

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年3月31日
【事業年度】	第14期(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)
【会社名】	ケネディクス株式会社
【英訳名】	Kenedix, Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 川島 敦
【本店の所在の場所】	東京都港区新橋二丁目2番9号
【電話番号】	03-3519-2530(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 吉川 泰司
【最寄りの連絡場所】	東京都港区新橋二丁目2番9号
【電話番号】	03-3519-2530(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 吉川 泰司
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
営業収益 (百万円)	6,052	13,958	27,044	138,025	137,431
経常利益 (百万円)	2,733	8,113	16,461	26,120	5,316
当期純利益 又は当期純損失() (百万円)	1,633	4,757	9,015	14,662	10,850
純資産額 (百万円)	9,360	28,561	39,794	80,488	57,558
総資産額 (百万円)	40,283	95,593	158,147	338,509	273,149
1株当たり純資産額 (円)	118,758.66	100,815.44	130,380.08	95,872.59	73,438.21
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額() (円)	21,739.21	18,326.81	31,750.48	24,833.95	17,062.66
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	20,729.14	17,734.92	30,625.34	22,375.29	
自己資本比率 (%)	23.2	29.9	23.5	18.0	17.1
自己資本利益率 (%)	22.0	25.1	27.4	29.9	20.2
株価収益率 (倍)	25.8	40.5	16.9	7.3	
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	25,466	25,247	2,900	48,778	56,864
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	204	5,962	8,894	35,962	9,438
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	24,304	45,912	28,283	91,886	44,094
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	4,365	19,178	37,074	44,962	16,281
従業員数 (名)	95	115	133	162	180

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 当社は平成17年2月21日をもって1株につき3株の割合で株式分割を行っており、平成16年12月末日の株価は権利落後の株価となっております。なお、第10期の株価収益率につきましては、権利落後の株価に分割割合を乗じて算定しております。

3 当社は、下記の通り株式分割を行っております。

平成17年2月21日 1株につき3株

平成19年7月1日 1株につき2株

4 第14期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在しますが1株当たり当期純損失であるため記載はしていません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月		平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
営業収益	(百万円)	4,280	10,018	17,694	26,674	15,826
経常利益	(百万円)	1,907	7,122	13,769	21,686	4,994
当期純利益 又は当期純損失()	(百万円)	1,137	4,574	8,303	13,352	12,569
資本金	(百万円)	2,610	9,507	9,648	14,546	14,591
発行済株式総数	(株)	78,817	282,357	285,489	635,140	636,982
純資産額	(百万円)	8,262	27,162	35,106	57,680	42,886
総資産額	(百万円)	29,585	69,806	110,378	179,431	165,781
1株当たり純資産額	(円)	104,827.92	95,858.00	122,971.01	90,814.88	67,328.38
1株当たり配当額 (内1株当たり中間配当額)	(円)	1,500 ()	1,250 ()	3,000 ()	2,350 ()	()
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額()	(円)	14,993.78	17,608.05	29,234.94	22,606.96	19,748.61
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	(円)	14,297.13	17,039.37	28,199.24	20,369.49	
自己資本比率	(%)	27.9	38.9	31.8	32.1	25.9
自己資本利益率	(%)	17.3	25.8	26.7	28.8	25.0
株価収益率	(倍)	37.4	42.2	18.4	8.0	
配当性向	(%)	10.0	7.1	10.3	10.4	
従業員数	(名)	53	55	65	87	92

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 当社は平成17年2月21日をもって1株につき3株の割合で株式分割を行っており、平成16年12月末日の株価は権利落後の株価となっております。なお、第10期の株価収益率につきましては、権利落後の株価に分割割合を乗じて算定しております。

3 当社は、下記の通り株式分割を行っております。

平成17年2月21日 1株につき3株

平成19年7月1日 1株につき2株

4 第14期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在しますが1株当たり当期純損失であるため記載はしていません。

2 【沿革】

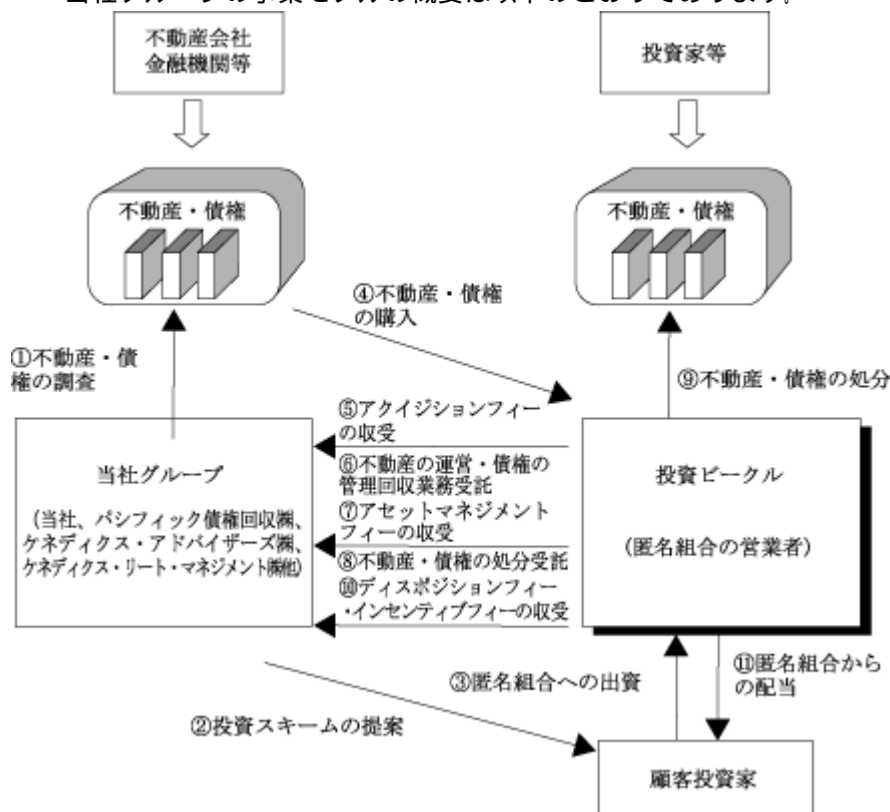
年月	概要
平成7年4月	ケネディ・ウィルソン・インクの日本における不動産事業(不動産投資アドバイザー事業)の拠点として東京都千代田区麹町三丁目12番12号にケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社を設立。
平成9年10月	債権投資マネジメント事業を開始。
平成10年8月	本社を東京都港区西新橋一丁目6番15号に移転。
平成11年2月	川崎市にあるデータセンタービル投資への支援。本案件の資金調達において、国内最初の不動産ノンリコースローンをアレンジ。この物件からアセットマネジメント事業への本格参入。
平成11年10月	米国ニューヨーク市5番街ティファニービル売買のブローカレッジ。
平成12年2月	パシフィック債権回収株式会社(連結子会社)が、法務大臣から債権管理回収業の許可を取得し、本格的に債権投資及び回収を開始。
平成13年7月	大手生命保険会社との不動産投資ファンドを組成。初の国内顧客投資家からのアセットマネジメント業務を受託。
平成14年1月	本社を東京都港区新橋二丁目2番9号(現在地)に移転。
平成14年2月	大阪証券取引所ナスダックジャパン市場に株式を上場。
平成14年8月	千葉県浦安市の大型物流倉庫(延床面積9千坪)の建設及び大手商社との共同投資による賃貸マンションの開発に着手し、開発案件への取組を開始。
平成14年10月	大阪市中央区本町四丁目4番25号本町三井ビル2階に大阪営業所を設置。
平成15年8月	三井物産株式会社と業務提携契約を締結し、同社に対する第三者割当増資を実施。
平成15年11月	年金基金との不動産投資ファンドを組成し、アセットマネジメント業務を受託。
平成15年12月	当社グループにおけるアセットマネジメント受託残高1,000億円を突破。
平成15年12月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場。
平成16年12月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定。
平成17年5月	ケネディクス株式会社に商号変更。
平成17年5月	三井物産株式会社と中央三井信託銀行株式会社との共同事業として取組んできた、国内初の物流施設特化型J-REITである日本ロジスティクスファンド投資法人が東京証券取引所に上場。
平成17年7月	当社の100%子会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社(連結子会社)が運用するケネディクス不動産投資法人が東京証券取引所に上場。
平成18年1月	ケネディ・ウィルソン・インクの子会社で、集合住宅を投資対象とするアセットマネジメント会社であるKW Multi-Family Management Group, Ltd.に20%の資本参加。
平成18年9月	当社グループにおけるアセットマネジメント受託残高5,000億円を突破。
平成19年4月	豪州チャレンジャー社との共同事業として取組んできた、本邦不動産を投資対象とした不動産投資信託(Listed Property Trust)であるChallenger Kenedix Japan Trustがオーストラリア証券取引所に上場。
平成20年3月	当社グループにおけるアセットマネジメント受託残高8,000億円を突破。
平成20年8月	ドイツ投資家の資金により、資産規模約280億円からなる郊外型商業施設を中心に商業施設に特化した私募ファンドの組成を実現。

3 【事業の内容】

当社グループは、当社(ケネディクス株式会社)、子会社112社及び関連会社76社により構成されております。

当社グループの事業は、不動産投資アドバイザー事業、不動産投資事業、アセットマネジメント事業、債権投資マネジメント事業であり、顧客投資家に対する不動産や不動産担保付債権等への投資戦略の立案・投資アドバイス、投資案件の運営・管理によるアセットマネジメントなど一連の投資プロセスに対して総合的で包括的な投資サービスの提供を行っております。また、当社が構築する一部の投資案件については、より明確に顧客投資家との利害を一致させることと同時に、当社としてもより大きな利潤獲得のために、当社グループ自身が少額投融資を行っております。

当社グループの事業モデルの概要は以下のとおりであります。

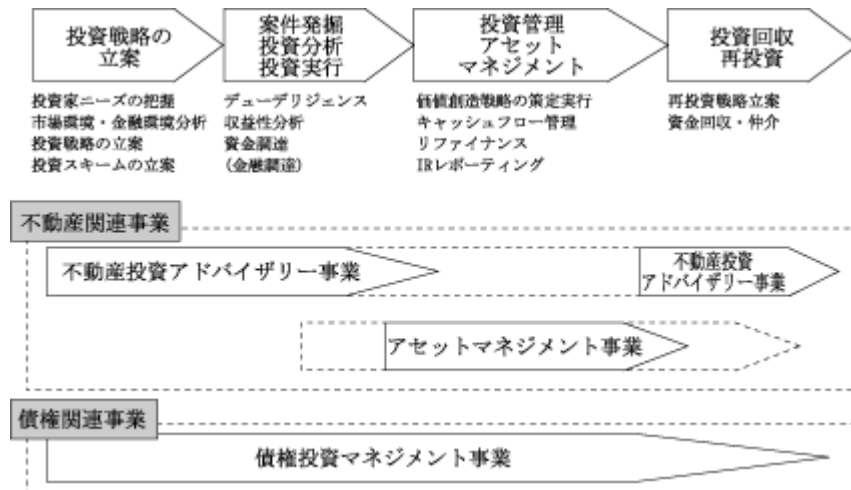


(事業の流れ(時系列))

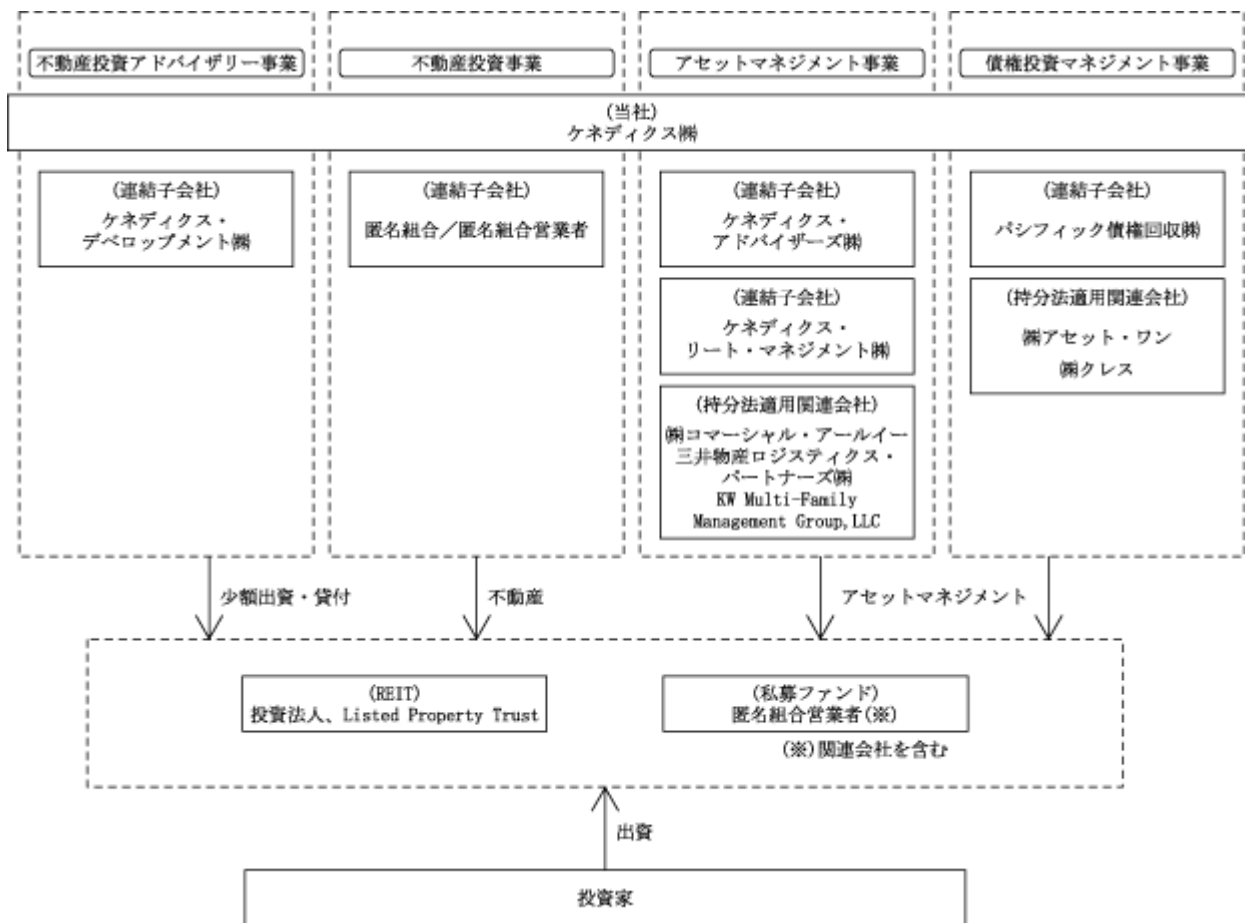
- 当社は不動産会社及び金融機関等が保有する不動産・債権を調査します。
- 当社は高利回りが見込める投資スキームを構築し、顧客投資家に提案します。
- 顧客投資家は当社の連結子会社、持分法適用会社等(以下「関係会社等」といいます。)が営業者となる匿名組合(投資ビークル(1))に出資します。
- 匿名組合の営業者として関係会社等は不動産会社及び金融機関等から不動産・債権を購入します。
- 当社は匿名組合の営業者としての関係会社等から投資案件の発掘・買付の対価としてアクイジションフィー(2)を受け取ります。
- 当社グループは匿名組合の営業者としての関係会社等から不動産の運営・債権の管理回収業務を受託し、アセットマネジメントフィー(3)を受け取ります。
- 当社グループは匿名組合の営業者としての関係会社等から不動産・債権の処分を受託し、投資家等の売却先を探します。
- 匿名組合の営業者としての関係会社等は不動産・債権を投資家等に売却し、当社グループは匿名組合の営業者としての関係会社等からディスポジションフィー(4)、インセンティブフィー(5)を受け取ります。
- 匿名組合の営業者としての関係会社等は、不動産の賃貸収入・債権の回収収入を顧客投資家に分配します(分配時の損益計算書の勘定科目は「匿名組合損益分配額」)。

- (1) 投資ピークル : 当社グループが行う事業で活用する典型的な「投資ピークル」とは日本の商法上に規定される匿名組合です。当社の関係会社等を営業者、顧客投資家を組合員とする匿名組合を組成し投資事業を行います。当社グループは、匿名組合の営業者としての関係会社等から委託を受け、不動産・債権等の投資案件の発掘、買付、資産管理、処分を担当することで報酬を受領し、組合員である顧客投資家は投資事業より獲得された利益の分配を受けます。
- (2) アクイジションフィー : 投資案件の発掘・買付業務に対する手数料のこと。投資スキーム運営上、初期段階の収益源。
- (3) アセットマネジメントフィー : 投資後、物件を処分するまでの間、当社の当該投資物件管理に対する手数料のこと。
- (4) ディスポジションフィー : 投資物件の処分業務に対する手数料のこと。
- (5) インセンティブフィー : 一定の投資利回りを超える投資利益を実現できた場合に、受け取る報酬のこと。その金額は、実現された投資利益に応じて決定されます。そのため、顧客投資家により高い投資利益をもたらすことにより、当社もより大きな収益を獲得することができます。

以下の図は当社グループの事業全体の流れとその担当セグメント示したものであります。



当社グループの状況を図示すると次のとおりであります。



当社グループの事業内容は次のとおりであります。

なお、次の4事業は「第5 経理の状況 1(1)連結財務諸表 注記事項」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

(1)不動産投資アドバイザー事業

不動産投資アドバイザー事業部門では、主に顧客投資家の不動産投資支援サービス業務等を行っております。

不動産投資支援サービスでは、顧客投資家のニーズに沿った投資戦略に基づき、投資スキームの構築や投資不動産の発掘、収益性分析、ノンリコースローン(6)等の資金調達を実施し、投資実行に至った時点でアキュジションフィーやコンサルティングフィーを受領します。同時に、顧客投資家に提案する投資スキームの中では、当社グループ自身も少額投融資を行い、より明確に顧客投資家との利害を一致させるとともに、当社としてもより大きな利潤を獲得することを目指しています。

(6) ノンリコースローン : 責任財産限定型融資のこと。通常の融資は企業自体に貸し付けるため、担保を処分しても残存額に満たない場合でも、債務は依然残り、引き続き返済が求められる。ノンリコースローンでは特定の事業又は担保を対象に融資し、返済は担保の範囲内に限定される。

(2)不動産投資事業

不動産投資事業では、当社グループが組成する不動産ファンドに組み入れるまでの一時的な保有を目的として、当社の連結子会社である投資ピークルを通じて、自己勘定による不動産の在庫投資を行っております。これらの物件からは保有期間中の賃料収入を得ることができる他、ファンドへの売却時に、不動産価値を高めたことによる売却益を獲得することがあります。

(3)アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業は、不動産投資実行後の保有期間中、不動産の資産価値を上昇させるためのプランを策定し実行していく業務であり、不動産の運営管理、顧客投資家・金融機関へのレポート等を含む一連のサービスの対価として、アセットマネジメントフィーを受け取ります。

また投資不動産の売却時にはアセットマネジメント契約に応じてディスポジションフィーを受領する他、当社が適切に業務を遂行し、一定の投資利回りを超える投資利益が実現した場合には、投資利益に応じて決定されるインセンティブフィーを獲得いたします。

(4)債権投資マネジメント事業

当社グループは、金融機関が放出する不動産担保付債権を投資対象とし、顧客投資家ニーズに沿った投資計画に基づき、投資スキームの構築、債権及び担保不動産の選定及び価値算定、投資実行、担保不動産の売却、債権の管理回収等を行っております。

これら一連の過程において、当社グループは不動産投資と同様にアキュジションフィー、アセットマネジメントフィー、ディスポジションフィー、インセンティブフィー等のフィー収入を獲得します。

また顧客投資家に提案する投資スキームの中では、当社グループ自身が少額投融資を行うことで、明確に顧客投資家との利害を一致させるとともに、当社グループとしてもより大きな利潤を獲得することを目指しております。

さらに、当社グループが自己勘定による債権投資を行うことがあります。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有(被所有)割合		関係内容
				所有割合 (%)	被所有割合 (%)	
(連結子会社) ケネディクス・アドバイ ザーズ(株)	東京都港区	50	アセットマネジ メント事業	100.0		当社が組成した不動産ファ ンドのアセットマネジメン ト 役員の兼任4名
ケネディクス・リート・マ ネジメント(株)	東京都港区	200	不動産投資アド バイザー事業 アセットマネジ メント事業	90.0		不動産投資信託の資産運用 会社 役員の兼任1名
ケネディクス・デベロッ プメント(株)	東京都港区	10	不動産投資アド バイザー事業	100.0		不動産の開発案件に関する コンサルティング 当社からの貸付金がありま す。 役員の兼任3名
パシフィック債権回収(株)	東京都千代田区	500	債権投資マネジ メント事業	95.0		当社の関係会社等から債権 回収管理業務を受託
Kenedix Westwood, LLC (注)2	米国カリフォル ニア州	千米ドル 26,073	不動産投資アド バイザー事業 不動産投資事業	100.0		米国における不動産投資案 件の発掘及び不動産投資
匿名組合シャテルドン・イ ンベスターズ・ワン(注) 2、3	東京都中央区	10,220	不動産投資事業			不動産投資における投資 ビークル
匿名組合シャテルドン・イ ンベスターズ・ツー(注) 2、3	東京都中央区	10,549	不動産投資事業			不動産投資における投資 ビークル
匿名組合K R F 19(注) 2、3	東京都港区	1,717	不動産投資事業			不動産投資における投資 ビークル
匿名組合K R F 21(注) 2、3	東京都港区	6,404	不動産投資事業			不動産投資における投資 ビークル
匿名組合ムーンストーン・ アール(注)2、3	東京都港区	1,331	不動産投資事業			不動産投資における投資 ビークル
20 Cannon Street Ltd. (注)2	ジャージー島	千英国 ポンド 8,530	不動産投資事業	100.0		不動産投資における投資 ビークル 当社からの貸付金がありま す。
(有)K R F 11(注)5	東京都港区	3	不動産投資事業	100.0		不動産投資における投資 ビークル
(有)K R F 18(注)5	東京都港区	3	不動産投資事業	100.0		不動産投資における投資 ビークル
匿名組合ケイダブリュー アール・フォース(注) 2、3	東京都港区	5,824	不動産投資事業			不動産投資における投資 ビークル
匿名組合エイチケイデー エックス(注)2、3	東京都港区	4,986	不動産投資事業			不動産投資における投資 ビークル
匿名組合遠州キャピタル (注)2、3	東京都港区	2,143	不動産投資事業			不動産投資における投資 ビークル
匿名組合KRF7(注)2、3	東京都港区	1,666	不動産投資事業			不動産投資における投資 ビークル
匿名組合KRF25(注)2、3	東京都港区	5,131	不動産投資事業			不動産投資における投資 ビークル
匿名組合ロゼオ(注)2、 3	東京都港区	2,172	不動産投資事業			不動産投資における投資 ビークル
その他81社						

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有(被所有)割合		関係内容
				所有割合 (%)	被所有割合 (%)	
(持分法適用関連会社)						
(株)コマーシャル・アール イー	東京都中央区	3,254	アセットマネジ メント事業	29.5	0.19	不動産ファンドのアセット マネジメント 役員の兼任1名
三井物産ロジスティクス・ パートナーズ(株)	東京都千代田区	150	アセットマネジ メント事業	20.0		不動産投資信託の資産運用 会社
(株)アセット・ワン	東京都千代田区	100	債権投資マネジ メント事業	30.0	0.06	当社から不動産物件調査業 務等を受託 役員の兼任1名
(株)クレス	東京都千代田区	30	債権投資マネジ メント事業	37.5		当社から不動産ブローカ レッジ業務、債権投資マネ ジメント事業の債権評価の ための担保不動産評価等を受託
KW Multi-Family Management Group, LLC (注) 4	米国カリフォルニ ア州		不動産投資アド バイザリー事業 アセットマネジ メント事業	20.0 (20.0)		当社の米国不動産投資にお ける案件発掘及びアセット マネジメント
タッチストーン・キャピタ ル証券(株)	兵庫県神戸市	950	不動産投資アド バイザリー事業	20.0		当社が組成する私募ファン ドのエクイティ持分の私募 の取扱いを委託 役員の兼任1名
(株)シー・アンド・ケー	東京都港区	305	不動産投資事業	49.0		当社が組成した不動産ファン ドへの共同投資会社 役員の兼任1名
その他69社						

(注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 特定子会社に該当しております。

3 支配力基準により子会社に含まれています。

4 「議決権の所有(被所有割合)」欄の(内書)は間接所有であります。

5 (有)K R F 11については、営業収益(連結会社間の内部売上高を除く)の連結営業収益に占める割合が10%を超えて
おります

主要な損益情報等 営業収益 23,565百万円

経常利益 1,387百万円

当期純利益 0百万円

純資産額 3百万円

総資産額 2,455百万円

(有)K R F 18については、営業収益(連結会社間の内部売上高を除く)の連結営業収益に占める割合が10%を超え
ております

主要な損益情報等 営業収益 15,173百万円

経常利益 1,636百万円

当期純利益 0百万円

純資産額 2百万円

総資産額 47百万円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成20年12月31日現在)

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
不動産投資アドバイザー事業	32
不動産投資事業	
アセットマネジメント事業	98
債権投資マネジメント事業	24
全社(共通)	26
合計	180

- (注) 1 従業員数については、就業人員を記載しており、受入出向者数を含めております。
2 全社(共通)として、記載されている従業員は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3 従業員数が前年末に比し、18名増加したのは、出向者の受入の増加によるものであります。

(2) 提出会社の状況

(平成20年12月31日現在)

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
92	36.9	2.5	7,770

- (注) 1 従業員数については、就業人員を記載しており、受入出向者数を含めております。
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、サブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱を背景に企業収益や雇用・所得環境の悪化が顕著に表れるものとなりました。

当社グループが属する不動産及び不動産金融業界においても、世界的な金融不安が進展する中、不動産融資の厳格化が進む等、資金調達環境の厳しさが一層増しております。こうした変化は、不動産市場の流動性低下、不動産価格の下落というかたちであらわれており、株式市場の低迷と相まって、不動産投資市場の不透明さがより強まってきております。

そのような環境において当社グループでは、本邦不動産への投資意欲を有する国内外の投資家に対して、優良案件の発掘と投資機会の提供に注力し、アセットマネジメント業務の更なる機能強化に努めてまいりました。

上半期には、ケネディクス不動産投資法人へのオフィスビル売却により同投資法人の成長を支援した他、住宅投資特化型の私募ファンド（年金10号ファンド）の組成に成功いたしました。下半期においても、8月にドイツ投資家の資金により、資産規模約280億円からなる郊外型商業施設を中心に商業施設に特化した私募ファンドの組成を実現し、さらに9月にはシンガポールの上場ヘルスケアリートへ有料老人ホームポートフォリオの一部78億円を売却する等、不動産投資市場が低迷する中で着実にファンド組成等を進めてまいりました。

しかしながら、不動産投資市場及び資金調達環境が大きな影響を受けている中、バランスシートの圧縮及び質の改善を進めていく為、たな卸資産を圧縮する過程において、物件売却や匿名組合出資持分の譲渡に伴う損失が発生することとなりました。さらに、株式市場の低迷等により、期末時点で保有する有価証券において減損を行う等、合計として118億円の特別損失を計上いたしました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は前年同期比0.4%減の137,431百万円となり、営業利益、経常利益及び当期純損失はそれぞれ16,267百万円（前年同期比47.3%減）、5,316百万円（同79.6%減）、10,850百万円（前年同期は14,662百万円の純利益）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次の通りであります。

不動産投資アドバイザー事業

不動産投資アドバイザー事業につきましては、匿名組合分配損益が減少したこと等の結果、営業収益は2,817百万円（前年同期比51.7%減）、営業利益は1,888百万円（同55.7%減）となりました。

不動産投資事業

不動産投資事業につきましては、賃貸事業収入が順調に推移したものの、不動産売却収入の減少及びその利益率の低下に加え、匿名組合出資持分の譲渡に伴う損失が発生したことから、営業収益は131,561百万円（前年同期比3.6%増）、営業利益は12,489百万円（同43.9%減）となりました。

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、受託資産の増加に伴い、管理報酬であるアセットマネジメントフィーが増加したものの、前年同期に比べ、受託資産の外部売却が少なかった為、成功報酬であるインセンティブフィーが大幅に減少いたしました。この結果、営業収益は6,037百万円（前年同期比23.5%減）、営業利益は3,646百万円（同32.8%減）となりました。

債権投資マネジメント事業

債権投資マネジメント事業につきましては、債権回収益及び成功報酬であるインセンティブフィーが減少したこと等の結果、営業収益は311百万円（前年同期比82.4%減）、営業損失は290百万円（前年同期は1,105百万円の営業利益）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローについては、営業活動により56,864百万円減少し、投資活動により9,438百万円減少し、財務活動により44,094百万円増加いたしました。この結果、当連結会計年度における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ、28,681百万円減少し16,281百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動の結果、使用した資金は、56,864百万円（前年同期比16.6%増）となりました。これは主に、税金等調整前当期純損失を5,401百万円計上したこと、法人税等の支払額が14,505百万円あったこと等によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において投資活動の結果、使用した資金は、9,438百万円（前年同期比73.8%減）となりました。これは主に、匿名組合の出資持分の取得を中心とした、連結範囲の変更を伴う子会社株式・出資金等の取得による支出が8,961百万円あったこと等によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において財務活動の結果、得られた資金は、44,094百万円（前年同期比52.0%減）となりました。これは主に、コミットメントラインの利用等、ノンリコースローンの新規資金調達によるものであります。また、当連結会計年度においては少数株主からの払込による収入が14,170百万円ありましたが、これは主に、当社グループが連結したファンドに対する当社グループ以外の顧客投資家の出資持分です。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、不動産投資アドバイザー事業、不動産投資事業、アセットマネジメント事業、債権投資マネジメント事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注状況

当社グループは、受注生産を行っていませんので、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
不動産投資アドバイザー事業	2,332	51.7
不動産投資事業	131,561	103.6
アセットマネジメント事業	3,226	68.5
債権投資マネジメント事業	311	17.6
合計	137,431	99.6

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 主な相手先別の販売実績及び総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
合同会社サブ・ティーケー・ワン	41,845	30.3		
ケネディクス不動産投資法人	36,009	26.1	44,860	32.6
合同会社ジェイピーエヌ・ワン			26,250	19.1
合同会社インダストリアル新砂			15,110	11.0

3. 金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

金融市場の混乱もあり、足元の不動産市場は著しく流動性を失ってきています。そうした中、自己勘定で抱えるたな卸資産の保有期間も長期化していることから、それに合わせた資金調達構造を構築していくことは喫緊の課題であります。取引金融機関の協力を得ながら、一部有利子負債の長期化を進めてまいります。

また、足元の市場環境の変化にあわせてビジネスモデルを再構築すべく、平成21年12月期を初年度とする5年間に渡る中期経営計画を策定しました。当該経営計画においては、バランスシートのスリム化により財務体質の健全化を促進し、受託資産残高の成長を図り、安定的な収益構造の確立を引き続き進めることを目指しています。

顧客投資家については、国内年金基金や海外コア投資家に代表される長期安定的な投資方針を有する顧客投資家の獲得に注力する方針であり、加えて当面は多様なリスクの許容が可能な海外投資家との取引を拡大することで顧客投資家の多様化を推進する所存であります。

急速に変化していく不動産市場においては、最新の情報、最新のスキームの習得が必要であり、優秀なスタッフの充実が重要であります。そのために、従業員の士気の維持・向上に努め、継続的に優秀な人材を確保していく方針です。

金融商品取引法の施行に代表される当業界に対する規制に対しては、その動向を正確に把握し、的確で十分なコンプライアンス体制を構築してまいります。

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、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。本項における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、経済情勢が悪化し、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。

また、当社グループは、金融機関からの借入金や社債の発行により、事業に必要な資金を調達しております。このため、金融情勢が悪化し金融機関が貸出を圧縮した場合や、当社信用力の市場評価が著しく低下した場合等に、必要な資金が調達できず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。

(2) 競合

当社の事業である不動産投資アドバイザー事業、アセットマネジメント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。

(3) 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ます、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。

(4) 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、優秀な人員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積極的に優秀な人員を採用していく方針であります。当社の求める人材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。

(5) 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、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りました。当社グループにおいては、当該法令への対応を推進しておりますが、法令の詳細部分の解釈等が未確定な部分もあり、今後、法令等の動向や、解釈によっては、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。

(6) 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・保有している不動産が所在する地域において、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。

(7) 財政状態及び経営成績の変動

当社グループは、これまで急速に事業規模を拡大してきており、業績も急速な成長を遂げてまいりました。その結果、自己勘定投資による物件取得及び当社グループが組成するファンドへの少額投資の促進により、たな卸資産や投資有価証券が増加し、それに伴う有利子負債も増加が生じました。これら投資対象の価値の毀損や負債の返済圧力等により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響が生じる可能性があります。当社グループとしては、適正な事業規模の確立と自己資本の充実、財務体質の強化を重要な経営課題と認識しており、これらのバランスをとりつつ、着実な成長とリスクの抑制に努める方針です。

(8) 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。

(9) 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財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

(10) 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中間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ス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）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、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

(1) 業務提携

当社は平成15年8月20日付で三井物産株式会社との間で業務提携に係る協定書を締結いたしました。

当該業務提携は、三井物産グループの広範な取引先層を背景とする案件組成力と不動産ファイナンスに関する高度なノウハウに、当社の不動産ファンド運営におけるアセットマネジメントの経験とノウハウを相互補完的に融合し、不動産ファンド事業の推進を始めとする幅広い事業領域において、戦略的な提携関係を構築することを目的とするものであります。

業務提携に係る協定書の内容は以下のとおりであります。

相手方の名称	契約内容	契約期間
三井物産株式会社	不動産証券化、債権証券化、アセットファイナンス、不動産投資ファンドの組成及び運営等に関する事業 両社の金融商品に対する投資家の相互斡旋、紹介 上記に付随する事業	自 平成15年8月 至 平成21年8月 (自動更新)

(2) 不動産投資信託（J-REIT）のサポートに関する契約

ケネディクス不動産投資法人との覚書

ケネディクス不動産投資法人の継続的な外部成長をサポートすることを目的として、当社、当社の子会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、平成19年4月9日付でケネディクス不動産投資法人との間で、「不動産情報提供等に関する覚書」を締結いたしました。

相手方の名称	契約内容	契約期間
ケネディクス不動産投資法人	外部から入手した不動産売却情報及び当社グループの自己投資不動産並びに当社グループが運用する特定の私募ファンドが保有する不動産の売却にあたっては、ケネディクス不動産投資法人の資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社に優先交渉権を与える。 ただし、ケネディクス不動産投資法人が住宅への新規投資を当面行わない方針を継続する限り、住宅については本覚書の規定を適用しない。	自 平成19年4月 至 平成21年4月 (自動更新)

日本ロジスティクスファンド投資法人との協定書

当社及び当社の関連会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社は、平成17年3月18日付けで日本ロジスティクスファンド投資法人との間で、「物流不動産取得のサポートに関する協定書」を締結いたしました。

相手方の名称	契約内容	契約期間
日本ロジスティクスファンド投資法人	<p>当社は、日本ロジスティクスファンド投資法人の投資基準を満たす不動産に関する情報を入手した場合、同投資法人の資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社に適切と判断する情報を速やかに通知。</p> <p>通知を受けた不動産の購入を意図する三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社に対し、当社は購入対象不動産の取得に関して優先交渉権を付与し、又は第三者に付与せしめるよう努力する。</p>	<p>自 平成17年3月 至 平成21年3月 （自動更新）</p>

(3) コミットメントライン契約

株式会社三井住友銀行とのコミットメントライン契約

当社は平成20年9月30日付で、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとして、金融機関との間で21,400百万円のコミットメントライン契約を設定いたしました。

借入枠	コミット期間	資金使途
21,400百万円	<p>自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日</p>	顧客投資家向けの不動産ファンドに組入れる物件の自己勘定による先行取得

株式会社三菱東京UFJ銀行とのコミットメントライン契約

当社は平成20年3月31日付で、株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとして、金融機関との間で21,300百万円のコミットメントラインを設定いたしました。

借入枠	コミット期間	資金使途
21,300百万円	<p>自 平成20年3月31日 至 平成21年3月30日</p>	顧客投資家向けの不動産ファンドに組入れる物件の自己勘定による先行取得

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

当連結会計年度における財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

(1) 財政状態の分析

項目	前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)	増減
	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
流動資産合計 (うち自己勘定投資物件)	307,766 (250,861)	245,041 (218,213)	62,724 (32,647)
固定資産合計	30,743	28,108	2,634
資産合計 (うち自己勘定投資物件)	338,509 (250,861)	273,149 (218,213)	65,359 (32,647)
流動負債合計	106,397	101,582	4,814
固定負債合計	151,623	114,009	37,614
負債合計	258,020	215,591	42,429
純資産合計	80,488	57,558	22,930
有利子負債 (うちノンリコースローン)	238,269 (120,366)	202,806 (78,528)	35,463 (41,837)
流動比率(%)	289.3	241.2	48.1
自己資本比率(%)	18.0	17.1	0.9

(注) 「自己勘定投資物件」の金額は、「たな卸資産」及び「信託預金」の金額であります。

(財政状態に重要な影響を与える主な要因)

自己勘定による不動産取得

当社グループにおいては、優良な不動産ポートフォリオを構築すべく、当社の連結子会社を通じ、自己勘定による不動産の取得を行っております。

これらの自己勘定投資は、主として不動産ファンドへ組入れる目的で安定的な収益を生み出す前の先行取得として行っており、個々の物件の保有期間は短期間であることを想定しておりましたが、足元の不動産市場の流動性低下により、物件の保有期間が長期化する傾向があります。

また、自己勘定投資に係る取得資金の調達は、コミットメントラインの利用等、主に短期の銀行借入を中心に行ってまいりましたが、物件保有期間の長期化にあわせ資金調達の長期化を図る必要も生じております。

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する必要があります。

(資産)

当連結会計年度の総資産は273,149百万円となり、前連結会計年度末に比べて65,359百万円減少しましたが、主な要因は次の通りであります。

当連結会計年度末においては、前連結会計年度末に対して、たな卸資産が34,640百万円減少していることから流動資産が大幅に減少しております。また、投資有価証券が前連結会計年度末から1,484百万円減少しておりますが、これは主に、(株)コマーシャル・アールイーをはじめとする関連会社株式を減損会計処理したことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は215,591百万円となり、前連結会計年度末に比べて42,429百万円減少しましたが、これは主に、たな卸資産の取得にあたっては、その資金調達方法として主に銀行借入によっていることから、前連結会計年度末に比べ有利子負債が35,463百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べて22,930百万円減少し、57,558百万円となりました。これは主に、当期純損失の計上を中心とした利益剰余金の減少が12,381百万円あったことその他、少数株主持分が8,833百万円減少したことによるものであります。なお、少数株主持分は、主に、当社グループが連結したファンドに対する当社グループ以外の顧客投資家の出資持分であります。

(2) 経営成績の分析

項目	前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)	増減
	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
営業収益	138,025	137,431	593
営業総利益	36,549	22,413	14,135
営業利益	30,863	16,267	14,595
経常利益	26,120	5,316	20,803
当期純利益又は当期純損失()	14,662	10,850	25,512
営業収益経常利益率(%)	18.9	3.9	15.0
自己資本利益率(%)	29.9	20.2	50.1

(営業収益)

当連結会計年度における営業収益は137,431百万円となり、前連結会計年度に比べ593百万円減少しております。

これを事業の種類別セグメント及びその内訳別で見ると次の通りであります。

項目		前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)	増減
		金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
不動産投資アドバイザー事業	アキュジションフィー	2,307	1,508	798
	匿名組合損益	1,473	143	1,329
	その他	2,057	1,164	892
	計	5,838	2,817	3,021
不動産投資事業	賃貸事業収入	14,449	21,023	6,573
	販売用不動産売却収入	112,584	109,162	3,421
	匿名組合出資持分譲渡収入		1,375	1,375
	計	127,034	131,561	4,526
アセットマネジメント事業	アセットマネジメントフィー	3,840	4,914	1,073
	インセンティブフィー	4,050	1,122	2,927
	計	7,891	6,037	1,853
債権投資マネジメント事業	アセットマネジメントフィー	199	276	76
	債権回収益及び匿名組合損益	960	78	1,038
	その他のフィー収入	608	113	495
	計	1,768	311	1,456
セグメント間の内部営業収益又は振替高		4,507	3,295	1,212
合計		138,025	137,431	593

不動産投資アドバイザー事業

当連結会計年度においては、主に匿名組合分配損益が1,329百万円減少し、143百万円となったことその他、物件取得が低調であったことによりアキュジションフィーとブローカレッジフィーなどのその他のフィー収入も合計で1,690百万円減少し、2,672百万円となりました。

この結果、不動産投資アドバイザー事業の営業収益は2,817百万円となりました。

不動産投資事業

当連結会計年度においては、当社グループが運用するファンドに対する売却を中心として、保有物件の売却を行ったこと等により、営業収益は131,561百万円となりました。

アセットマネジメント事業

当連結会計年度末におけるアセットマネジメント受託残高は8,443億円と前連結会計年度末に比べ1,093億円増加致しました。これは主に、当社グループがスポンサーとなるケネディクス不動産投資法人へのオフィスビル売却により同法人の保有資産が増加したことに加え、ドイツ投資家の資金により、資産規模約280億円からなる郊外型商業施設を中心に商業施設に特化した私募ファンドの組成の実現及び同ファンドのアセットマネジメントを受託したことによるものであります。このように、アセットマネジメント受託残高の増加に伴いアセットマネジメントフィーが1,073百万円増加したものの、受託資産の外部売却が少なかった為、成功報酬であるインセンティブフィーが2,927百万円減少しました。

この結果、アセットマネジメント事業の営業収益は1,853百万円の減少となりました。

債権投資マネジメント事業

当連結会計年度においては、主にアセットマネジメントフィーが76百万円増加したものの、債権回収益及び匿名組合損益が1,038百万円減少したことから、債権投資マネジメント事業の営業収益は1,456百万円減少いたしました。

(営業原価、販売費及び一般管理費)

営業原価については、主に保有物件の売却を進めたことに加えて匿名組合出資持分の譲渡原価が8,139百万円発生したこと等により115,018百万円となりました。

販売費及び一般管理費については、パフォーマンス賞与や役員賞与引当金繰入額が大幅に減少したものの、のれん償却額の増加により、販売費及び一般管理費が459百万円増加いたしました。

(営業外損益)

㈱コマースシャル・アールイーをはじめとする持分法適用会社からの、持分法による投資損失を2,523百万円計上した他、自己勘定投資に係る借入金の期中での増加に伴い、支払利息が2,438百万円増加いたしました。

(3) キャッシュ・フローの分析

項目	前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)	増減
	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,778	56,864	8,085
投資活動によるキャッシュ・フロー	35,962	9,438	26,524
財務活動によるキャッシュ・フロー	91,886	44,094	47,791
現金及び現金同等物の増減額	6,935	22,388	29,323
現金及び現金同等物の期末残高	44,962	16,281	28,681

当連結会計年度において当社グループは、たな卸資産の売買を中心として、営業活動により56,864百万円使用した一方で、資金の借入といった財務活動により44,094百万円を調達した結果、当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ、28,681百万円減少し16,281百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動の結果使用した資金は、56,864百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純損失を5,401百万円計上したこと、法人税等の支払額が14,505百万円あったこと等によるものであります。

この結果、営業活動によるキャッシュ・フローはマイナスとなっておりますが、これは、たな卸資産を圧縮する過程において、物件売却や匿名組合出資持分の譲渡に伴う損失が発生したことが主な要因であり、当活動は、バランスシートの圧縮及び質の改善につながるものだと考えております。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において投資活動の結果使用した資金は、9,438百万円となりました。これは主に、匿名組合の出資持分の取得を中心とした、連結範囲の変更を伴う子会社株式・出資金等の取得による支出が8,961百万円あったこと等によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において財務活動の結果得られた資金は、44,094百万円となりました。これは主に、コミットメントラインの利用等、ノンリコースローンの新規資金調達によるものであります。また、当連結会計年度においては少数株主からの払込による収入が14,170百万円ありましたが、これは主に、当社グループが連結したファンドに対する当社グループ以外の顧客投資家の出資持分であります。

これらの資金使途は主に、自己勘定投資による物件取得及び顧客投資家との共同投資であります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資額は総額30百万円であり、主に当社及び子会社の事務所増床工事等に
係るものであります。

この事業の種類別セグメント別の内訳は下記の通りであります。

不動産投資アドバイザー事業	3百万円
不動産投資事業	0百万円
アセットマネジメント事業	21百万円
債権投資マネジメント事業	1百万円
全社共通	3百万円
合計	30百万円

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は以下のとおりであります。

(1) 提出会社

(平成20年12月31日現在)

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメント	設備の内容	帳簿価額(百万円)			従業員数 (名)	事務所 賃借料 (年間) (百万円)
			建物	その他	合計		
本社事務所 (東京都港区)	全社	建物附属設備及び情報通信機器	54	41	95	82	94
大阪事務所 (大阪市中央区)	不動産投資アドバイザー事業、アセットマネジメント事業	建物附属設備及び情報通信機器	5	2	7	6	5
福岡事務所 (福岡市博多区)	不動産投資アドバイザー事業、アセットマネジメント事業	建物附属設備及び情報通信機器	6	1	8	4	3

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、器具及び備品であります。

2 上記金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

(平成20年12月31日現在)

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメント	設備の内容	帳簿価額(百万円)			従業員数 (名)	事務所 賃借料 (年間) (百万円)
				建物	その他	合計		
パシフィック 債権回収(株)	本社事務所 (東京都千代田区)	債権投資マネジメント事業	建物附属設備及び情報通信機器	7	6	13	19	16
ケネディクス ・アドバイザーズ(株)	本社事務所 (東京都港区)	アセットマネジメント事業	建物附属設備及び情報通信機器	9	15	25	32	35
ケネディクス ・リート・マネジメント(株)	本社事務所 (東京都港区)	不動産投資アドバイザー事業、アセットマネジメント事業	建物附属設備及び情報通信機器	12	16	28	30	36

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、器具及び備品であります。

2 上記金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 在外子会社

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメント	設備の内容	帳簿価額(百万円)			従業員数 (名)	事務所 賃借料 (年間) (百万円)
				建物	その他	合計		
Kenedix Westwood, LLC	米国カリフォルニア州	不動産投資アドバイザー事業、不動産投資事業	情報通信機器		0	0	1	5

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、器具及び備品であります。

2 上記金額には消費税等は含まれておりません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,400,000
計	1,400,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成20年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年3月31日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	636,982	636,982	東京証券取引所市場第一部	(注) 1
計	636,982	636,982		

(注) 1 単元株制度を採用していないため、単元株式数はありません。

2 提出日現在発行数には、平成21年3月1日以後提出日までに新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

新株予約権

(第3回新株予約権)

株主総会の特別決議(平成16年3月25日) 取締役会決議日(平成16年9月21日)

	事業年度末現在 (平成20年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年2月28日)
新株予約権の数	936個	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(注)5,6	5,616株	同左
新株予約権の行使時の払込金額 (注)1, 3, 4, 5, 6	78,361円	同左
新株予約権の行使期間	平成18年4月1日から 平成21年3月31日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の 株式の発行価格及び資本組入額 (注)1, 3, 4, 5, 6	発行価格 78,361円 資本組入額 39,181円	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の第三者への譲 渡、質入れその他一切の処分 をすることができない。 (注)2	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

(第4回新株予約権)

株主総会の特別決議(平成17年3月24日) 取締役会決議日(平成17年9月28日)

	事業年度末現在 (平成20年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年2月28日)
新株予約権の数	4,667個	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(注)6	9,334株	同左
新株予約権の行使時の払込金額(注)1, 4, 6	190,953円	同左
新株予約権の行使期間	平成19年4月1日から 平成22年3月31日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の 株式の発行価格及び資本組入額(注)1, 4, 6	発行価格 190,953円 資本組入額 95,477円	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の第三者への譲 渡、質入れその他一切の処分 をすることができない。 (注)2	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

(第5回新株予約権)

株主総会の特別決議(平成17年3月24日) 取締役会決議日(平成18年3月16日)

	事業年度末現在 (平成20年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年2月28日)
新株予約権の数	110個	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(注)6	220株	同左
新株予約権の行使時の払込金額(注)1, 4, 6	316,096円	同左
新株予約権の行使期間	平成19年4月1日から 平成22年3月31日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(注)1, 4, 6	発行価格 316,096円 資本組入額 158,048円	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の第三者への譲渡、質入れその他一切の処分をすることができない。 (注)2	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

(平成23年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債)

取締役会決議日(平成18年11月28日)

	事業年度末現在 (平成20年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年2月28日)
新株予約権の数	2,000個	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(注)6	54,224株	同左
新株予約権の行使時の払込金額(注)4, 6, 7	368,838円50銭	同左
新株予約権の行使期間	平成19年1月5日から 平成23年12月1日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(注)4, 6	発行価格 368,838円50銭 資本組入額 184,420円	同左
新株予約権の行使の条件	各新株予約権の一部行使はできないものとする。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項		
新株予約権付社債の残高	20,000百万円	同左
代用払込みに関する事項	(注)8	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)9	同左

(注) 1 新株予約権の行使時の払込金額については、以下のように定めております。

- (1) 各新株予約権の行使に際して払込みをなすべき金額は、各新株予約権の行使により発行または移転する株式1株当たりの払込金額（以下、「行使価額」という。）に付与株式数を乗じた金額とする。
- (2) 行使価額は、発行日の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く。）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（以下、「終値」という。）の平均値に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数は切り上げるものとする。ただし、その金額が発行日の終値（当日に終値がない場合は、それに先立つ直近日の終値）を下回る場合は、発行日の終値とする。
- (3) 発行日以降、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式を発行または自己株式を処分する場合（新株予約権の行使、「商法等の一部を改正する法律」（平成13年法律第128号）の施行前の商法に基づく新株引受権証券の行使並びに同法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権の行使の場合を除く。）は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価格} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記の算式において、「既発行株式数」とは当社の発行済株式総数から当社の保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

- (4) 発行日以降、当社が当社普通株式の分割または併合を行う場合には、行使価額は当該株式の分割または併合の比率に応じて比例的に調整されるものとし、調整の結果生ずる1円未満の端数は切り上げるものとする。
 - (5) 発行日以降、当社が資本の減少、合併または会社分割を行う場合等、行使価額の調整を必要とする止むを得ない事由が生じたときは、資本の減少、合併または会社分割の条件等を勘案の上、合理的な範囲で行使価額を調整する。
- 2 新株予約権の行使の条件及び新株予約権の譲渡に関する事項につきましては、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権付与契約」に定められております。
 - 3 平成17年8月30日付の公募増資に伴い、払込金額、発行価額及び資本組入額を調整しております。
 - 4 平成19年9月3日付の公募増資に伴い、払込金額、発行価額及び資本組入額を調整しております。
 - 5 平成17年2月21日付の株式分割に伴い、新株予約権の数、株式の数、払込金額、発行価格及び資本組入額を調整しております。
 - 6 平成19年7月1日付の株式分割に伴い、新株予約権の数、株式の数、払込金額、発行価格及び資本組入額を調整しております。
 - 7 転換価額は、本新株予約権付社債の発行後、当社が当社普通株式の時価を下回る価額で当社普通株式を発行し又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合には、次の算式により調整しております。なお、次の算式において、「既発行株式数」は当社の発行済普通株式（当社が保有するものを除く。）の総数であります。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{発行又は処分株式数} \times \text{1株当たりの発行又は処分価額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{発行又は処分株式数}}$$

また、転換価額は、当社普通株式の分割（無償割当てを含む。）又は併合、当社普通株式の時価を下回る価額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されるものを含む。）の発行が行われる場合その他一定の事由が生じた場合にも適宜調整しております。

- 8 新株予約権の行使に際し、当該新株予約権に係る本社債を出資するものとします。

- 9 当社が組織再編行為を行う場合、当社は承継会社等をして、承継会社等の新株予約権の交付をさせるよう最善の努力を尽くすことを定めておりますが、その主な条件は以下のように定めております。
- (1) 交付される承継会社等の新株予約権の数
当該組織再編行為の効力発生日直前において残存する本新株予約権付社債の本新株予約権付社債所持人が保有する本新株予約権の数と同一の数とします。
 - (2) 承継会社等の新株予約権の目的たる株式の種類
承継会社等の普通株式とする。
 - (3) 承継会社等の新株予約権の目的たる株式の数
承継会社等の新株予約権の行使により交付される承継会社等の普通株式の数は、当該組織再編行為の条件を勘案の上、本新株予約権付社債の要項を参照して決定する他、以下に従う。なお、転換価額は、時価を下回る新株発行を行った場合と同様の調整に服する定めがあります。
 - (i) 合併、株式交換又は株式移転の場合には、当該組織再編行為の効力発生日の直後に承継会社等の新株予約権を行使したときに、当該組織再編行為の効力発生日の直前に本新株予約権を行使した場合に得られる数の当社普通株式の保有者が当該組織再編行為において受領する承継会社等の普通株式の数を受領できるように、転換価額を定める。当該組織再編行為に際して承継会社等の普通株式以外の証券又はその他の財産が交付されるときは、当該証券又は財産の公正な市場価値（独立のフィナンシャル・アドバイザーに諮問し、その意見を十分に考慮した上で、当社が決定するものとする。）を承継会社等の普通株式の時価で除して得られる数に等しい承継会社等の普通株式の数を併せて受領できるようにする。
 - (ii) その他の組織再編行為の場合には、当該組織再編行為の効力発生日の直後に承継会社等の新株予約権を行使したときに、当該組織再編行為の効力発生日の直前に本新株予約権を行使した場合に本新株予約権付社債の所持人が得ることのできる経済的利益と同等の経済的利益（独立のフィナンシャル・アドバイザーに諮問し、その意見を十分に考慮した上で、当社が決定するものとする。）を受領できるように、転換価額を定める。
 - (4) 承継会社等の新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額又はその算定方法
承継会社等の新株予約権1個の行使に際しては、各本社債を出資するものとし、承継会社等の新株予約権1個の行使に際して出資される財産の価額は、各本社債の額面金額と同額とする。
 - (5) 承継会社等の新株予約権を行使することができる期間
当該組織再編行為の効力発生日又は承継会社等の新株予約権を交付した日のいずれか遅い日から、本新株予約権の行使期間の満了日までとする。
 - (6) 承継会社等の新株予約権の行使の条件
各新株予約権の一部行使はできないものとする。
 - (7) 承継会社等の新株予約権の取得条項
承継会社等の新株予約権の取得条項は定めない。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成16年9月2日 (注)1	4,000	75,340	912	2,397	912	2,709
平成16年9月29日 (注)2	610	75,950	139	2,536	139	2,848
平成16年1月1日～ 平成16年12月31日 (注)3	2,867	78,817	73	2,610	23	2,871
平成17年2月21日 (注)4	157,634	236,451		2,610		2,871
平成17年8月30日 (注)5	40,000	276,451	6,342	8,952	6,342	9,214
平成17年9月28日 (注)6	3,000	279,451	475	9,428	475	9,689
平成17年1月1日～ 平成17年12月31日 (注)7	2,906	282,357	79	9,507	77	9,766
平成18年1月1日～ 平成18年12月31日 (注)8	3,132	285,489	140	9,648	140	9,907
平成19年7月1日 (注)9	285,489	570,978		9,648		9,907
平成19年9月3日 (注)10	50,000	620,978	4,092	13,740	4,092	13,999
平成19年10月3日 (注)11	7,500	628,478	613	14,354	613	14,613
平成19年1月1日～ 平成19年12月31日 (注)12	6,662	635,140	191	14,546	191	14,805
平成20年1月1日～ 平成20年12月31日 (注)13	1,842	636,982	45	14,591	45	14,850

(注)1 有償一般募集増資

発行価格 481,120円
発行価額 456,320円
資本組入額 228,160円

2 有償第三者割当(グリーンシュアプション)

割当先：日興シティグループ証券株式会社
発行価格 456,320円
発行価額 456,320円
資本組入額 228,160円

3 旧商法第341条ノ8の規定に基づく新株引受権付社債の権利行使(756株)、旧商法第280条ノ19第1項の規定に基づく新株引受権の権利行使(2,111株)

4 平成16年8月12日開催の取締役会により、平成16年12月31日現在の株主名簿に記載された株主の所有株式を平成17年2月21日をもって1株を3株に分割しております。

5 有償一般募集増資

発行価格 330,770円
発行価額 317,130円
資本組入額 158,565円

6 有償第三者割当(グリーンシュアプション)

割当先：日興シティグループ証券株式会社
発行価格 317,130円
発行価額 317,130円
資本組入額 158,565円

7 旧商法第341条ノ8の規定に基づく新株引受権付社債の権利行使(554株)、新株予約権(旧商法第280条ノ19)

- 第1項の規定に基づく新株引受権を含む)の権利行使(2,352株)
- 8 新株予約権(旧商法第280条ノ19第1項の規定に基づく新株引受権を含む)の権利行使
- 9 平成19年2月13日開催の取締役会により、平成19年6月30日現在の株主名簿に記載された株主の所有株式を平成19年7月1日をもって1株を2株に分割しております。
- 10 有償一般募集増資
- | | |
|-------|----------|
| 発行価格 | 170,720円 |
| 発行価額 | 163,680円 |
| 資本組入額 | 81,840円 |
- 11 有償第三者割当(グリーンシューオプション)
- 割当先：日興シティグループ証券株式会社
- | | |
|-------|----------|
| 発行価格 | 163,680円 |
| 発行価額 | 163,680円 |
| 資本組入額 | 81,840円 |
- 12 新株予約権(旧商法第280条ノ19第1項の規定に基づく新株引受権を含む)の権利行使(6,662株)
- 13 新株予約権の権利行使(1,842株)

(5) 【所有者別状況】

(平成20年12月31日現在)

区分	株式の状況							単元未満株式 の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数 (人)		24	31	115	142	18	17,527	17,857	
所有株式数 (株)		153,994	22,242	17,701	228,737	372	213,936	636,982	
所有株式数 の割合(%)		24.2	3.5	2.8	35.9	0.0	33.6	100.00	

(注) 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が2株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

(平成20年12月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K. (東京都港区六本木 6-10-1 六本木ヒルズ森タワー)	73,734	11.57
日本トラステイ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海 1-8-11	51,346	8.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町 2-11-3	29,001	4.55
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク (常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社)	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A. (東京都渋谷区恵比寿 4-20-3 恵比寿ガーデンプレイスタワー)	28,571	4.48
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町 1-2-10	25,736	4.04
日本トラステイ・サービス信託銀行株式会社(信託口 4G)	東京都中央区晴海 1-8-11	21,545	3.38
本間 良輔	東京都品川区	14,908	2.34
カーギル インターナショナル トレーディング ピーティーイー リミテッド ナンバーズ (常任代理人 大和証券エスエム ピーシー株式会社)	300 BEACH ROAD, #23-01 THE CONCOURSE SI NGAPORE 199555 (東京都千代田区丸の内 1-9-1)	14,128	2.21
日本トラステイ・サービス信託銀行株式会社(信託口 4)	東京都中央区晴海 1-8-11	9,395	1.47
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行兜町証券決済 業務室)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区日本橋兜町 6-7)	8,390	1.31
計		276,754	43.4

- 1 当社は、りそな信託銀行株式会社から、以下の通り、平成20年11月6日付で提出された大量保有報告書により平成20年10月31日現在で34,597株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社としては当事業年度末時点における所有株式数の確認ができませんので、上記「大株主の状況」では考慮しておりません。

氏名又は名称	所有株式数 (株)	株式保有割合(%)
りそな信託銀行株式会社	34,597	5.43
合計	34,597	5.43

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(平成20年12月31日現在)

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(相互保有株式) 普通株式 1,642		
完全議決権株式(その他)	普通株式 635,340	635,340	
単元未満株式			
発行済株式総数	636,982		
総株主の議決権		635,340	

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が2株(議決権2個)含まれております。

【自己株式等】

(平成20年12月31日現在)

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(相互保有株式) 株)アセット・ワン 株)コマーシャル・アールイー	東京都千代田区九段北4-1-3 東京都中央区京橋2-4-12	400 1,242		400 1,242	0.06 0.19
計		1,642		1,642	0.26

(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社はストックオプション制度を採用しております。平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。当該制度の内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成16年3月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社従業員 33名 当社外部コンサルタント 1名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載されております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

決議年月日	平成17年3月24日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 5名 当社従業員 61名 当社子会社取締役 1名 当社子会社従業員 4名 外部コンサルタント 2名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載されております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

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、連結業績に応じた配当を継続的に行うことを基本方針としており、配当政策にあたっては、業績の動向、将来の成長のための内部留保の充実及び配当性向等を総合的に勘案して配当額を決定しております。

しかしながら、金融市場の混乱により資金調達環境が悪化した結果、不動産投資市場は著しく流動性が欠如する状況が続いており、当社グループにおいても、物件売却や匿名組合出資持分の譲渡に伴う損失や有価証券の減損処理等、臨時的な損失の計上を余儀なくされました。

こうした業績を踏まえて、誠に遺憾ではございますが、当事業年度の配当は無配とさせていただきます。

今後につきましては、安定的に利益が計上できる収益構造を構築した上で、配当の復活及び配当性向の向上に努めてまいります。

なお、期末配当については、定時株主総会決議により決定いたしますが、当社は取締役会の決議をもって、毎年6月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。ただし、現在のところ、上述の内部留保の充実の観点から、中間配当は行っており、連結業績に応じた期末配当のみを実施する方針であります。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
最高(円)	639,000	818,000	809,000	676,000	189,000
最低(円)	172,000	175,000	387,000	148,000	10,500

(注) 1 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

2 印は、株式分割による権利落後の株価であります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年 7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	130,000	76,800	102,200	62,600	29,370	26,300
最低(円)	73,200	46,900	51,200	12,550	10,500	14,010

(注) 1 株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期 (年)	所有株式数 (株)
代表取締役 会長		本 間 良 輔	昭和21年1月27日生	昭和43年4月 三菱商事株式会社入社 昭和48年4月 泰国三菱商事会社へ出向 昭和54年2月 三菱商事株式会社バクダッド支店勤務 昭和61年6月 三菱商事株式会社海外建設部リーダー 平成4年6月 米国三菱商事会社ロスアンゼルス支店へ出向 平成6年9月 エムシ・リアルティ・インク社長就任 平成8年10月 当社代表取締役社長就任 平成15年11月 ケイダブリュー・ベンションファンド・アドバイザーズ株式会社(現ケネディクス・アドバイザーズ株式会社)代表取締役社長就任 平成19年3月 当社代表取締役会長就任(現任)	(注)4	14,908
代表取締役 社長		川 島 敦	昭和34年1月4日	昭和57年4月 三菱商事株式会社入社 平成2年4月 安田信託銀行株式会社入社 平成10年6月 当社入社 平成13年3月 当社取締役(副社長) 平成15年1月 当社取締役兼執行役員(不動産投資アドバイザー-部長) 平成15年3月 当社執行役員COO(不動産投資アドバイザー-部長) 平成16年8月 当社執行役員COO 平成16年10月 ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社(現ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)取締役 平成17年3月 当社取締役兼執行役員COO 平成19年1月 当社取締役COO 平成19年3月 当社代表取締役社長就任(現任) ケネディクス・デベロップメント株式会社代表取締役就任(現任)	(注)4	2,706
取締役		吉 川 泰 司	昭和27年11月2日生	昭和55年3月 不動建設株式会社入社 平成元年9月 三菱商事株式会社入社 平成8年7月 三菱建設株式会社入社 平成10年2月 当社入社 平成13年10月 当社管理本部長 平成15年1月 当社執行役員CFO 平成15年3月 当社取締役兼執行役員CFO 平成18年10月 株式会社アセット・ワン取締役(現任) 平成19年1月 当社取締役CFO 株式会社シー・アンド・ケー代表取締役就任(現任) 平成20年10月 当社取締役経営企画部長 平成21年3月 当社取締役(経営企画部及びリサーチ戦略部管掌)(現任)	(注)4	686

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期 (年)	所有株式数 (株)
取締役	総務・人事部 部長兼グル ープコンプラ イアンス・オ フィサー	柴 岡 博 夫	昭和24年12月18日	昭和48年4月 平成10年5月 平成12年2月 平成12年4月 平成14年4月 平成15年3月 平成15年11月 平成18年5月	三井信託銀行株式会社入社 三井信託銀行北九州支店長就任 三井信託銀行梅田支店長就任 中央三井信託銀行梅田支店長就任 当社総務部長兼コンプライアンス ・オフィサー 当社取締役総務・人事部長兼コン プライアンス・オフィサー ケイダブリュー・ベンションファ ンド・アドバイザーズ株式会社 (現ケネディクス・アドバイザー ズ株式会社)取締役 当社取締役総務・人事部長兼グ ループコンプライアンス・オフィ サー(現任)	(注)4	762
取締役		柏 木 昇	昭和17年2月3日	昭和40年4月 平成5年4月 平成15年4月 平成15年11月 平成16年4月 平成19年6月	三菱商事株式会社入社 東京大学法学部教授 当社取締役就任(現任) 学校法人中央大学法学部教授 ケイダブリュー・ベンションファ ンド・アドバイザーズ株式会社(現 ケネディクス・アドバイザーズ株 式会社)取締役(現任) 学校法人中央大学法科大学院教授 (現任) 株式会社朝日新聞社監査役(現任)	(注)4	288
常任監査役		久 保 田 英 二	昭和22年5月27日	昭和46年4月 平成3年8月 平成10年6月 平成12年2月 平成13年4月 平成19年10月 平成20年3月	株式会社日本不動産銀行入社(現 株式会社あおぞら銀行) 株式会社日本債権信用銀行(現株式 会社あおぞら銀行)大阪支店総合営 業部長 株式会社日本債権信用銀行債権流 動化室長 有限会社クボタコンサルティング 取締役(現任) 当社入社 ケネディクス・アドバイザーズ株 式会社監査役(現任) 当社監査役就任(現任)	(注)5	8
常勤監査役		濱 口 治 孝	昭和28年3月8日生	昭和50年4月 昭和60年7月 平成1年8月 平成13年2月 平成13年11月 平成15年12月 平成16年7月 平成18年7月 平成20年10月 平成21年3月	三菱商事株式会社入社 世界銀行へ出向 三菱商事株式会社復職 ヒューイット・アソシエイツ株式 会社入社 ヒューイット・アソシエイツ株式 会社取締役 当社入社 三井物産ロジスティクス・パート ナーズへ出向専務取締役 当社復帰後営業推進部長等歴任 当社経営企画担当役員補佐(現任) 当社監査役就任(現任)	(注)5	83

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期 (年)	所有株式数 (株)
監査役		菅野 慎太郎	昭和45年7月1日生	平成6年10月 平成13年3月 平成13年6月 平成15年3月 平成16年4月	監査法人トーマツ入所 赤坂芳和公認会計士共同事務所入所 当社監査役就任(現任) 公認会計士菅野慎太郎事務所開業(現任) ケイダブリュー・ベンションファンド・アドバイザーズ株式会社(現ケネディクス・アドバイザーズ株式会社)監査役就任(現任)	(注)5	2
監査役		船橋 晴雄	昭和21年9月19日	昭和44年7月 平成12年7月 平成13年7月 平成15年2月 平成16年5月 平成16年10月 平成16年10月 平成17年3月 平成19年12月	大蔵省入省 国土庁官房長 国土交通省国土交通審議官 シリウス・インスティテュート株式会社代表取締役就任(現任) 国立大学法人一橋大学大学院国際企業戦略研究科客員教授(現任) ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社(現ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)監査役就任(現任) ケイダブリュー・ベンションファンド・アドバイザーズ株式会社(現ケネディクス・アドバイザーズ株式会社)監査役就任(現任) 当社監査役就任(現任) 株式会社パソナグループ監査役(現任)	(注)5	
監査役		大村 多聞	昭和23年1月24日	昭和46年4月 昭和51年2月 平成9年4月 平成15年1月 平成18年11月 平成19年10月 平成20年3月 平成20年4月	三菱商事株式会社入社 米国三菱商事株式会社法務部 三菱商事株式会社法務部長 三菱商事株式会社理事、コーポレート担当役員補佐 法制審議会保険法部会臨時委員 当社顧問 当社監査役就任(現任) 学校法人帝京大学法学部教授	(注)5	
計							19,443

- (注) 1. 取締役柏木昇氏は会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役菅野慎太郎氏、船橋晴雄氏及び大村多聞氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 当社は意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化及び迅速な業務執行のため、執行役員制度を導入しております。当社の執行役員は以下のとおりであります。
- | | |
|------------------------------|-------|
| 上席執行役員(経営企画部長兼運用事業部長) | 田中 晃 |
| 上席執行役員(投資事業部、大阪営業所及び福岡営業所管掌) | 藤井 英介 |
| 執行役員(大阪営業所長) | 片山 慶三 |
| 執行役員(財務・経理部長) | 山崎 健一 |
| 執行役員(投資事業部長) | 池田 総司 |
4. 取締役の任期は、平成21年3月31日就任後、1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 監査役の任期は、就任後、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであり、各監査役の任期は以下の通りであります。
- | | |
|--------|------------------------|
| 久保田 英二 | 平成23年12月期に係る定時株主総会終結の時 |
| 濱口 治孝 | 平成24年12月期に係る定時株主総会終結の時 |
| 菅野 慎太郎 | 平成23年12月期に係る定時株主総会終結の時 |
| 船橋 晴雄 | 平成24年12月期に係る定時株主総会終結の時 |
| 大村 多聞 | 平成23年12月期に係る定時株主総会終結の時 |

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社においては、経営の健全性、透明性、効率性の確保の観点から、当社においての最適なコーポレート・ガバナンスを構築することを目指しており、変化の激しい経営環境に対応し、株主価値を高めるため、コーポレート・ガバナンスの強化を図っております。

(2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

社外取締役及び社外監査役

平成21年3月31日現在、当社においては取締役は5名ですが、このうち1名について中央大学法科大学院教授である柏木昇を社外取締役として招聘しております。取締役会は原則月1回、定期的を開催しておりますが、社外取締役にも基本的に毎回出席を仰ぎ、法律の専門家としての立場から業務執行に対して有効な助言を受けております。

また、監査役菅野慎太郎からは、公認会計士の立場で財務・会計の領域において企業を監査してきた経験に基づき、当社の業務執行に対してきめ細かい監査を受けており、監査役船橋晴雄からも、旧大蔵省及び国土交通省在職時に金融及び不動産の両領域において企業を指導してきた経験に基づき、有益な助言を受けております。さらに、監査役大村多聞からは、国内外での豊富な企業法務・コンプライアンスに関する実務経験に基づき、監査機能強化に有効な指導を受けております。いずれも社外監査役に該当いたします。

なお、取締役柏木昇は当社株式288株を所有しており、また、監査役菅野慎太郎は当社株式2株を所有しておりますが、当社グループとの人的関係、取引関係その他の利害関係はありません。また、監査役船橋晴雄及び大村多聞については、当社グループとは人的関係、資本的関係またはその他の利害関係はありません。

執行役員制度

当社においては、目まぐるしく変化する不動産金融市場に対応するため、執行役員制度を導入し、意思決定・監督と業務執行を分離することで、取締役会の活性化と経営のスピードアップを図っております。有価証券報告書提出日現在、執行役員は5名であります。

外部専門家との連携

当社においては、会社法に基づく会計監査人を選任して会計監査を受けており、また必要に応じて顧問弁護士及び顧問税理士等の専門家の意見を聴取しながら、経営及び業務執行に関して、法令遵守はもとより、その適正性及び公正性について助言を受けております。

なお、会計監査についての監査契約は新日本有限責任監査法人と締結しており、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社との間には、特別の利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数、監査業務にかかる補助者の構成については以下のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員： 齊藤一昭、原田昌平（ともに2年）

（ ）内は継続監査年数

会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 3名、会計士補 15名

監査役制度

当社は監査役制度を採用しております。監査役は5名(常任監査役2名)であり、うち3名が社外監査役となっております。平成21年3月31日開催の定時株主総会において、本田商一が辞任し、濱口治孝を選任致しました。

監査役は、監査役取締役会に出席し、充実した監査を行うための社内の重要課題を把握し、意見を述べております。

内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

監査役は内部監査の担当部署である内部監査部から定期的に報告を受けるとともに、意見交換を実施することとしており、効率的・効果的な監査業務を図っております。加えて、監査役及び内部監査部は、会計監査人と定期的な意見交換を行っており、緊密な連携をとりながら、適正な監査を実施しております。

(3)内部統制システムの整備の状況

当社では、全ての役員及び従業員が適正な業務執行を行うための体制を整備し、運用していくことが重要な経営の責務であると認識し、「内部統制システム構築の基本方針」を定め、一層のガバナンスの強化に取り組んでいます。

特に当社の平成21年12月期から適用となる金融商品取引法に基づく財務報告の信頼性確保については、内部統制プロジェクトチーム主導のもと、財務経理部、内部監査部等を中心に全社的な取り組みを展開し始めています。

なお、当社の内部統制システム構築の基本的な考え方は以下の通りであります。

1 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制

取締役の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するために必要なものとして、法務省令で定める体制についての、当社の決定の概要は以下のとおりであります。

取締役・使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- (イ) コンプライアンスを経営の基本と位置づけ、コンプライアンス・マニュアルをはじめとする関連規程を整備して、役職員が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範とする
- (ロ) その徹底を図るため、コンプライアンス担当取締役及びコンプライアンス・オフィサーのもと、コンプライアンス部及び部門長は各部門においてコンプライアンス研修を随時実施する。
- (ハ) 内部監査部門は、コンプライアンス・オフィサーと連携の上、コンプライアンスに関する内部監査を実施し、その結果を取締役会及び監査役会に報告する。
- (ニ) 法令上疑義のある行為等について役職員が直接情報提供を行う手段として、コンプライアンス

ス・オフィサーが運営する内部通報制度を設置する。

- (ホ) 金融商品取引法その他関係法令への適合を目的とし、内部統制に係る仕組みの構築を行い、法令及び定款違反を未然に防止する。
取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
- (イ) 文書管理規程に基づき、取締役の職務執行に係る情報を文書又は電磁的媒体(以下、「文書等」という)に記録し、適切に保存しかつ管理する。
- (ロ) 取締役及び監査役は、常時これらの文書等を閲覧できるものとする。
損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- (イ) 事故、災害、情報セキュリティに係るリスクについては、総務・人事部が研修の実施等を通じて事業の継続を確保するための体制を整備する。
- (ロ) 不動産投資・開発に係るリスクについては、営業部門で個別に分析・管理し、当社全体の投資規模(投資リスク)等は、財務・経理部が規程を整備の上算出し、状況を定期的に取締役会に報告する。
- (ハ) 内部監査部門は、財務・経理部における投資のリスクのモニタリング体制を随時監査する。
取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- (イ) 取締役会は、中期経営計画を定め、これを毎年見直して事業部門毎の業績目標と予算を策定する。
- (ロ) 執行役員制度を引続き堅持し、経営の意思決定の迅速化を図りながら業務執行機能の強化を行う。
- (ハ) ITを積極的に活用することにより、月次の業績を迅速に取締役会に報告する。
当会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- (イ) 当社及びグループ各社における内部統制の整備に対する責任を明確にするため、当社のコンプライアンス担当取締役をグループコンプライアンス・オフィサーに任命する。
- (ロ) 当社の内部監査部門は、当社及びグループ各社の内部監査を実施し、その結果を各社の責任者及び内部統制担当部署に報告する。
- (ハ) グループ各社の内部統制担当部署は、上記報告に基づき必要に応じて、内部統制の改善策の指導、助言を行う。
監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制、並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項
- (イ) 監査役は、内部監査部門所属の職員に、監査業務に必要な事項を命令することができる。
- (ロ) 監査役より監査業務に必要な命令を受けた職員(以下、「監査役補助者」という。)は、その命令に関して取締役の指揮命令は受けないものとする。
- (ハ) 監査役補助者の人事考課及び異動については、人事担当取締役が常勤監査役に報告し、了承を得るものとする。
取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制並びにその他監査が実効的に行われることを確保するための体制
- (イ) 取締役及び使用人は、監査役に対し毎月の経営状況に加え、当社及びグループ各社の業績に重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施結果、内部通報制度による通報状況等をすみやかに報告する体制を整備する。
- (ロ) 取締役及び使用人は、監査役が当社及びグループ各社の業況につき報告を求めた場合、迅速かつ的確に対応するものとする。
- (ハ) 常勤監査役ないし監査役会は代表取締役社長との間で、業務執行状況等の確認のため、定期

的に意見交換を行うことができるものとする。

反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

- (イ) 当社は、社会秩序や健全な企業活動を阻害するおそれのある反社会的勢力との関係を遮断し、それら勢力には全従業員が一丸となり組織的に対応する。また、反社会的勢力との接触を未然に回避するとともに、万一、それら勢力からの不当な要求を受けた場合には、警察等関連機関とも連携し、毅然とした態度で法的手段により対応する。
- (ロ) 当社における反社会的勢力に関する対応主幹部門をコンプライアンス部と定め、警察、弁護士等の外部機関と連携し情報収集を行うとともに、社内啓発活動に努める。

2 会社の支配に関する基本方針

当社では、会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者のあり方に関する基本方針については、特に定めておりません。

(4) リスク管理体制の整備の状況

内部監査

当社グループの経営を合理的かつ適正に運営することを目的として、規程に基づき内部監査を実施しております。

当社における内部監査業務の担当人員数は1名、担当部署は内部監査部であり、監査責任者は必要により他の部の者を監査担当者として指名し、監査を実行することができ、監査対象範囲は当社の各部署の他、当社の子会社及び関連会社が含まれます。

コンプライアンス部の設置

当社では、従来から社長直属のコンプライアンス・オフィサーを置き、グループにおける法令等遵守体制の実現を図ってまいりましたが、平成19年9月よりコンプライアンス部を設置することで、その姿勢を強化し、万全の体制のもとで法令遵守を徹底しております。

(5) 役員報酬及び監査報酬

役員報酬の内容

取締役を支払った報酬	173百万円（内、社外取締役 6百万円）
監査役を支払った報酬	45百万円（内、社外監査役 16百万円）

監査報酬の内容

公認会計士法第2条1項に規定する業務に基づく報酬	80百万円
上記以外の報酬	24百万円

- (注) 1. 上記 以外に平成20年12月期に係る事業年度の監査に係る追加報酬60百万円があります。
2. 上記 は、財務報告に係る内部統制に関する指導、助言業務についての対価であります。

(6) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役及び当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

(7) 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会において、議決権を行使することができる株主の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、その決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

(8) 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を取得することができる旨を定款に定めております。

これは、機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

(9) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(10) 剰余金の配当等の決定機関

当社は、会社法第454条第5項の規定により、中間配当を行うことについて、株主総会の決議によらず、取締役会決議による旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを可能とすることを目的とするものであります。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)及び前事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本監査法人により監査を受け、当連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)及び当事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、従来から当社が監査証明を受けている新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金	2	39,369		11,872	
2 信託預金	2	6,966		8,958	
3 営業未収入金		971		979	
4 たな卸資産	2	243,895		209,255	
5 買取債権	3	5,532		5,259	
6 未収法人税等				5,304	
7 繰延税金資産		2,729		499	
8 その他	2	8,629		3,037	
9 貸倒引当金		327		125	
流動資産合計		307,766	90.9	245,041	89.7
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物		143		147	
減価償却累計額		34	108	49	97
(2) その他		153		166	
減価償却累計額		59	94	79	86
有形固定資産合計		203	0.1	184	0.1
2 無形固定資産					
(1) のれん				1,490	
(2) その他			973	20	
無形固定資産合計			973	1,510	0.5
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	1, 2	25,131		23,646	
(2) 出資金	1	188		320	
(3) 長期貸付金	2	1,920		1,153	
(4) 繰延税金資産				0	
(5) その他		2,326		1,323	
(6) 貸倒引当金				32	
投資その他の資産合計		29,566	8.7	26,412	9.7
固定資産合計		30,743	9.1	28,108	10.3
資産合計		338,509	100.0	273,149	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1 営業未払金		477		554	
2 短期借入金	2, 4	60,720		63,712	
3 コマーシャル・ペーパー		6,000			
4 1年内返済予定 長期借入金	2	17,312		20,117	
5 1年内償還予定社債	2	3,435		5,558	
6 未払法人税等		8,409		558	
7 預り敷金		5,405		7,252	
8 繰延税金負債		521		1,725	
9 役員賞与引当金		430			
10 その他	2	3,683		2,103	
流動負債合計		106,397	31.4	101,582	37.2
固定負債					
1 社債	2	47,110		40,236	
2 長期借入金	2	103,691		73,181	
3 匿名組合出資預り金		162		233	
4 繰延税金負債		306		1	
5 退職給付引当金		17		25	
6 その他		335		331	
固定負債合計		151,623	44.8	114,009	41.7
負債合計		258,020	76.2	215,591	78.9
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		14,546	4.3	14,591	5.3
2 資本剰余金		14,805	4.3	14,850	5.4
3 利益剰余金		30,821	9.1	18,439	6.8
4 自己株式		124	0.0	130	0.0
株主資本合計		60,047	17.7	47,751	17.5
評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		773	0.3	24	0.0
2 繰延ヘッジ損益		72	0.0		
3 為替換算調整勘定		57	0.0	988	0.4
評価・換算差額等合計		788	0.3	1,012	0.4
少数株主持分		19,652	5.8	10,819	4.0
純資産合計		80,488	23.8	57,558	21.1
負債純資産合計		338,509	100.0	273,149	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益			138,025	100.0		137,431	100.0
営業原価			101,476	73.5		115,018	83.7
営業総利益			36,549	26.5		22,413	16.3
販売費及び一般管理費							
1 貸倒引当金繰入額		5			103		
2 役員報酬		275			295		
3 給与及び賞与		1,747			1,396		
4 役員賞与引当金繰入額		430					
5 退職給付引当金繰入額		8			11		
6 役員退職慰労引当金繰入額		103					
7 支払手数料		1,038			1,282		
8 のれん償却額		372			1,411		
9 その他		1,705	5,686	4.1	1,643	6,145	4.5
営業利益			30,863	22.4		16,267	11.8
営業外収益							
1 受取利息		150			284		
2 持分法による投資利益		813					
3 消費税簡易課税差額収入		393					
4 その他		162	1,519	1.1	162	446	0.3
営業外費用							
1 支払利息		3,319			5,758		
2 株式交付費		56			1		
3 社債発行費		179					
4 支払手数料	1	1,903			1,878		
5 持分法による投資損失					2,523		
6 その他		802	6,261	4.6	1,235	11,397	8.2
経常利益			26,120	18.9		5,316	3.9

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
特別利益					
1 投資有価証券売却益				21	
2 関係会社株式売却益		141		155	
3 ヘッジ会計終了益				860	
4 デリバティブ解約益				87	
5 その他		141	0.1	35	1,160
0.8					
特別損失					
1 投資有価証券売却損				175	
2 投資有価証券評価損				3,380	
3 関係会社株式評価損				105	
4 たな卸資産評価損				1,434	
5 解約違約金				1,115	
6 減損損失	2			325	
7 持分変動損失				275	
8 貸倒損失				371	
9 持分法のれん相当額 償却額	3			4,352	
10 その他				268	11,804
8.6					
匿名組合損益分配前 税金等調整前当期純 利益又は当期純損失()		26,262	19.0	5,326	3.9
匿名組合損益分配額		90	0.0	74	0.1
税金等調整前 当期純利益又は 当期純損失()		26,172	19.0	5,401	4.0
法人税、住民税及び 事業税		12,605		1,895	
過年度法人税等戻入額				183	
法人税等調整額		2,797	9,807	1,997	3,709
2.6			7.2		
少数株主利益			1,702		1,739
1.3			1.2		
当期純利益又は 当期純損失()			14,662		10,850
7.9			10.6		

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年12月31日残高(百万円)	9,648	9,907	16,996	42	36,510
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	4,897	4,897	-	-	9,795
剰余金の配当	-	-	856	-	856
当期純利益	-	-	14,662	-	14,662
連結範囲の変更に伴う利益剰余金及び自己株式の増減額	-	-	18	82	64
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	-	-	-	-	-
連結会計年度中の変動額合計(百万円)	4,897	4,897	13,824	82	23,537
平成19年12月31日残高(百万円)	14,546	14,805	30,821	124	60,047

	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	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	評価・換算 差額等合計		
平成18年12月31日残高(百万円)	674	111	137	700	2,583	39,794
連結会計年度中の変動額						
新株の発行	-	-	-	-	-	9,795
剰余金の配当	-	-	-	-	-	856
当期純利益	-	-	-	-	-	14,662
連結範囲の変更に伴う利益剰余金及び自己株式の増減額	-	-	-	-	-	64
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	99	184	195	88	17,069	17,157
連結会計年度中の変動額合計(百万円)	99	184	195	88	17,069	40,694
平成19年12月31日残高(百万円)	773	72	57	788	19,652	80,488

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年12月31日残高(百万円)	14,546	14,805	30,821	124	60,047
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	45	45	-	-	90
剰余金の配当	-	-	1,492	-	1,492
当期純損失	-	-	10,850	-	10,850
連結範囲の変更に伴う利益剰余金及び自己株式の増減額	-	-	38	5	44
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	-	-	-	-	-
連結会計年度中の変動額合計(百万円)	45	45	12,381	5	12,296
平成20年12月31日残高(百万円)	14,591	14,850	18,439	130	47,751

	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	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	評価・換算差額等合計		
平成19年12月31日残高(百万円)	773	72	57	788	19,652	80,488
連結会計年度中の変動額						
新株の発行	-	-	-	-	-	90
剰余金の配当	-	-	-	-	-	1,492
当期純損失	-	-	-	-	-	10,850
連結範囲の変更に伴う利益剰余金及び自己株式の増減額	-	-	-	-	-	44
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	798	72	930	1,800	8,833	10,634
連結会計年度中の変動額合計(百万円)	798	72	930	1,800	8,833	22,930
平成20年12月31日残高(百万円)	24	-	988	1,012	10,819	57,558

【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
		金額(百万円)	金額(百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税金等調整前当期純利益 又は当期純損失()		26,172	5,401
2 減損損失			325
3 のれん償却			1,411
4 買取債権回収益及び譲渡益		1,010	320
5 自己投資による匿名組合損益		1,393	254
6 貸倒引当金の増減額		5	169
7 役員賞与引当金の増減額		160	430
8 退職給付引当金の増減額		4	8
9 役員退職慰労引当金の増減額		164	
10 受取利息		150	284
11 支払利息		3,319	5,758
12 匿名組合損益分配額		90	74
13 持分法による投資損失(利益:)		813	2,523
14 投資有価証券評価損			3,380
15 持分法のれん相当額償却額			4,352
16 持分変動損失			275
17 営業未収入金の増減額		73	72
18 たな卸資産の増減額		63,679	48,973
19 営業未払金の増減額		113	84
20 買取債権の購入による支出		10,722	208
21 買取債権の回収及び譲渡による収入		9,643	801
22 匿名組合出資金の分配金受取による 収入	2	3,645	223
23 匿名組合出資金の拠出・購入による 支出	2	3,722	1,318
24 匿名組合出資預り金の受入による 収入			34
25 匿名組合出資預り金の払戻による 支出		17	39
26 その他		1,644	783
小計		36,948	36,926
27 利息及び配当金の受取額		132	291
28 利息の支払額		2,713	5,723
29 法人税等の支払額		9,248	14,505
営業活動によるキャッシュ・フロー		48,778	56,864

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
		金額(百万円)	金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 有形固定資産の取得による支出		96	28
2 有形固定資産の売却による収入		1	6
3 無形固定資産の取得による支出		20	2
4 無形固定資産の売却による収入		0	
5 貸付けによる支出		7,589	2,499
6 貸付金の回収による収入		2,799	5,600
7 投資有価証券の取得による支出		1,217	3,197
8 投資有価証券の売却による収入		4	57
9 投資有価証券の有償減資による収入		130	
10 関係会社株式・出資金の 取得による支出		7,389	1,210
11 関係会社株式・出資金の 売却による収入	4	104	226
12 関係会社株式・出資金の 減資による収入		2,347	
13 連結の範囲の変更を伴う子会社株式・ 出資金の取得による支出	3	24,935	8,961
14 その他		101	570
投資活動によるキャッシュ・フロー		35,962	9,438
財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入れによる収入		172,198	194,734
2 短期借入金の返済による支出		147,379	192,551
3 コマーシャルペーパーの発行による 収入		28,000	10,000
4 コマーシャルペーパーの償還による 支出		22,000	16,000
5 長期借入れによる収入		88,392	69,051
6 長期借入金の返済による支出		61,734	27,876
7 株式の発行による収入		9,739	89
8 社債の発行による収入		17,820	
9 社債の償還による支出		3,962	4,751
10 少数株主からの払込による収入		14,567	14,170
11 少数株主に対する配当金の支払		108	225
12 少数株主への分配による支出		2,895	1,046
13 配当金の支払		856	1,488
14 その他		105	12
財務活動によるキャッシュ・フロー		91,886	44,094
現金及び現金同等物に係る換算差額		209	179
現金及び現金同等物の増減額		6,935	22,388
現金及び現金同等物の期首残高		37,074	44,962
連結範囲変更に伴う現金及び現金 同等物の増減額		952	6,293
現金及び現金同等物の期末残高	1	44,962	16,281

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

前連結会計年度（自 平成19年 1月 1日 至 平成19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20年 1月 1日 至 平成20年12月31日）

当社グループは当連結会計年度において、当期純損失10,850百万円を計上し、営業キャッシュ・フローについても当連結会計年度において56,864百万円のマイナスとなり、継続して営業キャッシュ・フローがマイナスの状況が続いております。

また、一部の借入契約（平成20年12月31日現在借入残高31,280百万円）の財務制限条項に抵触することとなり、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

財務制限条項に抵触したことについては、シンジケートローン契約金融機関である株式会社三菱東京UFJ銀行等に対し期限の利益を喪失させない旨の同意を要請した結果、平成21年2月6日までに、期限の利益を喪失させないために必要なだけの同意をシンジケート団より、書面で受領しております。

当社グループにおいては、急激な市場変化に柔軟に対応したビジネス体制を構築し、当該状況を解消すべく、以下の3項目を柱とする今後5年間の中期経営計画を策定いたしました。

（1）受託資産残高の成長

アセットマネジメント事業の充実及び拡大を、本中期経営計画の中で最も重要な経営戦略と位置づけています。

具体的には、以下の方針により、受託資産の成長を図ります。

市場回復局面においては、リスク許容度の高い私募ファンド分野の成長を積極的に進める。

私募ファンド組成では、不動産市況、投資家資金ニーズへの柔軟な対応により、その都度マーケット・オポチュニティを捉え、投資機会を獲得する。

ファンド投資家層の拡大を図るべく、既存投資家に加え、今後は海外投資家へのマーケティングアプローチもさらに積極的に展開する。

（2）バランスシートのスリム化

バランスシートのリスクコントロールを最大限可能にし、安定した事業基盤を構築するため、スリム化を進めながら財務体質の健全化を促進し、信用力の向上を目指します。

（3）安定的な収益構造

変化の激しい事業環境においても安定した事業運営を維持すべく、アセットマネジメントフィーや賃料収入といった安定的な収益を中心に捉えながら、市場環境の影響を受けやすい売却収入等の変動収益に頼らずとも固定的な費用を賄える収益基盤の確立を引き続き進めていきます。

財務面におきましては、短期借入金中心の調達を見直し、安定的な財務構造へ再構築していくことを目指しています。この財務戦略の一環として、既に、平成20年12月にシニアヘルスケア物件の短期借入

金について、株式会社三井住友銀行より、期間3年の長期借入金29億円へのリファイナンスを実施したほか、同年12月の大型オフィスビル取得を目的とした短期借入金280億円については、株式会社日本政策投資銀行等をアレンジャーとするリファイナンスを実施し、2年間のブリッジファンドの組成を実現しました。さらにこれらに続き、今後一年内に期日が到来する一定の短期借入金の長期借入金へのリファイナンスについても株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行との間で具体的検討に入るなど、主力取引銀行を中心に今後の当社グループへの支援について了解を得ております。

連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義を連結財務諸表には反映しておりません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 101社 主要な連結子会社の名称 ケネディクス・アドバイザーズ(株) ケネディクス・リート・マネジメント(株) ケネディクス・デベロップメント(株) パシフィック債権回収(株) Kenedix Westwood, LLC Kenedix GP, LLC 他95社</p> <p>なお、ケネディクス・リテール・パートナーズ(株)他16社は新規設立、(有)KRF6他6社は重要性が増したこと、匿名組合ケイダブリューシー・フォース他8社は持分を取得したこと、また匿名組合ムーンストーン・アール他4社は実質的な支配関係が認められることにより、それぞれ当連結会計年度より連結子会社に含めております。</p> <p>一方、前連結会計年度において連結子会社に含めていたヘキサ・プロパティーズ(有)は、重要性が低下したことにより、また、タッチストーン・キャピタル・マネージメント(株)は、持分の一部を譲渡したことにより持分法適用の関連会社となったことから、それぞれ当連結会計年度より連結子会社から除外しております。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 100社 主要な連結子会社の名称 ケネディクス・アドバイザーズ(株) ケネディクス・リート・マネジメント(株) ケネディクス・デベロップメント(株) パシフィック債権回収(株) Kenedix Westwood, LLC Kenedix GP, LLC 他94社</p> <p>なお、合同会社KRF30他3社は新規設立、(有)ケイアンドエクスインベストメント他1社は重要性が増したこと、また合同会社KRF24他6社は持分を取得したことにより、それぞれ当連結会計年度より連結子会社に含めております。</p> <p>一方、前連結会計年度において連結子会社に含めていた匿名組合KRF16他1社は、匿名組合が終了したこと、匿名組合ケイディーエクス・ナインは持分の全部を譲渡したこと、(有)オストマックス他2社は清算終了したこと、匿名組合ワンダーランド・オペレーション他7社は持分の一部を譲渡したことにより持分法適用の関連会社となったことから、それぞれ当連結会計年度より連結子会社から除外しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
	<p>(2) 非連結子会社の数 12社 非連結子会社の名称 (有)ケイアンドエックスインベストメント他11社 連結の範囲から除いた理由 非連結子会社の総資産、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）等は各々小規模であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないためであります。</p>	<p>(2) 非連結子会社の数 12社 非連結子会社の名称 ティースミス・キャピタル(有)他11社 連結の範囲から除いた理由 同左</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の子会社はありません。 前連結会計年度まで持分法適用の子会社であった(有)ロック・エイ他2社は重要性が増したため、当連結会計年度から連結の範囲に含めることといたしました。 また、前連結会計年度まで持分法適用の子会社であった(有)ケイダブリュー・オフィス他3社は重要性が低下したため、当連結会計年度より持分法を適用しておりません。 なお、前連結会計年度まで持分法適用の子会社であった(有)アールケイインベストメントワンは、実質的に支配しているとは認められなくなったものの、影響力は依然として認められるため、関連会社となりました。</p>	<p>(1) 持分法適用の子会社はありません。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
	<p>(2) 持分法適用の関連会社数 63社 主要な会社名 (株)コマーシャル・アールイー 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 住宅流通(株) KW Multi-Family Management Group, LLC タッチストーン・キャピタル証券(株) (株)シー・アンド・ケー ケイ・エー・キャピタル(株) モデラート・キャピタル(有) 他54社</p> <p>なお、(株)シー・アンド・ケー他8社は、新規設立したことにより、(株)コマーシャル・アールイー他2社は持分の一部を取得したことにより、また匿名組合トレンチは、重要性が増したため、当連結会計年度から持分法適用の関連会社となりました。</p> <p>また、前連結会計年度まで子会社であったタッチストーン・キャピタル・マネジメント(株)は、当連結会計年度に持分の一部を譲渡したことにより、持分法適用の関連会社となっております。</p> <p>なお、前連結会計年度まで持分法適用の子会社であった(有)アールケイインベストメントワンは、実質的な支配関係は認められなくなったものの、影響力を有していると認められるため、持分法適用の関連会社となっております。</p> <p>一方、前連結会計年度まで持分法適用の関連会社であった(有)アトラス・インベストメント他11社は実質的に影響力を有しているとは認められなくなったことにより、当連結会計年度から持分法適用の関連会社から除外しております。また、前連結会計年度まで持分法適用の関連会社であった(有)ケイアンドエイインベストメント他7社は、当連結会計年度に清算いたしました。</p> <p>前連結会計年度まで持分法適用の関連会社であった匿名組合ケイダブリューシー・フォース他3社は持分を追加取得したこと、また平野町特定目的会社他2社は実質的な支配関係が認められることにより、当連結会計年度から連結子会社に含めております。</p>	<p>(2) 持分法適用の関連会社数 76社 主要な会社名 (株)コマーシャル・アールイー 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・キャピタル証券(株) (株)シー・アンド・ケー ケイ・エー・キャピタル(株) モデラート・キャピタル(有) 他67社</p> <p>なお、KW Indigo Manager, LLC他10社は、新規設立したことにより、匿名組合アール・ケイダブリュー・ツー他1社は持分の一部を取得したことにより、当連結会計年度から持分法適用の関連会社となりました。</p> <p>また、前連結会計年度まで子会社であった匿名組合ワンダーランド・オペレーション他7社は、当連結会計年度に持分の一部を譲渡したことにより、持分法適用の関連会社となっております。</p> <p>なお、前連結会計年度まで持分法を適用しない子会社であった合同会社CKRF10は、当連結会計年度中に持分の一部を譲渡したことにより、持分法適用の関連会社となっております。</p> <p>一方、前連結会計年度まで持分法適用の関連会社であった(有)ケイアンドイーインベストメント他5社は当連結会計年度に清算いたしました。</p> <p>また、前連結会計年度まで持分法適用の関連会社であった匿名組合ダイモス・インベストメントは匿名組合が終了したため、持分法適用の関連会社ではなくなっております。</p> <p>前連結会計年度まで持分法適用の関連会社であった(有)ケイアンドキューインベストメント他1社は、持分を追加取得したことにより当連結会計年度から連結子会社に含めております。</p> <p>なお、住宅流通(株)は、当連結会計年度において、(株)クレスに商号変更を行っております。</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
	<p>(3) 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 (有)ケイアンドエックスインベストメント他11社</p> <p>持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、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、持分法の適用から除外しております。</p> <p>(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、決算日が連結決算日と異なるものの、当該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2社であります。 持分法適用会社のうち、連結決算日または一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用している会社の数は45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、持分法適用上必要な修正を行っております。</p>	<p>(3) 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 ティースミス・キャピタル(有)他11社</p> <p>持分法を適用しない理由 同左</p> <p>(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、決算日が連結決算日と異なるものの、当該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。 持分法適用会社のうち、連結決算日または一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用している会社の数は38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、持分法適用上必要な修正を行っております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、決算日が連結決算日と異なるものの、差異が3ヶ月を超えないため、当該子会社の決算日現在の財務諸表を使用している会社の数は51社であります。</p> <p>連結子会社のうち、連結決算日または連結決算日から3ヶ月以内の一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用している会社の数は31社であります。</p> <p>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。</p>	<p>連結子会社のうち、決算日が連結決算日と異なるものの、差異が3ヶ月を超えないため、当該子会社の決算日現在の財務諸表を使用している会社の数は47社であります。</p> <p>連結子会社のうち、連結決算日または連結決算日から3ヶ月以内の一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用している会社の数は35社であります。</p> <p>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。</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
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 (2) 重要な減価償却資産の 減価償却の方法	<p>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「(8)口 匿名 組合出資金の会計処理」に記載し ております。</p> <p>ロ デリバティブ 時価法</p> <p>ハ たな卸資産 販売用不動産（不動産信託受益権 を含む） 個別法による原価法 なお、当社グループが組成する ファンドに組み入れることを目的 として、一時的に取得するもの以 外のものについては減価償却を実 施しており、減価償却費を営業原 価に計上しております。また、当該 資産の主な耐用年数は39年～50年 であります。</p> <p>イ 有形固定資産 定額法 ただし、一部の連結子会社につい ては定率法 なお、主な耐用年数は以下の通り です。 建物 10年～15年 器具及び備品 4年～15年</p> <p>ロ 無形固定資産 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</p> <p>ハ 長期前払費用 均等償却</p>	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>ロ デリバティブ 同左</p> <p>ハ たな卸資産 販売用不動産（不動産信託受益権 を含む） 同左</p> <p>イ 有形固定資産 同左</p> <p>ロ 無形固定資産 ソフトウェア 同左</p> <p>ハ 長期前払費用 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<input type="checkbox"/> 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 <input type="checkbox"/> 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。	<input type="checkbox"/> 株式交付費 同左 <input type="checkbox"/>
(4) 重要な引当金の計上基準	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 役員賞与引当金 役員に対する賞与支給に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。 <input type="checkbox"/> 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。 <input type="checkbox"/> 役員退職慰労引当金 (追加情報) 役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しておりましたが、役員退職慰労金制度を廃止し、平成19年3月27日開催の定時株主総会において、役員退職慰労金の打ち切り支給を決議しました。これにより、役員退職慰労引当金残高を全額取り崩し、打ち切り支給額に対する未払分については固定負債の「その他」に含めて表示しております。	<input type="checkbox"/> 貸倒引当金 同左 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 退職給付引当金 同左 <input type="checkbox"/>
(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。	同左
(6) 重要なリース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
(7) 重要なヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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、 外貨建金銭債務、通貨スワップ、為替予約 ヘッジ対象...借入金、在外子会社等に対する投資への持分</p> <p>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、ヘッジ対象に係る為替相場変動リスク及び金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。</p> <p>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、それぞれの相場変動又はキャッシュ・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、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができる場合や、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。</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...同左 ヘッジ対象...同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>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事業年度の期間費用としています。</p> <p>ロ 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」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。</p>	<p>イ 消費税等の会計処理 同左</p> <p>ロ 匿名組合出資金の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
	<p>八 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。</p> <p>匿名組合出資者からの出資金受入れ時に「匿名組合出資預り金」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「匿名組合出資預り金」に加減し、出資金の払い戻しについては、「匿名組合出資預り金」を減額させております。</p> <p>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。</p> <p>二 不動産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。</p> <p>ホ 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。</p>	<p>八 匿名組合出資預り金の会計処理 同左</p> <p>二 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 同左</p> <p>ホ 買取債権の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6 のれん及び負債ののれんの償却に関する事項	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(2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。	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2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	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、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。	同左

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>(販売用不動産の売却時の会計処理)</p> <p>販売用不動産については、従来、売却時に売却収入と売却原価を相殺した売却損益の純額を「営業収益」に計上していましたが、当連結会計年度より、売却収入を「営業収益」に、売却原価を「営業原価」に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これまで当社グループが組成するファンドへ売却する目的で取得した販売用不動産については、主としてファンド運営に関連して一時的に保有する目的であったことから、売却収入と売却原価を相殺し、売却取引の純額を営業収益に計上しておりました。</p> <p>当連結会計年度より当社グループが自ら不動産の開発を行い、開発コストを負担するとともに、開発利益を享受する取引が増加しております。また、それに伴い不動産の保有期間についても開発期間に応じて長期化しており、今後も同様の開発物件が増加する見込みであります。</p> <p>したがって、販売用不動産の売却取引を総額で表示することが、当社グループの経営規模を適切に表し、より実態を反映した経営成績の開示に資すると判断し、連結損益計算書において売却収入を「営業収益」に、売却原価を「営業原価」に計上しております。</p> <p>この変更により、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、営業収益及び営業原価は93,965百万円増加しております。</p> <p>また、この変更に伴い、従来、営業活動によるキャッシュ・フローにおいて、「販売用不動産売却益」、「販売用不動産の取得による支出」及び「販売用不動産の売却による収入」として記載しておりました販売用不動産の増減額を、当連結会計年度より、「たな卸資産の増減額」として記載しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響については、当該箇所に記載しております。</p>	

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において「その他」として一括して表示しておりました「未収法人税等」(前連結会計年度309百万円)については、重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>前連結会計年度において無形固定資産として一括して表示しておりました「のれん」(前連結会計年度948百万円)については、重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました営業外収益の「消費税簡易課税差額収入」(当連結会計年度28百万円)については、重要性が乏しくなったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>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」に含めて表示しておりました「のれん償却」(前連結会計年度372百万円)については、重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました投資活動によるキャッシュ・フローの「関係会社株式・出資金の減資による収入」(当連結会計年度61百万円)については、重要性が乏しくなったため、投資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。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)																																																																								
<p>1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p>(1) 非連結子会社に対する出資金</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">181百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 非連結子会社の株式</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">67百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 関連会社の株式</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">9,505百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 関連会社に対する出資金</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,972百万円</td> </tr> </table> <p>(5) 関連会社に対する匿名組合出資金</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">2,697百万円</td> </tr> </table> <p>2 担保提供資産及び対応債務</p> <p>(1) 担保提供資産</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,104百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">64,018百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 対応債務</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">36,582百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定</td> <td style="text-align: right;">1,635百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,528百万円</td> </tr> </table> <p>なお、関係会社等に対する長期貸付金893百万円、投資有価証券64百万円を当該関係会社の借入金33,268百万円の担保に提供しております。</p> <p>(3) 責任財産限定型債務（ノンリコースローン）に対する担保提供資産</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">担保提供資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">信託預金</td> <td style="text-align: right;">5,788百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">160,532百万円</td> </tr> </table> <p>対応債務</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,470百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,980百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">84,589百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">社債（特定社債）</td> <td style="text-align: right;">2,326百万円</td> </tr> </table> <p>本債務は、上記の担保提供資産を有する連結子会社23社を対象に融資されたもので、返済は同社の保有資産の範囲内に限定されるものであります。</p> <p>3 連結貸借対照表に計上されている買取債権のうち、10百万円は、金融機関等が所有していた原債務者に対する貸付金をパーティシペーション方式により当社グループが購入したものであります。また、パーティシペーション方式により、当社グループが参加者に売却したものととして会計処理した買取債権の期末残高の総額は、1百万円であります。</p>	投資有価証券	181百万円	投資有価証券	67百万円	投資有価証券	9,505百万円	投資有価証券	1,972百万円	投資有価証券	2,697百万円	信託預金	1,104百万円	たな卸資産	64,018百万円	短期借入金	36,582百万円	1年内返済予定	1,635百万円	長期借入金	16,528百万円	担保提供資産		信託預金	5,788百万円	たな卸資産	160,532百万円	短期借入金	21,470百万円	1年内返済予定長期借入金	11,980百万円	長期借入金	84,589百万円	社債（特定社債）	2,326百万円	<p>1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p>(1) 非連結子会社に対する株式・出資金</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">186百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">出資金</td> <td style="text-align: right;">20百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 関連会社の株式・出資金</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">4,931百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 関連会社に対する匿名組合出資金</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">9,132百万円</td> </tr> </table> <p>2 担保提供資産及び対応債務</p> <p>(1) 担保提供資産</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">154百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,094百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">95,573百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 対応債務</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">53,164百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,703百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,935百万円</td> </tr> </table> <p>その他（流動負債）</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;"></td> <td style="text-align: right;">54百万円</td> </tr> </table> <p>なお、関係会社等に対する短期貸付金164百万円、関係会社長期貸付金648百万円及び投資有価証券44百万円を当該関係会社の借入金52,990百万円の担保に提供しております。</p> <p>(3) 責任財産限定型債務（ノンリコースローン）に対する担保提供資産</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">担保提供資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">信託預金</td> <td style="text-align: right;">5,817百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">101,352百万円</td> </tr> </table> <p>対応債務</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,100百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,115百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">58,303百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内償還予定社債</td> <td style="text-align: right;">910百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">社債（特定社債）</td> <td style="text-align: right;">100百万円</td> </tr> </table> <p>本債務は、上記の担保提供資産を有する連結子会社16社を対象に融資されたもので、返済は同社の保有資産の範囲内に限定されるものであります。</p> <p>3</p>	投資有価証券	186百万円	出資金	20百万円	投資有価証券	4,931百万円	投資有価証券	9,132百万円	現金及び預金	154百万円	信託預金	2,094百万円	たな卸資産	95,573百万円	短期借入金	53,164百万円	1年内返済予定長期借入金	8,703百万円	長期借入金	12,935百万円		54百万円	担保提供資産		信託預金	5,817百万円	たな卸資産	101,352百万円	短期借入金	10,100百万円	1年内返済予定長期借入金	9,115百万円	長期借入金	58,303百万円	1年内償還予定社債	910百万円	社債（特定社債）	100百万円
投資有価証券	181百万円																																																																								
投資有価証券	67百万円																																																																								
投資有価証券	9,505百万円																																																																								
投資有価証券	1,972百万円																																																																								
投資有価証券	2,697百万円																																																																								
信託預金	1,104百万円																																																																								
たな卸資産	64,018百万円																																																																								
短期借入金	36,582百万円																																																																								
1年内返済予定	1,635百万円																																																																								
長期借入金	16,528百万円																																																																								
担保提供資産																																																																									
信託預金	5,788百万円																																																																								
たな卸資産	160,532百万円																																																																								
短期借入金	21,470百万円																																																																								
1年内返済予定長期借入金	11,980百万円																																																																								
長期借入金	84,589百万円																																																																								
社債（特定社債）	2,326百万円																																																																								
投資有価証券	186百万円																																																																								
出資金	20百万円																																																																								
投資有価証券	4,931百万円																																																																								
投資有価証券	9,132百万円																																																																								
現金及び預金	154百万円																																																																								
信託預金	2,094百万円																																																																								
たな卸資産	95,573百万円																																																																								
短期借入金	53,164百万円																																																																								
1年内返済予定長期借入金	8,703百万円																																																																								
長期借入金	12,935百万円																																																																								
	54百万円																																																																								
担保提供資産																																																																									
信託預金	5,817百万円																																																																								
たな卸資産	101,352百万円																																																																								
短期借入金	10,100百万円																																																																								
1年内返済予定長期借入金	9,115百万円																																																																								
長期借入金	58,303百万円																																																																								
1年内償還予定社債	910百万円																																																																								
社債（特定社債）	100百万円																																																																								

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)																								
<p>4 取引銀行との間に当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しており、当該契約に基づく当連結会計年度末借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>(1) 当座貸越契約</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">5,130百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,792百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">2,337百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸出コミットメントライン契約</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">74,600百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">27,912百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">46,687百万円</td> </tr> </table>	当座貸越契約の総額	5,130百万円	借入実行残高	2,792百万円	差引額	2,337百万円	貸出コミットメントの総額	74,600百万円	借入実行残高	27,912百万円	差引額	46,687百万円	<p>4 取引銀行との間に当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しており、当該契約に基づく当連結会計年度末借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>(1) 当座貸越契約</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">2,013百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,457百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">555百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸出コミットメントライン契約</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">42,900百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">37,274百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">5,625百万円</td> </tr> </table> <p>なお、貸出コミットメントライン契約に基づく当連結会計年度末借入未実行残高5,625百万円の内、平成21年3月末に期限の到来する1,200百万円については貸付停止事由に抵触する為、新規の借入実行が停止することとなります。</p> <p>5 偶発債務</p> <p>当社グループは、合同会社ヘルスケア・ワンに対して、392百万円を上限として7年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。</p> <p>当社グループは、(有)アール・ケイダブリュー・ツーが締結している金銭消費貸借契約書に関連して、開発案件の工事完成時期の遅延等により、貸付人に対して損害を与えた場合には、当連結会計年度末の借入金残高2,200百万円を上限として、貸付人が被った損害を賠償するスポンサー・レターを差し入れております。</p> <p>6 停止条件付債権売付契約</p> <p>当社グループは、一定条件に該当した場合に、他社が組成したファンドのメザニンローン債権を取得する内容の停止条件付債権売付契約を締結しております。本契約により、当社グループは契約締結対価として手数料収入を得る一方で、金融機関のプットオプションの行使により、メザニンローンを取得する義務を負いますが、これにより担保不動産に係る売却指図権を得ることになり、担保不動産の処分により債権を回収する以外に、当社グループまたは当社グループが組成するファンドにおいて、対象不動産を取得することが可能となります。</p> <p>当社グループが、当連結会計年度末現在、締結している停止条件付債権売付契約における対象債権金額は16,567百万円であります。</p>	当座貸越契約の総額	2,013百万円	借入実行残高	1,457百万円	差引額	555百万円	貸出コミットメントの総額	42,900百万円	借入実行残高	37,274百万円	差引額	5,625百万円
当座貸越契約の総額	5,130百万円																								
借入実行残高	2,792百万円																								
差引額	2,337百万円																								
貸出コミットメントの総額	74,600百万円																								
借入実行残高	27,912百万円																								
差引額	46,687百万円																								
当座貸越契約の総額	2,013百万円																								
借入実行残高	1,457百万円																								
差引額	555百万円																								
貸出コミットメントの総額	42,900百万円																								
借入実行残高	37,274百万円																								
差引額	5,625百万円																								
<p>5</p>	<p>5 偶発債務</p> <p>当社グループは、合同会社ヘルスケア・ワンに対して、392百万円を上限として7年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。</p> <p>当社グループは、(有)アール・ケイダブリュー・ツーが締結している金銭消費貸借契約書に関連して、開発案件の工事完成時期の遅延等により、貸付人に対して損害を与えた場合には、当連結会計年度末の借入金残高2,200百万円を上限として、貸付人が被った損害を賠償するスポンサー・レターを差し入れております。</p> <p>6 停止条件付債権売付契約</p> <p>当社グループは、一定条件に該当した場合に、他社が組成したファンドのメザニンローン債権を取得する内容の停止条件付債権売付契約を締結しております。本契約により、当社グループは契約締結対価として手数料収入を得る一方で、金融機関のプットオプションの行使により、メザニンローンを取得する義務を負いますが、これにより担保不動産に係る売却指図権を得ることになり、担保不動産の処分により債権を回収する以外に、当社グループまたは当社グループが組成するファンドにおいて、対象不動産を取得することが可能となります。</p> <p>当社グループが、当連結会計年度末現在、締結している停止条件付債権売付契約における対象債権金額は12,262百万円であります。</p> <p>なお、当連結会計年度末現在、金融機関により以下を支払条件とするプットオプションの行使を受けております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">対象債権金額</td> <td style="text-align: right;">5,000百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">譲渡価格</td> <td style="text-align: right;">5,000百万円</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">支払日</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成21年1月16日</td> <td style="text-align: right;">500</td> </tr> <tr> <td>平成21年3月12日(予定)</td> <td style="text-align: right;">500</td> </tr> <tr> <td>平成21年9月11日(予定)</td> <td style="text-align: right;">500</td> </tr> <tr> <td>平成22年1月29日(予定)</td> <td style="text-align: right;">3,500</td> </tr> </tbody> </table>	対象債権金額	5,000百万円	譲渡価格	5,000百万円	支払日	金額(百万円)	平成21年1月16日	500	平成21年3月12日(予定)	500	平成21年9月11日(予定)	500	平成22年1月29日(予定)	3,500										
対象債権金額	5,000百万円																								
譲渡価格	5,000百万円																								
支払日	金額(百万円)																								
平成21年1月16日	500																								
平成21年3月12日(予定)	500																								
平成21年9月11日(予定)	500																								
平成22年1月29日(予定)	3,500																								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)						
<p>1 営業外費用に計上されている「支払手数料」には、取引銀行との間に設定されたコミットメントラインにかかるアレンジメントフィー、エージェンツフィーならびにコミットメントフィー等の手数料を計上しております。</p> <p>2</p>	<p>1 同左</p> <p>2 当社グループは以下の資産について減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">対象会社</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">のれん</td> <td style="text-align: center;">(有)ケイアール</td> <td style="text-align: center;">325</td> </tr> </tbody> </table> <p>当連結会計年度において、当社グループは、連結子会社の(有)ケイアールの株式取得時に計上したのれんについて、保有不動産の評価の見直しによって、超過収益力(のれん)をゼロ評価し、当該未償却残高の全額を減損損失として特別損失に計上しております。</p> <p>3 持分法のれん相当額償却額は、会計制度委員会報告第9号「持分法会計に関する実務指針」第9項なお書き及び会計制度委員会報告第7号「連結財務諸表における資本連結手続に関する実務指針」第32項の規定に基づき、関連会社に係るのれん相当額を一括償却したことによるものであります。</p>	種類	対象会社	減損損失 (百万円)	のれん	(有)ケイアール	325
種類	対象会社	減損損失 (百万円)					
のれん	(有)ケイアール	325					

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株) (注)1	285,489	349,651	-	635,140
合計	285,489	349,651	-	635,140
自己株式				
普通株式(株) (注)2	87	500	-	587
合計	87	500	-	587

(注)1 普通株式の発行済株式総数の増加数の内訳は、次の通りであります。

株式分割による増加	285,489株
公募増資による増加	50,000株
第三者割当増資による増加	7,500株
新株予約権の権利行使による新株の発行による増加	6,662株

- 2 株式分割による増加 87株
新たに持分法適用会社とした会社が保有する自己株式(当社株式)の当社帰属分 413株

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年3月27日 定時株主総会	普通株式	856	3,000	平成18年 12月31日	平成19年 3月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年3月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,492	2,350	平成19年 12月31日	平成20年 3月26日

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株) (注)1	635,140	1,842	-	636,982
合計	635,140	1,842	-	636,982
自己株式				
普通株式(株) (注)2	587	-	48	539
合計	587	-	48	539

(注)1 普通株式の発行済株式総数の増加数の内訳は、次の通りであります。
新株予約権の権利行使による新株の発行による増加 1,842株

2 持分法適用会社が保有する自己株式(当社株式)の減少 48株

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年3月25日 定時株主総会	普通株式	1,492	2,350	平成19年 12月31日	平成20年 3月26日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
該当事項はありません

[次へ](#)

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)																																												
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">39,369 百万円</td> </tr> <tr> <td>信託預金</td> <td style="text-align: right;">6,966</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">46,335</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;">1,373</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">44,962 百万円</td> </tr> </table> <p>(注)テナントから預っている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金等</p>	現金及び預金勘定	39,369 百万円	信託預金	6,966	計	46,335	使途制限付信託預金(注)	1,373	現金及び現金同等物	44,962 百万円	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">11,872 百万円</td> </tr> <tr> <td>信託預金</td> <td style="text-align: right;">8,958</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">20,831</td> </tr> <tr> <td>3ヶ月超定期預金</td> <td style="text-align: right;">154</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;">4,395</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">16,281 百万円</td> </tr> </table> <p>(注)テナントから預っている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金等</p>	現金及び預金勘定	11,872 百万円	信託預金	8,958	計	20,831	3ヶ月超定期預金	154	使途制限付信託預金(注)	4,395	現金及び現金同等物	16,281 百万円																						
現金及び預金勘定	39,369 百万円																																												
信託預金	6,966																																												
計	46,335																																												
使途制限付信託預金(注)	1,373																																												
現金及び現金同等物	44,962 百万円																																												
現金及び預金勘定	11,872 百万円																																												
信託預金	8,958																																												
計	20,831																																												
3ヶ月超定期預金	154																																												
使途制限付信託預金(注)	4,395																																												
現金及び現金同等物	16,281 百万円																																												
<p>2 匿名組合出資金は、連結貸借対照表上「投資有価証券」として計上しております。</p>	<p>2 同左</p>																																												
<p>3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式等の取得により以下の会社等を新たに連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式等の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次の通りであります。</p> <p>(取得会社)</p> <p>(株)湘南台ホールディングス 匿名組合ケイダブリューシー・フォース 匿名組合ケイダブリューオー・フォース 匿名組合エイチケイディーエックス 匿名組合トリノ (有)ホワイトプラム 匿名組合シャテルドン・インベスターズ・ワン 匿名組合シャテルドン・インベスターズ・ツー (有)アクアマリン・シティ (有)MSH</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">95,024 百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">727</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">1,284</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">8,342</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">55,759</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> </table> <hr/> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">株式又は匿名組合出資金の取得価額</td> <td style="text-align: right;">32,920</td> </tr> <tr> <td>みなし取得日までの匿名組合出資額</td> <td style="text-align: right;">1,686</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">6,298</td> </tr> </table> <hr/> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式・出資金の取得のための支出</td> <td style="text-align: right;">24,935 百万円</td> </tr> </table>	流動資産	95,024 百万円	固定資産	727	のれん	1,284	流動負債	8,342	固定負債	55,759	少数株主持分	14	株式又は匿名組合出資金の取得価額	32,920	みなし取得日までの匿名組合出資額	1,686	連結子会社の現金及び現金同等物	6,298	差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式・出資金の取得のための支出	24,935 百万円	<p>3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式等の取得により以下の会社等を新たに連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式等の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次の通りであります。</p> <p>(取得会社)</p> <p>匿名組合ケイアンドキューインベストメント 匿名組合ケイアンドユーインベストメント 匿名組合ケイダブリュー・フィフス 桐山不動産(株) (株)幸雅 合同会社KRF24 (有)ケイアール</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">31,170 百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">73</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">2,285</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">4,915</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">12,301</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">120</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">3,189</td> </tr> </table> <hr/> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">株式又は匿名組合出資金の取得価額</td> <td style="text-align: right;">13,002</td> </tr> <tr> <td>みなし取得日までの匿名組合出資額</td> <td style="text-align: right;">512</td> </tr> <tr> <td>みなし取得日における債権債務</td> <td style="text-align: right;">50</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">3,477</td> </tr> </table> <hr/> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式・出資金の取得のための支出</td> <td style="text-align: right;">8,961 百万円</td> </tr> </table>	流動資産	31,170 百万円	固定資産	73	のれん	2,285	流動負債	4,915	固定負債	12,301	負ののれん	120	少数株主持分	3,189	株式又は匿名組合出資金の取得価額	13,002	みなし取得日までの匿名組合出資額	512	みなし取得日における債権債務	50	連結子会社の現金及び現金同等物	3,477	差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式・出資金の取得のための支出	8,961 百万円
流動資産	95,024 百万円																																												
固定資産	727																																												
のれん	1,284																																												
流動負債	8,342																																												
固定負債	55,759																																												
少数株主持分	14																																												
株式又は匿名組合出資金の取得価額	32,920																																												
みなし取得日までの匿名組合出資額	1,686																																												
連結子会社の現金及び現金同等物	6,298																																												
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式・出資金の取得のための支出	24,935 百万円																																												
流動資産	31,170 百万円																																												
固定資産	73																																												
のれん	2,285																																												
流動負債	4,915																																												
固定負債	12,301																																												
負ののれん	120																																												
少数株主持分	3,189																																												
株式又は匿名組合出資金の取得価額	13,002																																												
みなし取得日までの匿名組合出資額	512																																												
みなし取得日における債権債務	50																																												
連結子会社の現金及び現金同等物	3,477																																												
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式・出資金の取得のための支出	8,961 百万円																																												

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
4 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の 資産及び負債の主な内訳 タッチストーン・キャピタル・マネージメント(株) 流動資産 98 百万円 固定資産 33 流動負債 15 株式の売却価額 200 連結子会社の現金及び現金同等 物 95 差引：関係会社株式・出資金の 売却による収入 104 百万円	4

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)																		
<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 リース取引は重要性が低いため注記を省略しております。</p>	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(借主側) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (百万円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th style="width: 10%;">期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産 (車両運搬具)</td> <td style="text-align: center;">17</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	有形固定資産 (車両運搬具)	17	11	6	1年以内	3百万円	1年超	2百万円	合計	6百万円	支払リース料	5百万円	減価償却費相当額	5百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																
有形固定資産 (車両運搬具)	17	11	6																
1年以内	3百万円																		
1年超	2百万円																		
合計	6百万円																		
支払リース料	5百万円																		
減価償却費相当額	5百万円																		

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成19年12月31日)

(1) その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

種類	取得原価	連結貸借対照表計上額	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1)株式	18	20	1
(2)債券	-	-	-
(3)その他	5,061	6,519	1,458
小計	5,080	6,540	1,459
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1)株式	749	594	155
(2)債券	-	-	-
(3)その他	-	-	-
小計	749	594	155
合計	5,830	7,134	1,304

(2) 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

(単位：百万円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
4	-	0

(3) 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成19年12月31日)

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
(その他有価証券)	
非上場株式	951
優先出資証券	125
匿名組合出資金	2,495
合計	3,572
(子会社株式・関連会社株式等)	
子会社株式・出資金	94
関連会社株式・出資金	11,477
子会社優先出資証券	154
関連会社匿名組合出資金	2,697
合計	14,424

(4) 当連結会計年度中の保有目的の変更

従来、その他有価証券として計上していた株式会社コマーシャル・アールイー株式会社については、追加取得により保有目的を関連会社株式に変更しております。この変更により、投資有価証券が1,500百万円減少しております。

当連結会計年度(平成20年12月31日)

(1) その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

種類	取得原価	連結貸借対照表計上額	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1)株式	-	-	-
(2)債券	-	-	-
(3)その他	308	314	5
小計	308	314	5
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1)株式	266	266	-
(2)債券	-	-	-
(3)その他	2,006	2,006	-
小計	2,273	2,273	-
合計	2,582	2,587	5

(注)表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。なお、当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損3,060百万円を計上しております。

(2) 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

(単位：百万円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
57	21	183

(3) 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成20年12月31日)

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
(その他有価証券)	
非上場株式	377
優先出資証券	113
匿名組合出資金	2,655
特定社債	2,000
その他	1,661
合計	6,808
(子会社株式・関連会社株式等)	
子会社株式・出資金	186
関連会社株式・出資金	4,931
関連会社匿名組合出資金	9,132
合計	14,251

[次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社及び連結子会社の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引、金利スワップ取引、通貨スワップ及び為替予約取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 当社及び連結子会社のデリバティブ取引は、将来の借入金の金利変動リスク及び為替相場変動リスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 当社及び連結子会社のデリバティブ取引は、将来の借入金利等の金利市場における利率上昇による変動リスクや、外貨建取引の為替相場の変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>イ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ取引、外貨建金銭債務、通貨スワップ、為替予約 ヘッジ対象...借入金、在外子会社等に対する投資への持分</p> <p>ロ 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、ヘッジ対象に係る為替相場変動リスク及び金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。</p> <p>ハ 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、それぞれの相場変動又はキャッシュ・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、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができる場合や、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。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>イ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...同左 ヘッジ対象...同左</p> <p>ロ ヘッジ方針 同左</p> <p>ハ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引及び金利スワップ取引は、金利変動のリスク、為替予約取引及び通貨スワップ取引は為替相場の変動リスクを有しております。 ただし、借入金の金利変動のリスク及び為替相場の変動リスクを効果的に相殺するものであり、これらの取引に関するリスクは重要なものではありません。 また、デリバティブ取引の契約先は、信用度の高い国内の金融機関であるため、相手方不履行によるリスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 当社及び連結子会社のデリバティブ取引の執行・管理については、社内ルールに従い、担当取締役の承認を得て行っております。</p>	<p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

区分	種類	前連結会計年度末 (平成19年12月31日)				当連結会計年度末 (平成20年12月31日)			
		契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引 以外の取引	金利キャップ取引								
	買建	28,187	28,187	122	337	33,987	20,487	55	384
合計		28,187	28,187	122	337	33,987	20,487	55	384

- (注) 1 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。
2 契約額等は、取引相手方との実際の取引金額を表す数字ではないため、デリバティブ取引に係る市場リスク量を示すものではありません。
3 ヘッジ会計を適用しているものについては、開示の対象から除いております。

[前へ](#) [次へ](#)

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別 内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別 内訳
(1) 繰延税金資産(流動)	(1) 繰延税金資産(流動)
匿名組合分配損益 1,204百万円	繰越欠損金 2,390百万円
未実現利益の消去 857	たな卸資産評価減 732
未払事業税 650	匿名組合分配損益 788
連結子会社の繰越欠損金 404	未実現利益の消去 414
その他 16	未払事業税 51
繰延税金資産(流動)小計 3,134	その他 177
評価性引当額 404	繰延税金資産(流動)小計 4,555
繰延税金資産(流動)合計 2,729百万円	評価性引当額 3,797
	繰延税金負債(流動)との相殺 258
	繰延税金資産(流動)純額 499百万円
(2) 繰延税金資産(固定)	(2) 繰延税金資産(固定)
役員退職慰労引当金否認 109百万円	為替差損 239百万円
為替差益 83	役員退職慰労引当金 104
投資有価証券評価損 43	投資有価証券評価損 39
未実現利益の消去 28	未実現利益の消去 9
その他 9	その他 110
繰延税金資産(固定)小計 273	繰延税金資産(固定)小計 503
繰延税金負債(固定)との相殺 273	評価性引当額 357
繰延税金資産(固定)純額 -百万円	繰延税金負債(固定)との相殺 145
	繰延税金資産(固定)純額 0百万円
(3) 繰延税金負債(流動)	(3) 繰延税金負債(流動)
子会社時価評価差額 519百万円	子会社時価評価差額 1,722百万円
その他 2	未収事業税 257
繰延税金負債(流動)合計 521百万円	その他 3
	繰延税金負債(流動)小計 1,983
	繰延税金資産(流動)との相殺 258
	繰延税金負債(流動)純額 1,725百万円
(4) 繰延税金負債(固定)	(4) 繰延税金負債(固定)
投資有価証券評価差額金 530百万円	連結子会社に対する貸倒引当 104百万円
繰延ヘッジ損益 49	金の消去
繰延税金負債(固定)小計 580	投資有価証券評価差額金 2
繰延税金資産(固定)との相殺 273	その他 40
繰延税金負債(固定)純額 306百万円	繰延税金負債(固定)小計 146
	繰延税金資産(固定)との相殺 145
	繰延税金負債(固定)純額 1百万円

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)																
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">40.69%</td> </tr> <tr> <td>少数株主損益に含まれる匿名組合分 配額の調整</td> <td style="text-align: right;">2.27%</td> </tr> <tr> <td>持分法投資利益</td> <td style="text-align: right;">1.26%</td> </tr> <tr> <td>当期の欠損に係る未認識税務利益</td> <td style="text-align: right;">1.05%</td> </tr> <tr> <td>役員賞与否認</td> <td style="text-align: right;">0.67%</td> </tr> <tr> <td>のれん償却</td> <td style="text-align: right;">0.58%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.11%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37.47%</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	40.69%	少数株主損益に含まれる匿名組合分 配額の調整	2.27%	持分法投資利益	1.26%	当期の欠損に係る未認識税務利益	1.05%	役員賞与否認	0.67%	のれん償却	0.58%	その他	0.11%	税効果会計適用後の法人税等負担率	37.47%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: center;">税金等調整前当期純損失を計上したため、当該事項の記載を省略しております。</p>
法定実効税率 (調整)	40.69%																
少数株主損益に含まれる匿名組合分 配額の調整	2.27%																
持分法投資利益	1.26%																
当期の欠損に係る未認識税務利益	1.05%																
役員賞与否認	0.67%																
のれん償却	0.58%																
その他	0.11%																
税効果会計適用後の法人税等負担率	37.47%																

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>1 制度の概要 退職一時金制度を設けております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 17百万円 退職給付引当金 17百万円</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 勤務費用 8百万円 退職給付費用合計 8百万円</p> <p>退職給付債務及び退職給付費用の算定は簡便法によっております。</p>	<p>1 制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 25百万円 退職給付引当金 25百万円</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 勤務費用 11百万円 退職給付費用合計 11百万円</p> <p>退職給付債務及び退職給付費用の算定は簡便法によっております。</p>

[前へ](#) [次へ](#)

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1)ストック・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	平成15年3月27日定時株主総会
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名 当社従業員24名 当社外部コンサルタント2名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 12,240株
付与日	平成15年5月30日
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成17年4月1日から平成20年3月31日まで

会社名	提出会社
決議年月日	平成15年3月27日定時株主総会
付与対象者の区分及び人数	当社取締役2名 当社外部コンサルタント1名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 1,980株
付与日	平成15年10月9日
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成17年4月1日から平成20年3月31日まで

会社名	提出会社
決議年月日	平成16年3月25日定時株主総会
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名 当社従業員33名 当社外部コンサルタント1名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 9,960株
付与日	平成16年10月1日
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成18年4月1日から平成21年3月31日まで

会社名	提出会社
決議年月日	平成17年3月24日定時株主総会
付与対象者の区分及び人数	当社取締役5名 当社従業員52名 当社子会社取締役1名 当社子会社従業員3名 当社外部コンサルタント2名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 9,780株
付与日	平成17年9月28日
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成19年4月1日から平成22年3月31日まで

会社名	提出会社
決議年月日	平成17年3月24日定時株主総会
付与対象者の区分及び人数	当社従業員9名 当社子会社従業員1名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 220株
付与日	平成18年3月16日
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成19年4月1日から平成22年3月31日まで

(注) 1.ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。
2.平成19年7月1日をもって、普通株式1株を2株に分割いたしました。株式数は分割後の株式数で記載してあります。

(2)ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

付与日	平成15年 5月30日	平成15年 10月9日	平成16年 10月1日	平成17年 9月28日	平成18年 3月16日
権利確定前(株)					
前連結会計年度末	-	-	-	-	-
付与	-	-	-	-	-
失効	-	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	-
未確定残	-	-	-	-	-
権利確定後(株)					
前連結会計年度末	4,644	660	8,370	9,780	220
権利確定	-	-	-	-	-
権利行使	3,564	660	1,992	446	-
失効	-	-	-	-	-
未行使残	1,080	-	6,378	9,334	220

(注) 1.ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。
2.平成19年7月1日をもって、普通株式1株を2株に分割いたしました。株式数は分割後の株式数で記載してあります。

単価情報

付与日	平成15年 5月30日	平成15年 10月9日	平成16年 10月1日	平成17年 9月28日	平成18年 3月16日
権利行使価格(円)	28,862	53,070	78,361	190,953	316,096
行使時平均株価(円)	220,696	223,835	247,681	240,927	-
付与日における公正な評価単価(円)	-	-	-	-	-

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1)ストック・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	平成15年3月27日定時株主総会
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名 当社従業員24名 当社外部コンサルタント2名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 12,240株
付与日	平成15年5月30日
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成17年4月1日から平成20年3月31日まで

会社名	提出会社
決議年月日	平成16年3月25日定時株主総会
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名 当社従業員33名 当社外部コンサルタント1名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 9,960株
付与日	平成16年10月1日
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成18年4月1日から平成21年3月31日まで

会社名	提出会社
決議年月日	平成17年3月24日定時株主総会
付与対象者の区分及び人数	当社取締役5名 当社従業員52名 当社子会社取締役1名 当社子会社従業員3名 当社外部コンサルタント2名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 9,780株
付与日	平成17年9月28日
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成19年4月1日から平成22年3月31日まで

会社名	提出会社
決議年月日	平成17年3月24日定時株主総会
付与対象者の区分及び人数	当社従業員9名 当社子会社従業員1名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 220株
付与日	平成18年3月16日
権利確定条件	権利確定条件は付されていません。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成19年4月1日から平成22年3月31日まで

(注) 1.ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。
2.平成19年7月1日をもって、普通株式1株を2株に分割いたしました。株式数は分割後の株式数で記載しております。

(2)ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

付与日	平成15年 5月30日	平成16年 10月1日	平成17年 9月28日	平成18年 3月16日
権利確定前(株)				
前連結会計年度末	-	-	-	-
付与	-	-	-	-
失効	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-
未確定残	-	-	-	-
権利確定後(株)				
前連結会計年度末	1,080	6,378	9,334	220
権利確定	-	-	-	-
権利行使	1,080	762	-	-
失効	-	-	-	-
未行使残	-	5,616	9,334	220

(注) 1.ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

2.平成19年7月1日をもって、普通株式1株を2株に分割いたしました。株式数は分割後の株式数で記載しております。

単価情報

付与日	平成15年 5月30日	平成16年 10月1日	平成17年 9月28日	平成18年 3月16日
権利行使価格(円)	28,862	78,361	190,953	316,096
行使時平均株価(円)	127,618	120,008	-	-
付与日における公正な評 価単価(円)	-	-	-	-

[前へ](#)

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)

(単位：百万円)

	不動産投資 アドバイザー 事業	不動産投資 事業	アセット マネジメント 事業	債権投資 マネジメント 事業	計	消去 又は全社	連結
営業収益及び 営業損益							
(1) 外部顧客に対する 営業収益	4,514	127,034	4,707	1,768	138,025	-	138,025
(2) セグメント間の 内部営業収益又は 振替高	1,323	-	3,183	-	4,507	(4,507)	-
計	5,838	127,034	7,891	1,768	142,532	(4,507)	138,025
営業費用	1,577	104,756	2,465	662	109,462	(2,300)	107,162
営業利益	4,260	22,277	5,425	1,105	33,069	(2,206)	30,863
資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	14,093	269,838	17,456	11,152	312,540	25,968	338,509
減価償却費	5	0	22	5	33	4	37
資本的支出	17	0	79	5	103	13	116

当連結会計年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)

(単位：百万円)

	不動産投資 アドバイザー 事業	不動産投資 事業	アセット マネジメント 事業	債権投資 マネジメント 事業	計	消去 又は全社	連結
営業収益及び 営業損益							
(1) 外部顧客に対する 営業収益	2,332	131,561	3,226	311	137,431	-	137,431
(2) セグメント間の 内部営業収益又は 振替高	484	-	2,810	-	3,295	(3,295)	-
計	2,817	131,561	6,037	311	140,727	(3,295)	137,431
営業費用	929	119,071	2,390	602	122,994	(1,830)	121,163
営業利益又は 営業損失()	1,888	12,489	3,646	290	17,733	(1,465)	16,267
資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出							
資産	18,473	232,833	4,480	8,666	264,454	8,694	273,149
減価償却費	6	0	28	4	39	6	46
減損損失	-	325	-	-	325	-	325
資本的支出	3	0	21	1	27	3	30

(注) 1 事業区分の方法

当社グループの事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業の主な内容

- (1) 不動産投資アドバイザー事業...不動産売買の仲介、不動産投資の案件発掘、投資実行のコンサルティング及び不動産ファンドへの共同投資
- (2) 不動産投資事業.....自己勘定による不動産投資
- (3) アセットマネジメント事業.....不動産の管理及び投資対象物件の価値上昇のためのコンサルティング
- (4) 債権投資マネジメント事業.....債権売買の仲介、債権投資の案件発掘、投資実行のコンサルティング及び自己勘定による債権投資

- 3 前連結会計年度及び当連結会計年度における営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は883百万円及び980百万円であり、その主なものは、当社の管理部門に係る費用であります。
- 4 前連結会計年度及び当連結会計年度における資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は25,968百万円及び8,694百万円であり、その主なものは、当社における余資運用資金（現金及び預金）であります。

5 事業区分の変更

事業区分について、従来、「不動産投資アドバイザー事業」、「アセットマネジメント事業」、「債権投資マネジメント事業」の3事業区分としておりましたが、当社グループでの自己勘定による不動産投資事業への投資が増加していることを踏まえ、各事業の実態及び収益構造をより適切に表示するため、前連結会計年度より、「不動産投資アドバイザー事業」、「不動産投資事業」、「アセットマネジメント事業」、「債権投資マネジメント事業」の4事業区分に変更しております。

この結果、従来と同様の区分によった場合に比べ、不動産投資アドバイザー事業の営業収益は125,710百万円、営業利益は20,953百万円減少しており、不動産投資事業については、営業収益は127,034百万円、営業利益は22,277百万円増加しております。

なお、従来の事業区分によった場合の事業の種類別セグメント情報は下記のとおりであります。

(単位：百万円)

	不動産投資 アドバイザー 事業	アセット マネジメント 事業	債権投資 マネジメント 事業	計	消去 又は全社	連結
営業収益及び 営業損益						
(1) 外部顧客に対する 営業収益	131,549	4,707	1,768	138,025	-	138,025
(2) セグメント間の 内部営業収益又は 振替高	-	3,183	-	3,183	(3,183)	-
計	131,549	7,891	1,768	141,268	(3,183)	138,025
営業費用	106,334	2,465	662	109,462	(2,300)	107,162
営業利益	25,214	5,425	1,105	31,746	(883)	30,863
資産、減価償却費 及び資本的支出						
資産	283,932	17,456	11,152	312,540	25,968	338,509
減価償却費	5	22	5	33	4	37
資本的支出	17	79	5	103	13	116

- 6 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)に記載の通り、前連結会計年度より、販売用不動産の売却時の会計処理について、売却時に売却収入と売却原価を相殺した売却損益の純額を「営業収益」に計上する方法から、売却収入を「営業収益」に、売却原価を「営業原価」に計上する方法に変更いたしました。この変更に伴い、従来の方法によった場合と比較して、不動産投資事業について、営業収益及び営業費用は、93,965百万円多く計上されておりますが、営業利益に与える影響はありません。

7 連結子会社の一部は、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、営業者に帰属するため、当該匿名組合にかかわる、営業収益、営業費用は連結財務諸表に含めて表示され、匿名組合員への損益の分配は匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益又は当期純損失（ ）の直後で、匿名組合損益分配額として表示されております。

なお、前連結会計年度、及び当連結会計年度における事業の種類別セグメント別の匿名組合損益分配額は以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)

(単位：百万円)

	不動産投資 アドバイザー 一事業	アセット マネジメント 事業	債権投資 マネジメント 事業	計	消去 又は全社	連結
匿名組合損益分配額	23	-	66	90	-	90

当連結会計年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)

(単位：百万円)

	不動産投資 アドバイザー 一事業	アセット マネジメント 事業	債権投資 マネジメント 事業	計	消去 又は全社	連結
匿名組合損益分配額	75	-	1	74	-	74

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度及び当連結会計年度において、全セグメントの売上高合計及び全セグメントの資産の合計額に占める日本の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

【海外売上高】

前連結会計年度及び当連結会計年度において海外売上高は、いずれも連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自 平成19年 1月 1日 至 平成19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20年 1月 1日 至 平成20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 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり純資産額	95,872円59銭	73,438円21銭
1株当たり当期純利益金額又は 当期純損失金額()	24,833円95銭	17,062円66銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	22,375円29銭	-
	<p>当社は、平成19年7月1日付で普通株式1株に対し普通株式2株の割合で株式分割を行いました。 前期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における前連結会計年度の(1株当たり情報)の各数値は以下の通りであります。</p> <p>1株当たり純資産額 65,190円04銭 1株当たり当期純利益 15,875円24銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 15,312円67銭</p>	<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。</p>

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

	前連結会計年度末 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度末 (自平成20年1月1日 至平成20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)	80,488	57,558
普通株式に係る純資産額(百万円)	60,836	46,739
差額の主な内訳(百万円) 少数株主持分	19,652	10,819
普通株式の発行済株式数(株)	635,140	636,982
普通株式の自己株式数(株)	587	539
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)	634,553	636,443

2 1株当たり当期純利益又は当期純損失及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額

	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額()		
当期純利益又は当期純損失()(百万円)	14,662	10,850
普通株主に帰属しない金額の主要な内訳 (百万円)		
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又は 当期純損失()(百万円)	14,662	10,850
普通株式の期中平均株式数(株)	590,412	635,897
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)		
普通株式増加数(株)	64,876	
(うち新株予約権に係る増加数)	(10,652)	
(うち転換社債型新株予約権付社債に係る増加数)	(54,224)	
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	平成18年新株予約権(ストックオプション)220株については、希薄化効果を有していないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めておりません。	平成17年新株予約権(ストックオプション)9,334株及び平成18年新株予約権(ストックオプション)220株については、希薄化効果を有していないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めておりません。

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>(資産の取得及び譲渡)</p> <p>平成20年2月1日付で組成された匿名組合KRF20(連結子会社)が、ケネディクス不動産投資法人から同日付で住宅23物件を取得し、連結子会社である匿名組合ケイダブリューオー・フォース他3社が、同投資法人へ同日付でオフィスビル9物件を譲渡しております。本取引の概要は以下の通りであります。</p> <p>(1) 取得及び譲渡の理由 ケネディクス不動産投資法人がオフィスビルへの重点投資を進めている一方、当社グループは住宅物件で構成されるファンドの組成を推進していることから、売買契約の締結に至ったものです。</p> <p>(2) 取得及び譲渡の相手会社の名称 ケネディクス不動産投資法人</p> <p>(3) 取得資産の種類及び用途 住宅を信託財産とする信託受益権</p> <p>(4) 譲渡資産の種類及び用途 オフィスビル3物件及びオフィスビルを信託財産とする信託受益権6物件</p> <p>(5) 取得及び譲渡の時期 平成20年2月1日</p> <p>(6) 取得価格 レガーロ御茶ノ水 ・ (取得価格3,670百万円)、ストーリーア白金(取得価格3,370百万円)、トレディカーサ南青山(取得価格2,680百万円)、芦屋ロイヤルホームズ(取得価格2,420百万円)、レガーロ芝公園(取得価格2,280百万円)、レガーロ茨木 ・ (取得価格1,620百万円)、コート日本橋箱崎(取得価格1,220百万円)、コート西新宿(取得価格1,160百万円)、コレクション東桜(取得価格1,150百万円)、並びに茅ヶ崎ソシエ式番館(取得価格1,140百万円)他13件、合計23物件で総額31,490百万円</p> <p>(7) 譲渡価格 飛栄九段北ビル(譲渡価格7,600百万円)、KDX博多南ビル(譲渡価格4,900百万円)、KDX新横浜381ビル(譲渡価格4,700百万円)並びにKDX川崎駅前本町ビル(譲渡価格3,760百万円)他5物件、合計9物件で総額31,980百万円</p>	

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
ケネディクス株式会社	第3回無担保社債	平成16年 3月31日	120	40 (40)	0.59	なし	平成21年 3月31日
ケネディクス株式会社	第4回無担保社債	平成16年 3月31日	1,000	1,000 (1,000)	0.94	なし	平成21年 3月31日
ケネディクス株式会社	第5回無担保社債	平成16年 7月26日	300	300 (300)	1.41	なし	平成21年 7月24日
ケネディクス株式会社	第6回無担保社債	平成16年 7月26日	80	40 (40)	0.99	なし	平成21年 7月24日
ケネディクス株式会社	第7回無担保社債	平成17年 2月16日	250	150 (100)	0.99	なし	平成22年 2月16日
ケネディクス株式会社	第8回無担保社債	平成17年 2月28日	500	300 (200)	0.66	なし	平成22年 2月26日
ケネディクス株式会社	第9回無担保社債	平成17年 2月28日	500	300 (200)	0.66	なし	平成22年 2月26日
ケネディクス株式会社	第10回無担保社債	平成17年 3月15日	250	150 (100)	1.06	なし	平成22年 3月15日
ケネディクス株式会社	第11回無担保社債	平成17年 7月15日	320	320	0.83	なし	平成22年 6月30日
ケネディクス株式会社	第12回無担保社債	平成17年 7月15日	600	400 (200)	0.63	なし	平成22年 6月30日
ケネディクス株式会社	第13回無担保社債	平成17年 7月15日	498	332 (166)	0.80	なし	平成22年 6月25日
ケネディクス株式会社	第14回無担保社債	平成17年 12月26日	600	400 (200)	0.97	なし	平成22年 12月24日
ケネディクス株式会社	第15回無担保社債	平成17年 12月29日	150		0.58	なし	平成20年 12月29日
ケネディクス株式会社	第16回無担保社債	平成18年 3月22日	1,050	750 (300)	1.22	なし	平成23年 3月22日
ケネディクス株式会社	第17回無担保社債	平成18年 4月28日	1,200	900 (300)	1.49	なし	平成23年 4月25日
ケネディクス株式会社	第18回無担保社債	平成18年 4月28日	400	300 (100)	0.72	なし	平成23年 4月25日
ケネディクス株式会社	第19回無担保社債	平成18年 8月25日	800	600 (200)	1.48	なし	平成23年 8月25日
ケネディクス株式会社	第20回無担保社債	平成18年 9月11日	800	600 (200)	1.65	なし	平成23年 9月9日
ケネディクス株式会社	第21回無担保社債	平成18年 9月29日	800	600 (200)	1.62	なし	平成23年 9月29日
ケネディクス株式会社	第22回無担保社債	平成18年 12月28日	201	102 (102)	1.17	なし	平成21年 12月28日
ケネディクス株式会社	第23回無担保社債	平成19年 3月26日	900	700 (200)	1.67	なし	平成24年 3月23日
ケネディクス株式会社	第24回無担保社債	平成19年 3月28日	1,800	1,400 (400)	1.37	なし	平成24年 3月26日
ケネディクス株式会社	平成23年満期 ユーロ円建 転換社債型 新株予約権付社債	平成18年 11月28日	20,000	20,000		なし	平成23年 12月15日
ケネディクス株式会社	第1回無担保 公募社債	平成19年 11月9日	15,000	15,000	2.09	なし	平成22年 11月9日
パシフィック債権回収株式会社	第1回無担保社債	平成18年 3月15日	100	100 (100)	1.83	なし	平成21年 3月13日
ケーエムエックスワン特定 目的会社	第1回一般担保付特定社債	平成18年 3月30日	1,316		2.84	あり	平成21年 3月30日
平野町特定目的会社	第1回一般担保付特定社債	平成18年 9月29日	910	910 (910)	2.42	あり	平成21年 9月30日
ジャパンエステートファン ド特定目的会社	第1回一般担保付特定社債	平成18年 10月27日	100	100	3.24	あり	平成22年 5月20日
合計			50,545	45,794 (5,558)			

(注) 1 「当期末残高」欄の内書は、1年内償還予定の金額であります。

2 新株予約権付社債の内容

発行すべき株式の内容	新株予約権の発行価額	株式の発行価格(円)	発行価額の総額(百万円)	新株予約権の行使により発行した株式の発行価額の総額(百万円)	新株予約権の付与割合(%)	新株予約権の行使期間	代用払込に関する事項
ケネディクス㈱ 普通株式	無償	368,838	20,000		100	自 平成19年 1月5日 至 平成23年 12月1日	(注)

(注) 1 新株予約権の行使に際し、当該新株予約権に係る本社債を出資するものとする。

2 平成21年12月15日以降、本新株予約権付社債所持人より償還請求があった場合には繰上償還する。

3 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
5,558	18,186	21,750	300	

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	60,720	63,712	2.204	
1年内返済予定長期借入金	17,312	20,117	2.214	
1年内返済予定リース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	103,691	73,181	2.836	平成22年～平成28年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
その他有利子負債 コマーシャル・ペーパー (1年内返済)	6,000			
合計	187,724	157,012		

- (注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	54,559	7,481	6,840	

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		23,308		4,161	
2 営業未収入金		704		753	
3 販売用不動産出資金	4	98,336		104,801	
4 買取債権	2	13		10	
5 前渡金		1,588		293	
6 前払費用		92		87	
7 未収法人税等				4,967	
8 繰延税金資産		1,772			
9 短期貸付金		3,928			
10 関係会社短期貸付金	1	785		3,639	
11 その他		345		249	
12 貸倒引当金				335	
流動資産合計		130,874	72.9	118,628	71.6
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物附属設備		103		103	
減価償却累計額		28	74	37	66
(2) 器具及び備品		93		95	
減価償却累計額		39	54	50	45
(3) その他				1	
減価償却累計額				0	1
有形固定資産合計		128	0.1	113	0.1
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア		21		16	
(2) その他		0		0	
無形固定資産合計		22	0.0	17	0.0
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		10,116		8,952	
(2) 関係会社株式	1	12,146		9,476	
(3) その他の関係会社 有価証券	3	12,740		16,203	
(4) 出資金		175		288	
(5) 関係会社出資金				20	
(6) 関係会社長期貸付金	1	12,446		12,173	
(7) その他		779		518	
(8) 貸倒引当金				610	
投資その他の資産合計		48,405	27.0	47,022	28.3
固定資産合計		48,556	27.1	47,153	28.4
資産合計		179,431	100.0	165,781	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1 営業未払金	5	6		190	
2 短期借入金		37,022		53,464	
3 関係会社短期借入金				2,839	
4 コマーシャルペーパー		6,000			
5 1年内返済予定長期借入金		3,697		9,069	
6 1年内償還予定社債		3,435		4,548	
7 未払金		52		121	
8 未払費用		386		364	
9 未払法人税等		7,107		34	
10 未払消費税等		112			
11 預り金		202		79	
12 役員賞与引当金		430			
13 その他		8		1	
流動負債合計		58,461	32.6	70,713	42.6
固定負債					
1 社債		44,684		40,136	
2 長期借入金		17,970		11,762	
3 繰延税金負債		314		2	
4 退職給付引当金		17		24	
5 その他		303		256	
固定負債合計		63,289	35.3	52,181	31.5
負債合計		121,750	67.9	122,894	74.1
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		14,546	8.1	14,591	8.8
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		14,805		14,850	
資本剰余金合計		14,805	8.3	14,850	9.0
3 利益剰余金					
(1) その他利益剰余金					
繰越利益剰余金		27,503		13,441	
利益剰余金合計		27,503	15.3	13,441	8.1
株主資本合計		56,855	31.7	42,884	25.9
評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価差額金		752	0.4	2	0.0
2 繰延ヘッジ損益		72	0.0		
評価・換算差額等合計		825	0.4	2	0.0
純資産合計		57,680	32.1	42,886	25.9
負債純資産合計		179,431	100.0	165,781	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)			当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益	1						
1 不動産投資 アドバイザー事業収益		3,649			1,958		
2 不動産投資事業収益		18,747			11,756		
3 アセットマネジメント 事業収益		4,108			2,949		
4 債権投資マネジメント 事業収益		169	26,674	100.0	837	15,826	100.0
営業原価	1						
1 不動産投資 アドバイザー事業原価		44			28		
2 不動産投資事業原価					7,180		
3 アセットマネジメント 事業原価		82			433		
4 債権投資マネジメント 事業原価		5	132	0.5	0	7,642	48.3
営業総利益			26,542	99.5		8,184	51.7
販売費及び一般管理費	1						
1 役員報酬		207			219		
2 給料及び賞与		1,139			795		
3 役員賞与引当金繰入額		430					
4 退職給付引当金繰入額		8			9		
5 役員退職慰労引当金繰入 額		103					
6 支払手数料		668			765		
7 賃借料		133			152		
8 減価償却費		22			27		
9 租税公課		217			135		
10 その他		504	3,435	12.9	573	2,679	16.9
営業利益			23,106	86.6		5,504	34.8
営業外収益							
1 受取利息	1	453			494		
2 受取配当金	1	1,522			3,652		
3 その他		17	1,993	7.5	15	4,162	26.3
営業外費用							
1 支払利息	1	1,391			2,328		
2 社債利息		213			452		
3 為替差損		195			501		
4 株式交付費		56			1		
5 社債発行費		173					
6 支払手数料	2	1,118			1,063		
7 その他		265	3,413	12.8	325	4,672	29.5
経常利益			21,686	81.3		4,994	31.6

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)		当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
特別利益					
1 投資有価証券売却益				21	
2 関係会社株式売却益		160		190	
3 ヘッジ会計終了益				860	
4 デリバティブ解約益				87	
5 その他		160	0.6	22	7.4
特別損失					
1 投資有価証券売却損				175	
2 投資有価証券評価損				3,128	
3 関係会社株式評価損				9,453	
4 その他の関係会社有価証券売却損				154	
5 解約違約金				1,115	
6 匿名組合出資金評価損				677	
7 関係会社清算損				1,182	
8 貸倒引当金繰入額				945	
9 その他				14	106.4
税引前当期純利益又は 当期純損失()		21,846	81.9	10,669	67.4
法人税、住民税及び事業税		10,100		7	
過年度法人税等戻入額				130	
法人税等調整額		1,606	31.8	2,023	12.0
当期純利益又は 当期純損失()		13,352	50.1	12,569	79.4

営業原価明細書

a 不動産投資アドバイザー事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)		当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
業務委託費	()	44	100.0	28	100.0
不動産投資アドバイザー事業原価		44	100.0	28	100.0

() 不動産に係る投資案件の調査、評価を他社に委託した費用等を不動産投資アドバイザー事業原価としております。

b 不動産投資事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)		当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
匿名組合出資持分譲渡原価	()			7,138	99.4
その他				41	0.6
不動産投資事業原価				7,180	100.0

() 匿名組合出資持分の譲渡に伴う原価等を不動産投資事業原価としております。

c アセットマネジメント事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)		当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
業務委託費	()	82	100.0	433	100.0
アセットマネジメント事業原価		82	100.0	433	100.0

() 不動産の清掃及び警備等の管理業務を他社に委託した費用等をアセットマネジメント事業原価としております。

d 債権投資マネジメント事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)		当事業年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
業務委託費	()	5	100.0	0	100.0
債権投資マネジメント事業原価		5	100.0	0	100.0

() 不動産関連債権に係る投資案件の調査、評価及び債権の回収管理を他社に委託した費用等を債権投資マネジメント事業原価としております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
平成18年12月31日残高(百万円)	9,648	9,907	9,907	15,008	15,008	34,564
事業年度中の変動額						
新株の発行	4,897	4,897	4,897			9,795
剰余金の配当				856	856	856
当期純利益				13,352	13,352	13,352
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)						
事業年度中の変動額合計 (百万円)	4,897	4,897	4,897	12,495	12,495	22,290
平成19年12月31日残高(百万円)	14,546	14,805	14,805	27,503	27,503	56,855

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
平成18年12月31日残高(百万円)	654	111	542	35,106
事業年度中の変動額				
新株の発行				9,795
剰余金の配当				856
当期純利益				13,352
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	98	184	282	282
事業年度中の変動額合計 (百万円)	98	184	282	22,573
平成19年12月31日残高(百万円)	752	72	825	57,680

当事業年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

	株主資本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
平成19年12月31日残高(百万円)	14,546	14,805	14,805	27,503	27,503	56,855
事業年度中の変動額						
新株の発行	45	45	45			90
剰余金の配当				1,492	1,492	1,492
当期純損失				12,569	12,569	12,569
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)						
事業年度中の変動額合計 (百万円)	45	45	45	14,061	14,061	13,971
平成20年12月31日残高(百万円)	14,591	14,850	14,850	13,441	13,441	42,884

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
平成19年12月31日残高(百万円)	752	72	825	57,680
事業年度中の変動額				
新株の発行				90
剰余金の配当				1,492
当期純損失				12,569
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	749	72	822	822
事業年度中の変動額合計 (百万円)	749	72	822	14,793
平成20年12月31日残高(百万円)	2		2	42,886

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

前事業年度(自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)

当社は当事業年度において、当期純損失12,569百万円を計上し、また、一部の借入契約（平成20年12月31日現在借入残高31,280百万円）の財務制限条項に抵触する事実が発生したことにより、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

財務制限条項に抵触したことについては、シンジケートローン契約金融機関である株式会社三菱東京UFJ銀行等に対し期限の利益を喪失させない旨の同意を要請した結果、平成21年2月6日までに、期限の利益を喪失させないために必要なだけの同意をシンジケート団より、書面で受領しております。

当社においては、急激な市場変化に柔軟に対応したビジネス体制を構築し、当該状況を解消すべく、以下の3項目を柱とする今後5年間の中期経営計画を策定いたしました。

（１）受託資産残高の成長

アセットマネジメント事業の充実及び拡大を、本中期経営計画の中で最も重要な経営戦略と位置づけています。

具体的には、以下の方針により、受託資産の成長を図ります。

市場回復局面においては、リスク許容度の高い私募ファンド分野の成長を積極的に進める。

私募ファンド組成では、不動産市況、投資家資金ニーズへの柔軟な対応により、その都度マーケット・オポチュニティを捉え、投資機会を獲得する。

ファンド投資家層の拡大を図るべく、既存投資家に加え、今後は海外投資家へのマーケティングアプローチもさらに積極的に展開する。

（２）バランスシートのスリム化

バランスシートのリスクコントロールを最大限可能にし、安定した事業基盤を構築するため、スリム化を進めながら財務体質の健全化を促進し、信用力の向上を目指します。

（３）安定的な収益構造

変化の激しい事業環境においても安定した事業運営を維持すべく、アセットマネジメントフィーや賃料収入といった安定的な収益を中心に捉えながら、市場環境の影響を受けやすい売却収入等の変動収益に頼らずとも固定的な費用を賄える収益基盤の確立を引き続き進めていきます。

財務面におきましては、短期借入金中心の調達を見直し、安定的な財務構造へ再構築していくことを目指しています。この財務戦略の一環として、既に、平成20年12月にシニアヘルスケア物件の短期借入金について、株式会社三井住友銀行より、期間3年の長期借入金29億円へのリファイナンスを実施した

ほか、同年12月の大型オフィスビル取得を目的とした短期借入金280億円については、株式会社日本政策投資銀行等をアレンジャーとするリファイナンスを実施し、2年間のブリッジファンドの組成を実現しました。さらにこれらに続き、今後一年内に期日が到来する一定の短期借入金の長期借入金へのリファイナンスについても、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行との間で具体的検討に入るなど、主力取引銀行を中心に今後の当社への支援について了解を得ております。

財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義を財務諸表には反映しておりません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 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(2) 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。	子会社株式及び関連会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2 デリバティブの評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法 なお、主な耐用年数は以下の通りです。 建物附属設備 10年～15年 器具及び備品 6年 (2) 無形固定資産 ソフトウェア 自社利用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。 (3) 長期前払費用 均等償却	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
4 繰延資産の処理方法	株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。	株式交付費 同左
5 外貨建の資産及び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、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。	同左
6 引当金の計上基準	(1) 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することとしております。 (2) 役員賞与引当金 役員に対する賞与支給に充てるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。 (3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末の退職給付債務の見込額に基づき計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) (3) 退職給付引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
	<p>(4) 役員退職慰労引当金</p> <p>(追加情報) 役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しておりましたが、役員退職慰労金制度を廃止し、平成19年3月27日開催の定時株主総会において、役員退職慰労金の打ち切り支給を決議しました。これにより、役員退職慰労引当金残高を全額取り崩し、打ち切り支給額に対する未払分については固定負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	(4)
7 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
8 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用していません。 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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ取引、外貨建金銭債務、通貨スワップ、為替予約 ヘッジ対象...借入金、在外子会社等に対する投資への持分、外貨建金銭債権</p> <p>(3) 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、ヘッジ対象に係る為替相場変動リスク及び金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。</p> <p>(4) 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、それぞれの相場変動又はキャッシュ・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、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができる場合や、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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...同左 ヘッジ対象...同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
9 その他財務諸表作成のための重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 当社は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流動資産の「販売用不動産出資金」、投資その他の資産の「投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」として計上しております。 匿名組合への出資時に当該資産科目を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額については、「営業収益」に計上するとともに同額を当該資産科目に加減し、業者からの出資金の払い戻しについては、当該資産科目を減額させております。</p> <p>(3) 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。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 同左</p> <p>(3) 買取債権の会計処理 同左</p>

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度において流動資産「その他」に含めて表示しておりました「短期貸付金」(前事業年度90百万円)は、総資産額の100分の1を超えたため、当事業年度においては区分掲記することとしました。</p> <p>また、前事業年度において独立掲記しておりました「長期前払費用」(当事業年度1百万円)は、金額が僅少となったため、当事業年度においては投資その他の資産の「その他」に含めて表示しております。</p>	

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成20年12月31日)																																				
<p>1 担保提供資産及び対応債務 関係会社長期貸付金893百万円及び関係会社株式2,113百万円を当該関係会社の借入金32,253百万円の担保に供しております。</p> <p>2 貸借対照表に計上されている買取債権のうち、13百万円は、金融機関等が所有していた原債務者に対する貸付金をパーティシペーション方式により当社が購入したものであります。</p> <p>3 当社の関係会社を営業者とする匿名組合に対する出資金であります。</p> <p>4 自己勘定投資物件取得のために組成した、当社の子会社を営業者とする匿名組合への出資金であります。なお、この中には金融商品取引法上の有価証券に該当するものが57,860百万円含まれております。</p> <p>5 取引銀行との間に当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しており、当該契約に基づく当期末借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>(1) 当座貸越契約</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">3,430百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">1,230百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸出コミットメントライン契約</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">74,600百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">27,912百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">46,687百万円</td> </tr> </table> <p>6 偶発債務 下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次の通り債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(有)KRF6</td> <td style="text-align: right;">2,000百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">ケネディクス・デベロップメント(株)</td> <td style="text-align: right;">950百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(有)ロック・ビー</td> <td style="text-align: right;">1,553百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(有)京都烏丸ホールディングス</td> <td style="text-align: right;">685百万円</td> </tr> </table>	当座貸越契約の総額	3,430百万円	借入実行残高	2,200百万円	差引額	1,230百万円	貸出コミットメントの総額	74,600百万円	借入実行残高	27,912百万円	差引額	46,687百万円	(有)KRF6	2,000百万円	ケネディクス・デベロップメント(株)	950百万円	(有)ロック・ビー	1,553百万円	(有)京都烏丸ホールディングス	685百万円	<p>1 担保提供資産及び対応債務 関係会社短期貸付金164百万円、関係会社長期貸付金648百万円及び関係会社株式9百万円を当該関係会社の借入金31,331百万円の担保に供していません。</p> <p>2</p> <p>3 同左</p> <p>4 自己勘定投資物件取得のために組成した、当社の子会社を営業者とする匿名組合への出資金であります。なお、この中には金融商品取引法上の有価証券に該当するものが63,589百万円含まれております。</p> <p>5 取引銀行との間に当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しており、当該契約に基づく当期末借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>(1) 当座貸越契約</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">855百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">825百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">30百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸出コミットメントライン契約</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">42,900百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">37,274百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">5,625百万円</td> </tr> </table> <p>なお、貸出コミットメントライン契約に基づく当期末借入未実行残高5,625百万円の内、平成21年3月末に期限の到来する1,200百万円については貸付停止事由に抵触する為、新規の借入実行が停止することとなります。</p> <p>6 偶発債務 下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次の通り債務保証を行っております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(有)KSLC</td> <td style="text-align: right;">2,915百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(有)ロック・ビー</td> <td style="text-align: right;">1,553百万円</td> </tr> </table> <p>当社は、子会社である合同会社ロゼオの建設工事代金等支払債務2,824百万円に対して、連帯して負担する旨の契約を締結しております。</p> <p>当社は、合同会社ヘルスケア・ワンに対して、392百万円を上限として7年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。</p> <p>当社は、(有)アール・ケイダブリュー・ツーが締結している金銭消費貸借契約書に関連して、開発案件の工事完成時期の遅延等により、貸付人に対して損害を与えた場合には、当事業年度末の借入金残高2,200百万円を上限として、貸付人が被った損害を賠償するスポンサー・レターを差し入れております。</p>	当座貸越契約の総額	855百万円	借入実行残高	825百万円	差引額	30百万円	貸出コミットメントの総額	42,900百万円	借入実行残高	37,274百万円	差引額	5,625百万円	(有)KSLC	2,915百万円	(有)ロック・ビー	1,553百万円
当座貸越契約の総額	3,430百万円																																				
借入実行残高	2,200百万円																																				
差引額	1,230百万円																																				
貸出コミットメントの総額	74,600百万円																																				
借入実行残高	27,912百万円																																				
差引額	46,687百万円																																				
(有)KRF6	2,000百万円																																				
ケネディクス・デベロップメント(株)	950百万円																																				
(有)ロック・ビー	1,553百万円																																				
(有)京都烏丸ホールディングス	685百万円																																				
当座貸越契約の総額	855百万円																																				
借入実行残高	825百万円																																				
差引額	30百万円																																				
貸出コミットメントの総額	42,900百万円																																				
借入実行残高	37,274百万円																																				
差引額	5,625百万円																																				
(有)KSLC	2,915百万円																																				
(有)ロック・ビー	1,553百万円																																				

前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成20年12月31日)														
<p>7 停止条件付債権売付契約</p> <p>当社は、一定条件に該当した場合に、他社が組成したファンドのメザニンローン債権を取得する内容の停止条件付債権売付契約を締結しております。本契約により、当社は契約締結対価として手数料収入を得る一方で、金融機関のプットオプションの行使により、メザニンローンを取得する義務を負いますが、これにより担保不動産に係る売却指図権を得ることになり、担保不動産の処分により債権を回収する以外に、当社または当社が組成するファンドにおいて、対象不動産を取得することが可能となります。</p> <p>当社が、当事業年度末現在、締結している停止条件付債権売付契約における対象債権金額は16,567百万円であります。</p>	<p>7 停止条件付債権売付契約</p> <p>当社は、一定条件に該当した場合に、他社が組成したファンドのメザニンローン債権を取得する内容の停止条件付債権売付契約を締結しております。本契約により、当社は契約締結対価として手数料収入を得る一方で、金融機関のプットオプションの行使により、メザニンローンを取得する義務を負いますが、これにより担保不動産に係る売却指図権を得ることになり、担保不動産の処分により債権を回収する以外に、当社または当社が組成するファンドにおいて、対象不動産を取得することが可能となります。</p> <p>当社が、当事業年度末現在、締結している停止条件付債権売付契約における対象債権金額は12,262百万円であります。</p> <p>なお、当事業年度末現在、金融機関により以下を支払条件とするプットオプションの行使を受けております。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>対象債権金額</td> <td style="text-align: right;">5,000百万円</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格</td> <td style="text-align: right;">5,000百万円</td> </tr> </table> <table border="1" style="margin-left: 40px; width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">支払日</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成21年1月16日</td> <td style="text-align: right;">500</td> </tr> <tr> <td>平成21年3月12日(予定)</td> <td style="text-align: right;">500</td> </tr> <tr> <td>平成21年9月11日(予定)</td> <td style="text-align: right;">500</td> </tr> <tr> <td>平成22年1月29日(予定)</td> <td style="text-align: right;">3,500</td> </tr> </tbody> </table>	対象債権金額	5,000百万円	譲渡価格	5,000百万円	支払日	金額(百万円)	平成21年1月16日	500	平成21年3月12日(予定)	500	平成21年9月11日(予定)	500	平成22年1月29日(予定)	3,500
対象債権金額	5,000百万円														
譲渡価格	5,000百万円														
支払日	金額(百万円)														
平成21年1月16日	500														
平成21年3月12日(予定)	500														
平成21年9月11日(予定)	500														
平成22年1月29日(予定)	3,500														

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)																								
<p>1 関係会社との取引</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: right;">23,881百万円</td> </tr> <tr> <td>営業原価</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> <tr> <td>販売費及び一般管理費</td> <td style="text-align: right;">372百万円</td> </tr> <tr> <td>受取利息</td> <td style="text-align: right;">355百万円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td style="text-align: right;">1,510百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息</td> <td style="text-align: right;">73百万円</td> </tr> </table> <p>2 営業外費用に計上されている「支払手数料」は、取引銀行との間に設定されたコミットメントラインにかかるアレンジメントフィー、エージェントフィーならびにコミットメントフィー等の手数料を計上しております。</p>	営業収益	23,881百万円	営業原価	27百万円	販売費及び一般管理費	372百万円	受取利息	355百万円	受取配当金	1,510百万円	支払利息	73百万円	<p>1 関係会社との取引</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: right;">14,110百万円</td> </tr> <tr> <td>営業原価</td> <td style="text-align: right;">367百万円</td> </tr> <tr> <td>販売費及び一般管理費</td> <td style="text-align: right;">428百万円</td> </tr> <tr> <td>受取利息</td> <td style="text-align: right;">348百万円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td style="text-align: right;">3,639百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息</td> <td style="text-align: right;">79百万円</td> </tr> </table> <p>2 同左</p>	営業収益	14,110百万円	営業原価	367百万円	販売費及び一般管理費	428百万円	受取利息	348百万円	受取配当金	3,639百万円	支払利息	79百万円
営業収益	23,881百万円																								
営業原価	27百万円																								
販売費及び一般管理費	372百万円																								
受取利息	355百万円																								
受取配当金	1,510百万円																								
支払利息	73百万円																								
営業収益	14,110百万円																								
営業原価	367百万円																								
販売費及び一般管理費	428百万円																								
受取利息	348百万円																								
受取配当金	3,639百万円																								
支払利息	79百万円																								

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(平成19年12月31日)

自己株式に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(平成20年12月31日)

自己株式に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)																		
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引に係る注記	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引に係る注記																		
リース取引は重要性が低いいため注記を省略しておりません。	<p>(借主側)</p> <p>リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (百万円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th style="width: 10%;">期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産 (車両運搬具)</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p style="margin-left: 40px;">未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p style="margin-left: 40px;">支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> </table> <p style="margin-left: 40px;">減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="margin-left: 40px;">リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	有形固定資産 (車両運搬具)	11	9	2	1年以内	1百万円	1年超	0百万円	合計	2百万円	支払リース料	3百万円	減価償却費相当額	3百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																
有形固定資産 (車両運搬具)	11	9	2																
1年以内	1百万円																		
1年超	0百万円																		
合計	2百万円																		
支払リース料	3百万円																		
減価償却費相当額	3百万円																		

(有価証券関係)

前事業年度(平成19年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 子会社株式	-	-	-
(2) 関連会社株式	7,520	6,378	1,142
計	7,520	6,378	1,142

当事業年度(平成20年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 子会社株式	-	-	-
(2) 関連会社株式	791	791	-
計	791	791	-

(注) 表中の「貸借対照表計上額」は減損処理後の帳簿価額であります。なお、当事業年度において減損処理を行い、関係会社株式評価損6,729百万円を計上しております。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成20年12月31日)																																																																																												
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(1) 繰延税金資産(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">匿名組合分配損益</td> <td style="text-align: right;">1,204百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">559</td> </tr> <tr> <td>支払手数料否認</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(流動)の合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,772百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">役員退職慰労引当金否認</td> <td style="text-align: right;">109百万円</td> </tr> <tr> <td>為替差益</td> <td style="text-align: right;">83</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券評価損否認</td> <td style="text-align: right;">50</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">251</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債(固定)との相殺</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">251</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(固定)純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">百万円</td> </tr> </table> <p>(3)</p> <p>(4) 繰延税金負債(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">516百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">49</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債(固定)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">566</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(固定)との相殺</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">251</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債(固定)純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">314百万円</td> </tr> </table> <p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が、法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。</p>	匿名組合分配損益	1,204百万円	未払事業税	559	支払手数料否認	7	その他	0	繰延税金資産(流動)の合計	1,772百万円	役員退職慰労引当金否認	109百万円	為替差益	83	投資有価証券評価損否認	50	その他	8	繰延税金資産(固定)小計	251	繰延税金負債(固定)との相殺	251	繰延税金資産(固定)純額	百万円	投資有価証券評価差額金	516百万円	繰延ヘッジ損益	49	繰延税金負債(固定)小計	566	繰延税金資産(固定)との相殺	251	繰延税金負債(固定)純額	314百万円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(1) 繰延税金資産(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">1,977百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合分配損益</td> <td style="text-align: right;">818</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金評価損</td> <td style="text-align: right;">240</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">12</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">204</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(流動)の小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,253</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,001</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債(流動)との相殺</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">251</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(流動)の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">関連会社株式評価損</td> <td style="text-align: right;">2,934百万円</td> </tr> <tr> <td>子会社株式評価損</td> <td style="text-align: right;">902</td> </tr> <tr> <td>為替差損</td> <td style="text-align: right;">239</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入</td> <td style="text-align: right;">145</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">104</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">39</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">67</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,431</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,410</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債(固定)との相殺</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(固定)純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 繰延税金負債(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未収事業税</td> <td style="text-align: right;">251百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債(流動)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">251</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(流動)との相殺</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">251</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債(流動)純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 繰延税金負債(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他の関係会社有価証券</td> <td style="text-align: right;">21百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債(固定)小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産(固定)との相殺</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債(固定)純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2百万円</td> </tr> </table> <p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>税引前当期純損失を計上したため、当該事項の記載を省略しております。</p>	繰越欠損金	1,977百万円	匿名組合分配損益	818	匿名組合出資金評価損	240	未払事業税	12	その他	204	繰延税金資産(流動)の小計	3,253	評価性引当額	3,001	繰延税金負債(流動)との相殺	251	繰延税金資産(流動)の純額	百万円	関連会社株式評価損	2,934百万円	子会社株式評価損	902	為替差損	239	貸倒引当金繰入	145	役員退職慰労引当金	104	投資有価証券評価損	39	その他	67	繰延税金資産(固定)小計	4,431	評価性引当額	4,410	繰延税金負債(固定)との相殺	21	繰延税金資産(固定)純額	百万円	未収事業税	251百万円	繰延税金負債(流動)小計	251	繰延税金資産(流動)との相殺	251	繰延税金負債(流動)純額	百万円	その他の関係会社有価証券	21百万円	投資有価証券評価差額金	2	繰延税金負債(固定)小計	23	繰延税金資産(固定)との相殺	21	繰延税金負債(固定)純額	2百万円
匿名組合分配損益	1,204百万円																																																																																												
未払事業税	559																																																																																												
支払手数料否認	7																																																																																												
その他	0																																																																																												
繰延税金資産(流動)の合計	1,772百万円																																																																																												
役員退職慰労引当金否認	109百万円																																																																																												
為替差益	83																																																																																												
投資有価証券評価損否認	50																																																																																												
その他	8																																																																																												
繰延税金資産(固定)小計	251																																																																																												
繰延税金負債(固定)との相殺	251																																																																																												
繰延税金資産(固定)純額	百万円																																																																																												
投資有価証券評価差額金	516百万円																																																																																												
繰延ヘッジ損益	49																																																																																												
繰延税金負債(固定)小計	566																																																																																												
繰延税金資産(固定)との相殺	251																																																																																												
繰延税金負債(固定)純額	314百万円																																																																																												
繰越欠損金	1,977百万円																																																																																												
匿名組合分配損益	818																																																																																												
匿名組合出資金評価損	240																																																																																												
未払事業税	12																																																																																												
その他	204																																																																																												
繰延税金資産(流動)の小計	3,253																																																																																												
評価性引当額	3,001																																																																																												
繰延税金負債(流動)との相殺	251																																																																																												
繰延税金資産(流動)の純額	百万円																																																																																												
関連会社株式評価損	2,934百万円																																																																																												
子会社株式評価損	902																																																																																												
為替差損	239																																																																																												
貸倒引当金繰入	145																																																																																												
役員退職慰労引当金	104																																																																																												
投資有価証券評価損	39																																																																																												
その他	67																																																																																												
繰延税金資産(固定)小計	4,431																																																																																												
評価性引当額	4,410																																																																																												
繰延税金負債(固定)との相殺	21																																																																																												
繰延税金資産(固定)純額	百万円																																																																																												
未収事業税	251百万円																																																																																												
繰延税金負債(流動)小計	251																																																																																												
繰延税金資産(流動)との相殺	251																																																																																												
繰延税金負債(流動)純額	百万円																																																																																												
その他の関係会社有価証券	21百万円																																																																																												
投資有価証券評価差額金	2																																																																																												
繰延税金負債(固定)小計	23																																																																																												
繰延税金資産(固定)との相殺	21																																																																																												
繰延税金負債(固定)純額	2百万円																																																																																												

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1株当たり純資産額	90,814円88銭	67,328円38銭
1株当たり当期純利益金額又は 当期純損失金額()	22,606円96銭	19,748円61銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	20,369円49銭	
	<p>当社は、平成19年7月1日付で普通株式1株に対し普通株式2株の割合で株式分割を行いました。</p> <p>前期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における前事業年度の(1株当たり情報)の各数値は以下の通りであります。</p> <p>1株当たり純資産額 61,485円50銭 1株当たり当期純利益 14,617円47銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 14,099円62銭</p>	<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。</p>

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

	前事業年度末 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度末 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
貸借対照表の純資産の部の合計額 (百万円)	57,680	42,886
普通株式に係る純資産額(百万円)	57,680	42,886
普通株式の発行済株式数(株)	635,140	636,982
普通株式の自己株式数(株)		
1株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式の数(株)	635,140	636,982

2 1株当たり当期純利益又は当期純損失及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額

	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額()		
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	13,352	12,569
普通株主に帰属しない金額の主要な内訳 (百万円)		
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又は 当期純損失()(百万円)	13,352	12,569
普通株式の期中平均株式数(株)	590,618	636,466
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)		
普通株式増加数(株)	64,876	
(うち新株予約権に係る増加数)	(10,652)	
(うち転換社債型新株予約権付社債に係る増加数)	(54,224)	
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	平成18年新株予約権(ストックオプション)220株については、希薄化効果を有していないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めておりません。	平成17年新株予約権(ストックオプション)9,334株及び平成18年新株予約権(ストックオプション)220株については、希薄化効果を有していないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

種類及び銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)	
投資有価証券	その他有価証券	(株)テーオーシー	500,000	230
		(株)ザイマックス	327	147
		(株)キッズシティージャパン	480	78
		日本駐車場開発(株)	10,382	36
		(株)ディベックス	200	30
		(株)ミヤビエステックス	60	30
		(株)ラルゴ・コーポレーション	420	22
		その他13銘柄	9,130	69
計		520,999	644	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額(百万円)	
投資有価証券	その他有価証券	(匿名組合出資金)		
		(合)ケイディーエックス・エイト	-	1,150
		その他(3銘柄)	-	1,504
		(優先出資証券)		
		京都プロパティーズ特定目的会社	-	0
		(投資口)		
		ケネディクス不動産投資法人	7,850	1,944
		日本ロジスティクスファンド投資法人	560	302
		(その他)		
		National Rugby Stadium 特定目的会社	-	2,000
		Gateway Capital Real Estate Fund ,L. P.	-	680
		Danube Property Fund ,S.A.	-	625
		ジャフコ・スーパーV3 - A号投資事業有限責任組合	-	97
計	8,410	8,308		

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累計 額(百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高(百万円)
有形固定資産							
建物附属設備				103	37	8	66
器具及び備品				95	50	12	45
その他				1	0	0	1
有形固定資産計				200	87	21	113
無形固定資産							
ソフトウェア				32	15	6	16
その他				0			0
無形固定資産計				33	15	6	17
長期前払費用				1	1	0	0

(注) 1 有形固定資産及び無形固定資産の金額が資産総額の100分の1以下であるため「前期末残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金(流動)		335			335
貸倒引当金(固定)		610			610
役員賞与引当金	430	622	430	622	

(注)役員賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、引当金取り崩しによる戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	0
預金	
当座預金	9
普通預金	4,150
預金計	4,160
合計	4,161

b 営業未収入金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
ケネディクス不動産投資法人	114
(有)ケイアンドビーインベストメント	83
ケネディクス・アドバイザーズ(株)	53
(有)ケイアンドエフインベストメント	42
(合)クレイスインベストメント	31
その他	427
合計	753

ロ 営業未収入金滞留状況

期首残高(百万円)	当期発生高(百万円)	当期回収高(百万円)	当期末残高(百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{366}$
704	5,132	5,083	753	87.09	51.98

(注) 上記金額には消費税等が含まれております。

c 販売用不動産出資金

相手先	金額(百万円)
(有)KSLC	9,890
(合)KRF21	6,404
(合)KRF29	5,844
(有)ケイダブリュー・プロパティ・シックス	5,634
(有)ケイダブリュー・プロパティ・セブン	5,319
(合)KRF22	5,103
その他	66,604
合計	104,801

d 買取債権

原債権所有者	金額(百万円)
信販会社	2
地方銀行	7
その他	0
合計	10

e 関係会社株式

会社名	金額(百万円)
(持分法適用会社株式)	
(株)コマーシャル・アールイー	791
タッチストーン・キャピタル証券(株)	403
シー・アンド・ケー(株)	298
その他	235
小計	1,728
(子会社株式)	
桐山不動産(株)	6,643
パシフィック債権回収(株)	475
ケネディクス・リート・マネジメント(株)	290
その他	339
小計	7,747
合計	9,476

f その他の関係会社有価証券

会社名	金額(百万円)
(匿名組合出資金)	
(有)ワンダーランド・オペレーション	3,526
(有)ケイダブリュー・プロパティ・スリー	2,165
パシフィック債権回収㈱	2,140
(有)トレンチ	1,454
(有)フェアリー・キャッスル・ワン	738
その他	1,144
小計	11,169
(特定目的会社優先出資金)	
ジャパンエステートファンド特定目的会社	842
平野町特定目的会社	656
ケーエムエックスワン特定目的会社	373
小計	1,872
(その他)	
Kenedix Westwood, LLC	3,043
その他	118
小計	3,161
合計	16,203

g 関係会社長期貸付金

会社名	金額(百万円)
(長期貸付金)	
ケネディクス・デベロップメント(株)	9,210
ケイダブリュー・インベストメント(有)	931
20 Cannon Street Limited	758
(有)ロック・ビー	252
その他	1,019
合計	12,173

負債の部

a 営業未払金

相手先	金額(百万円)
ケネディクス・アドバイザーズ(株)	184
(株)エム・エス・ビルサポート	5
その他	0
合計	190

b 借入金

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	37,022	53,464	2.08	
関係会社短期借入金		2,839	3.50	
1年内返済予定長期借入金	3,697	9,069	2.20	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	17,970	11,762	2.78	平成22年～平成24年
合計	58,689	77,136		

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	4,087	4,520	3,155	

c 社債

40,136百万円

内訳は連結附属明細表 社債明細表に記載しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
株券の種類	1株券、10株券、100株券
剰余金の配当の基準日	6月30日及び12月31日
1単元の株式数	
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
公告掲載方法	電子公告。ただし、自己その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法とします。 公告掲載URL (http://www.kenedix.com/jp/index.html)
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)が平成21年1月5日に施行されたことに伴い、株券が電子化されております。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項3号(特定子会社の異動)	平成20年2月1日 関東財務局長に提出
(2) 訂正発行登録書 (普通社債)	社債の募集に係る発行登録書に係る訂正登録書	平成20年2月4日 関東財務局長に提出
(3) 有価証券報告書 及びその添付書類	事業年度 自 平成19年1月1日 (第13期) 至 平成19年12月31日	平成20年3月26日 関東財務局長に提出
(4) 訂正発行登録書 (普通社債)	社債の募集に係る発行登録書に係る訂正登録書	平成20年3月26日 関東財務局長に提出
(5) 有価証券報告書 の訂正報告書	(3)の有価証券報告書に係る訂正報告書	平成20年4月28日 関東財務局長に提出
(6) 訂正発行登録書 (普通社債)	社債の募集に係る発行登録書に係る訂正登録書	平成20年4月28日 関東財務局長に提出
(7) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項3号(特定子会社の異動)	平成20年8月1日 関東財務局長に提出
(8) 訂正発行登録書 (普通社債)	社債の募集に係る発行登録書に係る訂正登録書	平成20年8月1日 関東財務局長に提出
(9) 半期報告書	事業年度 自 平成20年1月1日 (第14期中) 至 平成20年6月30日	平成20年9月12日 関東財務局長に提出
(10) 訂正発行登録書 (普通社債)	社債の募集に係る発行登録書に係る訂正登録書	平成20年9月16日 関東財務局長に提出
(11) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項3号(特定子会社の異動)	平成20年10月2日 関東財務局長に提出
(12) 訂正発行登録書 (普通社債)	社債の募集に係る発行登録書に係る訂正登録書	平成20年10月8日 関東財務局長に提出
(13) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項3号(特定子会社の異動)	平成20年10月29日 関東財務局長に提出
(14) 訂正発行登録書 (普通社債)	社債の募集に係る発行登録書に係る訂正登録書	平成20年10月29日 関東財務局長に提出
(15) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項3号(特定子会社の異動)	平成20年12月26日 関東財務局長に提出
(16) 訂正発行登録書 (普通社債)	社債の募集に係る発行登録書に係る訂正登録書	平成20年12月26日 関東財務局長に提出
(17) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項3号(特定子会社の異動)	平成21年1月27日 関東財務局長に提出
(18) 訂正発行登録書 (普通社債)	社債の募集に係る発行登録書に係る訂正登録書	平成21年1月27日 関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成20年3月21日

ケネディクス株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	齊藤一昭
指定社員 業務執行社員	公認会計士	原田昌平

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているケネディクス株式会社の平成19年1月1日から平成19年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケネディクス株式会社及び連結子会社の平成19年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されているとおり、会社は販売用不動産の売却時の会計処理を変更した。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成21年3月23日

ケネディクス株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 齊藤一昭

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 原田昌平

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているケネディクス株式会社の平成20年1月1日から平成20年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケネディクス株式会社及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

継続企業の前提に関する注記に記載のとおり、会社は、当連結会計年度において重要な当期純損失を計上し、営業キャッシュ・フローも重要なマイナスとなるとともに、営業キャッシュ・フローのマイナスが継続している。また一部の借入契約に付された財務制限条項に抵触する事実が発生したことにより、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を反映していない。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年3月21日

ケネディクス株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 斉藤一昭

指定社員
業務執行社員 公認会計士 原田昌平

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているケネディクス株式会社の平成19年1月1日から平成19年12月31日までの第13期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケネディクス株式会社の平成19年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成21年3月23日

ケネディクス株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士 斉藤一昭

指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士 原田昌平

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているケネディクス株式会社の平成20年1月1日から平成20年12月31日までの第14期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケネディクス株式会社の平成20年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

継続企業の前提に関する注記に記載のとおり、会社は、当事業年度において重要な当期純損失を計上し、また一部の借入契約に付された財務制限条項に抵触する事実が発生したことにより、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営計画等は当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を反映していない。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。