



## 平成23年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年2月14日

上場会社名 ケネディクス株式会社 上場取引所 東証1部  
 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 (氏名)吉川 泰司 TEL 03-3519-2530  
 定時株主総会開催予定日 平成24年3月27日 配当支払開始予定日 —  
 有価証券報告書提出予定日 平成24年3月27日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年12月期の連結業績 (平成23年1月1日～平成23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	%
23年12月期	19,486	△49.5	6,931	△5.5	2,464	11.9	1,313	—
22年12月期	38,589	△50.4	7,331	△13.1	2,202	87.2	△2,542	—

(注) 包括利益 23年12月期 1,314百万円(—%) 22年12月期 △1,277百万円(—%)

	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	%	%	%
23年12月期	573.18	—	2.2	1.2	35.6
22年12月期	△1,563.02	—	△4.8	1.0	19.0

(参考) 持分法投資損益 23年12月期 △720百万円 22年12月期 △50百万円

#### (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
23年12月期	190,426	71,435	32.0	26,587.57
22年12月期	206,228	71,147	29.1	26,216.42

(参考) 自己資本 23年12月期 60,917百万円 22年12月期 60,066百万円

#### (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
23年12月期	6,181	5,674	△14,461	9,595
22年12月期	23,737	△15,333	△17,481	12,616

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
22年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
24年12月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 平成24年12月期の配当予想額については、現時点では未定であります。

### 3. 平成24年12月期の連結業績予想 (平成24年1月1日～平成24年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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(累計)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	17,300	△11.2	6,700	△3.3	3,400	37.9	1,700	29.4	741.97

(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、3ページの「経営成績に関する分析(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）： 無  
 新規 一社（社名） 除外 一社（社名）

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- 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、32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）  
 ② 期末自己株式数  
 ③ 期中平均株式数

23年12月期	2,291,186株	22年12月期	2,291,186株
23年12月期	—株	22年12月期	—株
23年12月期	2,291,186株	22年12月期	1,626,948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、48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. 平成23年12月期の個別業績（平成23年1月1日～平成23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	%
23年12月期	5,321	△9.4	1,135	—	129	—	149	—
22年12月期	5,875	△53.7	△589	—	△2,305	—	△3,678	—

	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
23年12月期	65.43	—
22年12月期	△2,260.61	—

(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	%	円 銭	
23年12月期	112,881	67.4	76,050	67.4	33,192.82			
22年12月期	116,497	65.2	75,910	65.2	33,131.53			

(参考) 自己資本 23年12月期 76,050百万円 22年12月期 75,910百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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

(決算補足説明資料の入手方法)

当社は、平成24年2月14日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定であり、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績	P. 2
(1) 経営成績に関する分析	P. 2
(2) 財政状態に関する分析	P. 4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	P. 6
(4) 事業等のリスク	P. 6
2. 企業集団の状況	P. 10
3. 経営方針	P. 12
(1) 会社の経営の基本方針	P. 12
(2) 目標とする経営指標	P. 12
(3) 中長期的な会社の経営戦略	P. 12
(4) 会社の対処すべき課題	P. 13
4. 連結財務諸表	P. 14
(1) 連結貸借対照表	P. 14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	P. 16
連結損益計算書	P. 16
連結包括利益計算書	P. 18
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 21
(5) 継続企業の前提に関する注記	P. 23
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	P. 23
(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	P. 32
表示方法の変更	P. 33
追加情報	P. 34
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	P. 35
(連結貸借対照表関係)	P. 35
(連結損益計算書関係)	P. 37
(連結包括利益計算書関係)	P. 38
(連結株主資本等変動計算書関係)	P. 39
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	P. 40
(賃貸等不動産関係)	P. 42
(セグメント情報等)	P. 43
(1株当たり情報)	P. 48
(重要な後発事象)	P. 49
5. その他	P. 50
(1) 役員の異動	P. 50
(2) その他	P. 50

## 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、生産活動の回復や個人消費の持ち直し等により東日本大震災の被害からの回復の動きはみられたものの、欧州債務危機を背景とした海外経済の減速や円高の長期化などから依然として先行きが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、包括的な金融緩和政策の一環として、昨年日本銀行により創設された資産買入等の基金におけるJ-REITを対象資産とした買入限度額が1,100億円まで引き上げられ、買入実施残高が平成23年12月31日現在661億円に上る等の政策的な後押しを受けております。これらを背景に、資金調達環境が改善傾向に転じており、J-REITの公募増資、物件取得が増加する等、不動産市場の流動性は回復局面に入っております。

こうした中、当社グループでは、一昨年来、アセットマネジメントビジネスを当社グループのビジネスの基軸として位置付け、安定的かつ強固な収益構造の構築を図るべく諸施策を着実に実行しており、当連結会計年度におきましても順調に当該取り組みを進めております。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図っております。

当連結会計年度においては、年度前半に東日本大震災や世界経済の不透明感による不動産市場の活動の停滞からファンドの組成が進まずに新規受託案件が減少する一方、当社がアセットマネジメントを受託している資産の売却が順調に進捗したことから、当社の受託資産は一時的に減少しました。しかしながら、かかる市場環境においても当社のネットワークを生かした新規投資家の開拓及び優良案件の発掘やケネディクス不動産投資法人による受託資産残高の成長等により、当第3四半期連結会計期間においては所謂リーマン・ショック以降で最大規模となる722億円の新規受託を達成し、当連結会計年度通算でも134億円の受託資産純増を達成することが出来ました。この結果、平成23年12月末現在、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1兆1,113億円（前連結会計年度末比134億円、1.2%増）となっております。

財務面におきましては、リファイナンスの実施により借入期間を長期化する等、借入金構成の安定化を積極的に進めたことに加え、平成24年11月に償還期限を迎える新株予約権付社債2,093百万円について全額繰上償還を行うなど、財務体質の一層の強化を進めてまいりました。

その一方、少額共同投資を行っている持分法適用関連会社の不動産ファンドの保有資産売却等により、持分法による投資損失を営業外費用に7億円計上しており、また、震災による自己勘定保有物件の復旧に必要とされる見積り工事費用や匿名組合出資持分の譲渡損等も合わせた7億円を特別損失に計上することとなりました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は前年同期比49.5%減の19,486百万円となり、営業利益、経常利益及び当期純利益はそれぞれ6,931百万円（前年同期比5.5%減）、2,464百万円（同11.9%増）、1,313百万円（前年同期は2,542百万円の当期純損失）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

①アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業につきましては、前年同期にオーストラリア証券取引所に上場する不動産投資信託（Listed Property Trust：LPT）の私募ファンド化に伴うパフォーマンスフィーの計上があったことや受託資産の減少が一時的にあったこと等に伴い、管理報酬であるアセットマネジメントフィーを中心にフィー収入が前年同期と比較して減少いたしました。この結果、営業収益は5,772百万円（前年同期比12.2%減）、営業利益は3,278百万円（同13.3%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、自己勘定保有物件の内、たな卸資産の保有期間における賃貸収入を計上した他、バルク案件の物件売却を推進したこと等の結果、営業収益は6,775百万円（前年同期比74.2%減）、営業利益は1,396百万円（同6.6%減）となりました。

③不動産賃貸事業

不動産賃貸事業につきましては、自己勘定保有物件の内、長期保有目的不動産として位置付けた固定資産から安定的な賃貸収入を計上した結果、営業収益は7,841百万円（前年同期比8.5%増）、営業利益は2,911百万円（同4.9%減）となりました。

なお、当連結会計年度からセグメント区分を変更しているため、前年同期の実績値については、新セグメントに組み替えて表示しております。

b. 次期の見通し

欧州債務危機を背景とした海外経済の減速や円高の長期化などから依然として金融市場は先行きが不透明な状況が続いておりますが、当社グループは平成22年2月（平成21年12月期決算説明）に見直した中期経営計画に基づき、安定的に利益が計上できる収益構造の獲得に注力した結果、当連結会計年度において13億円の当期純利益を計上いたしました。次期につきましても、1.1兆円の受託資産から計上するアセットマネジメントフィー及び長期保有目的不動産からの安定的な賃貸収益を収益の柱としつつ、新たな私募ファンド組成による収益の拡大を目指してまいります。

この結果、次期の業績につきましては営業収益17,300百万円、営業利益6,700百万円、経常利益3,400百万円、当期純利益1,700百万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、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、取得時においては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20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期
有利子負債①	202,806	153,038	123,625	109,767
（うちノンリコースローン②）	(78,528)	(68,419)	(69,764)	(60,444)
純資産③	57,558	54,525	71,147	71,435
現金及び預金④	11,872	18,291	10,913	7,706
純有利子負債⑤（①-②-④）	112,404	66,327	42,947	41,617
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(%)	195.3	121.6	60.4	58.3

## （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15,801百万円減少し、190,426百万円となりました。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、自己勘定保有物件が物件売却により8,249百万円減少したこと、投資有価証券が持分法による投資損失の計上、及び匿名組合出資持分の譲渡等により2,917百万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25,715百万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16,090百万円減少し、118,990百万円となりました。これは主に、物件売却に伴う借入金の返済や社債の償還による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288百万円増加し、71,435百万円となりました。これは主に、少数株主持分が562百万円、為替換算調整勘定が332百万円減少したものの、当期純利

益の計上を中心に利益剰余金が1,305百万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6,181百万円増加し、投資活動により5,674百万円増加し、財務活動により14,461百万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、3,021百万円減少し9,595百万円となりました。

(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、6,181百万円（前年同期比74.0%減）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益を2,294百万円計上したこと、たな卸資産の増減額が1,984百万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、得られた資金は、5,674百万円（前年同期は15,333百万円の使用）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6,959百万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、14,461百万円（前年同期比17.3%減）となりました。これは主に、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。

### (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、配当政策にあたっては、業績の動向、将来の成長のための内部留保の充実及び配当性向等を総合的に勘案して配当額を決定しております。

当社は当連結会計年度において、平成22年2月（平成21年12月期決算説明）に見直した中期経営計画に基づき、安定的に利益を計上できる収益構造の構築に努めた結果、13億円の当期純利益を計上いたしました。しかしながら、欧州債務危機を背景とした海外経済の減速や円高の長期化などから依然として金融市場は先行きが不透明な状況が続いており、安定的な財務体質の維持のために手元流動性を十分に確保することは当社の重要課題となっております。また、今後の利益拡大に向けて、種々の新規投資を計画しており、内部留保資金の確保が必要となっております。

こうした環境・業況を踏まえて、誠に遺憾ではございますが、当連結会計年度の配当は無配とさせていただきます。また次期の配当につきましては、現時点では未定とさせていただきますが、将来の成長に向けた一定の内部留保資金を獲得した上で、株主に対し利益還元を努めてまいりたい所存です。

### (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あるなど当社グループの財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、当社を借入人とする特定のシンジケートローン契約及び借入契約においては、各本決算期、第2四半期における連結の損益計算書上の経常損失を計上しないこと等を内容とする財務制限条項が付されています。今後、これらの財務制限条項に抵触した場合に、シンジケートローン契約及び借入契約の貸付人より期限の利益を喪失しないために必要な同意を得られる保証はなく、必要な同意を得られなかった場合、当社グループの経営又は業績及び財政状態に悪影響を及ぼすおそれがあります。

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

## ⑥ 競合

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

## ⑦ 金利水準の動向

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

## ⑧ 人材・人員の確保

当社グループが今後も不動産投資に関する高度な知識と経験に基づく競争力のあるサービスを提供していくためには、優秀な人材の確保が不可欠となります。当社はこのような認識のもと必要に応じて優秀な人材を採用していく方針ではありますが、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70社及び関連会社45社により構成されており、当社グループの事業は、(1)アセットマネジメント事業、(2)不動産投資事業、(3)不動産賃貸事業の3つの事業から成ります。

なお、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

### (1)アセットマネジメント事業

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

#### ① アクイジションフィー：不動産投資家への投資機会提供に関するフィー

- 不動産投資家のニーズに合わせ投資案件を発掘し、投資家が出資し組成したファンドで不動産等の取得を行います。
- 不動産等の取得の際、取得額に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。

#### ② アセットマネジメントフィー：不動産の運用に関するフィー

- 不動産等の運用・管理を通して収益を維持・向上させ、資産価値向上を図ります。
- 保有物件の運用状況を不動産投資家に対し報告します。
- これらのサービスの対価として、一般的に物件取得総額に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。

#### ③ ディスポジションフィー：不動産等の売却と資本回収に関するフィー

- 不動産等の売却を行い、投下した資本の回収を図り利益を確保します。
- 物件売却の際、売却価格に対し一定料率を掛けて算出されるフィーを受領します。

#### ④ インセンティブフィー：投資リターンの実現に関するフィー

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

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

### (2)不動産投資事業

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

#### ① 賃貸事業収益

- 販売用不動産として保有する不動産から得られる賃貸収益です。

#### ② 不動産売却収益

- 販売用不動産を売却することで得られる収益です。

③ 匿名組合分配損益

- 当社はアセットマネジメント事業の推進のため、当社が組成しアセットマネジメントを行っているファンドに対し、顧客である不動産投資家とともに少額投資を行うことがあります。
- 匿名組合分配損益は、ファンドに発生した損益のうち、当社持分に対応する部分が計上されます。

④ 棚卸資産評価損

- 当社が保有する販売用不動産は、四半期毎に時価評価を行っております。
- 販売用不動産の簿価より時価が下回っている場合、その差額は棚卸資産評価損として計上されます。

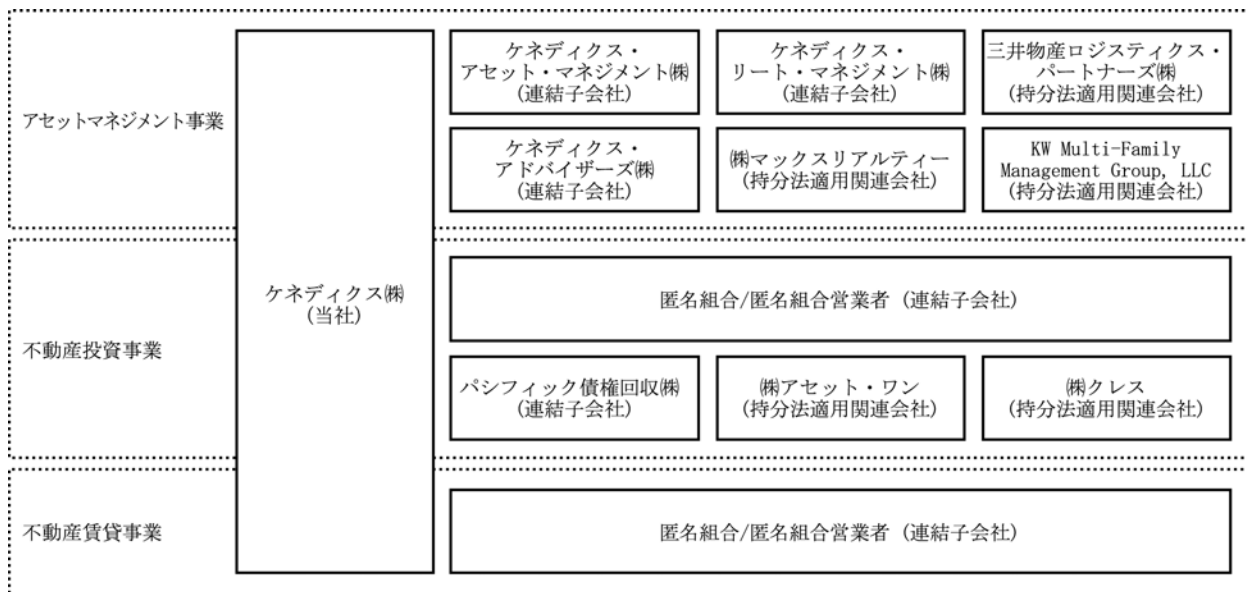
⑤ 債権売却損益・回収損益

- 当社は、不動産投資に関するノウハウを利用した、債権投資を行っています。
- 取得した債権を売却・もしくは回収した場合に損益が発生した場合に計上されます。

(3) 不動産賃貸事業

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

当社グループの状況を図示すると次のとおりであります。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

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

今後も、目的意識と誠実さを重んじ、顧客や社員、そして投資家の皆様との長期的な信頼関係の構築とコンプライアンスの徹底を通じて、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

当社グループは、リーマン・ショック以前に行われていたバランスシート拡大による自己勘定投資ビジネスから、アセットマネジメントビジネスへの回帰を目指しております。そのためには、引き続き受託資産残高の安定的な積上げ、バランスシートのスリム化を通じたデット・エクイティ・レシオの減少、アセットマネジメントフィー収益の増強等に取り組んでまいります。

#### (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、当社グループで培ってきた専門性・創造性を活かし、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、市場環境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、不動産市場におけるアセットマネージャーとしての地位をより強固なものにしていく方針です。特に、当社の保有する多くの不動産取引情報を投資機会に結びつけるため、当社顧客のリスクプロファイルの多様化は重要であり、新規の顧客投資家の開拓を積極的に推進することで、これを実現してまいりたいと考えております。

また、既存ファンドについては、顧客投資家とコミュニケーションを図りつつ、円滑かつ適正な売却を実現させることで、顧客投資家の資本の回収と利益を提供し、顧客満足の実現に取り組んでいくとともに、さらなる既存顧客との信頼関係の強化を図ってまいります。

自己勘定投資については、引き続き保有資産を圧縮し、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

当連結会計年度初頭においては、J-REITによる物件取得が積極化する等、不動産市場の流動性に回復の兆しが出てきたものの、平成23年3月11日に発生した東日本大震災を始め、米国債の格下げや欧州危機の影響により、不動産市場の流動性回復は若干の足踏み状態になっていると言えます。このような環境の下、いかに受託資産残高を積上げフィー収入獲得機会を創出し、安定収益であるアセットマネジメント事業を強化していくかが課題となっております。

この課題への取り組みの1つとして、住宅J-REIT組成への取り組みが挙げられます。この取り組みは、当社グループにとって新たな顧客投資家の開拓につながるものであり、今後の継続的な受託資産残高の成長と新たなフィー収入の獲得に資するものと期待しております。当社グループでは、市場環境の変化に柔軟かつ迅速に対応しながら、引き続きこの取り組みを着実に進めてまいります。

安定した利益構造の創出のため、支払金利の削減が課題となっております。リーマン・ショック後に行われた高コストローンのファイナンスにより、金利コストが増大しております。今後、物件の売却によりローンを削減する、または、ローンのリファイナンスにより低コストローンに置き換えを行っていく等を進めていくことで、この課題に対処してまいりたいと考えております。このローンのリファイナンスに際しては、より長期のローンに置き換えを進めていくことにより、さらなる財務状態の健全化を図ってまいります。

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。

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22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※2 10,913	※2 7,706
信託預金	※2 3,327	※2 2,375
営業未収入金	1,642	2,041
販売用不動産	※2 43,006	※2 15,306
買取債権	※2 1,618	1,587
未収還付法人税等	319	380
繰延税金資産	99	61
その他	※2 2,200	1,207
貸倒引当金	△414	△506
流動資産合計	62,712	30,161
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	48,716	57,245
減価償却累計額	△1,828	△2,587
建物及び構築物 (純額)	※2 46,887	※2 54,658
土地	※2 71,511	※2 82,927
その他	534	※2 241
減価償却累計額	△103	△120
その他 (純額)	430	120
有形固定資産合計	118,830	137,707
無形固定資産		
のれん	—	117
その他	59	48
無形固定資産合計	59	165
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 19,442	※1, ※2 16,524
出資金	429	422
長期貸付金	672	548
繰延税金資産	343	472
その他	※2 3,991	※2 4,624
貸倒引当金	△252	△201
投資その他の資産合計	24,626	22,391
固定資産合計	143,515	160,264
資産合計	206,228	190,426



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	348	492
短期借入金	※2 7,577	※2 6,489
1年内返済予定の長期借入金	※2 21,216	※2 32,121
1年内償還予定の社債	※2 1,750	300
未払法人税等	1,031	520
預り敷金	1,449	—
その他	3,135	1,741
流動負債合計	36,508	41,665
固定負債		
社債	※2 6,793	※2 1,600
長期借入金	※2 86,288	※2 69,256
繰延税金負債	1,880	1,564
退職給付引当金	48	65
長期預り敷金	3,207	4,472
その他	354	364
固定負債合計	98,571	77,324
負債合計	135,080	118,990
純資産の部		
株主資本		
資本金	31,322	31,322
資本剰余金	31,581	31,581
利益剰余金	△2,594	△1,289
株主資本合計	60,308	61,613
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△84	△206
為替換算調整勘定	△157	△490
その他の包括利益累計額合計	△242	△696
少数株主持分	11,080	10,518
純資産合計	71,147	71,435
負債純資産合計	206,228	190,426

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
営業収益	38,589	19,486
営業原価	※1 27,177	※1 8,876
営業総利益	11,411	10,609
販売費及び一般管理費		
役員報酬	251	300
給料及び賞与	1,287	1,270
支払手数料	678	539
のれん償却額	192	—
貸倒引当金繰入額	366	328
その他	1,304	1,238
販売費及び一般管理費合計	4,080	3,678
営業利益	7,331	6,931
営業外収益		
受取利息	71	51
受取配当金	42	28
還付加算金	7	3
消費税等簡易課税差額収入	419	217
還付消費税等	—	263
社債償還益	64	—
その他	87	146
営業外収益合計	692	711
営業外費用		
支払利息	4,543	3,929
株式交付費	331	—
支払手数料	700	324
持分法による投資損失	50	720
その他	195	201
営業外費用合計	5,821	5,177
経常利益	2,202	2,464
特別利益		
投資有価証券売却益	0	25
固定資産売却益	※2 43	※2 364
負ののれん発生益	31	—
貸倒引当金戻入益	—	114
その他	0	32
特別利益合計	75	537

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
特別損失		
投資有価証券売却損	—	191
投資有価証券評価損	15	113
持分変動損失	85	—
固定資産売却損	※3 435	—
減損損失	※4 1,508	※4 83
関係会社整理損	※5 554	—
災害による損失	—	※6 277
その他	66	41
特別損失合計	2,667	707
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益又は純損失(△)	△389	2,294
匿名組合損益分配額	16	0
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△406	2,294
法人税、住民税及び事業税	1,570	780
法人税等調整額	91	△286
法人税等合計	1,662	494
少数株主損益調整前当期純利益	—	1,799
少数株主利益	474	486
当期純利益又は当期純損失(△)	△2,542	1,313

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	1,799
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	△152
為替換算調整勘定	—	△332
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△0
その他の包括利益合計	—	※2 △485
包括利益	—	※1 1,314
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	858
少数株主に係る包括利益	—	455

## (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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	23,787	31,322
当期変動額		
新株の発行	7,534	—
当期変動額合計	7,534	—
当期末残高	31,322	31,322
資本剰余金		
前期末残高	24,046	31,581
当期変動額		
新株の発行	7,534	—
当期変動額合計	7,534	—
当期末残高	31,581	31,581
利益剰余金		
前期末残高	5	△2,594
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△2,542	1,313
連結範囲の変動	△57	△8
当期変動額合計	△2,600	1,305
当期末残高	△2,594	△1,289
自己株式		
前期末残高	△88	—
当期変動額		
連結範囲の変動	88	—
当期変動額合計	88	—
当期末残高	—	—
株主資本合計		
前期末残高	47,751	60,308
当期変動額		
新株の発行	15,069	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△2,542	1,313
連結範囲の変動	30	△8
当期変動額合計	12,557	1,305
当期末残高	60,308	61,613

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金		
前期末残高	31	△84
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△115	△122
当期変動額合計	△115	△122
当期末残高	△84	△206
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	—
当期変動額合計	3	—
当期末残高	—	—
為替換算調整勘定		
前期末残高	△1,038	△157
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	880	△332
当期変動額合計	880	△332
当期末残高	△157	△490
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	△1,009	△242
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	767	△454
当期変動額合計	767	△454
当期末残高	△242	△696
少数株主持分		
前期末残高	7,784	11,080
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,296	△562
当期変動額合計	3,296	△562
当期末残高	11,080	10,518
純資産合計		
前期末残高	54,525	71,147
当期変動額		
新株の発行	15,069	—
当期純利益又は当期純損失（△）	△2,542	1,313
連結範囲の変動	30	△8
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,064	△1,016
当期変動額合計	16,621	288
当期末残高	71,147	71,435

## (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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△406	2,294
減価償却費	1,255	1,350
減損損失	1,508	83
のれん償却額	192	—
買取債権回収損益及び譲渡損益(△は益)	△0	—
匿名組合投資損益(△は益)	784	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	224	242
災害損失	—	277
受取利息	△71	△51
支払利息	4,543	3,929
持分法による投資損益(△は益)	50	720
固定資産売却損益(△は益)	392	△364
投資有価証券売却損益(△は益)	—	165
持分変動損益(△は益)	85	—
売上債権の増減額(△は増加)	△525	△560
仕入債務の増減額(△は減少)	△82	144
たな卸資産の増減額(△は増加)	18,188	1,984
買取債権の増減額(△は増加)	—	30
買取債権の回収及び譲渡による収入	1,493	—
匿名組合出資金の増減額(△は増加)	—	869
匿名組合出資金の分配金受取による収入	828	—
その他	△1,069	886
小計	27,392	12,003
利息及び配当金の受取額	149	97
利息の支払額	△3,587	△4,395
災害損失の支払額	—	△166
法人税等の支払額	△1,277	△1,675
法人税等の還付額	1,060	318
営業活動によるキャッシュ・フロー	23,737	6,181
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△16,908	△1,106
有形固定資産の売却による収入	6,947	6,959
無形固定資産の取得による支出	△33	△7
貸付けによる支出	△46	—
貸付金の回収による収入	88	336
投資有価証券の取得による支出	△1,055	△106
関係会社株式の取得による支出	△499	△1,076
連結範囲の変更を伴う子会社株式及び出資金の取得による支出	※2 △1,797	—
その他	※3 △2,029	676
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,333	5,674

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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	6,828	—
短期借入金の返済による支出	△16,149	—
短期借入金の増減額 (△は減少)	—	△1,088
長期借入れによる収入	39,735	29,286
長期借入金の返済による支出	△47,396	△35,687
株式の発行による収入	14,738	—
社債の発行による収入	100	1,498
社債の償還による支出	△18,131	△8,266
少数株主からの払込みによる収入	4,253	3
少数株主への配当金の支払額	△15	△48
少数株主への分配による支出	△1,437	△364
その他	△5	206
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,481	△14,461
現金及び現金同等物に係る換算差額	47	△314
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△9,030	△2,919
現金及び現金同等物の期首残高	21,665	12,616
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)	△19	△101
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,616	※1 9,595



## (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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 63社</p> <p>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>(1) 連結子会社の数 62社</p> <p>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55社</p> <p>なお、匿名組合KRF38他1社は新規設立、匿名組合KRF39は実質的な支配関係が認められることにより、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)KRF11は重要性が低下したこと、匿名組合KRF15は匿名組合が終了したこと、ジャパンエーステートファンド特定目的会社は清算終了したこと、ケイダブリュー・インベストメント(有)は当社の連結子会社による吸収合併により消滅したことにより、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>

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
	<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>	<p>(2) 非連結子会社の数 8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)ケイディーエックス・スリー他6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)ケイディーエックス・スリー他6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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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 66社            主要な会社名            (株)マックスリアルティー            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・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ーは実質的に影響力を有していることにより、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>	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 45社            主要な会社名            (株)マックスリアルティー            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・ホールディングス(株)            他39社</p> <p>なお、前連結会計年度まで持分法適用の関連会社であった(株)サンフェルミン他11社は当連結会計年度に清算終了したこと、匿名組合ワンダーランド・ツ一他1社は匿名組合が終了したこと、(同)CKRF2他4社は持分を譲渡したこと、KW PCCP Montclair, LLC他1社は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>

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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 (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>	<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) ケイディーエックス・スリー他6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)ケイディーエックス・スリー他6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8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、持分法適用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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
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25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28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24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28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>
4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<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>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～42年であります。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法</p>	<p>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(工具、器具及び備品) 4年～15年</p> <p>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</p> <p>ニ 長期前払費用 定額法</p>	<p>イ 有形固定資産 (リース資産を除く) 同左</p> <p>ロ 無形固定資産 (リース資産を除く) ソフトウェア 同左</p> <p>ハ リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年12月31日以前の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。</p> <p>ニ 長期前払費用 同左</p>
	<p>イ 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>ロ 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>イ 株式交付費</p> <p>ロ 社債発行費 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
(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) 重要なヘッジ会計の方法	イ ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。 なお、金利スワップ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。 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 ハ ヘッジ方針 デリバティブ取引に関する権限規定等を定めた内部規定に基づき、ヘッジ対象に係る金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。 ニ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象及びヘッジ手段について、それぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額を比較し、両者の変動額を基準にして検証しておりますが、特例処理の適用が可能なものについては、検証を省略しております。	イ ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。 なお、金利スワップのうち一部の取引については、特例処理の対象となる取引であるため、特例処理を適用しております。 ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ取引  ヘッジ対象…借入金 ハ ヘッジ方針 同左  ニ ヘッジ有効性評価の方法 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
(7) のれんの償却方法及び償却期間	のれん及び平成22年3月31日以前に発生した負ののれんの償却については、その効果の発現すると見積られる期間(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。	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10年)にわたって定額法により償却を行っております。 なお、金額的に重要性がない場合には、発生年度に一括償却しております。
(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なりスク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
(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	イ 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としています。  ロ 匿名組合出資金の会計処理 匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。 匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額(関連会社である匿名組合に係るものを含む)については、「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。	イ 消費税等の会計処理 同左  ロ 匿名組合出資金の会計処理 同左



項目	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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>

## (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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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>	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</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それぞれ6百万円減少し、税金等調整前当期純利益は20百万円減少しております。</p>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
<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>	<p>(連結損益計算書)</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「還付消費税等」(前連結会計年度31百万円)及び特別損失の「投資有価証券売却損」(前連結会計年度0百万円)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>当連結会計年度より、「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)に基づき、「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21年3月24日内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</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、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「のれん償却額」(当連結会計年度は△27百万円)については、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より営業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>前連結会計年度において、「その他」に含めて表示しておりました営業活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券売却損益(△は益)」(前連結会計年度は△0百万円)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、総額表示しておりました営業活動によるキャッシュ・フローの「買取債権回収損益及び譲渡損益(△は益)」及び「買取債権の回収及び譲渡による収入」(当連結会計年度はそれぞれ△273百万円、304百万円)は、表示科目の見直しにより、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「買取債権の増減額(△は増加)」として純額表示しております。</p> <p>前連結会計年度において、総額表示しておりました営業活動によるキャッシュ・フローの「匿名組合投資損益(△は益)」「匿名組合出資金の分配金受取による収入」及び「その他」(当連結会計年度はそれぞれ520百万円、372百万円、△824百万円)は、表示科目の見直しにより、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「匿名組合出資金の増減額(△は増加)」として純額表示しております。</p> <p>前連結会計年度において、総額表示しておりました財務活動によるキャッシュ・フローの「短期借入れによる収入」及び「短期借入金返済による支出」(当連結会計年度はそれぞれ3,560百万円、△4,648百万円)は、期間が短く、かつ回転が速い項目であるため、当連結会計年度より財務活動によるキャッシュ・フローの「短期借入金の増減額(△は減少)」として純額表示しております。</p>

## (追加情報)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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>	<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25,715百万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(643百万円)、繰延税金資産(15百万円)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(1,270百万円)を固定負債の「長期預り敷金」に振替えております。</p> <p>(包括利益の表示に関する会計基準の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</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22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23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 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 現金及び預金 394百万円 信託預金 439百万円 販売用不動産 6,330百万円 買取債権 1,450百万円 建物及び構築物 22,101百万円 土地 26,867百万円 投資有価証券 1,560百万円 投資その他の資産 「その他」 586百万円</p> <p>(2) 対応債務 短期借入金 7,577百万円 1年内返済予定の長期借入金 8,334百万円 1年内償還予定の社債 400百万円 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 現金及び預金 300百万円 信託預金 2,565百万円 販売用不動産 36,590百万円 建物及び構築物 22,916百万円 土地 43,334百万円 投資その他の資産 「その他」 2,456百万円</p> <p>② 対応債務 1年内返済予定の長期借入金 12,128百万円 社債 100百万円 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>	<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 1,091百万円</p> <p>(2) 関連会社の株式・出資金 投資有価証券 2,748百万円</p> <p>(3) 関連会社に対する匿名組合出資金 投資有価証券 5,624百万円</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 216百万円 信託預金 462百万円 販売用不動産 1,446百万円 建物及び構築物 20,977百万円 土地 37,161百万円 有形固定資産 「その他」 3百万円 投資有価証券 2,142百万円 投資その他の資産 「その他」 1,185百万円</p> <p>(2) 対応債務 短期借入金 6,489百万円 1年内返済予定の長期借入金 8,743百万円 長期借入金 18,884百万円</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 現金及び預金 270百万円 信託預金 1,906百万円 販売用不動産 13,860百万円 建物及び構築物 32,956百万円 土地 45,446百万円 有形固定資産 「その他」 68百万円 投資その他の資産 「その他」 2,792百万円</p> <p>② 対応債務 1年内返済予定の長期借入金 22,651百万円 社債 100百万円 長期借入金 36,192百万円</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22年12月31日)	当連結会計年度 (平成23年12月31日)
3 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。	同左

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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 営業原価 596 百万円</p> <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>建物及び構築物 土地</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>建物及び構築物</td> <td>1,105百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>402百万円</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> <p>※6 _____</p>	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	建物及び構築物 土地	福岡県他	遊休資産	土地	宮城県	種類	金額	建物及び構築物	1,105百万円	土地	402百万円	合計	1,508百万円	<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 営業原価 91 百万円</p> <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;">△315 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">678</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;">364</td> </tr> </table> <p>※3 _____</p> <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>建物及び構築物 土地</td> <td>東京都他</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。 なお、回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、売却予定価額を使用しております。</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>建物及び構築物</td> <td>28百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>55百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>83百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5 _____</p> <p>※6 災害による損失 東日本大震災による損失額であり、内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">復旧費用等</td> <td style="text-align: right;">166百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">災害損失引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">110</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">277</td> </tr> </table>	建物及び構築物	△315 百万円	土地	678	その他	1	計	364	用途	種類	場所	賃貸用不動産	建物及び構築物 土地	東京都他	種類	金額	建物及び構築物	28百万円	土地	55百万円	合計	83百万円	復旧費用等	166百万円	災害損失引当金繰入額	110	計	277
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	建物及び構築物 土地	福岡県他																																																												
遊休資産	土地	宮城県																																																												
種類	金額																																																													
建物及び構築物	1,105百万円																																																													
土地	402百万円																																																													
合計	1,508百万円																																																													
建物及び構築物	△315 百万円																																																													
土地	678																																																													
その他	1																																																													
計	364																																																													
用途	種類	場所																																																												
賃貸用不動産	建物及び構築物 土地	東京都他																																																												
種類	金額																																																													
建物及び構築物	28百万円																																																													
土地	55百万円																																																													
合計	83百万円																																																													
復旧費用等	166百万円																																																													
災害損失引当金繰入額	110																																																													
計	277																																																													

## (連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

* 1	当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益	
	親会社株主に係る包括利益	△1,775百万円
	少数株主に係る包括利益	497百万円
	計	△1,277百万円
* 2	当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益	
	その他有価証券評価差額金	△72百万円
	為替換算調整勘定	904百万円
	持分法適用会社に対する持分相当額	△40百万円
	計	791百万円



## (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。

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数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)	2,291,186	—	—	2,291,186
合計	2,291,186	—	—	2,291,186
自己株式				
普通株式(株)	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

## 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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23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;">10,913 百万円</td> </tr> <tr> <td>信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,327</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,240</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;">△595</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;">△929</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,616 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> <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 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">304 百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">9,231</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△68</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△6,592</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">△19</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△2</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">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;">2,854</td> </tr> <tr> <td>みなし取得日における債権債務</td> <td style="text-align: right;">△177</td> </tr> <tr> <td>支配獲得前当社持分</td> <td style="text-align: right;">△296</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,380</td> </tr> <tr> <td>子会社株式取得代金の未払額</td> <td style="text-align: right;">△290</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;">△292</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">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; border-top: 1px solid black;">1,797 百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	10,913 百万円	信託預金	3,327	計	14,240	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	現金及び現金同等物	12,616 百万円	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	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	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	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	<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;">7,706 百万円</td> </tr> <tr> <td>信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,375</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,082</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;">△387</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,595 百万円</td> </tr> </table> <p>※2 _____</p>	現金及び預金勘定	7,706 百万円	信託預金	2,375	計	10,082	3ヶ月超定期預金	△100	担保に供している預金等	△387	現金及び現金同等物	9,595 百万円
現金及び預金勘定	10,913 百万円																																																				
信託預金	3,327																																																				
計	14,240																																																				
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																																																				
現金及び現金同等物	12,616 百万円																																																				
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																																																				
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																																																				
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																																																				
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																																																				
現金及び預金勘定	7,706 百万円																																																				
信託預金	2,375																																																				
計	10,082																																																				
3ヶ月超定期預金	△100																																																				
担保に供している預金等	△387																																																				
現金及び現金同等物	9,595 百万円																																																				

前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)																																							
<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 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 style="padding-left: 2em;">20Cannon Street Ltd.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">869</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△16</td> <td></td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△1,297</td> <td></td> </tr> <tr> <td>為替換算調整勘定</td> <td style="text-align: right;">856</td> <td></td> </tr> <tr> <td>株式売却損</td> <td style="text-align: right;">△396</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><hr/></td> </tr> <tr> <td>連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却価額</td> <td style="text-align: right;">16</td> <td></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;">△70</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><hr/></td> </tr> <tr> <td>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</td> <td style="text-align: right;">△53</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> </table> <p>4 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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</td> <td style="text-align: right;">4,475</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入りに振替えた子会社株式取得等に伴う未払金</td> <td style="text-align: right;">380</td> <td></td> </tr> </table>	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		<hr/>			連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却価額	16		連結子会社の現金及び現金同等物	△70		<hr/>			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	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	長期借入りに振替えた子会社株式取得等に伴う未払金	380		<p>※3</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>4 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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</td> <td style="text-align: right;">25,715</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> </table>	保有目的変更によるたな卸資産から有形固定資産への振替額	25,715	百万円
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																																							
<hr/>																																								
連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却価額	16																																							
連結子会社の現金及び現金同等物	△70																																							
<hr/>																																								
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																																						
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																																						
長期借入りに振替えた子会社株式取得等に伴う未払金	380																																							
保有目的変更によるたな卸資産から有形固定資産への振替額	25,715	百万円																																						

## (賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

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。

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル等を有しております。平成23年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は4,174百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上)、固定資産売却益は364百万円(特別利益に計上)、減損損失は83百万円(特別損失に計上)であります。

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	
118,706	18,867	137,573	132,129

(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、主な増加額は保有目的変更によるたな卸資産からの振替(25,715百万円)、主な減少額は売却(6,594百万円)によるものであります。

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。

(セグメント情報等)

(事業の種類別セグメント情報)

前連結会計年度(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 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。

4 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。

(所在地別セグメント情報)

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。

(海外売上高)

海外売上高は、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。

## (セグメント情報)

## 1 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

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

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

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			計	調整額 (注1)	連結 財務諸表 計上額 (注2)
	アセットマネ ジメント事業	不動産投資 事業	不動産賃貸 事業			
営業収益						
外部顧客に対する 営業収益	5,145	26,219	7,224	38,589	—	38,589
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,429	—	—	1,429	△1,429	—
計	6,574	26,219	7,224	40,018	△1,429	38,589
セグメント利益	3,781	1,495	3,062	8,339	△1,008	7,331
セグメント資産	5,564	67,724	127,055	200,344	5,883	206,228
その他の項目						
減価償却費	26	0	1,210	1,237	17	1,255
減損損失	—	—	1,508	1,508	—	1,508
持分法適用会社への投資額	948	9,979	—	10,927	—	10,927
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	64	0	17,945	18,010	5	18,015

- (注) 1. セグメント利益の調整額△1,008百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。セグメント資産の調整額5,883百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）等であります。その他の項目の減価償却費調整額17百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額5百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

(単位：百万円)

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

- (注) 1. セグメント利益の調整額△655百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。セグメント資産の調整額2,992百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）等であります。その他の項目の減価償却費調整額13百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額14百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## (関連情報)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

## 1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3 主要な顧客ごとの情報

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

## (報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しております。

## (報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	アセットマネジメント事業	不動産投資事業	不動産賃貸事業			
当期償却額	—	3	—	—	—	3
当期末残高	—	—	117	—	—	117

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

(単位：百万円)

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



(報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報)

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報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20号 平成20年3月21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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1株当たり純資産額	26,216円42銭	26,587円57銭
1株当たり当期純利益又は当期純損失金額(△)	△1,563円02銭	573円18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、希薄化 効果を有している潜在株式が存在し ないため記載しておりません。

(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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度末 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額 (百万円)	71,147	71,435
普通株式に係る純資産額(百万円)	60,066	60,917
差額の主な内訳(百万円) 少数株主持分	11,080	10,518
普通株式の発行済株式数(株)	2,291,186	2,291,186
普通株式の自己株式数(株)	—	—
1株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式の数(株)	2,291,186	2,291,186

## 2 1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額

	前連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△)		
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△2,542	1,313
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△2,542	1,313
普通株式の期中平均株式数(株)	1,626,948	2,291,186
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)	—	99
(うち支払利息(税額相当額控除後))	—	26
(うち社債償還損(税額相当額控除後))	—	72
普通株式増加数(株)	—	51,463
(うち転換社債型新株予約権付社債に係る増加数)	—	51,463
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	2012年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債60,012株については、希薄化効果を有していないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めておりません。	2012年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債60,012株については、希薄化効果を有していないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めておりません。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の異動

平成24年2月2日公表の「人事異動および役員人事に関するお知らせ」、本日(平成24年2月14日)公表の「役員人事に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) その他

該当事項はありません。