

平成21年12月期 決算短信

平成22年2月12日

上場取引所 東

上場会社名 ケネディクス株式会社

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) 川島 敦

問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営企画部長

(氏名) 吉川 泰司

TEL 03-3519-2530

定時株主総会開催予定日 平成22年3月30日

有価証券報告書提出予定日 平成22年3月30日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 21年12月期の連結業績(平成21年1月1日～平成21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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期	77,831	△43.4	8,433	△48.2	225	△95.8	△18,438	—
20年12月期	137,431	△0.4	16,267	△47.3	5,316	△79.6	△10,850	—

	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	%	%	%
21年12月期	△23,968.93	—	△39.4	0.1	10.8
20年12月期	△17,062.66	—	△20.2	1.7	11.8

(参考) 持分法投資損益 21年12月期 △2,036百万円 20年12月期 △2,523百万円

(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
21年12月期	218,603	54,525	21.4	38,577.82
20年12月期	273,149	57,558	17.1	73,438.21

(参考) 自己資本 21年12月期 46,741百万円 20年12月期 46,739百万円

(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
21年12月期	54,553	△10,980	△37,809	21,665
20年12月期	△56,864	△9,438	44,094	16,281

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					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			
20年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
21年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
22年12月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 22年12月期の連結業績予想(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		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
第2四半期 連結累計期間	13,000	△78.5	3,500	△67.5	500	△92.4	△800	—	△660.07
通期	44,900	△42.3	8,600	2.0	3,300	—	400	—	330.03

4. その他

(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 匿名組合ネプチューン) 除外 1社 (社名)

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注)詳細は、27ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(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) 21年12月期 1,211,982株 20年12月期 636,982株

② 期末自己株式数 21年12月期 365株 20年12月期 539株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、45ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 21年12月期の個別業績(平成21年1月1日～平成21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	%
21年12月期	12,677	△19.9	△5,799	—	△6,967	—	3,426	—
20年12月期	15,826	△40.7	5,504	△76.2	4,994	△77.0	△12,569	—

	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
21年12月期	4,452.49	4,124.04
20年12月期	△19,748.61	—

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
21年12月期	133,841	64,702	64,702	48.3	53,385.82	53,385.82	53,385.82	
20年12月期	165,781	42,886	42,886	25.9	67,328.38	67,328.38	67,328.38	

(参考) 自己資本 21年12月期 64,702百万円 20年12月期 42,886百万円

※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。業績予測に関する事項は、5ページをご参照ください。

1 経営成績

(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、各種経済対策効果等により、世界的な金融市場の混乱を背景とした昨年来の景気後退に一部回復の兆しが見られたものの、急速な円高の進行や物価の下落基調が続き、企業収益環境は依然厳しい状況にあります。個人消費におきましても、雇用・所得環境の厳しさから引き続き低調に推移しております。

当社グループが属する不動産及び不動産金融業界においても、金融市場混乱の影響により不安定となっていた資金調達環境が少しずつ落ち着きを取り戻す一方で、いまだ事業環境の不透明さは続いております。

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、受託資産残高の成長、バランスシートのスリム化、安定的な収益構造の構築を柱とした中期経営計画を策定し、その実現に向けた諸施策を着実に実行してまいりました。

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、継続的な受託資産の増加を図っております。

当連結会計年度においては、不動産市場の流動性が低調な中、自己勘定で保有する不動産について約570億円の外部売却を実現しております。平成21年6月には、当社開発物件である江東区東雲所在の大型オフィスビル「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、同時に本物件に関するアセットマネジメント業務を受託しました。さらに8月には、同グループが運用する資産規模約240億円の不動産ファンドのアセットマネジメント業務も新たに受託しております。こうした活動によって厳しい事業環境下においても当社グループのアセットマネジメント受託残高は順調に増加しており、平成21年12月末現在約9,400億円となっております。これによって中期経営計画の柱であるバランスシートのスリム化と受託資産残高の成長を同時に推進することができました。なお、平成21年12月に更生会社パシフィックホールディングス株式会社等の支援を目的とする基本契約を締結しており、本件についても今後の受託資産残高の増加と安定収益への寄与を見込んでおります。

また、たな卸資産として計上していた保有不動産の一部を、安定的な賃料収入を享受するための長期保有目的不動産として位置づけ、資金調達の長期化とあわせて有形固定資産に振替えることでさらなる安定的な収益構造の構築を進めております。

財務面におきましては、平成21年3月に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する158億円のシンジケートローン契約を締結いたしました。これによって、資金調達を安定させることで借入返済のための無理な物件売却を避けると同時に、物件保有期間中の安定的な賃貸収益を確保することが可能となっております。

また、平成21年12月に可能となる額面総額200億円の平成23年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債（既存新株予約権付社債）の繰上償還請求への対応を目的として、平成21年10月9日開催の当社取締役会において、新株式及び平成24年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債（新規新株予約権付社債）の発行を決議いたしました。これを受けて10月26日には18,391百万円の新株式発行による払込が完了し、これを原資に既存新株予約権付社債の保有者に対して、現金16,936百万円及び新規新株予約権付社債2,093百万円を対価とする交換募集を実施することにより、平成21年11月9日に既存新株予約

権付社債19,030百万円の買い付けを実施いたしました。

さらに、アセットマネジメント業務の強化及び金融機関等からの借入を含む資金調達機能を目的として、アセットマネジメント業務統括会社の機能を有するケネディクス・アセット・マネジメント株式会社を設立いたしました。12月には同社の傘下に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・リート・マネジメント株式会社と主に年金基金向け等の私募ファンドを運用するケネディクス・アドバイザーズ株式会社の両子会社を置くと同時に、同社への主要取引金融機関等からの融資及び業務提携先である株式会社マックスリアルティから同社への出資受け入れを完了しております。本施策により、当社グループ全体の経営基盤の強化と収益力の拡大を推進してまいります。

当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用したため、たな卸資産に係る評価損を営業原価に38億円、特別損失に128億円を計上いたしました。

この結果、営業収益は前年同期比43.4%減の77,831百万円となり、営業利益、経常利益及び当期純損失はそれぞれ8,433百万円(前年同期比48.2%減)、225百万円(同95.8%減)、18,438百万円(前年同期は10,850百万円の純損失)となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

① 不動産投資アドバイザー事業

不動産投資アドバイザー事業につきましては、ブローカレッジフィーや匿名組合分配損益が前年同期以上に計上されたものの、アキュジションフィーが減少いたしました。この結果、営業収益は1,564百万円(前年同期比44.5%減)、営業利益は643百万円(同65.9%減)となりました。

② 不動産投資事業

不動産投資事業につきましては、不動産売却収入の減少、バランスシートの圧縮に伴う賃貸事業収入の減少に加え、たな卸資産評価損を計上したことから、営業収益は69,918百万円(前年同期比46.9%減)、営業利益は6,834百万円(同45.3%減)となりました。

③ アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業につきましては、受託資産の増加に伴い、管理報酬であるアセットマネジメントフィーが順調に推移したものの、成功報酬であるインセンティブフィーやディスポジションフィーが減少いたしました。この結果、営業収益は4,884百万円(前年同期比19.1%減)、営業利益は3,161百万円(同13.3%減)となりました。

④ 債権投資マネジメント事業

債権投資マネジメント事業につきましては、管理報酬であるアセットマネジメントフィーや成功報酬であるインセンティブフィーが堅調に推移したものの、債権譲渡損及び匿名組合分配損失を計上した結果、営業収益は3,023百万円(前年同期比869.5%増)、営業損失は1,074百万円(前年同期は290百万円の営業損失)となりました。

b. 次期の見通し

昨年2月に5年間にわたる中期経営計画を策定後、その方針に沿った前述の各種施策により既に一定の成果を見るに至っておりますが、今年度につきましてもその方針を維持し、安定したフィー収入により利益が計上できる強固な収益構造の構築を一層進めてまいります。そのために、引き続き、新たな私募ファンドの組成によって、物件の取得にかかわるアキュジションフィーや取得後のアセットマネジメントフィーの計上を見込むとともに、業務統括会社としての機能を有するケネディクス・アセット・マネジメント株式会社をアセットマネジメント事業の中核に据えて受託残高の増加に努めてまいります。一方、自己勘定にて保有している物件については私募ファンドへの組入れによる不動産売却収入を見込んでおり、これらにより、さらなるバランスシートの圧縮を進めてまいります。

この結果、次期の業績につきましては営業収益44,900百万円、営業利益8,600百万円、経常利益3,300百万円、当期純利益400百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

当社グループにおいては、優良な不動産ポートフォリオを構築すべく、当社の連結子会社を通じ、自己勘定による不動産の取得を行っております。

これらの自己勘定投資は、主として不動産ファンドへ組入れる目的で安定的な収益を生み出す前の先行取得として行っており、個々の物件の保有期間は短期間であることを想定しておりましたが、足元の不動産市場の流動性低下により、物件の保有期間が長期化する傾向にあることから、保有不動産の一部を安定的な賃料収入を享受するための長期保有目的不動産として位置づけ、保有目的の変更を行っております。

また、自己勘定投資に係る取得資金の調達は、コミットメントラインの利用等、主に短期の銀行借入を中心に行ってまいりましたが、物件保有期間の長期化にあわせて資金調達についても長期化を図っております。

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）の推移は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期	平成21年12月期
有利子負債①	106,630	238,269	202,806	153,038
(うちノンリコースローン②)	(29,640)	(120,366)	(78,528)	(68,419)
純資産③	39,794	80,488	57,558	54,525
現金及び預金④	34,390	39,369	11,872	18,291
純有利子負債⑤(①-②-④)	42,599	78,533	112,404	66,327
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(%)	107.0	97.6	195.3	121.6

(資産、負債及び純資産の状況)

当連結会計年度末の総資産は前連結会計年度末に比べて54,546百万円減少し、218,603百万円となりました。これは主に、自己勘定物件が「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）の適用に伴う評価損の計上及び物件売却により73,503百万円減少したこと等によるものであります。なお当連結会計年度において、保有目的の変更に伴い、たな卸資産の期首残高のうち69,563百万円、期末残高のうち18,562百万円を有形固定資産へ振替えております。

負債合計につきましては、前連結会計年度末に比べて51,514百万円減少し、164,077百万円となりました。これは主に、たな卸資産の圧縮に伴う借入金の減少及び平成23年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債200億円の買入れ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3,032百万円減少し、54,525百万円となりました。これは主に、平成23年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債の繰上償還請求への対応を目的として、新株式の発行による18,391百万円の増資があったものの、当期純損失の計上を中心とした利益剰余金の減少が18,433百万円あったことその他、少数株主持分が3,034百万円減少したことによるもの

であります。なお、少数株主持分は、主に、当社グループが連結したファンドに対する当社グループ以外の顧客投資家の出資持分であります。

(キャッシュ・フローの状況)

当連結会計年度のキャッシュ・フローについては、営業活動により54,553百万円増加し、投資活動により10,980百万円減少し、財務活動により37,809百万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、5,384百万円増加し21,665百万円となりました。

(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、54,553百万円(前年同期は56,864百万円の使用)となりました。これは主に、税金等調整前当期純損失を16,566百万円計上したものの、たな卸資産の減少が54,759百万円あったこと、法人税等の還付額が5,304百万円あったこと等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動の結果、使用した資金は、10,980百万円(前年同期比16.3%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が7,128百万円あったものの、有形固定資産の取得による支出が19,446百万円あったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において財務活動の結果、使用した資金は、37,809百万円(前年同期は44,094百万円の調達)となりました。これは主に、株式の発行による収入が17,735百万円あったものの、社債の償還による支出が23,454百万円あったこと、また、たな卸資産の売却に伴う借入金の減少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、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。

しかしながら資金調達環境は改善しつつあるものの、不動産投資市場の流動性回復には未だ時間を要する状況であります。また、当社グループにおいては当期に「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)の適用に伴う損失の計上を行うこととなりました。

こうした環境・業績を踏まえて、誠に遺憾ではございますが当期及び次期の配当は無配とさせていただきます。

今後は、中期経営計画の方針に沿って、安定的に利益が計上できる収益構造を構築した上で、配当の復活及び配当性向の向上に努めてまいります。

(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。本項における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、経済情勢が悪化し、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。

また、当社グループは、金融機関からの借入金や社債の発行により、事業に必要な資金を調達しております。このため、金融情勢が悪化し金融機関が貸出を圧縮した場合や、当社信用力の市場評価が著しく低下した場合等に、必要な資金が調達できず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。

② 競合

当社の事業である不動産投資アドバイザー事業、不動産投資事業、アセットマネジメント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。

③ 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。

④ 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、優秀な人員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員を採用していく方針であります。当社の求める人材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。

⑤ 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、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りました。当社グループにおいては、当該法令への対応を推進しておりますが、法令の詳細部分の解釈等が未確定な部分もあり、今後、法令等の動向や、解釈によっては、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。

⑥ 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・保有している不動産が所在する地域において、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。

⑦ 財政状態及び経営成績の変動

当社グループは、これまで急速に事業規模を拡大してきた結果、自己勘定投資による物件取得及び当社グループが組成するファンドへの少額投資の促進により、たな卸資産や投資有価証券が増加し、それに伴う有利子負債も増加が生じました。現在、中期経営計画の方針に沿って有利子負債の計画的な削減を進めており、既に一定の成果が出ておりますが、これら投資対象の価値の毀損や負債の返済圧力等により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響が生じる可能性があります。当社グループとしては、適正な事業規模の確立と自己資本の充実、財務体質の強化を重要な経営課題と認識しており、これらのバランスをとりつつ、着実な成長とリスクの抑制に努める方針です。

なお、当社グループは平成20年12月期以降、重要な当期（四半期）純損失を計上する等、継続企業の前提に関する重要事象等が存在しております。

しかしながら、「(5) 継続企業の前提に関する重要事象等」に記載のとおり、中期経営計画に基づき、急激な事業環境の変化に柔軟に対応したビジネス体制構築のための施策を着実に実行したことに加え、財務面において、資金調達構造の転換・安定化を実現する等、既に一定の成果を見るに至っていることから、これら対応策について重要な不確実性は認められないと判断しております。

現時点では、上記対応策を継続して実行しておりますが、今後、計画どおり進捗しない場合や経済情勢による外部環境要因等によりましては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 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。

⑨ 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、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ます。この場合には当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

⑩ 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、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは前連結会計年度において、重要な当期純損失を計上し、営業キャッシュ・フローのマイナスが継続していたことに加え、一部の借入契約の財務制限条項に抵触したことから、また、第1四半期連結会計期間において、重要な四半期純損失を計上したことから、将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他会社の経営に重要な影響を及ぼす事象が存在しております。

当該状況を解消すべく、当社グループでは受託資産残高の成長、バランスシートのスリム化、安定的な収益構造を柱とする中期経営計画を策定し、急激な事業環境の変化に柔軟に対応したビジネス体制構築のための施策を着実に実行した結果、既に一定の成果を見るに至っております。特に平成21年6月に

は、当社開発物件である江東区東雲所在の大型オフィスビル「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、同時に本物件に関するアセットマネジメント業務を受託しました。さらに8月には、同グループが運用する資産規模約240億円の不動産ファンドのアセットマネジメント業務も新たに受託しております。こうした活動によって厳しい事業環境下においても当社グループが受託するアセットマネジメント受託残高は順調に増加しており、平成21年12月末現在約9,400億円となっております。これによって中期経営計画の柱であるバランスシートのスリム化と受託資産残高の成長を同時に促進することができましたが、今後につきましても当該方針を維持してまいります。なお、平成21年12月に更生会社パシフィックホールディングス株式会社等の支援を目的とする基本契約を締結しており、本件についても今後の受託資産残高の成長と安定収益への寄与を見込んでおります。また、販売目的のたな卸資産として計上していた保有不動産の一部を、安定的な賃料収入を享受するための長期保有目的不動産として位置づけ、資金調達の長期化とあわせて有形固定資産に振替えることでさらなる安定的な収益構造の構築を進めています。

当連結会計年度においては、主に「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)の適用に伴う評価損の計上等により、18,438百万円の当期純損失を計上したものの、54,553百万円の営業キャッシュ・フローの黒字化を実現いたしました。来期につきましても、引き続き当期純利益の計上及び営業キャッシュ・フローの黒字を目指しており、通期での営業利益は8,600百万円の計上を見込んでおります。

財務面におきましては、平成21年3月に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、借入期間が1年を超える158億円のシンジケートローン契約を締結する等、資金調達構造の転換を図り、その安定化を実現いたしました。なお、平成21年12月31日現在、一部の借入契約の財務制限条項に抵触したものの、シンジケートローン契約金融機関より期限の利益を喪失させないために必要なだけの同意が得られる見通しです。また、平成21年12月に可能となる額面総額200億円の平成23年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債(既存新株予約権付社債)の繰上償還請求への対応を目的として、平成21年10月9日開催の当社取締役会において、新株式及び平成24年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債(新規新株予約権付社債)の発行を決議いたしました。これを受けて10月26日には18,391百万円の新株式発行による払込が完了し、これを原資に既存新株予約権付社債の保有者に対して、現金16,936百万円及び新規新株予約権付社債2,093百万円を対価とする交換募集を実施することにより、平成21年11月9日に既存新株予約権付社債19,030百万円の買い付けを実施いたしました。

さらに、アセットマネジメント業務の強化及び金融機関等からの借入を含む資金調達機能を目的として、アセットマネジメント業務統括会社の機能を有するケネディクス・アセット・マネジメント株式会社を設立いたしました。12月には同社の傘下に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・リート・マネジメント株式会社と主に年金基金向け等の私募ファンドを運用するケネディクス・アドバイザーズ株式会社の両子会社を置くと同時に、同社への主要取引金融機関等からの融資及び業務提携先である株式会社マックスリアルティから同社への出資受け入れを完了しております。本施策により、当社グループ全体の経営基盤の強化と収益力の拡大を推進してまいります。

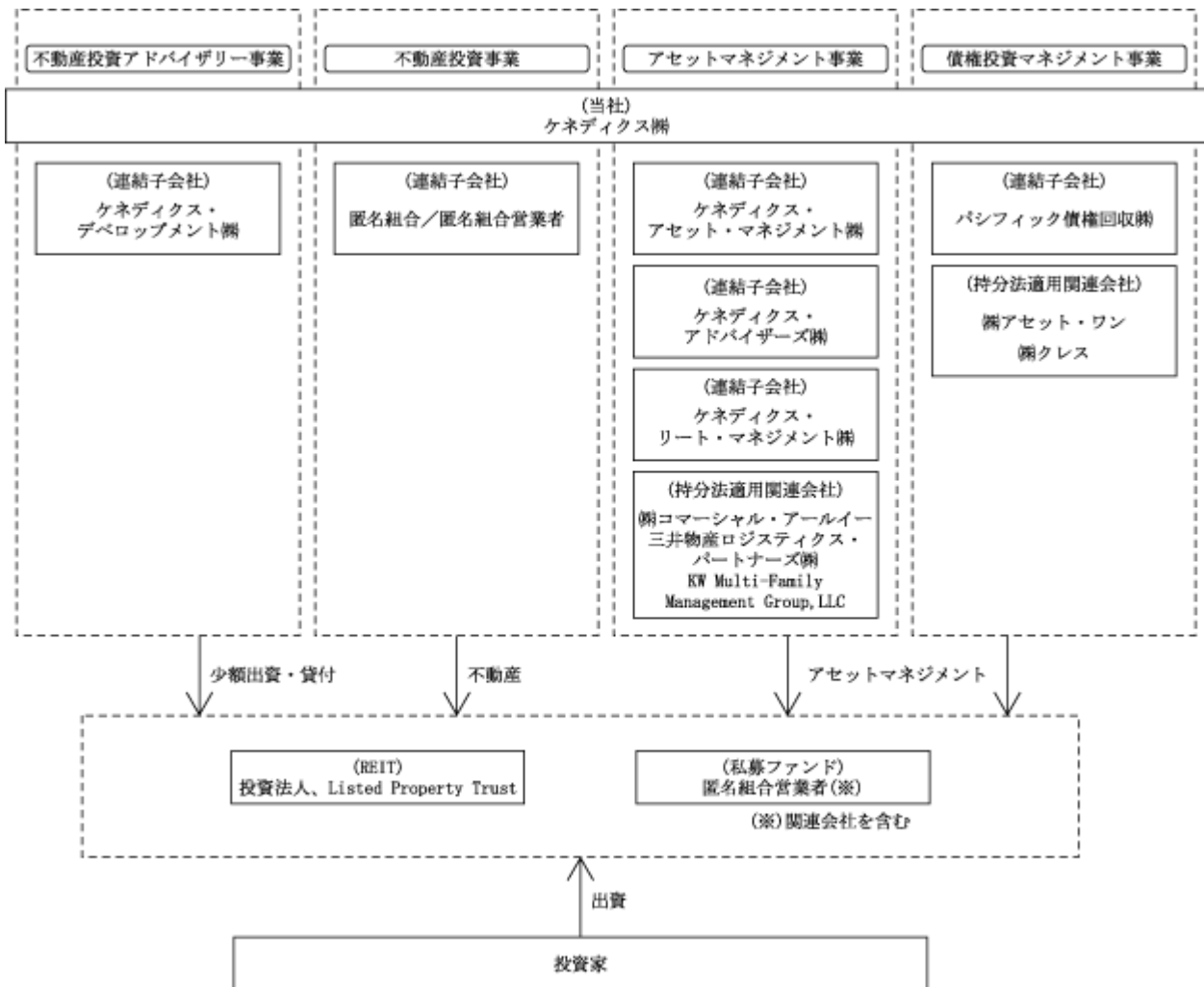
なお、当面の資金繰りに関しまして、引き続き取引銀行から一層の具体的支援を得つつ、さらに財務の健全性を高めるべく努めてまいります。

これら対応策について、重要な不確実性は認められないと判断しております。

2 企業集団の状況

当社グループは、当社(ケネディクス株式会社)、子会社72社及び関連会社81社により構成されております。当社グループの事業は、不動産投資アドバイザー事業、不動産投資事業、アセットマネジメント事業、債権投資マネジメント事業であり、REITや私募ファンドを通じて、顧客投資家に対する不動産や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・管理によるアセットマネジメントなど一連の投資プロセスに関する総合的で包括的な投資サービスの提供を行っております。また、当社が構築する一部の投資案件については、より明確に顧客投資家との利害を一致させることと同時に、当社としてもより大きな利潤獲得のために、当社グループ自身が少額投融資を行っております。さらに、自己勘定による不動産投資には、ファンドに組入れるまでの一時的な保有を目的としているものに加え、安定的な賃料収入を享受するための長期保有を目的としても行っております。

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。



(重要な子会社の異動)

下記の子会社は特定子会社に該当し、当連結会計年度において匿名組合出資を行ったことにより、新たに連結の範囲に含めることとなりました。

名称	住所	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) 匿名組合ネブチューン	東京都港区	5,200	不動産投資事業	—	—	不動産投資における投資ビークル

(1) 不動産投資アドバイザー事業

不動産投資アドバイザー事業部門では、主に顧客投資家の不動産投資支援サービス業務、不動産ファンドへの投資業務等を行っております。

不動産投資支援サービスでは、顧客投資家のニーズに沿った投資戦略に基づき、投資スキームの構築や投資不動産の発掘、収益性分析、ノンリコースローン等の資金調達を実施し、投資実行に至った時点でアキュジションフィーやコンサルティングフィーを受領します。

同時に、顧客投資家に提案する投資スキームの中では、当社グループ自身も顧客投資家の投資案件に対して少額投融資を行い、より明確に顧客投資家との利害を一致させるとともに、当社としてもより大きな利潤を獲得することを目指しています。

(2) 不動産投資事業

不動産投資事業では、当社グループが組成する不動産ファンドに組み入れるまでの一時的な保有、もしくは安定的な賃料収入を享受するための長期保有を目的として、当社の連結子会社である投資ビークルを通じて、自己勘定による不動産の在庫投資を行っております。これらの物件からは保有期間中の賃料収入を得ることができ、他、ファンドへの売却時に、不動産価値を高めたことによる売却益を獲得することがあります。

(3) アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業は、不動産投資実行後の保有期間中、不動産の資産価値を上昇させるためのプランを策定し実行していく業務であり、不動産の運営管理、顧客投資家・金融機関へのレポート等を含む一連のサービスの対価として、アセットマネジメントフィーを受け取ります。

また投資不動産の売却時にはアセットマネジメント契約に応じてディスポジションフィーを受領する他、当社が適切に業務を遂行し、一定の投資利回りを超える投資利益が実現した場合には、投資利益に応じて決定されるインセンティブフィーを獲得いたします。

(4) 債権投資マネジメント事業

当社グループは、金融機関が放出する不動産担保付債権を投資対象とし、顧客投資家ニーズに沿った投資計画に基づき、投資スキームの構築、債権及び担保不動産の選定及び価値算定、投資実行、担保不動産の売却、債権の管理回収等を行っております。

これら一連の過程において、当社グループは不動産投資と同様にアキュイジションフィー、アセットマネジメントフィー、ディスポジションフィー、インセンティブフィー等のフィー収入を獲得します。

また顧客投資家に提案する投資スキームの中では、当社グループ自身が少額投融資を行うことで、明確に顧客投資家との利害を一致させるとともに、当社グループとしてもより大きな利潤を獲得することを目指しております。

さらに、当社グループが自己勘定による債権投資を行うことがあります。

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、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、顧客や社員、そして投資家の皆様との長期的な信頼関係を大切にし、企業価値を最大化することを通じて社会に貢献してまいりたいと考えております。

(2) 目標とする経営指標

当社は一層の経営の安定性確保を重視し、安定的な収入を獲得できるアセットマネジメント事業の拡大に注力しておりますが、当該方針にのっとり不動産アセットマネジメントの受託残高を当社における最も重要な経営指標と捉えております。なお、平成21年12月末の受託残高は9,400億円となり、前連結会計年度末比957億円、11.3%の純増加を達成いたしました。

また、当社は株主価値の持続的な向上を重要な経営課題と位置づけ、自己資本当期純利益率（ROE）等の指標を参考としながら経営を行っております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループが事業として行っている不動産及び不動産金融の分野は、足元では金融不安を背景とした市場の停滞が生じていますが、中長期的にはさらなる拡大が見込まれる分野としてとらえております。その中で、当社グループの専門性・創造性は確実にニーズが存在するものと考えられ、一連の投資プロセスに対して、総合的で包括的な不動産アセットマネジメントサービスを引き続き提供していく方針です。

不動産市況や投資家の資金ニーズを分析し柔軟な対応を行うことにより、市場回復をうまくとらえてアセットマネジメント受託残高の拡大を達成していく方針です。とくに市場回復局面においてリスク許容度の高い私募ファンドの取組推進や、海外投資家へのアプローチも積極的に展開し、投資家層の拡大を図ってまいります。

また、たな卸資産を圧縮し、市況の変化に伴う事業リスクの軽減を目指します。それに伴い有利子負債の残高も削減し、財務体質を改善してまいります。

さらに変化の激しい事業環境においても安定した事業運営を維持していくため、アセットマネジメントフィーや賃貸事業収入を収益の中心に据え、これらにより販管費や支払利息等の固定的な費用に対するカバー率を向上させてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

金融市場混乱の影響により不安定となっていた資金調達環境が少しずつ落ち着きを取り戻してはいるものの、依然として不動産市場の流動性は低調に推移しております。そうした中、自己勘定で抱えるたな卸資産の保有期間も長期化していることから、それにあわせた資金調達構造の構築を推進していくことは喫緊の課題であります。取引金融機関の協力を得ながら、一部有利子負債の長期化を引き続き進めてまいります。

顧客投資家については、国内年金基金や海外コア投資家に代表される長期安定的な投資方針を有する顧客投資家の獲得に注力する方針であり、加えて当面は多様なリスクの許容が可能な海外投資家との取引を拡大することで顧客投資家の多様化を推進する所存であります。

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。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 【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20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 11,872	※2 18,291
信託預金	※2 8,958	※2 4,916
営業未収入金	979	1,128
たな卸資産	※2 209,255	—
販売用不動産	—	※2 63,909
仕掛販売用不動産	—	2,461
買取債権	5,259	※2 3,210
未収還付法人税等	5,304	1,191
繰延税金資産	499	299
その他	※2 3,037	※2 3,265
貸倒引当金	△125	△137
流動資産合計	245,041	98,536
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	147	45,131
減価償却累計額	△49	△877
建物及び構築物(純額)	97	※2 44,253
土地	—	※2 53,461
その他	166	530
減価償却累計額	△79	△101
その他(純額)	86	※2 428
有形固定資産合計	184	98,143
無形固定資産		
のれん	1,490	236
その他	20	38
無形固定資産合計	1,510	275
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 23,646	※1, ※2 19,047
出資金	※1 320	300
長期貸付金	※2 1,153	※2 869
繰延税金資産	0	160
その他	1,323	※2 1,570
貸倒引当金	△32	△300
投資その他の資産合計	26,412	21,647
固定資産合計	28,108	120,066
資産合計	273,149	218,603

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	554	436
短期借入金	※2, ※3 63,712	※2 16,898
1年内返済予定の長期借入金	※2, ※3 20,117	※2, ※3 48,970
1年内償還予定の社債	※2 5,558	18,086
未払法人税等	558	502
預り敷金	7,252	2,294
繰延税金負債	1,725	1,722
その他	※2 2,103	2,575
流動負債合計	101,582	91,488
固定負債		
社債	※2 40,236	8,553
長期借入金	※2 73,181	※2 60,529
匿名組合出資預り金	233	—
繰延税金負債	1	7
退職給付引当金	25	34
預り敷金	—	3,067
その他	331	395
固定負債合計	114,009	72,588
負債合計	215,591	164,077
純資産の部		
株主資本		
資本金	14,591	23,787
資本剰余金	14,850	24,046
利益剰余金	18,439	5
自己株式	△130	△88
株主資本合計	47,751	47,751
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△24	31
繰延ヘッジ損益	—	△3
為替換算調整勘定	△988	△1,038
評価・換算差額等合計	△1,012	△1,009
少数株主持分	10,819	7,784
純資産合計	57,558	54,525
負債純資産合計	273,149	218,603

(2)【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
営業収益	137,431	77,831
営業原価	115,018	※1 64,316
営業総利益	22,413	13,514
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	103	49
役員報酬	295	197
給料及び賞与	1,396	1,328
退職給付引当金繰入額	11	—
支払手数料	1,282	1,067
のれん償却額	1,411	1,222
その他	1,643	1,216
販売費及び一般管理費合計	6,145	5,080
営業利益	16,267	8,433
営業外収益		
受取利息	284	47
受取配当金	—	55
還付加算金	—	52
消費税等簡易課税差額収入	—	98
その他	162	59
営業外収益合計	446	312
営業外費用		
支払利息	5,758	4,233
株式交付費	1	655
支払手数料	1,878	1,304
社債発行費	—	163
持分法による投資損失	2,523	2,036
その他	1,235	126
営業外費用合計	11,397	8,521
経常利益	5,316	225
特別利益		
投資有価証券売却益	21	106
関係会社株式売却益	155	—
ヘッジ会計終了益	860	—
デリバティブ解約益	87	—
関係会社清算益	—	69
固定資産売却益	—	※2 55
その他	35	16
特別利益合計	1,160	249

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
特別損失		
投資有価証券売却損	175	1,041
投資有価証券評価損	3,380	412
関係会社株式評価損	105	—
たな卸資産評価損	1,434	※1 12,827
解約違約金	1,115	281
減損損失	※3 325	—
持分変動損失	275	126
貸倒損失	371	51
持分法のれん相当額償却額	※4 4,352	—
貸倒引当金繰入額	—	247
固定資産売却損	—	※5 1,456
その他	268	602
特別損失合計	11,804	17,046
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純損失(△)	△5,326	△16,572
匿名組合損益分配額	74	△6
税金等調整前当期純損失(△)	△5,401	△16,566
法人税、住民税及び事業税	1,895	1,048
過年度法人税等戻入額	△183	—
法人税等調整額	1,997	40
法人税等合計	3,709	1,089
少数株主利益	1,739	783
当期純損失(△)	△10,850	△18,438

(3)【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20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	14,546	14,591
当期変動額		
新株の発行	45	9,195
当期変動額合計	45	9,195
当期末残高	14,591	23,787
資本剰余金		
前期末残高	14,805	14,850
当期変動額		
新株の発行	45	9,195
当期変動額合計	45	9,195
当期末残高	14,850	24,046
利益剰余金		
前期末残高	30,821	18,439
当期変動額		
剰余金の配当	△1,492	—
当期純損失(△)	△10,850	△18,438
連結範囲の変動	△38	29
自己株式の処分	—	△24
当期変動額合計	△12,381	△18,433
当期末残高	18,439	5
自己株式		
前期末残高	△124	△130
当期変動額		
自己株式の処分	—	42
持分法適用会社に対する持分変動に伴う 自己株式の増減	△5	—
当期変動額合計	△5	42
当期末残高	△130	△88
株主資本合計		
前期末残高	60,047	47,751
当期変動額		
新株の発行	90	18,391
剰余金の配当	△1,492	—
当期純損失(△)	△10,850	△18,438
連結範囲の変動	△38	29
自己株式の処分	—	17
持分法適用会社に対する持分変動に伴う 自己株式の増減	△5	—
当期変動額合計	△12,296	△0
当期末残高	47,751	47,751

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	773	△24
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△798	55
当期変動額合計	△798	55
当期末残高	△24	31
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	72	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△72	△3
当期変動額合計	△72	△3
当期末残高	—	△3
為替換算調整勘定		
前期末残高	△57	△988
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△930	△50
当期変動額合計	△930	△50
当期末残高	△988	△1,038
評価・換算差額等合計		
前期末残高	788	△1,012
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,800	2
当期変動額合計	△1,800	2
当期末残高	△1,012	△1,009
少数株主持分		
前期末残高	19,652	10,819
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△8,833	△3,034
当期変動額合計	△8,833	△3,034
当期末残高	10,819	7,784
純資産合計		
前期末残高	80,488	57,558
当期変動額		
新株の発行	90	18,391
剰余金の配当	△1,492	—
当期純損失(△)	△10,850	△18,438
連結範囲の変動	△38	29
自己株式の処分	—	17
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減	△5	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△10,634	△3,032
当期変動額合計	△22,930	△3,032
当期末残高	57,558	54,525

(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20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21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損失(△)	△5,401	△16,566
減価償却費	—	1,041
減損損失	325	—
のれん償却額	1,411	1,222
買取債権回収損益及び譲渡損益(△は益)	△320	572
匿名組合投資損益(△は益)	254	68
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△169	279
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△430	—
退職給付引当金の増減額(△は減少)	8	9
受取利息	△284	△47
支払利息	5,758	4,233
匿名組合損益分配額	74	—
持分法による投資損益(△は益)	2,523	2,036
固定資産売却損益(△は益)	—	1,400
投資有価証券売却損益(△は益)	—	934
投資有価証券評価損益(△は益)	3,380	412
持分法のれん相当額償却額	4,352	—
持分変動損益(△は益)	275	126
売上債権の増減額(△は増加)	△72	△150
仕入債務の増減額(△は減少)	84	1,927
たな卸資産の増減額(△は増加)	△48,973	54,759
買取債権の購入による支出	△208	△1,500
買取債権の回収及び譲渡による収入	801	2,475
匿名組合出資金の分配金受取による収入	223	799
匿名組合出資金の抛出及び購入による支出	△1,318	—
匿名組合出資預り金の受入による収入	34	—
匿名組合出資預り金の払戻による支出	△39	△220
その他	783	1,971
小計	△36,926	55,785
利息及び配当金の受取額	291	112
利息の支払額	△5,723	△4,309
法人税等の支払額	△14,505	△2,339
法人税等の還付額	—	5,304
営業活動によるキャッシュ・フロー	△56,864	54,553

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
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	△28	△19,446
有形固定資産の売却による収入	6	7,128
無形固定資産の取得による支出	△2	△27
貸付けによる支出	△2,499	△240
貸付金の回収による収入	5,600	731
投資有価証券の取得による支出	△3,197	△603
投資有価証券の売却による収入	57	1,805
関係会社株式の取得による支出	△1,210	△874
関係会社株式の売却による収入	226	440
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※2 △8,961	—
その他	570	106
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,438	△10,980
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	194,734	36,468
短期借入金の返済による支出	△192,551	△83,281
コマーシャル・ペーパーの発行による収入	10,000	—
コマーシャル・ペーパーの償還による支出	△16,000	—
長期借入れによる収入	69,051	60,953
長期借入金の返済による支出	△27,876	△45,443
株式の発行による収入	89	17,735
社債の発行による収入	—	4,300
社債の償還による支出	△4,751	△23,454
少数株主からの払込みによる収入	14,170	2,668
少数株主への配当金の支払額	△225	△78
少数株主への分配による支出	△1,046	△7,583
配当金の支払額	△1,488	△3
その他	△12	△89
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,094	△37,809
現金及び現金同等物に係る換算差額	△179	△50
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△22,388	5,712
現金及び現金同等物の期首残高	44,962	16,281
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)	△6,293	△328
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,281	※1 21,665

(5)【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

前連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

当社グループは当連結会計年度において、当期純損失10,850百万円を計上し、営業キャッシュ・フローについても当連結会計年度において56,864百万円のマイナスとなり、継続して営業キャッシュ・フローがマイナスの状況が続いております。

また、一部の借入契約(平成20年12月31日現在借入残高31,280百万円)の財務制限条項に抵触することとなり、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

財務制限条項に抵触したことについては、シンジケートローン契約金融機関である株式会社三菱東京UFJ銀行等に対し期限の利益を喪失させない旨の同意を要請した結果、平成21年2月6日までに、期限の利益を喪失させないために必要なだけの同意をシンジケート団より、書面で受領しております。

当社グループにおいては、急激な市場変化に柔軟に対応したビジネス体制を構築し、当該状況を解消すべく、以下の3項目を柱とする今後5年間の中期経営計画を策定いたしました。

(1) 受託資産残高の成長

アセットマネジメント事業の充実及び拡大を、本中期経営計画の中で最も重要な経営戦略と位置づけています。

具体的には、以下の方針により、受託資産の成長を図ります。

- ① 市場回復局面においては、リスク許容度の高い私募ファンド分野の成長を積極的に進める。
- ② 私募ファンド組成では、不動産市況、投資家資金ニーズへの柔軟な対応により、その都度マーケット・オポチュニティを捉え、投資機会を獲得する。
- ③ ファンド投資家層の拡大を図るべく、既存投資家に加え、今後は海外投資家へのマーケティングアプローチもさらに積極的に展開する。

(2) バランスシートのスリム化

バランスシートのリスクコントロールを最大限可能にし、安定した事業基盤を構築するため、スリム化を進めながら財務体質の健全化を促進し、信用力の向上を目指します。

(3) 安定的な収益構造

変化の激しい事業環境においても安定した事業運営を維持すべく、アセットマネジメントフィーや賃料収入といった安定的な収益を中心に捉えながら、市場環境の影響を受けやすい売却収入等の変動収益に頼らずとも固定的な費用を賄える収益基盤の確立を引き続き進めていきます。

財務面におきましては、短期借入金中心の調達を見直し、安定的な財務構造へ再構築していくことを目指しています。この財務戦略の一環として、既に、平成20年12月にシニアヘルスケア物件の短期借入金について、株式会社三井住友銀行より、期間3年の長期借入金29億円へのリファイナンスを実施したほか、同年12月の大型オフィスビル取得を目的とした短期借入金280億円については、株式会

社日本政策投資銀行等をアレンジャーとするリファイナンスを実施し、2年間のブリッジファンドの組成を実現しました。さらにこれらに続き、今後一年内に期日が到来する一定の短期借入金の長期借入金へのリファイナンスについても株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行との間で具体的検討に入るなど、主力取引銀行を中心に今後の当社グループへの支援について了解を得ております。

連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義を連結財務諸表には反映しておりません。

【継続企業の前提に関する注記】

当連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）

該当事項はありません。

(6)【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 100社 主要な連結子会社の名称 ケネディクス・アドバイザーズ㈱ ケネディクス・リート・マネジメント㈱ ケネディクス・デベロップメント㈱ パシフィック債権回収㈱ Kenedix Westwood, LLC Kenedix GP, LLC 他94社 なお、合同会社KRF30他3社は新規設立、(有)ケイアンドエクスインベストメント他1社は重要性が増したこと、また合同会社KRF24他6社は持分を取得したことにより、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KRF16他1社は、匿名組合が終了したこと、匿名組合ケイディーエクス・ナインは持分の全部を譲渡したこと、(有)オストマックス他2社は清算終了したこと、匿名組合ワンダーランド・オペレーション他7社は持分の一部を譲渡したことにより持分法適用の関連会社となったことから、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。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 12社 非連結子会社の名称 ティースミス・キャピタル(有) 他11社 連結の範囲から除いた理由 非連結子会社の総資産、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)等は各々小規模であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないためであります。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 68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㈱ ケネディクス・アドバイザーズ㈱ ケネディクス・リート・マネジメント㈱ ケネディクス・デベロップメント㈱ パシフィック債権回収㈱ Kenedix Westwood, LLC Kenedix GP, LLC 他61社 なお、ケネディクス・アセット・マネジメント㈱他4社は新規設立、(有)ケイダブリュー・オフィスは重要性が増したことにより、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ムーンストーン・アール他6社は、匿名組合が終了したこと、ケイダブリュー・リアルティ(有)他28社は、重要性が低下したこと、匿名組合南青山ホールディングス他1社は実質的な支配関係が認められなくなったことから、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。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 4社 非連結子会社の名称 ケイダブリュー・リアルティ(有) 他3社 連結の範囲から除いた理由 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 76社 主要な会社名 (株)コマーシャル・アールイー 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・キャピタル証券(株) (株)シー・アンド・ケー ケイ・エー・キャピタル(株) モデラート・キャピタル(有) 他67社</p> <p>なお、KW Indigo Manager, LLC 他10社は、新規設立したことにより、匿名組合アール・ケイダブリュー・ツー他1社は持分の一部を取得したことにより、当連結会計年度から持分法適用の関連会社となりました。</p> <p>また、前連結会計年度まで子会社であった匿名組合ワンダーランド・オペレーション他7社は、当連結会計年度に持分の一部を譲渡したことにより、持分法適用の関連会社となっております。</p> <p>なお、前連結会計年度まで持分法を適用しない子会社であった合同会社CKRF10は、当連結会計年度中に持分の一部を譲渡したことにより、持分法適用の関連会社となっております。</p> <p>一方、前連結会計年度まで持分法適用の関連会社であった(有)ケイアンドイーインベストメント他5社は当連結会計年度に清算いたしました。</p> <p>また、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ダイモス・インベストメントは匿名組合が終了したため、持分法適用の関連会社ではなくなっております。</p> <p>前連結会計年度まで持分法適用の関連会社であった(有)ケイアンドキューインベストメント他1社は、持分を追加取得したことにより当連結会計年度から連結子会社を含めております。</p> <p>なお、住宅流通(株)は、当連結会計年度において、(株)クレスに商号変更を行っております。</p>	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 81社 主要な会社名 (株)コマーシャル・アールイー 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・キャピタル証券(株) (株)シー・アンド・ケー ケイ・エー・キャピタル(株) モデラート・キャピタル(有) 他72社</p> <p>なお、合同会社マタドールは、新規設立したことにより、(株)サンフェルミン他15社は持分の一部を取得したことにより、当連結会計年度から持分法適用の関連会社となりました。</p> <p>一方、前連結会計年度まで持分法適用の関連会社であった合同会社CKRF1他10社は当連結会計年度に清算いたしました。</p> <p>また、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アールケイインベストメントワンは匿名組合が終了したため、持分法適用の関連会社ではなくなっております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	<p>(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 ティースミス・キャピタル(有) 他11社</p> <p>持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、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、持分法の適用から除外しております。</p> <p>(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11社であります。 持分法適用会社のうち、連結決算日また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38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。</p>	<p>(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 ケイダブリュー・リアルティ(有) 他3社</p> <p>持分法を適用しない理由 同左</p> <p>(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10社であります。 持分法適用会社のうち、連結決算日また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51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。</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>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47社であります。</p> <p>連結子会社のうち、連結決算日または連結決算日から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35社であります。</p> <p>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。</p>	<p>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31社であります。</p> <p>連結子会社のうち、連結決算日または連結決算日から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26社であります。</p> <p>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。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>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「(8)ロ 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。</p> <p>ロ デリバティブ 時価法</p> <p>ハ たな卸資産 販売用不動産（不動産信託受益権を含む） 個別法による原価法 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39年～50年であります。</p>	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>ロ デリバティブ 同左</p> <p>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15年～50年であります。</p> <p>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）</p> <p>（会計方針の変更） 通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、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）により算定しております。</p> <p>これにより、当連結会計年度の営業利益及び経常利益は3,870百万円減少し税金等調整前当期純損失は16,697百万円増加しております。なお、これによるセグメント情報への影響は当該箇所に記載しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
(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 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 10年～15年 その他(器具及び備品) 4年～15年 ロ 無形固定資産 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 長期前払費用 均等償却	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(器具及び備品) 4年～15年 ロ 無形固定資産 (リース資産を除く) ソフトウェア 同左 ハ 長期前払費用 同左
(3) 重要な繰延資産の処理方法	イ 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 ロ _____	イ 株式交付費 同左 ロ 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。
(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。	イ 貸倒引当金 同左 ロ 退職給付引当金 同左
(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。	同左
(6) 重要な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。	_____

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
(7) 重要なヘッジ会計の方法	<p>イ ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。 なお、金利スワップの特例処理の対象となる取引については、特例処理を適用しております。</p> <p>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、 外貨建金銭債務、通貨スワップ、為替予約 ヘッジ対象…借入金、在外子会社等に対する投資への持分</p> <p>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、ヘッジ対象に係る為替相場変動リスク及び金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。</p> <p>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、それぞれの相場変動又はキャッシュ・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、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができる場合や、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。</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>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</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>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。</p> <p>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」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。</p>	<p>イ 消費税等の会計処理 同左</p> <p>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。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	<p>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。</p> <p>匿名組合出資者からの出資金受入れ時に「匿名組合出資預り金」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「匿名組合出資預り金」に加減し、出資金の払い戻しについては、「匿名組合出資預り金」を減額させております。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(追加情報) 匿名組合が獲得した純損益の持分相当額については、従来、営業収益に計上していましたが、金額的重要性が増してきたため、当連結会計年度より純利益については営業収益に、純損失については営業原価に計上しております。この結果、従来の方法によった場合に比較して、営業収益及び営業原価が555百万円多く計上されております。</p> <p>これにより、営業利益及び経常利益、税金等調整前当期純損失に与える影響はありません。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
	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。	ホ 買取債権の会計処理 同左
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれんの償却については、その効果の発現すると見積られる期間（主として2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。	同左
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

(7) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度において「その他」として一括して表示しておりました「未収法人税等」(前連結会計年度309百万円)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。</p> <p>前連結会計年度において無形固定資産として一括して表示しておりました「のれん」(前連結会計年度948百万円)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。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました営業外収益の「消費税等簡易課税差額収入」(当連結会計年度28百万円)については、重要性が乏しくなったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>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」に含めて表示しておりました「のれん償却」(前連結会計年度372百万円)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。</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました投資活動によるキャッシュ・フローの「関係会社株式及び出資金の減資による収入」(当連結会計年度61百万円)については、重要性が乏しくなったため、投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」は、それぞれ178,115百万円、31,139百万円であります。</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました固定負債の「匿名組合出資預り金」(当連結会計年度5百万円)については、重要性が乏しくなったため、固定負債の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました販売費及び一般管理費の「退職給付引当金繰入額」(当連結会計年度17百万円)及び特別損失の「関係会社株式評価損」「減損損失」(当連結会計年度はそれぞれ0百万円、45百万円)については、重要性が乏しくなったため、販売費及び一般管理費の「その他」及び特別損失の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>前連結会計年度において「その他」として一括して表示しておりました営業外収益の「還付加算金」「受取配当金」「消費税等簡易課税差額収入」(前連結会計年度はそれぞれ10百万円、20百万円、28百万円)、営業外費用の「社債発行費」(前連結会計年度6百万円)、特別利益の「関係会社清算益」(前連結会計年度22百万円)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。</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました「過年度法人税等戻入額」(当連結会計年度△25百万円)については、重要性が乏しくなったため、「法人税、住民税及び事業税」に含めて表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>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」に含めて表示しておりました「減価償却費」「固定資産売却損益」「投資有価証券売却損益」(前連結会計年度はそれぞれ46百万円、0百万円、154百万円)及び「法人税等の支払額」に含めて表示しておりました「法人税等の還付額」(前連結会計年度は309百万円)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。</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました営業活動によるキャッシュ・フローの「減損損失」「匿名組合損益分配額」(当連結会計年度はそれぞれ45百万円、△6百万円)については、重要性が乏しくなったため、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
<p>_____</p>	<p>(保有目的の変更)</p> <p>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、たな卸資産の期首残高のうち69,563百万円、期末残高のうち18,562百万円を有形固定資産へ振替えております。</p> <p>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(期首382百万円、期末602百万円)、繰延税金資産(期首89百万円、期末48百万円)について、投資その他の資産の「その他」及び「繰延税金資産」に、流動負債に計上しておりました預り敷金(期首1,805百万円、期末631百万円)を固定負債の「預り敷金」に振り替えております。</p>

(8) 【連結財務諸表に関する注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)
<p>※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。</p> <p>(1) 非連結子会社に対する株式・出資金 投資有価証券 186百万円 出資金 20百万円</p> <p>(2) 関連会社の株式・出資金 投資有価証券 4,931百万円</p> <p>(3) 関連会社に対する匿名組合出資金 投資有価証券 9,132百万円</p>	<p>※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。</p> <p>(1) 非連結子会社に対する株式・出資金 投資有価証券 6百万円</p> <p>(2) 関連会社の株式・出資金 投資有価証券 4,153百万円</p> <p>(3) 関連会社に対する匿名組合出資金 投資有価証券 8,352百万円</p>
<p>※2 担保提供資産及び対応債務</p> <p>(1) 担保提供資産 現金及び預金 154百万円 信託預金 2,094百万円 たな卸資産 95,573百万円</p> <p>(2) 対応債務 短期借入金 53,164百万円 1年内返済予定の長期借入金 8,703百万円 長期借入金 12,935百万円 その他(流動負債) 54百万円 なお、関係会社等に対する短期貸付金164百万円、関係会社長期貸付金648百万円及び投資有価証券44百万円を当該関係会社の借入金52,990百万円の担保に提供しております。</p> <p>(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 ① 担保提供資産 信託預金 5,817百万円 たな卸資産 101,352百万円 ② 対応債務 短期借入金 10,100百万円 1年内返済予定の長期借入金 9,115百万円 長期借入金 58,303百万円 1年内償還予定の社債 910百万円 社債 100百万円 本債務は、上記①の担保提供資産を有する連結子会社16社を対象に融資されたもので、返済は同社の保有資産の範囲内に限定されるものであります。</p>	<p>※2 担保提供資産及び対応債務</p> <p>(1) 担保提供資産 現金及び預金 557百万円 信託預金 547百万円 販売用不動産 15,500百万円 買取債権 1,647百万円 建物及び構築物 26,680百万円 土地 28,054百万円 有形固定資産「その他」 348百万円 投資その他の資産「その他」 233百万円</p> <p>(2) 対応債務 短期借入金 16,898百万円 1年内返済予定の長期借入金 17,798百万円 長期借入金 11,191百万円 なお、関係会社に対する短期貸付金33百万円、1年内返済予定長期貸付金129百万円、長期貸付金15百万円及び投資有価証券1百万円を当該関係会社の借入金24,270百万円の担保に提供しております。</p> <p>(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 ① 担保提供資産 信託預金 4,270百万円 販売用不動産 47,034百万円 建物及び構築物 17,489百万円 土地 25,375百万円 投資その他の資産「その他」 616百万円 ② 対応債務 1年内返済予定の長期借入金 28,683百万円 長期借入金 35,436百万円 本債務は、上記①の担保提供資産を有する連結子会社14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。</p>

前連結会計年度 (平成20年12月31日)	当連結会計年度 (平成21年12月31日)																																						
<p>※3 取引銀行との間に当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しており、当該契約に基づく当連結会計年度末借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">(1) 当座貸越契約</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">2,013百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,457百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">555百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 貸出コミットメントライン契約</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">42,900百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">37,274百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">5,625百万円</td> </tr> </table> <p>なお、貸出コミットメントライン契約に基づく当連結会計年度末借入未実行残高5,625百万円の内、平成21年3月末に期限の到来する1,200百万円については貸付停止事由に抵触する為、新規の借入実行が停止することとなります。</p> <p>4 偶発債務 当社グループは、合同会社ヘルスケア・ワンに対して、392百万円を上限として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、(有)アール・ケイダブリュー・ツアーが締結している金銭消費貸借契約書に関連して、開発案件の工事完成時期の遅延等により、貸付人に対して損害を与えた場合には、当連結会計年度末の借入金残高2,200百万円を上限として、貸付人が被った損害を賠償するスポンサー・レターを差し入れております。</p> <p>5 停止条件付債権売付契約 当社グループは、一定条件に該当した場合に、他社が組成したファンドのメザニンローン債権を取得する内容の停止条件付債権売付契約を締結しております。本契約により、当社グループは契約締結対価として手数料収入を得る一方で、金融機関のプットオプションの行使により、メザニンローンを取得する義務を負いますが、これにより担保不動産に係る売却指図権を得ることになり、担保不動産の処分により債権を回収する以外に、当社グループまたは当社グループが組成するファンドにおいて、対象不動産を取得することが可能となります。 当社グループが、当連結会計年度末現在、締結している停止条件付債権売付契約における対象債権金額は12,262百万円であります。 なお、当連結会計年度末現在、金融機関により以下を支払条件とするプットオプションの行使を受けております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">対象債権金額</td> <td style="text-align: right;">5,000百万円</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格</td> <td style="text-align: right;">5,000百万円</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">支払日</th> <th style="width: 70%;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成21年1月16日</td> <td style="text-align: right;">500</td> </tr> <tr> <td>平成21年3月12日(予定)</td> <td style="text-align: right;">500</td> </tr> <tr> <td>平成21年9月11日(予定)</td> <td style="text-align: right;">500</td> </tr> <tr> <td>平成22年1月29日(予定)</td> <td style="text-align: right;">3,500</td> </tr> </tbody> </table>	(1) 当座貸越契約		当座貸越契約の総額	2,013百万円	借入実行残高	1,457百万円	差引額	555百万円	(2) 貸出コミットメントライン契約		貸出コミットメントの総額	42,900百万円	借入実行残高	37,274百万円	差引額	5,625百万円	対象債権金額	5,000百万円	譲渡価格	5,000百万円	支払日	金額(百万円)	平成21年1月16日	500	平成21年3月12日(予定)	500	平成21年9月11日(予定)	500	平成22年1月29日(予定)	3,500	<p>※3 取引銀行との間に当座貸越契約を締結しており、当該契約に基づく当連結会計年度末借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">(1) 当座貸越契約</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">295百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">116百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">179百万円</td> </tr> </table> <p>4 偶発債務 当社グループは、合同会社ヘルスケア・ワン他2社に対して、642百万円を上限として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、(有)アール・ケイダブリュー・ツアーが締結している金銭消費貸借契約書に関連して、開発案件の工事完成時期の遅延等により、貸付人に対して損害を与えた場合には、当連結会計年度末の借入金残高2,750百万円を上限として、貸付人が被った損害を賠償するスポンサー・レターを差し入れております。</p> <p>5 停止条件付債権売付契約 当社グループは、一定条件に該当した場合に、他社が組成したファンドのメザニンローン債権を取得する内容の停止条件付債権売付契約を締結しております。本契約により、当社グループは契約締結対価として手数料収入を得る一方で、金融機関のプットオプションの行使により、メザニンローンを取得する義務を負いますが、これにより担保不動産に係る売却指図権を得ることになり、担保不動産の処分により債権を回収する以外に、当社グループまたは当社グループが組成するファンドにおいて、対象不動産を取得することが可能となります。 当社グループが、当連結会計年度末現在、締結している停止条件付債権売付契約における対象債権金額は4,668百万円であります。 なお、前連結会計年度末において金融機関よりプットオプションの行使を受けておりましたメザニンローン(債権金額5,000百万円、譲渡価額5,000百万円)につきましては、当連結会計年度において、支払いを完了しております。</p>	(1) 当座貸越契約		当座貸越契約の総額	295百万円	借入実行残高	116百万円	差引額	179百万円
(1) 当座貸越契約																																							
当座貸越契約の総額	2,013百万円																																						
借入実行残高	1,457百万円																																						
差引額	555百万円																																						
(2) 貸出コミットメントライン契約																																							
貸出コミットメントの総額	42,900百万円																																						
借入実行残高	37,274百万円																																						
差引額	5,625百万円																																						
対象債権金額	5,000百万円																																						
譲渡価格	5,000百万円																																						
支払日	金額(百万円)																																						
平成21年1月16日	500																																						
平成21年3月12日(予定)	500																																						
平成21年9月11日(予定)	500																																						
平成22年1月29日(予定)	3,500																																						
(1) 当座貸越契約																																							
当座貸越契約の総額	295百万円																																						
借入実行残高	116百万円																																						
差引額	179百万円																																						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)						
※1 _____	※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 営業原価 3,870 百万円 特別損失 12,827						
※2 _____	※2 固定資産売却益の内訳 建物及び構築物 27 百万円 土地 28 その他 0 <hr/> 計 55						
※3 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。	※3 _____						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">対象会社</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">のれん</td> <td style="text-align: center;">(有)ケイアール</td> <td style="text-align: center;">325</td> </tr> </tbody> </table> <p>当連結会計年度において、当社グループは、連結子会社の(有)ケイアールの株式取得時に計上したのれんについて、保有不動産の評価の見直しによって、超過収益力(のれん)をゼロ評価し、当該未償却残高の全額を減損損失として特別損失に計上しております。</p>	種類	対象会社	減損損失 (百万円)	のれん	(有)ケイアール	325	
種類	対象会社	減損損失 (百万円)					
のれん	(有)ケイアール	325					
※4 持分法ののれん相当額償却額は、会計制度委員会報告第9号「持分法会計に関する実務指針」第9項なお書き及び会計制度委員会報告第7号「連結財務諸表における資本連結手続に関する実務指針」第32項①の規定に基づき、関連会社に係るのれん相当額を一括償却したことによるものであります。	※4 _____						
※5 _____	※5 固定資産売却損の内訳 建物及び構築物 512 百万円 土地 942 その他 1 <hr/> 計 1,456						

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株) (注)1	635,140	1,842	—	636,982
合計	635,140	1,842	—	636,982
自己株式				
普通株式(株) (注)2	587	—	48	539
合計	587	—	48	539

(注)1 普通株式の発行済株式総数の増加数の内訳は、次のとおりであります。
新株予約権の権利行使による新株の発行による増加 1,842株

2 持分法適用会社が保有する自己株式(当社株式)の減少 48株

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年3月25日 定時株主総会	普通株式	1,492	2,350	平成19年 12月31日	平成20年 3月26日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
該当事項はありません

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株) (注)1	636,982	575,000	—	1,211,982
合計	636,982	575,000	—	1,211,982
自己株式				
普通株式(株) (注)2	539	—	174	365
合計	539	—	174	365

(注)1 普通株式の発行済株式総数の増加数の内訳は、次のとおりであります。
新株発行による増加 575,000株

2 持分法適用会社が保有する自己株式(当社株式)の減少 174株

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)																										
<p>※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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">11,872 百万円</td> </tr> <tr> <td>信託預金</td> <td style="text-align: right;">8,958</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,831</td> </tr> <tr> <td>3ヶ月超定期預金</td> <td style="text-align: right;">△154</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;">△4,395</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,281 百万円</td> </tr> </table> <p>(注)テナントから預っている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金等</p>	現金及び預金勘定	11,872 百万円	信託預金	8,958	計	20,831	3ヶ月超定期預金	△154	使途制限付信託預金(注)	△4,395	現金及び現金同等物	16,281 百万円	<p>※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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">18,291 百万円</td> </tr> <tr> <td>信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,916</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,207</td> </tr> <tr> <td>3ヶ月超定期預金</td> <td style="text-align: right;">△100</td> </tr> <tr> <td>担保に供している預金等</td> <td style="text-align: right;">△589</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;">△851</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,665 百万円</td> </tr> </table> <p>(注)テナントから預っている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金等</p>	現金及び預金勘定	18,291 百万円	信託預金	4,916	計	23,207	3ヶ月超定期預金	△100	担保に供している預金等	△589	使途制限付信託預金(注)	△851	現金及び現金同等物	21,665 百万円
現金及び預金勘定	11,872 百万円																										
信託預金	8,958																										
計	20,831																										
3ヶ月超定期預金	△154																										
使途制限付信託預金(注)	△4,395																										
現金及び現金同等物	16,281 百万円																										
現金及び預金勘定	18,291 百万円																										
信託預金	4,916																										
計	23,207																										
3ヶ月超定期預金	△100																										
担保に供している預金等	△589																										
使途制限付信託預金(注)	△851																										
現金及び現金同等物	21,665 百万円																										
<p>※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式等の取得により以下の会社等を新たに連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式等の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <p>(取得会社)</p> <p>匿名組合ケイアンドキューインベストメント 匿名組合ケイアンドユーインベストメント 匿名組合ケイダブリュー・フィフス 桐山不動産(株) (株)幸雅 合同会社KRF24 (有)ケイアール</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">31,170 百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">73</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">2,285</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△4,915</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△12,301</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">△120</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△3,189</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">株式又は匿名組合出資金の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,002</td> </tr> <tr> <td>みなし取得日までの匿名組合出資額</td> <td style="text-align: right;">△512</td> </tr> <tr> <td>みなし取得日における債権債務</td> <td style="text-align: right;">△50</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△3,477</td> </tr> <tr> <td>差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出</td> <td style="text-align: right;">8,961 百万円</td> </tr> </table>	流動資産	31,170 百万円	固定資産	73	のれん	2,285	流動負債	△4,915	固定負債	△12,301	負ののれん	△120	少数株主持分	△3,189	株式又は匿名組合出資金の取得価額	13,002	みなし取得日までの匿名組合出資額	△512	みなし取得日における債権債務	△50	連結子会社の現金及び現金同等物	△3,477	差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	8,961 百万円	<p>※2</p>		
流動資産	31,170 百万円																										
固定資産	73																										
のれん	2,285																										
流動負債	△4,915																										
固定負債	△12,301																										
負ののれん	△120																										
少数株主持分	△3,189																										
株式又は匿名組合出資金の取得価額	13,002																										
みなし取得日までの匿名組合出資額	△512																										
みなし取得日における債権債務	△50																										
連結子会社の現金及び現金同等物	△3,477																										
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	8,961 百万円																										

前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
3	<p>3 重要な非資金取引の内容</p> <p>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 88,125 百万円</p> <p>交換募集による転換社債型新株 予約権付社債の買付額及び新規 発行額 2,093</p> <p>長期借入りに振替えた工事代金 の支払い 1,571</p> <p>少数株主からの払込と相殺した 工事代金の支払い 457</p> <p>貸付けに振替えた買取債権の譲 渡代金 500</p>

(セグメント情報)

1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

(単位:百万円)

	不動産投資 アドバイザー 事業	不動産投資 事業	アセット マネジメント 事業	債権投資 マネジメント 事業	計	消去 又は全社	連結
I 営業収益及び 営業損益							
(1) 外部顧客に対する 営業収益	2,332	131,561	3,226	311	137,431	—	137,431
(2) セグメント間の 内部営業収益又は 振替高	484	—	2,810	—	3,295	(3,295)	—
計	2,817	131,561	6,037	311	140,727	(3,295)	137,431
営業費用	929	119,071	2,390	602	122,994	(1,830)	121,163
営業利益又は 営業損失(△)	1,888	12,489	3,646	△290	17,733	(1,465)	16,267
II 資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出							
資産	18,473	232,833	4,480	8,666	264,454	8,694	273,149
減価償却費	6	0	28	4	39	6	46
減損損失	—	325	—	—	325	—	325
資本的支出	3	0	21	1	27	3	30

当連結会計年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

(単位:百万円)

	不動産投資 アドバイザー 事業	不動産投資 事業	アセット マネジメント 事業	債権投資 マネジメント 事業	計	消去 又は全社	連結
I 営業収益及び 営業損益							
(1) 外部顧客に対する 営業収益	1,515	69,918	3,374	3,023	77,831	—	77,831
(2) セグメント間の 内部営業収益又は 振替高	49	—	1,510	—	1,559	(1,559)	—
計	1,564	69,918	4,884	3,023	79,391	(1,559)	77,831
営業費用	921	63,083	1,722	4,098	69,826	(428)	69,397
営業利益又は 営業損失(△)	643	6,834	3,161	△1,074	9,564	(1,130)	8,433
II 資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出							
資産	16,279	178,483	3,399	5,955	204,118	14,484	218,603
減価償却費	9	994	21	4	1,030	10	1,041
減損損失	—	45	—	—	45	—	45
資本的支出	11	19,430	16	0	19,459	14	19,474

(注) 1 事業区分の方法

当社グループの事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業の主な内容

- (1) 不動産投資アドバイザー事業…不動産売買の仲介、不動産投資の案件発掘、投資実行のコンサルティング及び不動産ファンドへの共同投資
- (2) 不動産投資事業……………自己勘定による不動産投資
- (3) アセットマネジメント事業……………不動産の管理及び投資対象物件の価値上昇のためのコンサルティング
- (4) 債権投資マネジメント事業……………債権売買の仲介、債権投資の案件発掘、投資実行のコンサルティング及び自己勘定による債権投資

3 会計処理基準に関する事項の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準の適用)

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、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)により算定しております。

これにより、当連結会計年度の営業利益は、不動産投資事業で3,870百万円減少しております。

- 4 前連結会計年度及び当連結会計年度における営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は980百万円及び1,081百万円であり、その主なものは、当社の管理部門に係る費用であります。
- 5 前連結会計年度及び当連結会計年度における資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は8,694百万円及び14,484百万円であり、その主なものは、当社における余資運用資金(現金及び預金)であります。
- 6 連結子会社の一部は、匿名組合の事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、営業者に帰属するため、当該匿名組合にかかわる、営業収益、営業費用は連結財務諸表に含めて表示され、匿名組合員への損益の分配は匿名組合損益分配前税金等調整前当期純損失(△)の直後で、匿名組合損益分配額として表示されております。
- なお、前連結会計年度における事業の種類別セグメント別の匿名組合損益分配額は以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

(単位:百万円)

	不動産投資 アドバイザー 一事業	アセット マネジメント 事業	債権投資 マネジメント 事業	計	消去 又は全社	連結
匿名組合損益分配額	75	—	△1	74	—	74

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当連結会計年度において、全セグメントの売上高合計及び全セグメントの資産の合計額に占める日本の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しております。

3 海外売上高

前連結会計年度及び当連結会計年度において海外売上高は、いずれも連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1株当たり純資産額	73,438円21銭	38,577円82銭
1株当たり当期純損失金額(△)	△17,062円66銭	△23,968円93銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	—	—
	なお、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るため記載して おりません。	なお、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るため記載して おりません。

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

	前連結会計年度末 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度末 (自 平成21年1月1日 至 平成21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)	57,558	54,525
普通株式に係る純資産額(百万円)	46,739	46,741
差額の主な内訳(百万円) 少数株主持分	10,819	7,784
普通株式の発行済株式数(株)	636,982	1,211,982
普通株式の自己株式数(株)	539	365
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)	636,443	1,211,617

2 1株当たり当期純損失及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額

	前連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
1株当たり当期純損失金額(△)		
当期純損失(△)(百万円)	△10,850	△18,438
普通株主に帰属しない金額の主要な内訳 (百万円)		
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損失(△)(百万円)	△10,850	△18,438
普通株式の期中平均株式数(株)	635,897	769,282
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	—
(うち新株予約権に係る増加数)	—	—
(うち転換社債型新株予約権付社債に係る増加数)	—	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	平成17年新株予約権(ストックオプション)9,334株及び平成18年新株予約権(ストックオプション)220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。	同左

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引関係、関連当事者情報、税効果関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、退職給付関係、ストック・オプション等関係に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略しております。

5. 【個別財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,161	13,001
営業未収入金	753	797
販売用不動産出資金	104,801	18,911
買取債権	10	1,109
前渡金	293	1,073
前払費用	87	65
未収還付法人税等	4,967	1,060
関係会社短期貸付金	3,639	8,577
その他	249	428
貸倒引当金	△335	△362
流動資産合計	118,628	44,663
固定資産		
有形固定資産		
建物	103	97
減価償却累計額	△37	△44
建物(純額)	66	52
工具、器具及び備品	95	102
減価償却累計額	△50	△61
工具、器具及び備品(純額)	45	41
その他	1	—
減価償却累計額	△0	—
その他(純額)	1	—
有形固定資産合計	113	94
無形固定資産		
ソフトウェア	16	35
その他	0	0
無形固定資産	17	36
投資その他の資産		
投資有価証券	8,952	5,742
関係会社株式	9,476	9,026
その他の関係会社有価証券	16,203	68,114
出資金	288	287
関係会社出資金	20	—
関係会社長期貸付金	12,173	7,151
その他	518	433
貸倒引当金	△610	△1,709
投資その他の資産合計	47,022	89,048
固定資産合計	47,153	89,178
資産合計	165,781	133,841

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年12月31日)	当事業年度 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	190	148
短期借入金	53,464	15,888
関係会社短期借入金	2,839	1,920
1年内返済予定の長期借入金	9,069	17,564
1年内償還予定の社債	4,548	18,086
未払金	121	77
未払費用	364	206
未払法人税等	34	75
預り金	79	631
その他	1	10
流動負債合計	70,713	54,608
固定負債		
社債	40,136	4,253
長期借入金	11,762	9,987
繰延税金負債	2	—
退職給付引当金	24	32
その他	256	256
固定負債合計	52,181	14,530
負債合計	122,894	69,139
純資産の部		
株主資本		
資本金	14,591	23,787
資本剰余金		
資本準備金	14,850	24,046
資本剰余金合計	14,850	24,046
利益剰余金		
繰越利益剰余金	13,441	16,868
利益剰余金合計	13,441	16,868
株主資本合計	42,884	64,702
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2	—
評価・換算差額等合計	2	—
純資産合計	42,886	64,702
負債純資産合計	165,781	133,841

(2) 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
営業収益		
不動産投資アドバイザー事業収益	1,958	1,341
不動産投資事業収益	11,756	8,597
アセットマネジメント事業収益	2,949	2,632
債権投資マネジメント事業収益	△837	105
営業収益合計	15,826	12,677
営業原価		
不動産投資アドバイザー事業原価	28	112
不動産投資事業原価	7,180	13,862
アセットマネジメント事業原価	433	976
債権投資マネジメント事業原価	0	1,328
営業原価合計	7,642	16,280
営業総利益又は営業総損失 (△)	8,184	△3,602
販売費及び一般管理費		
役員報酬	219	130
給料及び賞与	795	671
退職給付引当金繰入額	9	—
支払手数料	765	606
賃借料	152	145
減価償却費	27	30
租税公課	135	229
その他	573	382
販売費及び一般管理費合計	2,679	2,196
営業利益又は営業損失 (△)	5,504	△5,799
営業外収益		
受取利息	494	279
受取配当金	3,652	1,763
その他	15	58
営業外収益合計	4,162	2,102
営業外費用		
支払利息	2,328	1,469
社債利息	452	409
為替差損	501	—
株式交付費	1	655
社債発行費	—	159
支払手数料	1,063	517
その他	325	59
営業外費用合計	4,672	3,271
経常利益又は経常損失 (△)	4,994	△6,967

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
特別利益		
投資有価証券売却益	21	106
関係会社株式売却益	190	13,752
ヘッジ会計終了益	860	—
デリバティブ解約益	87	—
関係会社清算益	—	129
その他	22	6
特別利益合計	1,182	13,994
特別損失		
投資有価証券売却損	175	1,041
投資有価証券評価損	3,128	395
関係会社株式評価損	9,453	367
その他の関係会社有価証券売却損	154	—
解約違約金	1,115	281
匿名組合出資金評価損	677	—
関係会社清算損	1,182	27
貸倒引当金繰入額	945	1,413
貸倒損失	—	47
その他	14	19
特別損失合計	16,846	3,593
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△10,669	3,433
法人税、住民税及び事業税	7	6
過年度法人税等戻入額	△130	—
法人税等調整額	2,023	—
法人税等合計	1,899	6
当期純利益又は当期純損失(△)	△12,569	3,426

(3)【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	14,546	14,591
当期変動額		
新株の発行	45	9,195
当期変動額合計	45	9,195
当期末残高	14,591	23,787
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	14,805	14,850
当期変動額		
新株の発行	45	9,195
当期変動額合計	45	9,195
当期末残高	14,850	24,046
資本剰余金合計		
前期末残高	14,805	14,850
当期変動額		
新株の発行	45	9,195
当期変動額合計	45	9,195
当期末残高	14,850	24,046
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	27,503	13,441
当期変動額		
剰余金の配当	△1,492	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△12,569	3,426
当期変動額合計	△14,061	3,426
当期末残高	13,441	16,868
利益剰余金合計		
前期末残高	27,503	13,441
当期変動額		
剰余金の配当	△1,492	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△12,569	3,426
当期変動額合計	△14,061	3,426
当期末残高	13,441	16,868
株主資本合計		
前期末残高	56,855	42,884
当期変動額		
新株の発行	90	18,391
剰余金の配当	△1,492	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△12,569	3,426
当期変動額合計	△13,971	21,818
当期末残高	42,884	64,702

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)	当事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	752	2
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△749	△2
当期変動額合計	△749	△2
当期末残高	2	—
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	72	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△72	—
当期変動額合計	△72	—
当期末残高	—	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	825	2
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△822	△2
当期変動額合計	△822	△2
当期末残高	2	—
純資産合計		
前期末残高	57,680	42,886
当期変動額		
新株の発行	90	18,391
剰余金の配当	△1,492	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△12,569	3,426
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△822	△2
当期変動額合計	△14,793	21,815
当期末残高	42,886	64,702

(4)【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

前事業年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

当社は当事業年度において、当期純損失12,569百万円を計上し、また、一部の借入契約(平成20年12月31日現在借入残高31,280百万円)の財務制限条項に抵触する事実が発生したことにより、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

財務制限条項に抵触したことについては、シンジケートローン契約金融機関である株式会社三菱東京UFJ銀行等に対し期限の利益を喪失させない旨の同意を要請した結果、平成21年2月6日までに、期限の利益を喪失させないために必要なだけの同意をシンジケート団より、書面で受領しております。

当社においては、急激な市場変化に柔軟に対応したビジネス体制を構築し、当該状況を解消すべく、以下の3項目を柱とする今後5年間の中期経営計画を策定いたしました。

(1) 受託資産残高の成長

アセットマネジメント事業の充実及び拡大を、本中期経営計画の中で最も重要な経営戦略と位置づけています。

具体的には、以下の方針により、受託資産の成長を図ります。

- ① 市場回復局面においては、リスク許容度の高い私募ファンド分野の成長を積極的に進める。
- ② 私募ファンド組成では、不動産市況、投資家資金ニーズへの柔軟な対応により、その都度マーケット・オポチュニティを捉え、投資機会を獲得する。
- ③ ファンド投資家層の拡大を図るべく、既存投資家に加え、今後は海外投資家へのマーケティングアプローチもさらに積極的に展開する。

(2) バランスシートのスリム化

バランスシートのリスクコントロールを最大限可能にし、安定した事業基盤を構築するため、スリム化を進めながら財務体質の健全化を促進し、信用力の向上を目指します。

(3) 安定的な収益構造

変化の激しい事業環境においても安定した事業運営を維持すべく、アセットマネジメントフィーや賃料収入といった安定的な収益を中心に捉えながら、市場環境の影響を受けやすい売却収入等の変動収益に頼らずとも固定的な費用を賄える収益基盤の確立を引き続き進めていきます。

財務面におきましては、短期借入金中心の調達を見直し、安定的な財務構造へ再構築していくことを目指しています。この財務戦略の一環として、既に、平成20年12月にシニアヘルスケア物件の短期借入金について、株式会社三井住友銀行より、期間3年の長期借入金29億円へのリファイナンスを実施したほか、同年12月の大型オフィスビル取得を目的とした短期借入金280億円については、株式会社日本政策投資銀行等をアレンジャーとするリファイナンスを実施し、2年間のブリッジファンドの組成を実現しました。さらにこれらに続き、今後一年内に期日が到来する一定の短期借入金の長期借入金へのリファイナンスについても、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行との間で具体的検討に入るなど、主力取引銀行を中心に今後の当社への支援について了解を得ております。

財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義を財務諸表には反映しておりません。

【継続企業の前提に関する注記】

当事業年度(自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

本日発表の「役員変動に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) その他

該当事項はありません。