

## 連結注記表

### 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

#### 1. 連結の範囲に関する事項

##### (1) 連結子会社の数 37社

主要な連結子会社の名称

ケネディクス不動産投資顧問(株)

ケネディクス・デベロップメント(株)

パシフィック債権回収(株)

(株)スペースデザイン

Kenedix Westwood, LLC

Kenedix GP, LLC

他31社

##### (2) 主要な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

ケネディクス・インシュランス・エージェンシー(株)他3社

非連結子会社(同)ケネディクス・マスター・ティーケー他1社は、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、会社計算規則第63条第1項第2号により連結の範囲から除外しております。

また、非連結子会社ケネディクス・インシュランス・エージェンシー(株)他2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)等はいずれも連結計算書類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。

### (3) 連結の範囲の変更に関する事項

匿名組合スウィフト他2社は新規設立、(株)スペースデザイン他1社は持分を取得したこと、(同)KRF40は重要性が増したことにより、それぞれ当連結会計年度より連結子会社に含めております。

一方、前連結会計年度において連結子会社に含めていた匿名組合ガニメデ・インベストメント他11社は匿名組合が終了したこと、ドマーニ・キャピタル(有)他1社は清算終了したこと、ケネディクス・アドバイザーズ(株)他2社は当社グループの組織再編により消滅したこと、ケネディクス・プロパティ(株)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、ケイダブリュー・ホールディングズ(有)は持分の全部を譲渡したこと、ケネディクス・インシュランス・エージェンシー(株)は重要性が低下したことにより、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。

### (4) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、決算日が連結決算日と異なるものの、差異が3ヶ月を超えないため、当該連結子会社の決算日現在の計算書類を使用している会社の数は12社であります。

連結子会社のうち、連結決算日又は連結決算日から3ヶ月以内の一定時点を基準とした仮決算に基づく計算書類を使用している会社の数は17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。

## 2. 持分法の適用に関する事項

### (1) 持分法を適用した非連結子会社の状況

持分法適用の非連結子会社はありません。

### (2) 持分法を適用した関連会社の状況

持分法を適用した関連会社の数 20社

主要な会社等の名称

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15社

(3) 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

ケネディクス・インシュランス・エージェンシー(株)他3社

持分法非適用会社(同)ケネディクス・マスター・ティーケー他1社は、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、会社計算規則第69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、持分法非適用会社ケネディクス・インシュランス・エージェンシー(株)他2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。

(4) 持分法適用の範囲の変更に関する事項

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トレンチ他1社は匿名組合が終了したこと、(同)CKRF4他1社は清算終了したこと、(有)スティルウォーター・インベストメントは持分の全部を譲渡したことにより、それぞれ当連結会年度より持分法適用の範囲から除外しております。

(5) 決算日の異なる持分法適用会社の処理

持分法適用会社のうち、連結決算日又は一定時点を基準とした仮決算に基づく計算書類を使用している会社の数は14社であります。

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

### 3. 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

##### ① 有価証券

##### その他有価証券

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

時価のないもの……………移動平均法による原価法  
ただし匿名組合出資金は個別法によ  
っており、詳細は「(8) 匿名組合出  
資金の会計処理」に記載してありま  
す。

##### ② デリバティブ……………時価法

##### ③ 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14年～43年であります。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

- ① 有形固定資産……………定額法  
(リース資産を除く) ……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通りです。  
建物及び構築物 …… 11年～50年  
その他(器具及び備品) …… 5年～15年
- ② 無形固定資産……………自社利用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  
(リース資産を除く)
- ③ 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。
- ④ 長期前払費用……………定額法

(3) 繰延資産の処理方法

- ① 株式交付費……………支出時に全額費用として処理しております。
- ② 社債発行費……………支出時に全額費用として処理しております。

#### (4) 重要な引当金の計上基準

##### ① 貸倒引当金

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

##### ② 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、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。

#### (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。

#### (6) ヘッジ会計の方法

##### ① 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特例処理の対象となる取引については、特例処理を適用しております。

##### ② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段……………金利スワップ取引及び金利キャップ取引

ヘッジ対象……………借入金

##### ③ 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。

##### ④ ヘッジの有効性評価の方法

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。

#### (7) 消費税等の会計処理

主として税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は発生年度の期間費用としております。

(8) 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」に計上し、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。

(9) 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、連結計算書類に含め、総額にて表示しております。

匿名組合出資者からの出資金受入れ時に固定負債の「その他」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を固定負債の「その他」に加減し、出資金の払い戻しについては、固定負債の「その他」を減額させております。

なお、連結対象となった匿名組合における当社グループ以外の匿名組合員の出資持分は「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。

(10) 不動産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及び費用について、連結貸借対照表及び連結損益計算書の該当勘定科目に計上しております。

(11) 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。

(12) 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。

#### 4. 追加情報

(保有目的の変更)

当連結会計年度において、たな卸資産の保有目的の変更により、たな卸資産の期末残高のうち8,831百万円を有形固定資産へ振替えております。なお、これに伴い、流動資産に計上しておりました信託預金(227百万円)を投資その他の資産の「その他」に、流動負債に計上しておりました預り敷金(224百万円)を固定負債の「長期預り敷金」に振替えております。

#### 5. 表示方法の変更

(連結損益計算書)

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「為替差益」(前連結会計年度13百万円)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。

前連結会計年度において区分掲記しておりました特別利益の「投資有価証券売却益」(当連結会計年度1百万円)については、重要性が乏しくなったため、特別利益の「その他」に含めて表示しております。



## 連結貸借対照表に関する注記

1. 有形固定資産の減価償却累計額 2,754百万円

## 2. 担保に供している資産及び対応債務

### (1) 担保提供資産

現金及び預金	50百万円
信託預金	387百万円
建物及び構築物	15,242百万円
土地	30,933百万円
有形固定資産「その他」	127百万円
借地権	2,789百万円
投資その他の資産「その他」	1,509百万円

### (2) 対応債務

短期借入金	3,541百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,932百万円
長期借入金	15,879百万円

### (3) 責任財産限定型債務に対応する担保提供資産

#### ① 担保提供資産

現金及び預金	2百万円
信託預金	513百万円
販売用不動産	11,181百万円
建物及び構築物	10,848百万円
土地	16,827百万円
有形固定資産「その他」	4百万円
投資その他の資産「その他」	949百万円

#### ② 対応債務

1年内返済予定の長期借入金	622百万円
1年内償還予定の社債	19百万円
社債	1,909百万円
長期借入金	24,796百万円

本債務は、上記①の担保提供資産を有する連結子会社6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。

### 3. 保証債務

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、又(同)ヘルスケア・ファイブに対して、87百万円を上限として2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。

### 連結株主資本等変動計算書に関する注記

#### 発行済株式の種類及び総数に関する事項

発行済株式

普通株式

265,658,200株

### 金融商品に関する注記

#### 1. 金融商品の状況に関する事項

##### (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達し、一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用しています。デリバティブ取引は、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引及び時価の変動率が大きい特殊な取引は行っておりません。

##### (2) 金融商品の内容及びリスク

有価証券は、一時的な余剰資産の運用として、流動性の確保と元本の安全性を重視しております。営業債権である営業未収入金及び買取債権は、顧客の信用リスクに晒されております。未収還付法人税等については短期間で回収となる税金の還付であります。

投資有価証券は、主に不動産投資信託の投資口への出資であり、市場価格の変動リスクに晒されております。長期貸付金は取引先等に対し貸付を行っており貸付先に対する信用リスクに晒されております。

営業債務である営業未払金及び未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。借入金及び社債は、主に投資及び運転資金等の資金需要に対し必要な資金の調達を目的としたものであり、返済日は決算日後、最長で23年であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしております。デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引及び金利キャップ取引であります。

なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「3. 会計処理基準に関する事項」に記載さ

れている「(6) ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

#### ① 信用リスク（取引先の契約不履行に係るリスク）の管理

当社グループは、営業未収入金及び買取債権について担当部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。また、長期貸付金について、主要な当該貸付先の財務状況及び資金用途等を貸付後も定期的に把握しております。

#### ② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、借入金に係る支払金利の変動リスクを回避するために、金利スワップ取引及び金利キャップ取引を利用しております。投資有価証券については、定期的に時価や市況、発行体の財務状況等を把握しております。デリバティブ取引の契約先は、信用度の高い国内の金融機関であるため、相手方不履行によるリスクは想定しておりません。また、当社グループのデリバティブ取引の執行・管理については、社内ルールに従い、担当取締役の承認を得て行っております。

#### ③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき、担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。（(注2) 参照）

(単位：百万円)

		連結貸借対照表 計上額	時価	差額
資産	(1) 現金及び預金	25,795	25,795	-
	(2) 信託預金	1,103	1,103	-
	(3) 有価証券	5,000	5,000	-
	(4) 営業未収入金 貸倒引当金(※1)	1,079 △57		
		1,022	1,022	-
	(5) 買取債権 貸倒引当金(※1)	353 △30		
		322	322	-
	(6) 未収還付法人税等	169	169	-
(7) 投資有価証券	2,793	2,793	-	
(8) 長期貸付金	548	548	-	
負債	(1) 営業未払金	594	594	-
	(2) 短期借入金	3,541	3,541	-
	(3) 未払法人税等	156	156	-
	(4) 社債(1年内償還予定の社債 含む)	2,928	3,015	86
	(5) 長期借入金(1年内返済予定 の長期借入金含む)	59,555	59,520	△34
	デリバティブ取引(※2)	(33)	(33)	-

※1 これらについては、個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

※2 デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

### 資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託預金 (3) 有価証券 (6) 未収還付法人税等  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似していることから当該帳簿価額によっております。

(4) 営業未収入金

営業未収入金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。また、個別に貸倒引当金の設定を行っている債権については、当該債

権から回収不能見込額（引当金額）を控除したものを時価としております。

- (5) 買取債権 (8) 長期貸付金  
元利金の合計額を同様の新規取引を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。また、これらについて個別に貸倒引当金の設定を行っている債権については、当該債権から回収不能見込額（引当金額）を控除したものを時価としております。
- (7) 投資有価証券  
株式等については取引所の価格によっております。

#### 負債

- (1) 営業未払金 (2) 短期借入金 (3) 未払法人税等  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似していることから当該帳簿価額によっております。
- (4) 社債（1年内償還予定の社債含む）  
変動金利によるものは、市場価格を反映しており、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。
- (5) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）  
変動金利によるものは、市場価格を反映しており、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

#### デリバティブ取引

取引を約定した金融機関等から当該取引について提示された価格によっております。なお、金利スワップ及び金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ会計の対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金に含めております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式等※1	9,095
出資金※2	461
長期預り敷金※3	3,701

※1 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(7) 投資有価証券」には含まれておりません。

※2 出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象としておりません。

※3 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り敷金については市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

## 賃貸等不動産に関する注記

### 1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

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。

### 2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
81,114	78,105

- (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。

## 1 株当たり情報に関する注記

1. 1株当たり純資産額 268円27銭
2. 1株当たり当期純利益 8円29銭

当社は、平成25年7月1日付で株式1株につき100株の株式分割をおこなっております。当該株式分割については、当連結会計年度の期首に株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たりの当期純利益を算定しております。

## 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## その他の注記

### 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。

用途	種類	場所
賃貸用不動産	建物及び構築物・土地	兵庫県他

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、回収可能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。

### (減損損失の金額)

種類	金額
建物及び構築物	30百万円
土地	18百万円
合計	48百万円

## 企業結合等に関する注記

### 1. 共通支配下の取引等

#### (1) 取引の概要

当社は、当社グループ(ケネディクス株式会社(以下「KDX」)、ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社(以下「KDAM」)、ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社(以下「KOP」)、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社(以下「KRP」)及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社(以下「KDA」)を総称して言います。以下同様です。)の組織再編を完了しました。

① 対象となった会社の名称及びその事業の内容

名称	事業の内容
KDX	不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定、不動産の管理、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業
KDAM	アセットマネジメント業務等を営む法人の監理業務等
KOP	投資運用業、投資法人の機関の運営に関する業務等
KRP	投資運用業、投資法人の機関の運営に関する業務等
KDA	投資助言・代理業及び投資運用業等

② 企業結合日

平成25年10月1日

③ 組織再編に係る一連の合意・契約

A. KDAとKDAMの合併(以下「本件合併①」)

KDAを存続会社、KDAMを消滅会社として合併を行う。

B. KDAの会社分割によるKDXへの事業の承継(以下「本件分割」)

KDA(本件合併①後のKDAを言います。「本件分割」において以下同様です。)におけるアセットマネジメント事業のうち、投資運用業及びその関連業務に係る事業以外の事業(主に投資助言契約に基づく事業)について会社分割し、KDXが当該事業を承継する。

C. KOP・KRP・KDAの合併とケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下「KFM」)への商号変更(以下「本件合併②」)

アセットマネジメント事業を行うKOP、KRP及びKDA(本件分割後のKDAを言います。「本件合併②」において以下同様です。)について、KRPを存続会社、KOP及びKDAを消滅会社として合併を行う。なお、合併後、KRPはケネディクス不動産投資顧問株式会社へ商号変更する。

	関連契約	当事者
A 「本件合併①」	吸収合併契約	KDA、KDAM
B 「本件分割」	吸収分割契約	KDX、KDA
C 「本件合併②」	吸収合併契約	KDA、KOP、KRP



#### ④ その他の取引の概要に関する事項

本件再編を通じ、①グループ全体の不動産アセットマネジメントに係るノウハウの集約、②投資対象不動産の取得・運用に係るリソースの戦略的増強によるアセットマネジメント能力の大幅な競争力向上、③内部管理体制強化による顧客投資家の利益に資する体制構築、④グループ間でのアセットマネジメント業務の効率化を目指し、さらなるアセットマネジメントビジネスの拡大を図る所存です。

#### (2) 実施した会計処理の概要

「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）及び「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）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

### 2. 取得による企業結合

#### (1) 企業結合の概要

##### ① 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社スペースデザイン

事業の内容 不動産の売買、賃貸、仲介、あっせん、オフィスビル・賃貸用マンションなどの不動産に関する運營業務の受託等

##### ② 企業結合を行った主な理由

株式会社スペースデザインは、サービスアパートメント及びサービスオフィスの運営が主な事業であり、賃貸住宅及び賃貸オフィスについて、より高付加価値のサービスをテナントに提供することが可能です。本件により、当社のアセットマネジメント事業に加え、不動産における新たなサービスラインが加わることにより、フィービジネスの多角化を行うことが可能となります。

また、平成23年12月22日には東京都に対するアジアヘッドクォーター特区の指定、平成25年9月7日には2020年(平成32年)オリンピック・パラリンピックの東京開催が決定し、東京都は国際都市としての競争力を更に強化することが大変重要な課題となっています。外国人がビジネスを行いやすく、かつ、暮らしやすい都市づくりを行うための、株式会社スペースデザインが持つサービスアパートメントやサービスオフィスの運営ノウハウは、社会的な意義は大きく、当社の成長にも貢献するものと考えています。

③ 企業結合日

平成25年10月16日

④ 企業結合の法的形式

株式の取得

⑤ 取得した議決権比率

99.0%

⑥ 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものであります。

(2) 連結計算書類に含まれる被取得企業の業績の期間

平成25年10月1日から平成25年12月31日まで

(3) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価 2,334百万円

取得に要した費用 182百万円

取得原価 2,517百万円

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

① 発生したのれん

14百万円

② 発生原因

企業結合時の時価純資産が取得原価を下回ったため、当該差額をのれんとして認識したことによります。

③ 償却方法及び償却期間

重要性が乏しいため一括償却しております。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,158百万円
固定資産	8,809百万円
資産合計	9,968百万円
流動負債	358百万円
固定負債	7,081百万円
負債合計	7,440百万円

(6) 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額

営業収益	2,800百万円
経常利益	20百万円
当期純利益	10百万円

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された営業収益及び損益情報と取得企業の連結損益計算書における営業収益及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(注) 本連結注記表中に記載の金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

## 個別注記表

### 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### 1. 資産の評価基準及び評価方法

##### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式……………移動平均法による原価法

その他有価証券

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

時価のないもの……………移動平均法による原価法  
ただし匿名組合出資金は個別法によ  
っており、詳細は「8. 匿名組合出  
資金の会計処理」に記載してありま  
す。

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法……………時価法

#### 2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産……………定額法

(リース資産を除く)

なお主な耐用年数は以下の通りです。

建物 15年

工具、器具及び備品 5年～15年

(2) 無形固定資産……………自社利用ソフトウェアについては利

(リース資産を除く)

用可能期間(5年)に基づく定額法

(3) 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あり  
ます。

(4) 長期前払費用……………定額法

#### 3. 繰延資産の処理方法

株式交付費……………支出時に全額費用として処理してあり  
ます。

#### 4. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

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

##### (2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。

#### 5. 外貨建の資産及び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、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。

#### 6. ヘッジ会計の方法

##### (1) 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。

##### (2) ヘッジ手段とヘッジ対象

①ヘッジ手段……………金利スワップ取引

②ヘッジ対象……………借入金

##### (3) 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。

##### (4) ヘッジの有効性評価の方法

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。

#### 7. 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は発生年度の期間費用としております。

#### 8. 匿名組合出資金の会計処理

匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を流動資産の「販売用不動産出資金」、投資その他の資産の「投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」として計上しております。匿名組合への出資時に当該資産科目に計上し、匿

名組合が獲得した純損益の持分相当額については、「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに、同額を当該資産科目に加減し、営業者からの出資金の払い戻しについては、当該資産科目を減額させております。

## 9. 追加情報

(保有目的の変更)

当事業年度において、子会社を営業者とする匿名組合出資金について、出資先のたな卸資産の保有目的の変更により、流動資産の「販売用不動産出資金」の期末残高のうち543百万円を投資その他の資産の「その他の関係会社有価証券」へ振替えております。

## 10. 表示方法の変更

(損益計算書)

前事業年度において「その他」として一括表示しておりました特別損失の「関係会社株式評価損」(前事業年度230百万円)については、重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

### 貸借対照表に関する注記

#### 1. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分掲記したものを除く)

短期金銭債権	671百万円
長期金銭債権	630百万円
短期金銭債務	270百万円

#### 2. 有形固定資産の減価償却累計額

49百万円

#### 3. 担保に供している資産及び対応債務

関係会社株式1,026百万円を1年内返済予定の長期借入金800百万円及び長期借入金10,200百万円の担保に供しております。

#### 4. 保証債務

当社は、(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、又(同)ヘルスケア・ファイブに対して、87百万円を上限として2年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。

当社は、(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。

## 損益計算書に関する注記

### 関係会社との取引高

営	業	取	引	
営	業	収	益	1,031百万円
営	業	原	価	142百万円
販売費及び一般管理費				14百万円
営業取引以外の取引				13,582百万円

## 税効果会計に関する注記

### 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

#### (1) 繰延税金資産（流動）

繰越欠損金	8,453百万円
未払事業税	20
匿名組合分配損益	26
その他	93

---

小計	8,594
----	-------

評価性引当額	8,594
--------	-------

---

繰延税金資産（流動）純額	一百万円
--------------	------

#### (2) 繰延税金資産（固定）

貸倒引当金繰入超過額	1,002百万円
投資有価証券評価損	196
関係会社株式評価損	1,431
匿名組合分配損益	942
関係会社株式簿価差額	1,371
その他	93

---

小計	5,037
----	-------

評価性引当額	5,037
--------	-------

---

繰延税金資産（固定）純額	一百万円
--------------	------

#### (3) 繰延税金負債（固定）

資産除去債務に対応する有形固定資産	10百万円
-------------------	-------

---

小計	10
----	----

---

繰延税金負債（固定）純額	10百万円
--------------	-------

関連当事者との取引に関する注記

属性	会社等の名称	議決権等の 所有割合	関係内容	取引の内容	期中の 取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	(株)アセット・ ワン	所有直接 31.5% 所有間接 7.6%	-	子会社株式 の売却	23	-	-
子会社	ドマーニ・ キャピタル(有)	所有直接 100%	-	清算配当	16	-	-
子会社	(有)ケイダブリュ ー・プロパテ ィ・セブン	所有 直接100%	匿名組合出資	分配金	2,400	-	-
子会社	ケネディクス・ デベロップメン ト(株)	所有 直接100%	資金の援助	利息の受取	53	その他 (流動資産)	403
				貸付金の回収	55	関係会社 長期貸付金	2,789
					-	関係会社 短期貸付金	5,366
				-	7,346	-	-
子会社	(有)ケイダブリュ ーオー・サード	所有 直接100%	匿名組合出資	分配金	17	その他の 関係会社 有価証券	2,609
				-	2,551	-	-
子会社	(有)ケイダブリュ ーアール・フォ ース	所有 間接100%	匿名組合出資	分配金	105	その他の 関係会社 有価証券	2,711
				-	2,577	-	-
子会社	(有)ケイダブリュ ープロパティ ー・スリー	所有 直接100%	匿名組合出資	分配金	1,493	-	-
子会社	匿名組合 ケイダブリュ ー・プロパテ ィ・ツー	-	匿名組合出資	分配金	109	その他の 関係会社 有価証券	2,084
				-	2,297	-	-
子会社	(有)ケイダブリュ ー・プロパテ ィ・シックス	所有 直接100%	匿名組合出資	分配金	190	その他の 関係会社 有価証券	5,114
				-	4,946	-	-



属性	会社等の名称	議決権等の 所有割合	関係内容	取引の内容	期中の 取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	匿名組合 ケイアンドユー インベストメント	—	匿名組合出資	分配金	63	その他の 関係会社 有価証券	1,186
				-	担保受入		1,244
子会社	(有)ケイダブリュ ー・インベスト メント・ツー	所有 直接100%	資金の援助	受取利息	58	その他 (投資その他 の資産)	587
				貸付金の回収	1,569		
子会社	(有)KSLC	所有 直接100%	匿名組合出資	分配金	1,870	その他の 関係会社 有価証券	985
子会社	(有)エイチケイデ ィーエックス	所有 直接100%	匿名組合出資	-	-	その他の 関係会社 有価証券	4,677
				-	担保受入及び 保証受入		
子会社	(有)KRF6	所有 直接100%	匿名組合出資	分配金	202	その他の 関係会社 有価証券	2,300
				-	担保受入及び 保証受入		
子会社	(同)KRF22	所有 直接100%	匿名組合出資	分配金	50	その他の 関係会社 有価証券	5,164
				出資	2		
				-	担保受入		
子会社	(同)KRF25	所有 直接100%	匿名組合出資	-	-	その他の 関係会社 有価証券	4,789
子会社	(同)KRF30	所有 直接100%	匿名組合出資	-	-	その他の 関係会社 有価証券	1,500
子会社	匿名組合 ロゼオ	—	匿名組合出資	分配金	8	その他の 関係会社 有価証券	4,968
子会社	匿名組合 KRF33	—	匿名組合出資	分配金	98	その他の 関係会社 有価証券	1,790

属性	会社等の名称	議決権等の 所有割合	関係内容	取引の内容	期中の 取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	ケネディクス・アセット・マネジメント(株)	所有 直接100%	資金の援助	債務の引受	12,947	-	-
子会社	匿名組合 KRF40	—	匿名組合出資	出資	2,350	その他の 関係会社 有価証券	2,310
			-	担保受入	2,603	-	-
子会社	匿名組合 クリークイン ベストメント	—	匿名組合出資	出資	1,125	販売用 不動産 出資金	573
				分配金	26		
子会社	匿名組合 スウィフト	—	資金の援助	利息の受取	195	その他 (流動資産)	3
				資金の回収	61	関係会社 長期貸付金	6,186
				資金の貸付	6,247		
			-	担保受入及び 保証受入	8,968	-	-
子会社	匿名組合 K R F 41	—	匿名組合出資	出資	1,190	その他の 関係会社 有価証券	543
子会社	(株)スペースデザイン	所有 直接99%	資金の援助	資金の貸付	2,480	関係会社 長期貸付金	2,480
						未収利息	1

1. 取引条件は、市場価額等を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。
2. 所有間接は、(株)クレスが所有するものであります。
3. 貸付金利については、市場金利を勘案し合理的に決定しております。
4. 平成25年10月1日付で、ケネディクス・アセット・マネジメント(株)はケネディクス・アドバイザーズ(株)を存続会社、ケネディクス・アセット・マネジメント(株)を消滅会社として合併を行いました。又、同日付けでケネディクス・アドバイザーズ(株)は会社分割により、ケネディクス(株)に事業の一部を譲渡するとともに、ケネディクス・オフィス・パートナーズ(株)、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ(株)、ケネディクス・アドバイザーズ(株)はケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ(株)を存続会社として合併を行い、ケネディクス不動産投資顧問(株)に商号変更しております。
5. 関係会社への貸付金及び更生債権等に対し、2,525百万円の貸倒引当金を計上しております。また、当事業年度において、372百万円の貸倒引当金繰入額を計上しております。

## 1 株当たり情報に関する注記

1. 1株当たり純資産額	260円35銭
2. 1株当たり当期純損失	65円32銭

当社は、平成25年7月1日付で株式1株につき100株の株式分割をおこなっております。当該株式分割については、当事業年度の期首に株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たりの当期純損失を算定しております。

## 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

(注) 本個別注記表中に記載の金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。