



平成27年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28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28年3月25日 配当支払開始予定日 平成28年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成28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27年12月期の連結業績(平成27年1月1日～平成27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	%
27年12月期	25,997	△0.8	10,119	24.2	9,127	42.5	9,807	102.4
26年12月期	26,212	16.7	8,147	17.8	6,406	31.3	4,844	143.9
(注) 包括利益	27年12月期 10,414百万円 (58.0%)		26年12月期 6,591百万円 (148.5%)					

	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	%	%	%
27年12月期	37.05	37.02	12.2	4.9	38.9
26年12月期	18.24	18.22	6.5	3.6	31.1

(参考) 持分法投資損益 27年12月期 418百万円 26年12月期 400百万円

(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
27年12月期	171,575	92,353	48.6	319.72
26年12月期	203,268	85,351	38.0	290.62

(参考) 自己資本 27年12月期 83,317百万円 26年12月期 77,206百万円

(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
27年12月期	15,313	39,085	△39,007	48,553
26年12月期	9,379	△50,797	44,320	31,159

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	%	%
26年12月期	—	0.00	—	3.00	3.00	796	16.5	1.1
27年12月期	—	0.00	—	4.00	4.00	1,046	10.8	1.3
28年12月期(予想)	—	0.00	—	4.00	4.00		10.4	

3. 平成28年12月期の連結業績予想(平成28年1月1日～平成28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	%	
通 期	22,600	△13.1	9,300	△8.1	10,100	10.7	10,000	2.0	円 銭 38.37

(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KRF55、除外 社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
 ② ①以外の会計方針の変更：無
 ③ 会計上の見積りの変更：無
 ④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	27年12月期	265,658,200株	26年12月期	265,658,200株
② 期末自己株式数	27年12月期	5,066,600株	26年12月期	—株
③ 期中平均株式数	27年12月期	264,669,817株	26年12月期	265,658,200株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年12月期の個別業績（平成27年1月1日～平成27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	%
27年12月期	15,210	54.5	5,248	66.1	6,257	△3.0	6,807	△16.7
26年12月期	9,845	91.8	3,159	—	6,451	—	8,173	—
	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					
27年12月期	25.72		25.70					
26年12月期	30.77		30.74					

(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
27年12月期	108,090	81,802	75.5	313.26
26年12月期	102,886	78,200	75.9	293.95

(参考) 自己資本 27年12月期 81,633百万円 26年12月期 78,090百万円

※ 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28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	4
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	1 1
(1) 会社の経営の基本方針	1 1
(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	1 1
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	1 2
5. 連結財務諸表	1 3
(1) 連結貸借対照表	1 3
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	1 5
(3) 連結株主資本等変動計算書	1 7
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	1 8
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	2 0
(継続企業の前提に関する注記)	2 0
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	2 0
(会計方針の変更)	2 4
(表示方法の変更)	2 4
(会計上の見積りの変更)	2 4
(セグメント情報等)	2 5
(1株当たり情報)	3 0
(重要な後発事象)	3 1

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、政府の各種経済政策や日銀の金融緩和策を背景として、企業収益が改善傾向にあり、設備投資も緩やかな増加基調にあります。また、雇用・所得環境の改善により個人消費が底堅く推移している他、住宅投資も持ち直しの動きが見られるなど、景気は緩やかな回復が続いております。

海外経済は、米国や欧州等の先進国では緩やかな経済成長が続いておりますが、中国を始めとするアジア新興国等では成長ペースに減速傾向が見られます。先行きについては、緩やかな成長が続くことが予想されますが、米国の金融政策正常化、原油価格等の下落、地政学的リスク等が世界景気に与える影響について注視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、オフィスビル市場においては、企業業績の回復に伴う増床や拡張移転需要が堅調に推移したことにより、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。不動産売買市場においては、良好な資金調達環境を背景に、海外投資家や私募ファンド等が物件取得に旺盛な姿勢を見せた結果、期待利回りは低下傾向が続きました。また、J-REIT各社による物件取得額は前年比でほぼ横這いの水準を保つ中、ホテルとヘルスケア施設の取得額が過去最高となるなど、物件取得活動は引き続き高水準で推移するとともに、用途の多様化が進展しております。

こうした中、当社グループでは平成27年2月10日に3ヶ年の中期経営計画「Partners in Growth 2017」を発表し、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。

(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、上記中期経営計画に基づき、オフィス、住宅、商業施設並びにヘルスケア施設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等により、着実に受託資産を拡充いたしました。

また、平成26年12月期決算において、安定した財務基盤を確立したことから7年ぶりに配当を再開いたしました。更に11月には、資本政策の一環として、発行済株式総数の約1.5%に当たる自己株式の取得を行いました。

当社グループにおいては、2月に商業施設特化型REITであるケネディクス商業リート投資法人が東京証券取引所に新規上場したことにより、当社100%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投資法人(REIT)は、オフィス、住宅、私募と合わせて4法人となりました。住宅REITと私募REITにおいても、当該連結会計年度に物件取得を伴う増資を実行し、顧客投資家に対して投資機会の提供を行ってまいりました。この他、当社が60%出資を行っているジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社が運用するヘルスケア施設特化型REITであるジャパン・シニアリビング投資法人が、7月に東京証券取引所に新規上場いたしました。このように、受託資産の拡充とともに多様化を図ることで、安定したフィービジネスの収益基盤を強化してまいりました。

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1兆6,443億円となり、前連結会計年度末比では、1,637億円(11.1%)の純増となりました。

財務面につきましては、ファンドの物件売却が順調に進展したことにより、前連結会計年度末に対して、連結ベースの有利子負債が37,307百万円減少し、有利子負債の総資産に対する比率も52.5%から40.4%に低下しており、財務体質の健全性を向上させております。

これらの結果、当連結会計年度の営業収益は25,997百万円(前期比0.8%減少)となり、営業利益、経常利益はそれぞれ10,119百万円(前期比24.2%増)、9,127百万円(同42.5%増)、当期純利益は9,807百万円(同102.4%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。

尚、当社グループでは当連結会計年度より、ビジネスモデルの変化に対応するため、報告セグメント区分の見直しを行いました。従来、「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」の3区分としてきたものを、「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」の4区分に変更しております。この変更に伴い、以下の各セグメントの説明における比較・分析は、前年同期の数値を新セグメントで組み替えた数値に基づいております。

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、受託資産(AUM)が拡大したことに伴いアセットマネジメントフィーが増加したほか、資産の取得時において受領するアキュジションフィーが増加したことから、営業収益が3,484百万円増加しました。この結果、営業収益は10,641百万円(前期比48.7%増)、営業利益は7,249百万円(同66.5%増)となりました。

② 不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、前連結会計年度に設立したケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社の収益が寄与し、営業収益は1,938百万円(前期比28.9%増)、営業利益は355百万円(同124.1%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、運営物件の増加によりマスターリース賃料収入は伸長したものの、一部の物件で想定稼働率に届かないものがあったことから、営業収益は3,647百万円(前期比12.2%増)、営業損失は568百万円(前期は128百万円の営業損失)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、顧客投資家との共同投資から生じた匿名組合分配益や営業貸付金からの受取利息収入が増加した一方、前期に4,921百万円計上されていた不動産売却収入の剥落や物件売却に伴う賃料収入の減少により、営業収益は10,766百万円(前年比31.0%減)、営業利益は4,450百万円(同13.4%減)となりました。

b. 次期の見通し

次期の業績につきましては、営業収益22,600百万円、営業利益9,300百万円、経常利益10,100百万円、当期純利益10,000百万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

(資産、負債及び純資産の状況)

当連結会計年度末の総資産は、連結対象不動産の売却を積極的に進める一方、再投資資金の大半を投資資金の回収によって賄うリサイクル投資を推進したことにより、前連結会計年度末に比べて31,692百万円減少の171,575百万円となりました。

負債合計につきましては、前連結会計年度末に比べて38,694百万円減少し、79,222百万円となりました。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7,001百万円増加し、92,353百万円となりました。これは主に、当期純利益の計上及び自己株式の取得に伴う減少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。

（単位：百万円）

	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	平成27年12月期
有利子負債①	109,767	63,623	66,025	106,615	69,307
（うちノンリコースローン②）	(60,444)	(21,640)	(28,347)	(82,888)	(45,634)
純資産③	71,435	56,071	74,341	85,351	92,353
現金及び預金④	7,706	13,813	25,795	28,546	47,545
純有利子負債⑤(①-②-④)	41,617	28,168	11,883	△4,819	△23,871
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(%)	58.3	50.2	16.0	△5.6	△25.9

（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15,313百万円増加し、投資活動により39,085百万円増加し、また、財務活動により39,007百万円減少いたしました。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、17,393百万円増加し、48,553百万円となりました。

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得られた資金は、15,313百万円（前期比63.3%増）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益11,388百万円の発生、棚卸資産の減少額が12,114百万円となったほか、営業貸付金の増加額が6,316百万円あ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得られた資金は、39,085百万円（前期は50,797百万円の支出）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120,716百万円であった一方、有形固定資産の取得による支出額が65,369百万円に収まったほか、関係会社株式の取得による支出額が6,783百万円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使用した資金は、39,007百万円（前期は44,320百万円の収入）となりました。これは主に、ノンリコース長期借入金の返済による支出額が89,425百万円、ノンリコース社債の償還による支出額が6,591百万円あった一方、ノンリコース長期借入金による収入額59,162百万円があったことによるものであります。

（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は株主への利益還元を経営の重要な課題と位置づけ、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、98億円の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調達を行っており、金融機関からの借入れについては、相当程度についてリファイナンスを行ってきております。しかし、金融情勢の悪化又は政治情勢等により金融機関が貸出しを圧縮した場合、金融機関との関係が悪化した場合又は当社信用力の市場評価（当社の信用格付を含みます。）が著しく低下した場合等には、リファイナンスが実行できなくなる可能性や、必要な資金を調達するため不利な条件で当社グループ保有不動産等の売却を余儀なくされる可能性があり、その場合、当社グループの業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 不動産市場の流動性について

経済環境や不動産市場が不安定な場合は、不動産市場全体の流動性が低下する可能性があり、当社又は当社グループが組成する不動産ファンドが保有する不動産を売却できなくなる可能性や想定通りの時期に売却できなくなる可能性、又は計画よりも低い価格での売却を余儀なくされる可能性もあります。このような場合、当社グループの業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 財務制限条項

当社グループの一部の借入契約には、財務制限条項が付されています。これらの条項に抵触し期限の利益喪失請求が行われた場合には、当該借入金だけでなくいわゆるクロス・デフォルト条項に基づき他の借入金及び当社が発行した社債も一括して返済する必要が生じるなど当社グループの財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、当社を借入人とする特定のシンジケートローン契約及び借入契約においては、各本決算期、第2四半期における連結の損益計算書上の経常損失を計上しないこと等を内容とする財務制限条項が付されています。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カ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。

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53社及び関連会社13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て投資案件を発掘し、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

ー 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

ー 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

ー 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

ー 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

ー 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

ー 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

ー 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

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。

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)	
不動産管理事業		ジャパン・シニアリビング・ パートナーズ(株) (連結子会社)	
不動産運営事業		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)	
不動産投資事業		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)	
		ケネディクス・プロパティ・マネジメント(株) (連結子会社)	
		(株)スペースデザイン (連結子会社)	
		匿名組合/匿名組合営業者 (連結子会社)	
		(株)クレス (持分法適用会社)	
		(株)アセット・ワン (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)		

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、事業セグメントを変更しました。

*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. 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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,546	47,545
信託預金	3,290	1,033
営業未収入金	1,213	1,865
販売用不動産	12,114	—
買取債権	95	377
営業貸付金	668	6,947
未収還付法人税等	2,017	2,280
繰延税金資産	932	1,545
その他	1,750	1,986
貸倒引当金	△40	△43
流動資産合計	50,588	63,538
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	37,618	26,927
減価償却累計額	△2,489	△6,152
建物及び構築物（純額）	35,129	20,775
土地	83,050	49,679
建設仮勘定	753	2,690
その他	207	349
減価償却累計額	△69	△182
その他（純額）	138	167
有形固定資産合計	119,071	73,312
無形固定資産		
借地権	2,856	3,313
のれん	870	875
その他	105	145
無形固定資産合計	3,832	4,334
投資その他の資産		
投資有価証券	22,387	24,306
出資金	485	455
長期貸付金	803	—
繰延税金資産	146	314
その他	5,994	5,321
貸倒引当金	△42	△9
投資その他の資産合計	29,775	30,388
固定資産合計	152,679	108,036
資産合計	203,268	171,575

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	625	1,189
短期借入金	4,630	519
ノンリコース短期借入金	837	5,600
ノンリコース1年内償還予定の社債	146	1,889
1年内返済予定の長期借入金	6,542	4,934
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	1,210	387
未払法人税等	427	680
偶発損失引当金	189	—
その他	3,657	2,763
流動負債合計	18,267	17,963
固定負債		
ノンリコース社債	8,334	—
長期借入金	12,554	18,219
ノンリコース長期借入金	72,359	37,757
繰延税金負債	556	484
役員株式給付引当金	—	120
株式給付引当金	—	41
退職給付に係る負債	123	150
長期預り敷金	5,218	4,215
その他	503	270
固定負債合計	99,649	61,259
負債合計	117,916	79,222
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,237	40,237
資本剰余金	28,782	28,782
利益剰余金	6,967	16,009
自己株式	—	△2,504
株主資本合計	75,986	82,524
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,334	911
繰延ヘッジ損益	△10	△3
為替換算調整勘定	△104	△116
その他の包括利益累計額合計	1,219	792
新株予約権	110	168
少数株主持分	8,035	8,867
純資産合計	85,351	92,353
負債純資産合計	203,268	171,575

(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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業収益	26,212	25,997
営業原価	12,693	9,064
営業総利益	13,519	16,933
販売費及び一般管理費合計	5,371	6,814
営業利益	8,147	10,119
営業外収益		
受取利息	68	46
持分法による投資利益	400	418
買取債権回収益	—	151
為替差益	98	—
その他	130	95
営業外収益合計	697	712
営業外費用		
支払利息	1,541	1,044
支払手数料	526	625
偶発損失引当金繰入額	189	—
為替差損	—	13
その他	181	19
営業外費用合計	2,438	1,703
経常利益	6,406	9,127
特別利益		
固定資産売却益	3,375	5,662
その他	293	200
特別利益合計	3,669	5,862
特別損失		
固定資産売却損	3,866	5
減損損失	2,206	2,683
解体撤去費用	—	548
その他	73	363
特別損失合計	6,146	3,601
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	3,930	11,388
匿名組合損益分配額	0	0
税金等調整前当期純利益	3,930	11,388
法人税、住民税及び事業税	645	1,224
法人税等調整額	△2,218	△555
法人税等合計	△1,572	668
少数株主損益調整前当期純利益	5,503	10,720
少数株主利益	658	913
当期純利益	4,844	9,807

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	5,503	10,720
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	936	△422
繰延ヘッジ損益	△10	7
為替換算調整勘定	163	109
その他の包括利益合計	1,088	△305
包括利益	6,591	10,414
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,923	9,380
少数株主に係る包括利益	668	1,034

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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	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	40,496	△9,605	—	71,128	398	—	△257	140	44	3,028	74,341
当期変動額												
準備金から剰余金への振替		△11,714	11,714		—							—
剰余金の配当					—							—
自己株式の取得					—							—
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

当連結会計年度(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	少数株主持分	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												
準備金から剰余金への振替					—							—
剰余金の配当			△796		△796							△796
自己株式の取得				△2,504	△2,504							△2,504
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

(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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	3,930	11,388
減価償却費	1,320	1,081
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△241	△44
受取利息	△68	△46
支払利息	1,541	1,044
持分法による投資損益 (△は益)	△400	△418
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△368	△6,316
固定資産売却損益 (△は益)	490	△5,656
減損損失	2,206	2,683
売上債権の増減額 (△は増加)	△133	△661
仕入債務の増減額 (△は減少)	31	550
たな卸資産の増減額 (△は増加)	5,085	12,114
買取債権の増減額 (△は増加)	257	△182
匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	△2,096	2,735
その他	870	△641
小計	12,425	17,631
利息及び配当金の受取額	248	438
利息の支払額	△1,475	△1,169
法人税等の支払額	△2,113	△3,570
法人税等の還付額	294	1,983
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,379	15,313
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	△94,149	△65,369
有形固定資産の売却による収入	49,779	120,716
無形固定資産の取得による支出	△130	△550
投資有価証券の取得による支出	△1,375	△2,504
投資有価証券の償還による収入	120	—
定期預金の預入による支出	△36	△0
定期預金の払戻による収入	2,124	10
関係会社株式の取得による支出	△6,724	△6,783
関係会社株式の売却による収入	1,096	538
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,632	△7,807
その他	130	837
投資活動によるキャッシュ・フロー	△50,797	39,085

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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)	△220	△4,111
ノンリコース短期借入金の純増減 (△は減少)	837	4,763
長期借入れによる収入	550	20,000
長期借入金の返済による支出	△15,590	△19,241
ノンリコース長期借入れによる収入	76,314	59,162
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△28,162	△89,425
ノンリコース社債の発行による収入	6,537	—
ノンリコース社債の償還による支出	△1,019	△6,591
自己株式の取得による支出	—	△2,504
配当金の支払額	—	△790
少数株主からの払込みによる収入	6,447	3,899
少数株主への配当金の支払額	△110	△647
少数株主への分配による支出	△1,252	△3,510
その他	△8	△9
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,320	△39,007
現金及び現金同等物に係る換算差額	120	42
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,022	15,434
現金及び現金同等物の期首残高	29,622	31,159
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)	△1,485	1,958
現金及び現金同等物の期末残高	31,159	48,553

(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 45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)

(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39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)他6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6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。

(3) 連結の範囲の変更

匿名組合KRF55他23社を新規設立したこと等に伴い、連結の範囲に含めております。なお、匿名組合ケイダブリューアール・フォース他21社を匿名組合が終了したこと等に伴い、KPI投資事業有限責任組合を出資比率が変動したことに伴い、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

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)

(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)

他6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

非連結会社 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)他6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6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) 持分法適用の範囲の変更に関する事項

KPI投資事業有限責任組合他2社を出資比率が変動したこと等に伴い、持分法適用会社を含めております。なお、匿名組合へボン他2社を匿名組合が終了したこと等に伴い、持分法適用会社から除外しております。

(4) 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9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15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18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)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 10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 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。

ハ 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。

ニ 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) 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、金利スワップ及び金利キャ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せん。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ取引及び金利キャップ取引

ヘッジ対象…借入金

ハ ヘッジ方針

デリバティブ取引に関する権限規定等を定めた内部規定に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象及びヘッジ手段について、それぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額を比較し、両者の変動額を基準にして検証しておりますが、特例処理の適用が可能なものについては、検証を省略しております。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれん及び平成22年3月31日以前に発生した負ののれんの償却については、その効果の発現すると見積もられる期間(主として10年)にわたって定額法により償却を行っております。

なお、金額的に重要性がない場合には、発生年度に一括償却しております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は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「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。

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)

該当事項はありません。

(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、「流動資産」の「その他」に含めておりました「営業貸付金」(前連結会計年度は668百万円)は重要性が増したため、区分掲記しております。

前連結会計年度まで、「固定資産」の「その他」に含めておりました「建設仮勘定」(前連結会計年度は753百万円)は重要性が増したため、区分掲記しております。

2. 連結損益計算書関係

前連結会計年度において、区分掲記しておりました特別損失の「投資有価証券売却損」(当連結会計年度は0百万円)について重要性が乏しくなったため、特別損失の「その他」に含めて表示しております。

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

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の「その他」に含めておりました「営業貸付金の増減額」(前連結会計年度は△368百万円)は重要性が増したため、区分掲記しております。

前連結会計年度まで、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持分法適用会社の受取配当金(前連結会計年度は154百万円)は重要性が増したため、「利息及び配当金の受取額」に組替えております。

前連結会計年度において、区分掲記しておりました営業活動によるキャッシュフローの「投資有価証券売却損益」(当連結会計年度は△1百万円)について重要性が乏しくなったため、営業活動キャッシュフローの「その他」(当連結会計年度は△641百万円)に含めて表示しております。

前連結会計年度において、区分掲記しておりました営業活動によるキャッシュフローの「投資有価証券評価損益」(当連結会計年度は45百万円)について重要性が乏しくなったため、営業活動キャッシュフローの「その他」(当連結会計年度は△641百万円)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。

なお、当社グループでは当連結会計年度より、ビジネスモデルの変化に対応するため、報告セグメント区分の見直しを行いました。従来、「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」の3区分としてきたものを、「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」の4区分に変更しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報については変更後の区分により作成しており、「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」の前連結会計年度に記載しております。

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	6,195	1,451	3,055	15,510	26,212	—	26,212
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	961	52	194	87	1,296	△1,296	—
計	7,157	1,503	3,250	15,597	27,509	△1,296	26,212
セグメント利益又は損失	4,354	158	△128	5,140	9,524	△1,376	8,147
セグメント資産	4,029	1,303	2,926	176,337	184,597	18,671	203,268
その他の項目							
減価償却費	33	4	4	1,266	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	49	45	45	94,136	94,277	20	94,297

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△1,376百万円は、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18,671百万円は、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. セグメント利益又は損失は、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
セグメント利益又は損失	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. セグメント利益又は損失の調整額△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. セグメント利益又は損失は、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

当連結会計年度(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。

【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。

当連結会計年度(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。

【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	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	33	58	—	3	—	—	95
当期末残高	285	584	—	—	—	—	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	—	—	—	6	—	—	6

当連結会計年度(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	—	—	—	2	—	—	2
当期末残高	—	—	—	3	—	—	3

【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。

当連結会計年度(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171百万円計上致しました。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
1株当たり純資産額	290.62円	319.72円
1株当たり当期純利益金額	18.24円	37.05円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	18.22円	37.02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。

項目	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27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)	85,351	92,353
普通株式に係る純資産額(百万円)	77,206	83,317
差額の主な内訳(百万円)		
(うち新株予約権(百万円))	(110)	(168)
(うち少数株主持分(百万円))	(8,035)	(8,867)
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)	—	5,066,600
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	260,591,600

2 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26年1月1日 至平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	4,844	9,807
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	4,844	9,807
普通株式の期中平均株式数(株)	265,658,200	264,669,817
普通株式増加数(株)	257,227	246,085
(うち新株予約権(株))	(257,227)	(246,085)
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。