



平成22年12月期 決算短信

平成23年2月14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
問合せ先責任者 (役職名) 取締役
定時株主総会開催予定日 平成23年3月29日
配当支払開始予定日 —

(氏名) 川島 敦
(氏名) 吉川 泰司
TEL 03-3519-2530
有価証券報告書提出予定日 平成23年3月29日

(百万円未満切捨て)

1. 22年12月期の連結業績(平成22年1月1日～平成22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	%
22年12月期	38,589	△50.4	7,331	△13.1	2,202	877.2	△2,542	—
21年12月期	77,831	△43.4	8,433	△48.2	225	△95.8	△18,438	—

	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	%	%	%
22年12月期	△1,563.02	—	△4.8	1.0	19.0
21年12月期	△23,968.93	—	△39.4	0.1	10.8

(参考) 持分法投資損益 22年12月期 △50百万円 21年12月期 △2,036百万円

(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
22年12月期	206,228	71,147	29.1	26,216.42
21年12月期	218,603	54,525	21.4	38,577.82

(参考) 自己資本 22年12月期 60,066百万円 21年12月期 46,741百万円

(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
22年12月期	23,737	△15,333	△17,481	12,616
21年12月期	54,553	△10,980	△37,809	21,665

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	百万円	%	%
21年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
22年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年12月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 23年12月期の連結業績予想(平成23年1月1日～平成23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	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	21,900	△43.2	7,600	3.7	3,700	68.0	2,000	—	872.79

(注)第2四半期連結累計期間の業績予想につきましては、開示を控えております。詳細につきましては、5ページの「次期の見通し」をご覧ください。

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 2社 (社名 匿名組合KRF35、匿名組合シルバー ウェーブ) 除外 1社 (社名)

(注)詳細は、12ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

(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、34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の変更」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) 22年12月期 2,291,186株 21年12月期 1,211,982株

② 期末自己株式数 22年12月期 1株 21年12月期 365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、46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. 22年12月期の個別業績(平成22年1月1日～平成22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	%
22年12月期	5,875	△53.7	△589	—	△2,305	—	△3,678	—
21年12月期	12,677	△19.9	△5,799	—	△6,967	—	3,426	—

	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
22年12月期	△2,260.61	—
21年12月期	4,452.49	4,124.04

(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
22年12月期	116,497	75,910	65.2	33,131.53
21年12月期	133,841	64,702	48.3	53,385.82

(参考) 自己資本 22年12月期 75,910百万円 21年12月期 64,702百万円

※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、新興国の経済成長による輸出産業を中心とした企業収益の改善や各種経済対策効果等を背景に個人消費において一部持ち直しの動きが見られる等、緩やかな回復傾向にあるものの、海外経済の減速懸念や円高の進行、物価の下落基調の影響を受け、企業収益環境や雇用・所得環境は依然不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産及び不動産金融業界におきましては、資金調達環境に改善傾向が見られ、また、J-REITによる物件取得が再開される等、不動産市場の流動性に回復の兆しが出てきております。さらに、日本銀行による包括的な金融緩和政策の一環として、対象資産にJ-REITを含んだ資産買入基金が創設され、平成22年12月末現在22億円のJ-REITの買入が実施されたこともあり、足下の市場環境は正常化に向かいつつありますが、完全には事業環境の不透明さを払拭するに至っておりません。

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の方針に沿って諸施策を着実に実行しております。平成22年2月には、当社グループ及び事業環境の変化に伴う中期経営計画の見直しを行い、アセットマネジメントビジネスへの回帰という基軸を維持しつつ、受託資産残高の成長スピードを上方修正する等、その実現に向けた取り組みの更なる強化を図っております。

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達成しております。

平成22年5月には年金基金等の韓国機関投資家の資金により、資産規模約100億円の不動産私募ファンドの組成及び当該ファンドへの自己勘定保有物件の組入れを実現し、7月にはシンガポールの上場ヘルスケアリートへ有料老人ホームポートフォリオの一部約30億円を売却すると同時に引き続き当該ポートフォリオに関しアセットマネジメント業務を受託する等、ファンド組成等を通じて着実にバランスシートのスリム化を図ってまいりました。

また、平成22年4月に外部機関投資家が売却したポートフォリオの一部、資産規模約130億円について新規にアセットマネジメント業務を受託すると共に、同年5月には更生会社パシフィックホールディングス株式会社等への支援実行を開始しております。さらに8月には、日本リートファンド投資法人から譲渡された不動産ポートフォリオ約330億円について、当社を含むエクイティ投資家によって組成したファンドとアセットマネジメント契約を締結しました。

こうした活動を通じて、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も順調に増加し、平成22年12月末現在1兆979億円（前連結会計年度末比1,580億円、16.8%の純増加）となっており、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。

財務面におきましては、平成22年6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、期間3年の146億円のシンジケートローン契約を締結いたしました。こうした長期の安定的な資金を獲得することにより、資金調達を安定させ、借入返済の為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料収益の確保を実現しました。さらに、同年9月に株式会社日本政策投資銀行が運営するUDSコーポレート・メザニン3号投資事業有限責任組合との間で、借入期間最長約2年9ヶ月の無担保ローンとして10億円のコミットメント型劣後タームローン契約を締結いたし

ました。これは不動産エクイティ出資等に活用するものであり、機動性の高い長期安定的な資金を獲得することにより、当社の財務柔軟性を維持しながら戦略的な投資能力を更に高めていくものと位置づけています。

また、平成22年11月9日に償還期限を迎える当社第1回無担保公募社債149億円の償還資金の一部を確保すると同時に、ファンド組成の為の共同投資資金、ウェアハウジングの為の不動産取得等の投融資資金を確保することを目的として、平成22年7月15日開催の当社取締役会において、公募による新株式発行、並びに伊藤忠商事株式会社との業務提携及び第三者割当による新株式発行を決議いたしました。これを受けて同年8月3日に14,178百万円の公募による新株式発行による払込、8月4日には891百万円の伊藤忠商事株式会社を割当先とする第三者割当の払込が完了し、手元資金に加えて当該調達資金のうち75億円を充当することで、平成22年9月30日までの間に上記公募社債のうち132億円について買入消却を実施し、償還期日において残存額総額17億円について償還を完了しております。さらに、当社発行の2011年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債についても、平成22年12月10日に手元資金によって、残存額総額110百万円の買入消却を実施しております。この結果、有利子負債の圧縮による財務体質の一層の強化と戦略的投資資金の調達を実現することができましたが、引き続き財務基盤を更に強固なものにすべく、中期経営計画の方針に沿って諸施策を実行してまいります。

しかしながら、一方で、バランスシートのスリム化を進めるに当たり、海外不動産保有の連結子会社の整理損失及び固定資産の譲渡に伴う損失を中心に、特別損失として26億円を計上したこと等の影響から、当連結会計年度の営業収益は前年同期比50.4%減の38,589百万円となり、営業利益、経常利益及び当期純損失はそれぞれ7,331百万円(前年同期比13.1%減)、2,202百万円(前年同期比877.2%増)、2,542百万円(前年同期は18,438百万円の純損失)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、アキュイジションフィーが増加したものの、匿名組合分配損益やブローカレッジフィーが減少いたしました。この結果、営業収益は1,749百万円(前年同期比11.8%増)、営業利益は235百万円(同63.4%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、年金基金等の韓国機関投資家の資金により組成された私募ファンドへ自己勘定保有物件の組入れを行ったものの、前年同期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」をはじめとした不動産売却収入を計上したことから、不動産売却収入が大幅に減少いたしました。また、バランスシートの圧縮に伴い、賃貸事業収入が減少いたしました。この結果、営業収益は32,612百万円(前年同期比53.4%減)、営業利益は5,424百万円(同20.6%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増加したものの、営業費用が増加いたしました。この結果、営業収益は4,920百万円(前年同期比0.7%増)、営業利益は2,740百万円(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、成功報酬であるインセンティブフィーや匿名組合分配損益が増加いたしました。また、前年同期は買取債権の売却に伴い、売却損を計上したことから、買取債権の売却収入が大幅に減少したものの、利益率は改善いたしました。この結果、営業収益は725百万円（前年同期比76.0%減）、営業損失は66百万円（前年同期は1,074百万円の営業損失）となりました。

b. 次期の見通し

不動産投資市場が正常化に向かう中、当社グループでは一昨年来、5年間にわたる中期経営計画を策定し、その方針に沿った前述の各種施策を進めた結果、既に一定の成果を上げることが出来ており、更なる取り組みの強化を図っております。今年度につきましても、安定的に利益が計上できる収益構造をより強固なものにすべく、中期経営計画の諸施策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クイ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増加を見込むとともに、長期保有目的不動産からの安定的な賃貸収益の計上を確保してまいります。

この結果、次期の業績につきましては営業収益21,900百万円、営業利益7,600百万円、経常利益3,700百万円、当期純利益2,000百万円を見込んでおります。

なお、不動産市場の流動性に回復の兆しが出てきたものの、その推移は緩やかなものにとどまっていることから完全には事業環境の不透明さを払拭するに至っておらず、また、国内外の経済情勢等に起因する様々な不確実性も存在しております。こうした中、ファンド組成にあたっては、その組成時期や規模等が大きく変動することが予測されることから、次期の第2四半期連結累計期間の業績予想につきましては、開示を控えさせて頂いております。今後、業績進捗に応じて開示が可能になった場合には、その時点で速やかに公表いたします。

(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、従来自己勘定投資に係る取得資金の調達は、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19年12月期	平成20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期
有利子負債①	238,269	202,806	153,038	123,625
(うちノンリコースローン②)	(120,366)	(78,528)	(68,419)	(69,764)
純資産③	80,488	57,558	54,525	71,147
現金及び預金④	39,369	11,872	18,291	10,913
純有利子負債⑤(①-②-④)	78,533	112,404	66,327	42,947
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(%)	97.6	195.3	121.6	60.4

(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12,375百万円減少し、206,228百万円となりました。これは主に、有利子負債の返済による現金及び預金の減少があったことその他、自己勘定物件が物件売却等により26,930百万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、たな卸資産の期末残高のうち4,475百万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28,996百万円減少し、135,080百万円となりました。これは主に、第1回無担保公募社債149億円の償還を中心とした有利子負債の減少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16,621百万円増加し、71,147百万円となりました。これは主に、当期純損失の計上を中心とした利益剰余金の減少が2,600百万円あったものの、公募及び第三者割当増資払込による資本金と資本剰余金の増加が合計で15,069百万円あったこと、少数株主持分が3,296百万円増加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23,737百万円増加し、投資活動により15,333百万円減少し、財務活動により17,481百万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、9,049百万円減少し12,616百万円となりました。

(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、23,737百万円(前年同期比56.5%減)となりました。これは主に、たな卸資産の減少が18,188百万円あったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動の結果、使用した資金は、15,333百万円(前年同期比39.6%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6,947百万円あったものの、有形固定資産の取得による支出が16,908百万円あったこと、連結の範囲の変更を伴う子会社株式・出資金の取得による支出が1,797百万円あったこと、投資有価証券の取得による支出が1,055百万円あったこと等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、17,481百万円(前年同期比53.8%減)となりました。これは主に、株式の発行による収入が14,738百万円、少数株主からの払込による収入が4,253百万円あったものの、自己勘定保有物件の売却に伴う借入金の減少や社債の償還による支出があったことによるものであります。なお、少数株主からの払込による収入は、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。

(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傾向にあるものの、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にあります。そのような中、当社グループにおいては当期にバランスシートのスリム化等を進めるに当たり、26億円の特別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。

今後は引き続き、安定的に利益が計上できる収益構造の構築を行うなど、中期経営計画の諸施策を十分に進めた上で、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、国内外の金融・政治情勢等に起因して経済情勢が悪化し、不動産への投資意欲の低下、不動産取引の減少、空室率の上昇や賃料の下落といったように不動産市況が低迷した場合には、当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります

② 投資対象の評価損、減損損失等について

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

③ 資金調達について

当社グループは、事業に必要な資金について、主に金融機関からの借入れや社債の発行により調達を行っており、金融機関からの借入れについては、相当程度についてリファイナンスを行ってきております。しかし、金融情勢の悪化又は政治情勢等により金融機関が貸出しを圧縮した場合、金融機関との関係が悪化した場合又は当社信用力の市場評価（当社の信用格付を含みます。）が著しく低下した場合等には、リファイナンスが実行できなくなる可能性や、必要な資金を調達するため不利な条件で当社グループ保有不動産等の売却を余儀なくされる可能性があり、その場合、当社グループの業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 不動産市場の流動性について

経済環境や不動産市場が不安定な場合は、不動産市場全体の流動性が低下する可能性があり、当社又は当社グループが組成する不動産ファンドが保有する不動産を売却できなくなる可能性や想定通りの時期に売却できなくなる可能性、又は計画よりも低い価格での売却を余儀なくされる可能性もあります。このような場合、当社グループの業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 財務制限条項

当社グループの一部の借入契約には、財務制限条項が付されています。これらの条項に抵触し期限の利益喪失請求が行われた場合には、当該借入金だけでなくいわゆるクロス・デフォルト条項に基づき他の借入金及び当社が発行した社債も一括して返済する必要が生じるなど当社グループの財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、当社を借入人とする特定のシンジケートローン契約及び借入契約においては、各本決算期、第2四半期における連結の損益計算書上の経常損失を計上しないこと等を内容とする財務制限条項が付されています。今後、これらの財務制限条項に抵触した場合に、シンジケートローン契約及び借入契約の貸付人より期限の利益を喪失しないために必要な同意を得られる保証はなく、必要な同意を得られなかった場合、当社グループの経営又は業績及び財政状態に悪影響を及ぼすおそれがあります。

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

⑥ 競合

当社の事業である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。特に、今後、不動産市場が早期に回復する場合は、その回復に伴い競争が激化する可能性があります。

⑦ 金利水準の動向

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

⑧ 人材・人員の確保

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

⑨ 各種規制変更のリスク

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

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

⑩ 不動産所在地の集中及び災害による投資不動産の価値の毀損リスク

当社グループが投資、保有又は資産運用を受託している不動産の多くは東京周辺に集中しており、東京の経済状況が悪化した場合等には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。また、東京周辺を含む当該不動産所在地域において、地震、戦争、テロ、火災等の災害が発生した場合には、当該不動産の価値が毀損する可能性があり、当社グループの業績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 中期経営計画について

当社グループは、これまで急速に事業規模を拡大してきましたが、近年の金融市場の混乱もあり、不動産市場が著しく流動性を失っていた中、市場環境の変化にあわせたビジネスモデルを再構築すべく、平成21年2月に、平成21年12月期を初年度とする5年間にわたる中期経営計画を策定しました。当社グループは、当該中期経営計画に基づき、①受託資産残高の成長、②バランスシートのスリム化による財務体質の改善及び③安定的な収益構造の構築に向けて、諸施策を進めてきており、例えば、平成21年12月、当社グループはアセットマネジメント業務の強化の観点から、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社とケネディクス・アドバイザーズ株式会社の両子会社に大部分のアセットマネジメント業務を集中するとともに、当社グループの業務再編として、アセットマネジメント業務統括会社であるケネディクス・アセット・マネジメント株式会社を当社子会社として設立し、上記両子会社をその傘下に置きました。また、平成22年2月には、当社グループの再編及び事業環境の変化に伴う中期経営計画の見直しを行い、アセットマネジメントビジネスへの回帰という基軸を維持しつつ、受託資産残高のより一層の成長を図る等、中期経営計画の実現に向けた取り組みの更なる強化を図っております。

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

⑫ 不動産の瑕疵等に関するリスク

当社グループが主たる投資対象としている不動産には、権利関係や土壤、建物の構造等について、瑕疵や欠陥等が存在している可能性があります。当社グループでは、物件取得前には十分なデューデリジェンスを実施しておりますが、物件取得後に構造計算書偽装や瑕疵等の存在が判明し、当社グループにおいてこれを治癒するための想定外の費用負担が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑬ M&A、資本提携等

当社グループでは、アセットマネジメント受託残高の拡大や投資対象不動産の多様化に結びつき、既存事業とのシナジー効果が認められる場合には、M&Aや資本提携等も事業拡大の有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、この場合には当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

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

⑭ 連結の範囲決定に関する事項

当社グループが組成・運用する私募ファンドの大部分は、匿名組合契約を用いたストラクチャーによっており、一般に、この匿名組合の営業者の出資持分は一般社団法人等が保有する形で倒産隔離を図っております。当社グループが属する不動産ファンド及び債権投資ファンド業界においては、連結の範囲決定に関して、当該ストラクチャーにおけるアセットマネジメント契約やサービサー契約等に対する支配力及び影響力の判定について、未だ会計慣行が定まっていない状態であると認識しております。

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

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

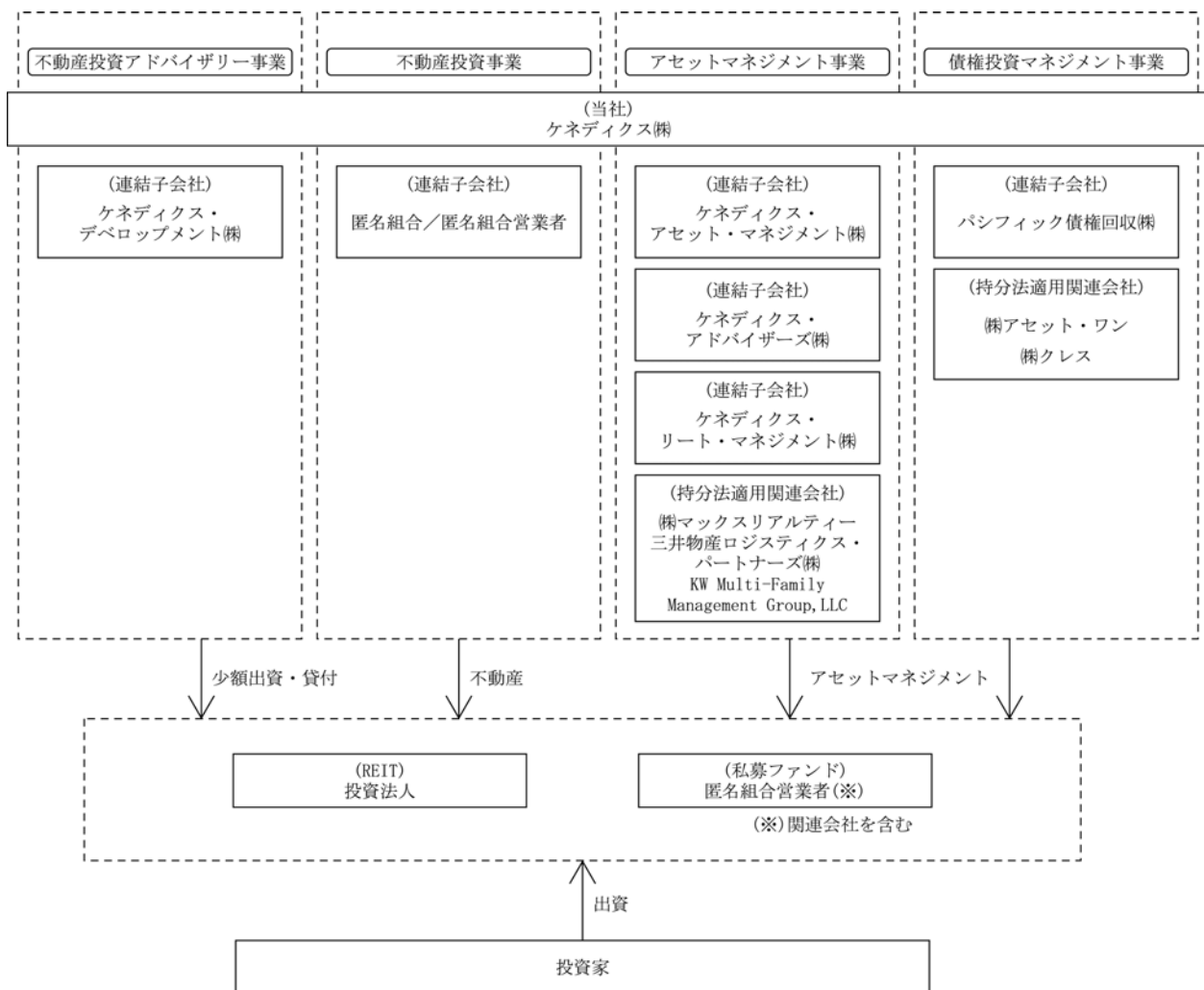
⑮ 個人情報の管理について

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

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74社及び関連会社66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KRF35	東京都港区	3,500	不動産投資事業	—	—	不動産投資における投資ビークル
匿名組合 シルバーウェーブ	東京都港区	6,016	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资を行い、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る他、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、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22年12月末の受託残高は1兆979億円となり、前連結会計年度末比1,580億円、16.8%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、足元では市場回復に未だ時間を要しておりますが、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。特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、引き続き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から不安定となっていた資金調達環境に改善傾向が見られ、J-REITによる物件取得が再開される等、不動産市場の流動性に回復の兆しが出てきたものの、その推移は緩やかなものにとどまっております。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まいりました。今後も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21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 18,291	※2 10,913
信託預金	※2 4,916	※2 3,327
営業未収入金	1,128	1,642
販売用不動産	※2 63,909	※2 43,006
仕掛販売用不動産	2,461	—
買取債権	※2 3,210	※2 1,618
未収還付法人税等	1,191	319
繰延税金資産	299	99
その他	※2 3,265	※2 2,200
貸倒引当金	△137	△414
流動資産合計	98,536	62,712
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	45,131	48,716
減価償却累計額	△877	△1,828
建物及び構築物(純額)	※2 44,253	※2 46,887
土地	※2 53,461	※2 71,511
その他	530	534
減価償却累計額	△101	△103
その他(純額)	※2 428	430
有形固定資産合計	98,143	118,830
無形固定資産		
のれん	236	—
その他	38	59
無形固定資産合計	275	59
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 19,047	※1, ※2 19,442
出資金	300	429
長期貸付金	※2 869	672
繰延税金資産	160	343
その他	※2 1,570	※2 3,991
貸倒引当金	△300	△252
投資その他の資産合計	21,647	24,626
固定資産合計	120,066	143,515
資産合計	218,603	206,228

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	436	348
短期借入金	※2 16,898	※2 7,577
1年内返済予定の長期借入金	※2, ※3 48,970	※2 21,216
1年内償還予定の社債	18,086	※2 1,750
未払法人税等	502	1,031
預り敷金	2,294	1,449
繰延税金負債	1,722	—
その他	2,575	3,135
流動負債合計	91,488	36,508
固定負債		
社債	8,553	※2 6,793
長期借入金	※2 60,529	※2 86,288
繰延税金負債	7	1,880
退職給付引当金	34	48
長期預り敷金	3,067	3,207
その他	395	354
固定負債合計	72,588	98,571
負債合計	164,077	135,080
純資産の部		
株主資本		
資本金	23,787	31,322
資本剰余金	24,046	31,581
利益剰余金	5	△2,594
自己株式	△88	—
株主資本合計	47,751	60,308
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	31	△84
繰延ヘッジ損益	△3	—
為替換算調整勘定	△1,038	△157
評価・換算差額等合計	△1,009	△242
少数株主持分	7,784	11,080
純資産合計	54,525	71,147
負債純資産合計	218,603	206,228

(2)【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
営業収益	77,831	38,589
営業原価	※1 64,316	※1 27,177
営業総利益	13,514	11,411
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	49	366
役員報酬	197	251
給料及び賞与	1,328	1,287
支払手数料	1,067	678
のれん償却額	1,222	192
その他	1,216	1,304
販売費及び一般管理費合計	5,080	4,080
営業利益	8,433	7,331
営業外収益		
受取利息	47	71
受取配当金	55	42
還付加算金	52	39
消費税等簡易課税差額収入	98	419
社債償還益	—	64
その他	59	55
営業外収益合計	312	692
営業外費用		
支払利息	4,233	4,543
株式交付費	655	331
支払手数料	1,304	700
社債発行費	163	—
持分法による投資損失	2,036	50
その他	126	195
営業外費用合計	8,521	5,821
経常利益	225	2,202
特別利益		
投資有価証券売却益	106	0
関係会社清算益	69	—
固定資産売却益	※2 55	※2 43
負ののれん発生益	—	31
その他	16	0
特別利益合計	249	75

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
特別損失		
投資有価証券売却損	1,041	—
投資有価証券評価損	412	15
たな卸資産評価損	※1 12,827	—
解約違約金	281	—
持分変動損失	126	85
貸倒損失	51	—
貸倒引当金繰入額	247	—
固定資産売却損	※3 1,456	※3 435
減損損失	—	※4 1,508
関係会社整理損	—	※5 554
その他	602	66
特別損失合計	17,046	2,667
匿名組合損益分配前税引前当期純損失(△)	△16,572	△389
匿名組合損益分配額	△6	16
税金等調整前当期純損失(△)	△16,566	△406
法人税、住民税及び事業税	1,048	1,570
法人税等調整額	40	91
法人税等合計	1,089	1,662
少数株主利益	783	474
当期純損失(△)	△18,438	△2,542

(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21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	14,591	23,787
当期変動額		
新株の発行	9,195	7,534
当期変動額合計	9,195	7,534
当期末残高	23,787	31,322
資本剰余金		
前期末残高	14,850	24,046
当期変動額		
新株の発行	9,195	7,534
当期変動額合計	9,195	7,534
当期末残高	24,046	31,581
利益剰余金		
前期末残高	18,439	5
当期変動額		
当期純損失(△)	△18,438	△2,542
連結範囲の変動	29	△57
自己株式の処分	△24	—
当期変動額合計	△18,433	△2,600
当期末残高	5	△2,594
自己株式		
前期末残高	△130	△88
当期変動額		
連結範囲の変動	—	88
自己株式の処分	42	—
当期変動額合計	42	88
当期末残高	△88	—
株主資本合計		
前期末残高	47,751	47,751
当期変動額		
新株の発行	18,391	15,069
当期純損失(△)	△18,438	△2,542
連結範囲の変動	29	30
自己株式の処分	17	—
当期変動額合計	△0	12,557
当期末残高	47,751	60,308

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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	△24	31
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	55	△115
当期変動額合計	55	△115
当期末残高	31	△84
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	—	△3
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3	3
当期変動額合計	△3	3
当期末残高	△3	—
為替換算調整勘定		
前期末残高	△988	△1,038
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△50	880
当期変動額合計	△50	880
当期末残高	△1,038	△157
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△1,012	△1,009
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2	767
当期変動額合計	2	767
当期末残高	△1,009	△242
少数株主持分		
前期末残高	10,819	7,784
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,034	3,296
当期変動額合計	△3,034	3,296
当期末残高	7,784	11,080
純資産合計		
前期末残高	57,558	54,525
当期変動額		
新株の発行	18,391	15,069
当期純損失(△)	△18,438	△2,542
連結範囲の変動	29	30
自己株式の処分	17	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,032	4,064
当期変動額合計	△3,032	16,621
当期末残高	54,525	71,147

(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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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 (△)	△16,566	△406
減価償却費	1,041	1,255
のれん償却額	1,222	192
買取債権回収損益及び譲渡損益 (△は益)	572	△0
匿名組合投資損益 (△は益)	68	784
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	279	224
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	9	—
受取利息	△47	△71
支払利息	4,233	4,543
持分法による投資損益 (△は益)	2,036	50
固定資産売却損益 (△は益)	1,400	392
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)	412	—
減損損失	—	1,508
持分変動損益 (△は益)	126	85
売上債権の増減額 (△は増加)	△150	△525
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,927	△82
たな卸資産の増減額 (△は増加)	54,759	18,188
買取債権の回収及び譲渡による収入	2,475	1,493
買取債権の購入による支出	△1,500	—
匿名組合出資金の分配金受取による収入	799	828
匿名組合出資預り金の払戻による支出	△220	—
その他	1,971	△1,069
小計	55,785	27,392
利息及び配当金の受取額	112	149
利息の支払額	△4,309	△3,587
法人税等の支払額	△2,339	△1,277
法人税等の還付額	5,304	1,060
営業活動によるキャッシュ・フロー	54,553	23,737
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	△19,446	△16,908
有形固定資産の売却による収入	7,128	6,947
無形固定資産の取得による支出	△27	△33
貸付けによる支出	△240	△46
貸付金の回収による収入	731	88
投資有価証券の取得による支出	△603	△1,055
投資有価証券の売却による収入	1,805	—
関係会社株式の取得による支出	△874	△499
関係会社株式の売却による収入	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 △1,797
その他	106	※3 △2,029
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,980	△15,333

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
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	36,468	6,828
短期借入金の返済による支出	△83,281	△16,149
長期借入れによる収入	60,953	39,735
長期借入金の返済による支出	△45,443	△47,396
株式の発行による収入	17,735	14,738
社債の発行による収入	4,300	100
社債の償還による支出	△23,454	△18,131
少数株主からの払込みによる収入	2,668	4,253
少数株主への配当金の支払額	△78	△15
少数株主への分配による支出	△7,583	△1,437
配当金の支払額	△3	—
その他	△89	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	△37,809	△17,481
現金及び現金同等物に係る換算差額	△50	47
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,712	△9,030
現金及び現金同等物の期首残高	16,281	21,665
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)	△328	△19
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,665	※1 12,616

(5) 【継続企業の前提に関する注記】

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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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 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</p> <p>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を含めております。</p> <p>一方、前連結会計年度において連結子会社を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</p> <p>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 63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56社</p> <p>なお、匿名組合KRF35他3社は新規設立、匿名組合Humanアセット第2号他1社は持分の全部を取得、(株)シー・アンド・ケーは持分を追加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を含めております。</p> <p>一方、前連結会計年度において連結子会社を含めていた(有)アクアマリン・シティー他10社は重要性が低下したこと、20 Cannon Street Ltd.は持分の全部を譲渡したことにより、それぞれ当連結会計年度より連結子会社から除外しております。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 11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 (有)アクアマリン・シティー他9社</p> <p>連結の範囲から除いた理由 非連結子会社(同)ケネディクス・マスター・ティーケーは、主として匿名組合契約の営業者であり、当社グループに帰属する資産及び損益は実質的に僅少であるため、連結財務諸表規則第5条第1項第2号により連結の範囲から除外しております。</p> <p>また、非連結子会社(有)アクアマリン・シティー他9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。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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 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。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>	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 66社 主要な会社名 (株)マックスリアルティ 三井物産ロジスティクス・パートナーズ(株) (株)アセット・ワン (株)クレス KW Multi-Family Management Group, LLC タッチストーン・ホールディングス(株) モデラート・キャピタル(有) 他59社</p> <p>なお、(株)マックスリアルティは実質的に影響力を有していると認められることにより、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、タッチストーン・キャピタル証券(株)は株式移転を実施し、タッチストーン・ホールディングス(株)を設立したことに伴い、当社は、タッチストーン・キャピタル証券(株)の株式に代えてタッチストーン・ホールディングス(株)の株式を保有することになったため、タッチストーン・ホールディングス(株)を持分法適用の関連会社を含め、タッチストーン・キャピタル証券(株)を持分法適用の範囲から除外しております。</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)ケイアンドピーインベストメント他6社は当連結会計年度に清算終了したこと、匿名組合サービスアセット都心ファンド他1社は匿名組合が終了したこと、(同)CKRF6他4社は持分の全部を譲渡したこと、(株)コマーシャル・アールイーは民事再生法の規定による再生手続開始の決定を受けており、かつ、実質的に影響力を有しているとは認められなくなったことにより、それぞれ当連結会計年度より持分法適用の範囲から除外しております。</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(株)シー・アンド・ケーは、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>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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 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 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>	<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 (同) ケネディクス・マスター・ティーケー (有) アクアマリン・シティー 他9社</p> <p>持分法を適用しない理由 持分法非適用会社(同)ケネディクス・マスター・ティーケーは、主として匿名組合契約の営業者であり、当社グループに帰属する資産及び損益は実質的に僅少であるため、連結財務諸表規則第10条第1項第2号により持分法の適用範囲から除外しております。 また、持分法非適用会社(有)アクアマリン・シティー他9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。</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41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31社であります。 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。 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25社であります。 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28社であります。 上記いずれの場合も、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な修正を行っております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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「(9)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） 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>	<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>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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 (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 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 6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 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。	イ 株式交付費 同左 ロ 社債発行費 同左
(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

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
(6) 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 ヘッジ対象…借入金</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、それぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額を比較し、両者の変動額を基準にして検証しておりますが、特例処理の適用が可能なものについては、検証を省略しております。</p>	<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、金利スワップ及び金利キャップのうち一部の取引については、特例処理の対象となる取引であるため、特例処理を適用しております。</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 金利キャップ取引 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>
(7) のれんの償却方法及び償却期間	<p>_____</p>	<p>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。</p>
(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>_____</p>	<p>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。</p>
(9) 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おります。</p>	<p>イ 消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
	<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。</p> <p>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> <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おりましたが、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>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。</p> <p>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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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固定負債の「その他」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純損失の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を固定負債の「その他」に加減し、出資金の払い戻しについては、固定負債の「その他」を減額させております。</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>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。</p>	<p>ハ 匿名組合出資預り金の会計処理 同左</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> <p>ホ 買取債権の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
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。	—————
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もられる期間（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。	—————
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。	—————

(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】

(会計処理の変更)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
	<p>(企業結合に関する会計基準等の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)、「『研究開発費等に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日)、「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。</p>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<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>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>—————</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費用の「社債発行費」(当連結会計年度6百万円)については、重要性が乏しくなったため、営業外費用の「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」として一括表示しておりました特別損失の「減損損失」(前連結会計年度45百万円)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特別損失の「投資有価証券売却損」(当連結会計年度0百万円)については、重要性が乏しくなったため、特別損失の「その他」に含めて表示しております。</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「減損損失」(前連結会計年度45百万円)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「退職給付引当金の増減額(△は減少)」「投資有価証券売却損益(△は益)」「投資有価証券評価損益(△は益)」「匿名組合出資預り金の払戻による支出」(当連結会計年度はそれぞれ13百万円、△0百万円、15百万円、△15百万円)、投資活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券の売却による収入」「関係会社株式の売却による収入」(当連結会計年度はそれぞれ6百万円、0百万円)、財務活動によるキャッシュ・フローの「配当金の支払額」(当連結会計年度△0百万円)については、重要性が乏しくなったため、それぞれ当連結会計年度より営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」、投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」、財務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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<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「長期預り敷金」に振替えております。</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、たな卸資産の期末残高のうち4,475百万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(95百万円)、繰延税金資産(196百万円)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(93百万円)を固定負債の「長期預り敷金」に振替えております。</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21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22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 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>※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 795百万円</p> <p>(2) 関連会社の株式・出資金 投資有価証券 4,121百万円</p> <p>(3) 関連会社に対する匿名組合出資金 投資有価証券 6,806百万円</p>
<p>※2 担保提供資産及び対応債務</p> <p>(1) 担保提供資産</p> <p>現金及び預金 557百万円</p> <p>信託預金 547百万円</p> <p>販売用不動産 15,500百万円</p> <p>買取債権 1,647百万円</p> <p>建物及び構築物 26,680百万円</p> <p>土地 28,054百万円</p> <p>有形固定資産「その他」 348百万円</p> <p>投資その他の資産「その他」 233百万円</p> <p>(2) 対応債務</p> <p>短期借入金 16,898百万円</p> <p>1年内返済予定の長期借入金 17,798百万円</p> <p>長期借入金 11,191百万円</p> <p>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</p> <p>① 担保提供資産</p> <p>信託預金 4,270百万円</p> <p>販売用不動産 47,034百万円</p> <p>建物及び構築物 17,489百万円</p> <p>土地 25,375百万円</p> <p>投資その他の資産「その他」 616百万円</p> <p>② 対応債務</p> <p>1年内返済予定の長期借入金 28,683百万円</p> <p>長期借入金 35,436百万円</p> <p>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>	<p>※2 担保提供資産及び対応債務</p> <p>(1) 担保提供資産</p> <p>現金及び預金 394百万円</p> <p>信託預金 439百万円</p> <p>販売用不動産 6,330百万円</p> <p>買取債権 1,450百万円</p> <p>建物及び構築物 22,101百万円</p> <p>土地 26,867百万円</p> <p>投資有価証券 1,560百万円</p> <p>投資その他の資産「その他」 586百万円</p> <p>(2) 対応債務</p> <p>短期借入金 7,577百万円</p> <p>1年内返済予定の長期借入金 8,334百万円</p> <p>1年内償還予定の社債 400百万円</p> <p>長期借入金 18,335百万円</p> <p>なお、関係会社に対する1年内返済予定長期貸付金37百万円を当該関係会社の借入金14,303百万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</p> <p>① 担保提供資産</p> <p>現金及び預金 300百万円</p> <p>信託預金 2,565百万円</p> <p>販売用不動産 36,590百万円</p> <p>建物及び構築物 22,916百万円</p> <p>土地 43,334百万円</p> <p>投資その他の資産「その他」 2,456百万円</p> <p>② 対応債務</p> <p>1年内返済予定の長期借入金 12,128百万円</p> <p>社債 100百万円</p> <p>長期借入金 53,236百万円</p> <p>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>

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)						
<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> <p>(1) 当座貸越契約</p> <table border="0" data-bbox="252 342 762 439"> <tr> <td>当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">295百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">116百万円</td> </tr> <tr> <td>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、(同)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>	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	<p>※3</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>4 偶発債務 当社グループは、(同)ヘルスケア・ワン他3社に対して、796百万円を上限として7年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。 当社グループは、(同)トランザムアルファに対して、月額64百万円を上限として5年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。</p> <p>5</p> <p style="text-align: center;">—————</p>
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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																																																							
<p>※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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">営業原価</td> <td style="text-align: right;">3,870 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">特別損失</td> <td style="text-align: right;">12,827</td> </tr> </table> <p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">27 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">28</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55</td> </tr> </table> <p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">512 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">942</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,456</td> </tr> </table> <p>※4 _____</p> <p>※5 _____</p>	営業原価	3,870 百万円	特別損失	12,827	建物及び構築物	27 百万円	土地	28	その他	0	計	55	建物及び構築物	512 百万円	土地	942	その他	1	計	1,456	<p>※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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">営業原価</td> <td style="text-align: right;">596 百万円</td> </tr> </table> <p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">52 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">△9</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43</td> </tr> </table> <p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">445 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">△9</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">435</td> </tr> </table> <p>※4 減損損失 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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用不動産</td> <td>土地 建物及び構築物</td> <td>福岡県他</td> </tr> <tr> <td>遊休資産</td> <td>土地</td> <td>宮城県</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行っております。 賃貸用不動産のうち、売却予定価額が帳簿価額を下回っているものを減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。 遊休資産については、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。 なお、回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しております。</p> <p>(減損損失の金額)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地</td> <td>402百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>1,105百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,508百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5 関係会社整理損 関係会社整理損は20 Cannon Street Ltd. の持分譲渡に伴う損失であります。</p>	営業原価	596 百万円	建物及び構築物	52 百万円	土地	△9	その他	0	計	43	建物及び構築物	445 百万円	土地	△9	その他	0	計	435	用途	種類	場所	賃貸用不動産	土地 建物及び構築物	福岡県他	遊休資産	土地	宮城県	種類	金額	土地	402百万円	建物及び構築物	1,105百万円	合計	1,508百万円
営業原価	3,870 百万円																																																							
特別損失	12,827																																																							
建物及び構築物	27 百万円																																																							
土地	28																																																							
その他	0																																																							
計	55																																																							
建物及び構築物	512 百万円																																																							
土地	942																																																							
その他	1																																																							
計	1,456																																																							
営業原価	596 百万円																																																							
建物及び構築物	52 百万円																																																							
土地	△9																																																							
その他	0																																																							
計	43																																																							
建物及び構築物	445 百万円																																																							
土地	△9																																																							
その他	0																																																							
計	435																																																							
用途	種類	場所																																																						
賃貸用不動産	土地 建物及び構築物	福岡県他																																																						
遊休資産	土地	宮城県																																																						
種類	金額																																																							
土地	402百万円																																																							
建物及び構築物	1,105百万円																																																							
合計	1,508百万円																																																							

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成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 普通株式の自己株式総数の減少数の内訳は、次のとおりであります。

持分法適用会社が保有する自己株式(当社株式)の売却 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。

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22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	1,211,982	1,079,204	—	2,291,186
合計	1,211,982	1,079,204	—	2,291,186
自己株式				
普通株式(株) (注)2	365	—	365	—
合計	365	—	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。

公募による新株発行による増加 1,019,204株

第三者割当による新株発行による増加 60,000株

2 普通株式の自己株式総数の減少数の内訳は、次のとおりであります。

持分法適用会社の減少による自己株式(当社株式)の減少 365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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
※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 現金及び預金勘定 18,291 百万円 信託預金 4,916 <hr/> 計 23,207 <hr/> 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 <hr/> 現金及び現金同等物 21,665 百万円 (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	※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 現金及び預金勘定 10,913 百万円 信託預金 3,327 <hr/> 計 14,240 <hr/> 3ヶ月超定期預金 △100 担保に供している預金等 △595 使途制限付信託預金(注) △929 <hr/> 現金及び現金同等物 12,616 百万円 (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
※2	※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 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。 (取得会社) (株)シー・アンド・ケー 匿名組合Humanアセット第2号 匿名組合Humanアセット第4号 流動資産 304 百万円 固定資産 9,231 流動負債 △68 固定負債 △6,592 負ののれん △19 少数株主持分 △2 <hr/> 株式又は匿名組合出資金の取得 価額 2,854 みなし取得日における債権債務 △177 支配獲得前当社持分 △296 <hr/> 連結の範囲の変更を伴う子会社 株式等の取得価額 2,380 子会社株式取得代金の未払額 △290 連結子会社の現金及び現金同等 物 △292 <hr/> 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 1,797 百万円

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)															
<p>※3</p> <hr/> <p>4 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>長期借入れ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>	<p>※3 株式の売却により新たに連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の売却により以下の会社が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに株式の売却価額と売却による支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <p>20Cannon Street Ltd.</p> <table data-bbox="826 533 1382 703"> <tr> <td>流動資産</td> <td>869</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td>△16</td> <td></td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td>△1,297</td> <td></td> </tr> <tr> <td>為替換算調整勘定</td> <td>856</td> <td></td> </tr> <tr> <td>株式売却損</td> <td>△396</td> <td></td> </tr> </table> <hr/> <p>連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却価額 16</p> <p>連結子会社の現金及び現金同等物 △70</p> <hr/> <p>差引：連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出 △53 百万円</p> <p>4 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 4,475 百万円</p> <p>長期借入れに振替えた子会社株式取得等に伴う未払金 380</p>	流動資産	869	百万円	流動負債	△16		固定負債	△1,297		為替換算調整勘定	856		株式売却損	△396	
流動資産	869	百万円														
流動負債	△16															
固定負債	△1,297															
為替換算調整勘定	856															
株式売却損	△396															

(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

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22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	1,555	32,612	3,695	725	38,589	—	38,589
(2) セグメント間の 内部営業収益又は 振替高	194	—	1,224	—	1,418	(1,418)	—
計	1,749	32,612	4,920	725	40,008	(1,418)	38,589
営業費用	1,514	27,187	2,179	791	31,673	(415)	31,257
営業利益又は 営業損失 (△)	235	5,424	2,740	△66	8,334	(1,002)	7,331
II 資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出							
資産	16,540	176,605	2,892	4,309	200,348	5,879	206,228
減価償却費	10	1,210	14	2	1,239	16	1,255
減損損失	—	1,508	—	—	1,508	—	1,508
資本的支出	9	17,945	53	2	18,010	5	18,015

(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

前連結会計年度

(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、前連結会計年度より「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、前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1,081百万円及び808百万円であり、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14,484百万円及び5,879百万円であり、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。

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。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル等を有しております。平成22年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は4,270百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上)、固定資産売却益は43百万円(特別利益に計上)固定資産売却損は435百万円(特別損失に計上)、減損損失は1,508百万円(特別損失に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
97,990	20,716	118,706	115,474

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(17,853百万円)、新規連結による取得(8,322百万円)及び保有目的変更によるたな卸資産からの振替(4,475百万円)、主な減少額は売却(7,308百万円)によるものであります。

3. 当連結会計年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
1株当たり純資産額	38,577円82銭	26,216円42銭
1株当たり当期純損失金額(△)	△23,968円93銭	△1,563円02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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度末 (自 平成22年1月1日 至 平成22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)	54,525	71,147
普通株式に係る純資産額(百万円)	46,741	60,066
差額の主な内訳(百万円) 少数株主持分	7,784	11,080
普通株式の発行済株式数(株)	1,211,982	2,291,186
普通株式の自己株式数(株)	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)	1,211,617	2,291,186

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21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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)	△18,438	△2,542
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)	△18,438	△2,542
普通株式の期中平均株式数(株)	769,282	1,626,948
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。	

(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、税効果会計関係、金融商品関係、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21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,001	5,529
営業未収入金	797	793
販売用不動産出資金	18,911	13,279
買取債権	1,109	3
前渡金	1,073	—
前払費用	65	59
未収還付法人税等	1,060	210
関係会社短期貸付金	8,577	11,005
その他	428	256
貸倒引当金	△362	△608
流動資産合計	44,663	30,530
固定資産		
有形固定資産		
建物	97	94
減価償却累計額	△44	△51
建物(純額)	52	43
工具、器具及び備品	102	87
減価償却累計額	△61	△62
工具、器具及び備品(純額)	41	25
有形固定資産合計	94	68
無形固定資産		
ソフトウェア	35	29
その他	0	0
無形固定資産合計	36	30
投資その他の資産		
投資有価証券	5,742	6,721
関係会社株式	9,026	9,336
その他の関係会社有価証券	68,114	68,623
出資金	287	373
関係会社長期貸付金	7,151	844
その他	433	961
貸倒引当金	△1,709	△992
投資その他の資産合計	89,048	85,868
固定資産合計	89,178	85,967
資産合計	133,841	116,497

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	148	59
短期借入金	15,888	7,577
関係会社短期借入金	1,920	—
1年内返済予定の長期借入金	17,564	7,801
1年内償還予定の社債	18,086	1,750
未払金	77	34
未払費用	206	118
未払法人税等	75	92
預り金	631	623
その他	10	65
流動負債合計	54,608	18,123
固定負債		
社債	4,253	2,393
長期借入金	9,987	19,791
退職給付引当金	32	44
その他	256	234
固定負債合計	14,530	22,463
負債合計	69,139	40,587
純資産の部		
株主資本		
資本金	23,787	31,322
資本剰余金		
資本準備金	24,046	31,581
資本剰余金合計	24,046	31,581
利益剰余金		
繰越利益剰余金	16,868	13,190
利益剰余金合計	16,868	13,190
株主資本合計	64,702	76,093
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	△183
評価・換算差額等合計	—	△183
純資産合計	64,702	75,910
負債純資産合計	133,841	116,497

(2)【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
営業収益		
不動産投資アドバイザー事業収益	1,341	1,334
不動産投資事業収益	8,597	3,119
アセットマネジメント事業収益	2,632	1,404
債権投資マネジメント事業収益	105	17
営業収益合計	12,677	5,875
営業原価		
不動産投資アドバイザー事業原価	112	957
不動産投資事業原価	13,862	2,881
アセットマネジメント事業原価	976	323
債権投資マネジメント事業原価	1,328	375
営業原価合計	16,280	4,538
営業総利益又は営業総損失(△)	△3,602	1,337
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	—	348
役員報酬	130	174
給料及び賞与	671	345
法定福利費	140	151
支払手数料	606	356
賃借料	145	72
減価償却費	30	28
租税公課	229	208
その他	241	241
販売費及び一般管理費合計	2,196	1,926
営業損失(△)	△5,799	△589
営業外収益		
受取利息	279	467
受取配当金	1,763	140
社債償還益	—	64
その他	58	5
営業外収益合計	2,102	677
営業外費用		
支払利息	1,469	1,022
社債利息	409	306
株式交付費	655	331
社債発行費	159	—
支払手数料	517	204
貸倒引当金繰入額	—	401
その他	59	126
営業外費用合計	3,271	2,393
経常損失(△)	△6,967	△2,305

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
特別利益		
投資有価証券売却益	106	—
関係会社株式売却益	13,752	—
関係会社清算益	129	6
その他	6	0
特別利益合計	13,994	6
特別損失		
投資有価証券売却損	1,041	—
投資有価証券評価損	395	15
関係会社株式評価損	367	1,092
解約違約金	281	—
関係会社清算損	27	—
貸倒引当金繰入額	1,413	—
貸倒損失	47	—
関係会社整理損	—	205
その他	19	59
特別損失合計	3,593	1,373
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	3,433	△3,672
法人税、住民税及び事業税	6	5
法人税等合計	6	5
当期純利益又は当期純損失(△)	3,426	△3,678

(3)【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	14,591	23,787
当期変動額		
新株の発行	9,195	7,534
当期変動額合計	9,195	7,534
当期末残高	23,787	31,322
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	14,850	24,046
当期変動額		
新株の発行	9,195	7,534
当期変動額合計	9,195	7,534
当期末残高	24,046	31,581
資本剰余金合計		
前期末残高	14,850	24,046
当期変動額		
新株の発行	9,195	7,534
当期変動額合計	9,195	7,534
当期末残高	24,046	31,581
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	13,441	16,868
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	3,426	△3,678
当期変動額合計	3,426	△3,678
当期末残高	16,868	13,190
利益剰余金合計		
前期末残高	13,441	16,868
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	3,426	△3,678
当期変動額合計	3,426	△3,678
当期末残高	16,868	13,190
株主資本合計		
前期末残高	42,884	64,702
当期変動額		
新株の発行	18,391	15,069
当期純利益又は当期純損失(△)	3,426	△3,678
当期変動額合計	21,818	11,391
当期末残高	64,702	76,093

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22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	2	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2	△183
当期変動額合計	△2	△183
当期末残高	—	△183
評価・換算差額等合計		
前期末残高	2	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2	△183
当期変動額合計	△2	△183
当期末残高	—	△183
純資産合計		
前期末残高	42,886	64,702
当期変動額		
新株の発行	18,391	15,069
当期純利益又は当期純損失（△）	3,426	△3,678
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2	△183
当期変動額合計	21,815	11,207
当期末残高	64,702	75,910

(4) 【継続企業の前提に関する注記】

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。