



平成28年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2月13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) 田島正彦 (TEL) 03-5623-8400
 定時株主総会開催予定日 平成29年3月29日 配当支払開始予定日 平成29年3月30日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年3月29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28年12月期の連結業績(平成28年1月1日～平成28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		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年12月期	22,745	△12.5	9,530	△5.8	10,634	16.5	10,151	3.5
27年12月期	25,997	△0.8	10,119	24.2	9,127	42.5	9,807	102.4

(注) 包括利益 28年12月期 12,471百万円(19.8%) 27年12月期 10,414百万円(58.0%)

	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	%	%	%
28年12月期	39.48	39.45	11.9	6.0	41.9
27年12月期	37.05	37.02	12.2	4.9	38.9

(参考) 持分法投資損益 28年12月期 1,689百万円 27年12月期 418百万円

(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
28年12月期	180,412	96,776	48.6	350.67
27年12月期	171,575	92,353	48.6	319.72

(参考) 自己資本 28年12月期 87,624百万円 27年12月期 83,317百万円

(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
28年12月期	△14,597	△809	10,679	43,338
27年12月期	15,313	39,085	△39,007	48,553

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	%	%
27年12月期	—	0.00	—	4.00	4.00	1,046	10.8	1.3
28年12月期	—	0.00	—	4.00	4.00	1,003	10.1	1.2
29年12月期(予想)	—	0.00	—	5.00	5.00		11.9	

3. 平成29年12月期の連結業績予想(平成29年1月1日～平成29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		親会社株主に帰属する当期純利益		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	24,000	5.5	10,900	14.4	10,700	0.6	10,500	3.4	42.02

※ 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KSLF8、匿名組合青山ノースサイド、除外 1社（社名）匿名組合KSLF8

(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：有
 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

28年12月期	250,925,000株	27年12月期	265,658,200株
28年12月期	1,050,000株	27年12月期	5,066,600株
28年12月期	257,127,213株	27年12月期	264,669,817株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成28年12月期の個別業績（平成28年1月1日～平成28年12月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		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	%
28年12月期	17,993	18.3	13,357	154.5	15,367	145.6	14,008	105.8
27年12月期	15,210	54.5	5,248	66.1	6,257	△3.0	6,807	△16.7
	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					
28年12月期	54.48		54.43					
27年12月期	25.72		25.70					

(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		
28年12月期	113,302		90,053		79.4	359.85		
27年12月期	108,090		81,802		75.5	313.26		

(参考) 自己資本 28年12月期 89,916百万円 27年12月期 81,633百万円

※ 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29年2月13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	5
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題	10
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
5. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(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
(会計方針の変更)	23
(表示方法の変更)	23
(会計上の見積りの変更)	23
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	30

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(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けるわが国経済は、設備投資や個人消費の持ち直しの動きに足踏みがみられるものの、緩やかな景気回復基調が続いております。

海外経済は全体としては緩やかな成長が続いていますが、英国のEU離脱問題に伴う先行き不透明感や、アメリカにおける金融政策正常化と新大統領の政権運営の影響、さらには中国をはじめとするアジア各国における景気の減速傾向等、世界景気の今後の動向によってはわが国の景気が下押しされるリスクがあることに留意する必要があります。

当社グループが関わる不動産及び不動産金融業を取り巻く環境を俯瞰しますと、不動産賃貸市場においては、堅調な企業業績を背景とした増床や拡張移転需要が継続したことにより、オフィスビルの稼働率が全国主要都市で改善しており、更に東京では賃料が緩やかではありますが着実に上昇しております。また、不動産売買市場においては、日銀によるマイナス金利政策の導入の効果により資金調達環境が改善していることに加え、国債の利回りが低水準にあることを背景としてJ-REITによる物件取得意欲は引き続き堅調となっております。

こうした中、当社グループでは平成27年2月に3ヵ年の中期経営計画「Partners in Growth 2017」を公表し、①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、②共同投資を中心とする不動産投資事業の推進、③財務の健全性と株主還元の最適なバランスの追求を基本方針として掲げ、諸施策を着実に実行しております。

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、オフィスや商業施設、ホテル、ヘルスケア関連施設等への新規投資を積極的に進めるとともに、これらの物件のアセットマネジメント業務を受託することにより、着実に受託資産を拡充いたしました。この結果、当連結会計年度末における受託資産（AUM）の総額は1兆7,030億円となり、前連結会計年度末比では、587億円（3.6%）の純増となりました。

さらに、アセットマネジメント事業の領域を拡大するため、太陽光発電所を主な投資対象とする「ケネディクス自然電力ファンド」を自然電力株式会社と共同で設立して9月に第一号案件のファンドを組成するなど新規分野にも積極的に取り組んでおります。また、4月には三菱UFJリース株式会社と共同で不動産再生投資に関するアセットマネジメント会社を設立しており、8月にはケネディクス商業リート投資法人への物件供給パイプラインの強化を図るために伊藤忠商事株式会社との間で商業施設の共同開発を目的とした「業務提携に関する協定書」を締結するなど引き続き他社との連携も進めております。この他海外では、シンガポール現地法人のKenedix Asia Pte. Ltd.によるタイの不動産開発会社の株式取得や、マレーシアのREITへの参画を通じてアジア地域における事業機会の獲得を図っております。

財務面につきましては、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行するため、自己株式の追加取得を行うとともに発行済株式総数に対して5.56%にあたる自己株式を消却し、株主還元水準の向上及び資本効率の改善を図りました。

これらの結果、当連結会計年度の営業収益は22,745百万円（前期比12.5%減）、営業利益は9,530百万円（同5.8%減）となったものの、経常利益は10,634百万円（同16.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は10,151百万円（同3.5%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

① アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業につきましては、資産取得時に受領するアキュジションフィーが大型案件が相次いだ前期より減少したことにより、営業収益は8,346百万円（前期比21.6%減）、営業利益は5,302百万円（同26.9%減）となったものの、受託資産（AUM）が拡大した結果、安定収益であるアセットマネジメントフィーは順調に増加しました。

② 不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、プロパティマネジメント事業の拡大により収益が増加し、営業収益は2,396百万円（前期比23.6%増）、営業利益は640百万円（同80.3%増）となりました。

③ 不動産運営事業

不動産運営事業につきましては、マスターリース事業の採算が改善したことから、営業収益は3,618百万円（前期比0.8%減）、営業損失は42百万円（前期比526百万円の改善）となりました。

④ 不動産投資事業

不動産投資事業につきましては、連結対象不動産売却に伴い賃料収入が減少した一方で、ファンド出資からの受取配当金が増加したことから利益面は改善し、営業収益は9,000百万円（前期比16.4%減）、営業利益は4,727百万円（同6.2%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24,000百万円、営業利益10,900百万円、経常利益10,700百万円、当期純利益10,500百万円を見込んでおります。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

当期連結会計年度末の総資産は、オフィスや商業施設、ホテル、ヘルスケア関連施設等を中心に新規物件取得を推進したこと等により、前連結会計年度末に比べて8,836百万円増加の180,412百万円となりました。

負債につきましては、上記物件取得に伴うノンリコースローンの増加により、有利子負債が6,714百万円増となった結果、前連結会計年度末に比べて4,412百万円増加し、83,635百万円となりました。

純資産につきましては、親会社株主に帰属する当期純利益を計上する一方で、剰余金の配当に加えて自己株式の取得及び消却を実施しました。これらにより前連結会計年度末に比べて4,423百万円増加し、96,776百万円となりました。

なお、物件の取得にあたり連結子会社においてノンリコースローンによる資金調達を行う場合がありますが、当該ノンリコースローンは物件を保有している子会社を対象に融資され、返済原資はその子会社が保有する資産に係るキャッシュ・フローの範囲内に限定されるため、当社グループの有利子負債への依存の分析にあたっては、当該ノンリコースローンの影響を控除する必要があります。

有利子負債の自己資本に対する比率（デット・エクイティ・レシオ）の推移は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期
有利子負債①	63,623	66,025	106,615	69,307	76,021
(うちノンリコースローン②)	(21,640)	(28,347)	(82,888)	(45,634)	(54,432)
純資産③	56,071	74,341	85,351	92,353	96,776
現金及び預金④	13,813	25,795	28,546	47,545	42,532
純有利子負債⑤(①-②-④)	28,168	11,883	△4,819	△23,871	△20,943
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(%)	50.2	16.0	△5.6	△25.9	△21.6

(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14,597百万円減少し、投資活動により809百万円減少し、また、財務活動により10,679百万円増加いたしました。この結果、当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ、5,215百万円減少し、43,338百万円となりました。

① 営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動の結果使用した資金は、14,597百万円（前期は15,313百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益15,224百万円の発生があった一方、棚卸資産の増加による支出額が22,080百万円となったことによるものであります。

② 投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において投資活動の結果使用した資金は、809百万円（前期は39,085百万円の収入）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額が23,491百万円であった一方、有形固定資産の取得による支出額が22,636百万円、関係会社株式の取得による支出額が2,030百万円であったことによるものであります。

③ 財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において財務活動の結果得られた資金は、10,679百万円（前期は39,007百万円の支出）となりました。これは主に、ノンリコース長期借入金による収入額25,262百万円があった一方、自己株式の取得による支出額が4,999百万円、ノンリコース長期借入金の返済による支出額が4,343百万円あったことによるものであります。

(3) 利益分配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、ベース利益に基づく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、10,151百万円の親会社株主に帰属する当期純利益を計上いたしました。

当期の期末配当金は、当連結会計年度の業績と上記方針を総合的に勘案し、1株あたり4円といたしました。なお、剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。当社は、取締役会の決議によって、毎年6月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、会社法第454条第5項に定める中間配当金をすることができる旨を定款に定めております。

(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資金調達を行っております。しかし、金融情勢の悪化や政治情勢等により金融機関が貸出しを圧縮した場合、各金融機関との関係が悪化した場合、当社の信用力（格付機関及び金融機関による格付を含みます。）が著しく低下した場合、財務制限条項に抵触し期限の利益を喪失する場合等において、新規の資金調達やリファイナンスができなくなる可能性や、保有不動産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の悪化により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 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。又、同業他社の運用する不動産ファンドとの競争により、当社の商品が選好されなくなる場合、当社の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 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。

⑦ 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、又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。

⑧ 各種法的規制変更のリスク

当社グループは、現時点の各種法的規制に従って、また、法的規制上のリスクを伴って業務を遂行しておりますが、将来において各種法的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。当社グループが影響を受ける法的規制として、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、資産流動化法、宅地建物取引業法、不動産特定共同事業法、貸金業法、建築基準法、犯罪収益移転防止法等があります。

⑨ 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経済圏に立地しており、東京経済圏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、東京経済圏を含む当該不動産の所在地域において、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。

⑩ 中期経営計画について

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。

⑪ 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、物件取得に際し十分なデューデリジェンスを実施しておりますが、物件取得後に法的・物的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。

⑫ 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、実施後に、偶発債務等が発見される可能性や、相手先及び当社の成果が期待を下回る可能性があり、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。

⑬ 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アセットマネジメント業界においては、連結の範囲決定に関して、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。

⑭ 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45社及び関連会社16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)不動産管理事業、(3)不動産運営事業、(4)不動産投資事業の4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(取得報酬):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(運用報酬):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(譲渡報酬):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(成果報酬):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(媒介報酬)、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)不動産管理事業

不動産管理事業とは、当社グループがアセットマネジメント業務を受託したファンドが保有する不動産を中心に、下記に掲げる管理業務を行う対価として収益が計上されるものです。

① プロパティマネジメント業務

— 建物の日常的な修繕、清掃等を行う建物管理業務や、テナントに対して賃料の請求・回収等を行うテナント管理業務を受託します。

② 賃貸マネジメント業務

— 不動産を賃借するテナントの誘致や賃貸借契約交渉等を行います。

③ 工事監理業務

— 大規模リニューアル工事の計画立案、設計・施工及び工事監理を行います。

(3)不動産運営事業

不動産運営事業とは、当社グループが建物を賃借し、物件を運営することから収益を獲得するもので、主として次のような形態があります。

① サービスアパートメント事業

— 海外等からの中長期の出張や仮住まい等の際に、キッチンや家具を備え付けた賃貸マンションを、オペレーターとして提供します。

② サービスオフィス事業

— 新規事業の立上げや外資系企業の日本現地法人立上げ等の際に、大規模ビルと同等の質の高い小規模オフィスを都心部で提供します。

③ マスターリース事業

— 建物所有者とマスターリース契約を締結し、テナントに転貸借（サブリース）します。

(4)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

— 販売用不動産及び固定資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。

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)	
		ジャパン・シニアリビング・ パートナーズ(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)
		プレミア・リート・ アドバイザーズ(株) (持分法適用会社)	KW Multi-family Management Group, LLC (持分法適用会社)
不動産管理事業		ケネディクス・プロパティ・マネジメント(株) (連結子会社)	
不動産運営事業		(株)スペースデザイン (連結子会社)	
不動産投資事業		匿名組合/匿名組合営業者 (連結子会社)	
		Kenedix Asia Pte.Ltd. (連結子会社)	ケネディクス・プライベート 投資法人 (持分法適用会社)

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) 中長期的な会社の経営戦略、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、事業セグメントを変更しました。

*2：3年平均ROEは、親会社に帰属する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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。尚、将来における国際会計基準の適用につきましては、現時点では未定です。

5. 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27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,545	42,532
信託預金	1,033	971
営業未収入金	1,865	1,625
販売用不動産	—	10,237
営業貸付金	6,947	3,088
未収還付法人税等	2,280	601
繰延税金資産	1,545	1,170
その他	2,364	1,988
貸倒引当金	△43	△1
流動資産合計	63,538	62,215
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	26,927	23,580
減価償却累計額	△6,152	△2,437
建物及び構築物 (純額)	20,775	21,142
土地	49,679	54,113
建設仮勘定	2,690	4,552
その他	349	989
減価償却累計額	△182	△49
その他 (純額)	167	939
有形固定資産合計	73,312	80,748
無形固定資産		
借地権	3,313	3,277
のれん	875	673
その他	145	145
無形固定資産合計	4,334	4,095
投資その他の資産		
投資有価証券	24,306	28,058
出資金	455	431
繰延税金資産	314	281
その他	5,321	4,586
貸倒引当金	△9	△5
投資その他の資産合計	30,388	33,352
固定資産合計	108,036	118,196
資産合計	171,575	180,412

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,189	451
短期借入金	519	—
ノンリコース短期借入金	5,600	—
ノンリコース1年内償還予定の社債	1,889	—
1年内返済予定の長期借入金	4,934	4,814
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	387	5,538
未払法人税等	680	638
その他	2,763	1,651
流動負債合計	17,963	13,094
固定負債		
長期借入金	18,219	16,775
ノンリコース長期借入金	37,757	48,893
繰延税金負債	484	996
役員株式給付引当金	120	241
株式給付引当金	41	85
退職給付に係る負債	150	185
長期預り敷金	4,215	3,115
その他	270	247
固定負債合計	61,259	70,540
負債合計	79,222	83,635
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,237	40,253
資本剰余金	28,782	21,798
利益剰余金	16,009	25,107
自己株式	△2,504	△504
株主資本合計	82,524	86,654
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	911	1,189
繰延ヘッジ損益	△3	△0
為替換算調整勘定	△116	△219
その他の包括利益累計額合計	792	970
新株予約権	168	136
非支配株主持分	8,867	9,015
純資産合計	92,353	96,776
負債純資産合計	171,575	180,412

(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		当連結会計年度	
	(自 至	平成27年1月1日 平成27年12月31日)	(自 至	平成28年1月1日 平成28年12月31日)
営業収益		25,997		22,745
営業原価		9,064		6,507
営業総利益		16,933		16,237
販売費及び一般管理費合計		6,814		6,706
営業利益		10,119		9,530
営業外収益				
受取利息		46		7
持分法による投資利益		418		1,689
買取債権回収益		151		—
為替差益		—		232
償却債権取立益		—		168
その他		95		197
営業外収益合計		712		2,296
営業外費用				
支払利息		1,044		899
支払手数料		625		277
為替差損		13		—
その他		19		16
営業外費用合計		1,703		1,192
経常利益		9,127		10,634
特別利益				
負ののれん発生益		171		315
固定資産売却益		5,662		4,770
その他		29		47
特別利益合計		5,862		5,133
特別損失				
投資有価証券評価損		45		170
固定資産売却損		5		0
減損損失		2,683		148
解体撤去費用		548		—
関係会社整理損		0		182
その他		318		41
特別損失合計		3,601		543
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益		11,388		15,224
匿名組合損益分配額		0		0
税金等調整前当期純利益		11,388		15,224
法人税、住民税及び事業税		1,224		1,971
法人税等調整額		△555		555
法人税等合計		668		2,526
当期純利益		10,720		12,697
非支配株主に帰属する当期純利益		913		2,546
親会社株主に帰属する当期純利益		9,807		10,151

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
当期純利益	10,720	12,697
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△422	277
繰延ヘッジ損益	7	3
為替換算調整勘定	109	△506
その他の包括利益合計	△305	△225
包括利益	10,414	12,471
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	9,380	10,329
非支配株主に係る包括利益	1,034	2,142

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成27年1月1日至平成27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	非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	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	28,782	6,967	—	75,986	1,334	△10	△104	1,219	110	8,035	85,351
当期変動額												
新株の発行 (新株予約権の行使)					—							—
剰余金の配当			△796		△796							△796
自己株式の取得				△2,504	△2,504							△2,504
自己株式の消却					—							—
親会社株主に帰属する 当期純利益			9,807		9,807							9,807
連結範囲の変動			32		32							32
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						△422	7	△11	△426	58	832	463
当期変動額合計	—	—	9,042	△2,504	6,538	△422	7	△11	△426	58	832	7,001
当期末残高	40,237	28,782	16,009	△2,504	82,524	911	△3	△116	792	168	8,867	92,353

当連結会計年度(自平成28年1月1日至平成28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	非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	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	28,782	16,009	△2,504	82,524	911	△3	△116	792	168	8,867	92,353
当期変動額												
新株の発行 (新株予約権の行使)	16	16			32							32
剰余金の配当			△1,046		△1,046							△1,046
自己株式の取得				△4,999	△4,999							△4,999
自己株式の消却		△6,999		6,999	—							—
親会社株主に帰属する 当期純利益			10,151		10,151							10,151
連結範囲の変動			△7		△7							△7
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						277	3	△102	177	△32	148	293
当期変動額合計	16	△6,983	9,097	1,999	4,129	277	3	△102	177	△32	148	4,423
当期末残高	40,253	21,798	25,107	△504	86,654	1,189	△0	△219	970	136	9,015	96,776

(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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	11,388	15,224
減価償却費	1,081	834
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△44	△11
受取利息	△46	△7
支払利息	1,044	899
持分法による投資損益 (△は益)	△418	△1,689
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△6,316	3,858
固定資産売却損益 (△は益)	△5,656	△4,770
減損損失	2,683	148
売上債権の増減額 (△は増加)	△661	230
仕入債務の増減額 (△は減少)	550	△737
たな卸資産の増減額 (△は増加)	12,114	△22,080
匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	2,735	△2,265
その他	△823	△4,160
小計	17,631	△14,528
利息及び配当金の受取額	438	1,110
利息の支払額	△1,169	△864
法人税等の支払額	△3,570	△2,606
法人税等の還付額	1,983	2,291
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,313	△14,597
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	△65,369	△22,636
有形固定資産の売却による収入	120,716	23,491
無形固定資産の取得による支出	△550	△46
投資有価証券の取得による支出	△2,504	△677
定期預金の預入による支出	△0	—
定期預金の払戻による収入	10	—
関係会社株式の取得による支出	△6,783	△2,030
関係会社株式の売却による収入	538	8
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△7,807	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△55
その他	837	1,136
投資活動によるキャッシュ・フロー	39,085	△809

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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)	△4,111	△519
ノンリコース短期借入金の純増減 (△は減少)	4,763	△3,619
長期借入れによる収入	20,000	—
長期借入金の返済による支出	△19,241	△1,564
ノンリコース長期借入れによる収入	59,162	25,262
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△89,425	△4,343
ノンリコース社債の償還による支出	△6,591	△1,889
自己株式の取得による支出	△2,504	△4,999
配当金の支払額	△790	△1,046
非支配株主からの払込みによる収入	3,899	6,866
非支配株主への配当金の支払額	△647	△2,715
非支配株主への分配による支出	△3,510	△356
その他	△9	△393
財務活動によるキャッシュ・フロー	△39,007	10,679
現金及び現金同等物に係る換算差額	42	55
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	15,434	△4,673
現金及び現金同等物の期首残高	31,159	48,553
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)	1,958	△542
現金及び現金同等物の期末残高	48,553	43,338

(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 39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・プロパティ・マネジメント(株)

(株)スペースデザイン

ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)

Kenedix Westwood, LLC

Kenedix Asia Pte.Ltd.

他33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

ケネディクス・インシュランス・エージェンシー(株)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)他4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)等はいずれも連結計算書類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 16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9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

① 非連結会社 6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)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)他4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、連結決算日又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、当該連結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、連結決算日又は連結決算日から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14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 会計方針に関する事項

(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

但し匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(8)ハ 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。

(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 2年～47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 役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく当社取締役への当社株式の交付に備えるため、連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

ハ 株式給付引当金

従業員株式給付規程に基づく当社従業員への当社株式の交付に備えるため、連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(4) 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。

- (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) 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。
- (7) 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。
- (8) 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年度の期間費用としています。
- ロ 連結納税制度の適用
 当社及び一部の連結子会社は、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「非支配株主持分」とし、当社グループ以外の匿名組合員への損益分配額は「非支配株主に帰属する当期純利益」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。
- ヘ 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)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「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25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及
び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」とい
う。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本
剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しており
ます。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価
の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加え
て、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更をおこなっております。当該
表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えをおこなっております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び
事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来
にわたって適用しております。

これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

1. 連結貸借対照表関係

前連結会計年度まで、区分掲記しておりました「買取債権」(当連結会計年度は99百万円)は重要性が乏しくな
ったため、流動資産の「その他」に含めて表示しております。

2. 連結損益計算書関係

前連結会計年度において、特別利益の「その他」に含めておりました「負ののれん発生益」(前連結会計年度は
171百万円)について重要性が増したため、区分掲記しております。

前連結会計年度において、特別損失の「その他」に含めておりました「投資有価証券評価損」(前連結会計年度は
45百万円)について重要性が増したため、区分掲記しております。

前連結会計年度において、特別損失の「その他」に含めておりました「関係会社整理損」(前連結会計年度は0百
万円)について重要性が増したため、区分掲記しております。

3. 連結キャッシュフロー計算書関係

前連結会計年度まで、営業活動によるキャッシュ・フローに区分掲記しておりました「買取債権の増減額(△は
増加)」(当連結会計年度は22百万円)は重要性が乏しくなったため、営業活動によるキャッシュ・フローの「その
他」に含めて表示しております。

(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)

【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、当社及び連結子会社等において取り扱う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。

2 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、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27年1月1日 至 平成27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	不動産管理 事業	不動産運営 事業	不動産投資 事業			
営業収益							
外部顧客に対する 営業収益	9,769	1,898	3,647	10,682	25,997	—	25,997
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	872	39	—	83	995	△995	—
計	10,641	1,938	3,647	10,766	26,993	△995	25,997
セグメント利益及び損失	7,249	355	△568	4,450	11,487	△1,368	10,119
セグメント資産	5,360	1,578	2,452	123,666	133,057	38,518	171,575
その他の項目							
減価償却費	45	5	6	1,011	1,068	13	1,081
減損損失	—	23	—	2,660	2,683	—	2,683
持分法適用会社への 投資額	448	—	—	10,855	11,304	—	11,304
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	68	28	143	65,232	65,473	6	65,480

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,368百万円は、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38,518百万円は、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6百万円は、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28年1月1日 至 平成28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	不動産管理 事業	不動産運営 事業	不動産投資 事業			
営業収益							
外部顧客に対する 営業収益	7,793	2,333	3,618	9,000	22,745	—	22,745
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	553	63	—	—	617	△617	—
計	8,346	2,396	3,618	9,000	23,362	△617	22,745
セグメント利益及び損失	5,302	640	△42	4,727	10,629	△1,098	9,530
セグメント資産	6,639	1,408	5,999	131,335	145,383	35,028	180,412
その他の項目							
減価償却費	49	11	13	745	819	14	834
減損損失	—	—	148	—	148	—	148
持分法適用会社への 投資額	902	—	—	12,536	13,439	—	13,439
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	27	19	2,318	20,294	22,660	20	22,680

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,098百万円は、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35,028百万円は、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27年1月1日 至 平成27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

特定の顧客に対する営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28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

特定の顧客に対する営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【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27年1月1日 至 平成27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28年1月1日 至 平成28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27年1月1日 至 平成27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	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	33	72	5	99	—	—	211
当期末残高	252	519	103	—	—	—	875

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	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	—	—	—	2	—	—	2
当期末残高	—	—	—	3	—	—	3

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28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	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	33	64	10	—	—	—	109
当期末残高	218	454	—	—	—	—	673

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	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	—	—	—	2	—	—	2
当期末残高	—	—	—	0	—	—	0

【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27年1月1日 至 平成27年12月31日)

当連結会計年度において、不動産投資事業で連結子会社を取得したことにより負ののれん発生益を171百万円計上いたしました。

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

当連結会計年度において、不動産投資事業で連結子会社を取得したことにより負ののれん発生益を315百万円計上いたしました。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
1株当たり純資産額	319.72円	350.67円
1株当たり当期純利益金額	37.05円	39.48円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	37.02円	39.45円

(注) 1 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。

- 株主資本において自己株式に計上されている役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めており、また、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めております。なお、1株当たり当期純利益金額の算定上、控除した当該自己株式の前連結会計年度における期中平均株式数は521,178株であり、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の前連結会計年度末の株式数は役員向け株式給付信託750,000株、従業員向け株式給付信託300,000株であります。
- 株主資本において自己株式に計上されている役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めており、また、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めております。なお、1株当たり当期純利益金額の算定上、控除した当該自己株式の当連結会計年度における期中平均株式数は1,050,000株であり、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の当連結会計年度末の株式数は役員向け株式給付信託750,000株、従業員向け株式給付信託300,000株であります。

項目	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28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)	92,353	96,776
普通株式に係る純資産額 (百万円)	83,317	87,624
差額の主な内訳 (百万円)		
(うち新株予約権 (百万円))	(168)	(136)
(うち非支配株主持分 (百万円))	(8,867)	(9,015)
普通株式の発行済株式数 (株)	265,658,200	250,925,000
普通株式の自己株式数 (株)	5,066,600	1,050,000
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)	260,591,600	249,875,000

- 3 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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	9,807	10,151
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益	9,807	10,151
普通株式の期中平均株式数(株)	264,669,817	257,127,213
普通株式増加数(株)	246,085	228,656
(うち新株予約権(株))	(246,085)	(228,656)
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	—	—

(重要な後発事象)

1. 資本準備金の額の減少について

当社は、平成29年2月13日開催の取締役会において、以下のとおり、平成29年3月29日に開催を予定している定時株主総会に、資本準備金の額の減少を付議することについて決議しました。

(1) 目的

自己株式取得など、今後の資本政策の機動性確保のため、資本準備金の額の減少を行い、その全額を「その他資本剰余金」に振り替えるものです。

(2) 要領

資本準備金の額を10,000,000,000円減少し、その全額をその他資本剰余金に振り替える。

(3) 資本準備金の額の減少の日程（予定）

- (イ) 株主総会決議日 平成29年3月29日（予定）
- (ロ) 債権者異議申述最終期日 平成29年5月25日（予定）
- (ハ) 効力発生日 平成29年6月1日（予定）

(4) 今後の見通し

本件は、純資産の部の勘定科目間の振替処理であり、純資産額の変動はなく、損益に与える影響もありません。

2. 自己株式の取得について

当社は、平成29年2月13日開催の取締役会において、以下の通り、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議しました。

(1) 自己株式の取得を行う理由

株主還元水準の向上及び資本効率の改善を図るとともに、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行するため。

(2) 取得に係る事項の内容

- (イ) 取得対象株式の種類 当社普通株式
- (ロ) 取得し得る株式の総数 12,000,000株（上限）
- (ハ) 株式の取得価額の総額 50億円（上限）
- (ニ) 取得期間 平成29年2月14日～平成29年4月28日
- (ホ) 取得方法 証券会社による取引一任方式