



2018年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年2月8日
東

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) 常務取締役 (氏名) 田中晃 (TEL) 03-5157-6100
 定時株主総会開催予定日 2019年3月26日 配当支払開始予定日 2019年3月27日
 有価証券報告書提出予定日 2019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. 2018年12月期の連結業績(2018年1月1日~2018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	%
2018年12月期	63,372	140.5	14,516	18.2	13,663	19.3	12,335	17.3
2017年12月期	26,349	15.8	12,285	28.9	11,455	7.7	10,516	3.6

(注) 包括利益 2018年12月期 12,264百万円(13.0%) 2017年12月期 10,850百万円(△13.0%)

	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	%	%	%
2018年12月期	54.11	54.08	13.4	7.2	22.9
2017年12月期	43.70	43.67	11.7	6.2	46.6

(参考) 持分法投資損益 2018年12月期 314百万円 2017年12月期 948百万円

(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
2018年12月期	188,983	96,619	48.7	411.97
2017年12月期	190,761	101,523	48.2	384.94

(参考) 自己資本 2018年12月期 92,035百万円 2017年12月期 91,949百万円

(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
2018年12月期	7,739	4,247	△4,957	55,277
2017年12月期	△12,549	△2,584	20,922	49,050

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	%	%
2017年12月期	—	0.00	—	6.00	6.00	1,438	13.7	1.6
2018年12月期	—	0.00	—	7.00	7.00	1,576	12.9	1.8
2019年12月期(予想)	—	7.50	—	7.50	15.00		33.2	

3. 2019年12月期の連結業績予想(2019年1月1日~2019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	—	—	14,600	0.6	14,600	6.9	10,100	△18.1	45.21

(注) 当社は、アセットマネジメント事業を中心に安定的な収益基盤を有していますが、不動産投資事業は、経済環境や不動産市場等の影響を大きく受ける状況にあり、現状では営業収益の予測が困難であるため、営業収益の予想は記載しておりません。

※ 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）匿名組合KRF73、除外 1社（社名）匿名組合KRF43

(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

2018年12月期	225,222,800株	2017年12月期	239,779,300株
2018年12月期	1,818,700株	2017年12月期	911,100株
2018年12月期	227,965,786株	2017年12月期	240,660,339株

(参考) 個別業績の概要

1. 2018年12月期の個別業績（2018年1月1日～2018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	%
2018年12月期	15,279	21.7	9,586	152.6	12,374	93.7	11,669	105.0
2017年12月期	12,550	△30.3	3,795	△71.6	6,389	△58.4	5,693	△59.4
	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					
2018年12月期	51.19		51.16					
2017年12月期	23.66		23.64					

(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
2018年12月期	112,055	89,602	79.9	400.94
2017年12月期	107,986	89,814	83.1	375.58

(参考) 自己資本 2018年12月期 89,571百万円 2017年12月期 89,714百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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、5ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

（決算補足説明資料の入手方法）

当社は、2019年2月8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. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	13
(表示方法の変更)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	23

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

①連結業績概要

(単位：百万円)

	前期	当期	増減額	増減率
営業収益	26,349	63,372	37,022	140.5%
営業利益	12,285	14,516	2,230	18.2%
経常利益	11,455	13,663	2,207	19.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	10,516	12,335	1,818	17.3%

②受託資産残高 (AUM)

(単位：億円)

	前期末残高 (2017年12月末)	当期末残高 (2018年12月末)	増減額	増減率
Total AUM	20,033	20,983	949	4.7%
ベースAUM※	13,732	14,735	1,003	7.3%

※当社がメインスポンサーであるREIT及び私募ファンドのAUM合計を指します。

当連結会計年度において当社グループでは、顧客投資家への投資機会を提供するために、オフィス、住宅、ホテル、商業及び物流施設等への投資を積極的に進め、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、着実に受託資産残高(AUM)を拡充いたしました。代表的な取組みとして、海外機関投資家に対する賃貸住宅特化型のコアファンドや、複数の国内機関投資家に対するホテル特化型のコアファンドの組成を行い、日本の不動産市場に対して長期的な投資意欲を持つ国内外の投資家の需要に応じてまいりました。海外においては、シンガポール子会社であるKenedix Asia Pte. Ltd. が、シンガポールのビジネス中心区に所在する大型オフィスビルの出資持分を組入対象資産とした日系投資家向けアウトバウンドファンドの運用を開始いたしました。

これらの取組みにより、当連結会計年度末における受託資産残高(AUM)の総額は2兆983億円となり、前連結会計年度末比では949億円(4.7%)の純増となりました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は63,372百万円(前期比140.5%増)、営業利益は14,516百万円(同18.2%増)、経常利益は13,663百万円(同19.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は12,335百万円(同17.3%増)となりました。

セグメント別の業績は次の通りです。

③セグメント業績

営業収益

(単位：百万円)

	前期	当期	増減額	増減率
アセットマネジメント事業	12,060	10,383	△1,677	△13.9%
不動産管理事業	2,845	3,121	276	9.7%
不動産運営事業	3,429	3,543	113	3.3%
不動産投資事業	8,460	46,953	38,493	455.0%
消去又は全社	△445	△629	△183	-
合計	26,349	63,372	37,022	140.5%

営業利益

(単位：百万円)

	前期	当期	増減額	増減率
アセットマネジメント事業	7,914	6,228	△1,685	△21.3%
不動産管理事業	798	914	115	14.5%
不動産運営事業	△263	39	302	-
不動産投資事業	4,799	8,778	3,978	82.9%
消去又は全社	△963	△1,444	△480	-
合計	12,285	14,516	2,230	18.2%

<アセットマネジメント事業>

受託資産残高（AUM）が拡充した結果、安定収益であるアセットマネジメントフィーが着実に増加した一方、前期に計上された大きなブローカレッジフィーの剥落により、営業収益は10,383百万円（前期比13.9%減）、営業利益は6,228百万円（同21.3%減）となりました。

<不動産管理事業>

プロパティマネジメント事業の拡大により、営業収益は3,121百万円（前期比9.7%増）、営業利益は914百万円（同14.5%増）となりました。

<不動産運営事業>

営業収益の改善とコスト削減に注力した結果黒字へ転換し、営業収益は3,543百万円（前期比3.3%増）、営業利益は39百万円（前期は263百万円の営業損失）となりました。

<不動産投資事業>

堅調な不動産市況を背景にたな卸資産の売却等が進んだ結果、営業収益は46,953百万円（前期比455.0%増）、営業利益は8,778百万円（同82.9%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

資産、負債、純資産の概況

(単位：百万円)

	前期末	当期末	増減額	増減率
総資産	190,761	188,983	△1,777	△0.9%
うち現金及び預金①	48,342	52,959	4,616	9.6%
総負債	89,238	92,363	3,125	3.5%
うち有利子負債②	80,500	78,327	△2,172	△2.7%
うちノンリコースローン③	62,544	59,563	△2,981	△4.8%
純資産④	101,523	96,619	△4,903	△4.8%
純有利子負債⑤ (②-③-①)	△30,386	△34,194	△3,808	-
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⑤/④(%)	△29.9	△35.4	△5.5	-

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べて1,777万円減少し、188,983百万円となりました。これは主に、持分売却による連結範囲の変更や物件売却により有形固定資産が減少したことによるものであります。

負債合計につきましては、前連結会計年度末に比べて3,125百万円増加し、92,363百万円となりました。これは主に、未払法人税等が増加したこと等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4,903百万円減少し、96,619百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益を計上する一方、自己株式の取得・消却や配当により株主還元を行ったことその他、非支配株主持分が減少したことによるものであります。

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しております。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計期間のキャッシュ・フローは、営業活動により7,739百万円増加し、投資活動により4,247百万円増加し、また、財務活動により4,957百万円減少いたしました。この結果、当期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ6,227百万円増加し、55,277百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計期間において営業活動の結果得られた資金は、7,739百万円（前期は12,549百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が16,395百万円あった一方、たな卸資産の増加額が10,940百万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)

当連結会計期間において投資活動の結果得られた資金は、4,247百万円（前期は2,584百万円の支出）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6,213百万円、関係会社株式の売却による収入額が5,615百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入額が3,006百万円あった一方、関係会社株式の取得による支出額が11,574百万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)

当連結会計期間において財務活動の結果使用した資金は、4,957百万円（前期は20,922百万円の収入）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が43,254百万円あった一方、ノンリコース長期借入金の返済による支出額が39,655百万円、自己株式の取得による支出額が10,740百万円あったことによるものであります。

(4) 今後の見通し

2019年12月期の業績につきましては、営業利益14,600百万円、経常利益14,600百万円、親会社株主に帰属する当期純利益10,100百万円を見込んでおります。

当社は、アセットマネジメント事業を中心に安定的な収益基盤を有していますが、不動産投資事業は、経済環境や不動産市場等の影響を大きく受ける状況にあり、現状では営業収益の予測が困難であるため、営業収益の予想は記載しておりません。予測が可能となった時点で速やかに開示いたします。

(5) 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、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。

このような考え方にに基づき、当期の期末配当金は、1株あたり7円といたしました。

また、2019年12月期配当につきましては、上記の方針に則り、年15円（うち中間配当7.5円）の配当を見込んでおります。

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。

2. 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。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	48,342	52,959
信託預金	1,081	2,769
営業未収入金	1,838	1,716
販売用不動産	25,674	40,683
仕掛販売用不動産	10,538	6,470
買取債権	2,247	89
営業貸付金	5,319	597
未収還付法人税等	59	0
繰延税金資産	305	503
その他	853	2,496
貸倒引当金	△2	△1
流動資産合計	96,258	108,283
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	27,902	19,296
減価償却累計額	△2,600	△2,403
建物及び構築物（純額）	25,302	16,892
土地	27,683	16,117
建設仮勘定	891	1,191
その他	199	283
減価償却累計額	△19	△161
その他（純額）	179	121
有形固定資産合計	54,056	34,323
無形固定資産		
借地権	3,277	3,567
のれん	574	476
その他	119	101
無形固定資産合計	3,971	4,145
投資その他の資産		
投資有価証券	32,280	37,571
出資金	335	359
繰延税金資産	414	1,101
その他	3,446	3,198
貸倒引当金	△1	—
投資その他の資産合計	36,474	42,230
固定資産合計	94,503	80,699
資産合計	190,761	188,983

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	351	499
ノンリコース短期借入金	—	344
1年内返済予定の長期借入金	4,843	5,202
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	5,158	3,741
未払法人税等	452	2,607
その他	2,972	6,359
流動負債合計	13,778	18,754
固定負債		
ノンリコース社債	—	1,500
長期借入金	13,112	13,562
ノンリコース長期借入金	57,386	53,976
繰延税金負債	338	583
役員株式給付引当金	301	530
株式給付引当金	106	134
退職給付に係る負債	211	207
長期預り敷金	3,194	2,217
その他	808	895
固定負債合計	75,460	73,609
負債合計	89,238	92,363
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,271	40,305
資本剰余金	16,676	8,710
利益剰余金	34,555	43,271
自己株式	△437	△1,090
株主資本合計	91,064	91,197
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,002	1,032
為替換算調整勘定	△117	△193
その他の包括利益累計額合計	884	838
新株予約権	99	30
非支配株主持分	9,474	4,553
純資産合計	101,523	96,619
負債純資産合計	190,761	188,983

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
営業収益	26,349	63,372
営業原価	7,156	41,357
営業総利益	19,193	22,014
販売費及び一般管理費合計	6,907	7,498
営業利益	12,285	14,516
営業外収益		
受取利息	5	18
受取配当金	21	101
持分法による投資利益	948	314
その他	104	115
営業外収益合計	1,080	548
営業外費用		
支払利息	911	826
支払手数料	542	507
為替差損	222	46
その他	234	20
営業外費用合計	1,911	1,401
経常利益	11,455	13,663
特別利益		
固定資産売却益	1,405	1,836
関係会社株式売却益	148	1,116
関係会社出資金売却益	—	1,106
その他	206	235
特別利益合計	1,760	4,295
特別損失		
固定資産売却損	13	—
投資有価証券評価損	247	2
減損損失	13	1,377
事務所移転費用	144	—
その他	157	183
特別損失合計	575	1,563
税金等調整前当期純利益	12,640	16,395
法人税、住民税及び事業税	1,635	4,319
法人税等調整額	82	△325
法人税等合計	1,718	3,993
当期純利益	10,921	12,402
非支配株主に帰属する当期純利益	404	67
親会社株主に帰属する当期純利益	10,516	12,335

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
当期純利益	10,921	12,402
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△186	30
繰延ヘッジ損益	0	△91
為替換算調整勘定	89	△69
持分法適用会社に対する持分相当額	25	△6
その他の包括利益合計	△71	△138
包括利益	10,850	12,264
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	10,431	12,289
非支配株主に係る包括利益	418	△24

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017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	40,253	21,798	25,107	△504	86,654	1,189	△0	△219	970	136	9,015	96,776
当期変動額												
新株の発行(新株予約権の行使)	17	17			35							35
剰余金の配当			△1,003		△1,003							△1,003
自己株式の取得				△4,999	△4,999							△4,999
自己株式の処分				66	66							66
自己株式の消却		△4,999		4,999	—							—
親会社株主に帰属する当期純利益			10,516		10,516							10,516
連結範囲の変動			△65		△65							△65
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△140			△140							△140
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△186	0	101	△85	△36	458	335
当期変動額合計	17	△5,122	9,447	66	4,410	△186	0	101	△85	△36	458	4,746
当期末残高	40,271	16,676	34,555	△437	91,064	1,002	—	△117	884	99	9,474	101,523

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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	40,271	16,676	34,555	△437	91,064	1,002	—	△117	884	99	9,474	101,523
当期変動額												
新株の発行(新株予約権の行使)	34	34			68							68
剰余金の配当			△1,438		△1,438							△1,438
自己株式の取得				△10,690	△10,690							△10,690
自己株式の処分				37	37							37
自己株式の消却		△8,000	△1,999	9,999	—							—
親会社株主に帰属する当期純利益			12,335		12,335							12,335
連結範囲の変動			△180		△180							△180
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		0			0							0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						29	—	△75	△46	△69	△4,920	△5,035
当期変動額合計	34	△7,965	8,715	△652	132	29	—	△75	△46	△69	△4,920	△4,903
当期末残高	40,305	8,710	43,271	△1,090	91,197	1,032	—	△193	838	30	4,553	96,619

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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	12,640	16,395
減価償却費	874	667
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2	△2
受取利息	△5	△18
支払利息	911	826
持分法による投資損益 (△は益)	△948	△314
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△2,230	4,642
関係会社株式売却損益 (△は益)	△148	△1,116
固定資産売却損益 (△は益)	△1,392	△1,836
減損損失	13	1,377
売上債権の増減額 (△は増加)	△215	85
仕入債務の増減額 (△は減少)	△77	283
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△21,642	△10,940
買取債権の増減額 (△は増加)	△2,147	2,130
匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	△253	△1,092
その他	3,882	△782
小計	△10,741	10,306
利息及び配当金の受取額	341	335
利息の支払額	△884	△739
法人税等の支払額	△1,866	△2,266
法人税等の還付額	600	104
営業活動によるキャッシュ・フロー	△12,549	7,739
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	△27,276	△2,225
有形固定資産の売却による収入	19,370	6,213
無形固定資産の取得による支出	△29	△321
投資有価証券の取得による支出	△5,702	△296
投資有価証券の売却による収入	3,080	58
定期預金の預入による支出	—	△223
定期預金の払戻による収入	25	140
関係会社株式の取得による支出	△3,362	△11,574
関係会社株式の売却による収入	4,697	5,615
関係会社株式の有償減資による収入	36	2,214
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	4,766	3,006
その他	1,810	1,639
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,584	4,247

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
ノンリコース短期借入金の純増減 (△は減少)	—	344
長期借入れによる収入	1,123	6,137
長期借入金の返済による支出	△4,831	△5,262
ノンリコース長期借入れによる収入	44,859	43,254
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△19,795	△39,655
ノンリコース社債の発行による収入	—	2,939
ノンリコース社債の償還による支出	—	△1,440
自己株式の取得による支出	△4,999	△10,740
配当金の支払額	△1,003	△1,438
非支配株主からの払込みによる収入	7,167	4,047
非支配株主への配当金の支払額	△14	△175
非支配株主への分配による支出	△445	△1,602
その他	△1,138	△1,366
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,922	△4,957
現金及び現金同等物に係る換算差額	39	△81
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,827	6,948
現金及び現金同等物の期首残高	43,338	49,050
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)	△115	△720
現金及び現金同等物の期末残高	49,050	55,277

(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 35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・インベストメント・パートナーズ(株)

ケネディクス・プロパティ・マネジメント(株)

ケネディクス・エンジニアリング(株)

(株)スペースデザイン

Kenedix Westwood, LLC

Kenedix Asia Pte.Ltd.

他28社

(2) 非連結子会社の数 7社

非連結子会社の名称

The Intermark Sdn.Bhd. 他1社

ビットリアルティ(株)他4社

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社The Intermark Sdn.Bhd. 他1社は、連結の範囲に含めることにより利害関係者の判断を著しく誤らせるおそれがあるため、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、非連結子会社ビットリアルティ(株)他4社は、小規模会社であり、合計の総資産、営業収益、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 25社

主要な会社名

MUL不動産投資顧問(株)
KW Multi-Family Management Group, LLC
プレミア・リート・アドバイザーズ(株)
AIRA Property Public Company Limited
(株)シーアールイー
(株)SQUEEZE
KDA CAPITAL SQUARE LIMITED PARTNERSHIP
他18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

The Intermark Sdn. Bhd. 他1社
ビットリアルティ(株)他5社

持分法を適用しない理由

持分法非適用会社The Intermark Sdn. Bhd. 他1社は、持分法を適用することにより利害関係者の判断を著しく誤らせるおそれがあるため、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、持分法非適用会社ビットリアルティ(株)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17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7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「(9)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）

仕掛販売用不動産（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）

(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～48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

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 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。

(5) 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。

(6) 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及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均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。

(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、金銭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。

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。

(表示方法の変更)

1. 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「受取配当金」（前連結会計年度は21百万円）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、特別利益の「その他」に含めておりました「関係会社株式売却益」（前連結会計年度は148百万円）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、区分掲記しておりました「出資金清算損」（当連結会計年度は7百万円）は重要性が乏しくなったため、特別損失の「その他」に含めております。

2. 連結キャッシュ・フロー計算書関係

前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「関係会社株式売却損益（△は増加）」（前連結会計年度は△148百万円）は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、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「関係会社株式の有償減資による収入」（前連結会計年度は36百万円）は重要性が増したため、区分掲記しております。

(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、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営業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、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017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	11,689	2,793	3,429	8,437	26,349	—	26,349
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	370	51	—	22	445	△445	—
計	12,060	2,845	3,429	8,460	26,794	△445	26,349
セグメント利益及び損失	7,914	798	△263	4,799	13,249	△963	12,285
セグメント資産	11,852	1,415	8,271	132,781	154,320	36,440	190,761
その他の項目							
減価償却費	51	5	49	753	859	14	874
減損損失	—	—	13	—	13	—	13
持分法適用会社への 投資額	683	—	—	11,895	12,579	—	12,579
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	261	28	11	26,938	27,240	65	27,306

- (注) 1. セグメント利益の調整額△963百万円は、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36,440百万円は、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65百万円は、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 2018年1月1日 至 2018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	9,776	3,098	3,543	46,953	63,372	—	63,372
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	606	23	—	—	629	△629	—
計	10,383	3,121	3,543	46,953	64,001	△629	63,372
セグメント利益	6,228	914	39	8,778	15,960	△1,444	14,516
セグメント資産	10,206	1,769	8,880	125,655	146,511	42,471	188,983
その他の項目							
減価償却費	53	6	10	566	636	31	667
減損損失	11	—	50	1,315	1,377	—	1,377
持分法適用会社への 投資額	580	—	715	15,192	16,488	—	16,488
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	49	0	7	2,382	2,441	106	2,547

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,444百万円は、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42,471百万円は、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31百万円は、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106百万円は、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 2017年1月1日 至 2017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

(単位：百万円)

日本	アメリカ	その他	合計
48,469	5,583	3	54,056

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 2018年1月1日 至 2018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
合同会社KHCF	16,086	不動産投資、 アセットマネジメント
ティエムピー・ワン 特定目的会社	6,715	不動産投資、 アセットマネジメント

【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 2017年1月1日 至 2017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、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 2018年1月1日 至 2018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、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 2017年1月1日 至 2017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	—	—	—	—	98
当期末残高	184	389	—	—	—	—	574

なお、2010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	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	—	—	—	0	—	—	0
当期末残高	—	—	—	—	—	—	—

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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	—	0	—	—	98
当期末残高	151	324	—	—	—	—	476

なお、2010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。

該当事項はありません。

【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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
1株当たり純資産額	384.94円	411.97円
1株当たり当期純利益金額	43.70円	54.11円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	43.67円	54.08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。

- 2 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1,482,704株（前連結会計年度は955,235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1,356,100株（前連結会計年度は637,500株）、従業員向け株式給付信託462,600株（前連結会計年度は273,600株）であります。

項目	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018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)	101,523	96,619
普通株式に係る純資産額 (百万円)	91,949	92,035
差額の主な内訳 (百万円)		
(うち新株予約権 (百万円))	(99)	(30)
(うち非支配株主持分 (百万円))	(9,474)	(4,553)
普通株式の発行済株式数 (株)	239,779,300	225,222,800
普通株式の自己株式数 (株)	911,100	1,818,700
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)	238,868,200	223,404,100

- 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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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)	10,516	12,335
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	10,516	12,335
普通株式の期中平均株式数(株)	240,660,339	227,965,786
普通株式増加数(株)	173,708	111,816
(うち新株予約権(株))	(173,708)	(111,816)
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)

該当事項はありません。