

【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27年3月25日

【事業年度】 第20期(自 平成26年1月1日 至 平成26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 宮 島 大 祐

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋兜町6番5号

【電話番号】 03-5623-8400(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 田 島 正 彦

【最寄りの連絡場所】 東京都中央区日本橋兜町6番5号

【電話番号】 03-5623-8400(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 田 島 正 彦

【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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
営業収益 (百万円)	38,589	19,486	20,957	22,456	26,212
経常利益 (百万円)	2,202	2,464	2,328	4,878	6,406
当期純利益 又は当期純損失() (百万円)	2,542	1,313	10,128	1,985	4,844
包括利益 (百万円)		1,314	9,599	2,652	6,591
純資産額 (百万円)	71,147	71,435	56,071	74,341	85,351
総資産額 (百万円)	206,228	190,426	126,270	148,398	203,268
1株当たり純資産額 (円)	262.16	265.88	221.82	268.27	290.62
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額() (円)	15.63	5.73	44.20	8.29	18.24
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)					18.22
自己資本比率 (%)	29.1	32.0	40.2	48.0	38.0
自己資本利益率 (%)	4.8	2.2	18.1	3.3	6.5
株価収益率 (倍)		17.5		65.3	30.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	23,737	6,181	10,545	2,787	9,379
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	15,333	5,674	31,276	8,947	50,797
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	17,481	14,461	37,108	9,036	44,320
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	12,616	9,595	14,452	29,622	31,159
従業員数 (名)	160	174	188	229	266

- (注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。
2 第16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おりません。
3 第17期及び第19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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載はしておりません。
4 第18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、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載はしておりません。
5 平成25年7月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。第16期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
営業収益 (百万円)	5,875	5,321	4,868	5,132	9,845
経常利益 又は経常損失() (百万円)	2,305	129	2,753	597	6,451
当期純利益 又は当期純損失() (百万円)	3,678	149	9,411	15,642	8,173
資本金 (百万円)	31,322	31,322	31,322	40,237	40,237
発行済株式総数 (株)	229,118,600	229,118,600	229,118,600	265,658,200	265,658,200
純資産額 (百万円)	75,910	76,050	66,718	69,207	78,200
総資産額 (百万円)	116,497	112,881	97,523	104,992	102,886
1株当たり純資産額 (円)	331.32	331.93	291.20	260.35	293.95
1株当たり配当額 (円) (内1株当たり中間配当額) (円)	()	()	()	-	3.00
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額() (円)	22.61	0.65	41.08	65.32	30.77
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)					30.74
自己資本比率 (%)	65.2	67.4	68.4	65.9	75.9
自己資本利益率 (%)	5.2	0.2	13.2	23.0	11.1
株価収益率 (倍)		153.0		-	18.0
配当性向 (%)				-	9.8
従業員数 (名)	50	51	56	108	110

- (注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。
2 第16期及び第19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おりません。
3 第17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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載はしておりません。
4 第18期潜在株式調整後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り、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
5 平成25年7月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。第16期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産及び1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

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プロカレッジ
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資産残高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三井住友信託銀行株式会社（旧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	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（旧ケネディクス・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・オフィス投資法人（旧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資産残高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(投資口の現金償還を通じて、平成22年2月8日付で非上場の私募ファンド化)
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
平成21年6月	当社開発物件である「KDX豊洲グランスクエア」を有力機関投資家であるカーライル・グループが運用するファンドへ売却し、同時に本物件のアセットマネジメント業務を受託
平成21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資産残高9,000億円を突破
平成21年12月	アセットマネジメント業務の機能強化を目的とし、株式会社マックスリアルティと業務提携ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社（連結子会社）を中心にアセットマネジメント業務を再編
平成22年5月	更生会社パシフィックホールディングス株式会社等への支援実行開始
平成22年6月	当社グループにおけるアセットマネジメント受託資産残高1兆円を突破
平成22年7月	伊藤忠商事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

年月	概要
平成23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資産残高1.1兆円を突破
平成24年4月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(旧ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社)が運用するケネディクス・レジデンシャル投資法人が東京証券取引所に上場
平成24年9月	更生会社パシフィックホールディングス株式会社等への当社支援が完了
平成24年12月	東京都千代田区のオフィスビル(新生銀行旧本店ビル)について、アセットマネジメント業務を受託
平成25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資産残高1.2兆円を突破
平成25年10月	当社グループの組織再編を実施。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社がケネディクス・アセット・マネジメント株式会社を吸収合併。その後、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社をケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社が吸収合併し、存続会社の商号をケネディクス不動産投資顧問株式会社へ変更 株式会社スペースデザインを子会社化
平成25年11月	ケネディクス・プライベート投資法人の登録を完了
平成26年1月	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社を設立
平成26年3月	本社を東京都中央区日本橋兜町6番5号(現在地)に移転 ケネディクス・プライベート投資法人が運用を開始
平成26年4月	ヘルスケア施設に特化して投資するREITの運用を目的として、ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社を設立
平成26年8月	商業施設を主たる投資対象とした投資法人である、ケネディクス商業リート投資法人を設立
平成26年10月	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社と事業協力に関して合意。本件協力の一環として、プレミアム投資法人の資産運用会社プレミアム・リート・アドバイザーズ株式会社へ株式の30%分を出資
平成26年11月	ASEAN 地域での長期滞在型ホテル及びレジデンスの運営会社である、Aisa Hotel & Residence Pte. Ltd.を設立

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52社及び関連会社14社により構成されており、当社グループの事業は、(1)アセットマネジメント事業、(2)不動産投資事業、(3)不動産賃貸事業の3つの事業から成ります。これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

(1)アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業とは、当社の顧客たる不動産投資家に対し、不動産及び不動産担保付債権等への投資機会や運用・管理サービス提供(アセットマネジメント)を通じて、不動産投資家に対してリターンを提供するものです。収益の源泉はこれらサービスの対価としてのフィー収入であり、大きく4つに分けられます。

アキュジションフィー：不動産投資家への投資機会提供に関するフィー

不動産投資家のニーズに合わせ投資案件を発掘し、投資家が出資し組成したファンドで不動産等の取得を行います。

不動産等の取得の際、取得額に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。

アセットマネジメントフィー：不動産の運用に関するフィー

不動産等の運用・管理を通して収益を維持・向上させ、資産価値向上を図ります。

保有物件の運用状況を不動産投資家に対し報告します。

これらのサービスの対価として、一般的に物件取得総額に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。

ディスポジションフィー：不動産等の売却と資本回収に関するフィー

不動産等の売却を行い、投下した資本の回収を図り利益を確保します。

物件売却の際、売却価格に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。

インセンティブフィー：投資リターンの実現に関するフィー

不動産等の売却を完了し、投資が完了した時点で、投資家と予め決められた目標リターンのハードルを超過した部分のうち一定額をフィーとして受領します。

また、アセットマネジメント事業には、上記で挙げられた4つの代表的な収益源の他に、その他のフィー収入として、不動産の仲介を行うことによる仲介手数料を受領するブローカレッジフィー、当社の不動産投資ノウハウを利用したコンサルティングやアドバイザーに対してフィーを受領するコンサルティングフィー等があります。

(2)不動産投資事業

不動産投資事業とは、当社グループによるファンド組成を円滑に行うため、ファンドに組み入れるための不動産の一時保有のほか、ファンドと当社グループとの利害関係を一致させるための共同投資等、自己の資金をもって不動産投資を行うものです。また、当社における純投資を目的として、債権投資を行うことがあります。この事業の収益は下記にまとめられます。

賃貸事業収益

販売用不動産として保有する不動産から得られる賃貸収益です。

不動産売却収益

販売用不動産を売却することで得られる収益です。

匿名組合分配損益

当社はアセットマネジメント事業の推進のため、当社が組成しアセットマネジメントを行っているファンドに対し、顧客である不動産投資家とともに少額投資を行うことがあります。

匿名組合分配損益は、ファンドに発生した損益のうち、当社持分に対応する部分が計上されます。

棚卸資産評価損

当社が保有する販売用不動産は、四半期毎に時価評価を行っております。

販売用不動産の簿価より時価が下回っている場合、その差額は棚卸資産評価損として計上されます。

債権売却損益・回収損益

当社は、不動産投資に関するノウハウを利用した、債権投資を行っています。

取得した債権を売却・もしくは回収した場合に損益が発生した場合に計上されます。

(3)不動産賃貸事業

不動産賃貸事業とは、主に当社が長期保有を目的に、固定資産として保有する土地・建物について、それを賃貸する事業であり、不動産事業収益が計上されます。今後、リーシング強化による稼働率の向上や、不動産管理の合理化を通じた賃貸事業に係る費用を低減させることで、収益率の向上を図り保有資産の価値向上を実現して参りたいと考えております。

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。

アセット マネジメント事業	ケネディクス株 (当社)	ケネディクス不動産投資顧問㈱ (連結子会社)	
		ケネディクス・プロパティ・ マネジメント㈱ (連結子会社)	三井物産ロジスティクス・ パートナーズ㈱ (持分法適用会社)
		KW Multi-Family Management Group, LLC (持分法適用会社)	プレミアム・リート・ アドバイザーズ株式会社 (持分法適用会社)
不動産投資事業	ケネディクス株 (当社)	匿名組合/匿名組合営業者 (連結子会社)	
		パシフィック債権回収㈱ (連結子会社)	㈱アセット・ワン (持分法適用会社)
		㈱クレス (持分法適用会社)	ケネディクス・プライベート 投資法人 (持分法適用会社)
不動産賃貸事業	匿名組合/匿名組合営業者 (連結子会社)	株式会社スペースデザイン (連結子会社)	

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) ケネディクス不動産投資顧問(株)(注)2、5	東京都中央区	100	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事業及び不動産投資信託の運用事業 役員の兼任4名
パシフィック債権回収(株) (注)3	東京都千代田区	500	不動産投資事業	49.0		当社の関係会社等から不動産担保付債権回収管理業務を受託
Kenedix Westwood, LLC	米国カリフォルニア州	千米ドル 26,073	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
(株)スペースデザイン (注)2、5	東京都港区	90	不動産賃貸事業	99.0		不動産に関する運営業務の受託等 役員の兼任2名
ケネディクス・プロパティ・マネジメント(株)	東京都中央区	100	アセットマネジメント事業	100.0		不動産に関するプロパティマネジメント業務の受託等
匿名組合ロゼオ (注)2、3	東京都中央区	5,186	不動産賃貸事業			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ィーエックス (注)2、3	東京都中央区	4,744	不動産賃貸事業			不動産投資における投資ビークル
匿名組合KRF43(注)2、3	東京都中央区	4,046	不動産賃貸事業			不動産投資における投資ビークル
匿名組合KRF50(注)2、3	東京都中央区	5,661	不動産賃貸事業			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・ワン (注)2、3、5	東京都中央区	397	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34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) 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		不動産投資信託の運用事業
(株)アセット・ワン	東京都千代田区	100	不動産投資事業	30.0		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	不動産投資事業	30.0		当社から不動産ブローカ レッジ業務、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		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
ケネディクス・プライベート 投資法人(注) 4	東京都中央区	15,378	不動産投資事業	27.7 (5.1)		投資信託及び投資法人に関 する法律に基づく投資法人
プレミア・リート・アドバ イザーズ(株)	東京都港区	300	アセットマネジメ ント事業	30.0		不動産投資信託の運用事業
その他7社						

(注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメント情報に記載された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 ケネディクス不動産投資顧問(株)、(株)スペースデザイン、匿名組合シャテルドン・インベスターズ・ワンについては、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%を超えておりますので、下記に同社の主要な損益情報等を記載しております。なお、記載数値は連結会社相互間の内部取引について消去しておりません。

主要な損益情報等

ケネディクス不動産投資顧問(株)	営業収益	3,874百万円
	経常利益	2,342百万円
	当期純利益	1,417百万円
	純資産額	2,499百万円
(株)スペースデザイン	総資産額	3,820百万円
	営業収益	3,741百万円
	経常利益	104百万円
	当期純利益	499百万円
匿名組合シャテルドン・インベスターズ・ワン	純資産額	3,037百万円
	総資産額	6,980百万円
	営業収益	4,513百万円
	経常利益	567百万円
	当期純利益	567百万円
	純資産額	397百万円
	総資産額	452百万円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成26年12月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(名)
アセットマネジメント事業	168
不動産投資事業	5
不動産賃貸事業	51
全社(共通)	42
合計	266

- (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 従業員の増加は主にケネディクス・プロパティ・マネジメント(株)を設立したことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

(平成26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)
110	41.07	5.12	9,392

セグメントの名称	従業員数(名)
アセットマネジメント事業	51
不動産投資事業	4
不動産賃貸事業	13
全社(共通)	42
合計	110

- (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 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) 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、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動や急激な円安進行による原材料高から、景況感の弱さが見られておりましたが、輸出や設備投資、住宅投資の持ち直しのほか、雇用・所得環境の着実な改善等、足下の経済指標に回復が見られることから、景気は消費税増税後の落ち込みから持ち直し、緩やかな回復軌道をたどるものと見られております。

海外経済は、米国等の先進国を中心に回復しており、緩やかな増加基調になっているものの、欧州経済の減速感、急激な原油安や米国における金融緩和策の出口戦略に伴う新興国市場の動揺及び地政学的なリスク等に起因した様々な不安定要素があり、わが国経済へ与える影響について注視が必要な状況となっております。

当社グループが属する不動産及び不動産金融業におきましては、グレードの高い物件を中心に平均空室率の低下及び平均月額賃料の回復が見られており、不動産賃貸市場は底入れ・反転基調となっております。また、不動産売買市場は、国内不動産会社や海外のファンドを中心として、都心の大型不動産が比較的低い期待利回りで売買されており、取得競争の過熱感が若干見られております。J-REITによる物件取得額は前年同期比では減少したものの、新規上場による銘柄数の増加、積極的な増資及び日銀による買入枠の拡大に起因した投資口価格の上昇等により、J-REIT市場の時価総額が10兆円を超えるなど、引き続き活況な市場となっております。

こうした環境の下、当社グループでは平成25年2月14日に発表した中期経営計画が順調に進捗し、当初予定よりも1年前倒しで目標を達成いたしました。

当連結会計年度において当社は、既存の連結対象物件等の売却を進めると共に、その売却資金や昨年度の増資によって調達した資金を用いて新たな投資を行うなど、今後の成長に資する活動を行ってまいりました。

当社グループにおいては、当社子会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社が運用するオフィスREIT及び住宅REITにおいて増資を行い、その調達資金で新たな物件を取得したほか、3月に私募REITであるケネディクス・プライベート投資法人が新たに運用を開始しました。また、プレミアム投資法人を運用するプレミアム・リート・アドバイザーズ株式会社の株式を取得して、同社を当社の関係会社としたほか、商業施設特化型REIT及びシニアヘルスケア特化型REITの設立・上場に向けた準備を開始するなど、受託資産の拡大に資する活動を積極的に行ってまいりました。

更にケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社を新たに設立して運営を開始するなど、安定したフィードビジネスの規模の拡大だけでなく、業態の幅を拡げることにより、安定した経営基盤を構築してまいりました。

これらの結果、当連結会計年度における受託資産(AUM)の総額は1兆4,806億円となり前連結会計年度末比では、2,743億円(22.7%)の純増となりました。

財務面につきましては、事業の更なる成長を図るべく、ファンドの新規組成を行ったことにより、連結ベースの有利子負債が前連結会計年度末比で40,589百万円増加しました。しかし、有利子負債の総資産に対する比率が52.5%にとどまるほか、平均借入コストが前連結会計年度の2.0%から当連結会計年度では1.4%に低下する等、健全な財務体質の維持と財務コストの削減を実現しています。

これらの結果、当連結会計年度の営業収益は前年同期比16.7%増加の26,212百万円となり、営業利益、経常利益はそれぞれ8,147百万円(前年同期比17.8%増)、6,406百万円(前年同期比31.3%増)、当期純利益は4,844百万円(前年同期比143.9%増)となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

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、アセットマネジメントフィーが安定して推移したほか、ファンドの終了時に一定の成果に基づき受領するインセンティブフィーや物件売却に伴うディスポジションフィーが増加したことから、営業収益が前年同期と比較して1,421百万円増加しました。この結果、営業収益は8,654百万円（前年同期比19.6%増）、営業利益は4,347百万円（同11.5%増）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、不動産売却収入等の減少により営業収益は7,712百万円（前年同期比17.9%減）と1,680百万円減少したものの、不動産売却益のほか、匿名組合分配益及び連結対象物件の増加に伴う賃貸事業利益の増加等により、営業利益は2,680百万円（前年同期比28.5%増）となりました。

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業につきましては、連結対象物件の増加に伴う賃貸事業収益の増加に加え、前連結会計年度に新たに連結子会社となった株式会社スペースデザインのマスターリース収入や賃料収入が増加したため、前年同期と比較して、賃貸収入が増加しました。この結果、営業収益は10,852百万円（前年同期比67.6%増）、営業利益は2,556百万円（同39.8%増）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・フローは、営業活動により9,379百万円、財務活動により44,320百万円増加し、投資活動により50,797百万円減少しました。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、前連結会計年度比、1,537百万円増加し、31,159百万円になりました。

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得られた資金は、9,379百万円（前年度は2,787百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が3,930百万円発生したほか、たな卸資産の増減額が5,085百万円あったことによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において投資活動の結果使用した資金は、50,797百万円（前年度は8,947百万円の収入）となりました。これは主に、新規連結に伴い有形固定資産の取得による支出が94,149百万円あった一方で、有形固定資産の売却による収入が49,779百万円あったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において財務活動の結果得られた資金は、44,320百万円（前年度は9,036百万円の収入）となりました。これは主に、新規連結に伴いノンリコース長期借入れによる収入、ノンリコース社債の発行による収入及びノンリコース短期借入金が増加したことのほか、少数株主からの払込による収入が6,447百万円あったことによるものであります。なお、少数株主からの払込による収入は、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 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、アセットマネジメント事業、不動産投資事業、不動産賃貸事業を主体としており、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) 受注実績

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

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
アセットマネジメント事業	7,646	16.1
不動産投資事業	7,712	17.9
不動産賃貸事業	10,852	67.6
合計	26,212	16.7

(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25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
コスモ石油株式会社	5,818	25.9	4,075	15.5

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】

当社グループは、上記会社の基本方針を踏まえ、平成27年12月期を初年度とする3カ年の中期経営計画「Partners in Growth 2017」（以下、「本計画」）を策定しました。以下に本計画の基本方針、定量計画及び計画を達成に必要な重点施策を記載いたします。

本計画の基本方針

- ・ アセットマネジメント事業を中心とする安定収益の成長
- ・ 共同投資を中心とする不動産投資事業の推進
- ・ 財務の健全性と株主還元の最適なバランスの追求

定量計画(連結)

	目標数値
安定収益の成長	ベース利益* ¹ ：40億円（平成29年12月期）
資本効率の向上	3年平均ROE* ² ：8.0%

*1: ベース利益は、アセットマネジメント事業及び不動産関連事業の営業総利益の合計から販売費及び一般管理費を控除したものをいいます。

*2: 3年平均ROEは、当期純利益を自己資本（期初・期末平均）で除した各年度ROEの平均
上記*1および*2の目標数値算定にあたり、企業買収等に伴う「のれん」の影響を除外

重点施策

- ・ アセットマネジメント事業を中心とする安定収益の成長
下記施策により、アセットマネジメント事業を中心に収益基盤を強化する。
高い運用力に基づく多様な受託資産残高（AUM）の成長
ヘルスケア分野やインフラ分野等、新たな対象資産への取組み
ノンアセットの不動産関連サービス拡大と受託資産の価値向上に繋がるサービスの提供
投資家の開拓や海外不動産投資等、海外展開の推進
運用力とサービスの質向上の基本となる事務管理体制の更なる強化
- ・ 共同投資を中心とする不動産投資事業の推進
既存案件からの回収と新規投資のバランスを保ち、投資リターン確保と事業の成長促進を意識した投資ポートフォリオの運用を行う。
顧客投資家との共同投資の推進
当社ビジネスの成長に資する投資の推進（商業施設及びヘルスケア施設への重点投資等）
投資ポートフォリオのモニタリングとリスク管理の強化
市場の変化を先取りした資金アロケーション
- ・ 財務の健全性と株主還元の最適なバランスの追求
不動産市場サイクルを踏まえ、財務健全性、資本効率及び株主還元の最適なバランスを追求する。
単体有利子負債水準の健全なコントロール
不動産投資と自己資本の健全なバランスの確保
ベース利益に基づく配当の継続
機動的な株主還元に向けた内部留保の充実

4 【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。文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済情勢の悪化

当社グループは不動産投資に関連するサービスの提供及び不動産の運営管理等を行っておりますが、国内外の金融・政治情勢等に起因して経済情勢が悪化し、不動産への投資意欲の低下、不動産取引の減少、空室率の上昇や賃料の下落といったように不動産市況が低迷した場合には、当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 投資対象の評価損、減損損失等について

当社は、自己勘定投資による不動産取得及び当社グループが組成する不動産ファンドへの投資を行っております。これら投資対象の価値の毀損等により対象となる不動産につき評価損若しくは減損損失又は当該不動産売却時において売却損等を計上することとなった場合には、当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

(3) 資金調達について

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

(4) 不動産市場の流動性について

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

(5) 財務制限条項

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

(6) 競合

当社の事業であるアセットマネジメント事業、不動産投資事業、不動産賃貸事業において提供する不動産ファンドは、各種金融商品、投資対象商品との運用パフォーマンスの比較競争にさらされることも予想され、不動産ファンドが他の投資対象との比較において相対的に魅力が低下した場合には、当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。特に、今後、不動産市場が早期に回復する場合は、その回復に伴い競争が激化する可能性があります。

(7) 金利水準の動向

将来において、金利水準が上昇した場合には、資金調達コストの増加、顧客投資家の期待利回りの上昇、不動産価格の下落等の事象が生ずる可能性があります、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。

(8) 人材・人員の確保

当社グループが今後も不動産投資に関する高度な知識と経験に基づく競争力のあるサービスを提供していくためには、優秀な人材の確保が不可欠となります。当社はこのような認識のもと必要に応じて優秀な人材を採用していく方針であります。当社の求める人材・人員が十分に確保できない場合、または現在在職している人材が大量に流出するような場合は、事業推進に影響が出る可能性があるとともに、業績にも悪影響を与える可能性があります。

(9) 各種規制変更のリスク

当社グループは、現時点の各種規制に従って、また、規制上のリスクを伴って業務を遂行しておりますが、将来において各種規制が変更された場合には、当社グループの事業推進に悪影響を及ぼす可能性があります。当社グループが規制を受ける主なものは、金融商品取引法、宅地建物取引業法、投資信託及び投資法人に関する法律、土壌汚染対策法、債権管理回収業に関する特別措置法、貸金業法、建築士法等があります。

なお、金融商品取引法の施行により、当社グループが運用する不動産ファンドについても、当該法律による規制を受けることとなっておりますが、今後の更なる法令改正や解釈・運用の動向によっては、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 不動産所在地の集中及び災害による投資不動産の価値の毀損リスク

当社グループが投資、保有又は資産運用を受託している不動産の多くは東京周辺に集中しており、東京の経済状況が悪化した場合等には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。また、東京周辺を含む当該不動産所在地域において、地震、戦争、テロ、火災等の災害が発生した場合には、当該不動産の価値が毀損する可能性があります、当社グループの業績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(11) 中期経営計画について

当社グループは平成27年2月に、平成27年12月期を初年度とする3ヵ年の中期経営計画を策定いたしました。この中期経営計画では、a. アセットマネジメント事業を中心とする安定収益の成長、b. 共同投資を中心とする不動産投資事業の推進、c. 財務の健全性と株主還元の最適なバランスの追求を基本方針とし、これらの実現のため諸施策を推進する所存です。

当社グループは、中期経営計画の実現に向け、今後も諸施策を進めていく所存ですが、今後の事業経営、資金調達の状況、不動産市場の流動性、その他経済情勢による外部環境要因等によっては、当該計画を実現できない可能性があります。

(12) 不動産の瑕疵等に関するリスク

当社グループが主たる投資対象としている不動産には、権利関係や土壌、建物の構造等について、瑕疵や欠陥等が存在している可能性があります。当社グループでは、物件取得前には十分なデューデリジェンスを実施しておりますが、物件取得後に構造計算書偽装や瑕疵等の存在が判明し、当社グループにおいてこれを治癒するための想定外の費用負担が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(13) M&A、資本提携等

当社グループでは、アセットマネジメント受託残高の拡大や投資対象不動産の多様化に結びつき、既存事業とのシナジー効果が認められる場合には、M&Aや資本提携等も事業拡大の有効な手段として位置付けております。

M&Aや資本提携を実行する場合には、事前に十分な調査を実施し、各種のリスク低減に努める所存ですが、これらを実施した後に、偶発債務等が発見されたり、相手先及び当社が期待通りの成果をあげられない可能性があり、この場合には当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(14) 連結の範囲決定に関する事項

当社グループが組成・運用する私募ファンドの大部分は、匿名組合契約を用いたストラクチャーによっており、一般に、この匿名組合の営業者の出資持分は一般社団法人等が保有する形で倒産隔離を図っております。当社グループが属する不動産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・最終改正平成23年3月25日）が公表されたことに伴い、当社グループは、平成18年度12月期より当該実務対応報告を適用しております。現状、各ファンド及びSPCごとに、アセットマネジメント契約や匿名組合契約等を考慮し、個別に支配力及び影響力の有無を判定した上で、子会社及び関連会社を判定し、連結の範囲を決定しております。

今後、新たな会計基準の設定や、実務指針等の公表により、SPCに関する連結範囲決定方針について、当社が採用している方針と大きく異なる会計慣行が確立された場合には、当社の連結範囲決定方針においても大きな変更が生じ、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 個人情報の管理について

当社グループは、テナントなどの個人情報の管理については、その重大性を十分に認識しており適切な方法により保管しております。しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部に漏洩するような事態となった場合、損害賠償等による費用が発生する可能性がある他、当社グループの事業上の信用を害する場合があります。当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

(1) 業務提携

株式会社マックスリアルティーとの基本合意書

当社は平成21年12月1日付で株式会社マックスリアルティーとの間で業務提携に係る基本合意書を締結いたしました。

当該業務提携は、アセットマネジメント事業の更なる強化を図るべく、株式会社ザイマックスと株式会社三井住友銀行等の出資により設立された株式会社マックスリアルティー及び当社が持つ専門的な不動産運用ノウハウ・資金調達ノウハウ・情報ネットワークなど、経営資源を互いに活用することにより、選別化が進む不動産アセットマネジメント業界のなかで、より優位なポジションを早期に確立することを目的とするものであります。

業務提携に係る基本合意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
株式会社マックスリアルティー	共同での新規ファンド組成及び運営等に関する事業 投資家に対するコンサルタント業務 上記に付随する事業	自 平成21年12月 至 平成27年12月 (自動更新)

伊藤忠商事株式会社との資本・業務提携契約書

当社は平成22年7月15日付で伊藤忠商事株式会社との間で資本・業務提携に係る契約書を締結いたしました。

当該資本・業務提携は、伊藤忠商事株式会社及び当社それぞれが有するネットワーク力、情報力等を背景として、不動産ファンドの組成やアセットマネジメント業務に関するノウハウの共有・発展を図る等、両社の経営資源を有効に活用することによって、将来に向けての当社の業容拡大に資するものとすべく、両社における協業によるシナジー効果の共有を目的とするものであります。

資本・業務提携に係る契約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
伊藤忠商事株式会社	ケネディクス・オフィス投資法人(旧ケネディクス不動産投資法人)向けのウェアハウジングファンド、底地を取得対象とするファンドなど新規不動産ファンドの共同組成の検討 アセットマネジメント関連業務における人材交流の推進 国内外投資家ネットワークに関する情報共有	自 平成22年7月 至 平成27年7月 (自動更新)

(2) 不動産投資信託（J-REIT）等のサポートに関する契約

ケネディクス・オフィス投資法人（旧ケネディクス不動産投資法人。以下同じ。）との覚書

ケネディクス・オフィス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不動産投資顧問株式会社（旧ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社）及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社（会社分割後、吸収合併により消滅。以下同じ。）は、平成19年4月9日付でケネディクス・オフィス投資法人との間で、「不動産情報提供等に関する覚書」を締結していましたが、組織再編に伴い、当社、当社の子会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社がケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を合併して改称。）は、平成25年10月1日付でケネディクス・オフィス投資法人と、新たに同名称の覚書を締結しました。

相手方の名称	契約内容	契約期間
ケネディクス・オフィス投資法人	<p>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、他の者に対する提供に遅れることなく、当該売却情報をケネディクス・オフィス投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社に提供する。</p> <p>ただし、ケネディクス・オフィス投資法人が建築基準法上の用途の面積のうち事務用途が最大であるオフィスビルを投資対象の中心とする方針を継続する限り、オフィスビル以外については本覚書の規定を適用しない。</p> <p>当社は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社から将来におけるケネディクス・オフィス投資法人での取得機会の確保を目的として、ウェアハウジングファンドの組成の依頼を受けた場合はこれを検討する。</p>	<p>自 平成25年10月 至 平成27年10月 （自動更新）</p>

ケネディクス・レジデンシャル投資法人との覚書

ケネディクス・レジデンシャル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・レジデンシャル・パートナーズ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23年12月13日付でケネディクス・レジデンシャル投資法人との間で、「不動産情報提供等に関する覚書」を締結していましたが、組織再編に伴い、当社、当社の子会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社がケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を合併して改称。）は、平成25年10月1日付でケネディクス・レジデンシャル不動産投資法人と、新たに同名称の覚書を締結いたしました。

当社、株式会社長谷工コーポレーション、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社 LIXIL グループ、株式会社損害保険ジャパン及び株式会社新生銀行の計6社は、ヘルスケア施設に特化して投資するREIT（以下、「ヘルスケアREIT」）の創設について合意し、ヘルスケアREITの運用を目的とした資産運用会社として、ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社を平成26年4月18日付で設立しました。これに伴い平成26年6月24日付けで上記覚書の内、高齢者向け住宅を除外するため変更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・レジデンシャル投資法人	<p>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、他の者に対する提供に遅れることなく、当該売却情報をケネディクス・レジデンシャル投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社に提供する。</p> <p>ただし、ケネディクス・レジデンシャル投資法人が建築基準法上の用途の面積のうち住居用途が最大である居住用施設及び底地を投資対象の中心とする方針を継続する限り、居住用施設（高齢者向け住宅を除きます。）以外については本覚書の規定を適用しない。</p> <p>当社は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社から将来におけるケネディクス・レジデンシャル投資法人での取得機会の確保を目的として、ウェアハウジングファンドの組成の依頼を受けた場合はこれを検討する。</p>	<p>自 平成25年10月 至 平成27年10月 （自動更新）</p>

ケネディクス商業リート投資法人との覚書

ケネディクス商業リート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不動産投資顧問株式会社は、平成26年11月17日付でケネディクス商業リート投資法人との間で、「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
ケネディクス商業 リート投資法人	<p>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、他の者に対する提供に遅れることなく、当該売却情報をケネディクス商業リート投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社に提供する。</p> <p>ただし、ケネディクス商業リート投資法人が建築基準法上の用途の面積のうち店舗用途（飲食テナント、スポーツクラブ、コンビニエンスストア、結婚式場、アミューズメント施設、テーマパーク等の複合的観光施設、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院、エステティックサロン及び公共テナント等を含む。）が最大である建物又は当該建物が存在する借地権が設定された土地（底地）を投資対象の中心とする方針を継続する限り、上記商業施設以外については本覚書の規定を適用しない。</p> <p>当社は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社から将来におけるケネディクス商業リート投資法人での取得機会の確保を目的として、ウェアハウジングファンドの組成の依頼を受けた場合はこれを検討する。</p> <p>当社は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社からプロパティマネジメント業務の提供を依頼された場合はこれを検討し、合意の上で当該業務提供等を行う。</p> <p>当社は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社からリーシング業務の提供を依頼された場合はこれを検討し、合意の上で当該業務提供等を行う。</p> <p>当社は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社から環境配慮技術及びノウハウの提供を依頼された場合は、実務上可能な範囲でこれに協力する。</p> <p>当社は、ケネディクス商業リート投資法人及びケネディクス不動産投資顧問株式会社から人的サポート及びケネディクス商業リート投資法人の運営に必要なノウハウの提供を依頼された場合は、適用法令に反しない範囲で協力を行うことを検討する。</p>	<p>自 平成26年11月 至 平成27年11月 (自動更新)</p>

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する。</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27年3月 （自動更新）</p>

ケネディクス・プライベート投資法人との覚書

ケネディクス・プライベート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、当社及び当社の子会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社は、平成26年2月25日付けでケネディクス・プライベート投資法人との間で、「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・プライベート投資法人	<p>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、他の者に対する提供に遅れることなく、当該売却情報をケネディクス・プライベート投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社に提供する。ただし、ケネディクス・プライベート投資法人が建築基準法上の用途の面積のうち事務所用途が最大である大型の賃貸用オフィスビル（東京23区に所在する延床面積13,000㎡超のもの及び東京23区以外に所在する延床面積20,000㎡超のものに限る。）、主たる用途が店舗である不動産（原則として、5年以上の残存期間を有する賃貸借契約を締結しているコアテナント（当該物件の賃貸可能面積の50%以上を賃借しているテナントをいう。）が存在しているものに限る。）及び主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設である不動産（集客性の高い立地に位置し、原則として、5年以上の残存期間を有する賃貸借契約を締結しているコアテナントが存在するものに限る。）を投資対象の中心とする方針を継続する限り、上記施設以外については本覚書の規定を適用しない。</p> <p>当社は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社から将来におけるケネディクス・プライベート投資法人での取得機会の確保を目的として、ウェアハウジングファンドの組成の依頼を受けた場合はこれを検討する。</p>	<p>自 平成26年2月 至 平成28年2月 （自動更新）</p>

(3) 借入契約

株式会社三井住友銀行とのローン契約

当社は平成25年11月29日付で、株式会社三井住友銀行を貸付人として、11,200百万円の融資契約書を締結いたしました。

借入額	借入期間	資金用途
11,200百万円	自 平成25年11月29日 至 平成28年11月30日	既存借入の返済

三井住友信託銀行株式会社とのローン契約

当社は平成25年11月29日付で、三井住友信託銀行株式会社を貸付人として、1,000百万円の金銭消費貸借契約書を締結いたしました。

借入額	借入期間	資金用途
1,000百万円	自 平成25年11月29日 至 平成28年11月30日	運転資金

株式会社日本政策投資銀行とのローン契約

当社は平成24年9月28日付で、株式会社日本政策投資銀行を貸付人として、1,000百万円の金銭消費貸借契約書を締結いたしました。

借入額	借入期間	資金用途
1,000百万円	自 平成24年9月28日 至 平成27年9月30日	運転資金

株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行等とのシンジケートローン契約

当社は平成25年3月26日付で、株式会社三井住友銀行をアレンジャー、株式会社三菱東京UFJ銀行をコ・アレンジャーとして、金融機関9社との間で5,454百万円のシンジケートローン契約書を締結いたしました。

借入額	借入期間	資金用途
5,454百万円	自 平成25年3月29日 至 平成30年3月30日	自己勘定における長期保有目的不動産

上記借入契約は、提出日現在では、全て繰上げ返済により終了しております。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、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25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26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	49,763	50,588	825
固定資産合計	98,635	152,679	54,044
資産合計	148,398	203,268	54,869
流動負債合計	13,253	18,267	5,014
固定負債合計	60,803	99,649	38,845
負債合計	74,056	117,916	43,859
純資産合計	74,341	85,351	11,009
有利子負債 (うちノンリコースローン)	66,025 (28,347)	106,615 (82,888)	40,589 (54,540)
流動比率(%)	375.5	276.9	98.6
自己資本比率(%)	48.0	38.0	10.0

(資産)

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べて54,869百万円増加し、203,268百万円となりました。これは主に新規組成した不動産ファンドが連結財務諸表に新たに計上されたことによって連結対象物件が増加したこと及びケネディクス・プライベート投資法人への出資によるものであります。

(負債)

負債合計につきましては、前連結会計年度末に比べて43,859百万円増加し、117,916百万円となりました。これは主に、上記不動産ファンドの新規組成・連結計上に伴う借入金の増加によるものであります。

(純資産)

純資産合計につきましては、前連結会計年度末に比べて11,009百万円増加し、85,351百万円となりました。これは主に、当期純利益の発生及び少数株主持分の増加によるものであります。

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度における営業収益は26,212百万円となり、前連結会計年度に比べ3,756百万円増加しております。これをセグメント及びその内訳別でみると次の通りであります。

項目		前連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	増減
		金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
アセットマネジ メント事業	アクイジションフィー	1,698	1,607	91
	アセットマネジメントフィー	4,211	5,051	839
	ディスポジションフィー	274	716	442
	インセンティブフィー	67	718	650
	その他	980	561	419
	計	7,233	8,654	1,421
不動産投資事業	賃貸事業収益	971	1,117	146
	不動産売却収益	7,193	4,921	2,272
	匿名組合分配損益	153	1,008	855
	その他	1,074	665	409
	計	9,393	7,712	1,680
不動産賃貸事業	賃貸事業収益	5,753	7,825	2,071
	その他	723	3,027	2,304
	計	6,476	10,852	4,376
セグメント間の内部営業収益又は振替高		647	1,007	360
合計		22,456	26,212	3,756

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

キャッシュ・フローの状況の分析については、「1.業績等の概要(2)キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

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94,297百万円であり、主に不動産賃貸事業における改修工事及び賃貸用不動産の取得によるものであります。

セグメント別の内訳は下記の通りであります。

アセットマネジメント事業	113百万円
不動産投資事業	1百万円
不動産賃貸事業	94,162百万円
全社共通	20百万円
合計	94,297百万円

当連結会計年度において、下記の主要な設備を売却しております。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	売却時期	前連結会計年度 末帳簿価額 (百万円)
匿名組合KRF 6	マックスバリュ姫路(底地) (兵庫県姫路市別所町)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	平成26年1月	2,264
匿名組合KRF41	TKS武蔵小杉ビル (神奈川県川崎市中原区)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	平成26年3月	8,831
匿名組合KDX11	横浜西口SIAビル (神奈川県横浜市西区)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	平成26年12月	2,717
匿名組合スウィフト	桜橋東洋ビル (大阪府大阪市北区)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	平成26年12月	8,432

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26年12月31日現在)

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	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)
			建物及び 構築物	その他	合計		
本社事務所 (東京都中央区)	アセットマネジ メント事業、不 動産投資事業、 不動産賃貸事 業、全社	建物附属設備及び情 報通信機器	57	57	114	110	50

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、工具、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26年12月31日現在)

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業 員数 (名)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
㈱スペースデザイン	ビュロー神楽坂他 (東京都新宿区他)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	2,076	1,638 (1,064)	1	3,716	38
ケネディクス・デベ ロップメント㈱	大発地所ビル他 (静岡県浜松市他)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	694	1,038 (3,022)	4	1,736	

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、工具、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	350,000,000
計	350,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成26年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成27年3月25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	265,658,200	265,658,200	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株数は100株であります。
計	265,658,200	265,658,200		

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は次のとおりであります。

平成25年4月23日取締役会決議

	当事業年度末現在 (平成26年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年2月28日)
新株予約権の数	2,578個(注1)	2,537個(注1)
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	257,800株(注1)	253,700株(注1)
新株予約権の行使時の払込金額	行使により交付を受けること ができる 株式1株につき1円	同左
新株予約権の行使期間	平成28年5月17日～ 平成31年5月16日	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	発行価格 685円 資本組入額 342.5円	同左
新株予約権の行使の条件	新株予約権者が新株予約 権を放棄した場合、当該新 株予約権を行使することが できない。 その他の条件は、当社と 新株予約権の割り当てを受 けたものとの間で締結した 「新株予約権割当契約書」 で定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の 取得については、当社取締 役会の決議による承認を要 するものとする。	同左
代用払込みにに関する事項		
組織再編成に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注2)	同左

(注) 1 . 平成25年7月1日付の単元株式制度の採用に伴い、新株予約権1個当たりの目的となる株式数は100株(1単元)となっております。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てております。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割又は株式併合の比率

2. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る）又は株式交換若しくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る）（以上を総称して以下、「組織再編行為」という）をする場合には、組織再編行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ）の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めることを条件とする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権の新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、上記「新株予約権の目的となる株式の数」に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定められる再編後行使価額に上記に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。

新株予約権を行使することができる期間

上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

- (1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げる。
- (2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

新株予約権の取得条項

以下の(1)、(2)、(3)、(4)又は(5)の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、当社取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

- (1) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
- (2) 当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案
- (3) 当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案
- (4) 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
- (5) 新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

その他の新株予約権の行使の条件

上記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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22年8月3日 (注)1	1,019,204	2,231,186	7,089	30,876	7,089	31,135
平成22年8月4日 (注)2	60,000	2,291,186	445	31,322	445	31,581
平成25年7月1日 (注)3	226,827,414	229,118,600		31,322		31,581
平成25年9月19日 (注)4	35,300,000	264,418,600	8,612	39,934	8,612	40,194
平成25年9月30日 (注)5	1,239,600	265,658,200	302	40,237	302	40,496
平成26年3月27日 (注)6		265,658,200		40,237	11,714	28,782

(注) 1 有償一般募集増資

発行価格 14,855円
引受価額 13,911円
資本組入額 6,955.5円

2 有償第三者割当増資

割当先：伊藤忠商事株式会社

発行価格 14,855円
引受価額 14,855円
資本組入額 7,427.5円

3 平成25年6月30日の株式名簿に記載された株主に対し、所有株式数1株につき100株の割合で分割しました。

4 有償一般募集（公募による新株発行）

発行価格 514円
引受価額 487.98円
資本組入額 243.99円

5 有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

割当先 SMBC日興証券株式会社
発行価格 487.98円
引受価額 487.98円
資本組入額 243.99円

6 資本準備金の減少は、欠損填補によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

(平成26年12月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								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)		32	58	356	156	74	51,836	52,512	
所有株式数 (単元)		480,313	395,389	103,670	456,286	1,726	1,219,147	2,656,531	5,100
所有株式数 の割合(%)		18.08	14.88	3.90	17.18	0.07	45.89	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単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

(平成26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(%)
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 香港上海銀行 東京支店 カストディ業務 部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11号1号)	11,670,654	4.39
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	10,164,600	3.82
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	7,468,100	2.81
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	7,371,400	2.77
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	7,297,800	2.74
三菱UFJモルガンスタンレー証券 株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	5,191,800	1.95
楽天証券株式会社	東京都品川区東品川四丁目12番3号	4,841,100	1.82
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町一丁目4番地	4,341,900	1.63
クレディ・スイス・セキュリ ティーズ(ヨーロッパ)リミ テッド ビービー オムニバ ス クライアント アカウ ント (常任代理人 クレディ・スイ ス証券株式会社)	ONE CABOT SQUARE LONDON E14 4QJ (東京都港区六本木一丁目6番1号)	3,523,568	1.32
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	3,295,300	1.24
計		65,166,222	24.49

(注) 1. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,164,600株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,371,400株

2. キリン・マネジメント・エルエルシーから、平成26年7月2日付で大量保有報告書(変更報告書)の写しの送付を受けておりますが、当社として当事業年度末日時点における当該法人名義の実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況は株主名簿によっております。なお、その大量保有報告書(変更報告書)の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(株)	株券等保有割合 (%)
キリン・マネジメント・エル エルシー	アメリカ合衆国10017、ニューヨーク州ニュー ヨーク市マディソン・アヴェニュー336	10,478,600	3.94

3. 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループから、平成26年12月3日付で三菱UFJ信託銀行株式会社、三菱UFJ投信株式会社及び三菱UFJモルガンスタンレー証券株式会社を共同保有者とする大量保有報告書（変更報告書）の写しの送付を受けておりますが、当社として当事業年度末日時点における当該法人名義の実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況は株主名簿によっております。なお、その大量保有報告書（変更報告書）の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数（株）	株券等保有割合（％）
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	4,235,400	1.59
三菱UFJ投信株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	4,183,100	1.57
三菱UFJモルガンスタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	4,485,300	1.69

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(平成26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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 265,653,100	2,656,531	
単元未満株式	普通株式 5,100		
発行済株式総数	265,658,200		
総株主の議決権		2,656,531	

(注) 1. 「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200株(議決権2個)含まれております。

【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	平成25年4月23日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役(社外取締役を除く)3名 当社従業員45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	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(10) 【従業員株式所有制度の内容】

取締役に対する業績連動型株式報酬制度の導入

当社は、平成27年2月10日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、取締役の報酬と当社の業績及び株式価値との連動性をより明確にし、取締役が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落によるリスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的に継続した業績の向上と企業価値の増大への貢献意識を高めることを目的として、新たな業績連動型株式報酬制度（以下、「本制度」といいます。）を導入することを決議するとともに、本制度に関する議案を平成27年3月25日開催の第20回定時株主総会（以下、「本株主総会」といいます。）において決議いたしました。

1. 制度の概要

業績連動型株式報酬制度としては、「株式給付信託（BBT（=Board Benefit Trust））」（以下、「BBT 信託」といいます。）と称される仕組みを採用いたします。BBT 信託は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、当社の取締役に対して、当社取締役会が定める役員株式給付規程に従って、業績達成度等に応じて当社株式が信託を通じて給付される業績連動型の株式報酬制度です。なお、当社の取締役が当社株式の給付を受ける時期は、原則として取締役の退任時といたします。

名称：株式給付信託（BBT）

委託者：当社

受託者：みずほ信託銀行株式会社

受益者：取締役を退任した者のうち役員株式給付規程に定める受益者要件を満たす者

信託管理人：当社と利害関係のない第三者（弁護士又は公認会計士）

信託の種類：金銭信託以外の金銭の信託（他益信託）

本信託契約の締結日：平成27年5月21日（予定）

金銭を信託する日：平成27年5月21日（予定）

信託の期間：平成27年5月21日（予定）から信託が終了するまで（特定の終了期日は定めず、本制度が継続する限り信託は継続します。）

2. 制度により取得する予定の株式の総数

75万株

3. 制度による受益権その他権利を受けることができる者の範囲

取締役を退任した者のうち役員株式給付規程に定める受益者要件を満たす者

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、当社の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。

当社グループは当連結会計年度において、中期経営計画に基づき、安定的に利益を計上できる収益構造の構築に努めた結果、48億円の当期純利益を計上いたしました。

当期の期末配当金は、当連結会計年度の業績と上記方針を総合的に勘案し、1株あたり3円といたしました。

なお、剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。当社は、取締役会の決議によって、毎年6月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、会社法第454条第5項に定める中間配当金をすることができる旨を定款に定めております。

なお、第20期の剰余金の配当は以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
平成27年3月25日定時株主総会決議	796	3

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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
最高(円)	36,300	26,540	21,800	84,900 619	669
最低(円)	12,210	7,890	7,330	18,520 405	289

(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(平成25年7月1日、1株 100株)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26年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	528	478	513	514	669	638
最低(円)	440	416	456	394	536	506

(注) 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。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役	会長	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（現みずほ信託銀行株式会社） 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 平成15年 3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 不動産投資顧問株式会社） 取締役 平成17年 3月 当社 取締役COO兼執行役員 平成19年 3月 当社 代表取締役社長 ケネディクス・アドバイザーズ株 式会社（現ケネディクス不動産投 資顧問株式会社） 代表取締役社長 平成21年12月 ケネディクス・アセット・マネジ メント株式会社（現ケネディクス不 動産投資顧問株式会社） 代表取締 役 平成22年 5月 株式会社マックスリアルティ 取締役 平成25年 3月 当社 代表取締役会長（現任） 平成25年10月 株式会社スペースデザイン 代表 取締役（現任） 平成26年10月 日本駐車場開発株式会社 社外取締 役（現任）	(注)4	172,800
代表取締役	社長	宮 島 大 祐	昭和37年 4月17日	昭和60年 4月 三菱信託銀行株式会社（現三菱UFJ 信託銀行株式会社） 入社 平成 4年 4月 同社 ロスアンゼルス支店 平成 9年 4月 株式会社宮島商会 入社 平成10年 4月 当社 入社 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 不動産投資顧問株式会社） 出 向 代表取締役 平成17年 4月 同社 代表取締役（転籍） 平成17年 5月 ケネディクス不動産投資法人（現 ケネディクス・オフィス投資法 人） 執行役員 平成24年 2月 当社 顧問 平成24年 3月 当社 取締役 ケネディクス・アセット・マネジ メント株式会社（現ケネディクス 不動産投資顧問株式会社） 取締 役 平成25年 3月 当社 代表取締役社長（現任） 平成25年 4月 ケネディクス・アセット・マネジ メント株式会社（現ケネディクス 不動産投資顧問株式会社） 代表 取締役	(注)4	85,800

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役		吉川 泰司	昭和27年11月2日	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 株式会社シー・アンド・ケー 代表取締役(現任) 平成21年3月 当社 取締役(現任)	(注)4	68,600
取締役	戦略投資部長	池田 総司	昭和42年9月29日	平成2年4月 東急不動産株式会社 入社 平成11年10月 住友生命保険相互会社 入社 平成15年6月 当社 入社 平成16年6月 ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社(現ケネディクス不動産投資顧問株式会社) 出向 平成16年10月 同社 取締役投資運用部長 平成19年6月 当社 投資事業部シニアマネジャー 平成20年4月 当社 執行役員投資事業部長 平成22年1月 当社 執行役員戦略投資部長 平成26年3月 当社 取締役戦略投資部長(現任)	(注)4	
取締役	CFO 兼経営企画部長(経営企画部、総務・人事部、財務・経理部、業務統括部管掌)	田島 正彦	昭和40年7月18日	昭和63年4月 三井信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社) 入社 平成12年7月 住友生命保険相互会社 入社 平成17年5月 当社 入社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(現ケネディクス不動産投資顧問株式会社) 出向 財務企画部長 平成19年6月 同社 取締役財務企画部長 平成24年2月 当社 執行役員経営企画部長 平成25年10月 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役(現任) 平成26年3月 株式会社スペースデザイン 社外取締役(現任) 当社 取締役経営企画部長 平成26年5月 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 取締役(現任) 平成27年1月 取締役(経営企画部、総務・人事部、財務・経理部、業務統括部管掌) 経営企画部長 平成27年3月 取締役 CFO 兼経営企画部長(経営企画部、総務・人事部、財務・経理部、業務統括部管掌)(現任)	(注)4	

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役		塩澤修平	昭和30年9月19日	昭和61年11月 ミネソタ大学Ph.D.(経済学博士)取得 昭和62年4月 慶應義塾大学経済学部 助教授 平成6年4月 慶應義塾大学経済学部 教授(現任) 平成13年1月 内閣府国際経済担当 参事官 平成17年10月 慶應義塾大学経済学部長 平成20年4月 公認会計士 試験委員 平成24年3月 当社 社外取締役(現任)	(注)4	
取締役		市川康生	昭和23年7月15日	昭和46年4月 株式会社住友銀行(現株式会社三井住友銀行) 入行 平成12年5月 同社 執行役員東京第一法人営業本部長兼神奈川法人営業本部長 平成13年4月 住友不動産販売株式会社 顧問 平成13年6月 同社 常務取締役 平成16年6月 同社 専務取締役 平成17年6月 株式会社熊谷組 専務執行役員 平成23年4月 同社 執行役員副社長 平成23年6月 同社 取締役副社長 平成25年3月 当社 社外取締役(現任)	(注)4	5,000
取締役		関口康	昭和23年5月4日	昭和48年4月 三菱商事株式会社 入社 平成2年5月 株式会社ポストン・コンサルティング・グループ 入社 平成8年1月 ジョンソン・エンド・ジョンソンメディカル株式会社(現ジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社メディカルカンパニー)ステラッド事業部長 平成10年11月 ヤンセン協和株式会社(現ヤンセンファーマ株式会社) 代表取締役社長 平成21年7月 同社 代表取締役会長 平成21年10月 同社 最高顧問 平成22年8月 ビジネス・ブレイクスルー大学大学院 教授(現任) 平成24年1月 一般社団法人ディー・アイ・エー・ジャパン 代表理事(現任) 平成24年4月 株式会社日本医療事務センター(現株式会社ソラスト) 社外取締役(現任) 平成26年3月 当社 社外取締役(現任)	(注)4	

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)		植田 哲夫	昭和30年7月10日	昭和54年4月 株式会社大和銀行(現株式会社リ そな銀行) 入行 平成16年2月 同行 広島支店長 平成18年6月 同行 上野支店長 平成20年4月 ケネディクス・アドバイザーズ株 式会社(現ケネディクス不動産投 資顧問株式会社) 業務管理部長 平成20年10月 同社 総務部長兼コンプライア ンスオフィサー 平成22年3月 当社 総務・人事部長兼同社総務 部長 平成25年10月 当社 総務・人事部長 平成25年12月 当社 総務・人事部付部長 平成26年3月 当社 監査役(現任) ケネディクス不動産投資顧問株式 会社 監査役(現任) 平成26年5月 ジャパン・シニアリビング・パー トナース株式会社 取締役(現任)	(注)5	
監査役		濱口 治孝	昭和28年3月8日生	昭和50年4月 三菱商事株式会社 入社 昭和60年7月 世界銀行 出向 平成13年2月 ヒューイット・アソシエイツ株式 会社 入社 平成13年11月 同社 取締役 平成15年12月 当社 入社 平成16年7月 三井物産ロジスティクス・パー トナース 出向専務取締役 平成18年7月 当社 営業推進部長 平成20年10月 当社 経営企画担当役員補佐 平成21年3月 当社 監査役(現任) 平成23年5月 ケネディクス・アセット・マネジ メント株式会社(現ケネディクス 不動産投資顧問株式会社) 監査役 平成26年6月 一般財団法人浩志会 執行役専務理 事(現任)	(注)5	6,300
監査役		菅野 慎太郎	昭和45年7月1日生	平成6年10月 監査法人トーマツ 入所 平成13年3月 赤坂芳和公認会計士共同事務所 入所 平成13年6月 当社 社外監査役(現任) 平成15年3月 公認会計士菅野慎太郎事務所 代 表(現任) 平成16年4月 ケイダブリュー・ペンションファ ンド・アドバイザーズ株式会社 (現ケネディクス不動産投資顧問 株式会社) 監査役(現任)	(注)5	200

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役		船橋 晴雄	昭和21年9月19日	昭和44年7月 大蔵省 入省 平成12年7月 国土庁官房長 平成13年7月 国土交通省国土交通審議官 平成15年2月 シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役(現任) 平成16年5月 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 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(現ケネディクス不動産投資顧問株式会社) 監査役(現任) 平成16年10月 ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社(現ケネディクス不動産投資顧問株式会社) 監査役(現任) 平成17年3月 当社 社外監査役(現任) 平成18年6月 鴻池運輸株式会社 社外監査役(現任) 平成19年12月 株式会社パソナグループ 監査役(現任) 平成21年6月 第一生命保険株式会社取締役(現任) 平成23年12月 イービーエス株式会社(現EPSホールディングス株式会社) 社外監査役(現任) 平成25年9月 株式会社モリモト 社外取締役(現任)	(注)5	
計						338,700

- (注) 1. 取締役塩澤修平氏、市川康生氏及び関口康氏は社外取締役であります。
2. 監査役菅野慎太郎氏及び船橋晴雄氏は、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。
- | | |
|------------------------|-------|
| 執行役員(ファンド運用本部長兼運用推進部長) | 大輪 正志 |
| 執行役員(エクイティ運用部長) | 小松 浩樹 |
| 執行役員(事業開発部長) | 内田 高弘 |
4. 取締役の任期は、平成27年3月25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とおりであります。
- | | |
|--------|------------------------|
| 植田 哲夫 | 平成29年12月期に係る定時株主総会終結の時 |
| 濱口 治孝 | 平成28年12月期に係る定時株主総会終結の時 |
| 菅野 慎太郎 | 平成27年12月期に係る定時株主総会終結の時 |
| 船橋 晴雄 | 平成28年12月期に係る定時株主総会終結の時 |

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、投資資金の不動産分野における最適運用と不動産の価値創造を掲げ、市場環境の変化に柔軟に対応し、企業価値を高めていくことが、株主をはじめとする全てのステークホルダーの信頼に応えるものと認識しております。その実現のため、経営の健全性、透明性、効率性の確保の観点から、当社にとって最適なコーポレート・ガバナンスを構築し、更なる強化に努めております。

企業統治の体制の概要とその採用理由

当社は、監査役制度を採用しており、社外監査役2名を含む4名からなる監査役会を原則として毎月1回開催しております。各監査役は、監査の方針、監査計画、監査業務の分担等に従い、当社取締役会のほか、監査役が重要と認めた会議に出席し、社内の重要課題を把握すると共に、必要に応じて意見を述べております。取締役会は、社外取締役3名を含む8名で構成し、原則として毎月2回の定期開催に加え、必要に応じて臨時に開催され、法令及び定款に定められた事項、並びに重要な業務に関する事項を決定し、各取締役の業務執行の監督を行っております。なお、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3名であります。

当社では、上述の体制が適切かつ有効に機能し、コーポレート・ガバナンスの構築・強化を図る上で、基本方針と位置付けている経営の健全性、透明性、効率性の確保を担保するものと考えております。

内部統制システムの整備の状況及びリスク管理体制の整備の状況

<内部統制システムの整備>

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、「ケネディクス株式会社内部統制基本方針」を定め、一層のガバナンスの強化に取り組んでいます。

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とおりであります。

(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。

(最終改訂：平成26年1月14日)

() 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・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
(会社法施行規則第100条第1項第1号)
- (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
(会社法施行規則第100条第1項第2号)
- (イ) リスク管理基本規程(注)を定め、当社におけるリスク管理に関する主幹部門を業務統括部とし、リスクの顕在化防止、危機への対応、及び損失の最小化を図る。また、各部門の部門長を管掌部門のリスク管理責任者とし、担当業務に係る適切なリスク管理を行い、危機発生回避及び危機管理に努める。
- (注) リスク管理活動の一層の充実を目的として、平成26年10月15日付けでリスク管理基本規程をリスク管理に関する基本規程と位置付けて改訂するとともに、ビジネスリスク対応方針を廃止しました。
- (ロ) 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。
- (ハ) 内部監査部門は、業務統括部における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
(会社法施行規則第100条第1項第3号)
- (イ) 取締役会は、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。また月次業績の取締役会報告を受け、予算進捗の検証により、効率的な経営管理を行う。
- (ロ) 組織規程に基づき、適正かつ効率的な業務の執行体制を整備する。また、執行役員制度を引き続き堅持し、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。
- () 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
(会社法施行規則第100条第1項第5号)
- (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
(会社法施行規則第100条第3項第1号及び第2号)
- (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
(会社法施行規則第100条第3項第3号及び第4号)

- (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反社会的勢力との関係を遮断し、それら勢力には全役職員が一丸となり組織的に対応する。
- (ロ) 当社における反社会的勢力排除に係る主幹部門をコンプライアンス部とし、マニュアルの整備、社内研修、情報収集等の実施により、反社会的勢力との関係を未然に防止する。
- (ハ) 反社会的勢力から不当な要求を受けた場合には、不当要求防止責任者を中心に、警察、弁護士等の外部専門機関と連携し、毅然とした態度でこれを排除する。

<リスク管理体制の整備の状況>

() コンプライアンス部の設置

当社では、法令等遵守体制の実現を目的に、社長直属のコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部を設置し、法令遵守を徹底しております。

当社におけるコンプライアンス部の担当人員数は4名で、規程に基づきコンプライアンス体制の整備及び運用を行うと共に、コンプライアンスに関する社内教育・啓蒙活動を目的として随時研修を実施しております。

() 業務統括部の設置

当社グループのリスク管理活動の推進を目的に、業務統括部を設置しております。業務統括部の担当人員数は4名で、ビジネスリスク対応方針に従い、ビジネスリスクの調査及び分析、財務リスクのモニタリング等の実施を通じて、各事業に関わるリスク低減のための対応策について検討し、損失発生等のリスクをコントロールする体制をとっております。

内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

<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、取締役社長直轄とする内部監査部を設置し、会社の財産、業務運営・コンプライアンス・リスク管理等の社内制度及び業務遂行の状況を検討・評価し、その改善の為の助言・勧告または支援を行う等、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5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。

< 監査役監査 >

監査役監査は、社外監査役2名を含む4名で実施しており、当社取締役会のほか、監査役が重要と認めた会議に出席し、公正な立場から客観的に経営の監視を行っております。また、各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共に、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。なお、監査役菅野慎太郎氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計について相当程度の知見を有しております。

< 会計監査 >

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、会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査についての監査契約は東陽監査法人与締結しており、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。

当事業年度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 : 山田嗣也、太田裕士(ともに6年)、松本直也(1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 4名 その他 1名

< 内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びに内部統制部門との関係 >

監査上、重要な事項が認められる場合、監査役と会計監査人は、適時、意見調整を行うことを基本としております。定期的には、四半期毎における会計監査人の監査状況について、相対で意見交換を実施し、監査方法及び結果等の適正性について検討しております。なお、子会社につきましても監査役と会計監査人がそれぞれ監査を実施し、必要な事項がある場合には、監査役から会計監査人に意見具申することを基本としています。

また、内部監査部が、年度の内部監査計画を立案する際に、事前に監査役の意見を求めて作成し、実施状況を随時報告しております。内部統制部門との関係においては、内部監査部が内部統制システムの体制整備及び監査の実施方法等を社外監査役を含む監査役会と意見交換の上、実施いたしております。

社外取締役及び社外監査役

社外取締役及び社外監査役の員数

当社の社外取締役は3名であり、社外監査役は2名であります。

社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役の塩澤修平氏は、慶應義塾大学経済学部教授としての豊富な知識と経験に基づき、株主を重視した企業経営のありかたについて、取締役を監督する観点での助言、提言を行っています。

社外取締役の市川康生氏は、金融、建設・不動産業界における豊富な実務経験と経営者としての見識を当社の経営に活かし、さらに株主価値を高める助言を行っています。同氏は、当社の主要取引金融機関である株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行）に在籍しておりましたが、平成13年3月の退任後、相当の期間が経過しており、一般株主と利益相反が生じることはありません。同氏は住友不動産販売株式会社の取締役経験、株式会社熊谷組の取締役副社長経験を有しておりますが、両社と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、同氏は当社株式5,000株を所有しておりますが、当社グループとの資本的関係は軽微であり、取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役の関口康氏は、グローバル企業での豊富な経営経験と、大学院教授としての専門的な知識に基づき、当社株主の利益を保護する観点から取締役の業務執行を監督する視点で、助言提言を行っています。同氏は、一般社団法人ディー・アイ・イー・ジャパン代表理事、株式会社ソラスト取締役を兼務しておりますが、両社と当社グループとは人的関係、資本的関係及びその他の利害関係はありません。

社外監査役の菅野慎太郎氏は、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実施しております。同氏は当社の子会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社の監査役も兼務しており子会社を含めたグループ企業を専門家としての立場で、効果的に監査する役割を果たしております。また、同氏は、当社株式200株を所有しておりますが、資本的関係は軽微であり、当社グループとの人的関係、取引関係及びその他の利害関係はありません。

社外監査役の船橋晴雄氏は、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、主催するシリウス企業倫理研究会の研究実績等による専門的な視点、特にコーポレート・ガバナンス重視の観点から当社の監査を行っています。同氏は、当社グループにおいてはケネディクス不動産投資顧問株式会社の監査役を兼務しております。また、同氏はシリウス・インスティテュート株式会社の代表取締役を兼務しており、同社が主催する企業倫理研究会に当社も参加しております。同氏は第一生命保険株式会社及び株式会社モリモトの社外取締役、イーピーエス株式会社、鴻池運輸株式会社及び株式会社パソナグループの社外監査役を兼務しておりますが、各社と当社グループとは人的関係、資本的関係及びその他の利害関係はありません。

社外取締役及び社外監査役を選任する際の独立性に関する基準または方針

当社におきましては、社外取締役、社外監査役を選任するための独立性に関する明確な基準または方針を定めておりませんが、選任にあたりましては東京証券取引所の「独立役員の独立性に関する判断基準」を参考にしております。

役員の報酬等

提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定枠		変動枠	
		基本報酬	ストック オプション	業績連動部分	
取締役 (社外取締役を除く)	318	178	-	140	5
監査役 (社外監査役を除く)	16	16	-	-	3
社外役員	31	31	-	-	6

(注) 1. 上記には、平成26年3月26日開催の第19回定時株主総会終結の時をもって退任した社外取締役1名、監査役1名分を含んでおります。

2. 取締役の報酬には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

氏名 (役員区分)	連結報酬等の総額 (百万円)	会社区分	連結報酬等の種類別の総額(百万円)		
			基本報酬	ストックオプション	業績連動部分
宮島 大祐 (代表取締役社長)	142	提出会社	72		70

(注) 連結報酬等の総額が1億円以上である者に限定して記載しております。

使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの
該当事項はありません。

役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社が競争力あるアセットマネジメント会社として持続的な成長を続け、株主価値を増大するためには、当社の成長に貢献できる優秀な人材を継続的に確保していくことが極めて重要であると考えます。その観点から、経営陣に関する報酬については、以下の三点に基づいた報酬の方針を持っております。

- (1)株主との利益の一致
- (2)会社及び個人の業績の反映
- (3)ゴーイングコンサーンとしての企業形態の維持発展への貢献

そのような観点から、当社の取締役の報酬につきましては、取締役としての職責を果たすことに対する基本報酬としての固定枠、当社の業績を反映させた変動枠と株式報酬とで構成しております。

取締役の報酬固定枠は年額200百万円以内であり、その内訳は、常勤取締役（5名）の報酬固定枠として金銭報酬と新株予約権による報酬の合計180百万円以内、社外取締役（3名）の報酬固定枠として金銭報酬20百万円以内であります。取締役（社外取締役を除く）の変動枠は前連結会計年度の連結当期純利益の2%以内の合計額（使用人兼務取締役の使用人分を含めない。）となっております。また、取締役（社外取締役を除く）株式報酬として、役員株式給付規程に従って、業績達成度等に応じて当社の株式が信託を通じて給付される業績連動型の株式報酬制度があり、対象取締役退任時に給付を受けます。

また、監査役の報酬は基本報酬としての固定枠のみとし、株主総会において承認された報酬限度額（年額500百万円以内）で、監査役の協議により決定しております。

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。

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。

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。

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。

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。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 15銘柄

貸借対照表計上額の合計額 1,411百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的（前事業年度）

該当事項はありません。

（当事業年度）

特定投資株式

銘柄	株式数（株）	貸借対照表上額（百万円）	保有目的
住友不動産株式会社	243,000	1,003	取引関係の維持強化
日本管財株式会社	141,500	380	取引関係の維持強化

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	55	10	42	
連結子会社			3	
計	55	10	45	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

当社は、東陽監査法人に対して公認会計士法第2条第1項の業務以外の非監査業務として、新株発行に伴うコンフォートレター作成業務について依頼を行っております。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針といたしましては、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案して適切に決定しております。

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、当連結会計年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前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)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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、連結会計年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)及び事業年度(平成26年1月1日から平成26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東陽監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構等の行うセミナーに参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 25,795	2 28,546
信託預金	2 1,103	2 3,290
営業未収入金	1,079	1,213
有価証券	5,000	-
販売用不動産	2 14,950	2 12,114
買取債権	353	95
未収還付法人税等	169	2,017
繰延税金資産	156	932
その他	1,243	2,418
貸倒引当金	87	40
流動資産合計	49,763	50,588
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	31,089	37,618
減価償却累計額	2,680	2,489
建物及び構築物(純額)	2 28,408	2 35,129
土地	2 49,941	2 83,050
その他	309	961
減価償却累計額	74	69
その他(純額)	2 235	2 891
有形固定資産合計	78,586	119,071
無形固定資産		
借地権	2 2,861	2 2,856
のれん	412	870
その他	63	105
無形固定資産合計	3,338	3,832
投資その他の資産		
投資有価証券	1 11,889	1 22,387
出資金	461	485
長期貸付金	548	803
繰延税金資産	63	146
その他	2 3,984	2 5,994
貸倒引当金	236	42
投資その他の資産合計	16,710	29,775
固定資産合計	98,635	152,679
資産合計	148,398	203,268

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	594	625
短期借入金	2 3,541	2 4,630
ノンリコース短期借入金	-	2 837
ノンリコース1年内償還予定の社債	2 19	2 146
1年内返済予定の長期借入金	2 6,589	2 6,542
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	2 622	2 1,210
未払法人税等	156	427
偶発損失引当金	-	189
その他	1,729	3,657
流動負債合計	13,253	18,267
固定負債		
ノンリコース社債	2 2,909	2 8,334
長期借入金	2 27,547	2 12,554
ノンリコース長期借入金	2 24,796	2 72,359
繰延税金負債	1,389	556
退職給付引当金	107	-
退職給付に係る負債	-	123
長期預り敷金	3,701	5,218
その他	351	503
固定負債合計	60,803	99,649
負債合計	74,056	117,916
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,237	40,237
資本剰余金	40,496	28,782
利益剰余金	9,605	6,967
株主資本合計	71,128	75,986
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	398	1,334
繰延ヘッジ損益	-	10
為替換算調整勘定	257	104
その他の包括利益累計額合計	140	1,219
新株予約権	44	110
少数株主持分	3,028	8,035
純資産合計	74,341	85,351
負債純資産合計	148,398	203,268

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	
営業収益		22,456		26,212
営業原価	1	11,378	1	12,693
営業総利益		11,077		13,519
販売費及び一般管理費合計	2	4,162	2	5,371
営業利益		6,914		8,147
営業外収益				
受取利息		26		68
消費税等簡易課税差額収入		5		0
持分法による投資利益		87		400
為替差益		61		98
その他		94		129
営業外収益合計		275		697
営業外費用				
支払利息		1,561		1,541
支払手数料		563		526
偶発損失引当金繰入額		-		189
その他		187		181
営業外費用合計		2,312		2,438
経常利益		4,878		6,406
特別利益				
固定資産売却益	3	144	3	3,375
その他		2		293
特別利益合計		146		3,669
特別損失				
投資有価証券売却損		241		29
投資有価証券評価損		2		0
固定資産売却損	4	1,855	4	3,866
減損損失	5	48	5	2,206
事務所移転費用	6	132		-
その他		11		43
特別損失合計		2,291		6,146
匿名組合損益分配前税引前当期純利益		2,734		3,930
匿名組合損益分配額		0		0
税引前当期純利益		2,734		3,930
法人税、住民税及び事業税		646		645
法人税等調整額		72		2,218
法人税等合計		718		1,572
少数株主損益調整前当期純利益		2,015		5,503
少数株主利益		29		658
当期純利益		1,985		4,844

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,015	5,503
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	465	936
繰延ヘッジ損益	-	10
為替換算調整勘定	171	163
その他の包括利益合計	1,637	1,088
包括利益	2,652	6,591
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,613	5,923
少数株主に係る包括利益	39	668

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				その他の包括利益累計額				新株予約 権	少数株主 持分	純資産合 計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本 合計	その他有 価証券評 価差額金	繰延ヘッ ジ損益	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合 計			
当期首残高	31,322	31,581	11,593	51,310	57	-	429	486	-	5,247	56,071
当期変動額											
新株の発行	8,915	8,915		17,830							17,830
準備金から剰余金へ の振替				-							-
当期純利益			1,985	1,985							1,985
連結範囲の変動			1	1							1
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）					455	-	171	627	44	2,219	1,547
当期変動額合計	8,915	8,915	1,987	19,818	455	-	171	627	44	2,219	18,270
当期末残高	40,237	40,496	9,605	71,128	398	-	257	140	44	3,028	74,341

当連結会計年度(自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				その他の包括利益累計額				新株予約 権	少数株主 持分	純資産合 計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本 合計	その他有 価証券評 価差額金	繰延ヘッ ジ損益	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合 計			
当期首残高	40,237	40,496	9,605	71,128	398	-	257	140	44	3,028	74,341
当期変動額											
新株の発行				-							-
準備金から剰余金へ の振替		11,714	11,714	-							-
当期純利益			4,844	4,844							4,844
連結範囲の変動			13	13							13
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)					936	10	153	1,079	66	5,006	6,151
当期変動額合計	-	11,714	16,572	4,858	936	10	153	1,079	66	5,006	11,009
当期末残高	40,237	28,782	6,967	75,986	1,334	10	104	1,219	110	8,035	85,351

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益		2,734		3,930
減価償却費		960		1,320
貸倒引当金の増減額（は減少）		306		241
受取利息		26		68
支払利息		1,561		1,541
持分法による投資損益（は益）		87		400
固定資産売却損益（は益）		1,710		490
投資有価証券売却損益（は益）		239		40
投資有価証券評価損益（は益）		2		0
減損損失		48		2,206
売上債権の増減額（は増加）		548		133
仕入債務の増減額（は減少）		88		31
たな卸資産の増減額（は増加）		10,691		5,085
買取債権の増減額（は増加）		1,270		257
匿名組合出資金の増減額（は増加）		1,879		2,095
その他		700		614
小計		770		12,579
利息及び配当金の受取額		50		93
利息の支払額		1,650		1,475
法人税等の支払額		1,150		2,113
法人税等の還付額		733		294
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,787		9,379
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		396		94,149
有形固定資産の売却による収入		16,447		49,779
無形固定資産の取得による支出		2,276		130
投資有価証券の取得による支出		2,095		1,375
投資有価証券の償還による収入		1,016		120
定期預金の預入による支出		2,003		36
定期預金の払戻による収入		100		2,124
関係会社株式の取得による支出		602		6,724
関係会社株式の売却による収入		0		1,096
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出		3 1,822		3 1,632
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入		3 76		-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入		2 20		-
その他		482		130
投資活動によるキャッシュ・フロー		8,947		50,797

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額（は減少）	1,349	220
ノンリコース短期借入金の純増減（は減少）	-	837
長期借入れによる収入	18,154	550
長期借入金の返済による支出	29,552	15,590
ノンリコース長期借入れによる収入	18,440	76,314
ノンリコース長期借入金の返済による支出	14,052	28,162
ノンリコース社債の発行による収入	999	6,537
ノンリコース社債の償還による支出	1,519	1,019
株式の発行による収入	17,647	-
少数株主からの払込みによる収入	1,403	6,447
少数株主への配当金の支払額	134	110
少数株主への分配による支出	3,691	1,252
その他	6	8
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,036	44,320
現金及び現金同等物に係る換算差額	137	120
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	15,335	3,022
現金及び現金同等物の期首残高	14,452	29,622
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（は減少）	164	1,485
現金及び現金同等物の期末残高	1 29,622	1 31,159

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 44社

主要な連結子会社の名称

ケネディクス不動産投資顧問(株)

ケネディクス・デベロップメント(株)

バシフィック債権回収(株)

(株)スペースデザイン

ケネディクス・プロパティ・マネジメント(株)

Kenedix Westwood, LLC

Kenedix GP, LLC

他37社

(2) 連結の範囲の変更

匿名組合KRF43、匿名組合KRF50及びケネディクス・プロパティ・マネジメント(株)他16社は新規設立したこと等に伴い、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。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遠州キャピタル・ツー他10社は匿名組合が終了したこと等に伴い、匿名組合マルサン長谷川は重要性が低下したことに伴い、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。

(3) 非連結子会社の数 8社

非連結子会社の名称

(同)ケネディクス・マスター・ティーケー

ケネディクス・インシュランス・エージェンシー(株)

ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)他5社

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社(同)ケネディクス・マスター・ティーケーは、匿名組合契約の営業者であり、当社グループに帰属する資産及び損益は実質的に僅少であるため、連結財務諸表規則第5条第1項第2号により連結の範囲から除外しております。

また、非連結子会社ケネディクス・インシュランス・エージェンシー(株)、ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)他5社は、小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等はいずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 13社

主要な会社名

三井物産ロジスティクス・パートナーズ(株)

(株)アセット・ワン

(株)クレス

KW Multi-Family Management Group, LLC

タッチストーン・ホールディングス(株)

ケネディクス・プライベート投資法人

プレミア・リート・アドバイザーズ(株)

他6社

(2) 持分法適用の範囲の変更に関する事項

プレミア・リート・アドバイザーズ(株)他3社は株式を取得したこと等に伴い、ケネディクス・プライベート投資法人は重要性が増したことにより、持分法適用会社を含めております。なお、イチローファイブ特定目的会社他11社は清算終了したこと等に伴い、持分法適用会社から除外しております。

(3) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称

非連結会社 8社

(同) ケネディクス・マスター・ティーケー

ケネディクス・インシュランス・エージェンシー(株)

ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)他5社

関連会社 1社

トパーズ・プライベート・デット1号投資事業有限責任組合

持分法を適用しない理由

持分法非適用会社(同)ケネディクス・マスター・ティーケーは、匿名組合契約の営業者であり、当社グループに帰属する資産及び損益は実質的に僅少であるため、連結財務諸表規則第10条第1項第2号により持分法の適用範囲から除外しております。

また、持分法非適用会社ケネディクス・インシュランス・エージェンシー(株)、ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)、トパーズ・プライベート・デット1号投資事業有限責任組合他5社は、それぞれ当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が無いため、持分法の適用範囲から除外しております。

(4) 決算日の異なる持分法適用会社の処理

持分法適用会社のうち、連結決算日又は一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用している会社の数は8社であります。

上記の場合、連結決算日との間に生じた重要な取引については、持分法適用上必要な修正を行っております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、決算日が連結決算日と異なるものの、差異が3ヶ月を超えないため、当該連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用している会社の数は14社であります。

連結子会社のうち、連結決算日又は連結決算日から3ヶ月以内の一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用している会社の数は21社であります。

上記いずれの場合も、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な修正を行っております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

ただし匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(10)八 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。

ロ デリバティブ

時価法

八 たな卸資産

販売用不動産（不動産信託受益権を含む）

主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

なお、当社グループが組成するファンドに組み入れることを目的として、一時的に取得するもの以外のものについては減価償却を実施しており、減価償却費を営業原価に計上しております。また、当該資産の主な耐用年数は14年～43年であります。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産（リース資産を除く）

定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりです。

建物及び構築物 11年～50年

その他(工具、器具及び備品) 2年～20年

ロ 無形固定資産（リース資産を除く）

ソフトウェア

自社利用のソフトウェアについては利用可能期間（5年）に基づく定額法

八 リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

二 長期前払費用

定額法

(3) 重要な繰延資産の処理方法

- イ 株式交付費
支出時に全額費用として処理しております。
- ロ 社債発行費
支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

- イ 貸倒引当金
債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、買取債権及び貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- ロ 偶発損失引当金
将来発生する可能性の高い偶発損失に備え、偶発事象毎に個別のリスク等を勘案し、合理的に算出した損失負担見込額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務については、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しております。

なお、在外子会社等の資産、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。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

- イ ヘッジ会計の方法
繰延ヘッジ処理を採用しております。
なお、金利スワップの特例処理の対象となる取引については、特例処理を適用しております。
- ロ ヘッジ手段とヘッジ対象
ヘッジ手段...金利スワップ取引及び金利キャップ取引
ヘッジ対象...借入金
- ハ ヘッジ方針
デリバティブ取引に関する権限規定等を定めた内部規定に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。
- ニ ヘッジ有効性評価の方法
ヘッジ対象及びヘッジ手段について、それぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額を比較し、両者の変動額を基準にして検証しておりますが、特例処理の適用が可能なものについては、検証を省略しております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

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

なお、金額的に重要性がない場合には、発生年度に一括償却しております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は発生年度の期間費用としています。

ロ 連結納税制度の適用

当社及び一部の連結子会社は、当連結会計年度より連結納税制度を適用しております。

ハ 匿名組合出資金の会計処理

匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額(関連会社である匿名組合に係るものを含む)については、「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

ニ 匿名組合出資預り金の会計処理

当社の連結子会社は匿名組合の営業者としての業務を受託しております。匿名組合の財産は、営業者に帰属することから、匿名組合の全ての財産及び損益は、連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。

匿名組合出資者からの出資金受入れ時に固定負債の「その他」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を固定負債の「その他」に加減し、出資金の払い戻しについては、固定負債の「その他」を減額させております。

なお、連結対象となった匿名組合における当社グループ以外の匿名組合員の出資持分は「少数株主持分」とし、当社グループ以外の匿名組合員への損益分配額は「少数株主利益」として計上しております。

ホ 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理

保有する不動産を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債並びに信託財産に生じた全ての収益、費用及びキャッシュ・フローについて、連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書の該当勘定科目に計上しております。

ヘ 買取債権の会計処理

買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。

(未適用の会計基準等)

- ・企業結合に関する会計基準(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・連結財務諸表に関する会計基準(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)
- ・事業分離等に関する会計基準(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・1株当たり当期純利益に関する会計基準(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)
- ・1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

(1)概要

本会計基準等は、子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、暫定的な会計処理の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配持分への変更を中心に改正されたものです。

(2)適用予定日

企業結合に関する会計基準等の改正については、平成28年12月期の期首より適用予定です。

(3)当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表作成時において未定です。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「流動負債」の「1年内償還予定の社債」及び「1年内返済予定の長期借入金」に含めていた「ノンリコース1年内償還予定の社債」及び「ノンリコース1年内返済予定長期借入金」と、「固定負債」の「社債」及び「長期借入金」に含めていた「ノンリコース社債」及び「ノンリコース長期借入金」は、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等の適用に伴い、当連結会計年度より独立掲記しております。このため、前連結会計年度の連結財務諸表について必要な組替えを行っています。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「1年内償還予定の社債」に表示していた19百万円は、「ノンリコース1年内償還予定の社債」19百万円として、「1年内返済予定の長期借入金」に表示していた7,211百万円は、「1年内返済予定の長期借入金」6,589百万円及び「ノンリコース1年内返済予定長期借入金」622百万円として、「固定負債」の「社債」に表示していた2,909百万円は「ノンリコース社債」2,909百万円として、「長期借入金」に表示していた52,344百万円は、「長期借入金」27,547百万円及び「ノンリコース長期借入金」24,796百万円として組替えています。

前連結会計年度において表示していた「退職給付引当金」は「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)の適用に伴い、当連結会計年度より、「退職給付に係る負債」として表示しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、表示の組替えは行っていません。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において独立掲記しておりました営業外費用の「株式交付費」は、営業外費用総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度より「その他」としております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外費用の「株式交付費」に表示していた182百万円は「その他」182百万円として含めております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「関係会社株式の売却による収入」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。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書の組替えを行っています。

この結果、前連結会計年度のキャッシュ・フロー計算書において、投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた0百万円は「関係会社株式の売却による収入」0百万円として組替えています。

(連結貸借対照表関係)

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。

(1) 非連結子会社に対する株式・出資金

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
投資有価証券	861百万円	1,211百万円

(2) 関連会社の株式・出資金

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
投資有価証券	1,615百万円	7,250百万円

(3) 関連会社に対する匿名組合出資金

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
投資有価証券	- 百万円	3,073百万円

2 担保提供資産及び対応債務

(1) 担保提供資産

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
現金及び預金	50百万円	百万円
信託預金	387百万円	119百万円
建物及び構築物	15,242百万円	6,257百万円
土地	30,933百万円	11,824百万円
有形固定資産 「その他」	127百万円	805百万円
借地権	2,789百万円	2,856百万円
投資その他の資産 「その他」	1,509百万円	292百万円
計	51,040百万円	22,156百万円

(2) 対応債務

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
短期借入金	3,541百万円	4,630百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,932百万円	4,493百万円
長期借入金	15,879百万円	2,476百万円
計	24,353百万円	11,600百万円

(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

担保提供資産

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
現金及び預金	2百万円	542百万円
信託預金	513百万円	3,170百万円
販売用不動産	11,181百万円	12,114百万円
建物及び構築物	10,848百万円	28,001百万円
土地	16,827百万円	69,371百万円
有形固定資産 「その他」	4百万円	3百万円
投資その他の資産 「その他」	949百万円	2,908百万円
計	40,327百万円	116,111百万円

対応債務

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
ノンリコース短期借入金	- 百万円	837百万円
ノンリコース1年内返済予定長期 借入金	622百万円	1,210百万円
ノンリコース1年内償還予定の社 債	19百万円	146百万円
ノンリコース社債	1,909百万円	8,334百万円
ノンリコース長期借入金	24,796百万円	72,359百万円
計	27,347百万円	82,888百万円

本債務は、上記の担保提供資産を有する連結子会社（前連結会計年度6社、当連結会計年度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。

3 偶発債務

前連結会計年度(平成25年12月31日)

当社グループは、(同)ヘルスケア・ワン他3社に対して、796百万円を上限として7年間、又(同)ヘルスケア・ファイブに対して、87百万円を上限として2年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。

当社グループは、(同)トランザムアルファに対して、月額64百万円を上限として5年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。

当連結会計年度(平成26年12月31日)

当社グループは、(同)ヘルスケア・ワン他3社に対して、633百万円を上限として7年間、又(同)ヘルスケア・ファイブに対して、87百万円を上限として2年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。

(連結損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業原価	40百万円	114百万円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
役員報酬	280百万円	420百万円
給料及び賞与	1,799百万円	2,249百万円
支払手数料	521百万円	850百万円

3 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
建物及び構築物	314百万円	783百万円
土地	170百万円	2,591百万円
その他	- 百万円	0百万円
計	144百万円	3,375百万円

4 固定資産売却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
建物及び構築物	341百万円	980百万円
土地	2,197百万円	2,885百万円
その他	- 百万円	0百万円
計	1,855百万円	3,866百万円

5 減損損失

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

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。

用途	種類	場所
賃貸用不動産	建物及び構築物、 土地	兵庫県他

当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行っております。

賃貸用不動産のうち、回収可能価額が帳簿価額を下回っているものを減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、売却予定価額を使用しております。

(減損損失の金額)

種類	金額
建物及び構築物	30百万円
土地	18百万円
合計	48百万円

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

当社グループは、以下の資産について減損損失を計上しております。

用途	種類	場所
賃貸用不動産	建物及び構築物・ 土地	兵庫県西宮市
賃貸用不動産	建物及び構築物・ 土地	北海道札幌市
賃貸用不動産	建物及び構築物・ 土地	茨城県水戸市
賃貸用不動産	建物及び構築物・ 土地	東京都大田区
賃貸用不動産	のれん	長野県松本市
共用資産	建物及び構築物	大阪府大阪市
共用資産	その他	東京都中央区

当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行っております。

賃貸用不動産のうち、回収可能価額が帳簿価額を下回っているものを減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、売却予定価額を使用しております。

(減損損失の金額)

種類	金額
建物及び構築物	885百万円
土地	1,231百万円
その他	0百万円
のれん	90百万円
合計	2,206百万円

6 事務所移転費用

事務所移転に伴う費用であり、内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
減損損失	69百万円	- 百万円
原状回復費用	44百万円	- 百万円
その他	19百万円	- 百万円
計	132百万円	- 百万円

減損損失

前連結会計年度において、当社企業グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	金額
東京都港区	処分予定資産	建物及び構築物・ 工具、器具及び備 品・ソフトウェア	69百万円

当社企業グループは、事業所単位で事業用資産のグルーピングを行っております。

当社は事務所移転の意思決定をし、その事務所の建物及び構築物等につき将来の使用見込みがなく廃棄することとなったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減損損失は特別損失「事務所移転費用」に含めて表示しております。その内訳は、建物及び構築物55百万円、工具、器具及び備品10百万円、ソフトウェア3百万円です。なお、各資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、零として評価しております。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	656百万円	1,464百万円
組替調整額	3百万円	9百万円
税効果調整前	660百万円	1,455百万円
税効果額	194百万円	519百万円
その他有価証券評価差額金	465百万円	936百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	百万円	10百万円
組替調整額	百万円	百万円
税効果調整前	百万円	百万円
税効果額	百万円	百万円
繰延ヘッジ損益	百万円	10百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	171百万円	163百万円
組替調整額	- 百万円	- 百万円
税効果調整前	171百万円	163百万円
税効果額	- 百万円	- 百万円
為替換算調整勘定	171百万円	163百万円
その他の包括利益合計	637百万円	1,088百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株)	2,291,186	263,367,014		265,658,200
合計	2,291,186	263,367,014		265,658,200

平成25年7月1付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首で当該分割が行われたと仮定して普通株式数を算定しております。

(変動理由の概要)

普通株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

株式分割による増加 226,827,414株

公募増資による増加 35,300,000株

第三者割当増資による増加 1,239,600株

2. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)			当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	
提出会社	平成25年ストック・オプションとしての新株予約権					44
合計						44

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式 普通株式(株)	265,658,200			265,658,200
合計	265,658,200			265,658,200

2 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	平成25年ストック・オプションとしての新株予約権						110
合計							110

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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株当たり配当金額(円)	基準日	効力発生日
平成27年3月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	796百万円	3円	平成26年 12月31日	平成27年 3月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
現金及び預金勘定	25,795百万円	28,546百万円
信託預金	1,103百万円	3,290百万円
有価証券	5,000百万円	- 百万円
計	31,898百万円	31,836百万円
3ヶ月超定期預金	2,123百万円	35百万円
担保に供している預金等	45百万円	542百万円
使途制限付信託預金	106百万円	99百万円
現金及び現金同等物	29,622百万円	31,159百万円

2 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

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

ケイダブリュー・ホールディング有限公司

流動資産	5百万円
固定資産	30百万円
流動負債	0百万円
固定負債	10百万円
連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却価額	23百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	3百万円
差引：連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	20百万円

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

3 株式の取得により新たに連結子会社になった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

株式等の取得により新たに以下の会社を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）との関係は次のとおりであります。

スペースデザイン株式会社

流動資産	1,158百万円
固定資産	8,809百万円
のれん	14百万円
流動負債	358百万円
固定負債	7,081百万円
少数株主持分	25百万円
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得価額	2,517百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	694百万円
差引：連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	1,822百万円

匿名組合KRF31

流動資産	3,428百万円
固定資産	18百万円
流動負債	107百万円
固定負債	2,913百万円
少数株主持分	210百万円
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得価額	215百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	291百万円
差引：連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	76百万円

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

マルサン長谷川株式会社

流動資産	2,445百万円
固定資産	853百万円
流動負債	149百万円
固定負債	1,007百万円
少数株主持分	327百万円
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得価額	1,814百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	182百万円
差引：連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	1,632百万円

4 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
保有目的変更によるたな卸資産から 有形固定資産への振替額	8,831百万円	百万円

(リース取引関係)

(借主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
1年内	1,849百万円	2,268百万円
1年超	2,537百万円	5,493百万円
合計	4,387百万円	7,761百万円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達し、一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用しています。デリバティブ取引は、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引及び時価の変動率が大きい特殊な取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びリスク

営業債権である営業未収入金及び買取債権は、顧客の信用リスクに晒されており、未収還付法人税等については、短期間で回収となる税金の還付であります。投資有価証券は、主に不動産投資信託の投資口への出資であり、市場価格の変動リスクに晒されており、長期貸付金は取引先等に対し貸付を行っており、貸付先に対する信用リスクに晒されており、

営業債務である営業未払金及び未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。借入金及び社債は、主に投資及び運転資金等の資金需要に対し必要な資金の調達を目的としたものであり、返済日は決算日後、最長で2年であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしております。デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引及び金利キャップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「4 会計処理基準に関する事項」に記載されている「(7) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行に係るリスク)の管理

当社グループは、営業未収入金及び買取債権について、担当部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。また、長期貸付金について、主要な当該貸付先の財務状況及び資金用途等を貸付後も定期的に把握しております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、借入金に係る支払金利の変動リスクを回避するために、金利スワップ取引及び金利キャップ取引を利用しております。投資有価証券については、定期的に時価や市況、発行体の財務状況等を把握しております。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想定しておりません。また、当社グループ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。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。(注2)参照)。

前連結会計年度(平成25年12月31日)

(単位：百万円)

		連結貸借対照表計上額	時価	差額
資産	(1)現金及び預金	25,795	25,795	-
	(2)信託預金	1,103	1,103	-
	(3)有価証券	5,000	5,000	-
	(4)営業未収入金 貸倒引当金(1)	1,079 57		
		1,022	1,022	-
	(5)買取債権 貸倒引当金(1)	353 30		
		322	322	-
	(6)未収還付法人税等 (7)投資有価証券 その他有価証券	169 2,793	169 2,793	- -
(8)長期貸付金	548	548	-	
負債	(1)営業未払金	594	594	-
	(2)短期借入金	3,541	3,541	-
	(3)未払法人税等	156	156	-
	(4)ノンリコース社債 (1年内償還予定の社債含む)	2,928	3,015	86
	(5)長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	34,136	34,102	34
	(6)ノンリコース長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	25,418	25,418	-
	デリバティブ取引(2)	(33)	(33)	-

1 これらについては、個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

2 デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

当連結会計年度(平成26年12月31日)

(単位：百万円)

		連結貸借対照表計上額	時価	差額
資産	(1)現金及び預金	28,546	28,546	-
	(2)信託預金	3,290	3,290	-
	(3)有価証券	-	-	-
	(4)営業未収入金 貸倒引当金(1)	1,213 6		
		1,206	1,206	-
	(5)買取債権 貸倒引当金(1)	95 33		
		62	62	-
	(6)未収還付法人税等	2,017	2,017	-
負債	(7)投資有価証券 その他有価証券	5,538	5,538	-
	(8)長期貸付金	803	803	-
	(1)営業未払金	625	625	-
	(2)短期借入金	4,630	4,630	-
	(3)ノンリコース短期借入金	837	837	-
	(4)未払法人税等	427	427	-
	(5)ノンリコース社債 (ノンリコース1年内償還予定の社債含 む)	8,481	8,481	-
	(6)長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	19,096	19,120	24
(7)ノンリコース長期借入金 (ノンリコース1年内返済予定の長期借入 金含む)	73,569	73,569	-	
	デリバティブ取引(2)	(37)	(37)	-

1 これらについては、個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

2 デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託預金 (3) 有価証券 (6) 未収還付法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 営業未収入金

営業未収入金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。また個別に貸倒引当金の設定を行っている債権については、当該債権から回収不能見込額(引当金額)を控除したものを時価としております。

(5) 買取債権 (8) 長期貸付金

元利金の合計額を同様の新規取引を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。またこれらについて個別に貸倒引当金の設定を行っている債権については、当該債権から回収不能見込額(引当金額)を控除したものを時価としております。

(7) 投資有価証券

株式等は取引所の価格によっております。なお、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記をご参照ください。

負債

(1) 営業未払金 (2) 短期借入金 (3) ノンリコース短期借入金 (4) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5) ノンリコース社債 (1年内償還予定の社債含む)

変動金利によるものは、市場価格を反映しており、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元金の合計額を同様の新規社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(6) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む) (7) ノンリコース長期借入金 (ノンリコース1年内返済予定長期借入金を含む)

変動金利によるものは、市場価格を反映しており、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	平成25年12月31日	平成26年12月31日
非上場株式等 1	9,095	16,848
出資金 2	461	485
長期預り敷金 3	3,701	5,218

- 1 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(7) 投資有価証券」には含まれておりません。なお、表の価額は、減損処理後の帳簿価額であります。前連結会計年度において非上場株式について2百万円減損処理を行っております。
- 2 出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象としておりません。前連結会計年度について、出資金10百万円を、当連結会計年度については、出資金16百万円を減損処理を行っております。
- 3 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り敷金については、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(平成25年12月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	25,795	-	-	-
信託預金	1,103	-	-	-
有価証券	5,000	-	-	-
営業未収入金	1,079	-	-	-
買取債権	353	-	-	-
未収還付法人税等	169	-	-	-
長期貸付金	-	238	309	-
合計	33,501	238	309	-

当連結会計年度(平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	28,546	-	-	-
信託預金	3,290	-	-	-
有価証券	-	-	-	-
営業未収入金	1,213	-	-	-
買取債権	95	-	-	-
未収還付法人税等	2,017	-	-	-
長期貸付金	-	493	309	-
合計	35,162	493	309	-

(注4) 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成25年12月31日)

	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年超 (百万円)
短期借入金	3,541	-	-	-	-	-
ノンリコース 社債	19	19	2,889	-	-	-
長期借入金	6,589	7,702	12,577	2,370	3,746	1,149
ノンリコース 長期借入金	622	525	10,295	6,691	7,285	-
リース債務	8	8	8	3	-	-
合計	10,781	8,256	25,771	9,065	11,031	1,149

当連結会計年度(平成26年12月31日)

	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年超 (百万円)
短期借入金	4,630	-	-	-	-	-
ノンリコース 短期借入金	837	-	-	-	-	-
ノンリコース 社債	146	1,889	100	-	6,344	-
長期借入金	6,542	10,098	707	650	121	976
ノンリコース 長期借入金	1,210	3,690	38,569	404	29,694	-
リース債務	9	8	3	-	-	-
合計	13,376	15,687	39,381	1,055	36,160	976

(有価証券関係)

(1) その他有価証券

前連結会計年度(平成25年12月31日)

(単位：百万円)

種類	連結貸借対照表計上額	取得原価	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	6	4	1
(2)債券			
(3)その他	2,786	2,195	591
小計	2,793	2,200	592
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			
(2)債券			
(3)その他	0	0	0
小計	0	0	0
合計	2,793	2,201	592

当連結会計年度(平成26年12月31日)

(単位：百万円)

種類	連結貸借対照表計上額	取得原価	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	1,390	1,351	39
(2)債券			
(3)その他	4,147	2,193	1,953
小計	5,538	3,545	1,993
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			
(2)債券			
(3)その他			
小計			
合計	5,538	3,545	1,993

(2) 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：百万円)

種類	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
(1)株式			
(2)債券			
(3)その他	120	0	240
合計	120	0	240

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：百万円)

種類	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
(1)株式			
(2)債券			
(3)その他	6	2	0
合計	6	2	0

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

区分	種類	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	金利スワップ取引				
	買建	1,300	1,300	33	11
合計		1,300	1,300	33	11

(注) 時価の算定方法 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。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

区分	種類	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	金利スワップ取引				
	買建	1,300	1,300	27	6
合計		1,300	1,300	27	6

(注) 時価の算定方法 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 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(平成25年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	800	800	(注)
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引 買建	借入金	1,110	1,110	(注)

(注) 金利スワップ及び金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(平成26年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利キャップ取引 買建	借入金	1,110	1,110	10 (注)1
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	800	800	(注)2

(注) 1. 時価の算定にあたっては、取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(税効果会計関係)

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)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
貸倒引当金繰入超過額	31百万円	17百万円
繰越欠損金	10,688	9,776
たな卸資産評価損	298	298
未払事業税	28	98
その他	228	141
繰延税金資産(流動)小計	11,275	10,331
評価性引当額	11,118	9,399
繰延税金資産(流動)純額	156百万円	932百万円

(2) 繰延税金資産(固定)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
貸倒引当金繰入超過額	84百万円	10百万円
投資有価証券評価損	196	200
匿名組合分配損益	172	164
減価償却超過額	428	391
たな卸資産評価損	254	105
未実現利益の消去	63	146
減損損失		567
その他	134	362
繰延税金資産(固定)小計	1,334	1,950
評価性引当額	1,255	1,326
繰延税金負債(固定)との相殺	15	476
繰延税金資産(固定)純額	63百万円	146百万円

(3) 繰延税金負債(流動)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
未収事業税	百万円	1百万円
繰延税金負債(流動)純額	百万円	1百万円

(4) 繰延税金負債(固定)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
その他有価証券評価差額金	229百万円	776百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	84	41
買換資産圧縮積立金	1,091	214
繰延税金負債(固定)小計	1,405	1,032
繰延税金資産(固定)との相殺	15	476
繰延税金負債(固定)純額	1,389百万円	556百万円

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

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
法定実効税率	38.01%	38.01%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.74	0.65
受取配当等永久に益金に算入されない項目	0.70	0.01
住民税均等割	0.28	0.28
少数株主損益に含まれる匿名組合分配額の調整	0.68	7.79
持分法投資損益	1.22	3.88
複数税率適用による影響	4.41	0.67
繰越欠損金の充当	14.23	37.99
評価性引当額の増減	1.13	26.67
その他	2.80	1.95
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.30	40.02

3 法人税の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異について、前連結会計年度の38.01%から35.64%に変更されております。

なお、この税率変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自平成25年1月1日至平成25年12月31日)

1 制度の概要

退職一時金制度を設けております。

2 退職給付債務に関する事項

退職給付債務(百万円)	107
退職給付引当金(百万円)	107

3 退職給付費用に関する事項

勤務費用(百万円)	25
退職給付費用合計(百万円)	25

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。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

1 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、退職給付制度として、退職給付規程に基づく確定給付型の退職一時金制度を採用しております。
当社グループが有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	107百万円
退職給付費用	46百万円
退職給付の支払額	29百万円
退職給付に係る負債の期末残高	123百万円

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

非積立型制度の退職給付債務	123百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	123百万円
退職給付に係る負債	123百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	123百万円

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	46百万円
----------------	-------

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費の 株式報酬費用	44百万円	66百万円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成25年第6回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
会社名	提出会社
決議年月日	平成25年4月23日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役(社外取締役を除く)3名 当社従業員45名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 257,800株
付与日	平成25年5月17日
権利確定条件	新株予約権者が新株予約権を放棄した場合、当該新株予約権を行使することができない。 その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
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28年5月17日から平成31年5月16日

(注) 平成25年7月1日付で、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。当該株式分割を反映した数値を記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成26年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、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。

ストック・オプションの数

	平成25年第6回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
会社名	提出会社
決議年月日	平成25年4月23日
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	257,800
付与	
失効	
権利確定	
未確定残	257,800
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	
権利確定	
失効	
未行使残	

ストック・オプションの規模

	平成25年第6回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
会社名	提出会社
決議年月日	平成25年4月23日
権利行使価格(円)	1
行使時平均株価(円)	
付与日における公正な評価単価(円)(注)1	684

(注) 1 . 平成25年7月1日付で、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。当該株式分割を反映した数値を記載しております。

2 . スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル等を有しております。平成25年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は2,841百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上）、固定資産売却益は144百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損は1,855百万円（特別損失に計上）減損損失は48百万円（特別損失に計上）であります。平成26年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は3,733百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上）、固定資産売却益は3,375百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損は3,866百万円（特別損失に計上）減損損失は2,105百万円（特別損失に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	80,760	81,114
	期中増減額	353	40,445
	期末残高	81,114	121,559
期末時価		78,105	123,464

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の増減額のうち主な減少額は売却（18,195百万円）、主な増加額は保有目的の変更によるたな卸資産からの振替（8,831百万円）及び連結範囲の変更（7,802百万円）、取得（2,588百万円）によるものであります。当連結会計年度の増減額のうち主な減少額は売却（50,268百万円）及び減損損失（2,105百万円）、主な増加額は取得（92,868百万円）となります。

3. 期末時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業本部及び連結子会社等において取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、事業本部及び連結子会社等を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「アセットマネジメント事業」、「不動産投資事業」及び「不動産賃貸事業」の3つを報告セグメントとしております。

「アセットマネジメント事業」は、不動産及び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・管理等を行っております。「不動産投資事業」は、主に当社組成ファンド等へのウェアハウジングを目的とした自己勘定による不動産及び不動産担保付債権等への投資を行っております。「不動産賃貸事業」は、自己勘定による長期保有の不動産投資を行っております。

2 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			計	調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	アセットマネ ジメント事業	不動産投資 事業	不動産賃貸 事業			
営業収益						
外部顧客に対する 営業収益	6,586	9,393	6,476	22,456	-	22,456
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	647	-	-	647	647	-
計	7,233	9,393	6,476	23,103	647	22,456
セグメント利益	3,900	2,085	1,829	7,814	899	6,914
セグメント資産	5,483	29,392	89,922	124,798	23,599	148,398
その他の項目						
減価償却費	32	0	917	950	9	960
減損損失	-	-	48	48	-	48
持分法適用会社への投資額	246	1,368	-	1,615	-	1,615
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	146	2	11,680	11,829	52	11,881

(注) 1. セグメント利益の調整額 899百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

セグメント資産の調整額23,599百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金及び預金)等であります。

その他の項目の減価償却費調整額 9百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額52百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 当連結会計年度において、保有目的の変更により不動産投資事業に含まれる資産のうち、8,831百万円不動産賃貸事業に振替を行っております。なお、この振替による不動産賃貸事業の資産の増加額は、有形固定資産及び無形固定資産の増加額に含めております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			計	調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	アセットマネ ジメント事業	不動産投資 事業	不動産賃貸 事業			
営業収益						
外部顧客に対する 営業収益	7,646	7,712	10,852	26,212	-	26,212
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,007	-	-	1,007	1,007	-
計	8,654	7,712	10,852	27,220	1,007	26,212
セグメント利益	4,347	2,680	2,556	9,584	1,436	8,147
セグメント資産	7,175	43,613	133,367	184,155	19,112	203,268
その他の項目						
減価償却費	37	0	1,270	1,309	11	1,320
減損損失	-	-	2,196	2,196	10	2,206
持分法適用会社への投資額	531	8,062	-	8,594	-	8,594
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	113	1	94,162	94,277	20	94,297

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,436百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。セグメント資産の調整額19,112百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金及び預金)等であります。その他の項目の減価償却費調整額 11百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。減損損失調整額10百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の減損損失であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額20百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
コスモ石油株式会社	5,818	不動産投資事業

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
コスモ石油株式会社	4,075	不動産投資事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	アセットマネジ メント事業	不動産投資 事業	不動産賃貸 事業			
当期償却額	16	13	26	-	-	57
当期末残高	319	-	93	-	-	412

なお、平成22年3月31日以前に発生した負ののれんの償却額及び未償却額残高は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	アセットマネジ メント事業	不動産投資 事業	不動産賃貸 事業			
当期償却額	-	2	-	-	-	2
当期末残高	-	8	-	-	-	8

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	アセットマネジ メント事業	不動産投資 事業	不動産賃貸 事業			
当期償却額	92	-	3	-	-	95
当期末残高	870	-	-	-	-	870

なお、平成22年3月31日以前に発生した負ののれんの償却額及び未償却額残高は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	アセットマネジ メント事業	不動産投資 事業	不動産賃貸 事業			
当期償却額	-	2	-	-	-	2
当期末残高	-	6	-	-	-	6

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25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26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の子会社及び関連会社

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	株式会社アセットワン	東京都千代田区	100	不動産投資事業	所有 間接 31.5 所有 直接7.6	持分法適用会社	子会社株式の売却	23		

(注) 1. 上記の取引金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件は、市場価額等を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
重要な 子会社 の役員	田中 晃			連結子会社代表取締役社長 ケネディクス・レジデンシャル投資法人執行役員		建物及び土地の売却先	建物及び土地の売却	3,604		
重要な 子会社 の役員	内田 直克			連結子会社代表取締役社長 ケネディクス・オフィス投資法人執行役員		建物及び土地の売却先	建物及び土地の売却	7,084		

(注) 1. 上記の取引金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

田中晃がケネディクス・レジデンシャル投資法人の代表者として行った取引であり、建物及び土地の売却価額については不動産鑑定士等の第三者による鑑定評価額を基に決定しております。

内田直克がケネディクス・オフィス投資法人の代表者として行った取引であり、建物及び土地の売却価額については不動産鑑定士等の第三者による鑑定評価額を基に決定しております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
重要な 子会社 の役員	田中 晃			連結子会 社取締役 ケネディ クス・レ ジ デン シャル投 資法人執 行役員		建物及び 土地の売 却先	建物及び 土地の売 却	11,203		
重要な 子会社 の役員	内田 直克			連結子会 社取締役 ケネディ クス・オ フィス投 資法人執 行役員		建物及び 土地の売 却先	建物及び 土地の売 却	31,247		

(注) 1. 上記の取引金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

田中晃がケネディクス・レジデンシャル投資法人の代表者として行った取引であり、建物及び土地の売却価額については不動産鑑定士等の第三者による鑑定評価額を基に決定しております。

内田直克がケネディクス・オフィス投資法人の代表者として行った取引であり、建物及び土地の売却価額については不動産鑑定士等の第三者による鑑定評価額を基に決定しております。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

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 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	268.27円	290.62円
1株当たり当期純利益金額	8.29円	18.24円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	-	18.22円

(注) 1 前連結会計年度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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2 平成25年7月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

3 1株当たりの純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26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)	74,341	85,351
普通株式に係る純資産額(百万円)	71,268	77,206
差額の主な内訳(百万円)		
(うち新株予約権(百万円))	(44)	(110)
(うち少数株主持分(百万円))	(3,028)	(8,035)
普通株式の発行済株式数(株)	265,658,200	265,658,200
普通株式の自己株式数(株)		-
1株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式の数(株)	265,658,200	265,658,200

4 1株当たり当期純利益金額、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	1,985	4,844
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	1,985	4,844
普通株式の期中平均株式数(株)	239,492,525	265,658,200
普通株式増加数(株)	-	257,227
(うち新株予約権(株))	-	(257,227)
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25年新株予約権(ストックオプション)257,800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金額の算定に含めておりません。	

(重要な後発事象)

(資産の譲渡)

当社グループは、平成27年1月6日にケネディクス商業リート投資法人との間で、当社の連結子会社が保有する信託受益権(固定資産)を譲渡する旨の信託受益権売買契約を締結いたしました。

1. 譲渡の理由

平成25年2月14日付で策定した中期経営計画(同年8月9日付一部見直しも含まれます。)における重点施策の一つである当社関連J-REITの成長サポート及び保有不動産売却による資産の組み換えを目的として行うものです。

2. 譲渡資産の内容及び譲渡前の用途

商業施設及び土地を信託財産とする信託受益権4物件

3. 譲渡する相手会社の名称

ケネディクス商業リート投資法人

4. 譲渡の時期

譲渡実行日 平成27年2月10日

5. 譲渡価額

31,517百万円(4物件の総額)

(資金の借入)

当社は、平成27年2月18日及び平成27年3月4日開催の取締役会における資金調達に関する決議に基づき、平成27年2月27日及び平成27年3月13日付で以下の通り資金の借入を実行いたしました。

1. 資金用途

既存コーポレートローン(117億円)の返済資金及びアセットマネジメント事業の運転資金等

2. 借入先の名称

既存取引銀行 12行

3. 借入の総額

期間	借入額	ローンの種別
3年	4,500百万円	コーポレートローン(無担保)
4年	5,500百万円	コーポレートローン(無担保)
5年	8,000百万円	コーポレートローン(無担保)
7年	2,000百万円	コーポレートローン(無担保)
	20,000百万円	

4. 借入利率

基準金利+スプレッド

5. 担保提供資産

なし

(子会社の異動)

当社は、平成27年2月18日付取締役会において、匿名組合KRF55(以下「本SPC」)に対し新たに匿名組合出資を行うことを決議しました。なお、本SPCは特定子会社となります。

1. 取得の理由

当社は、本件出資により、不動産投資収益を確保しつつ、本物件群をシードアセットとした新規ファンド組成を図ることで、受託資産残高(AUM)の増加及びアセットマネジメント事業を中心とする安定収益の成長に寄与することができると考えています。

2. 異動子会社の概要

名称	匿名組合KRF55
営業者	合同会社KRF55
住所	東京都中央区日本橋兜町6番5号
代表者の氏名	業務執行社員 一般社団法人KRF55 職務執行者 粕谷 直人
資本金の額	6,140百万円(組成時)
事業の内容	不動産・不動産信託受益権の取得、保有及び処分等

3. 出資額及び出資比率

異動前の匿名組合出資額	百万円
異動後の匿名組合出資額(出資比率)	6,140百万円(100%)
出資日	平成27年2月20日

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
プライムプロパティーズ2特定目的会社	特定社債	平成24年 3月30日	1,928	1,909 (19)	1.32	あり	平成28年 3月30日
合同会社クリークインベ ストメント	無担保社債	平成25年 7月5日	1,000	-	-		
JRP1特定目的会社	特定社債	平成26年 3月28日		3,737 (87)	0.48	あり	平成31年 3月29日
JRP2特定目的会社	特定社債	平成26年 3月25日		2,735 (40)	0.48	あり	平成31年 3月29日
KRF53特定目的会社	特定社債	平成26年 9月1日		100	0.43	あり	平成29年 8月31日
合計			2,928	8,481 (146)			

- (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 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)
146	1,889	100	-	6,344

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,541	4,630	1.93	
ノンリコース短期借入金	-	837	1.00	
1年内返済予定の長期借入金	6,589	6,542	1.90	
ノンリコース1年内返済予定 長期借入金	622	1,210	1.28	
1年内返済予定リース債務	8	9	-	
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	27,547	12,554	2.09	平成28年～平成48年
ノンリコース長期借入金(1年以 内に返済予定のものを除く。)	24,796	72,359	1.33	平成28年～平成31年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	21	12	-	平成28年～平成29年
その他有利子負債	-	-	-	
合計	63,127	98,155		

- (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 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」を記載しておりません。
3 長期借入金及びリース債務(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	10,098	707	650	121
ノンリコース 長期借入金	3,690	38,569	404	29,694
リース債務	8	3	-	-

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業収益 (百万円)	5,141	14,488	19,741	26,212
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	3,804	5,747	7,099	3,930
四半期(当期)純利益 (百万円)	3,310	4,904	5,945	4,844
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	12.46	18.46	22.38	18.24

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期 利益及び純損失() (円)	12.46	6.00	3.92	4.14

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,171	15,596
営業未収入金	671	376
有価証券	5,000	-
販売用不動産出資金	811	639
前払費用	87	120
繰延税金資産	-	845
未収還付法人税等	125	1,900
関係会社短期貸付金	5,366	-
その他	852	1,008
貸倒引当金	51	4
流動資産合計	31,033	20,482
固定資産		
有形固定資産		
建物	98	90
減価償却累計額	3	7
建物（純額）	94	83
工具、器具及び備品	100	108
減価償却累計額	42	51
工具、器具及び備品（純額）	58	57
リース資産	13	13
減価償却累計額	3	6
リース資産（純額）	10	7
有形固定資産合計	163	148
無形固定資産		
ソフトウェア	10	39
リース資産	13	9
その他	0	0
無形固定資産合計	24	49
投資その他の資産		
投資有価証券	7,884	8,838
関係会社株式	¹ 8,132	¹ 12,612
その他の関係会社有価証券	46,869	57,452
出資金	418	442
関係会社長期貸付金	11,618	1,443
その他	1,608	1,432
貸倒引当金	2,761	14
投資その他の資産合計	73,770	82,206
固定資産合計	73,958	82,404
資産合計	104,992	102,886

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	100	129
短期借入金	3,541	4,630
1年内返済予定の長期借入金	¹ 6,685	¹ 6,463
未払金	60	292
未払費用	129	105
未払法人税等	58	119
預り金	165	151
偶発損失引当金	-	189
その他	154	464
流動負債合計	10,896	12,547
固定負債		
長期借入金	¹ 24,512	¹ 11,411
退職給付引当金	107	122
その他	268	604
固定負債合計	24,888	12,138
負債合計	35,784	24,686
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,237	40,237
資本剰余金		
資本準備金	40,496	28,782
資本剰余金合計	40,496	28,782
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	11,714	8,173
利益剰余金合計	11,714	8,173
株主資本合計	69,019	77,193
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	143	896
評価・換算差額等合計	143	896
新株予約権	44	110
純資産合計	69,207	78,200
負債純資産合計	104,992	102,886

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)
営業収益		
アセットマネジメント事業収益	2,696	3,800
不動産投資事業収益	1,099	2,092
不動産賃貸事業収益	1,336	3,951
営業収益合計	5,132	9,845
営業原価		
アセットマネジメント事業原価	276	232
不動産投資事業原価	292	284
不動産賃貸事業原価	2,420	3,561
営業原価合計	2,990	4,078
営業総利益	2,142	5,767
販売費及び一般管理費	² 1,980	² 2,607
営業利益	162	3,159
営業外収益		
受取利息	528	439
受取配当金	78	1,789
貸倒引当金戻入額	-	1,941
その他	85	152
営業外収益合計	692	4,323
営業外費用		
支払利息	753	694
貸倒引当金繰入額	372	-
偶発損失引当金繰入額	-	189
支払補償料	-	139
支払手数料	143	2
株式交付費	182	-
その他	0	5
営業外費用合計	1,452	1,031
経常利益又は経常損失()	597	6,451
特別利益		
その他の関係会社有価証券売却益	-	273
抱合せ株式消滅差益	⁵ 1,577	-
その他	47	5
特別利益合計	1,625	279
特別損失		
出資金評価損	10	16
関係会社株式売却損	-	3
債務引受損失	⁴ 12,947	-
減損損失	-	10
関係会社株式評価損	3,376	-
事務所移転費用	³ 77	-
投資有価証券評価損	2	-
その他	243	4
特別損失合計	16,658	34
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	15,631	6,695
法人税、住民税及び事業税	3	162
法人税等調整額	8	1,315
法人税等合計	11	1,478
当期純利益又は当期純損失()	15,642	8,173

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
		資本準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金					
当期首残高	31,322	31,581	3,928	66,831	112	112	-	66,718
当期変動額								
新株の発行	8,915	8,915		17,830				17,830
準備金から剰余金への振替				-				-
当期純損失()			15,642	15,642				15,642
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					256	256	44	300
当期変動額合計	8,915	8,915	15,642	2,187	256	256	44	2,488
当期末残高	40,237	40,496	11,714	69,019	143	143	44	69,207

当事業年度(自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
		資本準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金					
当期首残高	40,237	40,496	11,714	69,019	143	143	44	69,207
当期変動額								
新株の発行				-				-
準備金から剰余金への振替		11,714	11,714	-				-
当期純利益			8,173	8,173				8,173
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					753	753	66	819
当期変動額合計	-	11,714	19,888	8,173	753	753	66	8,993
当期末残高	40,237	28,782	8,173	77,193	896	896	110	78,200

【注記事項】

(重要な会計方針)

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「8(3) 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。

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

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、主な耐用年数は以下の通りです。

建物 15年

工具、器具及び備品 3年~20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

定額法

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。

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。

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) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当期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。

(3) 偶発損失引当金

将来発生する可能性の高い偶発損失に備え、偶発事象毎に個別のリスク等を勘案し、合理的に算出した損失負担見込額を計上しております。

7 ヘッジ会計の方法

(1) 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。

(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

ヘッジ対象...借入金

(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、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。

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

8 その他財務諸表作成のための重要な事項

(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。

(2) 連結納税制度の適用

当事業年度より連結納税制度を適用しております。

(3) 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に計上し、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」又は「営業原価」に計上するとともに、同額を当該資産科目に加減し、営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。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第75条第2項に定める製造原価明細書については、同ただし書きにより、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の3の2に定める減損損失に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 担保提供資産及び対応債務

(前事業年度)

関係会社株式1,026百万円を1年内返済予定の長期借入金800百万円及び長期借入金10,200百万円の担保に供しております。

(当事業年度)

関係会社株式1,026百万円を1年内返済予定の長期借入金800百万円及び長期借入金9,400百万円の担保に供しております。

2 偶発債務

(前事業年度)

当社は、(同)ヘルスケア・ワン他3社に対して、796百万円を上限として7年間、又(同)ヘルスケア・ファイブに対して、87百万円を上限として2年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。

当社は、(同)トランザムアルファに対して、月額64百万円を上限として5年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。

(当事業年度)

当社は、(同)ヘルスケア・ワン他3社に対して、633百万円を上限として7年間、又(同)ヘルスケア・ファイブに対して、87百万円を上限として2年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業収益	1,031百万円	10,617百万円
営業原価	142百万円	115百万円
販売費及び一般管理費	14百万円	106百万円
営業取引以外の取引	13,582百万円	2,193百万円

2 販管費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
役員報酬	231百万円	366百万円
給料及び賞与	770百万円	1,089百万円
支払手数料	299百万円	374百万円

なお、販売費に属する費用は僅少であります。

3 事務所移転費用

事務所移転に伴う費用であり、内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
減損損失	41百万円	-百万円
原状回復費用	19百万円	-百万円
その他	16百万円	-百万円
計	77百万円	-百万円

4 債務引受損失

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

連結子会社でありましたケネディクス・アセット・マネジメント(株)(現ケネディクス不動産投資顧問(株))からの債務引受及び債務免除に伴う損失額であります。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

5 抱合せ株式消滅差益

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

連結子会社でありましたケネディクス・アセット・マネジメント(株)(現ケネディクス不動産投資顧問(株))及びケネディクス・アドバイザーズ(株)(現ケネディクス不動産投資顧問(株))から受け入れた純資産と、当社が保有する同社株式の帳簿価額との差額による利益額であります。

当事業年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(平成25年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式7,777百万円、関連会社株式355百万円)は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載をしておりません。

当事業年度(平成26年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式8,456百万円、関連会社株式4,155百万円)は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載をしておりません。

(税効果会計関係)

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)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
繰越欠損金	8,453百万円	6,977百万円
匿名組合分配損益	26	14
未払事業税	20	38
その他	93	120
繰延税金資産(流動)の小計	8,594	7,151
評価性引当額	8,594	6,305
繰延税金資産(流動)の純額	百万円	845百万円

(2) 繰延税金資産(固定)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
貸倒引当金繰入超過額	1,002百万円	-百万円
投資有価証券評価損	196	200
関係会社株式評価損	1,431	1,431
匿名組合分配損益	942	1,334
関係会社株式簿価差額	1,371	1,371
その他	93	121
繰延税金資産(固定)小計	5,037	4,460
評価性引当額	5,037	3,990
繰延税金負債(固定)との相殺		469
繰延税金資産(固定)純額	百万円	-百万円

(3) 繰延税金負債(固定)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
その他有価証券評価差額金	79百万円	496百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	10	9
繰延税金負債(固定)小計	89	506
繰延税金資産(固定)との相殺		469
繰延税金負債(固定)純額	89百万円	36百万円

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

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
法定実効税率	%	38.01%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.26
受取配当等永久に益金に算入されない項目		9.79
住民税均等割		0.07
複数税率適用による影響		1.17
繰越欠損金の充当		22.51
評価性引当額の増減		27.30
その他		0.35
税効果会計適用後の法人税等の負担率		22.08

(注) 前事業年度は、税引前当期純損失であるため記載していません。

3 法人税の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異について、前事業年度の38.01%から35.64%に変更されております。

なお、この税率変更による影響はありません。

(重要な後発事象)

(資金の借入)

当社は、平成27年2月18日及び平成27年3月4日開催の取締役会における資金調達に関する決議に基づき、平成27年2月27日及び平成27年3月13日付で以下の通り資金の借入を実行いたしました。

1. 資金用途

既存コーポレートローン(117億円)の返済資金及びアセットマネジメント事業の運転資金等

2. 借入先の名称

既存取引銀行 12行

3. 借入の総額

期間	借入額	ローンの種別
3年	4,500百万円	コーポレートローン(無担保)
4年	5,500百万円	コーポレートローン(無担保)
5年	8,000百万円	コーポレートローン(無担保)
7年	2,000百万円	コーポレートローン(無担保)
	20,000百万円	

4. 借入利率

基準金利 + スプレッド

5. 担保提供資産

なし

(子会社の異動)

当社は、平成27年2月18日付取締役会において、匿名組合KRF55(以下「本SPC」)に対し新たに匿名組合出資を行うことを決議しました。なお、本SPCは特定子会社となります。

1. 取得の理由

当社は、本件出資により、不動産投資収益を確保しつつ、本物件群をシードアセットとした新規ファンド組成を図ることで、受託資産残高(AUM)の増加及びアセットマネジメント事業を中心とする安定収益の成長に寄与することができると考えています。

2. 異動子会社の概要

名称	匿名組合KRF55
	営業者 合同会社KRF55
住所	東京都中央区日本橋兜町6番5号
代表者の氏名	業務執行社員 一般社団法人KRF55
	職務執行者 粕谷 直人
資本金の額	6,140百万円(組成時)
事業の内容	不動産・不動産信託受益権の取得、保有及び処分等

3. 出資額及び出資比率

異動前の匿名組合出資額	百万円
異動後の匿名組合出資額(出資比率)	6,140百万円(100%)
出資日	平成27年2月20日

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (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				90	7	6	83
工具、器具及び備品				108	51	12	57
リース資産				13	6	2	7
有形固定資産計				213	65	21	148
無形固定資産							
ソフトウェア				100	61	4	39
リース資産				20	10	4	9
その他				0	-	-	0
無形固定資産計				121	72	8	49

(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「当期首残高」、「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	当期首残高 (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)
貸倒引当金	2,812	5	2,798	18
偶発損失引当金	-	189	-	189

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(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
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	100株
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/)
株主に対する特典	該当事項はありません。

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) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書	事業年度 (第19期)	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日	平成26年3月26日 関東財務局長に提出
(2) 内部統制報告書及びその添付書類	事業年度 (第19期)	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日	平成26年3月26日 関東財務局長に提出
(3) 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項第3号(特定子会社の異動)		平成26年3月31日 関東財務局長に提出
(4) 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項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)		平成26年3月31日 関東財務局長に提出
(5) 四半期報告書及び確認書	第20期 第1四半期	自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日	平成26年5月13日 関東財務局長に提出
(6) 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項第3号(特定子会社の異動)		平成26年6月18日 関東財務局長に提出
(7) 四半期報告書及び確認書	第20期 第2四半期	自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日	平成26年8月8日 関東財務局長に提出
(8) 四半期報告書及び確認書	第20期 第3四半期	自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日	平成26年11月11日 関東財務局長に提出
(9) 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項第3号(特定子会社の異動)		平成27年2月23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及び内部統制監査報告書

平成27年 3月25日

ケネディクス株式会社
取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山田嗣也

指定社員
業務執行社員 公認会計士 太田裕士

指定社員
業務執行社員 公認会計士 松本直也

< 財務諸表監査 >

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26年1月1日から平成26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、連結包括利益計算書、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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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26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。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ケネディクス株式会社の平成26年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、ケネディクス株式会社が平成26年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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。

利害関係

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

-
- 1 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。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成27年3月25日

ケネディクス株式会社
取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山田嗣也

指定社員
業務執行社員 公認会計士 太田裕士

指定社員
業務執行社員 公認会計士 松本直也

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26年1月1日から平成26年12月31日までの第20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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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26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。

利害関係

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

- 1 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。
- 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。