



平成29年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年2月9日  
東

上場会社名 ケネディクス株式会社 上場取引所  
 コード番号 4321 URL <http://www.kenedix.com/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 宮島大祐  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 田中晃 (TEL) 03-5157-6100  
 定時株主総会開催予定日 平成30年3月27日 配当支払開始予定日 平成30年3月28日  
 有価証券報告書提出予定日 平成30年3月27日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年12月期の連結業績(平成29年1月1日～平成29年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年12月期	26,349	15.8	12,285	28.9	11,455	7.7	10,516	3.6
28年12月期	22,745	△12.5	9,530	△5.8	10,634	16.5	10,151	3.5

(注) 包括利益 29年12月期 10,850百万円(△13.0%) 28年12月期 12,471百万円(19.8%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
29年12月期	43.70	43.67	11.7	6.2	46.6
28年12月期	39.48	39.45	11.9	6.0	41.9

(参考) 持分法投資損益 29年12月期 948百万円 28年12月期 1,689百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
29年12月期	190,761	101,523	48.2	384.94
28年12月期	180,412	96,776	48.6	350.67

(参考) 自己資本 29年12月期 91,949百万円 28年12月期 87,624百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年12月期	△12,549	△2,584	20,922	49,050
28年12月期	△14,597	△809	10,679	43,338

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
28年12月期	—	0.00	—	4.00	4.00	1,003	10.1	1.2
29年12月期	—	0.00	—	6.00	6.00	1,438	13.7	1.6
30年12月期(予想)	—	0.00	—	7.00	7.00		15.5	

3. 平成30年12月期の連結業績予想(平成30年1月1日～平成30年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	56,700	115.2	12,300	0.1	11,700	2.1	10,600	0.8	45.05

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有  
 新規 1社（社名）匿名組合KRF48、除外 2社（社名）匿名組合青山ノースサイド、匿名組合KRF48

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	29年12月期	239,779,300株	28年12月期	250,925,000株
② 期末自己株式数	29年12月期	911,100株	28年12月期	1,050,000株
③ 期中平均株式数	29年12月期	240,660,339株	28年12月期	257,127,213株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年12月期の個別業績（平成29年1月1日～平成29年12月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年12月期	12,550	△30.3	3,795	△71.6	6,389	△58.4	5,693	△59.4
28年12月期	17,993	18.3	13,357	154.5	15,367	145.6	14,008	105.8
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
29年12月期	23.66		23.64					
28年12月期	54.48		54.43					

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円 銭		
29年12月期	107,986		89,814		83.1	375.58		
28年12月期	113,302		90,053		79.4	359.85		

(参考) 自己資本 29年12月期 89,714百万円 28年12月期 89,916百万円

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、3ページ「経営成績に関する分析(次期の見通し)」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

当社は、平成30年2月9日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定であり、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題	10
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
5. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	19
(会計方針の変更)	23
(表示方法の変更)	23
(会計上の見積りの変更)	23
(追加情報)	23
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	30

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (1) 経営成績に関する分析

#### a. 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、個人消費の持ち直しの動きは緩慢であるものの、輸出の増加や生産の持ち直しにより企業の収益及び業績判断は改善しており、緩やかながら息の長い景気回復基調が続いております。

海外経済は、全体としては緩やかな成長が続いておりますが、アメリカの政権運営に不透明感がある他、地政学リスクの高まりなどによりわが国の景気が下押しされるリスクがあることに留意する必要があります。

当社グループが関わる不動産及び不動産金融業を取り巻く環境を俯瞰しますと、不動産賃貸市場においては、全国の主要都市において堅調な企業業績を背景とした増床や拡張移転需要が継続したことにより、オフィスビルの稼働率が2000年以降の過去最高水準を示しております。さらに東京都心5区のオフィスビルでは、賃料が緩やかではありませんが着実に上昇しております。不動産売買市場においては、日銀による低金利政策の効果により良好な資金調達環境が続く中、活発な不動産投資活動が続いております。

こうした中、当連結会計年度において当社グループでは、顧客投資家への投資機会を提供するために、オフィス、住宅、ホテル及び太陽光発電所等への投資を積極的に進め、これらの物件のアセットマネジメント業務を受託することにより、着実に受託資産残高(AUM)を拡充いたしました。この結果、当連結会計年度末における受託資産残高(AUM)の総額は2兆33億円となり、前連結会計年度末比では、3,002億円(17.6%)の純増となりました。

当連結会計年度における代表的な取組みとして、横浜みなとみらい地区に所在する三菱重工横浜ビルを対象に新規コアファンドを組成し、当社グループでアセットマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務を受託いたしました。また、同ビルに隣接する開発用地についても、パナホーム株式会社と鹿島建設株式会社を事業パートナーとして迎え入れ、3社による共同開発プロジェクトを推進する体制を整えました。海外においては、アメリカの賃貸住宅に対する投資機会を本邦投資家向けに創出した他、シンガポール子会社であるKenedix Asia Pte. Ltd. では、スポンサー参加するマレーシアの上場REITのポートフォリオ拡充をサポートするため、マレーシアのオフィスビルへの投資を行いました。また、新たな事業領域への取組みとして、不動産を対象とした投資型クラウドファンディング事業を推進するため、株式会社野村総合研究所と共同でビットリアルティ株式会社を設立いたしました。

これらの取組みにより、当連結会計年度の営業収益は26,349百万円(前期比15.8%増)、営業利益は12,285百万円(同28.9%増)、経常利益は11,455百万円(同7.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は10,516百万円(同3.6%増)となりました。

財務面につきましては、発行済株式総数に対して4.5%にあたる自己株式の取得及び消却を行い、株主還元水準の向上及び資本効率の改善を図りました。

この結果、平成27年2月に公表した中期経営計画「Partners in Growth 2017」において定量目標として掲げた最終年度ベース利益<sup>\*1</sup>40億円、3年平均ROE<sup>\*2</sup>8.0%に対し、当連結会計年度では目標数値を上回るベース利益67億円、3年平均ROE11.9%を達成いたしました。

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

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

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### ① アセットマネジメント事業

受託資産残高(AUM)が拡大した結果、安定収益であるアセットマネジメントフィーが着実に増加しました。また、不動産仲介により受領するブローカレッジフィーや資産取得時に受領するアキュジションフィーが増加したことから、営業収益が前期と比較して3,713百万円増加しました。この結果、営業収益は12,060百万円(前期比44.5%増)、営業利益は7,914百万円(同49.3%増)となりました。

#### ② 不動産管理事業

プロパティマネジメント事業の拡大により、営業収益は2,845百万円(前期比18.7%増)、営業利益は798百万円(同24.6%増)となりました。

## ③ 不動産運営事業

サービスオフィス事業の業績は堅調に推移したものの、サービスアパートメント事業における運営物件の減少や修繕による稼働貸室数の減少等が影響し、営業収益は3,429百万円（前期比5.2%減）、営業損失は263百万円（前期は42百万円の営業損失）となりました。

## ④ 不動産投資事業

連結対象不動産の売却に伴い賃料収入が減少した一方で、堅調な不動産市況を背景に投資回収が順調に推移し、営業収益は8,460百万円（前期比6.0%減）、営業利益は4,799百万円（同1.5%増）となりました。

## b. 次期の見通し

次期の業績につきましては、営業収益56,700百万円、営業利益12,300百万円、経常利益11,700百万円、親会社株主に帰属する当期純利益10,600百万円を見込んでおります。なお、営業収益が大幅に増加する要因は、投資案件の計上区分の変更に伴い、たな卸資産が増加することによります。当社グループは、中期経営計画の基本方針である、不動産アセットマネジメントを中心とするビジネス領域の拡充、機動的かつ戦略的な投資の推進、時代の変化を捉えた新たな成長分野の開拓、持続的成長と社会的責任の両立に向けた経営基盤の強化を推進いたします。

## (2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度末の総資産は、当社がアセットマネジメント業務を受託するファンドへの共同投資を推進したことにより投資有価証券等が増加し、前連結会計年度末に比べて10,349百万円増加の190,761百万円となりました。

負債合計につきましては、前連結会計年度末に比べて5,603百万円増加し、89,238百万円となりました。これは主に、開発用物件取得に伴うノンリコースローンの借入実行によるものであります。

純資産合計につきましては、前連結会計年度末に比べて4,746百万円増加し、101,523百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益を計上する一方、自己株式の取得及び消却を行ったことによるものであります。

また、自己株式取得などの今後の資本政策の機動性を確保するため、資本準備金を10,000百万円減少して同額をその他資本剰余金に振り替えております。

なお、物件の取得にあたり連結子会社においてノンリコースローンによる資金調達を行う場合がありますが、当該ノンリコースローンは物件を保有している子会社を対象に融資され、返済原資はその子会社が保有する資産に係るキャッシュ・フローの範囲内に限定されるため、当社グループの有利子負債への依存の分析にあたっては、当該ノンリコースローンの影響を控除する必要があります。

有利子負債の自己資本に対する比率（デット・エクイティ・レシオ）の推移は以下の通りです。

(単位：百万円)

	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期	平成29年12月期
有利子負債①	66,025	106,615	69,307	76,021	80,500
(うちノンリコースローン②)	(28,347)	(82,888)	(45,634)	(54,432)	(62,544)
純資産③	74,341	85,351	92,353	96,776	101,523
現金及び預金④	25,795	28,546	47,545	42,532	48,342
純有利子負債⑤(①-②-④)	11,883	△4,819	△23,871	△20,943	△30,386
ノンリコースローン控除後 ネット・デット・エクイティ・レシオ⑤/③(%)	16.0	△5.6	△25.9	△21.6	△29.9

## (キャッシュ・フローの状況)

当連結会計期間のキャッシュ・フローは、営業活動により12,549百万円減少し、投資活動により2,584百万円減少し、また、財務活動により20,922百万円増加いたしました。この結果、当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ5,711百万円増加し、49,050百万円となりました。

## ① 営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計期間において営業活動の結果使用した資金は、12,549百万円（前期比14.0%減）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が12,640百万円あった一方、たな卸資産の増加額が21,642百万円、営業貸付金の増加額が2,230百万円、買取債権の増加額が2,147百万円あったことによるものであります。

## ② 投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計期間において投資活動の結果使用した資金は、2,584百万円（前期比219.1%増）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入額が19,370百万円、関係会社株式の売却による収入額が4,697百万円あった一方、有形固定資産の取得による支出額が27,276百万円、投資有価証券の取得による支出額が5,702百万円であったことによるものであります。

なお、当連結会計年度末の有形固定資産の金額は前連結会計年度末に比べ26,691百万円減少しておりますが、これは主に、有形固定資産を保有する連結SPCの出資持分の一部を償還し、連結範囲から除外したことにより31,096百万円、さらに有形固定資産とたな卸資産の保有区分の見直しにより4,333百万円有形固定資産が減少したことによりします。

## ③ 財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計期間において財務活動の結果得られた資金は、20,922百万円（前期比95.9%増）となりました。これは主に、ノンリコース長期借入金による収入額が44,859百万円、非支配株主からの払込みによる収入額が7,167百万円あった一方、ノンリコース長期借入金の返済による支出額が19,795百万円、自己株式の取得による支出額が4,999百万円あったことによるものであります。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当社グループは当連結会計年度において、中期経営計画に基づき、安定的に利益を計上できる収益構造の構築に努めた結果、10,516百万円の親会社株主に帰属する当期純利益を計上いたしました。

当期の期末配当金は、当連結会計年度の業績と上記方針を総合的に勘案し、1株あたり6円といたしました。

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

#### (4) 事業等のリスク

投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を把握した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

##### ① 経済情勢の悪化

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

##### ② 投資対象の評価損、減損損失等について

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

##### ③ 資金調達について

当社グループは、事業に必要な資金について、主に金融機関からの借入れや社債の発行により資金調達を行っております。しかし、金融情勢の悪化や政治情勢等により金融機関が貸出しを圧縮した場合、各金融機関との関係が悪化した場合、当社の信用力（格付機関及び金融機関による格付を含みます。）が著しく低下した場合、財務制限条項に抵触し期限の利益を喪失する場合等において、新規の資金調達やリファイナンスができなくなる可能性や、保有不動産の売却を余儀なくされる可能性があります。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の悪化により不動産市場全体の流動性が低下する可能性があります。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 競合

当社の事業であるアセットマネジメント事業、不動産投資事業において提供する不動産ファンドは、各種金融商品、投資対象商品との運用パフォーマンスの比較競争にさらされることも予想され、不動産ファンドが他の投資対象との比較において相対的に魅力が低下した場合には、当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。又、同業他社の運用する不動産ファンドとの競争により、当社の商品が選好されなくなる場合、当社の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

##### ⑥ 金利水準の動向

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

##### ⑦ 人材・人員の確保

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

⑧ 各種法的規制変更のリスク

当社グループは、現時点の各種法的規制に従って、また、法的規制上のリスクを伴って業務を遂行しておりますが、将来において各種法的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。当社グループが影響を受ける法的規制として、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、資産流動化法、宅地建物取引業法、不動産特定共同事業法、貸金業法、建築基準法、犯罪収益移転防止法等があります。

⑨ 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経済圏に立地しており、東京経済圏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、東京経済圏を含む当該不動産の所在地域において、地震、戦争、テロ、火災等の災害が発生した場合には、当該不動産の価値が毀損する可能性があります、当社グループの業績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 中期経営計画について

当社グループは平成30年2月に、平成32年12月期を最終年度とする3ヵ年の中期経営計画を策定いたしました。この中期経営計画では、a. 不動産アセットマネジメントを中心とするビジネス領域の拡充、b. 機動的かつ戦略的な投資の推進、c. 時代の変化を捉えた新たな成長分野の開拓、d. 持続的成長と社会的責任の両立に向けた経営基盤の強化を基本方針とし、これらの実現のため諸施策を推進する所存です。

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

⑪ 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、物件取得に際し十分なデューデリジェンスを実施しておりますが、物件取得後に法的・物的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。

⑫ M&A、資本提携等

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

M&Aや資本提携を実行する場合には、事前に十分な調査を実施し、各種のリスク低減に努める所存ですが、実施後に、偶発債務等が発見される可能性や、相手先及び当社の成果が期待を下回る可能性があり、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。

⑬ 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アセットマネジメント業界においては、連結の範囲決定に関して、未だ会計慣行が定まっていない状態であると認識しております。

平成18年9月8日に「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会実務対応報告第20号・最終改正平成23年3月25日）が公表されたことに伴い、当社グループは、平成18年度12月期より当該実務対応報告を適用しております。現状、各ファンド及びSPCごとに、アセットマネジメント契約や匿名組合契約等を考慮し、個別に支配力及び影響力の有無を判定した上で、子会社及び関連会社を判定し、連結の範囲を決定しております。

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



⑭ 個人情報の管理について

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

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社、子会社43社及び関連会社21社により構成されており、当社グループの事業は、(1)アセットマネジメント事業、(2)不動産管理事業、(3)不動産運営事業、(4)不動産投資事業の4つの事業から成ります。これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

(1)アセットマネジメント事業

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

- ① アクイジションフィー（取得報酬）：不動産投資家への投資機会提供に関するフィー
  - － 不動産投資家のニーズに合わせ投資案件を発掘し、投資家が出資し組成したファンドで不動産等の取得を行います。
  - － 不動産等の取得の際、取得額に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。
- ② アセットマネジメントフィー（運用報酬）：不動産の運用に関するフィー
  - － 不動産等の運用・管理を通して収益を維持・向上させ、資産価値向上を図ります。
  - － 保有物件の運用状況を不動産投資家に対し報告します。
  - － これらのサービスの対価として、一般的に物件取得総額に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。
- ③ ディスポジションフィー（譲渡報酬）：不動産等の売却と資本回収に関するフィー
  - － 不動産等の売却を行い、投下した資本の回収を図り利益を確保します。
  - － 物件売却の際、売却価格に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。
- ④ インセンティブフィー（成果報酬）：投資リターンの実現に関するフィー
  - － 不動産等の売却を完了し、投資が完了した時点で、投資家と予め決められた目標リターンのハードルを超過した部分のうち一定額をフィーとして受領します。

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

(2)不動産管理事業

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

- ① プロパティマネジメント業務
  - － 建物の日常的な修繕、清掃等を行う建物管理業務や、テナントに対して賃料の請求・回収等を行うテナント管理業務を受託します。
- ② 賃貸マネジメント業務
  - － 不動産を賃借するテナントの誘致や賃貸借契約交渉等を行います。
- ③ 工事監理業務
  - － 大規模リニューアル工事の計画立案、設計・施工及び工事監理を行います。

### (3)不動産運営事業

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

#### ① サービスアパートメント事業

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

#### ② サービスオフィス事業

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

#### ③ マスターリース事業

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

### (4)不動産投資事業

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

#### ① 賃貸事業収益

— 販売用不動産及び固定資産として保有する不動産から得られる賃貸収益です。

#### ② 不動産売却収益

— 販売用不動産を売却することで得られる収益です。

#### ③ 匿名組合分配損益

— 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。

#### ④ 棚卸資産評価損

— 当社が保有する販売用不動産は、四半期毎に時価評価を行っております。

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

#### ⑤ 債権売却損益・回収損益

— 当社は、不動産投資に関するノウハウを利用した、債権投資を行っています。

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

当社グループの状況を図示すると次のとおりであります。

アセット マネジメント事業	ケネディクス(株) (当社)	ケネディクス不動産投資顧問(株) (連結子会社)	
		MUL不動産投資顧問(株) (持分法適用会社)	三井物産ロジスティクス・ パートナーズ(株) (持分法適用会社)
		プレミア・リート・ アドバイザーズ(株) (持分法適用会社)	KW Multi-family Management Group, LLC (持分法適用会社)
ケネディクス・ プロパティ・マネジメント(株) (連結子会社)		ケネディクス・ エンジニアリング(株) (連結子会社)	
(株)スペースデザイン (連結子会社)			
不動産管理事業		匿名組合/匿名組合営業者 (連結子会社)	
不動産運営事業	Kenedix Asia Pte.Ltd. (連結子会社)	Kenedix Westwood, LLC (連結子会社)	
不動産投資事業			

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、不動産及び不動産金融に関する専門家集団として、綿密な調査力と確かな不動産関連ノウハウを駆使し、常に変化する不動産市場の動静を冷静に分析・評価することにより、顧客である不動産投資家に対して最大の投資リターンの実現を目指して事業を展開してまいりました。

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

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題

当社グループは、上記会社の基本方針を踏まえ、平成32年度を最終年度とする3カ年の中期経営計画「Partners in Growth, Next 2020」（以下、「本計画」）を平成30年2月9日に公表いたしました。以下に本計画の基本方針、定量計画及び計画の達成に必要な重点施策を記載いたします。

##### ① 本計画の基本方針

- a. 不動産アセットマネジメントを中心とするビジネス領域の拡充
- b. 機動的かつ戦略的な投資の推進
- c. 時代の変化を捉えた新たな成長分野の開拓
- d. 持続的成長と社会的責任の両立に向けた経営基盤の強化

##### ② 定量計画

指標	計画数値（連結）
ROE	3年平均 10.0%以上
総還元性向	3年平均 50.0%以上

##### ③ 重点施策

- a. 不動産アセットマネジメントを中心とするビジネス領域の拡充
  - 受託資産残高（AUM）と安定収益の拡大につながる多様な投資機会の創出
  - 国内外における顧客投資家層の拡大と投資家リレーションの深化
  - 投資案件の組成力と運用力を向上させる運用体制の強化
  - アセットマネジメントの付加価値を高める関連サービスの強化
  - ビジネス領域の拡充に資する戦略的M&Aや事業提携の模索
- b. 機動的かつ戦略的な投資の推進
  - 顧客投資家との共同投資の推進
  - 当社グループ運用ファンドの成長につなげる機動的な投資の実行
  - 海外や成長分野でのビジネス拡大に資する戦略的な投資の実行
  - 分散と規律の保たれた投資ポートフォリオの維持とモニタリング体制の強化
  - 財務の健全性と透明性の堅持
- c. 時代の変化を捉えた新たな成長分野の開拓
  - アジア市場における事業の拡大
  - 米国市場でのアウトバウンド投資ビジネスの推進
  - ホテル、民泊、サービスアパート等の滞在型施設運営ビジネスの推進
  - 「不動産×金融×テクノロジー」に焦点を当てた新ビジネスの立ち上げ

- d. 持続的成長と社会的責任の両立に向けた経営基盤の強化
- 組織と個人の生産性を高める社内インフラの進化
  - ケネディクスモデルの礎となる多様な人材の確保・育成
  - 社会の変化に応じた柔軟な働き方の追求
  - ESG（環境、社会、ガバナンス）への取り組み推進

#### 4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。なお、将来における国際会計基準の適用につきましては、現時点では未定です。

## 5. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	42,532	48,342
信託預金	971	1,081
営業未収入金	1,625	1,838
販売用不動産	10,237	25,674
仕掛販売用不動産	—	10,538
買取債権	99	2,247
営業貸付金	3,088	5,319
未収還付法人税等	601	59
繰延税金資産	1,170	305
その他	1,888	853
貸倒引当金	△1	△2
流動資産合計	62,215	96,258
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	23,580	27,902
減価償却累計額	△2,437	△2,600
建物及び構築物（純額）	21,142	25,302
土地	54,113	27,683
建設仮勘定	4,552	891
その他	989	199
減価償却累計額	△49	△19
その他（純額）	939	179
有形固定資産合計	80,748	54,056
無形固定資産		
借地権	3,277	3,277
のれん	673	574
その他	145	119
無形固定資産合計	4,095	3,971
投資その他の資産		
投資有価証券	28,058	32,280
出資金	431	335
繰延税金資産	281	414
その他	4,586	3,446
貸倒引当金	△5	△1
投資その他の資産合計	33,352	36,474
固定資産合計	118,196	94,503
資産合計	180,412	190,761

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	451	351
1年内返済予定の長期借入金	4,814	4,843
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	5,538	5,158
未払法人税等	638	452
その他	1,651	2,972
流動負債合計	13,094	13,778
固定負債		
長期借入金	16,775	13,112
ノンリコース長期借入金	48,893	57,386
繰延税金負債	996	338
役員株式給付引当金	241	301
株式給付引当金	85	106
退職給付に係る負債	185	211
長期預り敷金	3,115	3,194
その他	247	808
固定負債合計	70,540	75,460
負債合計	83,635	89,238
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,253	40,271
資本剰余金	21,798	16,676
利益剰余金	25,107	34,555
自己株式	△504	△437
株主資本合計	86,654	91,064
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,189	1,002
繰延ヘッジ損益	△0	—
為替換算調整勘定	△219	△117
その他の包括利益累計額合計	970	884
新株予約権	136	99
非支配株主持分	9,015	9,474
純資産合計	96,776	101,523
負債純資産合計	180,412	190,761

## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

## 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
営業収益	22,745	26,349
営業原価	6,507	7,156
営業総利益	16,237	19,193
販売費及び一般管理費合計	6,706	6,907
営業利益	9,530	12,285
営業外収益		
受取利息	7	5
持分法による投資利益	1,689	948
為替差益	232	—
償却債権取立益	168	—
その他	197	126
営業外収益合計	2,296	1,080
営業外費用		
支払利息	899	911
支払手数料	277	542
為替差損	—	222
その他	16	234
営業外費用合計	1,192	1,911
経常利益	10,634	11,455
特別利益		
負ののれん発生益	315	—
固定資産売却益	4,770	1,405
その他	47	355
特別利益合計	5,133	1,760
特別損失		
投資有価証券評価損	170	247
固定資産売却損	0	13
減損損失	148	13
事務所移転費用	—	144
出資金清算損	21	60
その他	202	96
特別損失合計	543	575
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	15,224	12,640
匿名組合損益分配額	0	—
税金等調整前当期純利益	15,224	12,640
法人税、住民税及び事業税	1,971	1,635
法人税等調整額	555	82
法人税等合計	2,526	1,718
当期純利益	12,697	10,921
非支配株主に帰属する当期純利益	2,546	404
親会社株主に帰属する当期純利益	10,151	10,516



## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
当期純利益	12,697	10,921
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	277	△186
繰延ヘッジ損益	3	0
為替換算調整勘定	△506	89
持分法適用会社に対する持分相当額	—	25
その他の包括利益合計	△225	△71
包括利益	12,471	10,850
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	10,329	10,431
非支配株主に係る包括利益	2,142	418

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成28年1月1日至平成28年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	40,237	28,782	16,009	△2,504	82,524	911	△3	△116	792	168	8,867	92,353
当期変動額												
新株の発行(新株予約権の行使)	16	16			32							32
剰余金の配当			△1,046		△1,046							△1,046
自己株式の取得				△4,999	△4,999							△4,999
自己株式の処分					-							-
自己株式の消却		△6,999		6,999	-							-
親会社株主に帰属する当期純利益			10,151		10,151							10,151
連結範囲の変動			△7		△7							△7
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					-							-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						277	3	△102	177	△32	148	293
当期変動額合計	16	△6,983	9,097	1,999	4,129	277	3	△102	177	△32	148	4,423
当期末残高	40,253	21,798	25,107	△504	86,654	1,189	△0	△219	970	136	9,015	96,776

当連結会計年度(自平成29年1月1日至平成29年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	40,253	21,798	25,107	△504	86,654	1,189	△0	△219	970	136	9,015	96,776
当期変動額												
新株の発行(新株予約権の行使)	17	17			35							35
剰余金の配当			△1,003		△1,003							△1,003
自己株式の取得				△4,999	△4,999							△4,999
自己株式の処分				66	66							66
自己株式の消却		△4,999		4,999	-							-
親会社株主に帰属する当期純利益			10,516		10,516							10,516
連結範囲の変動			△65		△65							△65
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△140			△140							△140
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△186	0	101	△85	△36	458	335
当期変動額合計	17	△5,122	9,447	66	4,410	△186	0	101	△85	△36	458	4,746
当期末残高	40,271	16,676	34,555	△437	91,064	1,002	-	△117	884	99	9,474	101,523

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	15,224	12,640
減価償却費	834	874
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△11	△2
受取利息	△7	△5
支払利息	899	911
持分法による投資損益 (△は益)	△1,689	△948
営業貸付金の増減額 (△は増加)	3,858	△2,230
固定資産売却損益 (△は益)	△4,770	△1,392
減損損失	148	13
売上債権の増減額 (△は増加)	230	△215
仕入債務の増減額 (△は減少)	△737	△77
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△22,080	△21,642
買取債権の増減額 (△は増加)	22	△2,147
匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	△2,265	△253
その他	△4,183	3,734
小計	△14,528	△10,741
利息及び配当金の受取額	1,110	341
利息の支払額	△864	△884
法人税等の支払額	△2,606	△1,866
法人税等の還付額	2,291	600
営業活動によるキャッシュ・フロー	△14,597	△12,549
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△22,636	△27,276
有形固定資産の売却による収入	23,491	19,370
無形固定資産の取得による支出	△46	△29
投資有価証券の取得による支出	△677	△5,702
投資有価証券の売却による収入	61	3,080
定期預金の払戻による収入	—	25
関係会社株式の取得による支出	△2,030	△3,362
関係会社株式の売却による収入	8	4,697
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△55	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	4,766
その他	1,074	1,847
投資活動によるキャッシュ・フロー	△809	△2,584

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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)	△519	—
ノンリコース短期借入金の純増減 (△は減少)	△3,619	—
長期借入れによる収入	—	1,123
長期借入金の返済による支出	△1,564	△4,831
ノンリコース長期借入れによる収入	25,262	44,859
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△4,343	△19,795
ノンリコース社債の償還による支出	△1,889	—
自己株式の取得による支出	△4,999	△4,999
配当金の支払額	△1,046	△1,003
非支配株主からの払込みによる収入	6,866	7,167
非支配株主への配当金の支払額	△2,715	△14
非支配株主への分配による支出	△356	△445
その他	△393	△1,138
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,679	20,922
現金及び現金同等物に係る換算差額	55	39
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,673	5,827
現金及び現金同等物の期首残高	48,553	43,338
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)	△542	△115
現金及び現金同等物の期末残高	43,338	49,050

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 36社

主要な連結子会社の名称

ケネディクス不動産投資顧問(株)

ケネディクス・プロパティ・マネジメント(株)

ケネディクス・エンジニアリング(株)

(株)スペースデザイン

Kenedix Westwood, LLC

Kenedix Asia Pte.Ltd.

他30社

(2) 非連結子会社の数 7社

非連結子会社の名称

(同)ケネディクス・マスター・ティーケー他2社

ビットリアルティ(株)他3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2社は、連結の範囲に含めることにより利害関係者の判断を著しく誤らせるおそれがあるため、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、非連結子会社ビットリアルティ(株)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 21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)

MUL不動産投資顧問(株)

KW Multi-Family Management Group, LLC

タッチストーン・ホールディングス(株)

プレミア・リート・アドバイザーズ(株)

(株)シーアールイー

他15社

### (2) 持分法を適用しない非連結子会社のうち主要な会社等の名称

非連結会社 7社

(同)ケネディクス・マスター・ティーケー他2社

ビットリアルティ(株)他3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2社は、持分法を適用することにより利害関係者の判断を著しく誤らせるおそれがあるため、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、持分法非適用会社ビットリアルティ(株)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、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15社であります。

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

## 3 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

連結子会社のうち、連結決算日又は連結決算日から3ヶ月以内の一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用している会社の数は10社であります。

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

#### 4 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

但し匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(8)ハ 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。

###### ロ デリバティブ

時価法

###### ハ たな卸資産

販売用不動産（不動産信託受益権を含む）

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

なお、当社グループが組成するファンドに組み入れることを目的として、一時的に取得するもの以外のものについては減価償却を実施しており、減価償却費を営業原価に計上しております。また、当該資産の主な耐用年数は47年であります。

仕掛販売用不動産（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）

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

###### イ 有形固定資産（リース資産を除く）

定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりです。

建物及び構築物 2年～48年

その他(工具、器具及び備品) 2年～20年

###### ロ 無形固定資産（リース資産を除く）

ソフトウェア

自社利用のソフトウェアについては利用可能期間（5年）に基づく定額法

###### ハ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

###### ニ 長期前払費用

定額法

##### (3) 重要な引当金の計上基準

###### イ 貸倒引当金

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

###### ロ 役員株式給付引当金

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

###### ハ 株式給付引当金

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

##### (4) 退職給付に係る会計処理の方法

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

- (5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準  
 外貨建金銭債権債務については、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しております。  
 なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均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) 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。
- (7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲  
 手許現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
- (8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項
- イ 消費税等の会計処理  
 消費税等の会計処理は主として税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は発生年度の期間費用としています。
- ロ 連結納税制度の適用  
 当社及び一部の連結子会社は、連結納税制度を適用しております。
- ハ 匿名組合出資金の会計処理  
 匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。  
 匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額(関連会社である匿名組合に係るものを含む)については、「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。
- ニ 匿名組合出資預り金の会計処理  
 当社の連結子会社は匿名組合の営業者としての業務を受託しております。匿名組合の財産は、営業者に帰属することから、匿名組合の全ての財産及び損益は、連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。  
 匿名組合出資者からの出資金受入れ時に固定負債の「その他」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を固定負債の「その他」に加減し、出資金の払い戻しについては、固定負債の「その他」を減額させております。  
 なお、連結対象となった匿名組合における当社グループ以外の匿名組合員の出資持分は「非支配株主持分」とし、当社グループ以外の匿名組合員への損益分配額は「非支配株主に帰属する当期純利益」として計上しております。
- ホ 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理  
 保有する不動産を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債並びに信託財産に生じた全ての収益、費用及びキャッシュ・フローについて、連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書の該当勘定科目に計上しております。
- ヘ 買取債権の会計処理  
 買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。



## (会計方針の変更)

## (在外子会社の収益及び費用の換算方法の変更)

在外子会社の収益及び費用は、従来、決算日の直物為替相場により円貨に換算しておりましたが当連結会計年度より期中平均為替相場による方法に変更しております。この変更は、在外子会社における収益及び費用の重要性が今後増加する見込みであることから、会計年度を通じて発生する在外子会社の業績をより適切に連結財務諸表に反映させることを目的とするものであります。

なお、この変更による前連結会計年度の損益への影響額及び当連結会計年度の期首までの累積的影響額はいずれも軽微であるため、遡及適用は行っておりません。

## (表示方法の変更)

## 1. 連結貸借対照表関係

前連結会計年度において、流動資産の「その他」に含めておりました「買取債権」（前連結会計年度は99百万円）について重要性が増したため、区分掲記しております。

## 2. 連結損益計算書関係

前連結会計年度において、特別損失の「その他」に含めておりました「出資金清算損」（前連結会計年度は21百万円）について重要性が増したため、区分掲記しております。

前連結会計年度において、区分掲記しておりました「関係会社整理損」（当連結会計年度は0百万円）は重要性が乏しくなったため、特別損失の「その他」に含めております。

## 3. 連結キャッシュ・フロー計算書関係

前連結会計年度において、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「買取債権の増減額（△は増加）」（前連結会計年度は22百万円）は重要性が増したため、区分掲記しております。

前連結会計年度において、投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「投資有価証券の売却による収入」（前連結会計年度は61百万円）は重要性が増したため、区分掲記しております。

## (会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

## (追加情報)

## (繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当連結会計年度から適用しております。

## (保有目的の変更)

当連結会計年度において、たな卸資産の保有目的の変更により、たな卸資産のうち6,773百万円を有形固定資産へ振替えております。なお、これに伴い、流動資産に計上しておりました信託預金128百万円を投資その他の資産の「その他」に、流動負債に計上しておりました預り敷金116百万円を固定負債の「長期預り敷金」に振替えております。

また当連結会計年度において、有形固定資産の保有目的の変更により、有形固定資産のうち11,106百万円をたな卸資産へ振替えております。なお、これに伴い、投資その他の資産に計上しておりましたその他107百万円を流動資産の「信託預金」に、固定負債に計上しておりました長期預り敷金296百万円を流動負債の「その他」に振替えております。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

前連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				計	調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	アセットマ ネジメント 事業	不動産管理 事業	不動産運営 事業	不動産投資 事業			
営業収益							
外部顧客に対する 営業収益	7,793	2,333	3,618	9,000	22,745	—	22,745
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	553	63	—	—	617	△617	—
計	8,346	2,396	3,618	9,000	23,362	△617	22,745
セグメント利益及び損失	5,302	640	△42	4,727	10,629	△1,098	9,530
セグメント資産	6,639	1,408	5,999	131,335	145,383	35,028	180,412
その他の項目							
減価償却費	49	11	13	745	819	14	834
減損損失	—	—	148	—	148	—	148
持分法適用会社への 投資額	902	—	—	12,536	13,439	—	13,439
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	27	19	2,318	20,294	22,660	20	22,680

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,098百万円は、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35,028百万円は、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20百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				計	調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	アセットマ ネジメント 事業	不動産管理 事業	不動産運営 事業	不動産投資 事業			
営業収益							
外部顧客に対する 営業収益	11,689	2,793	3,429	8,437	26,349	—	26,349
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	370	51	—	22	445	△445	—
計	12,060	2,845	3,429	8,460	26,794	△445	26,349
セグメント利益及び損失	7,914	798	△263	4,799	13,249	△963	12,285
セグメント資産	11,852	1,415	8,271	132,781	154,320	36,440	190,761
その他の項目							
減価償却費	51	5	49	753	859	14	874
減損損失	—	—	13	—	13	—	13
持分法適用会社への 投資額	683	—	—	11,895	12,579	—	12,579
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	261	28	11	26,938	27,240	65	27,306

- (注) 1. セグメント利益の調整額△963百万円は、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36,440百万円は、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65百万円は、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28年1月1日 至 平成28年12月31日)

## 1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29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

(単位：百万円)

日本	アメリカ	その他	合計
48,469	5,583	3	54,056

## 3 主要な顧客ごとの情報

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

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28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29年1月1日 至 平成29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28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	アセットマネジメント事業	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	33	64	10	—	—	—	109
当期末残高	218	454	—	—	—	—	673

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

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	アセットマネジメント事業	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	—	—	—	2	—	—	2
当期末残高	—	—	—	0	—	—	0

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	アセットマネジメント事業	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	33	64	—	—	—	—	98
当期末残高	184	389	—	—	—	—	574

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

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	アセットマネジメント事業	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	—	—	—	0	—	—	0
当期末残高	—	—	—	—	—	—	—

## 【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28年1月1日 至 平成28年12月31日)

当連結会計年度において、不動産投資事業で連結子会社を取得したことにより負ののれん発生益を315百万円計上いたしました。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
1株当たり純資産額	350.67円	384.94円
1株当たり当期純利益金額	39.48円	43.70円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	39.45円	43.67円

(注) 1 1株当たりの純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

- 2 株主資本において自己株式に計上されている役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めており、また、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めております。なお、1株当たり当期純利益金額の算定上、控除した当該自己株式の当連結会計年度における期中平均株式数は955,235株（前連結会計年度は1,050,000株）であり、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の当連結会計年度末の株式数は役員向け株式給付信託637,500株（前連結会計年度は750,000株）、従業員向け株式給付信託273,600株（前連結会計年度は300,000株）であります。

項目	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29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)	96,776	101,523
普通株式に係る純資産額(百万円)	87,624	91,949
差額の主な内訳(百万円)		
(うち新株予約権(百万円))	(136)	(99)
(うち非支配株主持分(百万円))	(9,015)	(9,474)
普通株式の発行済株式数(株)	250,925,000	239,779,300
普通株式の自己株式数(株)	1,050,000	911,100
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)	249,875,000	238,868,200

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

項目	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	10,151	10,516
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益	10,151	10,516
普通株式の期中平均株式数(株)	257,127,213	240,660,339
普通株式増加数(株)	228,656	173,708
(うち新株予約権(株))	(228,656)	(173,708)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調 整後1株当たり当期純利益の算定に含ま れなかった潜在株式の概要	—	—

## (重要な後発事象)

## (子会社の異動)

当社は、平成30年1月31日付で東京都に所在するオフィスビル1物件の信託受益権を保有する合同会社KRF43(以下「本SPC」)に対する匿名組合出資に関して、本SPCの匿名組合員の地位を譲渡したことにより本SPCが当社の子会社に該当しないこととなりました。

## 1. 本件の概要

当社は、東京都に所在するオフィスビルを信託不動産とする不動産信託受益権に関して、平成26年より共同投資家と共に本SPCへの匿名組合出資を行っており、本SPCは当社の特定子会社となっております。

今般、共同投資家による本SPCへの追加出資意向があるため、当社は本SPCの匿名組合員としての地位を譲渡することを決定し、本件譲渡により本SPCが当社の子会社に該当しないこととなりました。

## 2. 本件譲渡の理由

当社は、本案件に対する共同投資家からの追加出資の意向に応え、かつ本案件からの回収資金を今後の新規案件等に投じることで、投資ポートフォリオの分散と資金効率の向上を図ることができると考えております。

## 3. 本SPCの概要

名称	匿名組合KRF43
営業者	合同会社KRF43
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者	代表社員 一般社団法人トレンヂ 職務執行者 石本 忠次
事業内容	不動産・不動産信託受益権の取得、保有及び処分等
組成日	平成25年6月3日
資本金等の額	4,100百万円(組成時)

## 4. 当社の匿名組合出資額及び出資比率

異動前	1,113百万円(28.0%)
異動後	-百万円(-%)

## 5. 異動年月日

地位譲渡契約締結日	平成29年10月26日
地位譲渡日	平成30年1月31日