

【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25年3月27日

【事業年度】 第18期(自平成24年1月1日至平成24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】 東京都港区新橋二丁目2番9号

【電話番号】 03-3519-2530(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 吉川泰司

【最寄りの連絡場所】 東京都港区新橋二丁目2番9号

【電話番号】 03-3519-2530(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 吉川泰司

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月		平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
営業収益	(百万円)	137,431	77,831	38,589	19,486	20,957
経常利益	(百万円)	5,316	225	2,202	2,464	2,328
当期純利益 又は当期純損失()	(百万円)	10,850	18,438	2,542	1,313	10,128
包括利益	(百万円)				1,314	9,599
純資産額	(百万円)	57,558	54,525	71,147	71,435	56,071
総資産額	(百万円)	273,149	218,603	206,228	190,426	126,270
1株当たり純資産額	(円)	73,438.21	38,577.82	26,216.42	26,587.57	22,182.10
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額()	(円)	17,062.66	23,968.93	1,563.02	573.18	4,420.43
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	(円)					
自己資本比率	(%)	17.1	21.4	29.1	32.0	40.2
自己資本利益率	(%)	20.2	39.4	4.8	2.2	18.1
株価収益率	(倍)				17.5	
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	56,864	54,553	23,737	6,181	10,545
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	9,438	10,980	15,333	5,674	31,276
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	44,094	37,809	17,481	14,461	37,108
現金及び現金同等物の 期末残高	(百万円)	16,281	21,665	12,616	9,595	14,452
従業員数	(名)	180	159	160	174	188

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 第14期、第15期及び第16期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在しますが1株当たり当期純損失であるため記載はしていません。

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、記載はしていません。

4 第18期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載していません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
営業収益 (百万円)	15,826	12,677	5,875	5,321	4,868
経常利益 又は経常損失() (百万円)	4,994	6,967	2,305	129	2,753
当期純利益 又は当期純損失() (百万円)	12,569	3,426	3,678	149	9,411
資本金 (百万円)	14,591	23,787	31,322	31,322	31,322
発行済株式総数 (株)	636,982	1,211,982	2,291,186	2,291,186	2,291,186
純資産額 (百万円)	42,886	64,702	75,910	76,050	66,718
総資産額 (百万円)	165,781	133,841	116,497	112,881	97,523
1株当たり純資産額 (円)	67,328.38	53,385.82	33,131.53	33,192.82	29,119.82
1株当たり配当額 (内1株当たり中間配当額) (円)	()	()	()	()	()
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額() (円)	19,748.61	4,452.49	2,260.61	65.43	4,107.90
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)		4,124.04			
自己資本比率 (%)	25.9	48.3	65.2	67.4	68.4
自己資本利益率 (%)	25.0	6.4	5.2	0.2	13.2
株価収益率 (倍)		6.7		153.0	
配当性向 (%)					
従業員数 (名)	92	75	50	51	56

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 第14期及び第16期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在しますが1株当たり当期純損失であるため記載はしていません。

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いません。

4 第18期における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載していません。

2 【沿革】

年月	概要
平成7年4月	ケネディ・ウィルソン・インクの日本における不動産事業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ーレッジ
平成12年2月	パシフィック債権回収株式会社（連結子会社）が、法務大臣から債権管理回収業の許可を取得し、本格的に債権投資及び回収を開始
平成13年7月	大手生命保険会社との不動産投資ファンドを組成。初の国内顧客投資家からのアセットマネジメント業務を受託
平成14年1月	本社を東京都港区新橋二丁目2番9号（所在地）に移転
平成14年2月	大阪証券取引所ナスダックジャパン市場に株式を上場
平成14年8月	千葉県浦安市の大型物流倉庫（延床面積9千坪）の建設及び大手商社との共同投資による賃貸マンションの開発に着手し、開発案件への取組を開始
平成14年10月	大阪市中央区本町四丁目4番25号本町三井ビル2階に大阪営業所を設置
平成15年8月	三井物産株式会社と業務提携契約を締結し、同社に対する第三者割当増資を実施
平成15年11月	年金基金との不動産投資ファンドを組成し、アセットマネジメント業務を受託
平成15年12月	当社グループにおけるアセットマネジメント受託資産残高1,000億円を突破
平成15年12月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成16年12月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
平成17年5月	ケネディクス株式会社に商号変更
平成17年5月	三井物産株式会社と三井住友信託銀行株式会社（旧中央三井信託銀行株式会社）との共同事業として取組んできた、国内初の物流施設特化型J-REITである日本ロジスティクスファンド投資法人が東京証券取引所に上場
平成17年7月	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社（旧ケネディクス・リート・マネジメント株式会社、連結子会社）が運用するケネディクス不動産投資法人が東京証券取引所に上場
平成18年1月	ケネディ・ウィルソン・インクの子会社で、集合住宅を投資対象とするアセットマネジメント会社であるKW Multi-Family Management Group, Ltd.に20%の資本参加
平成18年9月	当社グループにおけるアセットマネジメント受託資産残高5,000億円を突破
平成19年4月	豪州チャレンジャー社との共同事業として取組んできた、本邦不動産を投資対象とした不動産投資信託(Listed Property Trust)であるChallenger Kenedix Japan Trustがオーストラリア証券取引所に上場(投資口の現金償還を通じて、平成22年2月8日付で非上場の私募ファンド化)
平成20年8月	ドイツ投資家の資金により、資産規模約280億円からなる郊外型商業施設を中心に商業施設に特化した私募ファンドの組成を実現
平成21年6月	当社開発物件である「KDX豊洲グランスクエア」を有力機関投資家であるカーライル・グループが運用するファンドへ売却し、同時に本物件のアセットマネジメント業務を受託
平成21年9月	当社グループにおけるアセットマネジメント受託資産残高9,000億円を突破
平成21年11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ーと業務提携
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（連結子会社）を中核に据えたアセットマネジメント業務態勢を構築
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
平成23年12月	当社グループにおけるアセットマネジメント受託資産残高1.1兆円を突破
平成24年4月	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社が運用するケネディクス・レジデンシャル投資法人が東京証券取引所に上場
平成24年9月	更生会社パシフィックホールディングス株式会社等への当社支援が完了
平成24年12月	東京都千代田区のオフィスビル(旧新生銀行本店ビル)について、アセットマネジメント業務を受託

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57社及び関連会社25社により構成されており、当社グループの事業は、(1)アセットマネジメント事業、(2)不動産投資事業、(3)不動産賃貸事業の3つの事業から成ります。これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

(1)アセットマネジメント事業

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

アキュジションフィー：不動産投資家への投資機会提供に関するフィー

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

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

アセットマネジメントフィー：不動産の運用に関するフィー

不動産等の運用・管理を通して収益を維持・向上させ、資産価値向上を図ります。

保有物件の運用状況を不動産投資家に対し報告します。

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

ディスポジションフィー：不動産等の売却と資本回収に関するフィー

不動産等の売却を行い、投下した資本の回収を図り利益を確保します。

物件売却の際、売却価格に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。

インセンティブフィー：投資リターンの実現に関するフィー

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

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

(2)不動産投資事業

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

賃貸事業収益

販売用不動産として保有する不動産から得られる賃貸収益です。

不動産売却収益

販売用不動産を売却することで得られる収益です。

匿名組合分配損益

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

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

棚卸資産評価損

当社が保有する販売用不動産は、四半期毎に時価評価を行っております。

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

債権売却損益・回収損益

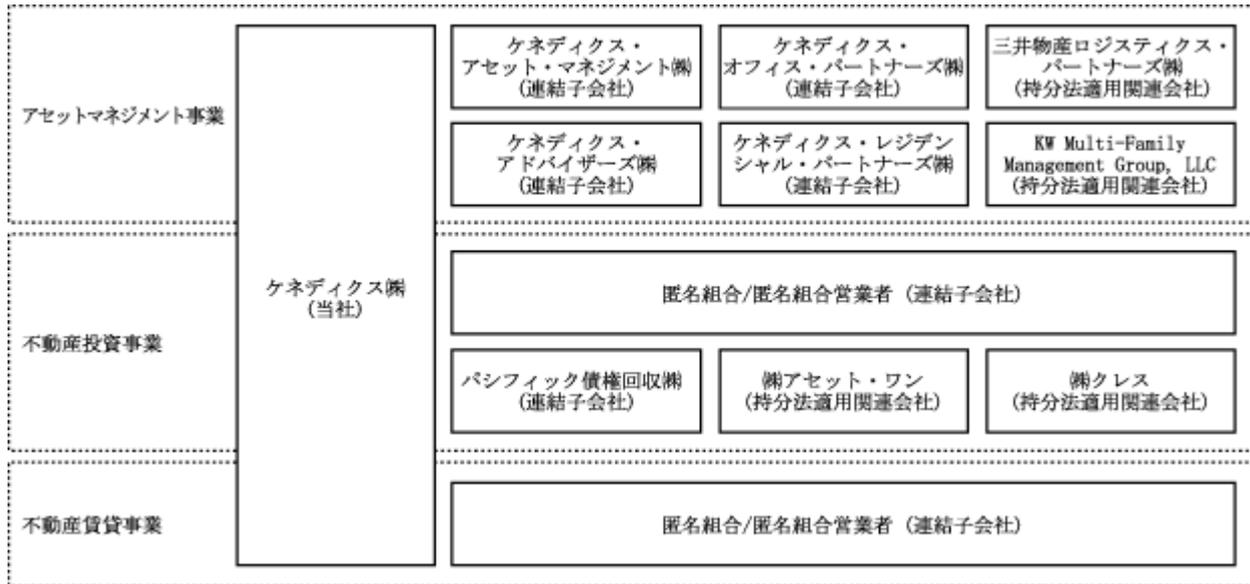
当社は、不動産投資に関するノウハウを利用した、債権投資を行っています。

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

(3)不動産賃貸事業

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

当社グループの状況を図示すると次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有(被所有)割合		関係内容
				所有割合(%)	被所有割合 (%)	
(連結子会社) ケネディクス・アセット・ マネジメント㈱	東京都港区	405	アセットマネジ メント事業	100.0		アセットマネジメントの 監理事業 役員の兼任3名
ケネディクス・アドバイ ザーズ㈱(注)4	東京都港区	50	アセットマネジ メント事業	100.0(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 役員の兼任3名
ケネディクス・オフィス・ パートナーズ㈱(注)4、6	東京都港区	200	アセットマネジ メント事業	90.0 (90.0)		不動産投資信託の運用事業 役員の兼任2名
ケネディクス・レジデン シャル・パートナーズ㈱	東京都港区	100	アセットマネジ メント事業	100.0		不動産投資信託の運用事業
パシフィック債権回収㈱ (注)3	東京都千代田区	500	不動産投資事業	49.0		当社の関係会社等から不動 産担保付債権回収管理業務 を受託
Kenedix Westwood, LLC	米国カリフォル ニア州	千米ドル 26,073	不動産投資事業	100.0		米国における不動産投資案 件の発掘及び不動産投資
匿名組合シャテルドン・イ ンベスターズ・ワン(注) 2、3、5	東京都港区	8,434	不動産投資事業			不動産投資における投資 ビークル
匿名組合シャテルドン・イ ンベスターズ・ツー(注) 2、3	東京都港区	8,530	不動産投資事業			不動産投資における投資 ビークル
匿名組合ロゼオ(注)2、 3	東京都港区	4,560	不動産賃貸事業			不動産投資における投資 ビークル
その他42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
その他21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 匿名組合シャテルドン・インベスターズ・ワンについては、営業収益(連結会社間の内部売上高を除く)の連結営業収益に占める割合が10%を超えておりますので、下記に同社の主要な損益情報等を記載しております。なお、記載数値は連結会社相互間の内部取引について消去しておりません。

主要な損益情報等	営業収益	4,821百万円
	経常利益	353百万円
	当期純利益	353百万円
	純資産額	8,434百万円
	総資産額	9,404百万円

6 ケネディクス・リート・マネジメント(株)は、平成24年9月1日付で、ケネディクス・オフィス・パートナーズ(株)に商号変更いたしました。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成24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	127
不動産投資事業	4
不動産賃貸事業	27
全社(共通)	30
合計	188

- (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。

(2) 提出会社の状況

(平成24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)
56	38.7	4.4	8,265

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	20
不動産投資事業	
不動産賃貸事業	6
全社(共通)	30
合計	56

- (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、震災復興関連の公共事業拡大や底堅い個人消費等を背景に景気回復の兆しが見られたものの、欧州債務問題による世界的な景気の減速や日中関係の影響を受けた輸出の落ち込み等により、不安定な状況となりました。

当社グループが属する不動産及び不動産金融業におきましては、J-REIT等を対象とした資産買入基金を通じて投資口の買入が行われる等、日本銀行による政策的な後押しを受けたほか、J-REITの新規上場や新投資口発行に伴う物件取得が活発に行われたうえに、オフィスビルの平均空室率が低下する等、不動産市況には回復の兆しが見受けられます。

こうした中、当社グループでは、急激な事業環境の変化に柔軟に対応すべく、平成21年に策定した中期経営計画に基づき 受託資産残高（AUM）の成長、バランスシートのスリム化、安定的な収益構造の構築を着実に進めてまいりました。

特に本邦不動産への投資意欲を有する国内外の投資家に対して、優良案件の発掘と投資機会の提供に注力し、アセットマネジメント業務の機能を強化しながら、継続的な受託資産残高の増加を図っております。

当連結会計年度において当社グループは、J-REIT市場では4年半ぶりの上場となるケネディクス・レジデンシャル投資法人の上場を実現したほか、当社グループでは過去最大の受託案件となる千代田区内幸町所在のオフィスビルや、流通形態の変化により需要が高まっている物流施設の開発案件を新規に受託するなど、変化の激しい市場の動向を迅速かつ確にとらえながら着実に受託資産の拡充を図りました。その一方で、受託資産の売却も積極的に進めた結果、受託資産残高の総額は1兆1,177億円となり、前年度比で0.6%増加しました。

財務面につきましては、自己勘定保有物件の売却資金をもって借入金を返済するだけでなく、リファイナンス時において、利率等の借入条件を改善しました。これらにより、支払利息を前年度比1,147百万円減少（前年度比29.2%減少）させる等、財務コストの削減及び財務体質の強化を着実に進めてまいりました。

一方で、匿名組合出資持分の譲渡に伴い3,827百万円を関係会社整理損として計上したほか、自己勘定保有物件について3,223百万円を減損損失として計上したこと、不動産を担保とした特定社債等を中心に投資有価証券評価損を2,634百万円計上したこと等から、12,386百万円を特別損失に計上することになりました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は前年同期比7.5%増加の20,957百万円となり、営業利益は5,837百万円（前年度比15.8%減少）、経常利益は2,328百万円（前年度比5.5%減少）、当期純損失は10,128百万円（前連結会計年度は1,313百万円の当期純利益）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業につきましては、アセットマネジメントフィーが安定して推移したほか、千代田区内幸町所在大型オフィスビルの新規受託や、ケネディクス・レジデンシャル投資法人の上場により取得時報酬であるアキュイジションフィーが増加したことから、営業収益が前年度と比較して1,474百万円増加しました。この結果、営業収益は7,246百万円（前年度比25.5%増）、営業利益は4,185百万円（同27.7%増）となりました。

当該事業は、当社グループの収益源泉の主軸として位置付けており、当期における各セグメントの営業利益合計に対する当該事業から得られた営業利益の比率は63.8%（前連結会計年度43.2%）となり、安定的な収益構造の構築に向けて着実に前進しております。

不動産投資事業

不動産投資事業につきましては、自己勘定保有物件のうち、たな卸資産からの賃貸収入を計上したほか、バルク案件の物件売却を進めました。一方で、たな卸資産評価損を1,220百万円計上した結果、営業収益は5,682百万円（前年度比16.1%減）、営業損失は782百万円（前年度は1,396百万円の営業利益）となりました。

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業につきましては、自己勘定保有物件のうち、長期保有目的不動産として位置づけた固定資産から安定した賃貸収入を計上したほか、バランスシートのスリム化を図るため、自己勘定保有物件の売却を進めました。その結果、営業収益は8,880百万円（前年度比13.3%増）、営業利益は3,155百万円（同8.3%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローは、営業活動により10,545百万円増加し、投資活動により31,276百万円増加し、また、財務活動により37,108百万円減少いたしました。この結果、当連結会計年度における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ、4,856百万円増加し、14,452百万円となりました。

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、10,545百万円（前年度比70.6%増）となりました。これは主に、たな卸資産の増減額が5,353百万円あったことや、匿名組合出資金の増減額2,193百万円が発生し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、31,276百万円（前年度比451.2%増）となりました。これは主に、自己勘定保有物件の売却に伴う有形固定資産の売却による収入34,509百万円があったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において財務活動の結果使用した資金は、37,108百万円（前年度比156.6%増）となりました。これは主に、自己勘定保有物件の売却資金による借入金の返済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、不動産投資事業、不動産賃貸事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注実績

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

(3) 販売実績

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24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	6,394	131.3
不動産投資事業	5,682	83.9
不動産賃貸事業	8,880	113.3
合計	20,957	107.5

(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。なお、前連結会計年度の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、当該割合が100分の10未満のため、記載を省略しております。

相手先	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24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			2,863	13.7

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】

当連結会計年度においては、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の上場を始めとし、いくつかのJ-REITが上場を果たすなど、不動産市場は改善の兆しを見せております。当社グループは、このような環境の変化を好機であると捉え、受託資産残高（AUM）成長によるフィー収入獲得機会の創出に積極的に取り組み、以下のような重点施策を推進し、本業であるアセットマネジメント事業を強化してまいります。

受託資産残高（AUM）拡大による安定的な収益基盤の強化

- ・ 当社関連J-REIT（ケネディクス不動産投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人及び日本ロジスティクスファンド投資法人）の成長をサポート
- ・ 開発型ファンド、REIT向けブリッジファンド、オポファンドを中心とした私募ファンドの組成を強化
- ・ オペレーショナルアセット（ヘルスケア施設、商業施設、ホテル等）への取組みを強化

共同投資の積極化による投資リターンの追求

- ・ 平成24年10月新設の「エクイティ運用部」による自己勘定投資の積極化及びモニタリングの強化
- ・ 開発型案件（BTS型物流施設、住宅、ヘルスケア施設等）への顧客投資家との共同投資
- ・ REIT向けブリッジファンドへの顧客投資家との共同投資
- ・ オポファンドへの顧客投資家との共同投資
- ・ 共同投資とバランスのとれた当社単独投資

その他体制整備等

- ・ 平成25年1月新設の「投資家開拓チーム」による顧客投資家開拓の強化
- ・ 国内資金による海外不動産投資のための体制構築
- ・ 当社株主価値増大のための戦略的な買収等の機会確保

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

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

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を把握した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。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場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。

また、当社の子会社であるケネディクス・アセット・マネジメント株式会社を借入人とする借入契約においても、一定の財務制限条項が付されており、かかる制限の遵守により当社が十分な配当や債務の履行を受けられない場合や、かかる制限に抵触することを回避するために当社が資金支援等を行うこととなった場合には、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。

(6) 競合

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

(7) 金利水準の動向

将来において、金利水準が上昇した場合には、資金調達コストの増加、顧客投資家の期待利回りの上昇、不動産価格の下落等の事象が生ずる可能性があり、当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

(8) 人材・人員の確保

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

(9) 各種規制変更のリスク

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

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

(10) 不動産所在地の集中及び災害による投資不動産の価値の毀損リスク

当社グループが投資、保有又は資産運用を受託している不動産の多くは東京周辺に集中しており、東京の経済状況が悪化した場合等には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。また、東京周辺を含む当該不動産所在地域において、地震、戦争、テロ、火災等の災害が発生した場合には、当該不動産の価値が毀損する可能性があり、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25年2月に、平成25年12月期を初年度とする3か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、受託資産残高（AUM）の拡大による安定的な収益基盤の強化、共同投資の積極化による投資リターンへの追及、アセットマネジメント事業の強化やM&A等への対応を視野に入れた体制整備および中期経営計画最終年度（平成27年12月期）までの配当再開を基本方針とし、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。

また、当社は、平成22年7月15日に、伊藤忠商事株式会社との間で、第三者割当により発行する当社普通株式を伊藤忠商事株式会社が引受けること並びに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等を内容とする業務提携を行うことに係る契約を締結し、平成22年8月4日に第三者割当による新株式発行に係る払込金額の払込が完了しております。当社は、不動産投資市場を取り巻く激しい環境変化に柔軟に対応し、多様化する顧客投資家ニーズに応え、将来に向けて業容の拡大を図る上で、シナジー効果を共有しうる伊藤忠商事株式会社との本資本・業務提携が、当社の更なる企業価値の向上に資するものと考えていますが、期待したとおりのシナジーその他の効果が得られる保証はありません。

(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サー契約等に対する支配力及び影響力の判定について、未だ会計慣行が定まっていない状態であると認識しております。

平成18年9月8日に「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 実務対応報告第20号）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25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25年7月 (自動更新)

(2) 不動産投資信託（J-REIT）のサポートに関する契約

ケネディクス不動産投資法人との覚書

ケネディクス不動産投資法人の継続的な外部成長をサポートすることを目的として、当社、当社の子会社であるケネディクス・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は、平成19年4月9日付でケネディクス不動産投資法人との間で、「不動産情報提供等に関する覚書」を締結していましたが、平成22年8月26日に当該覚書の内容を見直し、新たに同名称の覚書を締結いたしました。

相手方の名称	契約内容	契約期間
ケネディクス不動産投資法人	<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不動産投資法人の資産運用会社であるケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社に提供する。</p> <p>ただし、ケネディクス不動産投資法人が住宅への新規投資を当面行わない方針を継続する限り、住宅については本覚書の規定を適用しない。</p> <p>当社及び当社の子会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社から将来におけるケネディクス不動産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22年8月 至 平成25年8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・レジデンシャル・パートナーズ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住宅物件を投資対象の中心とする方針を継続する限り、住宅物件以外については本覚書の規定を適用しない。</p> <p>当社及び当社の子会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ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23年12月 至 平成25年12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25年3月 （自動更新）</p>

(3) 借入契約

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

当社は平成22年6月23日付で、株式会社三井住友銀行と株式会社三菱東京UFJ銀行を共同アレンジャーとして、金融機関との間で14,562百万円のシンジケートローン契約書を締結いたしました。

借入額	借入期間	資金用途
14,562百万円	自 平成22年6月30日 至 平成25年6月28日	自己勘定における長期保有目的不動産

株式会社三井住友銀行とのローン契約

当社の連結子会社であるケネディクス・アセット・マネジメント株式会社は、平成24年7月31日付で、株式会社三井住友銀行を貸付人として、12,000百万円の融資契約書を締結いたしました。

借入額	借入期間	資金用途
12,000百万円	自 平成24年7月31日 至 平成29年7月31日	既存借入の返済

株式会社日本政策投資銀行とのローン契約

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

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

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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24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	30,161	28,536	1,624
固定資産合計	160,264	97,733	62,531
資産合計	190,426	126,270	64,155
流動負債合計	41,665	20,855	20,810
固定負債合計	77,324	49,343	27,981
負債合計	118,990	70,199	48,791
純資産合計	71,435	56,071	15,364
有利子負債 (うちノンリコースローン)	109,767 (60,444)	63,623 (21,640)	46,144 (38,803)
流動比率(%)	72.4	136.8	64.4
自己資本比率(%)	32.0	40.2	8.3

(資産)

当連結会計期年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べて64,155百万円減少し、126,270百万円となりました。これは主に、自己勘定保有物件を売却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48,791百万円減少し、70,199百万円となりました。これは主に、自己勘定保有物件の売却資金をもって借入金を返済したことによるものであります。また、リファイナンスの実施により借入期間を長期化する等、財務体質の健全化を積極的に進めてまいりました。

(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15,364百万円減少し、56,071百万円となりました。これは主に、当期純損失の発生及び匿名組合出資持分の譲渡に伴う少数株主持分の減少によるものであります。一方で、自己資本比率は40.2%となっており、平成23年12月末時点の32.0%からは大きく改善しております。

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度における営業収益は20,957百万円となり、前連結会計年度に比べ1,470百万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見ると次の通りであります。

項目		前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	アキュイジションフィー	410	1,676	1,266
	アセットマネジメントフィー	4,226	4,060	166
	ディスポジションフィー	213	234	21
	インセンティブフィー	155	415	259
	その他	765	859	93
	計	5,772	7,246	1,474
不動産投資事業	賃貸事業収益	3,888	899	2,989
	不動産売却収益	2,086	4,220	2,133
	匿名組合分配損益	270	103	166
	その他	530	459	71
	計	6,775	5,682	1,093
不動産賃貸事業	賃貸事業収益	7,840	8,878	1,037
	その他	0	2	2
	計	7,841	8,880	1,039
セグメント間の内部営業収益又は振替高		902	852	50
合計		19,486	20,957	1,470

(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582百万円であり、主に不動産賃貸事業における改修工事及び賃貸用不動産の取得によるものであります。

セグメント別の内訳は下記の通りであります。

アセットマネジメント事業	44百万円
不動産投資事業	0百万円
不動産賃貸事業	522百万円
全社共通	16百万円
合計	582百万円

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)
匿名組合ケイアンドユー インベストメント	ニチイホームたまプラーザ (神奈川県川崎市宮前区)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	平成24年4月	818
匿名組合ケイダブリュー ・プロパティーツー	レガール堺筋本町他 (大阪府大阪市中央区他)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	平成24年5月	4,301
匿名組合KRF39	ヒューマンハイム千葉中央他 (千葉県千葉市中 央区他)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	平成24年5月	4,259
(有)ケイダブリュー・プロ パティ・セブン	レガール千早他 (愛知県名古屋市中区他)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	平成24年5月	1,772
(有)KRF7	レガール宝塚 (兵庫県宝塚市)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	平成24年5月	1,552
匿名組合KRF21	レガール定禅寺通 (宮城県仙台市青葉区)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	平成24年5月	1,095
匿名組合Humanアセット 第4号	ヒューマンハイム吾妻橋 (東京都墨田区)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	平成24年5月	754
ケネディクス・プロパ ティ(株)	第二北海ビル (東京都中央区)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	平成24年10月	1,803
匿名組合KRF17	池袋ネットワークセンター他 (東京都豊島区他)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	平成24年12月	10,003

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24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 (東京都港区)	アセットマネジ メント事業、不 動産投資事業、 不動産賃貸事 業、全社	建物附属設備及び情 報通信機器	33	18	51	49	32
大阪事務所 (大阪市中央区)	アセットマネジ メント事業、不 動産投資事業、 不動産賃貸事業	建物附属設備及び情 報通信機器	11	1	13	7	3

(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24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	
匿名組合ケイディー エックス・イレブン	早稲田SIAビル他 (東京都新宿区他)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	2,119	5,151 (3,307)	0	7,270	
(有)ケイダブリュー・ プロパティ・シックス	札幌千代田ビル他 (北海道札幌市北 区他)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	2,060	2,774 (2,591)		4,835	
ケネディクス・プロ パティ(株)	大発地所ビル他 (静岡県浜松市他)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	2,419	1,986 (1,844)	0	4,406	
ケネディクス・デベ ロップメント(株)	赤坂MSビル他 (東京都港区他)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	846	2,040 (776)		2,886	
(有)KSLC	パーマリア・イン 新神戸他 (兵庫県神戸市中 央区他)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	1,544	1,062 (2,648)	0	2,608	
匿名組合遠州キャピ タル・ツアー	ソシオ刈谷東新町 他 (愛知県刈谷市他)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	1,679	740 (6,337)		2,420	
匿名組合ケイダブ リュー・プロパティ ・ツアー	東山ビル他 (愛知県名古屋市中 区他)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	826	1,032 (8,309)	0	1,860	

(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	3,500,000
計	3,500,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成24年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成25年3月27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	2,291,186	2,291,186	東京証券取引所市場第一部	(注)
計	2,291,186	2,291,186		

(注) 単元株制度を採用していないため、単元株式数はありません。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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20年1月1日～ 平成20年12月31日 (注)1	1,842	636,982	45	14,591	45	14,850
平成21年10月26日 (注)2	575,000	1,211,982	9,195	23,787	9,195	24,046
平成22年8月3日 (注)3	1,019,204	2,231,186	7,089	30,876	7,089	31,135
平成22年8月4日 (注)4	60,000	2,291,186	445	31,322	445	31,581

- (注) 1 新株予約権の権利行使(1,842株)
 2 有償国内一般募集増資(36,267株)及び有償海外募集増資(394,118株)
 並びに有償米国私募増資(144,615株)
 発行価格総額 19,176百万円
 発行価額総額 18,128百万円
 資本組入額総額 9,195百万円
 3 有償一般募集増資
 発行価格 14,855円
 発行価額 13,911円
 資本組入額 6,955.5円
 4 有償第三者割当増資
 割当先:伊藤忠商事株式会社
 発行価格 14,855円
 発行価額 14,855円
 資本組入額 7,427.5円

(6) 【所有者別状況】

(平成24年12月31日現在)

区分	株式の状況								単元未満株式 の状況(株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		25	34	126	147	30	21,965	22,327	
所有株式数 (株)		711,892	140,445	81,224	707,996	1,430	648,199	2,291,186	
所有株式数 の割合(%)		31.07	6.12	3.54	30.90	0.06	28.29	100.00	

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

(7) 【大株主の状況】

(平成24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(%)
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	320,586	13.99
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	169,590	7.40
ザ チェース マンハッタン バン ク エヌエイ ロンドン エス エ ル オムニバス アカウント (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行決済営業部)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON, EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島四丁目16番13号)	90,453	3.94
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	60,000	2.61
モルガンスタンレーアンドカン パニーエルエルシー (常任代理人 モルガン・スタン レーMUFG証券株式会社)	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A. (東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号恵比寿 ガーデンプレイスタワー)	47,418	2.06
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)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区日本橋三丁目11号1号)	46,668	2.03
CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO (常任代理人 シティバンク銀行 株式会社)	388 GREENWICH STREET, NY, NY 10013, USA (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	44,550	1.94
野村信託銀行株式会社(投信 口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	39,272	1.71
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED A/C CAYMAN CLIENTS (常任代理人 パークレイズ証券 株式会社)	5 THE NORTH COLONNADE CANARY WHARF LONDON E14 4BB UNITED KINGDOM (東京都港区六本木六丁目10番1号)	30,476	1.33
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	29,670	1.29
計		878,683	38.30

(注) 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) 320,586株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 169,590株
野村信託銀行株式会社(投信口) 39,272株

(注) 1. 当社は、アンダーソン・毛利・友常法律事務所を代理人とするJPモルガン・アセット・マネジメント株式会社他2社から、以下のとおり、平成24年12月21日付で提出された大量保有報告書（変更報告書）により平成24年12月14日現在で214,360株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社としては当事業年度末時点における所有株式数の確認ができませんので、上記「大株主の状況」では考慮していません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング	190,896	8.33
ジェー・エフ・アセット・マネジメント・リミテッド(JF Asset Management Limited)	香港、セントラル、コーノート・ロード8、チャーター・ハウス21階	16,949	0.74
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング	6,515	0.28
合計		214,360	9.36

2. 当社は、三井住友信託銀行株式会社他2社から、以下のとおり、平成24年12月20日付で提出された大量保有報告書（変更報告書）により平成24年12月14日現在で152,399株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社としては当事業年度末時点における所有株式数の確認ができませんので、上記「大株主の状況」では考慮していません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	60,800	2.65
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	3,438	0.15
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	88,161	3.85
合計		152,399	6.65

3. 当社は、スパークス・アセット・マネジメント株式会社から、以下のとおり、平成24年9月4日付で提出された大量保有報告書（変更報告書）により平成24年8月31日現在で143,390株を保有している旨の報告を受けておりますが、当社としては当事業年度末時点における所有株式数の確認ができませんので、上記「大株主の状況」では考慮していません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
スパークス・アセット・マネジメント株式会社	東京都品川区東品川二丁目2番4号 天王洲ファーストタワー	143,390	6.26

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(平成24年12月31日現在)

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式2,291,186	2,291,186	
単元未満株式			
発行済株式総数	2,291,186		
総株主の議決権		2,291,186	

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

【自己株式等】

該当事項はありません。

(第三者割当等による取得者の株式等の移動状況)

平成22年8月4日の第三者割当増資により発行した株式の取得者である伊藤忠商事株式会社から、株式会社東京証券取引所の定める有価証券上場規程第422条及び同施行規則第2編第4章第2節第2款の規定に基づき、平成22年8月4日から2年間において、当該株式の全部又は一部を譲渡した場合には直ちに当社へ報告する旨等の確約を得ております。

なお、平成22年8月4日から2年間、当該株式の移動は行われておりません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は株主への利益還元を経営の重要な課題と位置づけ、連結業績に応じた配当を継続的に行うことを基本方針としており、配当政策にあたっては、業績の動向、将来の成長のための内部留保の充実及び配当性向等を総合的に勘案して配当額を決定しております。

当社は当連結会計年度において、保有不動産の売却等により123億円の特別損失を計上した結果、101億円の当期純損失を計上いたしました。こうした業績を踏まえて、誠に遺憾ではございますが、当連結会計年度の配当は無配とさせていただきます。

平成25年2月に策定した中期経営計画を遂行し、安定的に利益が計上できる収益構造の構築を行い、配当の復活及び配当性向の向上に努めてまいります。

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

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
最高(円)	189,000	59,900	36,300	26,540	21,800
最低(円)	10,500	5,030	12,210	7,890	7,330

(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。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	12,780	10,570	9,980	10,970	14,760	21,800
最低(円)	9,450	7,330	7,700	8,870	10,410	13,460

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会長		川 島 敦	昭和34年 1 月 4 日	昭和57年 4 月 三菱商事株式会社入社 平成 2 年 4 月 安田信託銀行株式会社入社 平成10年 6 月 当社入社 平成13年 3 月 当社取締役 (副社長) 平成15年 1 月 当社取締役兼執行役員 (不動産投資アドバイザー部長) 平成15年 3 月 当社執行役員COO (不動産投資アドバイザー部長) 平成16年 8 月 当社執行役員COO 平成16年10月 ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社 (現ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社) 取締役 平成17年 3 月 当社取締役兼執行役員COO 平成19年 1 月 当社取締役COO 平成19年 3 月 当社代表取締役社長就任 ケネディクス・デベロップメント株式会社代表取締役就任 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代表取締役就任 (現任) 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就任 (現任)	(注)4	2,706
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1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・オフィス・パートナーズ株式会社) 出向 代表取締役就任 平成17年 4 月 同社代表取締役 (転籍) 平成17年 5 月 ケネディクス不動産投資法人執行役員就任 平成24年 2 月 当社顧問 平成24年 3 月 当社取締役 (アセットマネジメント事業管掌) 就任 ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社取締役就任 平成25年 3 月 当社代表取締役社長就任 (現任)	(注)4	858

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 不動産建設株式会社入社 平成元年9月 三菱商事株式会社入社 平成8年7月 三菱建設株式会社入社 平成10年2月 当社入社 平成13年10月 当社管理本部長 平成15年1月 当社執行役員CFO 平成15年3月 当社取締役兼執行役員CFO 平成18年10月 株式会社アセット・ワン取締役(現任) 平成19年1月 当社取締役CFO 株式会社シー・アンド・ケー代表取締役就任(現任) 平成21年3月 当社取締役(経営企画部及びリサーチ戦略部管掌) 平成22年2月 当社取締役経営企画部長 平成22年9月 当社取締役(経営企画部、総務・人事部管掌) 平成22年10月 当社取締役(経営企画部、総務・人事部、財務・経理部及び業務統括部管掌) 平成24年2月 当社取締役(総務・人事部、財務・経理部及び業務統括部管掌)(現任)	(注)4	686
取締役		植松 丘	昭和24年1月29日	昭和48年4月 野村不動産株式会社入社 平成6年6月 同社事業企画部長 平成9年6月 同社取締役ビルディング事業部長 平成13年6月 同社常務取締役資産運用カンパニー長兼IT戦略推進室長 平成15年6月 同社専務取締役資産運用カンパニー長 平成20年3月 東京海上不動産投資顧問株式会社代表取締役社長 平成23年3月 当社取締役就任(現任)	(注)4	
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 当社取締役就任(現任)	(注)4	
取締役		市川 康生	昭和23年7月15日	昭和46年4月 株式会社住友銀行(現株式会社三井住友銀行)入行 平成12年5月 同社執行役員東京第一法人営業本部長兼神奈川法人営業本部長 平成13年4月 住友不動産販売株式会社顧問 平成13年6月 同社常務取締役 平成16年6月 同社専務取締役 平成17年6月 株式会社熊谷組専務 平成23年4月 同社執行役員副社長(現任) 平成23年6月 同社取締役副社長(現任) 平成25年3月 当社取締役就任(現任)	(注)4	50

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		濱口 治 孝	昭和28年3月8日生	昭和50年4月 三菱商事株式会社入社 昭和60年7月 世界銀行へ出向 平成元年8月 三菱商事株式会社復職 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 ヒューイット・アソシエイツ株式 会社取締役 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 ナーズへ出向専務取締役 平成18年7月 当社復帰後営業推進部長等歴任 平成20年10月 当社経営企画担当役員補佐 平成21年3月 当社監査役就任(現任) 平成23年5月 ケネディクス・アセット・マネジ メント株式会社監査役就任(現 任)	(注)5	63
常勤監査役		林 仁 治	昭和28年3月7日	昭和52年4月 株式会社日本総合建築事務所入社 昭和62年7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17年11月 当社入社 平成18年4月 当社不動産投資顧問事業本部運用 管理部長 平成19年10月 ケネディクス・アドバイザーズ株 式会社代表取締役社長 平成22年2月 当社総務・人事部付部長 平成22年3月 当社監査役就任(現任) 平成22年3月 ケネディクス・アドバイザーズ株 式会社監査役就任(現任) 平成22年4月 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・ オフィス・パートナーズ株式会 社)監査役就任(現任)	(注)5	5
監査役		菅野 慎太郎	昭和45年7月1日生	平成6年10月 監査法人トーマツ入所 平成13年3月 赤坂芳和公認会計士共同事務所入 所 平成13年6月 当社監査役就任(現任) 平成15年3月 公認会計士菅野慎太郎事務所開業 (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・アドバイザー ズ株式会社)監査役就任(現任)	(注)5	2

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就任(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・オフィス・パートナーズ株式会社)監査役就任(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・アドバイザーズ株式会社)監査役就任(現任) 平成17年3月 当社監査役就任(現任) 平成19年12月 株式会社パソナグループ監査役就任(現任) 平成21年6月 第一生命保険株式会社取締役就任(現任) 平成23年12月 イーピーエス株式会社監査役就任(現任)	(注)5	
計						4,370

- (注) 1. 取締役植松丘氏、塩澤修平氏及び市川康生氏は会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役菅野慎太郎氏及び船橋晴雄氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 当社は意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化及び迅速な業務執行のため、執行役員制度を導入しております。当社の執行役員は以下のとおりであります。
- 執行役員(戦略投資部長、大阪営業所管掌) 池田 総司
- 執行役員(経営企画部長) 田島 正彦
4. 取締役の任期は、平成25年3月27日就任後、1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 監査役の任期は、就任後、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであり、各監査役の任期は以下のとおりであります。
- 濱口 治 孝 平成28年12月期に係る定時株主総会終結の時
- 林 仁 治 平成25年12月期に係る定時株主総会終結の時
- 菅野 慎太郎 平成27年12月期に係る定時株主総会終結の時
- 船橋 晴 雄 平成28年12月期に係る定時株主総会終結の時

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要とその採用理由

当社は、監査役制度を採用しており、社外監査役2名を含む4名からなる監査役会を原則として毎月1回開催しております。各監査役は、監査の方針、監査計画、監査業務の分担等に従い、当社取締役会のほか、監査役が重要と認めた会議に出席し、社内の重要課題を把握すると共に、必要に応じて意見を述べております。取締役会は、社外取締役3名を含む6名で構成し、原則として毎月2回の定期開催に加え、必要に応じて臨時に開催され、法令及び定款に定められた事項、並びに重要な業務に関する事項を決定し、各取締役の業務執行の監督を行っております。なお、目まぐるしく変化する不動産金融市場に対応するため、執行役員制度を導入し、意思決定・監督と業務執行を分離することで、取締役会の活性化と経営のスピードアップを図っております。有価証券報告書提出日現在、執行役員は2名であります。

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

内部統制システムの整備の状況及びリスク管理体制の整備の状況

< 内部統制システムの整備 >

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

なお、当社の内部統制システム構築の基本的な考え方は以下の通りであります。

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

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

() 取締役・使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

(イ) コンプライアンスを経営の基本と位置づけ、コンプライアンス・マニュアルをはじめとする関連規程を整備して、役職員が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範とする。

(ロ) その徹底を図るため、コンプライアンス担当取締役及びコンプライアンス・オフィサーのもと、コンプライアンス部及び部門長は各部門においてコンプライアンス研修を随時実施する。

(ハ) 内部監査部門は、コンプライアンス・オフィサーと連携の上、コンプライアンスに関する内部監査を実施し、その結果を取締役会及び監査役会に報告する。

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

速かつ的確に対応するものとする。

(ハ) 常勤監査役ないし監査役会は代表取締役社長との間で、業務執行状況等の確認のため、定期的に意見交換を行うことができるものとする。

() 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

(イ) 当社は、社会秩序や健全な企業活動を阻害するおそれのある反社会的勢力との関係を遮断し、それら勢力には全従業員が一丸となり組織的に対応する。また、反社会的勢力との接触を未然に回避するとともに、万一、それら勢力からの不当な要求を受けた場合には、警察等関連機関とも連携し、毅然とした態度で法的手段により対応する。

(ロ) 当社における反社会的勢力に関する対応主幹部門をコンプライアンス部と定め、警察、弁護士等の外部機関と連携し情報収集を行うとともに、社内啓発活動に努める。

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

当社におけるコンプライアンス部の担当人員数は2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、平成22年9月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6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2名、担当部署は内部監査部であり、監査責任者は必要により他の部の者を監査担当者として指名し、監査を実行することができ、監査対象範囲は当社の各部署の他、当社の子会社及び関連会社が含まれます。

< 監査役監査 >

監査役監査は、常勤監査役2名及び社外監査役2名の計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と締結しており、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社との間には、特別の利害関係はありません。

当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：金野栄太郎、山田嗣也、太田裕士（ともに4年）

（ ）内は継続監査年数

会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 6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 >

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。内部統制システムの体制整備等の重要課題の内部監査に関しては、内部監査部が、監査の実施方法等を監査役と意見交換の上、実施いたします。

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

社外取締役の植松丘氏は日本不動産学会の常務理事であり、不動産証券化業界における豊富な実務経験と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しております。植松氏は野村不動産株式会社、東京海上不動産投資顧問株式会社の取締役経験者ですが、両社と当社の間には、特定の利害関係はありません。

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すため、平成25年3月27日の株主総会で選任されております。市川氏は、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があり、現在は株式会社熊谷組の取締役副社長を兼務しておりますが、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、市川氏は当社株式50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。菅野氏は当社の子会社であるケネディクス・アドバイザーズ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。同氏は、当社株式2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、取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役船橋晴雄氏は、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おります。船橋氏は、当社グループにおいてはケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ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。船橋氏は第一生命保険株式会社の社外取締役、株式会社パソナグループ及びイーピーエス株式会社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、資本的関係またはその他の利害関係はありません。

社外取締役及び社外監査役を選任する際の独立性に関する基準または方針

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

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)		対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	336	163	173	4
監査役 (社外監査役を除く。)	18	18		2
社外役員	28	25	3	6

(注) 1.平成24年3月27日付で退任した取締役2名及び監査役1名に対する支給額を含めております。
2.平成19年3月27日開催の第12回定時株主総会において役員退職慰労金制度廃止に伴う打切り支給を行うことについてご承認頂いております。この決議に基づき、平成24年3月27日付にて退任した取締役2名に対し役員退職慰労金を支給しております。

役員ごとの氏名、役員区分、連結報酬等の総額及び連結報酬等の種類別の報酬等の総額が1億円以上である役員の報酬等の額は下表のとおりです。

氏名	役員区分	報酬等の種類別の総額(百万円)	
		基本報酬	退職慰労金
本間良輔	取締役	12	173

(注) 平成19年3月27日開催の第12回定時株主総会において役員退職慰労金制度廃止に伴う打切り支給を行うことについてご承認頂いております。この決議に基づき、平成24年3月27日付にて退任した取締役1名に対

し役員退職慰労金を支給しております。

役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社が競争力あるアセットマネジメント会社として持続的な成長を続け、株主価値を増大するためには、当社の成長に貢献できる優秀な人材を継続的に確保していくことが極めて重要であると考えます。その観点から、経営陣に関する報酬については、以下の3つの点に基づいた報酬の方針を持っております。

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

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

取締役報酬固定枠 年額2億円以内。常勤取締役（3名）の報酬は、固枠の内枠として金銭報酬と新株予約権による報酬の合計180百万円以内及び変動枠として前事業年度の連結当期純利益の3%以内の合計額（使用人兼務取締役の使用人分を含めない。）となっております。また、社外取締役（3名）の報酬は固定枠20百万円のみとして平成25年3月27日開催の株主総会にて承認を得ております。

また、監査役の報酬は基本報酬としての固定枠のみとし、株主総会において承認された報酬限度額（年額50百万円以内）で、監査役の協議により決定しております。

責任限定契約の内容の概要

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

取締役の選任決議要件

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

自己の株式の取得

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

これは、機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

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

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

剰余金の配当等の決定機関

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

株式の保有状況

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 13銘柄

貸借対照表計上額の合計額 4百万円

(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	63		50	
連結子会社	5		3	
計	68		53	

【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】

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。

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24年1月1日から平成24年12月31日まで)及び事業年度(平成24年1月1日から平成24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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 7,706	2 13,813
信託預金	2 2,375	2 827
営業未収入金	2,041	1,505
販売用不動産	2 15,306	2 9,953
買取債権	1,587	1,628
未収還付法人税等	380	733
繰延税金資産	61	41
その他	1,207	319
貸倒引当金	506	286
流動資産合計	30,161	28,536
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	57,245	29,842
減価償却累計額	2,587	2,686
建物及び構築物（純額）	2 54,658	2 27,156
土地	2 82,927	2 53,721
その他	241	157
減価償却累計額	120	98
その他（純額）	2 120	2 59
有形固定資産合計	137,707	80,937
無形固定資産		
のれん	117	105
その他	48	65
無形固定資産合計	165	170
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 16,524	1, 2 12,316
出資金	422	360
長期貸付金	548	548
繰延税金資産	472	256
その他	2 4,624	2 3,480
貸倒引当金	201	337
投資その他の資産合計	22,391	16,625
固定資産合計	160,264	97,733
資産合計	190,426	126,270

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	492	134
短期借入金	2 6,489	2 2,192
1年内返済予定の長期借入金	2 32,121	2 16,552
1年内償還予定の社債	300	2 19
未払法人税等	520	412
その他	1,741	1,543
流動負債合計	41,665	20,855
固定負債		
社債	2 1,600	2 3,428
長期借入金	2 69,256	2 41,429
繰延税金負債	1,564	1,156
退職給付引当金	65	83
長期預り敷金	4,472	3,012
その他	364	233
固定負債合計	77,324	49,343
負債合計	118,990	70,199
純資産の部		
株主資本		
資本金	31,322	31,322
資本剰余金	31,581	31,581
利益剰余金	1,289	11,593
株主資本合計	61,613	51,310
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	206	57
為替換算調整勘定	490	429
その他の包括利益累計額合計	696	486
少数株主持分	10,518	5,247
純資産合計	71,435	56,071
負債純資産合計	190,426	126,270

【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23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
営業収益	19,486	20,957
営業原価	1 8,876	1 11,556
営業総利益	10,609	9,401
販売費及び一般管理費合計	2 3,678	2 3,563
営業利益	6,931	5,837
営業外収益		
受取利息	51	26
消費税等簡易課税差額収入	217	98
還付消費税等	263	-
その他	178	134
営業外収益合計	711	259
営業外費用		
支払利息	3,929	2,782
支払手数料	324	811
持分法による投資損失	720	146
その他	201	28
営業外費用合計	5,177	3,768
経常利益	2,464	2,328
特別利益		
貸倒引当金戻入額	114	-
固定資産売却益	3 364	3 741
投資有価証券売却益	25	179
その他	32	4
特別利益合計	537	925
特別損失		
投資有価証券売却損	191	1,221
投資有価証券評価損	113	2,634
固定資産売却損	-	4 1,287
災害による損失	5 277	-
減損損失	6 83	6 3,223
関係会社整理損	-	7 3,827
その他	41	193
特別損失合計	707	12,386
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益又は純損失()	2,294	9,132
匿名組合損益分配額	0	0
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	2,294	9,132
法人税、住民税及び事業税	780	891
法人税等調整額	286	203
法人税等合計	494	688
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失()	1,799	9,821
少数株主利益	486	306
当期純利益又は当期純損失()	1,313	10,128

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失()	1,799	9,821
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	152	161
為替換算調整勘定	332	60
持分法適用会社に対する持分相当額	0	0
その他の包括利益合計	485	221
包括利益	1,314	9,599
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	858	9,918
少数株主に係る包括利益	455	318

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	31,322	31,322
当期末残高	31,322	31,322
資本剰余金		
当期首残高	31,581	31,581
当期末残高	31,581	31,581
利益剰余金		
当期首残高	2,594	1,289
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	1,313	10,128
連結範囲の変動	8	175
当期変動額合計	1,305	10,303
当期末残高	1,289	11,593
株主資本合計		
当期首残高	60,308	61,613
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	1,313	10,128
連結範囲の変動	8	175
当期変動額合計	1,305	10,303
当期末残高	61,613	51,310
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	84	206
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	122	149
当期変動額合計	122	149
当期末残高	206	57
為替換算調整勘定		
当期首残高	157	490
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	332	60
当期変動額合計	332	60
当期末残高	490	429
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	242	696
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	454	209
当期変動額合計	454	209
当期末残高	696	486

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
少数株主持分		
当期首残高	11,080	10,518
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	562	5,270
当期変動額合計	562	5,270
当期末残高	10,518	5,247
純資産合計		
当期首残高	71,147	71,435
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（ ）	1,313	10,128
連結範囲の変動	8	175
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,016	5,060
当期変動額合計	288	15,364
当期末残高	71,435	56,071

【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23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24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又は税金等調整前当期純損失()	2,294	9,132
減価償却費	1,350	1,392
貸倒引当金の増減額(は減少)	242	84
関係会社整理損	-	3,827
受取利息	51	26
支払利息	3,929	2,782
持分法による投資損益(は益)	720	146
固定資産売却損益(は益)	364	545
投資有価証券売却損益(は益)	165	1,042
投資有価証券評価損益(は益)	113	2,634
減損損失	83	3,223
災害損失	277	-
売上債権の増減額(は増加)	560	372
仕入債務の増減額(は減少)	144	223
たな卸資産の増減額(は増加)	1,984	5,353
買取債権の増減額(は増加)	30	40
匿名組合出資金の増減額(は増加)	869	2,193
その他	772	586
小計	12,003	14,591
利息及び配当金の受取額	97	53
利息の支払額	4,395	2,640
災害損失の支払額	166	106
法人税等の支払額	1,675	1,731
法人税等の還付額	318	378
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,181	10,545
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	1,106	547
有形固定資産の売却による収入	6,959	34,509
無形固定資産の取得による支出	7	18
貸付金の回収による収入	336	-
投資有価証券の取得による支出	106	2,876
関係会社株式の取得による支出	1,076	600
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	2 19
その他	676	828
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,674	31,276

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額（ は減少）	1,088	4,296
長期借入れによる収入	29,286	29,420
長期借入金の返済による支出	35,687	61,365
社債の発行による収入	1,498	1,940
社債の償還による支出	8,266	411
少数株主からの払込みによる収入	3	18
少数株主への配当金の支払額	48	91
少数株主への分配による支出	364	1,617
その他	206	705
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,461	37,108
現金及び現金同等物に係る換算差額	314	24
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	2,919	4,689
現金及び現金同等物の期首残高	12,616	9,595
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）	101	167
現金及び現金同等物の期末残高	1 9,595	1 14,452

【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 51社

主要な連結子会社の名称

ケネディクス・アセット・マネジメント(株)
ケネディクス・アドバイザーズ(株)
ケネディクス・オフィス・パートナーズ(株)
ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ(株)
ケネディクス・デベロップメント(株)
パシフィック債権回収(株)
Kenedix Westwood, LLC
Kenedix GP, LLC
他43社

ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ(株)は重要性が増したことにより、当連結会計年度より連結子会社に含めております。

一方、前連結会計年度において連結子会社に含めていた匿名組合Humanアセット 2号他 3社は匿名組合が終了したこと、(有)ケイダブリュー・プロパティ・エイト他 4社は清算終了したこと、匿名組合シルバークラウド他 2社は持分の全部を譲渡したことにより、それぞれ当連結会計年度より連結子会社から除外しております。

(2) 非連結子会社の数 6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
(同) KRF40他 4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・ティーケー他 1社は、主として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(同)KRF40他 3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)等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 25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)

他20社

前連結会計年度まで持分法適用の関連会社であった匿名組合フェアリー・キャッスル・ワン他1社は匿名組合が終了したこと、イチローフォー特定目的会社他10社は清算結了したこと、匿名組合ワンダーランド・シックス他5社は持分の全部を譲渡したこと、(株)マックスリアルティーは実質的に影響力を有していると認められなくなったことにより、それぞれ当連結会計年度より持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社のうち主要な会社等の名称

(同) ケネディクス・マスター・ティーケー

(同) KRF40他 4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・ティーケー他1社は、主として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(同)KRF40他3社は、それぞれ当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が無いため、持分法の適用範囲から除外しております。

(3) 決算日の異なる持分法適用会社の処理

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なるものの、当該会社の決算日現在の財務諸表を使用している会社の数は2社であります。

持分法適用会社のうち、連結決算日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17社であります。

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

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18社であります。

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

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

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

ただし匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(9)口 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。また、当該資産の主な耐用年数は12年～36年であります。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産（リース資産を除く）

定額法

ただし、一部の連結子会社については定率法

なお、主な耐用年数は以下のとおりです。

建物及び構築物 11年～50年

その他(工具、器具及び備品) 5年～15年

ロ 無形固定資産（リース資産を除く）

ソフトウェア

自社利用のソフトウェアについては利用可能期間（5年）に基づく定額法

ハ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

ニ 長期前払費用

定額法

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

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

ロ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。

(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、金利スワップのうち一部の取引については、特例処理の対象となる取引であるため、特例処理を適用しております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ取引

ヘッジ対象...借入金

ハ ヘッジ方針

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

ニ ヘッジ有効性評価の方法

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

(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りスクシカ負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ 消費税等の会計処理

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

ロ 匿名組合出資金の会計処理

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

匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額(関連会社である匿名組合に係るものを含む)については、「営業収益」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。

ハ 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損失の直前の「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。

ニ 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。

ホ 買取債権の会計処理

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

【未適用の会計基準等】

- ・「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）
- ・「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日）
- ・「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日）
- ・「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」（実務対応報告第20号 平成23年3月25日）

（1）概要

一定の要件を満たす特別目的会社については、当該特別目的会社に対する出資者及び当該特別目的会社に資産を譲渡した会社の子会社に該当しないものと推定するとされておりますが、改正企業会計基準第22号「連結財務諸表に関する会計基準」等により、当該取扱いは資産の譲渡者のみに適用されることとなります。

（2）適用予定日

平成26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、当連結財務諸表の作成時において評価中です。

【表示方法の変更】

（連結損益計算書関係）

前連結会計年度において費目別に区分掲記しておりました「販売費及び一般管理費」については、連結損益計算書の一覧性及び明瞭性を高めるため、当連結会計年度より「販売費及び一般管理費」として一括掲記し、主要な費目及び金額を注記する方法に変更いたしました。なお、前連結会計年度及び当連結会計年度における販売費及び一般管理費の主要な費目並びに金額は「注記事項（連結損益計算書関係）」に記載のとおりであります。

前連結会計年度において区分掲記しておりました営業外収益の「受取配当金」及び「還付加算金」については、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より営業外収益の「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えを行っております。この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「受取配当金」及び「還付加算金」に表示していたそれぞれ28百万円、3百万円は「その他」として組替えております。

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前連結会計年度において、「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「投資有価証券評価損益（は益）」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記することとしております。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」に表示していた886百万円は、「投資有価証券評価損益（は益）」113百万円、「その他」772百万円として組替えております。

【追加情報】

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

【注記事項】

(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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
投資有価証券	1,091百万円	1,852百万円

(2) 関連会社の株式・出資金

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
投資有価証券	2,748百万円	1,653百万円

(3) 関連会社に対する匿名組合出資金

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
投資有価証券	5,624百万円	2,315百万円

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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
現金及び預金	216百万円	186百万円
信託預金	462百万円	404百万円
販売用不動産	1,446百万円	780百万円
建物及び構築物	20,977百万円	16,247百万円
土地	37,161百万円	32,132百万円
有形固定資産 「その他」	3百万円	2百万円
投資有価証券	2,142百万円	2,878百万円
投資その他の資産 「その他」	1,185百万円	1,435百万円

(2) 対応債務

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
短期借入金	6,489百万円	2,192百万円
1年内返済予定の長期借入金	8,743百万円	13,294百万円
長期借入金	18,884百万円	13,114百万円

(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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
現金及び預金	270百万円	2百万円
信託預金	1,906百万円	375百万円
販売用不動産	13,860百万円	9,173百万円
建物及び構築物	32,956百万円	9,996百万円
土地	45,446百万円	21,268百万円
有形固定資産 「その他」	68百万円	0百万円
投資その他の資産 「その他」	2,792百万円	1,266百万円

対応債務

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	22,651百万円	2,358百万円
1年内償還予定の社債	百万円	19百万円
社債	100百万円	1,928百万円
長期借入金	36,192百万円	15,834百万円

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7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23年12月31日)

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

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

当連結会計年度(平成24年12月31日)

同上

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
営業原価	91百万円	1,220百万円

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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
役員報酬	300百万円	276百万円
給料及び賞与	1,270百万円	1,512百万円
支払手数料	539百万円	491百万円
貸倒引当金繰入額	328百万円	91百万円

3 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物及び構築物	315百万円	1,079百万円
土地	678百万円	337百万円
その他	1百万円	百万円
計	364百万円	741百万円

4 固定資産売却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物及び構築物	百万円	1,724百万円
土地	百万円	3,012百万円
その他	百万円	0百万円
計	百万円	1,287百万円

5 災害による損失

東日本大震災による損失額であり、内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
復旧費用等	166百万円
災害損失引当金繰入額	110百万円
計	277百万円

6 減損損失

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23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	東京都他

当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行っております。

賃貸用不動産のうち、売却予定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	28百万円
土地	55百万円
合計	83百万円

当連結会計年度(自 平成24年 1月 1日 至 平成24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	東京都他
遊休資産	土地	宮城県

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。

賃貸用不動産及び遊休資産のうち、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、正味売却価額及び使用価値により測定しております。正味売却価額については、売却予定価額等を使用しており、使用価値については、将来キャッシュ・フローを7%で割り引いて算定しております。

(減損損失の金額)

種類	金額
建物及び構築物	1,130百万円
土地	2,092百万円
合計	3,223百万円

7 関係会社整理損

当連結会計年度(自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)

匿名組合シルバーウェーブ他 2社の匿名組合出資持分譲渡に伴う損失額であります。

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金	
当期発生額	184百万円
組替調整額	21百万円
税効果調整前	206百万円
税効果額	44百万円
その他有価証券評価差額金	161百万円
為替換算調整勘定	
当期発生額	60百万円
組替調整額	百万円
税効果調整前	60百万円
税効果額	百万円
為替換算調整勘定	60百万円
持分法適用会社に対する持分相当額	
当期発生額	0百万円
組替調整額	百万円
税効果調整前	0百万円
税効果額	0百万円
持分法適用会社に対する持分相当額	0百万円
その他の包括利益合計	221百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)

1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)

1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

[次へ](#)

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
現金及び預金勘定	7,706百万円	13,813百万円
信託預金	2,375百万円	827百万円
計	10,082百万円	14,640百万円
3ヶ月超定期預金	100百万円	100百万円
担保に供している預金等	387百万円	88百万円
現金及び現金同等物	9,595百万円	14,452百万円

2 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

株式等の売却により以下の会社が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに株式等の売却価額と売却による支出(純額)との関係は次のとおりであります。

匿名組合山王ホールディングズ
匿名組合KRF23
匿名組合シルバーウェーブ

流動資産	1,531百万円
固定資産	18,372百万円
流動負債	7,010百万円
固定負債	5,994百万円
少数株主持分	3,369百万円
関係会社整理損	3,530百万円
連結範囲の変更を伴う子会社株式の 売却価額	0百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	19百万円
差引：連結範囲の変更を伴う子会社 株式の売却による支出	19百万円

3 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
保有目的変更によるたな卸資産から 有形固定資産への振替額	25,715百万円	百万円

(リース取引関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びリスク

営業債権である営業未収入金及び買取債権は、顧客の信用リスクに晒されております。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ます。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ます。

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5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、長期貸付金について、主要な当該貸付先の財務状況及び資金用途等を貸付後も定期的に把握しております。

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、借入金に係る支払金利の変動リスクを回避するために、金利スワップ取引を利用しております。投資有価証券については、定期的に時価や市況、発行体の財務状況等を把握しております。デリバティブ取引の契約先は、信用度の高い国内の金融機関であるため、相手方不履行によるリスクは想定しておりません。また、当社グループのデリバティブ取引の執行・管理については、社内ルールに従い、担当取締役の承認を得て行っております。

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(平成23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	7,706	7,706	-
	(2)信託預金	2,375	2,375	-
	(3)営業未収入金 貸倒引当金(1)	2,041 462		
		1,579	1,579	-
	(4)買取債権 貸倒引当金(1)	1,587 42		
		1,544	1,544	-
	(5)未収還付法人税等	380	380	-
負債	(6)投資有価証券 その他有価証券	2,367	2,367	-
	(7)長期貸付金	548	548	-
	(1)営業未払金	492	492	-
	(2)短期借入金	6,489	6,489	-
	(3)未払法人税等	520	520	-
(4)社債 (1年内償還予定の社債含む)	1,900	2,229	329	
(5)長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	101,378	101,736	358	
	デリバティブ取引(2)	-	-	-

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 金利スワップの特例処理によるものは、長期借入金と一体で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24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	13,813	13,813	-
	(2)信託預金	827	827	-
	(3)営業未収入金 貸倒引当金(1)	1,505 245		
	(4)買取債権 貸倒引当金(1)	1,260 1,628 40	1,260	-
	(5)未収還付法人税等	1,587 733	1,587 733	- -
	(6)投資有価証券 その他有価証券	935	935	-
	(7)長期貸付金	548	548	-
負債	(1)営業未払金	134	134	-
	(2)短期借入金	2,192	2,192	-
	(3)未払法人税等	412	412	-
	(4)社債 (1年内償還予定の社債含む)	3,448	3,621	172
	(5)長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	57,982	57,976	5
	デリバティブ取引(2)	(44)	(44)	-

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 (5) 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 (7) 長期貸付金

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

(6) 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) 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。

(4) 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。

(5) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)

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23年12月31日	平成24年12月31日
非上場株式等 1	14,157	11,381
出資金 2	422	360
長期預り敷金 3	4,472	3,012

- 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、「(6) 投資有価証券」には含まれておりません。なお、表の価額は、減損処理後の帳簿価額であります。前連結会計年度において非上場株式について113百万円、当連結会計年度において非上場株式について634百万円を減損処理を行っております。
- 2 出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象としておりません。当連結会計年度におきまして、出資金86百万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23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	7,706	-	-	-
信託預金	2,375	-	-	-
営業未収入金	2,041	-	-	-
買取債権	137	1,450	-	-
未収還付法人税等	380	-	-	-
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期 があるもの(社債)	-	2,000	-	-
長期貸付金	-	238	309	-
合計	12,641	3,688	309	-

当連結会計年度(平成24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	13,813	-	-	-
信託預金	827	-	-	-
営業未収入金	1,505	-	-	-
買取債権	178	1,450	-	-
未収還付法人税等	733	-	-	-
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期 があるもの(社債)	-	0	-	-
長期貸付金	-	238	309	-
合計	17,058	1,688	309	-

(注4) 社債および長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照ください。

(有価証券関係)

(1) その他有価証券

前連結会計年度(平成23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			
(2)債券			
(3)その他	5	3	1
小計	5	3	1
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	0	1	0
(2)債券	2,000	2,000	
(3)その他	361	393	31
小計	2,362	2,394	32
合計	2,367	2,398	30

当連結会計年度(平成24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			
(2)債券			
(3)その他	494	398	96
小計	494	398	96
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	1	1	0
(2)債券	0	2,000	1,999
(3)その他	439	454	14
小計	441	2,455	2,014
合計	935	2,854	1,918

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。なお、当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損1,999百万円を計上しております。

(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23年1月1日 至 平成23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	1	0	0
合計	1	0	0

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24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	729	178	
(2)債券			
(3)その他	2	0	0
合計	732	179	0

[次へ](#)

(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23年 1月 1日 至 平成23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	金利キャップ取引				
	買建	6,287	2,000	0	167
合計		6,287		0	167

(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24年 1月 1日 至 平成24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	金利キャップ取引				
	買建	2,000		0	49
	金利スワップ取引				
	買建	1,300	1,300	44	44
合計		3,300	1,300	44	94

(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23年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	6,800	2,100	(注)

(注) 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24年12月31日)

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

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

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(1) 繰延税金資産(流動)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
貸倒引当金繰入超過額	62百万円	84百万円
繰越欠損金	6,094	8,724
たな卸資産評価損	485	700
未払事業税	62	52
その他	214	62
繰延税金資産(流動)小計	6,919	9,624
評価性引当額	6,858	9,583
繰延税金資産(流動)純額	61百万円	41百万円

(2) 繰延税金資産(固定)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
貸倒引当金繰入超過額	5百万円	124百万円
投資有価証券評価損	150	1,103
匿名組合分配損益	46	209
減価償却超過額	410	387
たな卸資産評価損	658	390
未実現利益の消去	332	244
減損損失	32	349
その他	345	67
繰延税金資産(固定)小計	1,981	2,876
評価性引当額	1,508	2,615
繰延税金負債(固定)との相殺		4
繰延税金資産(固定)純額	472百万円	256百万円

(3) 繰延税金負債(固定)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
投資有価証券評価差額金	百万円	34百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	2	20
買換資産圧縮積立金	1,562	1,106
繰延税金負債(固定)小計	1,564	1,160
繰延税金資産(固定)との相殺		4
繰延税金負債(固定)純額	1,564百万円	1,156百万円

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、「(2) 繰延税金資産(固定)」の「その他」として一括表示しておりました「貸倒引当金繰入超過額」については、重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

この結果、前連結会計年度において、「(2) 繰延税金資産(固定)」の「その他」に表示しておりました350百万円は、「貸倒引当金繰入超過額」5百万円、「その他」345百万円として組み替えております。

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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
法定実効税率 (調整)	40.69%	税金等調整前当期純損失であるため記載しておりません。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.61	
受取配当等永久に益金に算入されない項目	1.28	
住民税均等割	0.66	
少数株主損益に含まれる匿名組合分配額の調整	5.18	
持分法投資損益	12.78	
負ののれん発生益	0.50	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.23	
税率変更による期末繰延税金負債の減額修正	9.43	
繰越欠損金の充当	7.86	
評価性引当額の増減	7.20	
その他	1.97	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	21.56%	

(退職給付関係)

1 制度の概要

退職一時金制度を設けております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
退職給付債務(百万円)	65	83
退職給付引当金(百万円)	65	83

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
勤務費用(百万円)	34	19
退職給付費用合計(百万円)	34	19

退職給付債務及び退職給付費用の算定は簡便法によっております。

[前へ](#) [次へ](#)

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(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23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4,174百万円（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364百万円（特別利益に計上）、減損損失は83百万円（特別損失に計上）であります。平成24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4,551百万円（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741百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損は1,287百万円（特別損失に計上）減損損失は3,223百万円（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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	118,706	137,573
	期中増減額	18,867	56,812
	期末残高	137,573	80,760
期末時価		132,129	72,996

- (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、前連結会計年度の主な増加は保有目的変更によるたな卸資産からの振替（25,715百万円）、主な減少額は売却（6,594百万円）によるものであります。
当連結会計年度の主な減少額は売却（35,047百万円）及び、連結範囲の変更(17,677百万円)によるものであります。
3. 期末時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）であります。

[前へ](#)

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

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

3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			計	調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	アセットマネ ジメント事業	不動産投資 事業	不動産賃貸 事業			
営業収益						
外部顧客に対する 営業収益	4,869	6,775	7,841	19,486		19,486
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	902			902	902	
計	5,772	6,775	7,841	20,389	902	19,486
セグメント利益	3,278	1,396	2,911	7,586	655	6,931
セグメント資産	5,921	33,221	148,290	187,433	2,992	190,426
その他の項目						
減価償却費	32	0	1,304	1,336	13	1,350
減損損失			83	83		83
持分法適用会社への投資額	1,022	7,349		8,372		8,372
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	36	0	1,134	1,171	14	1,185

- (注) 1. セグメント利益の調整額 655百万円は、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2,992百万円は、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14百万円は、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24年1月1日 至 平成24年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			計	調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	アセットマネ ジメント事業	不動産投資 事業	不動産賃貸 事業			
営業収益						
外部顧客に対する 営業収益	6,394	5,682	8,880	20,957		20,957
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	852			852	852	
計	7,246	5,682	8,880	21,810	852	20,957
セグメント利益又は損失()	4,185	782	3,155	6,558	720	5,837
セグメント資産	5,648	24,441	87,608	117,698	8,571	126,270
その他の項目						
減価償却費	30	0	1,348	1,378	13	1,392
減損損失			3,223	3,223		3,223
持分法適用会社への投資額	239	3,729		3,969		3,969
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	44	0	522	566	16	582

- (注) 1. セグメント利益の調整額 720百万円は、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8,571百万円は、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16百万円は、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23年1月1日 至 平成23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

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24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	2,863	不動産投資事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23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24年1月1日 至 平成24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23年 1月 1日 至 平成23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	不動産投資事業	不動産賃貸事業			
当期償却額		3				3
当期末残高			117			117

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

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	アセットマネジメント事業	不動産投資事業	不動産賃貸事業			
当期償却額		2	28			30
当期末残高		14	21			35

当連結会計年度(自 平成24年 1月 1日 至 平成24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	不動産投資事業	不動産賃貸事業			
当期償却額	11		12			23
当期末残高			105			105

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

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	アセットマネジメント事業	不動産投資事業	不動産賃貸事業			
当期償却額		2	21			23
当期末残高		11				11

【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23年 1月 1日 至 平成23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24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【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23年1月1日 至 平成23年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
関連会社	匿名組合ケイダブリュー・フィフス	東京都港区	3	不動産投資事業		匿名組合出資	匿名組合出資		投資有価証券	2,142

(注) 1. 上記の取引金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件は、市場価額等を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

当連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
関連会社	匿名組合ケイダブリュー・フィフス	東京都港区	3	不動産投資事業		匿名組合出資	匿名組合出資		投資有価証券	1,862

(注) 1. 上記の取引金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件は、市場価額等を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

(イ) 連結財務諸表提出会社の重要な子会社の役員及びその近親者等

前連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23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24年1月1日 至 平成24年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
重要な 子会社 の役員	田中 晃			連結子会社代表取締役社長 ケネディクス・レジデンシャル投資法人執行役員		建物及び土地の売却先	建物及び土地の売却	8,371		

(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。

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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	26,587円57銭	22,182円10銭
1株当たり当期純利益又は当期純損失()	573円18銭	4,420円43銭

(注) 1 前連結会計年度における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 当連結会計年度における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。

3 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24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)	71,435	56,071
普通株式に係る純資産額(百万円)	60,917	50,823
差額の主な内訳(百万円) 少数株主持分	10,518	5,247
普通株式の発行済株式数(株)	2,291,186	2,291,186
普通株式の自己株式数(株)		
1株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式の数(株)	2,291,186	2,291,186

4 1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額及び潜在株式調整後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23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額()		
当期純利益又は当期純損失()(百万円)	1,313	10,128
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失()(百万円)	1,313	10,128
普通株式の期中平均株式数(株)	2,291,186	2,291,186
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	2012年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債60,012株については、希薄化効果を有していないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めておりません。	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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
ケネディクス株式会社	第23回無担保社債	平成19年 3月26日	100		1.67	なし	平成24年 3月23日
ケネディクス株式会社	第24回無担保社債	平成19年 3月26日	200		1.37	なし	平成24年 3月26日
プライムプロパティーズ2特 定目的会社	特定社債	平成22年 9月30日	100		3.45	あり	平成25年 9月30日
合同会社ケイディーエック ス・イレブン	無担保社債	平成23年 3月24日	1,500	1,500	7.00	なし	平成28年 3月24日
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		1,948 (19)	1.32	あり	平成28年 3月30日
合計			1,900	3,448			

- (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)
19	19	19	3,389	

【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	6,489	2,192	3.61	
1年内返済予定の長期借入金	32,121	16,552	2.50	
1年内返済予定リース債務	1	6		
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	69,256	41,429	2.34	平成26年～平成29年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	1	25		平成26年～平成29年
その他有利子負債				
合計	107,867	60,207		

- (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	4,632	6,115	8,624	22,057
リース債務	7	7	7	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)	4,719	9,886	13,631	20,957
税金等調整前 四半期(当期)純損失 (百万円) ()	191	410	5,635	9,132
四半期(当期)純損失 (百万円) ()	607	1,161	6,639	10,128
1株当たり四半期 (当期)純損失() (円)	265.08	507.15	2,897.79	4,420.43

(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 純損失() (円)	265.08	242.08	2,390.63	1,522.64

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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,636	7,905
営業未収入金	449	71
販売用不動産出資金	1,447	783
前払費用	61	47
未収還付法人税等	220	526
関係会社短期貸付金	1,080 ₁	2,736 ₁
その他	367	521
貸倒引当金	378	23
流動資産合計	5,882	12,568
固定資産		
有形固定資産		
建物	107	111
減価償却累計額	55	61
建物（純額）	51	50
工具、器具及び備品	83	68
減価償却累計額	62	48
工具、器具及び備品（純額）	21	19
リース資産	-	13
減価償却累計額	-	0
リース資産（純額）	-	12
有形固定資産合計	72	83
無形固定資産		
ソフトウェア	20	14
リース資産	-	17
その他	0	0
無形固定資産合計	21	32
投資その他の資産		
投資有価証券	6,364	5,605
関係会社株式	9,657 ₁	9,260 ₁
その他の関係会社有価証券	73,233 ₁	55,979 ₁
出資金	379	317
関係会社長期貸付金	16,769	15,230
その他	962	1,045
貸倒引当金	463	2,599
投資その他の資産合計	106,905	84,839
固定資産合計	106,999	84,955
資産合計	112,881	97,523

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	18	12
短期借入金	6,489	1 2,192
1年内返済予定の長期借入金	8,818	13,394
1年内償還予定の社債	300	-
未払金	109	25
未払費用	118	80
未払法人税等	71	71
預り金	82	98
その他	20	60
流動負債合計	16,029	15,936
固定負債		
長期借入金	1 20,265	1 14,395
関係会社長期借入金	230	256
退職給付引当金	61	79
その他	244	137
固定負債合計	20,801	14,868
負債合計	36,831	30,804
純資産の部		
株主資本		
資本金	31,322	31,322
資本剰余金		
資本準備金	31,581	31,581
資本剰余金合計	31,581	31,581
利益剰余金		
繰越利益剰余金	13,340	3,928
利益剰余金合計	13,340	3,928
株主資本合計	76,243	66,831
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	192	112
評価・換算差額等合計	192	112
純資産合計	76,050	66,718
負債純資産合計	112,881	97,523

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
営業収益		
アセットマネジメント事業収益	1,648	2,887
不動産投資事業収益	1,101	361
不動産賃貸事業収益	2,571	1,619
営業収益合計	<u>5,321</u> ¹	<u>4,868</u> ¹
営業原価		
アセットマネジメント事業原価	202	569
不動産投資事業原価	1,700	678
不動産賃貸事業原価	633	2,838
営業原価合計	<u>2,536</u>	<u>4,086</u>
営業総利益	<u>2,784</u>	<u>782</u>
販売費及び一般管理費	<u>1,649</u> ²	<u>1,411</u> ²
営業利益又は営業損失()	<u>1,135</u>	<u>629</u>
営業外収益		
受取利息	<u>527</u> ¹	<u>552</u> ¹
受取配当金	<u>80</u> ¹	<u>591</u> ¹
その他	<u>25</u>	<u>48</u>
営業外収益合計	<u>632</u>	<u>1,192</u>
営業外費用		
支払利息	<u>1,176</u>	<u>950</u>
支払手数料	<u>122</u>	<u>255</u>
貸倒引当金繰入額	<u>-</u>	<u>2,103</u>
その他	<u>339</u>	<u>8</u>
営業外費用合計	<u>1,638</u>	<u>3,317</u>
経常利益又は経常損失()	<u>129</u>	<u>2,753</u>
特別利益		
投資有価証券売却益	<u>25</u>	<u>178</u>
貸倒引当金戻入額	<u>440</u>	<u>-</u>
その他	<u>57</u>	<u>2</u>
特別利益合計	<u>523</u>	<u>181</u>
特別損失		
その他の関係会社有価証券売却損	<u>190</u>	<u>1,243</u>
投資有価証券評価損	<u>-</u>	<u>2,634</u>
関係会社整理損	<u>-</u>	<u>2,585</u> ³
匿名組合投資損失	<u>272</u>	<u>-</u>
その他	<u>31</u>	<u>370</u>
特別損失合計	<u>494</u>	<u>6,833</u>
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	<u>157</u>	<u>9,406</u>
法人税、住民税及び事業税	<u>5</u>	<u>5</u>
法人税等調整額	<u>2</u>	<u>0</u>
法人税等合計	<u>7</u>	<u>5</u>
当期純利益又は当期純損失()	<u>149</u>	<u>9,411</u>

【営業原価明細書】

a アセットマネジメント事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
業務委託費	()	202	100.0	569	100.0
アセットマネジメント事業原価		202	100.0	569	100.0

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

b 不動産投資事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
匿名組合分配損失	(1)	1,700	100.0	678	100.0
業務委託費	(2)	0	0.0	0	0.0
不動産投資事業原価		1,700	100.0	678	100.0

(1) 匿名組合が獲得した純損益の持分相当額のうち純損失額を不動産投資事業原価としております。

(2) 不動産関連債権に係る投資案件の調査、評価及び債権の回収管理を他社に委託した費用等を不動産投資事業原価としております。

c 不動産賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
匿名組合分配損失	(1)	603	95.3	2,640	93.1
業務委託費	(2)	29	4.7	197	6.9
不動産賃貸事業原価		633	100.0	2,838	100.0

(1) 匿名組合が獲得した純損益の持分相当額のうち純損失額を不動産賃貸事業原価としております。

(2) 不動産に係る投資案件の調査、評価を他社に委託した費用等を不動産賃貸事業原価としております。

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	31,322	31,322
当期末残高	31,322	31,322
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	31,581	31,581
当期末残高	31,581	31,581
資本剰余金合計		
当期首残高	31,581	31,581
当期末残高	31,581	31,581
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	13,190	13,340
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	149	9,411
当期変動額合計	149	9,411
当期末残高	13,340	3,928
利益剰余金合計		
当期首残高	13,190	13,340
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	149	9,411
当期変動額合計	149	9,411
当期末残高	13,340	3,928
株主資本合計		
当期首残高	76,093	76,243
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	149	9,411
当期変動額合計	149	9,411
当期末残高	76,243	66,831

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	183	192
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9	79
当期変動額合計	9	79
当期末残高	192	112
評価・換算差額等合計		
当期首残高	183	192
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9	79
当期変動額合計	9	79
当期末残高	192	112
純資産合計		
当期首残高	75,910	76,050
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（ ）	149	9,411
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9	79
当期変動額合計	140	9,332
当期末残高	76,050	66,718

【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 6年～15年

工具、器具及び備品 5年～15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、当期末の退職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す。

(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。

(3) 買取債権の会計処理

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

【表示方法の変更】

（貸借対照表関係）

前事業年度において、区分掲記しておりました流動資産の「買取債権」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より流動資産の「その他」に含めて表示しております。この表示方法を反映させるため、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、前事業年度の貸借対照表において、流動資産の「買取債権」に表示していた3百万円は、「その他」367百万円として組み替えております。

（損益計算書関係）

前事業年度において費目別に区分掲記しておりました「販売費及び一般管理費」については、損益計算書の一覧性及び明瞭性を高めるため、当事業年度より「販売費及び一般管理費」として一括掲記し、その主要な費目及び金額を注記する方法に変更いたしました。この結果、前事業年度の損益計算書において区分掲記しておりました、「賃借料」（前事業年度61百万円）、「減価償却費」（前事業年度24百万円）及び「貸倒引当金繰入額」（前事業年度190百万円）については、「注記事項（損益計算書）」において記載されておられません。

前事業年度において、区分掲記しておりました営業外費用の「社債利息」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より営業外費用の「その他」に含めて表示しております。また、前事業年度において、区分掲記しておりました特別利益の「関係会社清算益」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より特別利益の「その他」に含めて表示しております。この表示方法を反映させるため、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、営業外費用の「社債利息」に表示していた67百万円は営業外費用の「その他」339百万円に、特別利益の「関係会社清算益」に表示していた25百万円は特別利益の「その他」57百万円に、それぞれ組み替えております。

【追加情報】

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(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)

関係会社短期貸付金90百万円及び関係会社株式290百万円を長期借入金380百万円の担保に供しております。

また、その他の関係会社有価証券1,806百万円を当該関係会社の借入金5,200百万円の担保に供しております。

(当事業年度)

関係会社短期貸付金90百万円及び関係会社株式300百万円を長期借入金380百万円の担保に供しております。

また、その他の関係会社有価証券1,016百万円を短期借入金1,000百万円の担保に供しております。

2 偶発債務

(前事業年度)

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

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

(当事業年度)

同上

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
営業収益	1,566百万円	2,660百万円
受取利息	503百万円	532百万円
受取配当金	80百万円	591百万円

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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
役員報酬	211百万円	206百万円
給料及び賞与	326百万円	364百万円
支払手数料	284百万円	222百万円
法定福利費	152百万円	142百万円
租税公課	177百万円	173百万円

なお、販売費に属する費用は僅少であります。

3 関係会社整理損

当事業年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

匿名組合シルバーウェーブ他2社の匿名組合出資持分譲渡に伴う損失額であります。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(平成23年12月31日)

自己株式に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(平成24年12月31日)

自己株式に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引)

1. ファイナンス・リース取引

所有移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

本社における構内供用電話設備であります。

無形固定資産

電子信託指図システムであります。

(2) リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(平成23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8,587百万円、関連会社株式1,069百万円)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24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 8,903百万円、関連会社株式356百万円)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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
貸倒引当金繰入超過額	1百万円	百万円
繰越欠損金	5,369	7,262
匿名組合分配損益	5	
未払事業税	26	25
その他	26	61
繰延税金資産（流動）の小計	5,430	7,349
評価性引当額	5,430	7,349
繰延税金資産（流動）の純額	百万円	百万円

(2) 繰延税金資産（固定）

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
貸倒引当金繰入超過額	7百万円	541百万円
投資有価証券評価損	150	1,103
関係会社株式評価損	152	232
匿名組合分配損益	1,296	1,408
その他	106	51
繰延税金資産（固定）小計	1,712	3,338
評価性引当額	1,712	3,338
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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
資産除去債務に対応する有形固定資産	2百万円	1百万円
繰延税金負債（固定）小計	2	1
繰延税金負債（固定）純額	2百万円	1百万円

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23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
法定実効税率 (調整)	40.69%	税引前当期純損失であるため記載しておりません。
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.87	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	11.54	
住民税均等割	3.68	
評価性引当額の増減	32.94	
その他	0.27	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	5.03%	

(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。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	33,192円82銭	29,119円82銭
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額()	65円43銭	4,107円90銭

(注) 1 前事業年度における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 当事業年度における潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。

3 1株当たりの純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
貸借対照表の純資産の部の合計額 (百万円)	76,050	66,718
普通株式に係る純資産額(百万円)	76,050	66,718
普通株式の発行済株式数(株)	2,291,186	2,291,186
普通株式の自己株式数(株)		
1株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式の数(株)	2,291,186	2,291,186

4 1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前事業年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当事業年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失()		
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	149	9,411
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失() (百万円)	149	9,411
普通株式の期中平均株式数(株)	2,291,186	2,291,186
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	2012年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債60,012株については、希薄化効果を有していないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めておりません。	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
投資有価証券	その他有価証券	Avrig Office Properties SRL	84,107	2
		その他12銘柄		2
	計		84,107	4

【その他】

		種類及び銘柄	出資口数等(口)	貸借対照表計上額(百万円)
投資有価証券	その他有価証券	(匿名組合出資金)		
		(同)ケイディーエックス・エイト		999
		(同)ジェイピーエヌ・ワン		624
		(有)ケイディーエックス・シックス		463
		(同)ポート・フォワード		152
		(同)IKインベストメント・ワン		73
		(同)東麻布プロパティ		37
		(同)MXK1		5
		(優先出資証券)		
		グリーンアセットインベストメント特定目的会社	30,000	1,500
		ヴィーナス1特定目的会社	16,000	300
		特定目的会社ソニック・インベストメンツ7	4,395	198
		(その他)		
		Gateway Capital Real Estate Fund ,L.P.		698
		ケネディクス・レジデンシャル投資法人	2,310	432
		ジャフコ・スーパーV3 - A号投資事業有限責任組合	1	81
		Desdemona Holdings SRL	91,605	17
YUME投資事業有限責任組合	10,000,000	10		
その他2銘柄		6		
計		10,144,311	5,601	

【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				111	61	5	50
工具、器具及び備品				68	48	6	19
リース資産				13	0	0	12
有形固定資産計				193	110	13	83
無形固定資産							
ソフトウェア				70	56	10	14
リース資産				20	2	2	17
その他				0			0
無形固定資産計				91	59	12	32

(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 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	842	2,168	299	88	2,623

(注) 1 貸倒引当金の当期減少額「その他」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額及び債権の回収等による取崩額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	0
預金	
当座預金	44
普通預金	7,861
預金計	7,905
合計	7,905

b 営業未収入金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
ケネディクス・アドバイザーズ(株)	31
(有)フェアリー・キャッスル・ワン	10
グリーンアセットインベストメント特定目的会社	8
(有)ケイダブリューアール・フォース	4
ケネディクス・プロパティ(株)	3
その他	14
合計	71

ロ 営業未収入金滞留状況

当期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{366}$
449	3,124	3,502	71	97.99	30.50

(注) 上記金額には消費税等が含まれております。

c 販売用不動産出資金

相手先	金額(百万円)
(有)ロック・ディー	783
合計	783

d 関係会社株式

会社名	金額(百万円)
(子会社株式)	
ケネディクス・プロパティ(株)	6,643
ケネディクス・アセット・マネジメント(株)	1,180
(株)シー・アンド・ケー	588
パシフィック債権回収(株)	245
ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ(株)	200
その他	46
小計	8,903
(関連会社株式)	
タッチストーン・ホールディングス(株)	185
三井物産ロジスティクス・パートナーズ(株)	60
タッチストーン・キャピタル・マネージメント(株)	60
(株)アセット・ワン	30
その他	20
小計	356
合計	9,260

e その他の関係会社有価証券

会社名	金額(百万円)
(匿名組合出資金)	
(同)KRF22	4,979
(有)ケイダブリュー・プロパティ・シックス	4,859
(同)KRF25	4,665
(有)エイチケイディーエックス	4,651
(同)ロゼオ	4,470
その他	28,192
小計	51,818
(その他)	
Kenedix Westwood, LLC	3,043
NCI Trust Certificate-2	1,016
その他	101
小計	4,160
合計	55,979

f 関係会社長期貸付金

相手先	金額(百万円)
(同)KRF38	6,247
ケネディクス・デベロップメント(株)	5,606
(有)ケイダブリュー・インベストメント・ツー	2,080
ケネディクス・アセット・マネジメント(株)	1,200
(有)ケイアンドユーインベストメント	81
その他	16
合計	15,230

(注) 上記関係会社長期貸付金に対して、合計2,153百万円の貸倒引当金を個別に計上しております。

負債の部

a 営業未払金

相手先	金額(百万円)
ケネディクス・アセット・マネジメント㈱	6
ケネディクス・アドバイザーズ㈱	3
その他	2
合計	12

b 借入金

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	6,489	2,192	3.61	
1年内返済予定の長期借入金	8,818	13,394	2.51	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	20,265	14,395	2.51	平成26年～平成29年
関係会社長期借入金	230	256	0.56	平成26年
合計	35,802	30,239		

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

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

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	1,224	5,016	3,746	4,407
関係会社長期借入金	256			

(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	
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17期)	自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日	平成24年3月27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17期)	自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日	平成24年3月27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24年3月30日 関東財務局長に提出
(4) 四半期報告書及び確認書	第18期 第1四半期	自 平成24年1月1日 至 平成24年3月31日	平成24年5月11日 関東財務局長に提出
(5) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)		平成24年8月9日 関東財務局長に提出
(6) 四半期報告書及び確認書	第18期 第2四半期	自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日	平成24年8月10日 関東財務局長に提出
(7) 四半期報告書及び確認書	第18期 第3四半期	自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日	平成24年11月9日 関東財務局長に提出
(8) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)		平成25年3月4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25年3月27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 金野栄太郎

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

< 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24年1月1日から平成24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24年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ケネディクス株式会社の平成24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24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 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成25年3月27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 金野栄太郎

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

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24年1月1日から平成24年12月31日までの第18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24年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。