



2019年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年2月12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) 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 2020年3月25日 配当支払開始予定日 2020年3月26日
 有価証券報告書提出予定日 2020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. 2019年12月期の連結業績(2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	70,326	11.0	15,931	9.7	15,841	15.9	10,673	△13.5
2018年12月期	63,372	140.5	14,516	18.2	13,663	19.3	12,335	17.3

(注) 包括利益 2019年12月期 11,469百万円(△6.5%) 2018年12月期 12,264百万円(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	%	%	%
2019年12月期	48.32	48.31	11.2	8.8	22.7
2018年12月期	54.11	54.08	13.4	7.2	22.9

(参考) 持分法投資損益 2019年12月期 132百万円 2018年12月期 314百万円

(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
2019年12月期	171,922	99,669	57.0	447.73
2018年12月期	188,136	96,619	48.9	411.97

(参考) 自己資本 2019年12月期 98,014百万円 2018年12月期 92,035百万円

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当連結会計年度の
 期首から適用しており、2018年12月期に係る連結財政状態については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値と
 なっております。

(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
2019年12月期	30,987	△6,564	△20,535	58,390
2018年12月期	7,739	4,247	△4,957	55,277

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	%	%
2018年12月期	—	0.00	—	7.00	7.00	1,576	12.9	1.8
2019年12月期	—	7.50	—	8.50	16.00	3,535	33.1	3.7
2020年12月期(予想)	—	8.50	—	8.50	17.00		32.6	

3. 2020年12月期の連結業績予想(2020年1月1日～2020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	—	—	16,000	0.4	16,400	3.5	11,500	7.7	52.13

(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KRF86、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）	2019年12月期	220,581,200株	2018年12月期	225,222,800株
② 期末自己株式数	2019年12月期	1,664,000株	2018年12月期	1,818,700株
③ 期中平均株式数	2019年12月期	220,903,766株	2018年12月期	227,965,786株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年12月期の個別業績（2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	11,024	△27.8	7,372	△23.1	10,576	△14.5	7,457	△36.1
2018年12月期	15,279	21.7	9,586	152.6	12,374	93.7	11,669	105.0

	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
	円 銭	円 銭
2019年12月期	33.76	33.76
2018年12月期	51.19	51.16

(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
2019年12月期	111,351	92,106	82.7	420.74
2018年12月期	111,760	89,602	80.1	400.94

(参考) 自己資本 2019年12月期 92,106百万円 2018年12月期 89,571百万円

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を当事業年度の期首から適用しており、2018年12月期に係る個別財政状態については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

※ 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、2020年2月12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	5
(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)	18
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	21

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

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、これらの物件でファンドを組成し、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。この結果、当連結会計年度末における受託資産残高(AUM)の総額は2兆3,922億円となり、前連結会計年度末比では、2,938億円(14.0%)の純増となりました。

当連結会計年度における代表的な取組みとして、国内機関投資家に対するホテル特化型のコアファンドを新たに組成し、また、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へ物件の追加供給を行うなど、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。新たにサービス提供を開始したクラウドファンディング事業では、当連結会計年度末までに7本のファンドを組成し、主に個人投資家向けに新しい不動産投資商品を提供しております。海外においては、米国の不動産テック企業を対象とした投資ファンドに新規出資を行い、新たな成長分野の開拓を進めております。

これらの取組みにより、当連結会計年度の業績は、営業収益が70,326百万円(前期比11.0%増)、営業利益は15,931百万円(同9.7%増)、経常利益は15,841百万円(同15.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は10,673百万円(同13.5%減)となりました。

①連結業績概要

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
営業収益	63,372	70,326	6,954	11.0%
営業利益	14,516	15,931	1,415	9.7%
経常利益	13,663	15,841	2,178	15.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,335	10,673	△1,662	△13.5%

②受託資産残高(AUM)

(単位：億円)

	前連結会計 年度末	当連結会計 年度末	増減額	増減率
Total AUM	20,983	23,922	2,938	14.0%
ベースAUM*	14,735	17,771	3,035	20.6%

*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。

セグメント別の業績は次の通りです。

<アセットマネジメント事業>

私募ファンドを中心に受託資産残高（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及び資産取得時に受領するアキュジションフィーが増加したことから、営業収益は11,325百万円（前期比9.1%増）、営業利益は7,709百万円（同23.8%増）となりました。

<不動産管理事業>

受託物件の増加に加えテナント誘致が進展したことにより、リーシング業務、テナント入居関連工事が拡大し、営業収益は3,823百万円（前期比22.5%増）、営業利益は1,251百万円（同36.9%増）となりました。

<不動産運営事業>

ホテルの新規開業効果に加え、サービスアパートメント、サービスオフィス共に稼働率・賃料水準が向上したことから、営業収益は4,356百万円（前期比22.9%増）、営業利益は333百万円（前期比736.4%増）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を進めた結果、営業収益は51,482百万円（前期比9.6%増）、営業利益は7,959百万円（同9.3%減）となりました。

③セグメント業績

営業収益

（単位：百万円）

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
アセットマネジメント事業	10,383	11,325	942	9.1%
不動産管理事業	3,121	3,823	701	22.5%
不動産運営事業	3,543	4,356	812	22.9%
不動産投資事業	46,953	51,482	4,529	9.6%
調整額	△629	△660	△31	-
合計	63,372	70,326	6,954	11.0%

営業利益

（単位：百万円）

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
アセットマネジメント事業	6,228	7,709	1,481	23.8%
不動産管理事業	914	1,251	337	36.9%
不動産運営事業	39	333	293	736.4%
不動産投資事業	8,778	7,959	△819	△9.3%
調整額	△1,444	△1,322	121	-
合計	14,516	15,931	1,415	9.7%

(2) 当期の財政状態の概況

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16,213百万円減少し、171,922百万円となりました。これは主に、物件売却によりたな卸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19,263百万円減少し、72,253百万円となりました。これは主に、物件売却に伴うノンリコースローンの返済、未払金等が減少したこと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3,049百万円増加し、99,669百万円となりました。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、配当や自己株式の取得・消却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ます。

資産、負債、純資産の状況

(単位：百万円)

	前連結会計 年度末	当連結会計 年度末	増減額	増減率
総資産	188,136	171,922	△16,213	△8.6%
うち現金及び預金	52,959	57,183	4,224	8.0%
総負債	91,516	72,253	△19,263	△21.0%
うち有利子負債	78,327	62,571	△15,756	△20.1%
うちノンリコースローン	59,563	43,783	△15,779	△26.5%
純資産	96,619	99,669	3,049	3.2%

(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30,987百万円増加し、投資活動により6,564百万円減少し、また、財務活動により20,535百万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3,112百万円増加し、58,390百万円となりました。

(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、30,987百万円（前期比300.4%増）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が16,078百万円、たな卸資産の減少額が23,569百万円あった一方、法人税等の支払による支出額が6,087百万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使用した資金は、6,564百万円（前期は4,247百万円の収入）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7,075百万円あった一方、有形固定資産の取得による支出額が10,804百万円、投資有価証券の取得による支出額が5,010百万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、20,535百万円（前期比314.2%増）となりました。これは主に、ノンリコース長期借入れによる収入額が14,630百万円あった一方、ノンリコース長期借入金の返済による支出額が25,801百万円、配当金の支払い及び自己株式の取得による株主還元に伴う支出額が5,738百万円あったことによるものであります。

(4) 今後の見通し

2020年12月期の業績につきましては、営業利益16,000百万円、経常利益16,400百万円、親会社株主に帰属する当期純利益11,500百万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。

当期につきましては、中間配当を1株につき7.5円としましたが、期末配当については直近の配当予想から1円増配し、1株につき8.5円とする予定であります。これにより年間の配当は1株につき16円となります。

また、2020年12月期配当につきましては、上記の方針に則り、1株につき年17円（うち中間配当8.5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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	52,959	57,183
信託預金	2,769	1,481
営業未収入金	1,716	2,050
販売用不動産	40,683	13,852
仕掛販売用不動産	6,470	5,120
営業貸付金	597	2,121
その他	2,586	4,011
貸倒引当金	△1	△2
流動資産合計	107,780	85,820
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	19,296	17,934
減価償却累計額	△2,403	△2,149
建物及び構築物（純額）	16,892	15,784
土地	16,117	21,459
建設仮勘定	1,191	—
その他	283	567
減価償却累計額	△161	△205
その他（純額）	121	362
有形固定資産合計	34,323	37,606
無形固定資産		
借地権	3,567	3,567
のれん	476	377
その他	101	98
無形固定資産合計	4,145	4,042
投資その他の資産		
投資有価証券	37,571	40,491
出資金	359	332
繰延税金資産	757	745
その他	3,198	2,883
投資その他の資産合計	41,886	44,452
固定資産合計	80,355	86,102
資産合計	188,136	171,922

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	499	460
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	5,202	6,378
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	3,741	12,073
未払法人税等	2,607	1,903
その他	6,088	3,534
流動負債合計	18,484	24,351
固定負債		
ノンリコース社債	1,500	1,492
長期借入金	13,562	12,409
ノンリコース長期借入金	53,976	30,210
繰延税金負債	7	196
役員株式給付引当金	530	631
株式給付引当金	134	136
退職給付に係る負債	207	222
長期預り敷金	2,217	1,853
その他	895	748
固定負債合計	73,032	47,901
負債合計	91,516	72,253
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,305	40,320
資本剰余金	8,710	8,725
利益剰余金	43,271	48,478
自己株式	△1,090	△998
株主資本合計	91,197	96,527
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,032	1,637
為替換算調整勘定	△193	△149
その他の包括利益累計額合計	838	1,487
新株予約権	30	—
非支配株主持分	4,553	1,654
純資産合計	96,619	99,669
負債純資産合計	188,136	171,922

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業収益	63,372	70,326
営業原価	41,357	46,937
営業総利益	22,014	23,389
販売費及び一般管理費合計	7,498	7,458
営業利益	14,516	15,931
営業外収益		
受取利息	18	32
受取配当金	101	139
持分法による投資利益	314	132
還付消費税等	—	344
消費税等簡易課税差額収入	0	297
その他	115	33
営業外収益合計	548	980
営業外費用		
支払利息	826	850
支払手数料	507	190
為替差損	46	—
その他	20	29
営業外費用合計	1,401	1,070
経常利益	13,663	15,841
特別利益		
固定資産売却益	1,836	238
関係会社株式売却益	1,116	30
関係会社出資金売却益	1,106	64
受取補償金	188	49
その他	47	26
特別利益合計	4,295	409
特別損失		
投資有価証券評価損	2	107
減損損失	1,377	—
出資金評価損	5	32
その他	178	33
特別損失合計	1,563	173
税金等調整前当期純利益	16,395	16,078
法人税、住民税及び事業税	4,319	5,423
法人税等調整額	△325	△184
法人税等合計	3,993	5,238
当期純利益	12,402	10,839
非支配株主に帰属する当期純利益	67	166
親会社株主に帰属する当期純利益	12,335	10,673

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	12,402	10,839
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	30	502
繰延ヘッジ損益	△91	△23
為替換算調整勘定	△69	20
持分法適用会社に対する持分相当額	△6	129
その他の包括利益合計	△138	629
包括利益	12,264	11,469
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	12,289	11,322
非支配株主に係る包括利益	△24	146

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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	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

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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	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	40,305	8,710	43,271	△1,090	91,197	1,032	△193	838	30	4,553	96,619
当期変動額											
新株の発行(新株予約権の行使)	15	15			30						30
剰余金の配当			△3,236		△3,236						△3,236
自己株式の取得				△2,499	△2,499						△2,499
自己株式の処分				92	92						92
自己株式の消却			△2,499	2,499	—						—
親会社株主に帰属する当期純利益			10,673		10,673						10,673
連結範囲の変動			271		271						271
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)						605	44	649	△30	△2,898	△2,279
当期変動額合計	15	15	5,207	92	5,329	605	44	649	△30	△2,898	3,049
当期末残高	40,320	8,725	48,478	△998	96,527	1,637	△149	1,487	—	1,654	99,669

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	16,395	16,078
減価償却費	667	599
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2	0
受取利息	△18	△32
支払利息	826	850
持分法による投資損益 (△は益)	△314	△132
営業貸付金の増減額 (△は増加)	4,642	△1,524
関係会社株式売却損益 (△は益)	△1,116	△30
固定資産売却損益 (△は益)	△1,836	△238
減損損失	1,377	—
売上債権の増減額 (△は増加)	85	△333
仕入債務の増減額 (△は減少)	283	13
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△10,940	23,569
買取債権の増減額 (△は増加)	2,130	89
匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	△1,092	△3,209
その他	△782	1,203
小計	10,306	36,903
利息及び配当金の受取額	335	988
利息の支払額	△739	△817
法人税等の支払額	△2,266	△6,087
法人税等の還付額	104	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,739	30,987
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	△2,225	△10,804
有形固定資産の売却による収入	6,213	7,075
無形固定資産の取得による支出	△321	△43
投資有価証券の取得による支出	△296	△5,010
投資有価証券の売却による収入	58	1,423
定期預金の預入による支出	△223	△45
定期預金の払戻による収入	140	42
関係会社株式の取得による支出	△11,574	△161
関係会社株式の売却による収入	5,615	683
関係会社株式の有償減資による収入	2,214	790
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	3,006	—
その他	1,639	△514
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,247	△6,564

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	△344
長期借入れによる収入	6,137	5,500
長期借入金の返済による支出	△5,262	△5,477
ノンリコース長期借入れによる収入	43,254	14,630
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△39,655	△25,801
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	△10,740	△2,501
配当金の支払額	△1,438	△3,236
非支配株主からの払込みによる収入	4,047	589
非支配株主への配当金の支払額	△175	△39
非支配株主への分配による支出	△1,602	△3,818
その他	△1,366	△35
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,957	△20,535
現金及び現金同等物に係る換算差額	△81	108
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,948	3,995
現金及び現金同等物の期首残高	49,050	55,277
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)	△720	△883
現金及び現金同等物の期末残高	55,277	58,390

(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 33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26社

(2) 非連結子会社の数 6社

非連結子会社の名称

The Intermark Sdn.Bhd.

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.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 21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14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.

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. 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13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11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10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せん。

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「(10)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及び非支配株主持分に含めております。

(7) 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

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。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果の発現すると見積られる期間(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。

(9) 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。

(10) 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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が503百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が344百万円減少しております。また、「流動負債」の「繰延税金負債」が270百万円減少し、「固定負債」の「繰延税金負債」が576百万円減少しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が847百万円減少しております。

(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「消費税等簡易課税差額収入」、「特別利益」の「その他」に含めておりました「受取補償金」、「特別損失」の「その他」に含めておりました「出資金評価損」は重要性が増したため、それぞれ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」に含めて表示していた0百万円は、「消費税等簡易課税差額収入」、特別利益の「その他」に含めて表示していた188百万円は、「受取補償金」、特別損失の「その他」に含めて表示していた5百万円は、「出資金評価損」としてそれぞれ組替えております。

(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。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）を当連結会計年度の期首から適用しており、前連結会計年度のセグメント資産については当該表示方法の変更を反映した後の金額となっております。

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 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	9,896	1,769	8,880	125,505	146,052	42,084	188,136
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、主に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であります。セグメント資産の調整額42,084百万円は、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。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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	10,679	3,808	4,356	51,482	70,326	—	70,326
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	645	15	—	—	660	△660	—
計	11,325	3,823	4,356	51,482	70,987	△660	70,326
セグメント利益	7,709	1,251	333	7,959	17,254	△1,322	15,931
セグメント資産	13,399	2,293	16,347	94,941	126,981	44,940	171,922
その他の項目							
減価償却費	26	6	12	511	556	42	599
減損損失	—	—	—	—	—	—	—
持分法適用会社への 投資額	706	—	0	15,912	16,618	—	16,618
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3	—	2,480	8,346	10,830	17	10,847

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,322百万円は、主に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であります。セグメント資産の調整額44,940百万円は、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42百万円は、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17百万円は、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。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1株当たり純資産額	411.97円	447.73円
1株当たり当期純利益	54.11円	48.32円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	54.08円	48.31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1,762,254株（前連結会計年度は1,482,704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1,281,100株（前連結会計年度は 1,356,100株）、従業員向け株式給付信託382,900株（前連結会計年度は462,600株）であります。

項目	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019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)	96,619	99,669
普通株式に係る純資産額(百万円)	92,035	98,014
差額の主な内訳(百万円)		
(うち新株予約権(百万円))	(30)	—
(うち非支配株主持分(百万円))	(4,553)	(1,654)
普通株式の発行済株式数(株)	225,222,800	220,581,200
普通株式の自己株式数(株)	1,818,700	1,664,000
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)	223,404,100	218,917,200

- 3 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	12,335	10,673
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	12,335	10,673
普通株式の期中平均株式数(株)	227,965,786	220,903,766
普通株式増加数(株)	111,816	14,268
(うち新株予約権(株))	(111,816)	(14,268)
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。