匿名組合KRF43、匿名組合KRF50、除外 1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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

26年12月期	265,658,200株	25年12月期	265,658,200株
26年12月期	—株	25年12月期	—株
26年12月期	265,658,200株	25年12月期	239,492,525株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成26年12月期の個別業績（平成26年1月1日～平成26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	%
26年12月期	9,845	91.8	3,159	1,949.0	6,451	—	8,173	—
25年12月期	5,132	5.4	162	—	△597	—	△15,642	—
	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					
26年12月期	30.77		30.74					
25年12月期	△65.32		—					

(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
26年12月期	102,886	78,200	75.9	293.95
25年12月期	104,992	69,207	65.9	260.35

(参考) 自己資本 26年12月期 78,090百万円 25年12月期 69,163百万円

※ 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

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27年2月10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	5
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	11
(1) 会社の経営の基本方針	11
(2) 中期的な会社の戦略、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題	11
4. 連結財務諸表	13
(1) 連結貸借対照表	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	20
(会計方針の変更)	24
(表示方法の変更)	24
(会計上の見積りの変更)	24
(セグメント情報等)	25
(関連情報)	28
(1株当たり情報)	30
(重要な後発事象)	31

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、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動や急激な円安進行による原材料高から、景況感の弱さがみられておりましたが、輸出や設備投資、住宅投資の持ち直しのほか、雇用・所得環境の着実な改善等、足下の経済指標に回復がみられることから、景気は消費税増税後の落ち込みから持ち直し、緩やかな回復軌道をたどるものとみられております。

海外経済は、米国等の先進国を中心に回復しており、緩やかな増加基調になっているものの、欧州経済の減速感、急激な原油安や米国における金融緩和策の出口戦略に伴う新興国市場の動揺及び地政学的なリスク等に起因した様々な不安定要素があり、わが国経済へ与える影響について注視が必要な状況となっております。

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、グレードの高い物件を中心に平均空室率の低下及び平均月額賃料の回復が見られており、不動産賃貸市場は底入れ・反転基調となっております。また、不動産売買市場は、国内不動産会社や海外のファンドを中心として、都心の大型不動産が比較的低い期待利回りで売買されており、取得競争の過熱感が若干見られております。J-REITによる物件取得額は昨年比では減少したものの、新規上場による銘柄数の増加、積極的な増資及び日銀による買入枠の拡大に起因した投資口価格の上昇等により、J-REIT市場の時価総額が10兆円を超えるなど、引き続き活況な市場となっております。

こうした環境の下、当社グループでは平成25年2月14日に発表した中期経営計画が順調に進捗し、当初予定よりも1年前倒しで目標を達成いたしました。

(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は、既存の連結対象物件等の売却を進めると共に、その売却資金や昨年度の増資によって調達した資金を用いて新たな投資を行うなど、今後の成長に資する活動を行ってまいりました。

当社グループにおいては、当社子会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社が運用するオフィスREIT及び住宅REITにおいて増資を行い、その調達資金で新たな物件を取得したほか、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新たに運用を開始しました。また、プレミアム投資法人を運用するプレミアム・リート・アドバイザーズ株式会社の株式を取得して、同社を当社の関係会社としたほか、商業施設特化型REIT及びシニアヘルスケア特化型REITの設立・上場に向けた準備を開始するなど、受託資産の拡大に資する活動を積極的に行ってまいりました。

更にケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社を新たに設立して運営を開始するなど、安定したフィービジネスの規模の拡大だけでなく、業態の幅を拡げることにより、安定した経営基盤を構築してまいりました。

これらの結果、当連結会計年度における受託資産(AUM)の総額は1兆4,806億円となり前連結会計年度末比では、2,743億円(22.7%)の純増となりました。

財務面につきましては、事業の更なる成長を図るべく、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40,589百万円増加しました。しかし、有利子負債の総資産に対する比率が52.5%にとどまるほか、平均借入コストが前連結会計年度の2.0%から当連結会計年度では1.4%に低下する等、健全な財務体質の維持と財務コストの削減を実現しています。

これらの結果、当連結会計年度の営業収益は前年同期比16.7%増加の26,212百万円となり、営業利益、経常利益はそれぞれ8,147百万円(前年同期比17.8%増)、6,406百万円(同31.3%増)、当期純利益は4,844百万円(同143.9%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や物件売却に伴うディスポジションフィーが増加したことから、営業収益が前年同期と比較して1,421百万円増加しました。この結果、営業収益は8,654百万円（前年同期比19.6%増）、営業利益は4,347百万円（同11.5%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、不動産売却収入等の減少により営業収益は7,712百万円（前年同期比17.9%減）と1,680百万円減少したものの、不動産売却益のほか、匿名組合分配益及び連結対象物件の増加に伴う賃貸事業利益の増加等により、営業利益は2,680百万円（前年同期比28.5%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、連結対象物件の増加に伴う賃貸事業収益の増加に加え、前連結会計年度に新たに連結子会社となった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増加したため、前年同期と比較して、賃貸収入が増加しました。この結果、営業収益は10,852百万円（前年同期比67.6%増）、営業利益は2,556百万円（同39.8%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21,600百万円、営業利益7,500百万円、経常利益6,700百万円、当期純利益6,000百万円を見込んでおります。今後は、新中期経営計画の基本方針である、アセットマネジメント事業を中心とする安定収益の成長、共同投資を中心とする不動産投資事業の推進、財務の健全性と株主還元の最適なバランスの追求を推進いたします。

(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54,869百万円増加し、203,268百万円となりました。これは主に新規組成した不動産ファンドが連結財務諸表に新たに計上されたことによって連結対象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43,859百万円増加し、117,916百万円となりました。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11,009百万円増加し、85,351百万円となりました。これは主に、当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。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

(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12月期
有利子負債①	123,625	109,767	63,623	66,025	106,615
(うちノンリコースローン②)	(69,764)	(60,444)	(21,640)	(28,347)	(82,888)
純資産③	71,147	71,435	56,071	74,341	85,351
現金及び預金④	10,913	7,706	13,813	25,795	28,546
純有利子負債⑤(①-②-④)	42,947	41,617	28,168	11,883	△4,819
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	△5.6

(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9,379百万円、財務活動により44,320百万円増加し、投資活動により50,797百万円減少しました。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、前連結会計年度比、1,537百万円増加し、31,159百万円になりました。

(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、9,379百万円（前年度は2,787百万円の支出）となりました。これは主に、税引前当期純利益が3,930百万円発生したほか、たな卸資産の増減額が5,085百万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使用した資金は、50,797百万円（前年度は8,947百万円の収入）となりました。これは主に、新規連結に伴い有形固定資産の取得による支出が94,149百万円あった一方で、有形固定資産の売却による収入が49,779百万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、44,320百万円（前年度は9,036百万円の収入）となりました。これは主に、新規連結に伴いノンリコース長期借入れによる収入、ノンリコース社債の発行による収入及びノンリコース短期借入金が増加したことのほか、少数株主からの払込による収入が6,447百万円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。

当社グループ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、48億円の当期純利益を計上いたしました。

当連結会計年度の業績を踏まえ、平成19年度の決算に基づき配当を実施して以来の配当を（1株あたり3円）再開する予定です。

当社は平成29年度を最終年度とする3カ年の新中期経営計画にあたる「Partners in Growth 2017」（以下、「本計画」）を策定しました。本計画において、アセットマネジメント事業を中心とする安定収益の成長を基本方針とし、ベース利益※に基づく配当の継続を重点施策として掲げております。

※ベース利益は、アセットマネジメント事業及び不動産関連事業の営業総利益の合計から販売費及び一般管理費を控除したものです。なお平成27年度より、事業セグメントの変更を予定しております。

平成27年2月10日公表の「2014年12月期決算説明資料」をご参照願います。

(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の内容とする財務制限条項が付されています。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ます。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27年2月に、平成27年12月期を初年度とする3ヵ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、a. アセットマネジメント事業を中心とする安定収益の成長、b. 共同投資を中心とする不動産投資事業の推進、c. 財務の健全性と株主還元の最適なバランスの追求、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、その重大性を十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ます。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52社及び関連会社14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

ー 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

ー 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

ー 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ともに少額投資を行うことがあります。

ー 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

ー 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。

ー 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

ー 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。

ー 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。

アセット マネジメント事業	ケネディクス(株) (当社)	ケネディクス不動産投資顧問(株) (連結子会社)	
		ケネディクス・プロパティ・ マネジメント(株) (連結子会社)	三井物産ロジスティクス・ パートナーズ(株) (持分法適用会社)
		KW Multi-Family Management Group, LLC (持分法適用会社)	プレミアム・リート・ アドバイザーズ株式会社 (持分法適用会社)
不動産投資事業	ケネディクス(株) (当社)	匿名組合/匿名組合営業者 (連結子会社)	
		パシフィック債権回収(株) (連結子会社)	(株)アセット・ワン (持分法適用会社)
		(株)クレス (持分法適用会社)	ケネディクス・プライベート 投資法人 (持分法適用会社)
不動産賃貸事業		匿名組合/匿名組合営業者 (連結子会社)	株式会社スペースデザイン (連結子会社)

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、顧客や役職員、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、企業価値を最大化することにより社会に貢献してまいりたいと考えております。

(2) 中期的な会社の戦略、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題

当社グループは、上記会社の基本方針を踏まえ、平成29年度を最終年度とする3カ年の中期経営計画「Partners in Growth 2017」（以下、「本計画」）を策定しました。以下に本計画の基本方針、定量計画及び計画を達成に必要な重点施策を記載いたします。

① 本計画の基本方針

- a. アセットマネジメント事業を中心とする安定収益の成長
- b. 共同投資を中心とする不動産投資事業の推進
- c. 財務の健全性と株主還元の最適なバランスの追求

② 定量計画(連結)

	目標数値
安定収益の成長	ベース利益*1：40億円（平成29年12月期）
資本効率の向上	3年平均ROE*2：8.0%

*1：ベース利益は、アセットマネジメント事業及び不動産関連事業の営業総利益の合計から販売費及び一般管理費を控除したものをいいます。なお、平成27年12月期より、事業セグメントの変更を予定しています。

詳細は平成27年2月10日公表の「2014年12月期決算説明資料」をご参照下さい。

*2：3年平均ROEは、当期純利益を自己資本（期初・期末平均）で除した各年度ROEの平均
上記*1および*2の目標数値算定にあたり、企業買収等にもなう「のれん」の影響を除外

③ 重点施策

a. アセットマネジメント事業を中心とする安定収益の成長

下記施策により、アセットマネジメント事業を中心に収益基盤を強化する。

- 高い運用力に基づく多様な受託資産残高（AUM）の成長
- ヘルスケア分野やインフラ分野等、新たな対象資産への取組み
- ノンアセットの不動産関連サービス拡大と受託資産の価値向上に繋がるサービスの提供
- 投資家の開拓や海外不動産投資等、海外展開の推進
- 運用力とサービスの質向上の基本となる事務管理体制の更なる強化

b. 共同投資を中心とする不動産投資事業の推進

既存案件からの回収と新規投資のバランスを保ち、投資リターン確保と事業の成長促進を意識した投資ポートフォリオの運用を行う。

- 顧客投資家との共同投資の推進
- 当社ビジネスの成長に資する投資の推進（商業施設及びヘルスケア施設への重点投資等）
- 投資ポートフォリオのモニタリングとリスク管理の強化
- 市場の変化を先取りした資金アロケーション

c. 財務の健全性と株主還元の最適なバランスの追求

不動産市場サイクルを踏まえ、財務健全性、資本効率及び株主還元の最適なバランスを追求する。

- 単体有利子負債水準の健全なコントロール
- 不動産投資と自己資本の健全なバランスの確保
- ベース利益に基づく配当の継続
- 機動的な株主還元に向けた内部留保の充実

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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,795	28,546
信託預金	1,103	3,290
営業未収入金	1,079	1,213
有価証券	5,000	—
販売用不動産	14,950	12,114
買取債権	353	95
未収還付法人税等	169	2,017
繰延税金資産	156	932
その他	1,243	2,418
貸倒引当金	△87	△40
流動資産合計	49,763	50,588
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	31,089	37,618
減価償却累計額	△2,680	△2,489
建物及び構築物(純額)	28,408	35,129
土地	49,941	83,050
その他	309	961
減価償却累計額	△74	△69
その他(純額)	235	891
有形固定資産合計	78,586	119,071
無形固定資産		
借地権	2,861	2,856
のれん	412	870
その他	63	105
無形固定資産合計	3,338	3,832
投資その他の資産		
投資有価証券	11,889	22,387
出資金	461	485
長期貸付金	548	803
繰延税金資産	63	146
その他	3,984	5,994
貸倒引当金	△236	△42
投資その他の資産合計	16,710	29,775
固定資産合計	98,635	152,679
資産合計	148,398	203,268

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	594	625
短期借入金	3,541	4,630
ノンリコース短期借入金	—	837
ノンリコース1年内償還予定の社債	19	146
1年内返済予定の長期借入金	6,589	6,542
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	622	1,210
未払法人税等	156	427
偶発損失引当金	—	189
その他	1,729	3,657
流動負債合計	13,253	18,267
固定負債		
ノンリコース社債	2,909	8,334
長期借入金	27,547	12,554
ノンリコース長期借入金	24,796	72,359
繰延税金負債	1,389	556
退職給付引当金	107	—
退職給付に係る負債	—	123
長期預り敷金	3,701	5,218
その他	351	503
固定負債合計	60,803	99,649
負債合計	74,056	117,916
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	6,967
株主資本合計	71,128	75,986
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	398	1,334
繰延ヘッジ損益	—	△10
為替換算調整勘定	△257	△104
その他の包括利益累計額合計	140	1,219
新株予約権	44	110
少数株主持分	3,028	8,035
純資産合計	74,341	85,351
負債純資産合計	148,398	203,268

(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25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
	営業収益	22,456	26,212	
営業原価	11,378	12,693		
営業総利益	11,077	13,519		
販売費及び一般管理費合計	4,162	5,371		
営業利益	6,914	8,147		
営業外収益				
受取利息	26	68		
消費税等簡易課税差額収入	5	0		
持分法による投資利益	87	400		
為替差益	61	98		
その他	94	129		
営業外収益合計	275	697		
営業外費用				
支払利息	1,561	1,541		
支払手数料	563	526		
偶発損失引当金繰入額	—	189		
その他	187	181		
営業外費用合計	2,312	2,438		
経常利益	4,878	6,406		
特別利益				
固定資産売却益	144	3,375		
その他	2	293		
特別利益合計	146	3,669		
特別損失				
投資有価証券売却損	241	29		
投資有価証券評価損	2	0		
固定資産売却損	1,855	3,866		
減損損失	48	2,206		
事務所移転費用	132	—		
その他	11	43		
特別損失合計	2,291	6,146		
匿名組合損益分配前税引前当期純利益	2,734	3,930		
匿名組合損益分配額	△0	0		
税引前当期純利益	2,734	3,930		
法人税、住民税及び事業税	646	645		
法人税等調整額	72	△2,218		
法人税等合計	718	△1,572		
少数株主損益調整前当期純利益	2,015	5,503		
少数株主利益	29	658		
当期純利益	1,985	4,844		

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,015	5,503
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	465	936
繰延ヘッジ損益	—	△10
為替換算調整勘定	171	163
その他の包括利益合計	637	1,088
包括利益	2,652	6,591
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,613	5,923
少数株主に係る包括利益	39	668

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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				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
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	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	31,322	31,581	△11,593	51,310	△57	—	△429	△486	—	5,247	56,071
当期変動額											
新株の発行	8,915	8,915		17,830							17,830
準備金から剰余金への振替				—							—
当期純利益			1,985	1,985							1,985
連結範囲の変動			1	1							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	8,915	8,915	1,987	19,818	455	—	171	627	44	△2,219	18,270
当期末残高	40,237	40,496	△9,605	71,128	398	—	△257	140	44	3,028	74,341

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				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
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	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	40,237	40,496	△9,605	71,128	398	—	△257	140	44	3,028	74,341
当期変動額											
新株の発行				—							—
準備金から剰余金への振替		△11,714	11,714	—							—
当期純利益			4,844	4,844							4,844
連結範囲の変動			13	13							13
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					936	△10	153	1,079	66	5,006	6,151
当期変動額合計	—	△11,714	16,572	4,858	936	△10	153	1,079	66	5,006	11,009
当期末残高	40,237	28,782	6,967	75,986	1,334	△10	△104	1,219	110	8,035	85,351

(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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	2,734	3,930
減価償却費	960	1,320
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△306	△241
受取利息	△26	△68
支払利息	1,561	1,541
持分法による投資損益 (△は益)	△87	△400
固定資産売却損益 (△は益)	1,710	490
投資有価証券売却損益 (△は益)	239	40
投資有価証券評価損益 (△は益)	2	0
減損損失	48	2,206
売上債権の増減額 (△は増加)	548	△133
仕入債務の増減額 (△は減少)	88	31
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△10,691	5,085
買取債権の増減額 (△は増加)	1,270	257
匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	1,879	△2,095
その他	△700	614
小計	△770	12,579
利息及び配当金の受取額	50	93
利息の支払額	△1,650	△1,475
法人税等の支払額	△1,150	△2,113
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	△2,787	9,379
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	△396	△94,149
有形固定資産の売却による収入	16,447	49,779
無形固定資産の取得による支出	△2,276	△130
投資有価証券の取得による支出	△2,095	△1,375
投資有価証券の償還による収入	1,016	120
定期預金の預入による支出	△2,003	△36
定期預金の払戻による収入	100	2,124
関係会社株式の取得による支出	△602	△6,724
関係会社株式の売却による収入	0	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	△1,822	△1,632
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収入	20	—
その他	482	130
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,947	△50,797

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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)	1,349	△220
ノンリコース短期借入金の純増減 (△は減少)	—	837
長期借入れによる収入	18,154	550
長期借入金の返済による支出	△29,552	△15,590
ノンリコース長期借入れによる収入	18,440	76,314
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△14,052	△28,162
ノンリコース社債の発行による収入	999	6,537
ノンリコース社債の償還による支出	△1,519	△1,019
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	1,403	6,447
少数株主への配当金の支払額	△134	△110
少数株主への分配による支出	△3,691	△1,252
その他	△6	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,036	44,320
現金及び現金同等物に係る換算差額	137	120
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	15,335	3,022
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)	△164	△1,485
現金及び現金同等物の期末残高	29,622	31,159

(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 44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(株)
 ケネディクス・デベロップメント(株)
 パシフィック債権回収(株)
 (株)スペースデザイン
 ケネディクス・プロパティ・マネジメント(株)
 Kenedix Westwood, LLC
 Kenedix GP, LLC
 他37社

(2) 非連結子会社の数 8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(株)
 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)他5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・ティーケーは、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(株)、ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)他5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 13社

主要な会社名

三井物産ロジスティクス・パートナーズ(株)
 (株)アセット・ワン
 (株)クレス
 KW Multi-Family Management Group, LLC
 タッチストーン・ホールディングス(株)
 ケネディクス・プライベート投資法人
 プレミア・リート・アドバイザーズ(株)
 他6社

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称

①非連結子会社 8社

(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(株)
 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)他5社

②関連会社 1社

トパーズ・プライベート・デット1号投資事業有限責任組合

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・ティーケーは、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(株)、ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)、トパーズ・プライベート・デット1号投資事業有限責任組合他5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8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14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

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) 2年～20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 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

ハ 偶発損失引当金

将来発生する可能性の高い偶発損失に備え、偶発事象毎に個別のリスク等を勘案し、合理的に算出した損失負担見込額を計上しております。

(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り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おります。

ロ 連結納税制度の適用

当社及び一部の連結子会社は、当連結会計年度より連結納税制度を適用しております。

ハ 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。

ニ 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。

ホ 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。

へ 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。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「流動負債」の「1年内償還予定の社債」及び「1年内返済予定の長期借入金」に含めていた「ノンリコース1年内償還予定の社債」及び「ノンリコース1年内返済予定長期借入金」と、「固定負債」の「社債」及び「長期借入金」に含めていた「ノンリコース社債」及び「ノンリコース長期借入金」は、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等の適用に伴い、当連結会計年度より独立掲記しております。このため、前連結会計年度の連結財務諸表について必要な組替えを行っています。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「1年内償還予定の社債」に表示していた19百万円は、「ノンリコース1年内償還予定の社債」19百万円として、「1年内返済予定の長期借入金」に表示していた7,211百万円は、「1年内返済予定の長期借入金」6,589百万円及び「ノンリコース1年内返済予定長期借入金」622百万円として、「固定負債」の「社債」に表示していた2,909百万円は「ノンリコース社債」2,909百万円として、「長期借入金」に表示していた52,344百万円は、「長期借入金」27,547百万円及び「ノンリコース長期借入金」24,796百万円として組替えています。

前連結会計年度において表示していた「退職給付引当金」は「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)の適用に伴い、当連結会計年度より、「退職給付に係る負債」として表示しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、表示の組替えは行っておりません。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において独立掲記しておりました営業外費用の「株式交付費」は、営業外費用総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度より「その他」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損益計算書において、営業外収益の「株式交付費」に表示していた182百万円は「その他」182百万円として含めております。

(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投資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「関係会社株式の売却による収入」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キャッシュ・フロー計算書の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度のキャッシュ・フロー計算書において、投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた0百万円は「関係会社株式の売却による収入」0百万円として組替えております。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

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。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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	7,646	7,712	10,852	26,212	—	26,212
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,007	—	—	1,007	△1,007	—
計	8,654	7,712	10,852	27,220	△1,007	26,212
セグメント利益	4,347	2,680	2,556	9,584	△1,436	8,147
セグメント資産	7,175	43,613	133,367	184,155	19,112	203,268
その他の項目						
減価償却費	37	0	1,270	1,309	11	1,320
減損損失	—	—	2,196	2,196	10	2,206
持分法適用会社への投資額	531	8,062	—	8,594	—	8,594
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	113	1	94,162	94,277	20	94,297

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,436百万円は、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19,112百万円は、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11百万円は、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。減損損失調整額10百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の減損損失であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額20百万円は、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。

(関連情報)

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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	4,075	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。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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			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

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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	92	—	3	—	—	95
当期末残高	870	—	—	—	—	870

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	—	6	—	—	—	6

(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。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	268.27円	290.62円
1株当たり当期純利益金額	8.29円	18.24円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—	18.22円

(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 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。

3 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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26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)	74,341	85,351
普通株式に係る純資産額(百万円)	71,268	77,206
差額の主な内訳(百万円)		
(うち新株予約権(百万円))	(44)	(110)
(うち少数株主持分(百万円))	(3,028)	(8,035)
普通株式の発行済株式数(株)	265,658,200	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)	265,658,200	265,658,200
普通株式増加数(株)	—	257,227

4 1株当たり当期純利益金額、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25年1月1日 至平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	1,985	4,844
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	1,985	4,844
普通株式の期中平均株式数(株)	239,492,525	265,658,200
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)

当社グループは、平成27年1月6日にケネディクス商業リート投資法人との間で、当社の連結子会社が保有する信託受益権（固定資産）を譲渡する旨の信託受益権売買契約を締結いたしました。

本契約は、同投資法人の投資口が株式会社東京証券取引所が開設する不動産投資信託証券市場に上場され、かつ、同投資法人が譲渡実行日までに本契約に基づく売買代金の支払に必要な資金調達（融資及び増資による資金調達を含むがそれに限られない）を完了できたことを停止条件として効力が発生します。

1. 譲渡の理由

平成25年2月14日付で策定した中期経営計画（同年8月9日付一部見直しも含みます。）における重点施策の一つである当社関連J-REITの成長サポート及び保有不動産売却による資産の組み換えを目的として行うものです。

2. 譲渡資産の内容及び譲渡前の用途

商業施設及び土地を信託財産とする信託受益権4物件

3. 譲渡する相手会社の名称

ケネディクス商業リート投資法人

4. 譲渡の時期

譲渡実行日 平成27年2月10日又は売主と買主が別途合意する日

5. 譲渡価額

31,517百万円（4物件の総額）