

【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28年3月25日

【事業年度】 第21期(自 平成27年1月1日 至 平成27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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
営業収益 (百万円)	19,486	20,957	22,456	26,212	25,997
経常利益 (百万円)	2,464	2,328	4,878	6,406	9,127
当期純利益 又は当期純損失() (百万円)	1,313	10,128	1,985	4,844	9,807
包括利益 (百万円)	1,314	9,599	2,652	6,591	10,414
純資産額 (百万円)	71,435	56,071	74,341	85,351	92,353
総資産額 (百万円)	190,426	126,270	148,398	203,268	171,575
1株当たり純資産額 (円)	265.88	221.82	268.27	290.62	319.72
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額() (円)	5.73	44.20	8.29	18.24	37.05
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	18.22	37.02
自己資本比率 (%)	32.0	40.2	48.0	38.0	48.6
自己資本利益率 (%)	2.2	18.1	3.3	6.5	12.2
株価収益率 (倍)	17.5	-	65.3	30.4	11.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	6,181	10,545	2,787	9,379	15,313
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,674	31,276	8,947	50,797	39,085
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	14,461	37,108	9,036	44,320	39,007
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	9,595	14,452	29,622	31,159	48,553
従業員数 (名)	174	188	229	266	302

- (注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。
- 2 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。
- 3 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しておりません。
- 4 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17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。
- 5 第21期の株主資本において、自己株式として計上されている役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託に残存する自社の株式は、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めており、また、1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
営業収益 (百万円)	5,321	4,868	5,132	9,845	15,210
経常利益 又は経常損失() (百万円)	129	2,753	597	6,451	6,257
当期純利益 又は当期純損失() (百万円)	149	9,411	15,642	8,173	6,807
資本金 (百万円)	31,322	31,322	40,237	40,237	40,237
発行済株式総数 (株)	229,118,600	229,118,600	265,658,200	265,658,200	265,658,200
純資産額 (百万円)	76,050	66,718	69,207	78,200	81,802
総資産額 (百万円)	112,881	97,523	104,992	102,886	108,090
1株当たり純資産額 (円)	331.93	291.20	260.35	293.95	313.26
1株当たり配当額 (円) (内1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	3.00 (-)	4.00 (-)
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額() (円)	0.65	41.08	65.32	30.77	25.72
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	30.74	25.70
自己資本比率 (%)	67.4	68.4	65.9	75.9	75.5
自己資本利益率 (%)	0.2	13.2	23.0	11.1	8.5
株価収益率 (倍)	153.0	-	-	18.0	17.0
配当性向 (%)	-	-	-	9.8	15.6
従業員数 (名)	51	56	108	110	108

- (注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。
- 2 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17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。
- 6 第21期の株主資本において、自己株式として計上されている役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託に残存する自社の株式は、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めており、また、1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

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）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	更生会社バ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パビル(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 ケネディクス不動産投資顧問株式会社が運用するケネディクス・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、プレミア投資法人の資産運用会社プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に30%の資本参加
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
平成27年2月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社が運用するケネディクス商業リート投資法人が東京証券取引所に上場
平成27年5月	シンガポールにおける現地法人として、Kenedix Asia Pte. Ltd. を設立
平成27年7月	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社が工事事業の強化を図り、ケネディクス・エンジニアリング株式会社を設立 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社が運用するジャパン・シニアリビング投資法人が東京証券取引所に上場

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53社及び関連会社13社により構成されており、当社グループの事業は、(1)アセットマネジメント事業、(2)不動産管理事業、(3)不動産運営事業、(4)不動産投資事業の4つの事業から成ります。これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

なお、当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」をご参照ください。

(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。

アクイジションフィー(取得報酬):不動産投資家への投資機会提供に関するフィー

不動産投資家のニーズに合わせ投資案件を発掘し、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(運用報酬):不動産の運用に関するフィー

不動産等の運用・管理を通して収益を維持・向上させ、資産価値向上を図ります。

保有物件の運用状況を不動産投資家に対し報告します。

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

ディスポジションフィー(譲渡報酬):不動産等の売却と資本回収に関するフィー

不動産等の売却を行い、投下した資本の回収を図り利益を確保します。

物件売却の際、売却価格に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。

インセンティブフィー(成果報酬):投資リターンの実現に関するフィー

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

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

(2)不動産管理事業

不動産管理事業とは、当社グループがアセットマネジメント業務を受託したファンドが保有する不動産を中心に、下記に掲げる管理業務を行う対価として収益が計上されるものです。

プロパティマネジメント業務

建物の日常的な修繕、清掃等を行う建物管理業務や、テナントに対して賃料の請求・回収等を行うテナント管理業務を受託します。

賃貸マネジメント業務

不動産を賃借するテナントの誘致や賃貸借契約交渉等を行います。

工事監理業務

大規模リニューアル工事の計画立案、設計・施工及び工事監理を行います。

(3)不動産運営事業

不動産運営事業とは、当社グループが建物を賃借し、物件を運営することから収益を獲得するもので、主として次のような形態があります。

サービスアパートメント事業

海外等からの中長期の出張や仮住まい等の際に、キッチンや家具を備え付けた賃貸マンションを、オペレーターとして提供します。

サービスオフィス事業

新規事業の立上げや外資系企業の日本現地法人立上げ等の際に、大規模ビルと同等の質の高い小規模オフィスを都心部で提供します。

マスターリース事業

建物所有者とマスターリース契約を締結し、テナントに転貸借（サブリース）します。

(4)不動産投資事業

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

賃貸事業収益

販売用不動産及び固定資産として保有する不動産から得られる賃貸収益です。

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。

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㈱ (当社)	ケネディクス不動産投資顧問㈱ (連結子会社)	
		ジャパン・シニアリビング・ パートナーズ㈱ (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)
		プレミア・リート・ アドバイザーズ㈱ (持分法適用会社)	KW Multi-family Management Group, LLC (持分法適用会社)
不動産管理事業		ケネディクス・プロパティ・マネジメント㈱ (連結子会社)	
不動産運営事業		㈱スペースデザイン (連結子会社)	
不動産投資事業		匿名組合/匿名組合営業者 (連結子会社)	
		㈱クレス (持分法適用会社)	㈱アセット・ワン (持分法適用会社)
		ケネディクス・プライベート 投資法人 (持分法適用会社)	

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
ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)	東京都港区	200	アセットマネジメント事業	60.0		不動産投資信託の運用事業 役員の兼任2名
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	不動産運営事業	99.0		不動産に関する運營業務の受託等 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	不動産管理事業	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
匿名組合エイチケイディーエックス(注)2、3	東京都中央区	4,052	不動産投資事業			不動産投資における投資ビークル
匿名組合KRF43(注)2、3	東京都中央区	4,089	不動産投資事業			不動産投資における投資ビークル
匿名組合KRF50(注)2、3	東京都中央区	5,768	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37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	36,916	不動産投資事業	21.5 (2.7)		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)スペースデザインについては、営業収益(連結会社相互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 5,953百万円

経常利益 4,047百万円

当期純利益 2,561百万円

純資産額 3,212百万円

総資産額 5,003百万円

(株)スペースデザイン

営業収益 3,478百万円

経常損失 271百万円

当期純損失 252百万円

純資産額 2,772百万円

総資産額 4,917百万円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成27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	138
不動産管理事業	41
不動産運営事業	45
不動産投資事業	36
全社(共通)	42
合計	302

- (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 前連結会計年度末に比べ従業員数が36名増加しております。主な理由は、各事業セグメントにおける業容の拡大による人員増であります。

(2) 提出会社の状況

(平成27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)
108	40.49	5.02	10,669

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	48
不動産管理事業	
不動産運営事業	1
不動産投資事業	17
全社(共通)	42
合計	108

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

海外経済は、米国や欧州等の先進国では緩やかな経済成長が続いておりますが、中国を始めとするアジア新興国等では成長ペースに減速傾向が見られます。先行きについては、緩やかな成長が続くことが予想されますが、米国の金融政策正常化、原油価格等の下落、地政学的リスク等が世界景気に与える影響について注視する必要があります。

当社グループが関わる不動産及び不動産金融業を取り巻く環境を俯瞰しますと、不動産賃貸市場においては、企業業績の回復に伴う増床や拡張移転需要が堅調に推移したことにより、オフィスビルの稼働率が全国主要都市で改善しており、更に東京では賃料が緩やかではありますが着実に上昇しております。不動産売買市場においては、良好な資金調達環境を背景に、海外投資家や私募ファンド等が物件取得に旺盛な姿勢を見せた結果、期待利回りは低下傾向が続きました。また、J-REIT各社による物件取得額は前年比でほぼ横這いの水準を保つ中、ホテルとヘルスケア施設の取得額が過去最高となるなど、物件取得活動は引き続き高水準で推移するとともに、用途の多様化が進展しております。

こうした中、当社グループでは平成27年2月10日に3ヶ年の中期経営計画「Partners in Growth 2017」を発表し、アセットマネジメント事業を中心とする安定収益の成長、共同投資を中心とする不動産投資事業の推進、財務の健全性と株主還元の最適なバランスの追求を基本方針として掲げ、諸施策を着実に実行しております。

当連結会計年度において当社は、上記中期経営計画に基づき、オフィス、住宅、商業施設並びにヘルスケア施設への新規投資を積極的に進めるとともに、これらの物件のアセットマネジメント業務を受託すること等により、着実に受託資産を拡充いたしました。

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

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

この結果、当連結会計年度末における受託資産(AUM)の総額は1兆6,443億円となり、前連結会計年度末比では、1,637億円(11.1%)の純増となりました。

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

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

セグメントの業績は、次のとおりであります。

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

アセットマネジメント事業

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

不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、前連結会計年度に設立したケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社の収益が寄与し、営業収益は1,938百万円(前期比28.9%増)、営業利益は355百万円(同124.1%増)となりました。

不動産運営事業

不動産運営事業につきましては、運営物件の増加によりマスターリース賃料収入は伸長したものの、一部の物件で想定稼働率に届かないものがあつたことから、営業収益は3,647百万円(前期比12.2%増)、営業損失は568百万円(前期は128百万円の営業損失)となりました。

不動産投資事業

不動産投資事業につきましては、顧客投資家との共同投資から生じた匿名組合分配益や営業貸付金からの受取利息収入が増加した一方、前期に4,921百万円計上されていた不動産売却収入の剥落や物件売却に伴う賃料収入の減少により、営業収益は10,766百万円(前年比31.0%減)、営業利益は4,450百万円(同13.4%減)となりました。

(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15,313百万円増加し、投資活動により39,085百万円増加し、また、財務活動により39,007百万円減少いたしました。この結果、当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ、17,393百万円増加し、48,553百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

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

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、不動産管理事業、不動産運営事業、不動産投資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27年1月1日 至 平成27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	9,769	57.7
不動産管理事業	1,898	30.8
不動産運営事業	3,647	19.4
不動産投資事業	10,682	31.1
合計	25,997	0.8

(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26年1月1日 至 平成26年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
コスモ石油株式会社	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、不動産及び不動産金融に関する専門家集団として、綿密な調査力と確かな不動産関連ノウハウを駆使し、常に変化する不動産市場の動静を冷静に分析・評価することにより、顧客である不動産投資家に対して最大の投資リターンの実現を目指して事業を展開してまいりました。

今後も、目的意識と誠実さを重んじ、顧客や役職員、そして投資家の皆様との長期的な信頼関係の構築とコンプライアンスの徹底を通じ、企業価値を最大化することにより社会に貢献してまいりたいと考えております。

当社グループは、上記会社の基本方針を踏まえ、平成29年度を最終年度とする3カ年の中期経営計画「Partners in Growth 2017」（以下、「本計画」）を平成27年2月10日に公表いたしました。以下に本計画の基本方針、定量計画及び計画の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及び*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、又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28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るべく、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28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所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28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28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28年11月 （自動更新）</p>

ジャパン・シニアリビング投資法人との覚書

ジャパン・シニアリビング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ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社は、平成27年6月10日付でジャパン・シニアリビング投資法人との間で、「スポンサー・サポート契約」を締結いたしました。

相手方の名称	契約内容	契約期間
<p>ジャパン・シニアリビング投資法人</p>	<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、当該売却情報をジャパン・シニアリビング投資法人の資産運用会社であるジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社に提供する。ただし、ジャパン・シニアリビング投資法人が、シニアリビング施設及びメディカル施設を含むヘルスケア関連施設（以下「ヘルスケア関連施設」という。）を用途とす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、上記ヘルスケア関連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、ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社から将来におけるジャパン・シニアリビング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、ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社から将来におけるジャパン・シニアリビング投資法人での取得機会の確保を目的として、売買契約締結の依頼を受けた場合はこれを検討する。</p> <p>当社は、ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社から将来におけるジャパン・シニアリビング投資法人での取得機会の確保を目的として、再開発又は新規開発案件にかかるサポートの依頼を受けた場合はこれを協議し、実務上合理的な範囲及び条件で協力する。</p> <p>当社は、ジャパン・シニアリビング・パートナーズ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、ジャパン・シニアリビング・パートナーズ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、ジャパン・シニアリビング・パートナーズ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、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力する。</p> <p>当社は、ジャパン・シニアリビング投資法人及びジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社から人的サポート及びジャパン・シニアリビング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27年6月 至 平成28年6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3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29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・ブ 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29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シンジケートローン契約

当社は平成27年2月27日付で、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとして、金融機関11社との間で18,000百万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	資金使途
4,500百万円	自 平成27年2月27日 至 平成30年2月28日	既存借入金リファイナンス資金及びAM事業運転資金
5,500百万円	自 平成27年2月27日 至 平成31年2月28日	既存借入金リファイナンス資金及びAM事業運転資金
8,000百万円	自 平成27年2月27日 至 平成32年2月28日	既存借入金リファイナンス資金及びAM事業運転資金

株式会社日本政策投資銀行とのローン契約

当社は平成27年3月13日付で、株式会社日本政策投資銀行を貸付人として、2,000百万円の金銭消費貸借契約証書を締結いたしました。

借入額	借入期間	資金使途
2,000百万円	自 平成27年3月13日 至 平成34年2月28日	借入金返済資金及びAM事業運転資金

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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27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	50,588	63,538	12,950
固定資産合計	152,679	108,036	44,642
資産合計	203,268	171,575	31,692
流動負債合計	18,267	17,963	304
固定負債合計	99,649	61,259	38,390
負債合計	117,916	79,222	38,694
純資産合計	85,351	92,353	7,001
有利子負債 (うちノンリコースローン)	106,615 (82,888)	69,307 (45,634)	37,307 (37,253)
流動比率(%)	276.9	353.7	76.8
自己資本比率(%)	38.0	48.6	10.6

(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31,692百万円減少し、171,575百万円となりました。これは主に、連結対象不動産の売却を積極的に進める一方、再投資資金の大半を投資資金の回収によって賄うリサイクル投資を推進したことによるものであります。

(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38,694百万円減少し、79,222百万円となりました。これは主に、物件売却に伴うノンリコースローンの返済によるものであります。

(純資産)

純資産合計につきましては、前連結会計年度末に比べて7,001百万円増加し、92,353百万円となりました。これは主に、当期純利益の計上及び自己株式の取得に伴う減少によるものであります。

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度における営業収益は25,997百万円となり、前連結会計年度に比べ214百万円減少しております。これをセグメント及びその内訳別でみると次のとおりであります。

項目		前連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	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	アキュジションフィー	1,581	3,103	1,521
	アセットマネジメントフィー	3,582	4,390	807
	ディスポジションフィー	706	1,623	916
	インセンティブフィー	718	1,072	354
	その他	567	452	115
計		7,157	10,641	3,484
不動産管理事業		1,503	1,938	434
不動産運営事業		3,250	3,647	396
不動産投資事業	賃貸事業収益	9,002	6,221	2,781
	不動産売却損益	4,921	912	4,008
	匿名組合分配損益	1,008	821	187
	その他	665	2,811	2,145
計		15,597	10,766	4,831
セグメント間の内部営業収益又は振替高		1,296	995	301
合計		26,212	25,997	214

(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65,480百万円であり、主に不動産投資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とおりであります。

アセットマネジメント事業	68百万円
不動産管理事業	28百万円
不動産運営事業	143百万円
不動産投資事業	65,232百万円
全社共通	6百万円
合計	65,480百万円

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KRF44	神谷町プライムプレイス (東京都港区)	不動産投資事業	賃貸用不動産	平成27年1月	10,033
匿名組合ロゼオ	ロゼオ水戸 (茨城県水戸市)	不動産投資事業	賃貸用不動産	平成27年2月	9,530
匿名組合KF	東京ベイ舞浜ホテル (千葉県浦安市)	不動産投資事業	賃貸用不動産	平成27年1月 平成27年6月	17,460

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27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、 不動産運営事 業、全社	建物附属設備及び情 報通信機器	55	47	103	108	66

(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27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	
匿名組合KRF60	国宝ビル他 (東京都墨田区他)	不動産投資事業	賃貸用不動産	1,438	3,736 (2,988)	0	5,176	
匿名組合KRF61	石河ビル他 (東京都中央区他)	不動産投資事業	賃貸用不動産	3,612	4,140 (2,769)	6	7,760	

(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27年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成28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27年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年2月29日)
新株予約権の数	2,466個(注1)	2,466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	246,600株(注1)	246,600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、株式交換契約又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25年7月1日 (注)1	226,827,414	229,118,600		31,322		31,581
平成25年9月19日 (注)2	35,300,000	264,418,600	8,612	39,934	8,612	40,194
平成25年9月30日 (注)3	1,239,600	265,658,200	302	40,237	302	40,496
平成26年3月27日 (注)4		265,658,200		40,237	11,714	28,782

(注) 1 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。

2 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

3 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

4 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27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)		31	55	287	179	79	43,762	44,393	
所有株式数 (単元)		460,030	259,740	105,224	688,950	2,807	1,139,770	2,656,521	6,100
所有株式数 の割合(%)		17.32	9.78	3.96	25.93	0.11	42.90	100.00	

(注) 1 自己株式4,016,600株は「個人その他」に40,166単元含まれております。

2 上記「金融機関」には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託の導入に伴い、信託財産として所有する当社株式1,050,000株（10,500単元）が含まれております。

3 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27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(%)
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタン レーMUFG証券株式会社)	25 CABOT SQUARE,CANARYWHARF, LONDON E14 4QA,U.K. (東京都千代田区大手町一丁目9番7号)	13,105,995	4.93
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	9,170,000	3.45
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	7,482,100	2.82
ドイチェ バンク アーゲー ロン ドン ピービー ノントリテー クライアンツ 613 (常任代理人 ドイツ証券株式 会社)	TAUNUSANLAGE 12,D-60325 FRANKFURT AM MAIN,FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY (東京都千代田区永田町二丁目11番1号)	5,896,497	2.22
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋二丁目4番2号	5,824,900	2.19
チェース マンハッタン バンク ジーティーエス クライアンツ アカウント エスクロウ (常任代理人 株式会社みずほ銀 行決済営業部)	5TH FLOOR,TRINITY TOWER 9,THOMAS MORE STREET LONDON,E1W 1YT,UNITED KINGDOM (東京都中央区月島四丁目16番13号)	5,091,704	1.92
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番1号)	4,980,856	1.87
ユーロクリアー バンク エスエ イ エヌブイ (常任代理人 株式会社三菱東 京UFJ銀行)	1 BOULEVARD DU ROI ALBERT 11,B-1210 BRUSSELS,BELGIUM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	4,441,300	1.67
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	4,102,700	1.54
ケネディクス株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	4,016,600	1.51
計		64,112,652	24.13

(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)	9,170,000 株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,482,100 株

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(平成27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)	(自己株式) 普通株式 4,016,600		
完全議決権株式(その他)	普通株式 261,635,500	2,616,355	
単元未満株式	普通株式 6,100		
発行済株式総数	265,658,200		
総株主の議決権		2,616,355	

(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。

2. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託の導入に伴い、信託財産として所有する当社株式1,050,000株(議決権10,500個)が含まれております。

【自己株式等】

(平成27年12月31日現在)

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己株式) ケネディクス株式会社	東京都中央区日本橋兜町6-5	4,016,600		4,016,600	1.51
計		4,016,600		4,016,600	1.51

(注) 役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託の導入に伴い、信託財産として所有する1,050,000株は上記自己名義所有株式数には含まれておりません。

(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

(注) 平成28年2月末現在における付与対象者数は退職による失効により3名減少し、45名となっております。

(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7月2日

金銭を信託する日：平成27年7月2日

信託の期間：平成27年7月2日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. 制度により取得した株式の総数

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

従業員に対する株式給付信託（J-ESOP）の導入

当社は、平成27年6月24日開催の取締役会において、一定以上の職責を担う従業員に対し、経営参画意識を高めること及び従業員が企業価値の増大を通じて株主の皆様と価値を共有するとともに、中長期報酬として優秀な人材の確保にも寄与することを目的として、自社の株式を給付するインセンティブ・プラン「株式給付信託（J-ESOP）」（以下、「J-ESOP」といいます。）の導入を決議いたしました。

1．制度の概要

本制度は、予め当社が定めた従業員株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社従業員に対し当社株式を給付する仕組みです。

当社は、従業員に対し会社業績及び個人の貢献度等に応じてポイントを付与し、一定の条件により受給権を取得したときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものとします。

名称：株式給付信託（J-ESOP）

委託者：当社

受託者：みずほ信託銀行株式会社

受益者：従業員株式給付規程の定めにより財産給付を受ける権利が確定した者

信託の種類：金銭信託以外の金銭の信託（他益信託）

信託契約日：平成27年7月2日

信託設定日：平成27年7月2日

信託の期間：平成27年7月2日から信託が終了するまで（特定の終了期日は定めず、制度が継続する限り信託は継続します。）

2．制度により取得した株式の総数

30万株

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

従業員株式給付規程の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】

会社法第155条第3号による普通株式の取得

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成27年11月10日)での決議状況 (取得期間平成27年11月11日～平成27年12月18日)	4,400,000(上限)	2,000,000,000(上限)
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	4,016,600	1,999,988,500
残存決議株式の総数及び価額の総額	383,400	11,500
事業年度の末日現在の未行使割合(%)	8.71	0.00
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)		

(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】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他				
保有自己株式数	4,016,600		4,016,600	

(注) 役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託の導入に伴い、信託財産として所有する当社株式1,050,000株は上記保有自己株式数に含まれておりません。

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

当社グループは当連結会計年度において、中期経営計画に基づき、安定的に利益を計上できる収益構造の構築に努めた結果、98億円の当期純利益を計上いたしました。

当期の期末配当金は、当連結会計年度の業績と上記方針を総合的に勘案し、1株あたり4円といたしました。

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

なお、第21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28年3月25日定時株主総会決議	1,046	4.00

(注) 平成28年3月25日定時株主総会決議による配当金の総額には、この配当金の基準日である平成27年12月31日現在で役員向け株式給付信託が所有する当社株式750,000株に対する配当金3百万円及び従業員向け株式給付信託が所有する当社株式300,000株に対する配当金1百万円が含まれております。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月
最高(円)	26,540	21,800	84,900 619	669	570
最低(円)	7,890	7,330	18,520 405	289	356

(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27年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	495	498	425	460	519	507
最低(円)	407	370	356	399	420	427

(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】

男性12名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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 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) 平成28年3月 当社 取締役会長(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) 代表取締役 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 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 当社 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(現株式会社不動テトラ) 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(現株式会社ピーエス三菱) 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) 取締役投資運用部長 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) 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 取締役(現任) 平成26年5月 当社 取締役経営企画部長 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 当社 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 当社 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 同行 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 同社 総務部長兼 当社 総務・人事部長 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 監査役(現任)	(注)5	
監査役		濱 口 治 孝	昭和28年3月8日	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	平成6年10月 監査法人トーマツ(現有限責任監 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14年4月 公認会計士 登録 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 社外監査役(現任) 平成21年6月 第一生命保険株式会社 社外取締役(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27年6月 日立キャピタル株式会社 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) | 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 |
| 執行役員(財務・経理部長) | 渡辺 萌 |
4. 取締役の任期は、平成28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31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、不動産の価値創造を通じ、持続的な成長と中長期的な企業価値向上を実現するため、自由と自律（攻めの機能と守りの機能）が適切にバランスし、かつ倫理観の高いコーポレートガバナンスを構築します。これに、適切な経営体制の布陣と充実した内部統制システムを併せ持つことにより、適切なプロセスに基づく積極果断な経営判断を支え、またその説明責任を果たしていくことが、経営上のもっとも重要な課題の一つであると考えています。

企業統治の体制の概要とその採用理由

当社は、取締役会の業務執行の意思決定機能およびモニタリング機能ならびに監査役会の監査権限を融合させることを目的に、会社法上の機関設計として、監査役会設置会社を選択しています。また、当該機関設計に加えて、取締役会のモニタリング機能を補完し、より透明性・公正性の高いガバナンスを構築するために、任意の委員会として、独立社外取締役を主たる構成員かつ委員長とする指名・報酬諮問委員会を設置します。これらの複合的な機関設計により、業務執行の意思決定機能とモニタリング機能のバランスを備えたハイブリッド型の取締役会を構築し、自由と自律に立脚した健全な企業経営を推進していきます。

取締役会は、独立社外取締役3名を含む8名で構成し、重要な業務執行の意思決定および適切なモニタリング機能の行使を通じて、ステークホルダーへの責任を果たすとともに、当社の持続的な成長および企業価値の向上を図っています。

監査役会は、独立社外監査役2名を含む4名で構成し、取締役の職務の執行ならびに当社および子会社の内部統制システムの状況等について、独立性および客観性の高い監査を実施することを通じて企業の健全性を確保し、ステークホルダーへの責任を果たすとともに、当社の持続的な成長および企業価値の向上を監査という側面からサポートしています。

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。
- (イ) 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
 - (a) 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、企業倫理方針をはじめとする関連規程を整備し、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。
 - (b) 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。
 - (c) 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。
 - (d) 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。
- (ロ) 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
 - (a) 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。
 - (b) 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。

(八) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (a) リスク管理基本規程を定め、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、危機発生の回避及び危機管理に努める。
- (b) 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・人事部を主幹部門とし、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。
- (c) 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。

(二) 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

- (a) 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。
- (b) 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。

(ホ) 当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

当社は、当社及び子会社の事業内容や規模、当社グループ全体に占める重要性を考慮しつつ、子会社の特性に応じた適切な管理を実施することにより、当社グループ全体のコンプライアンス体制及びリスク管理体制を構築する。

- (a) 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、法令及び定款等違反を未然に防止する。
 - (b) 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。
 - (c) 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。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。
 - (d) 子会社には原則として取締役若しくは監査役又はその両者を派遣するとともに、関係会社管理規程において子会社の所管管理部署を定め、意思疎通の緊密化を図り、当社の意思を経営に反映する。また、子会社の取締役等の職務の執行を含む経営内容及びコンプライアンス遵守状況の把握に努め、必要に応じて関係資料等の提出を求める。
 - (e) 当社は、子会社のうち、損失の危険を含む財務状況その他の動向を注意する必要があるものについては、所管管理部署を変更して当社のリスク管理を統括する業務統括部を所管管理部署とし、子会社にリスクマネジメントを行うことを求めるとともに、当社グループ全体のリスクを網羅的・統括的に管理する。
 - (f) 当社は、子会社の経営の自主性及び独立性を尊重しつつ、当社グループ経営の適正かつ効率的な運営に資するため、子会社の事業内容や規模等に応じて、取締役会の設置または非設置会社の選択や役員役員の選任を推奨し、必要に応じて経営指標の導入を行うなど、子会社の指揮命令系統、権限及び意思決定その他の組織に関する対応を所管管理部署が管理する。
 - (g) 当社は子会社に、その事業内容や規模等に応じて、適正数の監査役やコンプライアンス推進担当者を配置する体制を構築させ、当社の内部監査部門が内部統制システムの構築・運用状況を含め、子会社の取締役の職務執行を監査する体制を構築させる。
 - (h) 当社は、当社と子会社間の情報の伝達や業務の有効な範囲において、ITを適切かつ有効に利用する。
- (ヘ) 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、当該その使用人の取締役からの独立性に関する事項及び監査役の当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- (a) 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ものとする。
 - (b) 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。
 - (c) 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。
 - (d) 当社は、監査役補助者に関し、監査役の指揮命令に従う旨を当社の役員及び従業員に周知徹底する。

- (ト) 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制、子会社の役員及び使用人等から報告を受けた者が当社の監査役に報告をするための体制及び監査役へ報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制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
- (a) 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速やかに報告する。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 子会社の役員及び従業員は、当社監査役から業務執行に関する事項について報告を求められたときは、速やかに適切な報告を行う。また、子会社の役員及び従業員は、法令等の違反行為等、当社又は当社の子会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実については、これを発見次第、直ちに当社の子会社を管理する部門へ報告を行うか、若しくは当社内部監査部、当社監査役に対して速やかに報告を行う。なお、当社の内部通報制度は子会社の役員及び従業員を対象とするものとし、内部通報制度による調査結果は当社の取締役会及び監査役会に報告するものとする。
- (e) 当社は、監査役への報告を行った当社グループの役員及び従業員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの役員及び従業員に周知徹底する。
- (チ) 監査役職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
監査役がその職務の執行について、当社に対し費用の前払い等の請求をしたときは、担当部門において審議のうえ、当該請求に係る費用又は債務が当該監査役職務の執行に必要でないことを証明した場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。また、監査役職務の執行について生ずる費用等を支弁するため、予算によって制限しないものとする。
- (リ) 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
- (a) 当社グループは、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。
- (b) 当社グループにおける反社会的勢力排除に係る主幹部門を当社コンプライアンス部とし、当社におけるマニュアルの整備、社内研修の実施、子会社に対する情報提供及び対応方針策定補助等の実施により、反社会的勢力との関係を未然に防止する。
- (c) 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。
- () 取締役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、当社の運用状況の概要は以下のとおりであります。
- (イ) 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
コンプライアンスを経営の基本と位置づけ、社内規程及び内部通報制度を整備し、研修による周知及び内部監査によって体制の実効性を確認している。
- (ロ) 取締役職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
文書管理規程に基づき、取締役職務執行に係る情報を文書等に記録し、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している。
- (ハ) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
リスク管理基本規程を定め、各部門の部門長が管掌部門のリスク管理責任者として担当業務に係る適切なリスク管理を行うとともに、リスク管理に関する主幹部門である業務統括部が、危機発生回避及び危機管理に努めている。また内部監査部は、業務統括部におけるリスクのモニタリング体制を監査している。
- (ニ) 取締役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
取締役会は、経営計画を定め、適切に目標及び予算を設定し、月次業績の取締役会報告により、効率的な経営管理を行っている。また、適宜組織規程を見直し、適正かつ効率的な業務の執行体制を整備するとともに、執行役員制度を活用し、意思決定の迅速化及び業務執行機能の強化を行っている。

(ホ) 当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

当社は、当社及び子会社の事業内容や規模、当社グループ全体に占める重要性を考慮しつつ、子会社の特性に応じた適切な管理を実施することとしている。子会社に対しては、取締役・監査役若しくはその両者の派遣又は規程に定めた子会社の所管管理部署を通じて管理するとともに、ITを適切かつ有効に利用して職務執行を含む経営内容、コンプライアンス、リスクマネジメント等の状況を確認している。また当社の内部監査部は、当社グループの内部統制について実効性を確認している。

(ヘ) 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、当該使用人の取締役からの独立性に関する事項及び監査役の当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

監査役は、職員に対して監査業務に必要な事項を命令することができ、当該職員は、監査役補助者としてその命令に従うものとしている。また監査役補助者は、その命令に関して取締役の指揮命令は受けないものとし、監査役補助者の異動等が実施される場合は、常勤監査役の了承を得るものとしている。

(ト) 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制、子会社の役員及び使用人等から報告を受けた者が当社の監査役に報告をするための体制及び監査役へ報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制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

監査役は、取締役会に出席し、業務執行状況、経営状況に加え、当社及び子会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速やかに把握できる体制としている。また、当社及び子会社の取締役及び使用人は、監査役が当社及び子会社の業績につき報告を求めた場合、迅速かつ確に対応するものとしている。また、当社は監査役への報告を行った当社グループの役員及び従業員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止している。

(チ) 監査役職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

監査役がその職務の執行について、当社に対し費用の前払い等の請求をしたときは、当該請求に係る費用又は債務が当該監査役職務の執行に必要なことを証明した場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。また、監査役職務の執行について生ずる費用等を支弁するため、予算によって制限しないものとしている。

(リ) 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

当社グループは、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員が一丸となり組織的に対応するものとしている。当社においては、マニュアル整備、社内研修、子会社に対する情報提供、警察・弁護士等の外部専門機関との連携により、反社会的勢力との関係を未然に防止し、不当要求に対しては、毅然とした態度でこれを排除するものとしている。

< 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3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4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署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、松本直也

継続監査年数はいずれも7年以内であります。

会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 8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・ジャパン代表理事を兼務しておりますが、同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日立キャピタルの社外取締役、EPSホールディングス株式会社、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	株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	489	179	190	120	5
監査役 (社外監査役を除く)	15	15			2
社外役員	31	31			5

(注) 1. 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。

2. 株式報酬については、業績達成等に応じてポイントを付与し、退任時にポイント相当の当社株式を給付する仕組みに基づき、当事業年度に費用計上した株式報酬相当額であります。

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	業績連動部分	株式報酬
宮島 大祐 (代表取締役社長)	227	提出会社	72	95	60
川島 敦 (代表取締役会長)	116	提出会社	45	38	18
		株式会社 スペースデザイン	15		

(注) 1. 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。

2. 株式報酬については、業績達成等に応じてポイントを付与し、退任時にポイント相当の当社株式を給付する仕組みに基づき、当事業年度に費用計上した株式報酬相当額であります。

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

当社は、持続的な成長と企業価値の向上に貢献できる優秀な人材を継続的に確保することが、重要な経営課題の一つであると考えます。その観点から、

- (1) 持続的な成長と企業価値の向上への貢献度の反映
- (2) 会社及び個人の業績の適切な反映
- (3) 株主との株価変動リスクの共有

を取締役等の報酬に関する基本的な考え方といたします。

この考え方に基づき、取締役及び監査役の報酬の枠組みは以下のとおりといたします。

() 取締役の報酬

取締役(社外取締役を除く)の報酬は、中長期のビジョン達成に向けた健全なインセンティブの一つとして位置づけ、その構成を固定・変動、業績対象期間、現金・株式(株主との利害共有)という観点から、基本報酬としての固定現金報酬(固定枠)、短期業績連動現金報酬(変動枠)、中期業績連動株式報酬(業績連動型株式報酬)の三種類といたします。なお、社外取締役の報酬は、その役割と独立性の観点から、基本報酬としての固定現金報酬のみといたします。

() 監査役の報酬

監査役の報酬は、その役割と独立性の観点から、株主総会決議による報酬枠の中で、基本報酬としての固定現金報酬のみといたします。

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 14銘柄
貸借対照表計上額の合計額 1,445百万円

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）

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

（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	844	取引関係の維持強化
日本管財株式会社	283,000	542	取引関係の維持強化
株式会社シーアールイー	24,100	55	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	42		46	
連結子会社	3		4	
計	45		51	

【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

該当事項はありません。

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。

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

(単位：百万円)

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

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

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

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	5,503	10,720
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	936	422
繰延ヘッジ損益	10	7
為替換算調整勘定	163	109
その他の包括利益合計	1,108	305
包括利益	6,591	10,414
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,923	9,380
少数株主に係る包括利益	668	1,034

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)

(単位：百万円)

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

当連結会計年度(自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額				新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	40,237	28,782	6,967	-	75,986	1,334	10	104	1,219	110	8,035	85,351
当期変動額												
準備金から剰余金への振替					-							-
剰余金の配当			796		796							796
自己株式の取得				2,504	2,504							2,504
当期純利益			9,807		9,807							9,807
連結範囲の変動			32		32							32
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						422	7	11	426	58	832	463
当期変動額合計	-	-	9,042	2,504	6,538	422	7	11	426	58	832	7,001
当期末残高	40,237	28,782	16,009	2,504	82,524	911	3	116	792	168	8,867	92,353

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

【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 45社

主要な連結子会社の名称

ケネディクス不動産投資顧問(株)

ケネディクス・デベロップメント(株)

(株)スペースデザイン

ケネディクス・プロパティ・マネジメント(株)

Kenedix Westwood, LLC

Kenedix GP, LLC

他39社

(2) 連結の範囲の変更

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

(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)他6社

連結の範囲から除いた理由

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

また、非連結子会社ケネディクス・インシュランス・エージェンシー(株)他6社は、小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等はいずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

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

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

(3) 持分法を適用しない非連結子会社のうち主要な会社等の名称

非連結会社 8社

(同)ケネディクス・マスター・ティーケー

ケネディクス・インシュランス・エージェンシー(株)他6社

持分法を適用しない理由

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

また、持分法非適用会社ケネディクス・インシュランス・エージェンシー(株)他6社は、それぞれ当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が無いため、持分法の適用範囲から除外しております。

(4) 決算日の異なる持分法適用会社の処理

持分法適用会社のうち、連結決算日又は一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用している会社の数は9社であります。

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

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、決算日が連結決算日と異なるものの、差異が3ヶ月を超えないため、当該連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用している会社の数は15社であります。

連結子会社のうち、連結決算日又は連結決算日から3ヶ月以内の一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用している会社の数は18社であります。

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

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

但し匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(9)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

ハ たな卸資産

販売用不動産（不動産信託受益権を含む）

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

なお、当社グループが組成するファンドに組み入れることを目的として、一時的に取得するもの以外のものについては減価償却を実施しており、減価償却費を営業原価に計上しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産（リース資産を除く）

定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりです。

建物及び構築物 10年～50年

その他(工具、器具及び備品) 2年～20年

ロ 無形固定資産（リース資産を除く）

ソフトウェア

自社利用のソフトウェアについては利用可能期間（5年）に基づく定額法

ハ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

ニ 長期前払費用

定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、買取債権及び貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

ロ 偶発損失引当金

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

ハ 役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく当社取締役への当社株式の交付に備えるため、連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

ニ 株式給付引当金

従業員株式給付規程に基づく当社従業員への当社株式の交付に備えるため、連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

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

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

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

なお、在外子会社等の資産、負債、収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、金利スワップ及び金利キャップの特例処理の対象となる取引については、特例処理を適用していません。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ取引及び金利キャップ取引

ヘッジ対象...借入金

ハ ヘッジ方針

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

ニ ヘッジ有効性評価の方法

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

(7) のれんの償却方法及び償却期間

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

なお、金額的に重要性がない場合には、発生年度に一括償却しております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ 消費税等の会計処理

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

ロ 連結納税制度の適用

当社及び一部の連結子会社は、連結納税制度を適用しております。

ハ 匿名組合出資金の会計処理

匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。

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

ニ 匿名組合出資預り金の会計処理

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

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)

前連結会計年度まで、「流動資産」の「その他」に含めておりました「営業貸付金」は金額的重要性が増したため、独立掲記しております。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財務諸表の組替を行っております。この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「その他」に表示しておりました668百万円は「営業貸付金」として組替えております。

前連結会計年度まで、「固定資産」の「その他」に含めておりました「建設仮勘定」は金額的重要性が増したため、独立掲記しております。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財務諸表の組替を行っております。この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「固定資産」の「その他」に表示しておりました753百万円は「建設仮勘定」として組替えております。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました特別損失の「投資有価証券売却損」について、特別損失総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度より特別損失の「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おります。この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、特別損失の「投資有価証券売却損」に表示していた29百万円は「その他」に含めております。

前連結会計年度において、区分掲記しておりました特別損失の「投資有価証券評価損」について、特別損失総額の100分の10以下なため、当連結会計年度より特別損失の「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おります。この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、特別損失の「投資有価証券評価損」に表示していた0百万円は「その他」に含めております。

(連結キャッシュフロー計算書関係)

前連結会計年度まで、営業活動によるキャッシュフローの「その他」に含めておりました「営業貸付金の増減額」は重要性が増したため、独立掲記しております。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財務諸表の組替を行っております。この結果、前連結会計年度の連結キャッシュフロー計算書において、営業活動によるキャッシュフローの「その他」に含めておりました 368百万円は「営業貸付金の増減額」として組替えております。

前連結会計年度まで、営業活動によるキャッシュフローの「その他」に含めておりました持分法適用会社の受取配当金は重要性が増したため、「利息及び配当金の受取額」に組替えております。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を行っております。この結果、前連結会計年度の連結キャッシュフロー計算書において、営業活動によるキャッシュフローの「その他」に含めておりました154百万円は「利息及び配当金の受取額」として組替えております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました営業活動によるキャッシュフローの「投資有価証券売却損益」について重要性が乏しくなったため、営業活動キャッシュフローの「その他」に含めて表示しております。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を行っております。この結果、前連結会計年度の連結キャッシュフロー計算書において、営業活動によるキャッシュフローの「投資有価証券売却損益」に含めておりました40百万円は「その他」として組替えております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました営業活動によるキャッシュフローの「投資有価証券評価損益」について重要性が乏しくなったため、営業活動キャッシュフローの「その他」に含めて表示しております。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を行っております。この結果、前連結会計年度の連結キャッシュフロー計算書において、営業活動によるキャッシュフローの「投資有価証券評価損益」に含めておりました0百万円は「その他」として組替えております。

(追加情報)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、取締役及び従業員の福利厚生増進及び当社の企業価値向上にかかるインセンティブの付与を目的として、従業員持株会に信託を通じて自社の株式を交付する取引をおこなっております。

(1) 株式給付信託 (BBT) の概要

取引の概要

当社は、取締役に対し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「株式給付信託 (BBT)」を導入しております。

本制度は、予め定めた役員株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社の役員に対して当社株式を給付する仕組みであります。当社は、役員に対し業績達成度等に応じてポイントを付与し、退任時に当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。役員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理しております。

信託に残存する自社の株式

当該株式給付信託に係る経理処理は、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号平成27年3月26日)を適用し、信託が保有する株式は、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除きます。)により連結貸借対照表の純資産の部に自己株式として表示しております。なお、当連結会計年度末に信託が保有する当社株式の帳簿価額及び株式数は、360百万円及び750,000株であります。

(2) 株式給付信託 (J-ESOP) の概要

取引の概要

当社は、従業員が企業価値の増大を通じて株主の皆様と価値を共有するとともに、中長期報酬として優秀な人材の確保にも寄与する事が期待できるインセンティブプランとして「株式給付信託 (J-ESOP)」を導入しております。

本制度は、予め定めた従業員株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社の従業員に対して当社株式を給付する仕組みです。当社は、従業員に対し会社業績および個人の貢献度等に応じてポイントを付与し、一定の条件により受給権の取得をしたときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理しております。

信託に残存する自社の株式

当該株式給付信託に係る経理処理は、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号平成27年3月26日)を適用し、信託が保有する株式は、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除きます。)により連結貸借対照表の純資産の部に自己株式として表示しております。なお、当連結会計年度末に信託が保有する当社株式の帳簿価額及び株式数は、144百万円及び300,000株であります。

(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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
投資有価証券	1,211百万円	718百万円

(2) 非連結子会社に対する匿名組合出資金

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
投資有価証券	- 百万円	61百万円

(3) 関連会社の株式・出資金

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
投資有価証券	7,250百万円	11,073百万円

(4) 関連会社に対する匿名組合出資金

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
投資有価証券	3,073百万円	231百万円

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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
信託預金	119百万円	58百万円
建物及び構築物	6,257百万円	1,918百万円
土地	11,824百万円	4,961百万円
建設仮勘定	734百万円	- 百万円
有形固定資産 「その他」	71百万円	0百万円
借地権	2,856百万円	200百万円
投資その他の資産 「その他」	292百万円	140百万円
計	22,156百万円	7,280百万円

(2) 対応債務

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
短期借入金	4,630百万円	519百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,493百万円	3,534百万円
長期借入金	2,476百万円	669百万円
計	11,600百万円	4,723百万円

(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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
現金及び預金	542百万円	- 百万円
信託預金	3,170百万円	630百万円
販売用不動産	12,114百万円	- 百万円
建物及び構築物	28,001百万円	18,436百万円
土地	69,371百万円	42,395百万円
建設仮勘定	- 百万円	2,112百万円
有形固定資産 「その他」	3百万円	68百万円
借地権	- 百万円	3,112百万円
投資その他の資産 「その他」	2,908百万円	2,292百万円
計	116,111百万円	69,048百万円

対応債務

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
ノンリコース短期借入金	837百万円	5,600百万円
ノンリコース1年内返済予定長期 借入金	1,210百万円	387百万円
ノンリコース1年内償還予定の社 債	146百万円	1,889百万円
ノンリコース社債	8,334百万円	- 百万円
ノンリコース長期借入金	72,359百万円	37,757百万円
計	82,888百万円	45,634百万円

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16社、当連結会計年度10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。

当連結会計年度(平成27年12月31日)

当社は(同)ヘルスケア・ワン他3社に対して、352百万円を上限として7年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。

(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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業原価	114百万円	- 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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
役員報酬	420百万円	654百万円
給料及び賞与	2,249百万円	2,901百万円
支払手数料	850百万円	1,031百万円

3 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
建物及び構築物	783百万円	3,061百万円
土地	2,591百万円	2,600百万円
その他	0百万円	- 百万円
計	3,375百万円	5,662百万円

4 固定資産売却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
建物及び構築物	980百万円	1百万円
土地	2,885百万円	4百万円
その他	0百万円	- 百万円
計	3,866百万円	5百万円

5 減損損失

前連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

当社グループは、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

当連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

当社グループは、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	東京都品川区
賃貸用不動産	建物及び構築物	東京都港区
賃貸用不動産	建物及び構築物	東京都中央区
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	1,572百万円
土地	1,087百万円
その他	23百万円
合計	2,683百万円

(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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	1,464百万円	723百万円
組替調整額	9百万円	0百万円
税効果調整前	1,455百万円	723百万円
税効果額	519百万円	300百万円
その他有価証券評価差額金	936百万円	422百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	10百万円	7百万円
組替調整額	-百万円	-百万円
税効果調整前	10百万円	7百万円
税効果額	-百万円	-百万円
繰延ヘッジ損益	10百万円	7百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	163百万円	109百万円
組替調整額	-百万円	-百万円
税効果調整前	163百万円	109百万円
税効果額	-百万円	-百万円
為替換算調整勘定	163百万円	109百万円
その他の包括利益合計	1,088百万円	305百万円

(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に自己株式に関する事項

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
自己株式 普通株式(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					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

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び自己株式に関する事項

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
自己株式 普通株式(株) (注)1.2	-	5,066,600	-	5,066,600

(注) 1. 自己株式の増加の内訳は株式市場から買付けによる増加4,016,600株と役員向け株式給付信託による取得の増加750,000株及び従業員向け株式給付信託による取得の増加300,000株であります。

2. 当連結会計年度末の自己株式数には、役員向け株式給付信託所有の当社株式750,000株及び従業員向け株式給付信託所有の当社株式300,000株が含まれております。

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 tock・オ プションと しての新株 予約権					168
合計						168

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年3月25日 定時株主総会	普通株式	796百万円	3円	平成26年12月31日	平成27年3月26日

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

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28年3月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,046百万円	4円	平成27年 12月31日	平成28年 3月28日

(注) 平成28年3月25日定時株主総会決議による配当金の総額には、この配当金の基準日である平成27年12月31日現在で役員向け株式給付信託が所有する当社株式750,000株に対する配当金3百万円及び従業員向け株式給付信託が所有する当社株式300,000株に対する配当金1百万円が含まれております。

(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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金勘定	28,546百万円	47,545百万円
信託預金	3,290百万円	1,033百万円
有価証券	- 百万円	- 百万円
計	31,836百万円	48,578百万円
3ヶ月超定期預金	35百万円	25百万円
担保に供している預金等	542百万円	- 百万円
使途制限付信託預金	99百万円	- 百万円
現金及び現金同等物	31,159百万円	48,553百万円

2 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
----------------------------	----------

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

国宝商事株式会社

流動資産	317百万円
固定資産	3,862百万円
流動負債	269百万円
固定負債	2,709百万円
負ののれん発生益	79百万円

連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得価額	1,121百万円
----------------------	----------

連結子会社の現金及び現金同等物	312百万円
-----------------	--------

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	809百万円
----------------------------	--------

ヤマナカコーポレーション株式会社

流動資産	848百万円
固定資産	1,245百万円
流動負債	185百万円
固定負債	134百万円
負ののれん発生益	117百万円

連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得価額	1,656百万円
----------------------	----------

連結子会社の現金及び現金同等物	831百万円
-----------------	--------

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	824百万円
----------------------------	--------

石河不動産株式会社	
流動資産	70百万円
固定資産	6,702百万円
流動負債	347百万円
固定負債	798百万円
<hr/>	
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得価額	5,627百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	56百万円
<hr/>	
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	5,571百万円
株式会社イクロス	
流動資産	113百万円
固定資産	80百万円
流動負債	153百万円
固定負債	百万円
<hr/>	
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得価額	39百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	13百万円
<hr/>	
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	26百万円
株式会社エスアイ	
流動資産	71百万円
固定資産	608百万円
流動負債	3百万円
固定負債	31百万円
<hr/>	
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得価額	644百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	69百万円
<hr/>	
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	575百万円

(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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
1年内	2,268百万円	1,784百万円
1年超	5,493百万円	5,614百万円
合計	7,761百万円	7,398百万円

(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いません。

(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、営業貸付金及び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21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「(6) 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、営業貸付金及び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使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、次のとおりです。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)営業未収入金 貸倒引当金(1)	1,213 6		
		1,206	1,206	-
	(4)買取債権 貸倒引当金(1)	95 33		
		62	62	-
	(5)営業貸付金	-	-	-
	(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。

当連結会計年度(平成27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	47,545	47,545	-
	(2)信託預金	1,033	1,033	-
	(3)営業未収入金	1,865		
	貸倒引当金(1)	8		
		1,856	1,856	-
	(4)買取債権	377		
	貸倒引当金(1)	34		
	343	343	-	
	(5)営業貸付金	6,947	6,947	-
	(6)未収還付法人税等	2,280	2,280	-
	(7)投資有価証券			
	その他有価証券	6,956	6,956	-
負債	(1)営業未払金	1,189	1,189	-
	(2)短期借入金	519	519	-
	(3)ノンリコース短期借入金	5,600	5,600	-
	(4)未払法人税等	680	680	-
	(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)	1,889	1,890	1
	(6)長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	23,153	23,189	35
	(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)	38,144	38,144	-
	デリバティブ取引(2)	(13)	(13)	-

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 (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。

(3) 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。

(4) 買取債権 (5) 営業貸付金

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、元利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、元利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26年12月31日	平成27年12月31日
非上場株式等 1	16,848	17,350
出資金 2	485	455
長期預り敷金 3	5,218	4,215

- 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。
- 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16百万円を、当連結会計年度については、出資金17百万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・フローを見積も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	-	-	-
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	-

当連結会計年度(平成27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	47,545	-	-	-
信託預金	1,033	-	-	-
営業未収入金	1,865	-	-	-
買取債権	377	-	-	-
営業貸付金	597	6,350	-	-
未収還付法人税等	2,280	-	-	-
長期貸付金	-	-	-	-
合計	53,699	6,350	-	-

(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

当連結会計年度(平成27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	519	-	-	-	-	-
ノンリコース 短期借入金	5,600	-	-	-	-	-
ノンリコース 社債	1,889	-	-	-	-	-
長期借入金	4,934	1,444	4,819	4,920	5,711	1,323
ノンリコース 長期借入金	387	5,326	3,993	25,888	2,549	-
リース債務	9	3	-	-	-	-
合計	13,339	6,774	8,812	30,808	8,261	1,323

(有価証券関係)

(1) その他有価証券

前連結会計年度(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

当連結会計年度(平成27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	604	377	227
(2)債券	-	-	-
(3)その他	4,913	3,493	1,419
小計	5,518	3,870	1,647
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	844	998	154
(2)債券	-	-	-
(3)その他	593	801	207
小計	1,438	1,799	361
合計	6,956	5,670	1,285

(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

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：百万円)

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

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

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	5,204	5,204	10	10
合計		5,204	5,204	10	10

(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。

当連結会計年度(平成27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	-	3

(注) 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。

(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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
貸倒引当金繰入超過額	17百万円	14百万円
繰越欠損金	9,776	7,107
たな卸資産評価損	298	16
未払事業税	98	148
その他	141	387
繰延税金資産(流動)小計	10,331	7,674
評価性引当額	9,399	6,129
繰延税金資産(流動)純額	932百万円	1,545百万円

(2) 繰延税金資産(固定)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
貸倒引当金繰入超過額	10百万円	- 百万円
投資有価証券評価損	200	201
匿名組合分配損益	164	88
減価償却超過額	391	296
たな卸資産評価損	105	-
未実現利益の消去	146	314
減損損失	567	586
その他	362	374
繰延税金資産(固定)小計	1,950	1,861
評価性引当額	1,326	1,540
繰延税金負債(固定)との相殺	476	6
繰延税金資産(固定)純額	146百万円	314百万円

(3) 繰延税金負債(流動)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
未収事業税	1百万円	- 百万円
繰延税金負債(流動)純額	1百万円	- 百万円

(4) 繰延税金負債(固定)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
その他有価証券評価差額金	776百万円	447百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	41	43
買換資産圧縮積立金	214	-
繰延税金負債(固定)小計	1,032	490
繰延税金資産(固定)との相殺	476	6
繰延税金負債(固定)純額	556百万円	484百万円

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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率	38.01%	35.64%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.65	0.21
受取配当等永久に益金に算入されない項目	0.01	0.00
住民税均等割	0.28	0.10
少数株主損益に含まれる匿名組合分配額の調整	7.79	1.18
持分法投資損益	3.88	1.31
複数税率適用による影響	0.67	0.94
繰越欠損金の充当	37.99	16.68
評価性引当額の増減	26.67	12.30
その他	1.95	0.45
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.02	5.87

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27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることになりました。これに伴い、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従来の35.64%から、平成28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は33.06%に、平成29年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については32.26%となります。なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(退職給付関係)

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

	(百万円)	
	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	107	123
退職給付費用	46	37
退職給付の支払額	29	10
退職給付に係る負債の期末残高	123	150

(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

	(百万円)	
	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
非積立型制度の退職給付債務	123	150
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	123	150
退職給付に係る負債	123	150
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	123	150

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度46百万円 当連結会計年度37百万円

(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	66百万円	58百万円

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 246,600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27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	11,200
権利確定	
未確定残	246,600
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.ストック・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。平成27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2,340百万円(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5,662百万円(特別利益に計上)、固定資産売却損は5百万円(特別損失に計上)減損損失は2,660百万円(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26年1月1日 至平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	81,114	121,559
	期中増減額	40,445	62,949
	期末残高	121,559	58,610
期末時価		123,464	60,640

(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(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。当連結会計年度の増減額のうち主な減少額は売却(115,072百万円)及び開発案件への振替(12,678百万円)連結の範囲の変更(6,323百万円)減損損失(2,660百万円)、主な増加額は取得(60,532百万円)、連結の範囲の変更(13,980百万円)となります。

3.当連結会計年度の計上額のうち、開発中の案件(連結貸借対照表計上額16,970百万円)については、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含めておりません。

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

2 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループでは当連結会計年度より、ビジネスモデルの変化に対応するため、報告セグメント区分の見直しを行いました。従来、「アセットマネジメント事業」、「不動産投資事業」、「不動産賃貸事業」の3区分としてきたものを、「アセットマネジメント事業」、「不動産管理事業」、「不動産運営事業」、「不動産投資事業」の4区分に変更しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報については変更後の区分により作成しており、「3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の前連結会計年度に記載しております。

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

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。

4 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				計	調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	アセットマ ネジメント 事業	不動産管理 事業	不動産運営 事業	不動産投資 事業			
営業収益							
外部顧客に対する 営業収益	6,195	1,451	3,055	15,510	26,212	-	26,212
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	961	52	194	87	1,296	1,296	-
計	7,157	1,503	3,250	15,597	27,509	1,296	26,212
セグメント利益及び損失	4,354	158	128	5,140	9,524	1,376	8,147
セグメント資産	4,029	1,303	2,926	176,337	184,597	18,671	203,268
その他の項目							
減価償却費	33	4	4	1,266	1,309	11	1,320
減損損失	-	-	-	2,196	2,196	10	2,206
持分法適用会社への 投資額	531	-	-	8,062	8,594	-	8,594
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	49	45	45	94,136	94,277	20	94,297

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,376百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。セグメント資産の調整額18,671百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金及び預金)等であります。その他の項目の減価償却費調整額 11百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。減損損失調整額10百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の減損損失であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額20百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				計	調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	アセットマ ネジメント 事業	不動産管理 事業	不動産運営 事業	不動産投資 事業			
営業収益							
外部顧客に対する 営業収益	9,769	1,898	3,647	10,682	25,997	-	25,997
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	872	39	-	83	995	995	-
計	10,641	1,938	3,647	10,766	26,993	995	25,997
セグメント利益及び損失	7,249	355	568	4,450	11,487	1,368	10,119
セグメント資産	5,360	1,578	2,452	123,666	133,057	38,518	171,575
その他の項目							
減価償却費	45	5	6	1,011	1,068	13	1,081
減損損失	-	23	-	2,660	2,683	-	2,683
持分法適用会社への 投資額	448	-	-	10,855	11,304	-	11,304
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	68	28	143	65,232	65,473	6	65,480

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,368百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。セグメント資産の調整額38,518百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金及び預金)等であります。その他の項目の減価償却費調整額 13百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額 6百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

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

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客に対する営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

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

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	アセットマネジメント事業	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	33	58	-	3	-	-	95
当期末残高	285	584	-	-	-	-	870

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

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	アセットマネジメント事業	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	-	-	-	2	-	-	2
当期末残高	-	-	-	6	-	-	6

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	アセットマネジメント事業	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	33	72	5	99	-	-	211
当期末残高	252	519	103	-	-	-	875

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

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	アセットマネジメント事業	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	-	-	-	2	-	-	2
当期末残高	-	-	-	3	-	-	3

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

当連結会計年度において、不動産投資事業で連結子会社を取得したことにより負ののれん発生益を171百万円計上いたしました。

【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26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

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。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

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	12,476		
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	5,977		
重要な 子会社 の役員	浅野 晃弘			連結子会 社取締役 ケネディ クス商業 リート投 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	31,955		

(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。

浅野晃弘がケネディクス商業リート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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
1株当たり純資産額	290.62円	319.72円
1株当たり当期純利益金額	18.24円	37.05円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	18.22円	37.02円

(注) 1 1株当たりの純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

- 2 株主資本において自己株式に計上されている役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めており、また、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めております。なお、1株当たり当期純利益金額の算定上、控除した当該自己株式の当連結会計年度における期中平均株式数は521,178株であり、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の当連結会計年度末の株式数は役員向け株式給付信託750,000株、従業員向け株式給付信託300,000株であります。

項目	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額 (百万円)	85,351	92,353
普通株式に係る純資産額(百万円)	77,206	83,317
差額の主な内訳(百万円)		
(うち新株予約権(百万円))	(110)	(168)
(うち少数株主持分(百万円))	(8,035)	(8,867)
普通株式の発行済株式数(株)	265,658,200	265,658,200
普通株式の自己株式数(株)		5,066,600
1株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式の数(株)	265,658,200	260,591,600

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

項目	前連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	4,844	9,807
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る当期純利益	4,844	9,807
普通株式の期中平均株式数(株)	265,658,200	264,669,817
普通株式増加数(株)	257,227	246,085
(うち新株予約権(株))	(257,227)	(246,085)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

(資本準備金の額の減少について)

当社は、平成28年2月24日開催の取締役会において、平成28年3月25日開催の第21期定時株主総会に、資本準備金の額の減少について付議することを決議し、同株主総会において承認可決されました。

1. 目的

自己株式取得など、今後の資本政策の機動性確保のため、資本準備金の額の減少を行い、その全額を「その他資本剰余金」に振り替えるものです。

2. 要領

会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金10,000,000,000円を減少させ、その同額をその他資本剰余金に振り替える。

減少する資本準備金の額

資本準備金28,782,247,600円のうち、10,000,000,000円

なお、減少後の資本準備金の額は18,782,247,600円となります。

3. 効力発生日

平成28年6月1日(予定)

(子会社の異動)

当社は、平成28年3月9日付取締役会において、青山ノースサイド合同会社(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、本物件を対象とした新規コアファンド組成を目指すことで、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可能と考えております。

2. 異動子会社の概要

名称	匿名組合青山ノースサイド 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
代表者氏名	業務執行社員 青山ノースサイド一般社団法人 職務執行者 石本 忠次
資本金の額	未定
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)	未定
出資日	未定

当社は、平成28年3月25日付取締役会において、合同会社KSLF8(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、本件出資を通じて、投資リターンの確保と共に受託資産残高(AUM)増加にも寄与すると考えています。

2. 異動子会社の概要

名称	匿名組合KSLF8
営業者	合同会社KSLF8
住所	東京都中央区日本橋兜町6番5号
代表者氏名	業務執行社員 一般社団法人KSLF8
	職務執行者 石本 忠次
資本金の額	4,510百万円
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)	3,610百万円(80.0%)
出資日	平成28年3月28日

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (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	1,909	1,889 (1,889)	1.32	あり	平成28年 3月30日
JRP1特定目的会社	特定社債	平成26年 3月28日	3,737			あり	
JRP2特定目的会社	特定社債	平成26年 3月25日	2,735			あり	
KRF53特定目的会社	特定社債	平成26年 9月1日	100			あり	
合計			8,481	1,889 (1,889)			

- (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)
1,889				

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,630	519	1.48	
ノンリコース短期借入金	837	5,600	0.92	
1年内返済予定の長期借入金	6,542	4,934	1.47	
ノンリコース1年内返済予定 長期借入金	1,210	387	0.99	
1年内返済予定リース債務	9	9		
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	12,554	18,219	1.40	平成30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。)	72,359	37,757	1.13	平成29年～平成32年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	12	3		平成29年～平成29年
その他有利子負債				
合計	98,155	67,430		

- (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	1,444	4,819	4,920	5,711
ノンリコース 長期借入金	5,326	3,993	25,888	2,549
リース債務	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)	8,307	13,279	19,826	25,997
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	7,595	9,579	10,650	11,388
四半期(当期)純利益 (百万円)	6,304	7,934	8,714	9,807
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	23.73	29.87	32.84	37.05

(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 (円)	23.73	6.14	2.95	4.21

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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,596	34,603
営業未収入金	376	493
前渡金	-	730
販売用不動産出資金	639	-
前払費用	120	40
営業貸付金	300	6,947
繰延税金資産	845	1,385
未収還付法人税等	1,900	2,189
その他	708	1,178
貸倒引当金	4	0
流動資産合計	20,482	47,568
固定資産		
有形固定資産		
建物	90	93
減価償却累計額	7	13
建物（純額）	83	80
工具、器具及び備品	108	95
減価償却累計額	51	48
工具、器具及び備品（純額）	57	47
リース資産	13	13
減価償却累計額	6	9
リース資産（純額）	7	4
有形固定資産合計	148	132
無形固定資産		
ソフトウェア	39	40
リース資産	9	5
その他	0	0
無形固定資産合計	49	47
投資その他の資産		
投資有価証券	8,838	11,351
関係会社株式	1 12,612	14,113
その他の関係会社有価証券	57,452	31,652
出資金	442	431
関係会社長期貸付金	1,443	2,150
その他	1,432	650
貸倒引当金	14	9
投資その他の資産合計	82,206	60,342
固定資産合計	82,404	60,521
資産合計	102,886	108,090

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	129	33
短期借入金	4,630	519
1年内返済予定の長期借入金	1 6,463	4,890
未払金	292	76
未払費用	105	150
未払法人税等	119	134
預り金	151	210
偶発損失引当金	189	-
その他	464	429
流動負債合計	12,547	6,444
固定負債		
長期借入金	1 11,246	17,550
関係会社長期借入金	164	1,000
役員株式給付引当金	-	120
株式給付引当金	-	41
退職給付引当金	122	146
その他	604	985
固定負債合計	12,138	19,843
負債合計	24,686	26,287
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	28,782	28,782
資本剰余金合計	28,782	28,782
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	8,173	14,184
利益剰余金合計	8,173	14,184
自己株式	-	2,504
株主資本合計	77,193	80,699
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	896	933
評価・換算差額等合計	896	933
新株予約権	110	168
純資産合計	78,200	81,802
負債純資産合計	102,886	108,090

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)
営業収益		
アセットマネジメント事業収益	3,800	4,737
不動産投資事業収益	5,659	9,940
不動産運営事業収益	385	532
営業収益合計	9,845	15,210
営業原価		
アセットマネジメント事業原価	365	516
不動産投資事業原価	3,357	5,639
不動産運営事業原価	355	666
営業原価合計	4,078	6,822
営業総利益	5,767	8,387
販売費及び一般管理費	² 2,607	² 3,139
営業利益	3,159	5,248
営業外収益		
買取債権回収益	-	151
受取利息	439	59
受取配当金	1,789	1,355
貸倒引当金戻入額	1,941	4
その他	152	67
営業外収益合計	4,323	1,638
営業外費用		
支払利息	694	446
偶発損失引当金繰入額	189	-
支払補償料	139	-
支払手数料	2	161
為替差損	-	18
その他	5	3
営業外費用合計	1,031	630
経常利益	6,451	6,257
特別利益		
関係会社株式売却益	273	30
その他	5	4
特別利益合計	279	34
特別損失		
投資有価証券評価損	-	45
出資金評価損	16	17
その他	18	0
特別損失合計	34	63
税引前当期純利益	6,695	6,228
法人税、住民税及び事業税	162	507
法人税等調整額	1,315	72
法人税等合計	1,478	579
当期純利益	8,173	6,807

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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	自己株式	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									
準備金から剰余金への振替		11,714	11,714		-				-
自己株式の取得					-				-
剰余金の配当					-				-
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

当事業年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本					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	自己株式	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	28,782	8,173	-	77,193	896	896	110	78,200
当期変動額									
準備金から剰余金への振替					-				-
自己株式の取得				2,504	2,504				2,504
剰余金の配当			796		796				796
当期純利益			6,807		6,807				6,807
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						37	37	58	95
当期変動額合計	-	-	6,010	2,504	3,506	37	37	58	3,601
当期末残高	40,237	28,782	14,184	2,504	80,699	933	933	168	81,802

【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「7(2) 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 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。

5 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。

(4) 役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく当社取締役への当社株式の交付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(5) 株式給付引当金

従業員株式給付規程に基づく当社従業員への当社株式の交付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

6 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。

7 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せん。

(2) 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)

前事業年度まで、「流動資産」の「その他」に含めておりました「営業貸付金」(前事業年度は300百万円)は重要性が増したため、独立掲記しております。また、前事業年度まで、「固定負債」の「長期借入金」に含めておりました「関係会社長期借入金」(前事業年度は164百万円)は重要性が増したため、独立掲記しております。

(損益計算書)

当事業年度よりビジネスモデルの変化に対応するために、報告セグメントの区分を変更いたしました。セグメントの変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。この結果、前事業年度の損益計算書において、「不動産賃貸事業収益」と表示していた3,951百万円を「不動産投資事業収益」に3,566百万円、「不動産運営事業収益」に385百万円組替えました。また、「不動産賃貸事業原価」として表示していた3,561百万円を「不動産投資事業原価」に3,072百万円、「不動産運営事業原価」に355百万円、「アセットマネジメント事業原価」に133百万円組替えを行っております。

前事業年度まで特別損失に独立掲記しておりました「関係会社株式売却損」(当事業年度は0百万円)については、重要性が乏しくなったため、特別損失の「その他」に含めて表示しております。

前事業年度まで特別損失に独立掲記しておりました「減損損失」(当事業年度はなし)については、重要性が乏しくなったため、特別損失の「その他」に含めて表示しております。

(追加情報)

従業員持株会に信託を通じて自社の株式を交付する取引について、連結財務諸表「注記事項(追加情報)」に同一の内容を記載しているため注記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9,400百万円の担保に供しております。

(当事業年度)

該当事項はありません。

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、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。

(当事業年度)

当社は(同)ヘルスケア・ワン他3社に対して、352百万円を上限として7年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業収益	10,617百万円	11,510百万円
営業原価	115百万円	160百万円
販売費及び一般管理費	106百万円	94百万円
営業取引以外の取引	2,193百万円	1,380百万円

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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
役員報酬	366百万円	536百万円
給料及び賞与	1,089百万円	1,205百万円
支払手数料	374百万円	392百万円

なお、販売費に属する費用は僅少であります。

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(平成27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6,503百万円、関連会社株式7,610百万円)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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
繰越欠損金	6,977百万円	4,138百万円
匿名組合分配損益	14	-
未払事業税	38	36
その他	120	358
繰延税金資産(流動)の小計	7,151	4,533
評価性引当額	6,305	3,148
繰延税金資産(流動)の純額	845百万円	1,385百万円

(2) 繰延税金資産(固定)

	前事業年度 (平成26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
投資有価証券評価損	200	201
関係会社株式評価損	1,431	2,148
匿名組合分配損益	1,334	941
関係会社株式簿価差額	1,371	1,241
その他	121	192
繰延税金資産(固定)小計	4,460	4,725
評価性引当額	3,990	4,725
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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
その他有価証券評価差額金	496百万円	444百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	9	7
繰延税金負債(固定)小計	506	452
繰延税金資産(固定)との相殺	469	-
繰延税金負債(固定)純額	36百万円	452百万円

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26年12月31日)	当事業年度 (平成27年12月31日)
法定実効税率 (調整)	38.01%	35.64%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.26	0.22
受取配当等永久に益金に算入されない項目	9.79	22.42
住民税均等割	0.07	0.06
複数税率適用による影響	1.17	1.60
繰越欠損金の充当	22.51	28.14
評価性引当額の増減	27.30	3.83
その他	0.35	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	22.08	9.31

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27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.64%から、平成28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は33.06%に、平成29年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については32.26%となります。なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

(資本準備金の額の減少について)

当社は、平成28年2月24日開催の取締役会において、平成28年3月25日開催の第21期定時株主総会に、資本準備金の額の減少について付議することを決議し、同株主総会において承認可決されました。

1. 目的

自己株式取得など、今後の資本政策の機動性確保のため、資本準備金の額の減少を行い、その全額を「その他資本剰余金」に振り替えるものです。

2. 要領

会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金10,000,000,000円を減少させ、その同額をその他資本剰余金に振り替える。

減少する資本準備金の額

資本準備金28,782,247,600円のうち、10,000,000,000円

なお、減少後の資本準備金の額は18,782,247,600円となります。

3. 効力発生日

平成28年6月1日(予定)

(子会社の異動)

当社は、平成28年3月9日付取締役会において、青山ノースサイド合同会社(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、本物件を対象とした新規コアファンド組成を目指すことで、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可能と考えております。

2. 異動子会社の概要

名称	匿名組合青山ノースサイド
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
代表者氏名	業務執行社員 青山ノースサイド一般社団法人 職務執行者 石本 忠次
資本金の額	未定
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)	未定
出資日	未定

当社は、平成28年3月25日付取締役会において、合同会社KSLF8(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、本件出資を通じて、投資リターンの確保と共に受託資産残高(AUM)増加にも寄与すると考えています。

2. 異動子会社の概要

名称	匿名組合KSLF8
営業者	合同会社KSLF8
住所	東京都中央区日本橋兜町6番5号
代表者氏名	業務執行社員 一般社団法人KSLF8 職務執行者 石本 忠次
資本金の額	4,510百万円
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)	3,610百万円(80.0%)
出資日	平成28年3月28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				93	13	6	80
工具、器具及び備品				95	48	12	47
リース資産				13	9	2	4
有形固定資産計				203	71	20	132
無形固定資産							
ソフトウェア				111	70	9	40
リース資産				20	14	4	5
その他				0	-	-	0
無形固定資産計				132	85	13	47

(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	18	0	9	9
偶発損失引当金	189	-	189	-
役員株式給付引当金	-	120	-	120
株式給付引当金	-	41	-	41

(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20期)	自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日	平成27年3月25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20期)	自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日	平成27年3月25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9号の2(株主総会における議決権行使の結果)		平成27年3月26日 関東財務局長に提出
(4) 四半期報告書及び確認書	第21期 第1四半期	自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日	平成27年5月14日 関東財務局長に提出
(5) 四半期報告書及び確認書	第21期 第2四半期	自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日	平成27年8月10日 関東財務局長に提出
(6) 四半期報告書及び確認書	第21期 第3四半期	自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日	平成27年11月11日 関東財務局長に提出
(7) 自己株券買付状況報告書	平成27年11月度	自 平成27年11月1日 至 平成27年11月30日	平成27年12月8日 関東財務局長に提出
(8) 自己株券買付状況報告書	平成27年12月度	自 平成27年12月1日 至 平成27年12月31日	平成28年1月8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28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27年1月1日から平成27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27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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成28年2月24日開催の取締役会において、平成28年3月25日開催の第21期定時株主総会に、資本準備金の額の減少について付議することを決議し、同株主総会において承認可決されている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 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27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27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28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27年1月1日から平成27年12月31日までの第21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27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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成28年2月24日開催の取締役会において、平成28年3月25日開催の第21期定時株主総会に、資本準備金の額の減少について付議することを決議し、同株主総会において承認可決されている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

- 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。
- XBRLデータは監査の対象には含まれていません。