

第10期決算公告

平成17年3月25日

東京都港区新橋二丁目2番9号

ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社

代表取締役社長 本間良輔

貸借対照表

(平成16年12月31日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	21,218,276	流動負債	15,829,239
現金及び預金	1,473,615	営業未払金	73,372
営業未収入金	333,610	短期借入金	13,972,000
販売用不動産出資金	18,559,961	1年内返済予定長期借入金	680,000
買取債権	35,929	1年内償還予定社債	120,000
前渡金	330,000	未払金	21,872
前払費用	183,933	未払法人税等	718,231
繰延税金資産	103,612	未払消費税等	74,079
その他	202,886	未払費用	49,037
貸倒引当金	5,273	預り金	117,419
固定資産	8,366,885	その他	3,227
有形固定資産	100,161	固定負債	5,493,700
建物附属設備	62,792	社債	3,040,000
器具及び備品	37,369	長期借入金	2,335,000
無形固定資産	7,970	退職給付引当金	6,240
投資その他の資産	8,258,753	役員退職慰労引当金	112,460
投資有価証券	5,751,418	負債合計	21,322,940
子会社株式	850,100	資 本 の 部	
出資金	218,724	資本金	2,610,382
子会社出資金	80,634	資本剰余金	2,871,512
長期貸付金	680,550	資本準備金	2,871,512
子会社長期貸付金	458,100	利益剰余金	2,730,208
長期前払費用	40,933	当期末処分利益	2,730,208
繰延税金資産	51,398	株式等評価差額金	50,118
その他	126,893	その他有価証券評価差額金	50,118
資産合計	29,585,162	資本合計	8,262,222
		負債及び資本合計	29,585,162

損益計算書

(自平成16年1月1日)
(至平成16年12月31日)

(単位：千円)

科 目	金	額
経常損益の部		
営業損益の部		
営業収益		
不動産投資アドバイザー事業収益	2,295,002	
アセットマネジメント事業収益	1,323,521	
債権投資マネジメント事業収益	661,771	4,280,295
営業費用		
不動産投資アドバイザー事業原価	216,522	
アセットマネジメント事業原価	223,452	
債権投資マネジメント事業原価	68,780	
販売費及び一般管理費	1,419,267	1,928,023
営業利益		2,352,272
営業外損益の部		
営業外収益		
受取利息	75,140	
受取配当金	50,893	
その他の	9,382	135,416
営業外費用		
支払利息	204,177	
支払手数料	255,562	
社債発行費	47,900	
新株発行費	21,602	
その他の	50,508	579,750
経常利益		1,907,939
特別損益の部		
特別利益		
投資有価証券売却益	84,335	84,335
税引前当期純利益		1,992,275
法人税、住民税及び事業税	960,000	
法人税等調整額	104,792	855,207
当期純利益		1,137,067
前期繰越利益		1,593,140
当期末処分利益		2,730,208

注 記 事 項

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法
 - 子会社株式及び関連会社株式..... 移動平均法による原価法
 - その他有価証券
 - 時価のあるもの..... 決算日の市場価格等に基づく時価法
(評価差額は全部資本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. 匿名組合出資金の会計処理」に記載してあります。
2. デリバティブの評価基準及び評価方法..... 時価法
3. 固定資産の減価償却の方法
 - (1) 有形固定資産..... 定額法
なお主な耐用年数は以下の通りです。
建物附属設備 10年～15年
器具及び備品 6年
 - (2) 無形固定資産..... 自社利用ソフトウェアについては5年間で均等償却しております。
 - (3) 長期前払費用..... 均等償却
4. 繰延資産の処理方法
 - (1) 新株発行費..... 支出時に全額費用として処理しております。
 - (2) 社債発行費..... 支出時に全額費用として処理しております。
5. 引当金の計上方法
 - (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、期末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。
 - (3) 役員退職慰労引当金
役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。この引当金は、商法施行規則第43条に規定する引当金であります。

6. リース取引の処理方法
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
7. ヘッジ会計の方法
- (1) ヘッジ会計の方法
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
一部の借入金について金利スワップ取引により金利変動リスクをヘッジしております。
- (4) ヘッジの有効性評価の方法
特例処理の適用が可能なものについては、検証を省略しております。
8. 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年度の期間費用としております。
9. 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」及び投資その他の資産の「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」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。

(会計方針の変更)

子法人等を営業者とする匿名組合出資については、従来、投資その他の資産の「匿名組合出資金」及び「子会社匿名組合出資金」として計上しておりましたが、当期より流動資産の「販売用不動産出資金」として計上する方法に変更いたしました。

この変更は、当期において子法人等を通じた当社グループの物件保有期間が短期化されたこと、及び企業年金との不動産ファンドの組成と、これに組入れる物件の取得と売却という一連の活動が当社グループにおける通常の営業循環活動の一部として確立されたことから、当該物件取得のための匿名組合出資金を流動資産として計上することによって、当社の財政状態をより適切に反映するようにしたものであります。

この変更により、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、流動資産が18,559,961千円多く、投資その他の資産が同額少なく計上されておりますが、当営業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

証券取引法及び証券取引法施行令が改正され、一定の匿名組合契約上の権利が証券取引法上の有価証券として取り扱われることとなったことから、「匿名組合出資金」のうち証券取引法上の有価証券に該当するもので子法人等を営業者とする匿名組合出資以外のもの(前期1,441,375千円 当期5,397,596千円)については、当期より投資その他の資産の「投資有価証券」として表示しております。

10. 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。

(貸借対照表関係)

1. 貸借対照表上、区分掲記しているものを除き、子会社に対する金銭債権債務は次の通りであります。

短期金銭債権	226,469千円
短期金銭債務	39,063千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 24,684千円

3. 担保に供している資産

出資金	43,400千円
長期貸付金	205,555千円

4. 下記の通り子会社の金融機関からの借入金に対して債務保証を行っております。

ケイダブリュー・デベロップメント(株)	550,000千円
(有)京都烏丸ホールディングス	2,400,000千円
(有)プラチナホールディングス	1,400,000千円
(有)シティー・レジデンシャル	600,000千円

5. 旧商法第280条ノ19第1項の規定による新株引受権

(ア)株主総会決議日	平成12年8月25日	平成13年7月31日
(イ)発行すべき株式の内容	普通株式	普通株式
(ウ)発行予定残株式数	46株	31株
(エ)発行価額	5,038円	60,500円
(オ)行使期間	平成15年10月1日から 平成17年10月1日まで	平成14年10月1日から 平成17年10月1日まで

6. 新株引受権付社債の新株引受権

(ア)発行すべき株式の内容	普通株式
(イ)行使価格	60,500円
(ウ)行使価格の総額	11,253,000円
(エ)行使期間	平成14年10月1日から平成17年10月1日まで

7. 商法施行規則第124条第3号に規定する配当制限額

資産の時価評価により増加した純資産額 50,118千円

8. 販売用不動産出資金

自己勘定投資物件取得のために、匿名組合の営業者である子法人等に対して出資している匿名組合出資金であります。なお、この中には証券取引法上の有価証券に該当するものが16,826,498千円含まれております。

9. 発行済株式総数 普通株式 78,817株

(損益計算書関係)

1. 子会社との取引高

営業収益	574,773千円
営業原価	121,782千円
受取利息	47,699千円

2. 1株当たり当期純利益 14,993円 78銭

1株当たり当期純利益の算定上の基礎

当期純利益	1,137,067千円
普通株主に帰属しない金額の内訳	
利益処分による役員賞与金	33,000千円
普通株式に係る当期純利益	1,104,067千円
期中平均株式数	73,635株

3. 営業外費用に計上されている支払手数料

取引銀行との間に設定されたコミットメントラインに係るアレンジメントフィー、エージェントフィー並びにコミットメントフィー等の手数料を計上しております。

(税効果会計関係)

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)

未払事業税	61,641千円
支払手数料否認	39,825
その他	2,145

繰延税金資産(流動)合計 103,612千円

(2) 繰延税金資産(固定)

繰延税金資産(固定)	
役員退職慰労引当金否認	45,760千円
支払手数料否認	26,969
投資有価証券評価損否認	7,538
その他	5,514

繰延税金資産(固定)合計 85,783千円

繰延税金負債(固定)

その他有価証券評価差額金 34,384

繰延税金負債(固定)合計 34,384

繰延税金資産(固定)純額 51,398千円

(追加情報)

平成16年8月12日開催の当社取締役会において以下のように株式分割による新株式の発行を行う旨の決議をしております。

(1) 平成17年2月21日付をもって普通株式1株を3株に分割する。

分割により増加する株式数

普通株式 157,634株

分割方法

平成16年12月31日最終の株主名簿に記載された株主の所有株式数を、1株につき3株の割合をもって分割する。

(2) 配当起算日

配当起算日 平成17年1月1日

なお、当該株式分割が期首に行われたと仮定した場合の1株当たり当期純利益は、4,997円92銭となります。

(注) 本貸借対照表及び損益計算書中に記載の金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。