

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2020年3月25日

【事業年度】 第25期(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

【会社名】 ケネディクス株式会社

【英訳名】 Kenedix, Inc.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 宮 島 大 祐

【本店の所在の場所】 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

【電話番号】 03-5157-6100(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 財務・経理部長 浅 野 晃 弘

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

【電話番号】 03-5157-6100(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 財務・経理部長 浅 野 晃 弘

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

## 第1 【企業の概況】

## 1 【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月		2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
営業収益	(百万円)	25,997	22,745	26,349	63,372	70,326
経常利益	(百万円)	9,127	10,634	11,455	13,663	15,841
親会社株主に帰属する 当期純利益	(百万円)	9,807	10,151	10,516	12,335	10,673
包括利益	(百万円)	10,414	12,471	10,850	12,264	11,469
純資産額	(百万円)	92,353	96,776	101,523	96,619	99,669
総資産額	(百万円)	171,575	180,412	190,761	188,136	171,922
1株当たり純資産額	(円)	319.72	350.67	384.94	411.97	447.73
1株当たり当期純利益	(円)	37.05	39.48	43.70	54.11	48.32
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	37.02	39.45	43.67	54.08	48.31
自己資本比率	(%)	48.6	48.6	48.2	48.9	57.0
自己資本利益率	(%)	12.2	11.9	11.7	13.4	11.2
株価収益率	(倍)	11.8	10.5	15.8	8.7	11.8
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	15,313	14,597	12,549	7,739	30,987
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	39,085	809	2,584	4,247	6,564
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	39,007	10,679	20,922	4,957	20,535
現金及び現金同等物の 期末残高	(百万円)	48,553	43,338	49,050	55,277	58,390
従業員数	(名)	302	299	304	320	339

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 第21期、第22期、第23期、第24期及び第25期の株主資本において、自己株式として計上されている役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託に残存する自社の株式は、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めており、また、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

3 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第25期の期首から適用しており、第24期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月		2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
営業収益	(百万円)	15,210	17,993	12,550	15,279	11,024
経常利益	(百万円)	6,257	15,367	6,389	12,374	10,576
当期純利益	(百万円)	6,807	14,008	5,693	11,669	7,457
資本金	(百万円)	40,237	40,253	40,271	40,305	40,320
発行済株式総数	(株)	265,658,200	250,925,000	239,779,300	225,222,800	220,581,200
純資産額	(百万円)	81,802	90,053	89,814	89,602	92,106
総資産額	(百万円)	108,090	113,302	107,986	111,760	111,351
1株当たり純資産額	(円)	313.26	359.85	375.58	400.94	420.74
1株当たり配当額	(円)	4.00	4.00	6.00	7.00	16.00
(内1株当たり中間配当額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(7.50)
1株当たり当期純利益	(円)	25.72	54.48	23.66	51.19	33.76
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	25.70	54.43	23.64	51.16	33.76
自己資本比率	(%)	75.5	79.4	83.1	80.1	82.7
自己資本利益率	(%)	8.5	16.3	6.3	13.0	8.2
株価収益率	(倍)	17.0	7.6	29.2	9.2	16.9
配当性向	(%)	15.6	7.3	25.4	13.7	47.4
従業員数	(名)	108	106	96	66	67
株主総利回り (比較指標： 配当込みTOPIX)	(%) (%)	79.8 (112.1)	76.5 (112.4)	127.1 (137.4)	88.8 (115.5)	109.4 (136.4)
最高株価	(円)	570	517	770	752	616
最低株価	(円)	356	350	406	430	453

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 第21期、第22期、第23期、第24期及び第25期の株主資本において、自己株式として計上されている役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託に残存する自社の株式は、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めており、また、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

3 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

4 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第25期の期首から適用しており、第24期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## 2 【沿革】

年月	概要
1995年4月	ケネディ・ウィルソン・インクの日本における不動産事業の拠点として東京都千代田区麹町三丁目12番12号にケネディクス株式会社（旧ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社）を設立
2002年2月	大阪証券取引所ナスダックジャパン市場に株式を上場
2003年11月	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社を設立 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社を設立
2003年12月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2004年12月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
2005年5月	ケネディクス株式会社に商号変更 三井物産株式会社と三井住友信託銀行株式会社（旧中央三井信託銀行株式会社）との共同事業として取組んできた、国内初の物流施設特化型J-REITである日本ロジスティクスファンド投資法人が東京証券取引所に上場
2005年7月	ケネディクス・オフィス投資法人（旧ケネディクス不動産投資法人）が東京証券取引所に上場
2006年1月	ケネディ・ウィルソン・インクの子会社で、集合住宅を投資対象とするアセットマネジメント会社であるKW Multi-Family Management Group, Ltd.に20%の資本参加
2011年3月	ケネディクス不動産投資顧問（旧ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社）を設立
2012年4月	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（旧ケネディクス・レジデンシャル投資法人）が東京証券取引所に上場
2013年10月	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社がケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社とケネディクス・アドバイザーズ株式会社を吸収合併し、ケネディクス不動産投資顧問株式会社へ商号変更 株式会社スペースデザインを子会社化
2014年1月	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社を設立
2014年3月	ケネディクス・プライベート投資法人が運用を開始
2014年10月	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社と事業協力に関して合意。本件協力の一環として、プレミア投資法人の資産運用会社プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に30%の資本参加
2015年2月	ケネディクス商業リート投資法人が東京証券取引所に上場
2015年5月	シンガポールにおける現地法人として、Kenedix Asia Pte. Ltd.を設立
2015年7月	ケネディクス・エンジニアリング株式会社を設立 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社が運用するジャパン・シニアリビング投資法人が東京証券取引所に上場
2016年4月	三菱UFJリース株式会社の100%子会社であるMULリアルティインベストメント株式会社との共同で、MUL不動産投資顧問株式会社を設立（当社33.4%出資）
2016年10月	Kenedix Asia Pte. Ltd.を通じ、タイの不動産開発会社であるAIRA Property Public Company Limitedの株式20%を取得
2016年12月	マレーシアの上場不動産投資信託であるAmanahRaya Real Estate Investment Trustの投資口15.0%とその資産運用会社であるAmanahRaya-Kenedix REIT Manager Sdn.Bhd.（旧AmanahRaya-REIT Managers Sdn. Bhd.）の株式49.0%を取得
2017年8月	株式会社野村総合研究所との間で、不動産テック分野での協業に向けた基本事項に合意、共同でビットリアルティ株式会社を設立（当社80.1%出資）
2018年3月	ケネディクス・レジデンシャル投資法人がジャパン・シニアリビング投資法人を吸収合併し、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人へ商号変更
2018年4月	私募ファンド専門の運用会社として、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社を設立

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社(ケネディクス株式会社)、子会社39社及び関連会社22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)不動産管理事業、(3)不動産運営事業、(4)不動産投資事業の4つの事業から成ります。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、不動産及び不動産担保付債権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。

アキュジションフィー(取得報酬):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。

アセットマネジメントフィー(運用報酬):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。

ディスポジションフィー(譲渡報酬):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。

インセンティブフィー(成果報酬):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(媒介報酬)、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)不動産管理事業

不動産管理事業とは、当社グループがアセットマネジメント業務を受託したファンドが保有する不動産を中心に、下記に掲げる管理業務を行う対価として収益が計上されるものです。

プロパティマネジメント業務

建物の日常的な修繕、清掃等を行う建物管理業務や、テナントに対して賃料の請求・回収等を行うテナント管理業務を受託します。

賃貸マネジメント業務

不動産を賃借するテナントの誘致や賃貸借契約交渉等を行います。

工事監理業務

大規模リニューアル工事の計画立案、設計・施工及び工事監理を行います。

### (3)不動産運営事業

不動産運営事業とは、当社グループが建物を賃借し、物件を運営することから収益を獲得するもので、主として次のような形態があります。

#### サービスアパートメント事業

海外等からの中長期の出張や仮住まい等の際に、キッチンや家具を備え付けた賃貸マンションを、オペレーターとして提供します。

#### サービスオフィス事業

新規事業の立上げや外資系企業の日本現地法人立上げ等の際に、大規模ビルと同等の質の高い小規模オフィスを都心部で提供します。

#### マスターリース事業

建物所有者とマスターリース契約を締結し、テナントに転貸借（サブリース）します。

### (4)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。

#### 賃貸事業収益

販売用不動産及び固定資産として保有する不動産から得られる賃貸収益です。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

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。

アセット マネジメント事業	ケネディクス株 (当社)	ケネディクス不動産投資顧問㈱ (連結子会社)	
		ケネディクス・インベストメント・パートナーズ㈱ (連結子会社)	
		MUL不動産投資顧問㈱ (持分法適用会社)	プレミア・リート・ アドバイザーズ㈱ (持分法適用会社)
不動産管理事業		ケネディクス・ プロパティ・マネジメント㈱ (連結子会社)	ケネディクス・ エンジニアリング㈱ (連結子会社)
		不動産運営事業	
㈱スペースデザイン (連結子会社)			
不動産投資事業		匿名組合/匿名組合営業者 (連結子会社)	
		Kenedix Asia Pte. Ltd. (連結子会社)	Kenedix Westwood, LLC (連結子会社)

## 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 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) ケネディクス不動産投資顧問(株)	東京都千代田区	200	アセットマネジメント事業	100.0		不動産投資法人の資産運用 役員の兼任5名
ケネディクス・インベストメント・パートナーズ(株)	東京都千代田区	150	アセットマネジメント事業	100.0		不動産私募ファンド等の 資産運用
Kenedix Westwood, LLC	米国カリフォルニア州	千米ドル 26,073	不動産投資事業	100.0		米国における不動産関連投資 案件の発掘及び投資
(株)スペースデザイン	東京都港区	90	不動産運営事業	99.0		不動産に関する運営業務の 受託等、資金貸付 役員の兼任2名
ケネディクス・プロパティ・マネジメント(株)	東京都港区	100	不動産管理事業	100.0		不動産に関するプロパティ マネジメント業務の受託等 役員の兼任1名
ケネディクス・エンジニアリング(株) (注)3	東京都港区	50	不動産管理事業	100.0 (100.0)		不動産に関する工事監理業 務の受託等 役員の兼任1名
Kenedix Asia Pte. Ltd.	シンガポール共和国 シンガポール	千SGドル 27,094	不動産投資事業	100.0		アジアにおける不動産関連 投資案件の発掘及び投資 資金貸付、債務保証
(有)エイチケイディーエックス (注)2	東京都千代田区	4,975	不動産投資事業	98.3		不動産投資における投資 ビークル
その他25社						



名称	住所	資本金又は 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 (%)	
(持分法適用関連会社) KDA CAPITAL SQUARE LIMITED PARTNERSHIP (注) 3	英国領 ケイマン諸島	千SGドル 119,143	不動産投資事業	29.3 (29.3)		ファンドマネジメントの役 務提供
KW Multi-Family Management Group, LLC (注) 3	米国カリフォルニ ア州		アセットマネジメ ント事業	20.0 (20.0)		当社の米国不動産投資にお ける案件発掘及びアセット マネジメント
AmanahRaya-Kenedix REIT Manager Sdn.Bhd. (注) 3	マレーシア クアラルンプール	千RM 1,500	アセットマネジメ ント事業	49.0 (49.0)		不動産投資信託の運用事業
㈱シーアールイー (注) 4	東京都港区	2,196	不動産投資事業	15.1		不動産ファンド事業におけ る協業
プレミア・リート・アドバ イザーズ㈱	東京都港区	300	アセットマネジメ ント事業	30.0		不動産投資信託の運用事業
MUL不動産投資顧問㈱	東京都千代田区	200	アセットマネジメ ント事業	33.4		不動産ファンドの運用事業
㈱SQUEEZE	東京都港区	100	不動産運営事業	24.1		宿泊施設の集客支援・運営 受託、自社運営及びクラウド 管理ツールの提供
AIRA Property Public Company Limited (注) 3	タイ バンコク	千B 650,000	不動産投資事業	20.0 (20.0)		不動産開発及び関連事業
その他13社						

(注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2 特定子会社に該当しております。

3 「議決権の所有(被所有)割合」欄の(内書)は間接所有であります。

4 有価証券報告書を提出しております。

5 匿名組合KRF73、匿名組合KRF80及び匿名組合KSLF5については、営業収益(連結会社相互間の内部営業収益を除く)の連結営業収益に占める割合が10%を超えておりますので、下記に同社の主要な損益情報等を記載しております。なお、いずれの会社も当連結会計年度末において連結の範囲から除外しているため、純資産額及び総資産額は記載しておりません。

主要な損益情報

匿名組合KRF73	営業収益	19,201百万円
	経常利益	1,410百万円
	当期純利益	0百万円
匿名組合KRF80	営業収益	8,377百万円
	経常利益	1,939百万円
	当期純損失	0百万円
匿名組合KSLF5	営業収益	7,040百万円
	経常損失	159百万円
	当期純利益	0百万円

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

(2019年12月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(名)
アセットマネジメント事業	142
不動産管理事業	57
不動産運営事業	75
不動産投資事業	23
全社(共通)	42
合計	339

- (注) 1 従業員数については、就業人員を記載しており、受入出向者数を含めております。  
2 全社(共通)として記載されている従業員は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

(2019年12月31日現在)

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
67	41.3	6.9	11,605

セグメントの名称	従業員数(名)
アセットマネジメント事業	7
不動産管理事業	-
不動産運営事業	-
不動産投資事業	23
全社(共通)	37
合計	67

- (注) 1 従業員数については、就業人員を記載しており、受入出向者数を含めております。  
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
3 全社(共通)として記載されている従業員は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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、顧客や従業員、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、企業価値を最大化することにより社会に貢献してまいりたいと考えております。

当社グループは、上記会社の基本方針を踏まえ、3カ年の中期経営計画「Partners in Growth, Next 2020」（以下、「本計画」）を2018年2月9日に公表いたしました。以下に本計画の基本方針、定量計画及び計画の達成に必要な重点施策を記載いたします。

#### 本計画の基本方針

- a. 不動産アセットマネジメントを中心とするビジネス領域の拡充
- b. 機動的かつ戦略的な投資の推進
- c. 時代の変化を捉えた新たな成長分野の開拓
- d. 持続的成長と社会的責任の両立に向けた経営基盤の強化

#### 定量計画

指標	計画数値(連結)
ROE	3年平均 10.0%以上
総還元性向	3年平均 50.0%以上

#### 重点施策

- a. 不動産アセットマネジメントを中心とするビジネス領域の拡充  
受託資産残高（AUM）と安定収益の拡大につながる多様な投資機会の創出  
国内外における顧客投資家層の拡大と投資家リレーションの深化  
投資案件の組成力と運用力を向上させる運用体制の強化  
アセットマネジメントの付加価値を高める関連サービスの強化  
ビジネス領域の拡充に資する戦略的M&Aや事業提携の模索
- b. 機動的かつ戦略的な投資の推進  
顧客投資家との共同投資の推進  
当社グループ運用ファンドの成長につなげる機動的な投資の実行  
海外や成長分野でのビジネス拡大に資する戦略的な投資の実行  
分散と規律の保たれた投資ポートフォリオの維持とモニタリング体制の強化  
財務の健全性と透明性の堅持
- c. 時代の変化を捉えた新たな成長分野の開拓  
アジア市場における事業の拡大  
米国市場でのアウトバウンド投資ビジネスの推進  
ホテル、民泊、サービスアパート等の滞在型施設運営ビジネスの推進  
「不動産×金融×テクノロジー」に焦点を当てた新ビジネスの立ち上げ
- d. 持続的成長と社会的責任の両立に向けた経営基盤の強化  
組織と個人の生産性を高める社内インフラの進化  
ケネディクスモデルの礎となる多様な人材の確保・育成  
社会の変化に応じた柔軟な働き方の追求  
ESG（環境、社会、ガバナンス）への取り組み推進

## 2 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、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。文中の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) 競合

当社グループの主たる事業のうち、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。又、同業他社の運用する不動産ファンドとの競争により、当社の商品が選好されなくなる場合、当社の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

(6) 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ます、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。

(7) 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あります。当社の求める人材・人員が十分に確保できない場合、又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。

(8) 各種規制変更のリスク

当社グループは、現時点の各種法的規制に従って、また、法的規制上のリスクを伴って業務を遂行しておりますが、将来において各種法的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。当社グループが影響を受ける法的規制として、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、資産流動化法、宅地建物取引業法、不動産特定共同事業法、貸金業法、建築基準法、犯罪収益移転防止法等があります。

(9) 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経済圏に立地しており、東京経済圏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、東京経済圏を含む当該不動産の所在地域において、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。

(10) 中期経営計画について

当社グループは2018年2月に、3カ年の中期経営計画を策定いたしました。この中期経営計画では、a. 不動産アセットマネジメントを中心とするビジネス領域の拡充、b. 機動的かつ戦略的な投資の推進、c. 時代の変化を捉えた新たな成長分野の開拓、d. 持続的成長と社会的責任の両立に向けた経営基盤の強化を基本方針とし、これらの実現のため諸施策を推進する所存です。

当社グループは、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。

(11) 不動産の瑕疵等に関するリスク

当社グループが主たる投資対象としている不動産には、権利関係や土壌、建物の構造等について、瑕疵や欠陥等が存在している可能性があります。当社グループでは、物件取得に際し十分なデューデリジェンスを実施しておりますが、物件取得後に法的・物的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。

(12) M&A、資本提携等

当社グループでは、アセットマネジメント受託残高の拡大や投資対象不動産の多様化に結びつき、既存事業とのシナジー効果が認められる場合には、M&Aや資本提携等も事業拡大の有力な手段として位置付けております。

M&Aや資本提携を実行する場合には、事前に十分な調査を実施し、各種のリスク低減に努める所存ですが、これらを実施した後に、偶発債務等が発見されたり、相手先及び当社が期待通りの成果をあげられない可能性があります。この場合には当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(13) 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ス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。

2006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・最終改正2011年3月25日）が公表されたことに伴い、当社グループは、2006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。

(14) 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。

### 3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の概要は次のとおりであります。

##### 経営成績の状況

###### (事業全体の状況)

当連結会計年度におけるわが国経済は、輸出や生産など一部の景気指標に弱含む傾向が現れているものの、総じて堅調に推移しております。

海外経済は、全体として緩やかな成長が続いておりますが、米中間の通商問題を巡る動向や中国経済の先行きなどに不確実性が高まっており、わが国の景気に与える影響に留意する必要があります。

当社グループが関わる不動産及び不動産金融業を取り巻く環境を俯瞰しますと、不動産賃貸市場においては、堅調な企業業績に支えられ東京都心5区及び全国主要都市のオフィスビルでは賃料が着実に上昇しており、稼働率も過去最高水準まで上昇するなど良好な需給環境が続いております。不動産売買市場においては、良好な資金調達環境を背景として国内外の投資家による物件取得意欲は引き続き旺盛な状況が継続しており、取引価格の上昇傾向が続いております。

こうした中、当連結会計年度において当社グループでは、顧客投資家への投資機会を提供するために、オフィス、住宅、ホテル、商業及び物流施設等への投資を積極的に進め、これらの物件でファンドを組成し、アセットマネジメント業務を受託することにより、着実に受託資産残高(AUM)を拡充いたしました。この結果、当連結会計年度末における受託資産残高(AUM)の総額は2兆3,922億円となり、前連結会計年度末比では、2,938億円(14.0%)の純増となりました。

当連結会計年度における代表的な取組みとして、国内機関投資家に対するホテル特化型のコアファンドを新たに組成し、また、海外機関投資家に対する賃貸住宅特化型のコアファンドへ物件の追加供給を行うなど、日本の不動産市場に対して長期的な投資意欲を持つ国内外の投資家の需要に応えてまいりました。新たにサービス提供を開始したクラウドファンディング事業では、当連結会計年度末までに7本のファンドを組成し、主に個人投資家向けに新しい不動産投資商品を提供しております。海外においては、米国の不動産テック企業を対象とした投資ファンドに新規出資を行い、新たな成長分野の開拓を進めております。

これらの取組みにより、当連結会計年度の業績は、営業収益が70,326百万円(前期比11.0%増)、営業利益は15,931百万円(同9.7%増)、経常利益は15,841百万円(同15.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は10,673百万円(同13.5%減)となりました。

財務面につきましては、約25億円の自己株式の取得及び消却を行い、株主還元水準の向上及び資本効率の改善を図りました。

この結果、2018年2月に公表した中期経営計画「Partners in Growth, Next 2020」において定量目標として掲げた3年平均ROE10.0%以上、3年平均総還元性向50.0%以上に対して、当連結会計年度ではROE11.2%、総還元性向56.5%となりました。

##### < 連結業績概要 >

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
営業収益	63,372	70,326	6,954	11.0%
営業利益	14,516	15,931	1,415	9.7%
経常利益	13,663	15,841	2,178	15.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	12,335	10,673	1,662	13.5%

##### < 受託資産残高(AUM) >

(単位：億円)

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	増減額	増減率
Total AUM	20,983	23,922	2,938	14.0%
ベースAUM	14,735	17,771	3,035	20.6%

当社がメインスポンサーであるREIT及び私募ファンドのAUM合計を指します。

## (セグメント別業績)

## &lt;アセットマネジメント事業&gt;

私募ファンドを中心に受託資産残高(AUM)が拡充した結果、安定収益であるアセットマネジメントフィー及び資産取得時に受領するアキュイジションフィーが増加したことから、営業収益は11,325百万円(前期比9.1%増)、営業利益は7,709百万円(同23.8%増)となりました。

## &lt;不動産管理事業&gt;

受託物件の増加に加えテナント誘致が進展したことにより、リーシング業務、テナント入居関連工事が拡大し、営業収益は3,823百万円(前期比22.5%増)、営業利益は1,251百万円(同36.9%増)となりました。

## &lt;不動産運営事業&gt;

ホテルの新規開業効果に加え、サービスアパートメント、サービスオフィス共に稼働率・賃料水準が向上したことから、営業収益は4,356百万円(前期比22.9%増)、営業利益は333百万円(前期比736.4%増)となりました。

## &lt;不動産投資事業&gt;

堅調な不動産市況を背景にたな卸資産の売却を進めた結果、営業収益は51,482百万円(前期比9.6%増)、営業利益は7,959百万円(同9.3%減)となりました。

## 営業収益

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
アセットマネジメント事業	10,383	11,325	942	9.1%
不動産管理事業	3,121	3,823	701	22.5%
不動産運営事業	3,543	4,356	812	22.9%
不動産投資事業	46,953	51,482	4,529	9.6%
調整額	629	660	31	-
合計	63,372	70,326	6,954	11.0%

## 営業利益

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減額	増減率
アセットマネジメント事業	6,228	7,709	1,481	23.8%
不動産管理事業	914	1,251	337	36.9%
不動産運営事業	39	333	293	736.4%
不動産投資事業	8,778	7,959	819	9.3%
調整額	1,444	1,322	121	-
合計	14,516	15,931	1,415	9.7%



(経営成績の分析)

当連結会計年度における営業収益は70,326百万円となり、前連結会計年度に比べ6,954百万円増加しております。これをセグメント及びその内訳別でみると次のとおりであります。

(単位：百万円)

項目		前連結会計年度	当連結会計年度	増減
アセットマネジメント事業	アクイジションフィー	2,063	2,679	615
	アセットマネジメントフィー	6,422	7,234	812
	ディスポジションフィー	951	395	556
	インセンティブフィー	241	79	162
	その他	703	935	232
計		10,383	11,325	942
不動産管理事業		3,121	3,823	701
不動産運営事業		3,543	4,356	812
不動産投資事業	賃貸事業収益	3,815	3,527	288
	不動産売却損益	40,968	46,136	5,168
	匿名組合分配損益	524	792	268
	その他	1,644	1,026	618
計		46,953	51,482	4,529
セグメント間の内部営業収益又は振替高		629	660	31
合計		63,372	70,326	6,954

財政状態の状況

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16,213百万円減少し、171,922百万円となりました。これは主に、物件売却によりたな卸資産が減少したことによるものであります。

負債合計につきましては、前連結会計年度末に比べて19,263百万円減少し、72,253百万円となりました。これは主に、物件売却に伴うノンリコースローンの返済、未払金等が減少したことによるものであります。

純資産合計につきましては、前連結会計年度末に比べて3,049百万円増加し、99,669百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益を計上する一方、配当や自己株式の取得・消却により株主還元を行ったことその他、非支配株主持分が減少したことによるものであります。

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ます。

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	増減額	増減率
総資産	188,136	171,922	16,213	8.6%
うち現金及び預金	52,959	57,183	4,224	8.0%
総負債	91,516	72,253	19,263	21.0%
うち有利子負債	78,327	62,571	15,756	20.1%
うちノンリコースローン	59,563	43,783	15,779	26.5%
純資産	96,619	99,669	3,049	3.2%

### キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローは、営業活動により30,987百万円増加し、投資活動により6,564百万円減少し、また、財務活動により20,535百万円減少いたしました。この結果、当連結会計年度末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3,112百万円増加し、58,390百万円となりました。

#### (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、30,987百万円(前期比300.4%増)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が16,078百万円、たな卸資産の減少額が23,569百万円あった一方、法人税等の支払による支出額が6,087百万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、6,564百万円(前期は4,247百万円の収入)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額が7,075百万円あった一方、有形固定資産の取得による支出額が10,804百万円、投資有価証券の取得による支出額が5,010百万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、20,535百万円(前期比314.2%増)となりました。これは主に、ノンリコ ス長期借入れによる収入額が14,630百万円あった一方、ノンリコ ス長期借入金の返済による支出額が25,801百万円、配当金の支払い及び自己株式の取得による株主還元に伴う支出額が5,738百万円あったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社グループは、アセットマネジメント事業、不動産管理事業、不動産運営事業、不動産投資事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

b. 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていませんので、受注実績の記載はしていません。

c. 販売実績

セグメントの名称	当連結会計年度	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
アセットマネジメント事業	10,679	9.2
不動産管理事業	3,808	22.9
不動産運営事業	4,356	22.9
不動産投資事業	51,482	9.6
合計	70,326	11.0

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 主要な相手先別の販売実績および販売実績の総額に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
合同会社KHCF	16,086	25.4	-	-
ティエムビー・ワン 特定目的会社	6,715	10.6	-	-
合同会社天王洲インベ ストメント	-	-	18,798	26.7
平和不動産株式会社	-	-	8,287	11.8

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

4. 最近2連結会計年度における主要な相手先別の販売実績のうち、当該販売実績の総販売実績に対する割合が10%未満の相手先につきましては記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。  
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものです。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表の作成にあたり、見積りが必要な事項につきましては、合理的な基準に基づき会計上の見積りを行っております。

詳細につきましては「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 注記事項 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご参照ください。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 経営成績等に関する分析

当該事項につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績の状況」をご参照ください。

b. 経営成績に重要な影響を与える要因について

「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」をご参照ください。

c. 資本の財源及び資金の流動性

当社グループのビジネスモデルに基づくアセットマネジメントサービスを推進するための一時的な不動産の取得及び開発を当社子会社SPCにおいて行う場合、これらに必要な資金は当社からの出資に加えて子会社SPCにおける金融機関からのノンリコースローンにより調達を行う方針を採用しております。これら子会社SPCへの出資や顧客投資家のために組成したファンドに共同投資を行う場合には、必要な資金については自己資本を再活用するほか、主要取引金融機関と締結しているシンジケートローン契約により調達した資金により対応しております。

なお、当連結会計年度末における財政状態に関しては、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」をご参照ください。

## 4 【経営上の重要な契約等】

## (1) 業務提携

伊藤忠商事株式会社との業務提携に関する協定書

当社は2016年8月10日付で伊藤忠商事株式会社との間で業務提携に関する協定書を締結いたしました。

当該業務提携は、伊藤忠商事株式会社及び当社それぞれが有するネットワーク力、情報力を背景として、商業施設の開発力を強化すること及び、商業施設を主な投資対象とするグループJ-REITであるケネディクス商業リート投資法人への物件供給パイプラインの強化を目的とするものであります。当該協定書の有効期間は当初2018年3月31日迄でしたが変更覚書により2021年3月末日迄延長されています。

業務提携に係る協定書の内容は以下のとおりであります。

相手方の名称	協定内容	契約期間
伊藤忠商事株式会社	伊藤忠商事株式会社及び当社の出資を受けて組成されたSPCにより、商業施設を開発・運用・売却する事業の成취に向けた相互協力 商業施設開発事業に関する情報共有 アセットマネジメント業務に関するノウハウの共有を目的とした人材交流 商業施設開発事業によって開発された商業施設を売却する場合のケネディクス商業リート投資法人への優先的情報提供	自 2016年8月 至 2021年3月

## (2) 不動産投資信託（J-REIT）等のサポートに関する契約

ケネディクス・オフィス投資法人との「不動産情報提供等に関する覚書（以下「サポートライン覚書」といいます。）」

当社は、ケネディクス・オフィス投資法人の継続的な外部成長をサポートすることを目的として、2007年4月9日よりサポートライン覚書を締結していましたが、ケネディクス・オフィス投資法人の投資口の取引及び内部情報の取扱いに係る規定を追加するため、2020年1月6日付で、当社、当社の子会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「KFM」といいます。）及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）、並びにケネディクス・オフィス投資法人との間で、新たに同名の覚書を締結いたしました。

ケネディクス・オフィス投資法人とのサポートライン覚書の内容は以下のとおりであります。

相手方の名称	契約内容	契約期間
ケネディクス・オフィス投資法人（以下「KDO」といいます。）	不動産等の供給面でのサポート （ ）当社（以下「KDX」といいます。）が入手した不動産等売却情報の提供 KDXは、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等がKDOの投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM以外の者（KIPを含みますがこれに限られません。以下同様とします。）に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をKFMに対して提供します。ただし、KDXが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KFMに対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。尚、KDOの資産の運用について、建築基準法上の用途の面積のうち事務用途が最大である賃貸用オフィスビル（以下、文脈に応じて個別に又は総称して「オフィスビル」という。）を投資対象の中心とする方針としています（以下同様です。）	自 2020年1月 至 2021年1月 （自動更新）

相手方の名称	契約内容	契約期間
ケネディクス・オフィス投資法人（以下「KDO」といいます。）	<p>( ) KDXの自己投資不動産等の売却  KDXは、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（後記「KDXによるウェアハウジング」に記載のKFMからのウェアハウジングの依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等がKDOの投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をKFMに対して提供します。ただし、KDXが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KDOに対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>( ) KIPの私募ファンドからの不動産等の売却  KIPは、KIPがアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（後記「ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に記載のウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等がKDOの投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をKFMに対して提供します。ただし、KIP又は当該不動産投資ファンドが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KFMに対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却  KFMは、KDX又はKIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来におけるKDOでの取得機会の確保を目的として、KIPに不動産ファンドの組成を依頼することができます。KIPは、KFMから当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。</p> <p>KIPは、KFMによる当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。</p> <p>KIPは、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。</p> <p>(a) KIPは、ウェアハウジングファンド不動産のKDOへの売却をKFMに対して優先的に申し入れます。</p> <p>(b) KIPは、上記(a)のKFMへの売却申入れ後、KFMとウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。</p> <p>(c) KIPは、上記(b)の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却をKFM以外の者に申し入れる旨をKFMに通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。</p> <p>前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンド毎に個別に定めた上で、サポートライン覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。</p> <p>KDXによるウェアハウジング  KFMは、KDX又はKIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来におけるKDOでの取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をKDXに依頼することができます。KDXは、KFMから当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。</p> <p>KDXは、KFMによる当該依頼を承諾した場合、KDX又はKDXが全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。</p> <p>KDXがKFMによる当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、KFM以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内にKFMがKDOによる取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。</p>	自 2020年1月 至 2021年1月 （自動更新）

## ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人とのサポートライン覚書

当社は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の継続的な外部成長をサポートすることを目的として、2011年12月13日よりサポートライン覚書を締結していましたが、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の投資口の取引及び内部情報の取扱いに係る規定を追加するため、2020年1月6日付で、当社、当社の子会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「KFM」といいます。）及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）、並びにケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人との間で、新たに同名称の覚書を締結いたしました。

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人とのサポートライン覚書の内容は以下のとおりであります。

相手方の名称	契約内容	契約期間
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「KDR」といいます。）	<p>不動産等の供給面でのサポート</p> <p>(i) 当社（以下「KDX」といいます。）が入手した不動産等売却情報の提供</p> <p>KDXは、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等がKDRの投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM以外の者（KIPを含みますがこれに限られません。以下同様とします。）に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をKFMに対して提供します。ただし、KDXが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KFMに対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。尚、KDRの資産の運用について、(i)居住用施設、(ii)ヘルスケア施設及び(iii)宿泊施設を主たる投資対象とし、(iv)保育施設を従たる投資対象とする方針（以下、文脈に応じて個別に又は総称して「居住用施設等」という。）とし、底地（借地権が設定された土地）の用途については、当該底地に建築され、かつ当該借地権を利用している施設用途の種類を基準に判断しています（以下同様です。）。</p> <p>(ii) KDXの自己投資不動産等の売却</p> <p>KDXは、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（後記「KDXによるウェアハウジング」に記載のKFMからのウェアハウジングの依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等がKDRの投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をKFMに対して提供します。ただし、KDXが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KDRに対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>(iii) KIPの私募ファンドからの不動産等の売却</p> <p>KIPは、KIPがアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（後記「ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に記載のウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等がKDRの投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をKFMに対して提供します。ただし、KIP又は当該不動産投資ファンドが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KFMに対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却</p> <p>KFMは、KDX又はKIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来におけるKDRでの取得機会の確保を目的として、KIPに不動産ファンドの組成を依頼することができます。KIPは、KFMから当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。</p> <p>KIPは、KFMによる当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。</p>	自 2020年1月 至 2021年1月 (自動更新)

相手方の名称	契約内容	契約期間
<p>ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「KDR」といいます。）</p>	<p>KDXは、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。</p> <p>(a)KIPは、ウェアハウジングファンド不動産のKDRへの売却をKFMに対して優先的に申し入れます。</p> <p>(b)KIPは、上記(a)のKFMへの売却申入れ後、KFMとウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。</p> <p>(c)KIPは、上記(b)の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却をKFM以外の者に申し入れる旨をKFMに通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。</p> <p>前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンドごとに個別に定めた上で、サポートライン覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。</p> <p><b>KDXによるウェアハウジング</b></p> <p>KFMは、KDX又はKIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来におけるKDRでの取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をKDXに依頼することができます。KDXは、KFMから当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。</p> <p>KDXは、KFMによる当該依頼を承諾した場合、KDX又はKDXが全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。</p> <p>KDXがKFMによる当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、KFM以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内にKFMがKDRによる取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。</p> <p><b>KDXによる売買契約の締結による取得機会確保</b></p> <p>KFMは、KDX又はKIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来におけるKDRでの取得機会の確保を目的として、KDXに対し、当該不動産等に係る売買契約を締結することを依頼することができます。KDXは、KFMから当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。</p> <p>KDXは、KFMによる当該依頼を承諾した場合、KFMと協議の上、KDX又はKDXが全額出資する法人において当該依頼にかかる不動産等を保有又は運用する者との間で、将来当該不動産等の買主をKDRに変更することが可能な内容の売買契約を締結し、KFMより請求があった場合には、当該不動産等の買主をKDRに変更することにより、KDRに不動産等の取得機会を提供するものとされています。</p> <p>KDX又はKDXが全額出資する法人がKFMによる当該依頼に基づき売買契約を締結した場合、KDXは自ら又はKDXが全額出資する法人をして、KFMと予め協議して定める当該売買契約所定の売買実行日までの間は、KFMの承諾なく当該不動産等を取得してはならないものとされています。</p> <p><b>その他の事項</b></p> <p>KDXは、KDRが保有する不動産等又は取得を検討している不動産等において、施設の毀損又は劣化等により、短期的又は中長期的に収益の低下が予想され、再開発を行うことにより中長期的に安定した収益性を確保することが見込まれる場合においてKFMより再開発にかかるサポートの依頼があったとき、又はKDRが投資可能な資産の新規の開発案件にかかるサポートの依頼があった場合、自己又は自己が出資する法人をして、かかる再開発又は開発案件にかかるサポートの提供に向けKFMと協議し又は協議させ、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力するものとされています。</p>	<p>自 2020年1月 至 2021年1月 (自動更新)</p>



## ケネディクス商業リート投資法人との覚書

当社は、ケネディクス商業リート投資法人の継続的な外部成長をサポートすることを目的として、2014年11月17日よりサポートライン覚書を締結していましたが、ケネディクス商業リート投資法人の投資口の取引及び内部情報の取扱いに係る規定を追加するため、2020年1月6日付で、当社、当社の子会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「KFM」といいます。）及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）、並びにケネディクス商業リート投資法人との間で、新たに同名称の覚書を締結いたしました。

ケネディクス商業リート投資法人とのサポートライン覚書の内容は以下のとおりであります。

相手方の名称	契約内容	契約期間
ケネディクス商業リート投資法人（以下「KRR」といいます。）	<p>不動産供給面でのサポート</p> <p>(i) 当社（以下「KDX」といいます。）が入手した不動産等売却情報の提供</p> <p>KDXは、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等がKRRの投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM以外の者（KIPを含みますがこれに限られません。以下同様とします。）に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をKFMに対して提供します。ただし、KDXが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KFMに対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。尚、KRRの資産の運用について、建築基準法上の各用途の床面積のうち、店舗用途（飲食テナント、スポーツクラブ、コンビニエンスストア、結婚式場、アミューズメント施設、テーマパーク等の複合的観光施設、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン及び公共テナント等を含む。）の床面積が最大である建物若しくは当該建物が存在する借地権が設定された土地（底地）（以下、文脈に応じて個別に又は総称して「商業施設」という。）又は建築基準法上の各用途の床面積のうち、倉庫若しくは工場用途（食品等の製造・加工等を行うプロセスセンター用途、食品庫用途を含む。）の床面積が最大である建物若しくは当該建物が存在する借地権が設定された土地（底地）（以下、文脈に応じて個別に又は総称して「物流施設」という。）を投資対象の中心とする方針としています（以下同様です。）。</p> <p>(ii) KDXの自己投資不動産等の売却</p> <p>KDXは、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（後記「KDXによるウェアハウジング」に記載のKFMからのウェアハウジング依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等がKRRの投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をKFMに対して提供します。ただし、KDXが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KRRに対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>(iii) KIPの私募ファンドからの不動産等の売却</p> <p>KIPは、KIPがアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（後記「ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に記載のウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等がKRRの投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をKFMに対して提供します。ただし、KIP又は当該不動産投資ファンドが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KFMに対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。</p>	<p>自 2020年1月 至 2021年1月  (自動更新)</p>

相手方の名称	契約内容	契約期間
ケネディクス商業リート投資法人(以下「KRR」といいます。)	<p>ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却</p> <p>KFMは、KDX又はKIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来におけるKRRでの取得機会の確保を目的として、KIPに不動産ファンドの組成を依頼することができます。KIPは、KFMから当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。</p> <p>KIPは、KFMによる当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド(以下「ウェアハウジングファンド」といいます。)を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。</p> <p>KIPは、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等(以下「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。)を売却する場合、以下の売却手続に従います。</p> <p>(a)KIPは、ウェアハウジングファンド不動産のKRRへの売却をKFMに対して優先的に申し入れます。</p> <p>(b)KIPは、上記(a)のKFMへの売却申し入れ後、KFMとウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。</p> <p>(c)KIPは、上記(b)の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由(以下「第三者売却事由」といいます。)に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却をKFM以外の者に申し入れる旨をKFMに通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。</p> <p>前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンド毎に個別に定めた上で、サポートライン覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。</p> <p><b>KDXによるウェアハウジング</b></p> <p>KFMは、KDX又はKIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来におけるKRRでの取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をKDXに依頼することができます。KDXは、KFMから当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。</p> <p>KDXは、KFMの当該依頼を承諾した場合、KDX又はKDXが全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。</p> <p>KDXがKFMによる当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、KFM以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申し入れをしてはならず、また、かかる期間内にKFMがKRRによる取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。</p> <p><b>プロパティ・マネジメント契約の締結協議</b></p> <p>KRRが保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、プロパティ・マネジメント業務の提供をKFMから依頼された場合には、KDXは、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたKDXは、そのグループ会社を通じて、KFMと協議し、合意の上、別途締結するプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づき、KRR及びKFMに対して、プロパティ・マネジメント業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p><b>リーシング業務の提供</b></p> <p>KRRが保有する不動産に関し、リーシング業務の提供をKFMから依頼された場合には、KDXは、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたKDXは、KFMと協議し、合意の上、別途締結する媒介契約その他リーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、KRR及びKFMに対して、リーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p><b>環境配慮技術及びノウハウの提供</b></p> <p>KDXは、KFMから依頼された場合、KFMと協議の上、KRRが保有する不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。</p> <p><b>人的サポート及びKRRの運営に必要なノウハウの提供</b></p> <p>KDXは、KRR及びKFMから依頼された場合、KFMに対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の出自を含め必要とされる人材確保への協力を行うことを検討するものとします。</p>	<p>自 2020年1月</p> <p>至 2021年1月</p> <p>(自動更新)</p>

## ケネディクス・プライベート投資法人とのサポートライン覚書

当社は、ケネディクス・プライベート投資法人の継続的な外部成長をサポートすることを目的として、2014年2月25日よりサポートライン覚書を締結していましたが、ケネディクス商業リート投資法人の投資口の取引及び内部情報の取扱に係る規定を追加するため、2020年1月6日付で、当社、当社の子会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「KFM」といいます。）及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）、並びにケネディクス・プライベート投資法人との間で、新たに同名称の覚書を締結いたしました。

ケネディクス・プライベート投資法人とのサポートライン覚書の内容は以下のとおりであります。

相手方の名称	契約内容	契約期間
ケネディクス・プライベート投資法人（以下「KPI」といいます。）	<p>不動産等の供給面でのサポート</p> <p>(i) 当社（以下「KDX」といいます。）が入手した不動産等売却情報の提供</p> <p>KDXは、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等がKPIの投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM以外の者（KIPを含みますがこれに限られません。以下同様とします。）に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をKFMに対して提供します。ただし、KDXが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KFMに対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。尚、KPIの資産の運用について、建築基準法上の用途の床面積のうち事務所用途の床面積が最大である大型の賃貸用オフィスビル（東京23区に所在する延床面積13,000㎡超のもの及び東京23区以外に所在する延床面積20,000㎡超のものに限り、以下、文脈に応じて個別に又は総称して「大型オフィスビル」という。）、主たる用途が店舗である不動産（原則として、5年以上の残存期間を有する賃貸借契約を締結しているコアテナント（当該物件の賃貸可能面積の50%以上を賃借しているテナントをいう。以下同じ。）が存在するものに限り、以下、文脈に応じて個別に又は総称して「商業施設」という。）、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設である不動産（集客性の高い立地に位置し、原則として、5年以上の残存期間を有する賃貸借契約を締結しているコアテナントが存在するものに限り、以下、文脈に応じて個別に又は総称して「ホテル」という。）を投資対象の中心とする方針としています（以下同様です。）。</p> <p>(ii) KDXの自己投資不動産等の売却</p> <p>KDXは、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（後記「KDXによるウェアハウジング」に記載のKFMからのウェアハウジングの依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等がKPIの投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をKFMに対して提供します。ただし、KDXが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KPIに対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>(iii) KIPの私募ファンドからの不動産等の売却</p> <p>KIPは、KIPがアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（後記「ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に記載のウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等がKPIの投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をKFMに対して提供します。ただし、KIP又は当該不動産投資ファンドが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KFMに対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。</p>	自 2020年1月 至 2021年1月 (自動更新)

相手方の名称	契約内容	契約期間
ケネディクス・プライベート投資法人（以下「KPI」といいます。）	<p>ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却</p> <p>KFMは、KDX又はKIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来におけるKPIでの取得機会の確保を目的として、KIPに不動産ファンドの組成を依頼することができます。KIPは、KFMから当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。</p> <p>KIPは、KFMによる当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。</p> <p>KIPは、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。</p> <p>(a)KIPは、ウェアハウジングファンド不動産のKPIへの売却をKFMに対して優先的に申し入れます。</p> <p>(b)KIPは、上記(a)のKFMへの売却申入れ後、KFMとウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。</p> <p>(c)KIPは、上記(b)の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却をKFM以外の者に申し入れる旨をKFMに通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。</p> <p>前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンドごとに個別に定めた上で、サポートライン覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。</p> <p>KDXによるウェアハウジング</p> <p>KFMは、KDX又はKIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来におけるKPIでの取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をKDXに依頼することができます。KDXは、KFMから当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。</p> <p>KDXは、KFMによる当該依頼を承諾した場合、KDX又はKDXが全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。</p> <p>KDXがKFMによる当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、KFM以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申し入れをせず、また、かかる期間内にKFMがKPIによる取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。</p>	自 2020年 1月 至 2021年 1月 (自動更新)

(3) 借入契約

株式会社三井住友銀行等とのシンジケートローン契約

当社は2015年2月24日付で、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとして、金融機関11社との間で18,000百万円のシンジケートローン契約を締結いたしました。また2020年2月25日付で、同契約のシンジケートローン第四変更契約を締結いたしました。

借入額	借入期間	資金用途
4,500百万円	自 2018年2月28日 至 2021年2月26日	既存借入金リファイナンス資金及びAM事業運転資金
5,500百万円	自 2019年2月28日 至 2022年2月28日	既存借入金リファイナンス資金及びAM事業運転資金
8,000百万円	自 2020年2月28日 至 2025年2月28日	既存借入金リファイナンス資金及びAM事業運転資金

株式会社日本政策投資銀行とのローン契約

当社は2015年3月13日付で、株式会社日本政策投資銀行を貸付人として、2,000百万円の金銭消費貸借契約を締結いたしました。

借入額	借入期間	資金用途
2,000百万円	自 2015年3月13日 至 2022年2月28日	借入金返済資金及びAM事業運転資金

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資額は総額10,847百万円であり、主に不動産投資事業における賃貸用不動産の取得及び改修工事によるものであります。

セグメント別の内訳は下記のとおりであります。

アセットマネジメント事業	3	百万円
不動産管理事業	-	〃
不動産運営事業	2,480	〃
不動産投資事業	8,346	〃
全社共通	17	〃
合計	10,847	百万円

当連結会計年度において、下記の主要な設備を売却しております。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	売却時期	前連結会計年度 末帳簿価額 (百万円)
匿名組合KSLF5	サンシャイン町田 (東京都町田市)	不動産投資事業	賃貸用不動産	2019年3月	6,808

## 2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は以下のとおりであります。

### (1) 提出会社

(2019年12月31日現在)

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)			従業員数 (名)	事務所 賃借料 (年間) (百万円)
			建物及び 構築物	その他	合計		
本社事務所 (東京都千代田区)	アセットマネジ メント事業、不 動産投資事業、 不動産運営事 業、全社	建物附属設備及び 情報通信機器	221	81	303	67	156

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。

2 上記金額には消費税等は含まれておりません。

### (2) 国内子会社

(2019年12月31日現在)

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業 員数 (名)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
株式会社スペースデ ザイン	ビーサイト横浜他 (神奈川県横浜市他)	不動産運営事業	賃貸用不動産	1,090	292 (675.86)	2	1,384	75

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。

2 上記金額には消費税等は含まれておりません。

## 3 【設備の新設、除却等の計画】

### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

### (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	350,000,000
計	350,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2019年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年3月25日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	220,581,200	220,581,200	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株数は100株であります。
計	220,581,200	220,581,200		

#### (2) 【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。



## (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2016年6月1日 (注)1		265,658,200		40,237	10,000	18,782
2016年12月19日 (注)2	14,780,400	250,877,800		40,237		18,782
2016年1月1日～ 2016年12月31日 (注)3	47,200	250,925,000	16	40,253	16	18,798
2017年6月1日 (注)4		250,925,000		40,253	10,000	8,798
2017年12月13日 (注)5	11,198,000	239,727,000		40,253		8,798
2017年1月1日～ 2017年12月31日 (注)6	52,300	239,779,300	17	40,271	17	8,816
2018年12月12日 (注)7	14,656,800	225,122,500		40,271		8,816
2018年1月1日～ 2018年12月31日 (注)8	100,300	225,222,800	34	40,305	34	8,850
2019年1月1日～ 2019年5月16日 (注)9	44,200	225,267,000	15	40,320	15	8,865
2019年12月20日 (注)10	4,685,800	220,581,200		40,320		8,865

- (注) 1 2016年6月1日に会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金の額を10,000百万円減少し、その他資本剰余金に振り替えました。
- 2 2016年12月8日の取締役会の決議により、2016年12月19日を消却日として自己株式14,780,400株の消却を実施しました。
- 3 2016年1月1日から2016年12月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が47,200株、資本金が16百万円及び資本準備金が16百万円増加しております。
- 4 2017年6月1日に会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金の額を10,000百万円減少し、その他資本剰余金に振り替えました。
- 5 2017年11月13日の取締役会の決議により、2017年12月13日を消却日として自己株式11,198,000株の消却を実施しました。
- 6 2017年1月1日から2017年12月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が52,300株、資本金が17百万円及び資本準備金が17百万円増加しております。
- 7 2018年11月9日の取締役会の決議により、2018年12月12日を消却日として自己株式14,656,800株の消却を実施しました。
- 8 2018年1月1日から2018年12月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が100,300株、資本金が34百万円及び資本準備金が34百万円増加しております。
- 9 2019年1月1日から2019年5月16日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が44,200株、資本金が15百万円及び資本準備金が15百万円増加しております。
- 10 2019年12月12日の取締役会の決議により、2019年12月20日を消却日として自己株式4,685,800株の消却を実施しました。

## (5) 【所有者別状況】

(2019年12月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式 の状況(株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		28	34	122	198	45	17,812	18,239	
所有株式数 (単元)		408,249	123,646	72,901	1,224,584	1,089	375,276	2,205,745	6,700
所有株式数 の割合(%)		18.508	5.605	3.305	55.517	0.049	17.013	100.00	

(注) 1. 上記「金融機関」には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託の導入に伴い、信託財産として所有する当社株式1,664,000株(16,640単元)が含まれております。

2. 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が2単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

(2019年12月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
DBS BANK LTD. 700152 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	6 SHENTON WAY DBS BUILDING TOWER ONE SINGAPORE (東京都港区港南二丁目15番1号)	42,671,800	19.34
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	12,420,700	5.63
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタン レーMUFG証券株式会社)	25 CABOT SQUARE,CANARY WHARF,LONDON E14 4QA,U.K. (東京都千代田区大手町一丁目9番7号)	11,196,510	5.07
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	8,657,400	3.92
DAIWA CM SINGAPORE LTD (TRUST A/C) (常任代理人 大和証券株式会社)	7 STRAITS VIEW MARINA ONE EAST TOWER, #16-05 AND #16-06 SINGAPORE (東京都千代田区丸の内一丁目9番1号)	8,569,500	3.88
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE FIDELITY FUNDS (常任代理人 香港上海銀行東京 支店カストディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT,UK (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	5,020,300	2.27
カブドットコム証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目3番2号	4,742,959	2.15
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	3,684,700	1.67
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京 支店カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA (東京都中央区日本橋三丁目11-1)	3,662,340	1.66
JP MORGAN CHASE BANK 385151 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	25 BANK STREET,CANARY WHARF,LONDON,E14 5JP,UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	3,522,696	1.59
計		104,148,905	47.21

(注) 1. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,420,700株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,657,400株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	3,684,700株

2. 所有株式数の割合については、2015年3月25日開催の第20回定時株主総会において導入を決議した業績連動型株式報酬制度による「株式給付信託(BBT)」で取得した保有分及び2015年6月24日開催の取締役会において導入を決議した従業員のインセンティブ・プラン「株式給付信託(J-ESOP)」で取得した保有分を含んでおります。

3. 2019年11月15日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、ARA REAL ESTATE INVESTORS XVIII PTE. LTD. が2019年11月15日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2019年12月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該報告書の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株式数 (株)	株券保有割合 (%)
ARA REAL ESTATE INVESTORS XVIII PTE.LTD.	5 TEMASEK BOULEVARD,#12-01 SUNTEC TOWER 5 , SINGAPORE	47,983,700	21.30
計		47,983,700	21.30

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(2019年12月31日現在)

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 220,574,500	2,205,745	
単元未満株式	普通株式 6,700		
発行済株式総数	220,581,200		
総株主の議決権		2,205,745	

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が200株(議決権2個)含まれております。

2. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託の導入に伴い、信託財産として所有する当社株式1,664,000株(議決権16,640個)が含まれております。

【自己株式等】

(2019年12月31日現在)

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
計					

(注) 役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託の導入に伴い、信託財産として所有する1,664,000株は上記自己名義所有株式数には含めておりません。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

取締役に対する業績連動型株式報酬制度の導入

当社は、2015年2月10日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、取締役の報酬と当社の業績及び株式価値との連動性をより明確にし、取締役が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落によるリスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的に継続した業績の向上と企業価値の増大への貢献意識を高めることを目的として、新たな業績連動型株式報酬制度（以下、「本制度」といいます。）を導入することを決議するとともに、本制度に関する議案を2015年3月25日開催の第20回定時株主総会において決議いたしました。

・制度の概要

業績連動型株式報酬制度としては、「株式給付信託（BBT（=Board Benefit Trust））」（以下、「BBT 信託」といいます。）と称される仕組みを採用いたします。BBT 信託は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、当社の取締役に対して、当社取締役会が定める役員株式給付規程に従って、業績達成度等に応じて当社株式が信託を通じて給付される業績連動型の株式報酬制度です。なお、当社の取締役が当社株式の給付を受ける時期は、原則として取締役の退任時といたします。

名称：株式給付信託（BBT）

委託者：当社

受託者：みずほ信託銀行株式会社

受益者：取締役を退任した者のうち役員株式給付規程に定める受益者要件を満たす者

信託管理人：当社と利害関係のない第三者（弁護士又は公認会計士）

信託の種類：金銭信託以外の金銭の信託（他益信託）

信託契約日：2015年7月2日

信託設定日：2015年7月2日

信託の期間：2015年7月2日から信託が終了するまで（特定の終了期日は定めず、本制度が継続する限り信託は継続します。）

・制度により取得した株式の総数

146万8600株

・制度による受益権その他権利を受けることができる者の範囲

取締役を退任した者のうち役員株式給付規程に定める受益者要件を満たす者

## 従業員に対する株式給付信託（J-ESOP）の導入

当社は、2015年6月24日開催の取締役会において、一定以上の職責を担う従業員に対し、経営参画意識を高めること及び従業員が企業価値の増大を通じて株主の皆様と価値を共有するとともに、中長期報酬として優秀な人材の確保にも寄与することを目的として、自社の株式を給付するインセンティブ・プラン「株式給付信託（J-ESOP）」（以下、「J-ESOP」といいます。）の導入を決議いたしました。

### ・ 制度の概要

本制度は、予め当社が定めた従業員株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社従業員に対し当社株式を給付する仕組みです。

当社は、従業員に対し会社業績及び個人の貢献度等に応じてポイントを付与し、一定の条件により受給権を取得したときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものとします。

名称：株式給付信託（J-ESOP）

委託者：当社

受託者：みずほ信託銀行株式会社

受益者：従業員株式給付規程の定めにより財産給付を受ける権利が確定した者

信託の種類：金銭信託以外の金銭の信託（他益信託）

信託契約日：2015年7月2日

信託設定日：2015年7月2日

信託の期間：2015年7月2日から信託が終了するまで（特定の終了期日は定めず、制度が継続する限り信託は継続します。）

### ・ 制度により取得した株式の総数

55万3200株

### ・ 制度による受益権その他権利を受けることができる者の範囲

従業員株式給付規程の定める受益者要件を満たす者

## 2 【自己株式の取得等の状況】

### 【株式の種類等】

会社法第155条第3号による普通株式の取得

#### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2019年5月15日)での決議状況 (取得期間2019年5月16日～2019年8月15日)	6,000,000(上限)	2,500,000,000(上限)
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	4,685,800	2,499,981,700
残存決議株式の総数及び価額の総額	1,314,200	18,300
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	21.90	0.00
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)	21.90	0.00

#### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

#### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式	4,685,800	2,499,981,700		
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他				
保有自己株式数 (注)				

(注)役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託の導入に伴い、信託財産として所有する当社株式1,664,000株は上記保有自己株式数には含めておりません。

### 3 【配当政策】

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、ベース利益に基づく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。

当社グループは当連結会計年度において、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、10,673百万円の親会社株主に帰属する当期純利益を計上いたしました。

当期につきましては、当連結会計年度の業績と上記方針を総合的に勘案し、中間配当を1株につき7.5円、期末配当を1株につき8.5円といたしました。中間配当と期末配当を合わせた年間配当は1株につき16円となります。

なお、剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。当社は、取締役会の決議によって、毎年6月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、会社法第454条第5項に定める中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

なお、基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
2019年8月9日 取締役会決議	1,660	7.50
2020年3月25日 定時株主総会決議	1,874	8.50

(注) 2019年8月9日取締役会決議による配当金の総額には、この配当金の基準日である2019年6月30日現在で役員向け株式給付信託が所有する当社株式1,281,100株に対する配当金9百万円及び従業員向け株式給付信託が所有する当社株式458,600株に対する配当金3百万円が含まれております。

2020年3月25日定時株主総会決議による配当金の総額には、この配当金の基準日である2019年12月31日現在で役員向け株式給付信託が所有する当社株式1,281,100株に対する配当金10百万円及び従業員向け株式給付信託が所有する当社株式382,900株に対する配当金3百万円が含まれております。



## 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

## (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、不動産の価値創造を通じ、持続的な成長と中長期的な企業価値向上を実現するため、自由と自律（攻めの機能と守りの機能）が適切にバランスし、かつ倫理観の高いコーポレート・ガバナンスを構築します。これに、適切な経営体制の布陣と充実した内部統制システムを併せ持つことにより、適切なプロセスに基づく積極果断な経営判断を支え、またその説明責任を果たしていくことが、経営上のもっとも重要な課題の一つであると考えています。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、取締役会の業務執行の意思決定機能およびモニタリング機能ならびに監査役会の監査権限を融合させることを目的に、会社法上の機関設計として、監査役会設置会社を選択しています。また、当該機関設計に加えて、取締役会のモニタリング機能を補完し、より透明性・公正性の高いガバナンスを構築するために、任意の委員会として、独立社外取締役を主たる構成員かつ委員長とする指名・報酬諮問委員会を設置しています。これらの複合的な機関設計により、業務執行の意思決定機能とモニタリング機能のバランスを備えたハイブリッド型の取締役会を構築し、自由と自律に立脚した健全な企業経営を推進していきます。

## ( ) 取締役会

取締役会は、独立社外取締役4名を含む以下9名で構成し、重要な業務執行の意思決定および適切なモニタリング機能の行使を通じて、ステークホルダーへの責任を果たすとともに、当社の持続的な成長および企業価値の向上を図っています。また、議長は、取締役社長が行うこととしております。

役職	氏名	当社における地位及び担当	社外	独立役員
代表取締役	宮島 大祐	社長		
常務取締役	池田 総司	戦略投資本部長		
取締役	小松 浩樹	エクイティ運用部長（経営企画部管掌）		
取締役	橘田 万里恵	コーポレート・コミュニケーション室長		
取締役	浅野 晃弘	財務・経理部長（総務・人事部管掌）		
取締役	塩澤 修平		○	○
取締役	矢是 宏基		○	○
取締役	小高 功嗣		○	○
取締役	原 信造		○	○

## ( ) 監査役会

監査役会は、独立社外監査役3名を含む以下5名で構成し、取締役の職務の執行ならびに当社および子会社の内部統制システムの状況等について、独立性および客観性の高い監査を実施することを通じて企業の健全性を確保し、ステークホルダーへの責任を果たすとともに、当社の持続的な成長および企業価値の向上を監査という側面からサポートしています。また、議長は、監査役会決議によって監査役の中から定めた監査役が行うこととしております。

役職	氏名	社外	独立役員
常勤監査役	小林 雅之		
常勤監査役	片山 慶三		
監査役	船橋 晴雄	○	○
監査役	松本 一夫	○	○
監査役	岡田 貴子	○	○

## ( ) 指名・報酬諮問委員会

指名・報酬諮問委員会は、取締役会のモニタリング機能を補完し、より透明性・公正性の高いガバナンスを構築するために、任意の委員会として、独立社外取締役を主たる構成員かつ委員長とする指名・報酬諮問委員会を設置しています。取締役及び監査役の人事並びに取締役の報酬の方針、体系、種類及び額につき審議を行い、その結果を取締役に答申します。また、委員長は社外取締役が行うこととしております。

( ) エクイティ委員会

エクイティ委員会は、当社が自己の資金をもって行う投融資案件に係る審議及び決議、その他投融資案件のモニタリング、アロケーション及びリスク管理の審議または報告を行うことを目的として、エクイティ委員会を設置しています。また、委員長は取締役社長が行うこととしております。

( ) コーポレート・コンプライアンス委員会

コーポレート・コンプライアンス委員会は、当社のコンプライアンスに関する事項（但し、営業に関する事項（主として当社収益に寄与あるいは寄与することを期待した事業の業務執行及び当社の顧客との取引に関する事項）を除く。）の審議及び決議を行う常設の機関としてコーポレート・コンプライアンス委員会を設置し、その組織、権限等を定め、もってコンプライアンス態勢の強化を図っています。また、委員長はコンプライアンス・オフィサーが行うこととしております。

( ) ビジネス・コンプライアンス委員会

ビジネス・コンプライアンス委員会は、当社の営業に係るコンプライアンスに関する事項の審議及び決議を行う常設の機関としてビジネス・コンプライアンス委員会を設置し、その組織、権限等を定め、もって当社の営業に関するコンプライアンス態勢の強化を図っています。また、委員長はコンプライアンス・オフィサーが行うこととしております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制図は以下のとおりです。



#### 企業統治に関するその他の事項

当社では、役員及び従業員が適正な業務執行を行うための体制を整備し、運用していくことが重要な経営の責務であると認識し、「ケネディクス株式会社内部統制基本方針」を定め、一層のガバナンスの強化に取り組んでいます。

なお、当社の内部統制システム構築の基本的な考え方は以下のとおりであります。

( ) 取締役の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するために必要なものとして、法務省令で定める体制についての当社の決定の概要は、以下のとおりであります。

(イ) 取締役及び使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

(a) コンプライアンスを経営の基本と位置づけ、コンプライアンス・マニュアル、企業倫理方針をはじめとする関連規程を整備し、役員及び従業員等が法令、定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範とする。

(b) その徹底を図るため、コンプライアンス担当取締役及びコンプライアンス・オフィサーのもと、コンプライアンス部及び部門長は各部門においてコンプライアンス研修を随時実施する。

(c) 内部監査部門は、コンプライアンス・オフィサーと連携の上、コンプライアンスに関する内部監査を実施し、その結果を取締役会及び監査役会に報告する。

(d) 法令上疑義のある行為等について役員及び従業員等が直接情報提供を行う手段として内部通報制度を設置する。

(ロ) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

(a) 文書管理規程に基づき、取締役の職務執行に係る情報を文書又は電磁的媒体(以下「文書等」という。)に記録し、適切に保存及び管理する。

(b) 取締役及び監査役は、常時これらの文書等を閲覧できるものとする。

(ハ) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

(a) リスク管理規程を定め、当社におけるリスク管理に関する主幹部門を総務・人事部とし、リスクを業務遂行のプロセスにおいて企業価値を毀損する、又は持続的成長を阻害する潜在的要因と定義し、管理する。また、各部門の部門長は、当該部門におけるリスク管理体制の整備・運用・報告等の実施について必要な権限を有し、またその責任を負う。

(b) 災害、事件、事故、又は問題が発生し、事業活動に重大な損失を被る、又は社会一般に影響を及ぼし、企業価値の毀損が予測される事態については、危機管理規程及び災害対策規程において、総務・人事部を主幹部門とし、対策本部の設置等を通じて危機の解決・克服のための業務を遂行する。

(c) 内部監査部門は、総務・人事部におけるリスク管理規程の遵守状況を監査する。

(ニ) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

(a) 取締役会は、経営計画を定め、これを毎年見直して事業部門毎の業績目標と予算を策定する。また、月次業績の取締役会報告を受け、予算進捗の検証により、効率的な経営管理を行う。

(b) 組織規程に基づき、適正かつ効率的な業務の執行体制を整備する。また、執行役員制度を活用し、経営の意思決定の迅速化を図りながら業務執行機能の強化を行う。

(ホ) 当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

当社は、当社及び子会社の事業内容や規模、当社グループ全体に占める重要性を考慮しつつ、子会社の特性に応じた適切な管理を実施することにより、当社グループ全体のコンプライアンス体制及びリスク管理体制を構築する。

(a) 金融商品取引法その他関係法令への適合を目的とし、内部統制に係る仕組みの構築を行い、法令及び定款等違反を未然に防止する。

(b) 当社及び子会社における内部統制の整備に対する責任を明確にするため、当社のコンプライアンス担当取締役をグループ・コンプライアンス・オフィサーに任命する。

(c) 当社の内部監査部門は、当社及び子会社の内部監査を実施し、その結果を各社の責任者及び内部統制担当部門に報告する。子会社の内部統制担当部門は、上記報告に基づき必要に応じて、内部統制の改善策の指導、助言を行う。

(d) 子会社には原則として取締役若しくは監査役又はその両者を派遣するとともに、関係会社管理規程において子会社の主管部を定め、意思疎通の緊密化を図り、当社の意思を経営に反映する。また、子会社の取締役等の職務の執行を含む経営内容及びコンプライアンス遵守状況の把握に努め、必要に応じて関係資料等の提出を求める。

(e) 当社は、子会社のうち、損失の危険を含む財務状況その他の動向を注意する必要があるものについては、主管部を経営企画部とし、子会社にリスクマネジメントを行うことを求めるとともに、当社グループ全体のリスクを網羅的・統括的に管理する。

(f) 当社は、子会社の経営の自主性及び独立性を尊重しつつ、当社グループ経営の適正かつ効率的な運営に資するため、子会社の事業内容や規模等に応じて、取締役会の設置又は非設置会社の選択や役員役員の選任を推奨し、必要に応じて経営指標の導入を行うなど、子会社の指揮命令系統、権限及び意思決定その他の組織に関する対応を主管部が管理する。

(g) 当社は子会社に、その事業内容や規模等に応じて、適正数の監査役やコンプライアンス担当者を配置する体制を構築させ、当社の内部監査部門が内部統制システムの構築・運用状況を含め、子会社の取締役の職務執行を監査する体制を構築させる。

(h) 当社は、当社と子会社間の情報の伝達や業務の有効な範囲において、ITを適切かつ有効に利用する。

(ヘ) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制、当該使用人の取締役からの独立性に関する事項及び監査役の当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

(a) 監査役は、内部監査部門所属の従業員等に、監査業務に必要な事項を命令することができるものとする。

(b) 監査役より監査業務に必要な命令を受けた従業員等(以下、「監査役補助者」という。)は、その命令に関して取締役の指揮命令は受けないものとする。

(c) 監査役補助者の人事考課及び異動については、人事担当取締役が常勤監査役に報告し、了承を得るものとする。

(d) 当社は、監査役補助者に関し、監査役の指揮命令に従う旨を当社の役員及び従業員等に周知徹底する。

(ト) 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制、子会社の役員及び使用人等から報告を受けた者が当社の監査役に報告をするための体制及び監査役へ報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制、その他監査が実効的に行われることを確保するための体制

(a) 取締役及び従業員等は、監査役に対し毎月の経営状況に加え、当社及び子会社の業績に重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施結果、内部通報制度による通報状況等を速やかに報告する。

(b) 取締役及び従業員等は、監査役が当社及び子会社の業況につき報告を求めた場合、迅速かつ的確に対応する。

(c) 常勤監査役ないし監査役会は代表取締役との間で、業務執行状況等の確認のため、定期的に意見交換を行うことができるものとする。

(d) 子会社の役員及び従業員等は、当社監査役から業務執行に関する事項について報告を求められたときは、速やかに適切な報告を行う。また、子会社の役員及び従業員等は、法令等の違反行為等、当社又は当社の子会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実については、これを発見次第、直ちに当社の子会社を管理する部門へ報告を行うか、若しくは当社内部監査部門、当社監査役に対して速やかに報告を行う。なお、当社の内部通報制度は当社並びに子会社の役員及び従業員等を対象とするものとし、内部通報制度による調査結果は当社の取締役会及び監査役会に報告するものとする。

(e) 当社は、監査役への報告を行った当社グループの役員及び従業員等に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの役員及び従業員等に周知徹底する。

(チ) 監査役職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還の手續その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

監査役がその職務の執行について、当社に対し費用の前払い等の請求をしたときは、担当部門において審議のうえ、当該請求に係る費用又は債務が当該監査役職務の執行に必要なことを証明した場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。また、監査役職務の執行について生ずる費用等を支弁するため、予算によって制限しないものとする。

(リ) 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

(a) 当社グループは、社会秩序や健全な企業活動を阻害する反社会的勢力との関係を遮断し、それら勢力には全役員及び従業員等が一丸となり組織的に対応する。

(b) 当社グループにおける反社会的勢力排除に係る主幹部門を当社コンプライアンス部とし、当社におけるマニュアルの整備、社内研修の実施、子会社に対する情報提供及び対応方針策定補助等の実施により、反社会的勢力との関係を未然に防止する。

(c) 反社会的勢力から不当な要求を受けた場合には、不当要求防止責任者を中心に、警察・弁護士等の外部専門機関と連携し、毅然とした態度でこれを排除する。

<リスク管理体制の整備の状況>

( ) コンプライアンス部の設置

当社では、法令等遵守体制の実現を目的に、社長直属のコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部を設置し、法令遵守を徹底しております。

当社におけるコンプライアンス部の担当人員数は3名で、規程に基づきコンプライアンス体制の整備及び運用を行うと共に、コンプライアンスに関する社内教育・啓蒙活動を目的として随時研修を実施しております。

( ) リスク管理規程の制定

当社におけるリスク管理に関する主幹部門を総務・人事部とし、リスクを業務遂行のプロセスにおいて企業価値を毀損する、又は持続的成長を阻害する潜在的要因と定義し、管理しております。また、各部門の部門長は、当該部門におけるリスク管理体制の整備・運用・報告等の実施について必要な権限を有し、またその責任を負っております。

( ) 災害対策規程の制定

事件、事故、災害、又は問題が発生し、事業活動に重大な損失を被る、又は社会一般に影響を及ぼし、企業価値の毀損が予測される事態については、災害対策規程において、総務・人事部を主幹部門とし、対策本部の設置等を通じて危機の解決・克服のための業務を遂行します。

責任限定契約の内容の概要

当社は、社外役員との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、社外役員がその職務を行うにあたり善意でかつ重大な過失がないときは、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度とする責任限定契約を締結しております。

取締役の定数及び取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会において、議決権を行使することができる株主の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、その決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を取得することができる旨を定款に定めております。

これは、機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、中間配当を行うことについて、株主総会の決議によらず、取締役会決議による旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを可能とすることを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性12名 女性2名 ( 役員のうち女性の比率14% )

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	宮 島 大 祐	1962年 4 月17日	1985年 4 月 1992年 4 月 1997年 4 月 1998年 4 月 2004年10月 2005年 5 月 2012年 2 月 2012年 3 月 2013年 3 月 2013年 4 月 2017年 3 月 2017年 6 月	三菱信託銀行株式会社 ( 現三菱UFJ信託銀行株式会社 ) 入社 同社 ロスアンゼルス支店 株式会社宮島商会 入社 当社 入社 ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社 代表取締役 ケネディクス不動産投資法人 ( 現ケネディクス・オフィス投資法人 ) 執行役員 当社 顧問 ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 取締役 当社 取締役 当社 代表取締役社長 ( 現任 ) ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役 株式会社スペースデザイン取締役 ( 現任 ) ピットリアルティ株式会社取締役 ( 現任 )	(注)4	114,100
常務取締役 戦略投資本部長	池 田 総 司	1967年 9 月29日	1990年 4 月 1999年10月 2003年 6 月 2004年10月 2008年 4 月 2010年 1 月 2014年 3 月 2018年 3 月	東急不動産株式会社 入社 住友生命保険相互会社 入社 当社 入社 ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社 取締役投資運用部長 当社 執行役員投資事業部長 当社 執行役員戦略投資部長 当社 取締役戦略投資本部長 当社 常務取締役戦略投資本部長 ( 現任 )	(注)4	8,100
取締役 エクイティ運用部長 ( 経営企画部管掌 )	小 松 浩 樹	1973年10月25日	1996年 4 月 2003年12月 2005年 4 月 2007年 6 月 2009年 9 月 2012年 2 月 2012年10月 2014年 3 月 2017年 3 月	三井信託銀行株式会社 ( 現三井住友信託銀行株式会社 ) 入社 シティトラスト信託銀行株式会社 入社 当社 入社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 コンプライアンスオフィサー 同社 投資運用部長 同社 取締役投資運用部長 当社 エクイティ運用部長 当社 執行役員エクイティ運用部長 当社 取締役兼エクイティ運用部長 ( 経営企画部管掌 ) ( 現任 )	(注)4	13,600
取締役 コーポレート・ コミュニケーション室長	橘田 万里恵	1962年 4 月14日	1985年 4 月 1993年 7 月 1995年 7 月 2002年 4 月 2012年 5 月 2018年 4 月	三菱信託銀行株式会社 ( 現三菱UFJ信託銀行株式会社 ) 入社 同社 シンガポール支店 同社 企業金融部 同社 不動産コンサルティング部 同社 不動産コンサルティング部長 当社 取締役コーポレート・コミュニケーション室長 ( 現任 )	(注)4	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 財務・経理部長 (総務・人事部管掌)	浅野 晃 弘	1971年 6 月 8 日	1994年 4 月 2004年 1 月 2013年 1 月 2014年 3 月 2014年 9 月 2014年10月 2020年 2 月 2020年 3 月	三菱商事株式会社 入社 当社 入社 当社 戦略投資部投資第1チーム 長 当社 執行役員戦略投資担当部長 ケネディクス不動産投資顧問株式 会社 取締役COO兼商業リート本 部長 ケネディクス商業リート投資法人 執行役員 当社 財務・経理部長 当社 取締役財務・経理部長 (総務・人事部管掌)(現任)	(注)4	10,600
取締役	塩澤 修 平	1955年 9 月19日	1986年11月 1987年 4 月 1994年 4 月 2001年 1 月 2005年10月 2008年 4 月 2012年 3 月 2016年 6 月 2017年 6 月 2019年 4 月 2019年 4 月	ミネソタ大学Ph.D.(経済学博 士)取得 慶應義塾大学経済学部 助教授 慶應義塾大学経済学部 教授 内閣府国際経済担当 参事官 慶應義塾大学経済学部 部長 公認会計士 試験委員 当社 社外取締役(現任) KYB株式会社 社外取締役(現任) 株式会社アーレスティ 社外取締 役(現任) 慶應義塾大学 名誉教授(現任) 東京国際大学 学長(現任)	(注)4	
取締役	矢是 宏 基	1954年 8 月 8 日	1978年 4 月 1996年 1 月 1997年10月 2001年 4 月 2005年 4 月 2006年 4 月 2008年 6 月 2015年 6 月 2015年 6 月 2018年 3 月 2018年 6 月	株式会社住友銀行(現株式会社三 井住友銀行) 入行 同行 久留米支店長 同行 融資業務部部長 同行 道頓堀法人営業部長 同行 法人審査第三部長 同行 丸ノ内法人営業部長 同行 退職 同行 常任監査役 同行 退任 銀泉株式会社 代表取締役兼専務 執行役員 当社 社外取締役(現任) 銀泉株式会社 退任	(注)4	2,000
取締役	小高 功 嗣	1958年 5 月14日	1987年 4 月 1990年 8 月 1998年11月 2006年11月 2009年12月 2011年 1 月 2015年 5 月 2016年 2 月 2018年 3 月	弁護士登録 佐藤・津田法律事務所入所 ゴールドマン・サックス証券会社 (現ゴールドマン・サックス証券 株式会社)入社 同社 マネージング・ディレク ター 同社 パートナー 西村あさひ法律事務所入所 小高功嗣法律事務所開設代表(現 任) ジャパン・シニアリビング投資法 人監督役員 LINE株式会社 社外取締役(現 任) 当社 社外取締役(現任)	(注)4	10,000



役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	原 信 造	1958年2月13日	1981年4月 2007年7月 2009年7月 2010年10月 2011年7月 2014年4月 2014年4月 2016年2月 2018年2月 2019年3月	大蔵省 入省 東北財務局長 名古屋税関長 関東信越国税局長 岡山県警察本部長 財務省 退官 原地所株式会社代表取締役(現任) 株式会社ホテル、ニューグランド取締役(監査等委員) 同社 代表取締役(現任) 当社 社外取締役(現任)	(注)4	
監査役 (常勤)	小 林 雅 之	1959年8月13日	1984年4月 2001年8月 2002年6月 2003年9月 2005年6月 2008年3月 2010年6月 2013年12月 2017年3月 2018年4月 2020年2月	東急建設株式会社 入社 株式会社日本ルミナス 入社 パシフィックマネジメント株式会 社 入社 ビジネスアンドアセットソリュー ション株式会社 代表取締役 パシフィックマネジメント株式会 社 執行役員 同社 取締役管理本部長 当社 入社 コンプライアンス部長 当社 総務・人事部長 当社 監査役(現任) ケネディクス不動産投資顧問株式 会社 監査役(現任) ケネディクス・インベストメン ト・パートナーズ株式会社 監査 役 株式会社スペースデザイン 監査 役(現任)	(注)5	8,200
監査役 (常勤)	片 山 慶 三	1958年1月8日	1982年4月 1991年12月 1992年8月 2001年5月 2002年2月 2007年1月 2010年2月 2011年8月 2011年10月 2014年1月 2015年8月 2018年3月 2018年4月 2020年2月	飛栄産業株式会社 能美防災株式会社 日本地所株式会社 スポーツプレックス・ジャパン株 式会社(現株式会社コナミスポー ツクラブ) 当社 入社 当社 執行役員兼大阪営業所長 ケネディクス・アドバイザーズ株 式会社 取締役 同社 代表取締役 当社 執行役員兼ファンド運用本 部長 ケネディクス・プロパティ・マネ ジメント株式会社 代表取締役社 長 ケネディクス・エンジニアリング 株式会社 代表取締役社長 当社 監査役(現任) ケネディクス不動産投資顧問株式 会社 監査役(現任) ケネディクス・インベストメン ト・パートナーズ株式会社 監査 役 ケネディクス・プロパティ・マネ ジメント株式会社 監査役(現 任)	(注)5	39,600

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役	船橋 晴雄	1946年9月19日	1969年7月 2000年7月 2001年7月 2003年2月 2004年5月 2004年10月 2004年10月 2005年3月 2006年6月 2013年10月 2019年8月 2019年12月	大蔵省 入省 国土庁官房長 国土交通省国土交通審議官 シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役(現任) 国立大学法人一橋大学大学院国際企業戦略研究科客員教授 ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社 監査役 ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社 監査役 当社 社外監査役(現任) 鴻池運輸株式会社 社外監査役(現任) ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役(現任) 株式会社パソナ 社外取締役(現任) EPSホールディングス株式会社 社外取締役(現任)	(注)5	
監査役	松本 一夫	1955年11月29日	1978年4月 1998年4月 1999年10月 2001年4月 2002年12月 2005年6月 2006年4月 2006年11月 2013年4月 2016年6月 2018年6月 2019年3月	株式会社住友銀行(現三井住友銀行) 入行 同行 田無支店長 同行 法人EC業務部長 同行 EC業務部長 同行 池袋法人営業部長 三井住友リース株式会社(現三井住友ファイナンス&リース株式会社) 審査第一部部長 同社 執行役員 株式会社三井住友銀行 退職 三井住友ファイナンス&リース株式会社 常務執行役員 同社 退職 同社 常任監査役 同社 常任監査役退任 同社 顧問 当社 社外監査役(現任) ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役(現任)	(注)5	
監査役	岡田 貴子	1965年9月11日	1992年10月 1996年4月 2004年9月 2011年11月 2019年1月 2019年6月 2020年3月	監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ) 入所 公認会計士 登録 税理士法人トーマツ(現デロイトトーマツ税理士法人) 転籍 税理士 登録 岡田貴子公認会計士・税理士事務所開設 代表(現任) イチカワ株式会社 社外監査役(現任) 当社 監査役(現任) ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役(現任)	(注)5	
計						206,200

- (注) 1. 取締役塩澤修平氏、矢是宏基氏、小高功嗣氏及び原信造氏は、社外取締役であります。
2. 監査役船橋晴雄氏、松本一夫氏及び岡田貴子氏は、社外監査役であります。
3. 当社は意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化及び迅速な業務執行のため、執行役員制度を導入しております。当社の執行役員は以下のとおりであります。
- |                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| 執行役員（事業開発部長）                    | 内田 高弘 |
| 執行役員（経営企画部長）                    | 寺本 光  |
| 執行役員（事業開発部デジタル・セキュリティゼーション推進室長） | 中尾 彰宏 |
4. 取締役の任期は、2020年3月25日就任後、1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 監査役の任期は、就任後、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであり、各監査役の任期は以下のとおりであります。
- |       |                        |
|-------|------------------------|
| 小林 雅之 | 2020年12月期に係る定時株主総会終結の時 |
| 片山 慶三 | 2021年12月期に係る定時株主総会終結の時 |
| 船橋 晴雄 | 2020年12月期に係る定時株主総会終結の時 |
| 松本 一夫 | 2022年12月期に係る定時株主総会終結の時 |
| 岡田 貴子 | 2023年12月期に係る定時株主総会終結の時 |

## 社外役員の状況

## 社外取締役及び社外監査役の員数

当社の社外取締役は4名であり、社外監査役は3名であります。

## 社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役の塩澤修平氏は、経済学者としての豊富な知識と経験に基づき、株主を重視した企業経営のありかたについて、取締役を監督する観点での助言、提言を行っています。同氏はKYB株式会社及び株式会社アーレスティの社外取締役を兼務しておりますが、両社と当社グループとは人的関係、資本関係及びその他の利害関係はありません。

社外取締役の矢是宏基氏は、金融業界における豊富な実務経験及び経営者としての見識に基づき、株主を重視した企業経営のありかたについて、取締役会の業務執行を監督する観点から助言、提言を行っています。同氏は、当社の主要取引金融機関である株式会社三井住友銀行において2008年6月まで業務執行者でしたが、同氏は同行業務執行者退任から10年超と相当の期間が経過しており、同氏は同行の影響を受ける立場にはありません。また、同氏は、当社株式2,000株を所有しておりますが、資本的関係は軽微であり、当社グループとの人的関係、取引関係及びその他の利害関係はありません。

社外取締役の小高功嗣氏は、弁護士としての法律の専門知識と投資銀行業界における豊富な経験に基づき、株主を重視した企業経営のありかたについて、取締役会の業務執行を監督する観点から助言、提言を行っています。同氏は、小高功嗣法律事務所の代表及びLINE株式会社の社外取締役を兼務しておりますが、各社と当社グループとは人的関係、資本的関係及びその他の利害関係はありません。また、同氏は、当社株式10,000株を所有しておりますが、資本的関係は軽微であり、当社グループとの人的関係、取引関係及びその他の利害関係はありません。

社外取締役の原信造氏は、行政機関における経験やホテル運営企業における経営経験に基づき、株主を重視した企業経営のありかたについて、取締役会の業務執行を監督する観点から助言、提言を行っています。同氏は、株式会社ホテル、ニューグランドの代表取締役を兼務しておりますが、各社と当社グループとは人的関係、資本的関係及びその他の利害関係はありません。

社外監査役の船橋晴雄氏は、旧大蔵省及び国土交通省在職時に金融及び不動産の両領域において企業を指導してきた経験、主催するシリウス企業倫理研究会の研究実績等による専門的な視点、特にコーポレート・ガバナンス重視の観点から当社の監査を行っています。同氏は、当社グループにおいてはケネディクス不動産投資顧問株式会社の監査役を兼務しております。また、同氏はシリウス・インスティテュート株式会社の代表取締役を兼務しており、同社が主催する企業倫理研究会に当社も参加しております。同氏はEPSホールディングス株式会社、株式会社パソナグループの社外取締役及び鴻池運輸株式会社の社外監査役を兼務しておりますが、両社と当社グループとは人的関係、資本的関係及びその他の利害関係はありません。

社外監査役の松本一夫氏は、金融業界における豊富な実務経験及び経営経験を有しており、当社の監査を適切に行っています。同氏は、当社の主要取引金融機関である株式会社三井住友銀行において2006年11月まで業務執行者でしたが、同氏は同行業務執行者退任から10年超と相当の期間が経過しており、同氏は同行の影響を受ける立場にはありません。また、同氏は、当社の借入先のひとつである三井住友ファイナンス&リース株式会社において2016年6月まで業務執行者でしたが、直近事業年度における同社からの借入残高は、当社の連結総資産の1.0%未満であり、同氏の社外監査役としての独立性に影響を与えるものではありません。

社外監査役の岡田貴子氏は、公認会計士・税理士の立場で財務・会計の領域において企業を監査してきた経験に基づき、当社の業務執行に対して適切な監査を遂行いただく予定であります。同氏は当社の子会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社の監査役も兼務しており子会社を含めたグループ企業を専門家としての立場で、効果的に監査する役割を果たしております。同氏は、当社グループにおいてはケネディクス不動産投資顧問株式会社の監査役を兼務しております。また、同氏は、岡田貴子公認会計士・税理士事務所の代表及びイチカワ株式会社の社外監査役を兼務しておりますが、両社と当社グループとは人的関係、資本的関係及びその他の利害関係はありません。

社外取締役及び社外監査役を選任する際の独立性に関する基準または方針

当社におきましては、社外取締役、社外監査役を選任するための独立性に関する明確な基準または方針を定めておりませんが、選任にあたりましては東京証券取引所の「独立役員の独立性に関する判断基準」を参考にしております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

監査上、重要な事項が認められる場合、監査役と会計監査人は、適時、意見調整を行うことを基本としております。定期的には、四半期毎における会計監査人の監査状況について、相対で意見交換を実施し、監査方法及び結果等の適正性について検討しております。なお、子会社につきましても監査役と会計監査人がそれぞれ監査を実施し、必要な事項がある場合には、監査役から会計監査人に意見具申することを基本としています。

また、内部監査部が、年度の内部監査計画を立案する際に、事前に監査役の意見を求めて作成し、実施状況を随時報告しております。内部統制部門との関係においては、内部監査部が内部統制システムの体制整備及び監査の実施方法等を社外監査役を含む監査役会と意見交換の上、実施いたしております。

### (3) 【監査の状況】

#### 監査役監査の状況

監査役監査は、社外監査役3名を含む5名で実施しており、当社取締役会のほか監査役が重要と認めた会議に出席し、公正な立場から客観的に経営の監視を行っております。また、各監査役は内部監査の担当部署である内部監査部から定期的に報告を受けると共に意見交換を実施することとしており、効率的・効果的な監査業務を図っております。加えて、監査役及び内部監査部は、会計監査人と定期的な意見交換を行っており、緊密な連携をとりながら適正な監査を実施しております。なお、監査役岡田貴子氏は公認会計士・税理士の資格を有しており、財務及び会計について相当程度の知見を有しております。

#### 内部監査の状況

当社グループの経営を合理的かつ適正に運営することを目的として、取締役社長直轄とする内部監査部を設置し、会社の財産、業務運営・コンプライアンス・リスク管理等の社内制度及び業務遂行の状況を検討・評価し、その改善の為の助言・勧告または支援を行う等、規程に基づき内部監査を実施しております。

当社における内部監査部の担当人員数は2名であり、監査責任者は必要により他の部の者を監査担当者として指名し監査を実行することができ、監査対象範囲は当社の各部署の他、当社の子会社及び関連会社が含まれます。

#### 会計監査の状況

##### a. 監査法人の名称

東陽監査法人

##### b. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 : 井上司、中里直記、松本直也

##### c. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士7名、その他2名であります。

##### d. 監査法人の選定方針と理由

監査役会は、会計監査人の選定にあたり、監査役会が定めた「会計監査人の選定に関する実務指針」に基づき、会計監査人の概要、品質管理体制、独立性、監査の実施体制、監査報酬額等を総合的に検討した結果、東陽監査法人を再任いたしました。

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める解任事由に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。

また、上記のほか、監査役会は、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められるなど、会計監査人として適当でないと判断される場合には、会計監査人の解任又は不再任に関する株主総会提出議案の内容を決定いたします。

##### e. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は、監査役会が定めた「会計監査人の評価に関する実務指針」に基づき、会計監査人の品質管理、監査チーム、独立性、監査報酬、監査役および経営者等とのコミュニケーション等につき、チェックリスト及び面談、質疑の実施などの方法により、会計監査人の監査の適切性及び妥当性の評価を每期実施しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	42		45	
連結子会社	3	0	3	2
計	45	0	48	2

連結子会社における非監査業務の内容は、特定資産の価格等に関する調査です。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワーク(Crowe Global)に対する報酬(aを除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社				
連結子会社	1		1	
計	1		1	

c. その他重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針といたしましては、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案して適切に決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社監査役会は、当監査役会が定めた「会計監査人の評価及び選定に関する実務指針」に基づき、前事業年度の監査実績の分析・評価を行い、当事業年度の監査計画における監査時間・配員計画及び報酬額の見積りの妥当性を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

<基本方針>

当社は、持続的な成長と企業価値の向上に貢献できる優秀な人材を継続的に確保することが、重要な経営課題の一つであると考えます。その観点から、

- (イ) 持続的な成長と企業価値の向上への貢献度の反映
- (ロ) 会社及び個人の業績の適切な反映
- (ハ) 株主との株価変動リスクの共有

を取締役等の報酬に関する基本的な考え方といたします。

この考え方にに基づき、取締役及び監査役の報酬の枠組みは以下のとおりといたします。

<取締役（社外取締役を除く）の報酬>

取締役（社外取締役を除く）の報酬は、中長期のビジョン達成に向けた健全なインセンティブの一つとして位置づけ、その構成を固定・変動、業績対象期間、現金・株式（株主との利害共有）の観点から、基本報酬としての固定現金報酬（固定枠）、短期業績連動現金報酬（変動枠）、中期業績連動株式報酬（業績連動型株式報酬）の三種類とし、固定枠、変動枠及び業績連動型株式報酬の割合を適切に設定していくことといたします。

(イ) 固定枠

各々の役員等が担う役割・責任等を踏まえて決定しております。

(ロ) 変動枠

前事業年度の親会社株主に帰属する当期純利益の2%以内（社外取締役は対象外）を指標としております。これは、社内取締役が果たすべき業績責任を測る上で、連結当期純利益は最も適切な指標の一つと判断し、より高い連結当期純利益水準を達成することで、持続的成長と企業価値向上を目指しております。

(ハ) 業績連動型株式報酬

業績目標の達成度等に応じてポイントを付与し、退任時にポイント相当の当社株式を給付する仕組みで、連結ROE並びに株主総還元率を指標としております。これは、中期経営計画「Partners in Growth, Next 2020」において掲げる定量目標に沿ったものであり、毎年期初に当期目標を定め、3か年の定量目標達成を目指しております。業績連動型株式報酬の割合は連結ROE70%、株主総還元率30%としております。

体系	固定枠	変動枠	業績連動型株式報酬
コンセプト	基本報酬	短期業績連動	中期業績連動
種類	現金固定	現金変動	退任時にポイントに応じて株式を給付（株式報酬）
株主総会決議による報酬枠	年額180百万円以内	当期純利益の2%以内	年間250,000ポイントを上限

<社外取締役の報酬>

社外取締役の報酬は、その役割と独立性の観点から、基本報酬としての固定現金報酬のみといたします。

体系	固定枠
コンセプト	基本報酬
種類	現金固定
株主総会決議による報酬枠	年額50百万円以内



< 監査役の報酬 >

監査役の報酬は、その役割と独立性の観点から、株主総会決議による報酬枠の中で、基本報酬としての固定現金報酬のみといたします。

体系	固定枠
コンセプト	基本報酬
種類	現金固定
株主総会決議による報酬枠	年額50百万円以内

役員報酬等に関する総会決議の内容

取締役の報酬限度額は、2007年3月27日開催の第12回定時株主総会（取締役5名）、2011年3月29日開催の第16回定時株主総会（取締役5名）、2013年3月27日開催の第18回定時株主総会（取締役6名）、2015年3月25日開催の第20回定時株主総会（取締役8名）及び2017年3月29日開催の第22回定時株主総会（取締役8名）の決議により、年額230百万円以内と定めた固定枠（うち、社外取締役分を50百万円以内とし、使用人兼務取締役の使用人分を含みません。）、前事業年度の親会社株主に帰属する当期純利益の2%以内と定めた変動枠（社外取締役は対象外とされており。）及び年間250,000ポイントを上限に株式を付与する業績連動型株式報酬の合計額となっております。

監査役の報酬限度額は、2007年3月27日開催の第12回定時株主総会の決議（監査役4名）により、年額50百万円以内となっております。

役員報酬の決定権限等

取締役の報酬は、客観的かつ透明性の高い報酬制度とするため、社外委員4名（社外取締役4名）、社内委員1名にて構成される指名・報酬諮問委員会において、報酬方針および報酬水準につき審議し、その答申を踏まえ、予め株主総会で決議された報酬総額の範囲内で、取締役会において決定しています。

2019年度の指名・報酬諮問委員会及び取締役会の活動内容は以下の通りです。

2019年1月～2019年12月の1年間における役員報酬にかかる指名・報酬諮問委員会の開催回数：4回

2019年度において役員報酬に関して指名・報酬諮問委員会及び取締役会で協議された主な内容

- ・2018年度の変動枠及び業績連動型株式報酬の決定
- ・2019年度の変動枠及び業績連動型株式報酬の目標値及び評価テーブルの決定
- ・2019年度の固定枠個人別支給額、変動枠及び業績連動型株式報酬の配賦割合の決定

また、各取締役の報酬の決定にあたっては、役割・責任等の重さに応じて、固定枠、変動枠、業績連動型株式報酬に役位別の基準を設け検討を行っております。

業績連動報酬に掛かる指標

< 変動枠 >

変動枠の指標は、前事業年度の親会社株式に帰属する当期純利益としており、2019年2月8日公表の決算短信における連結業績予想の目標に対し、2019年12月期における実績は以下の通りとなります。

	目標	実績
当期純利益	10,100百万円	10,673百万円

< 業績連動型株式報酬 >

業績連動型株式報酬は、連結ROE並びに株主総還元率を指標としており、以下が2019年12月期における目標と実績となります。

	目標	実績
連結ROE	10.6%	11.2%
総還元率	33%	56.5%

提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定枠	変動枠	株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	473	153	183	135	6
監査役 (社外監査役を除く)	24	24	-	-	2
社外役員	50	50	-	-	8

- (注) 1. 上記には、2019年3月26日開催の第24回定時株主総会終結の時をもって退任した2名を含んでおります。
2. 上記報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
3. 上記の株式報酬の額は、業績連動型株式報酬に係る費用計上額として当事業年度に計上した額(135百万円)となっております。
4. 上記の総額以外に2019年3月26日開催の第24回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名に対し、退職慰労金19百万円を支給しております(2007年3月27日開催の第12回定時株主での「役員退職慰労金制度廃止に伴う打ち切り支給の件」の決議に基づき、支給の対象である当時在任の取締役が当事業年度中に退任したことにより支給したものです)。

提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

氏名 (役員区分)	連結報酬等の 総額 (百万円)	会社区分	連結報酬等の種類別の総額(百万円)		
			基本報酬	業績連動部分	株式報酬
宮島 大祐 (代表取締役社長)	252	提出会社	72	105	75

- (注) 1. 連結報酬等の総額が1億円以上である者に限定して記載しております。
2. 株式報酬については、業績達成等に応じてポイントを付与し、退任時にポイント相当の当社株式を給付する仕組みに基づき、当事業年度に費用計上した株式報酬相当額であります。

使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの  
該当事項はありません

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする株式を純投資目的の投資株式とし、それ以外の目的の株式を純投資目的以外の目的である投資株式としています。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、不動産及びその関連事業を行う取引先企業等との関係の維持・強化等を図るために必要な株式を保有しております。

また、当社は、毎年、取締役会において、個別銘柄ごとに保有の意義があるか、保有に伴う便益、リスクが資本コストに見合っているか等を総合的に検討し、保有の適否を判断しています。

住友不動産株式会社：取引関係の維持・強化を目的としています

日本管財株式会社：取引関係の維持・強化を目的としています

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	1	30
非上場株式以外の株式	2	1,484

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株) 貸借対照表計上額 (百万円)	株式数(株) 貸借対照表計上額 (百万円)		
住友不動産株式会社	243,000	243,000	取引関係の維持強化	有
	926	978		
日本管財株式会社	283,000	283,000	取引関係の維持強化	有
	558	541		

注) 定量的な保有効果については記載が困難であります。毎年の取締役会において、保有に伴う便益、リスクが資本コストに見合っているか等を総合的に検討し、保有の適否を判断しています。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(2019年1月1日から2019年12月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報のうち、「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30年3月23日内閣府令第7号。以下「改正府令」という。)による改正後の連結財務諸表規則第15条の5第2項第2号及び同条第3項に係るものについては、改正府令附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。

なお、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2019年1月1日から2019年12月31日まで)及び事業年度(2019年1月1日から2019年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については東陽監査法人により監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構等の行うセミナーに参加しております。

## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	52,959	57,183
信託預金	3 2,769	3 1,481
営業未収入金	1,716	2,050
販売用不動産	3 40,683	3 13,852
仕掛販売用不動産	3 6,470	3 5,120
営業貸付金	597	2,121
その他	2,586	4,011
貸倒引当金	1	2
流動資産合計	107,780	85,820
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	19,296	17,934
減価償却累計額	2,403	2,149
建物及び構築物(純額)	2, 3 16,892	2, 3 15,784
土地	2, 3 16,117	2, 3 21,459
建設仮勘定	2, 3 1,191	-
その他	283	567
減価償却累計額	161	205
その他(純額)	2, 3 121	2, 3 362
有形固定資産合計	34,323	37,606
無形固定資産		
借地権	2, 3 3,567	2, 3 3,567
のれん	476	377
その他	101	98
無形固定資産合計	4,145	4,042
投資その他の資産		
投資有価証券	1 37,571	1 40,491
出資金	359	332
繰延税金資産	757	745
その他	3 3,198	3 2,883
投資その他の資産合計	41,886	44,452
固定資産合計	80,355	86,102
資産合計	188,136	171,922

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	499	460
ノンリコース短期借入金	3 344	-
1年内返済予定の長期借入金	2 5,202	2 6,378
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	3 3,741	3 12,073
未払法人税等	2,607	1,903
その他	6,088	3 3,534
<b>流動負債合計</b>	<b>18,484</b>	<b>24,351</b>
<b>固定負債</b>		
ノンリコース社債	3 1,500	3 1,492
長期借入金	2 13,562	2 12,409
ノンリコース長期借入金	3 53,976	3 30,210
繰延税金負債	7	196
役員株式給付引当金	530	631
株式給付引当金	134	136
退職給付に係る負債	207	222
長期預り敷金	2,217	1,853
その他	895	748
<b>固定負債合計</b>	<b>73,032</b>	<b>47,901</b>
<b>負債合計</b>	<b>91,516</b>	<b>72,253</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	40,305	40,320
資本剰余金	8,710	8,725
利益剰余金	43,271	48,478
自己株式	1,090	998
<b>株主資本合計</b>	<b>91,197</b>	<b>96,527</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	1,032	1,637
為替換算調整勘定	193	149
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>838</b>	<b>1,487</b>
<b>新株予約権</b>	<b>30</b>	<b>-</b>
非支配株主持分	4,553	1,654
<b>純資産合計</b>	<b>96,619</b>	<b>99,669</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>188,136</b>	<b>171,922</b>

## 【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業収益	63,372	70,326
営業原価	41,357	46,937
営業総利益	22,014	23,389
販売費及び一般管理費合計	1 7,498	1 7,458
営業利益	14,516	15,931
営業外収益		
受取利息	18	32
受取配当金	101	139
持分法による投資利益	314	132
還付消費税等	-	344
消費税等簡易課税差額収入	0	297
その他	115	33
営業外収益合計	548	980
営業外費用		
支払利息	826	850
支払手数料	507	190
為替差損	46	-
その他	20	29
営業外費用合計	1,401	1,070
経常利益	13,663	15,841
特別利益		
固定資産売却益	2 1,836	2 238
関係会社株式売却益	1,116	30
関係会社出資金売却益	1,106	64
受取補償金	188	49
その他	47	26
特別利益合計	4,295	409
特別損失		
投資有価証券評価損	2	107
減損損失	3 1,377	-
出資金評価損	5	32
その他	178	33
特別損失合計	1,563	173
税金等調整前当期純利益	16,395	16,078
法人税、住民税及び事業税	4,319	5,423
法人税等調整額	325	184
法人税等合計	3,993	5,238
当期純利益	12,402	10,839
非支配株主に帰属する当期純利益	67	166
親会社株主に帰属する当期純利益	12,335	10,673

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	12,402	10,839
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	30	502
繰延ヘッジ損益	91	23
為替換算調整勘定	69	20
持分法適用会社に対する持分相当額	6	129
その他の包括利益合計	138	629
包括利益	12,264	11,469
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	12,289	11,322
非支配株主に係る包括利益	24	146



【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	40,271	16,676	34,555	437	91,064	1,002	117	884	99	9,474	101,523
当期変動額											
新株の発行(新株予約権の行使)	34	34			68						68
剰余金の配当			1,438		1,438						1,438
自己株式の取得				10,690	10,690						10,690
自己株式の処分				37	37						37
自己株式の消却		8,000	1,999	9,999	-						-
親会社株主に帰属する当期純利益			12,335		12,335						12,335
連結範囲の変動			180		180						180
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		0			0						0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						29	75	46	69	4,920	5,035
当期変動額合計	34	7,965	8,715	652	132	29	75	46	69	4,920	4,903
当期末残高	40,305	8,710	43,271	1,090	91,197	1,032	193	838	30	4,553	96,619

当連結会計年度(自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	40,305	8,710	43,271	1,090	91,197	1,032	193	838	30	4,553	96,619
当期変動額											
新株の発行(新株予約権の行使)	15	15			30						30
剰余金の配当			3,236		3,236						3,236
自己株式の取得				2,499	2,499						2,499
自己株式の処分				92	92						92
自己株式の消却			2,499	2,499	-						-
親会社株主に帰属する当期純利益			10,673		10,673						10,673
連結範囲の変動			271		271						271
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		0			0						0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						605	44	649	30	2,898	2,279
当期変動額合計	15	15	5,207	92	5,329	605	44	649	30	2,898	3,049
当期末残高	40,320	8,725	48,478	998	96,527	1,637	149	1,487	-	1,654	99,669

## 【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	16,395	16,078
減価償却費	667	599
貸倒引当金の増減額(は減少)	2	0
受取利息	18	32
支払利息	826	850
持分法による投資損益(は益)	314	132
営業貸付金の増減額(は増加)	4,642	1,524
関係会社株式売却損益(は益)	1,116	30
固定資産売却損益(は益)	1,836	238
減損損失	1,377	-
売上債権の増減額(は増加)	85	333
仕入債務の増減額(は減少)	283	13
たな卸資産の増減額(は増加)	10,940	23,569
買取債権の増減額(は増加)	2,130	89
匿名組合出資金の増減額(は増加)	1,092	3,209
その他	782	1,203
小計	10,306	36,903
利息及び配当金の受取額	335	988
利息の支払額	739	817
法人税等の支払額	2,266	6,087
法人税等の還付額	104	0
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>7,739</b>	<b>30,987</b>
<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	2,225	10,804
有形固定資産の売却による収入	6,213	7,075
無形固定資産の取得による支出	321	43
投資有価証券の取得による支出	296	5,010
投資有価証券の売却による収入	58	1,423
定期預金の預入による支出	223	45
定期預金の払戻による収入	140	42
関係会社株式の取得による支出	11,574	161
関係会社株式の売却による収入	5,615	683
関係会社株式の有償減資による収入	2,214	790
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	<sup>2</sup> 3,006	-
その他	1,639	514
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,247</b>	<b>6,564</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
ノンリコース短期借入金の純増減（ は減少）	344	344
長期借入れによる収入	6,137	5,500
長期借入金の返済による支出	5,262	5,477
ノンリコース長期借入れによる収入	43,254	14,630
ノンリコース長期借入金の返済による支出	39,655	25,801
ノンリコース社債の発行による収入	2,939	-
ノンリコース社債の償還による支出	1,440	-
自己株式の取得による支出	10,740	2,501
配当金の支払額	1,438	3,236
非支配株主からの払込みによる収入	4,047	589
非支配株主への配当金の支払額	175	39
非支配株主への分配による支出	1,602	3,818
その他	1,366	35
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,957</b>	<b>20,535</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	81	108
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	6,948	3,995
現金及び現金同等物の期首残高	49,050	55,277
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）	720	883
現金及び現金同等物の期末残高	1 55,277	1 58,390

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 33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・インベストメント・パートナーズ(株)  
ケネディクス・プロパティ・マネジメント(株)  
ケネディクス・エンジニアリング(株)  
(株)スペースデザイン  
Kenedix Westwood, LLC  
Kenedix Asia Pte. Ltd.  
他26社

(2) 連結の範囲の変更

匿名組合KRF86他6社を新規設立したことに伴い、連結の範囲に含めております。なお、匿名組合KRF73他8社を匿名組合が終了したこと等に伴い、連結の範囲から除外しております。

(3) 非連結子会社の数 6社

非連結子会社の名称

The Intermark Sdn.Bhd.  
ビットリアルティ(株)他4社

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社The Intermark Sdn.Bhd.は、連結の範囲に含めることにより利害関係者の判断を著しく誤らせるおそれがあるため、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。

また、非連結子会社ビットリアルティ(株)他4社は、小規模会社であり、合計の総資産、営業収益、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。

## 2 持分法の適用に関する事項

### (1) 持分法適用の関連会社数 21社

主要な会社名

MUL不動産投資顧問(株)

KW Multi-Family Management Group, LLC

プレミア・リート・アドバイザーズ(株)

AIRA Property Public Company Limited

(株)シーアールイー

(株)SQUEEZE

KDA CAPITAL SQUARE LIMITED PARTNERSHIP

他14社

### (2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称

The Intermark Sdn.Bhd.

ビットリアルティ(株)他5社

持分法を適用しない理由

持分法非適用会社The Intermark Sdn.Bhd.は、持分法を適用することにより利害関係者の判断を著しく誤らせるおそれがあるため、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、持分法非適用会社ビットリアルティ(株)他5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。

### (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、連結決算日又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13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。

### (4) 持分法適用の範囲の変更に関する事項

匿名組合KRF76を新規設立したことに伴い、持分法適用会社を含めております。KPI投資事業有限責任組合他4社の一部持分を譲渡したこと等に伴い、持分法適用の範囲から除外しております。

## 3 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財務諸表を使用している会社の数は11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財務諸表を使用している会社の数は10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。

#### 4 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### 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

但し匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(10)八 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。

###### ロ デリバティブ

時価法

###### 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）

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）

##### (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

なお、主な耐用年数は以下のとおりです。

建物及び構築物 2年～48年

その他(工具、器具及び備品) 2年～20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 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。

###### ニ 長期前払費用

定額法

##### (3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

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

ロ 役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく当社取締役への当社株式の交付に備えるため、連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

ハ 株式給付引当金

従業員株式給付規程に基づく当社従業員への当社株式の交付に備えるため、連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 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及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均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及び非支配株主持分に含めております。

(7) 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。

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

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。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

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。

(9) 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。

(10) 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います。

ロ 連結納税制度の適用

当社及び一部の連結子会社は、連結納税制度を適用しております。

ハ 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せん。

ニ 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。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「非支配株主持分」とし、当社グループ以外の匿名組合員への損益分配額は「非支配株主に帰属する当期純利益」として計上しております。

ホ 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。

ヘ 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。



(未適用の会計基準等)

#### 1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日)

##### (1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

##### (2) 適用予定日

2022年12月期の期首より適用予定であります。

##### (3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

#### 2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)

##### (1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンスを定めております（IASBにおいてはIFRS第13号、FASBにおいてはTopic820）。これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるために、企業会計基準委員会において、時価の算定に関する会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものであります。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされております。ただし、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

##### (2) 適用予定日

2022年12月期の期首より適用予定であります。

##### (3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が503百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が344百万円減少しております。また、「流動負債」の「その他」が270百万円減少し、「固定負債」の「繰延税金負債」が576百万円減少しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が847百万円減少しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前連結会計年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において「営業外収益」の「その他」に含めておりました「消費税等簡易課税差額収入」、「特別利益」の「その他」に含めておりました「受取補償金」、「特別損失」の「その他」に含めておりました「出資金評価損」は重要性が増したため、それぞれ区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「その他」に含めて表示していた0百万円は、「消費税等簡易課税差額収入」、特別利益の「その他」に含めて表示していた188百万円は、「受取補償金」、特別損失の「その他」に含めて表示していた5百万円は、「出資金評価損」としてそれぞれ組替えております。

(追加情報)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、取締役及び従業員の福利厚生の増進及び当社の企業価値向上にかかるインセンティブの付与を目的として、従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引をおこなっております。

#### (1)株式給付信託(BBT)の概要

##### 取引の概要

当社は、取締役に対し取締役の報酬と当社の業績及び株式価値との連動性をより明確にし、取締役が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落によるリスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的に継続した業績の向上と企業価値の増大への貢献意識を高めることを目的として「株式給付信託(BBT)」を導入しております。

本制度は、予め定めた役員株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社の役員に対して当社株式を給付する仕組みであります。当社は、役員に対し業績達成度等に応じてポイントを付与し、退任時に当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。役員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理しております。

##### 信託に残存する自社の株式

当該株式給付信託に係る経理処理は、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号2015年3月26日)を適用し、信託が保有する株式は、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除きます。)により連結貸借対照表の純資産の部に自己株式として表示しております。なお、当連結会計年度末に信託が保有する当社株式の帳簿価額及び株式数は、771百万円及び1,281,000株であります。

#### (2)株式給付信託(J-ESOP)の概要

##### 取引の概要

当社は、従業員が企業価値の増大を通じて株主の皆様と価値を共有するとともに、中長期報酬として優秀な人材の確保にも寄与する事が期待できるインセンティブプランとして「株式給付信託(J-ESOP)」を導入しております。

本制度は、予め定めた従業員株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社の従業員に対して当社株式を給付する仕組みです。当社は、従業員に対し会社業績および個人の貢献度等に応じてポイントを付与し、一定の条件により受給権の取得をしたときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理しております。

##### 信託に残存する自社の株式

当該株式給付信託に係る経理処理は、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号2015年3月26日)を適用し、信託が保有する株式は、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除きます。)により連結貸借対照表の純資産の部に自己株式として表示しております。なお、当連結会計年度末に信託が保有する当社株式の帳簿価額及び株式数は、226百万円及び382,900株であります。

(連結貸借対照表関係)

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。

(1) 非連結子会社に対する株式・出資金

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
投資有価証券	868百万円	843百万円

(2) 関連会社の株式・出資金

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
投資有価証券	12,491百万円	10,158百万円

(3) 関連会社に対する匿名組合出資金

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
投資有価証券	4,080百万円	6,460百万円

2 担保提供資産及び対応債務

(1) 担保提供資産

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
建物及び構築物	1,120百万円	1,090百万円
土地	292 "	292 "
有形固定資産「その他」	0 "	2 "
借地権	200 "	200 "
計	1,613百万円	1,585百万円

(2) 対応債務

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	44百万円	44百万円
長期借入金	536 "	491 "
計	580百万円	536百万円

3 責任財産限定型債務（ノンリコースローン）に対する担保提供資産

(1) 担保提供資産

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
信託預金	2,473百万円	1,240百万円
販売用不動産	34,574 "	12,090 "
仕掛販売用不動産	6,465 "	5,120 "
建物及び構築物	14,343 "	13,435 "
土地	14,579 "	20,003 "
建設仮勘定	1,191 "	- "
有形固定資産「その他」	5 "	178 "
借地権	3,366 "	3,366 "
投資その他の資産「その他」	1,328 "	1,137 "
計	78,326百万円	56,573百万円

(2) 対応債務

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
ノンリコース短期借入金	344百万円	- 百万円
ノンリコース1年内返済予定 長期借入金	3,741 "	12,073 "
ノンリコース1年内償還予定の 社債	- "	7 "
ノンリコース社債	1,500 "	1,492 "
ノンリコース長期借入金	53,976 "	30,210 "
計	59,563百万円	43,783百万円

本債務は、上記（1）の担保提供資産を有する連結子会社（前連結会計年度14社、当連結会計年度9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。

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
役員報酬	1,028百万円	849百万円
給料及び賞与	2,853 "	2,897 "
支払手数料	771 "	768 "
租税公課	738 "	745 "

2 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
建物及び構築物	6百万円	1,528百万円
土地	1,843 "	1,766 "
計	1,836百万円	238百万円

建物及び構築物と土地が一体となった固定資産を売却した際、建物及び構築物部分については売却損、土地部分については売却益が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益を計上しております。

### 3 減損損失

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

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	北海道深川市
賃貸用不動産	建物及び構築物・土地	北海道函館市
賃貸用不動産	建物及び構築物・土地	北海道江別市
賃貸用不動産	建物及び構築物・その他	東京都港区
賃貸用不動産	建物及び構築物・その他	東京都台東区
賃貸用不動産	その他	東京都千代田区
賃貸用不動産	その他	東京都中央区
共用資産	建物及び構築物・その他	東京都千代田区

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。

なお、本社等の共用資産については会社単位でグルーピングを行っております。

賃貸用不動産及び共用資産のうち、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。

前連結会計年度の減損損失の測定に使用した回収可能価額は、正味売却価額または使用価値により測定しており、正味売却価額については不動産鑑定士による鑑定評価等により評価しております。また使用価値については将来キャッシュ・フローがマイナスであるため、回収可能額は零と算定しております。なお将来キャッシュ・フローがマイナスであるため、具体的な割引率の算定はしていません。

#### (減損損失の金額)

種類	金額
建物及び構築物	1,030百万円
土地	306 "
その他	40 "
合計	1,377百万円

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

## 1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	(百万円)	
	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	118	809
組替調整額	4	0
税効果調整前	123	809
税効果額	92	306
その他有価証券評価差額金	30	502
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	91	23
組替調整額	-	-
税効果調整前	91	23
税効果額	-	-
繰延ヘッジ損益	91	23
為替換算調整勘定		
当期発生額	69	20
組替調整額	-	-
税効果調整前	69	20
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	69	20
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	6	129
組替調整額	-	-
税効果調整前	6	129
税効果額	-	-
持分法適用会社に対する持分相当額	6	129
その他の包括利益合計	138	629



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式 普通株式(株) (注)1	239,779,300	100,300	14,656,800	225,222,800
自己株式 普通株式(株)(注)2.3.4	911,100	15,628,600	14,721,000	1,818,700

(注)1. 発行済株式の増減の内訳は、新株予約権の行使による増加が100,300株、自己株式の消却による減少が14,656,800株であります。

2. 自己株式の増減の内訳は、株式市場から買付けによる増加14,656,800株、消却による減少が14,656,800株、役員向け株式給付信託による取得の増加718,600株、従業員向け株式給付信託による取得の増加253,200株、株式の給付による減少が64,200株であります。

3. 当連結会計年度期首の自己株式数には、役員向け株式給付信託所有の当社株式637,500株及び従業員向け株式給付信託所有の当社株式273,600株が含まれております。

4. 当連結会計年度末の自己株式数には、役員向け株式給付信託所有の当社株式1,356,100株及び従業員向け株式給付信託所有の当社株式462,600株が含まれております。

2 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)			当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	
提出会社	2013年ストック・オプションとしての新株予約権					30
合計						30

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年3月27日 定時株主総会	普通株式	1,438	6.00	2017年12月31日	2018年3月28日

(注) 2018年3月27日定時株主総会決議による配当金の総額には、この配当金の基準日である2017年12月31日現在で役員向け株式給付信託が所有する当社株式637,500株に対する配当金3百万円及び従業員向け株式給付信託が所有する当社株式273,600株に対する配当金1百万円が含まれております。

(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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,576	7.00	2018年12月31日	2019年3月27日

(注) 2019年3月26日定時株主総会決議による配当金の総額には、この配当金の基準日である2018年12月31日現在で役員向け株式給付信託が所有する当社株式1,356,100株に対する配当金9百万円及び従業員向け株式給付信託が所有する当社株式462,600株に対する配当金3百万円が含まれております。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
発行済株式				
普通株式(株) (注)1	225,222,800	44,200	4,685,800	220,581,200
自己株式				
普通株式(株)(注)2.3.4	1,818,700	4,685,800	4,840,500	1,664,000

(注)1. 発行済株式の増減の内訳は、新株予約権の行使による増加が44,200株、自己株式の消却による減少が4,685,800株であります。

2. 自己株式の増減の内訳は、株式市場から買付けによる増加4,685,800株、消却による減少が4,685,800株、役員向け株式給付信託所有の当社株式の給付による減少が75,000株、従業員向け株式給付信託所有の当社株式の給付による減少が79,700株であります。

3. 当連結会計年度期首の自己株式数には、役員向け株式給付信託所有の当社株式1,356,100株及び従業員向け株式給付信託所有の当社株式462,600株が含まれております。

4. 当連結会計年度末の自己株式数には、役員向け株式給付信託所有の当社株式1,281,100株及び従業員向け株式給付信託所有の当社株式382,900株が含まれております。

2. 新株予約権等に関する事項  
該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	1,576	7.00	2018年12月31日	2019年3月27日
2019年8月9日 取締役会	普通株式	1,660	7.50	2019年6月30日	2019年9月2日

(注)1. 2019年3月26日定時株主総会決議による配当金の総額には、この配当金の基準日である2018年12月31日現在で役員向け株式給付信託が所有する当社株式1,356,100株に対する配当金9百万円及び従業員向け株式給付信託が所有する当社株式462,600株に対する配当金3百万円が含まれております。

2. 2019年8月9日取締役会決議による配当金の総額には、この配当金の基準日である2019年6月30日現在で役員向け株式給付信託が所有する当社株式1,281,100株に対する配当金9百万円及び従業員向け株式給付信託が所有する当社株式458,600株に対する配当金3百万円が含まれております。

(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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年3月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,874	8.50	2019年 12月31日	2020年 3月26日

(注) 2020年3月25日定時株主総会決議による配当金の総額には、この配当金の基準日である2019年12月31日現在で役員向け株式給付信託が所有する当社株式1,281,100株に対する配当金10百万円及び従業員向け株式給付信託が所有する当社株式382,900株に対する配当金3百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金勘定	52,959百万円	57,183百万円
信託預金	2,769 "	1,481 "
計	55,728百万円	58,665百万円
3ヶ月超定期預金	80 "	83 "
使途制限付信託預金	370 "	192 "
現金及び現金同等物	55,277百万円	58,390百万円

2 株式の売却により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  
前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

匿名組合KRF43	
流動資産	287百万円
固定資産	13,079 "
流動負債	205 "
固定負債	9,032 "
非支配株主持分	2,993 "
関係会社出資金売却益	1,106 "
継続保有分	22 "
<hr/>	
連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却価額	2,220百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	206 "
<hr/>	
差引：連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	2,013百万円
株式会社シー・アンド・ケー	
流動資産	15百万円
固定資産	459 "
流動負債	0 "
固定負債	- "
非支配株主持分	23 "
関係会社株式売却益	188 "
<hr/>	
連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却価額	639百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	15 "
<hr/>	
差引：連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	624百万円
ケネディクス・デベロップメント株式会社	
流動資産	3百万円
固定資産	410 "
流動負債	3 "
固定負債	29 "
非支配株主持分	- "
関係会社株式売却損	9 "
<hr/>	
連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却価額	370百万円
連結子会社の現金及び現金同等物	2 "
<hr/>	
差引：連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	368百万円

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

(リース取引関係)

(借主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1年内	1,739百万円	1,762百万円
1年超	5,612 "	7,172 "
合計	7,351百万円	8,934百万円

(金融商品関係)

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

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されており、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、営業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います。

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17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いますが、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、外貨建ての債権債務に係る為替の変動リスクに対するヘッジを目的とした為替予約取引であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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、営業貸付金について、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。

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、外貨建ての債権債務について、為替の変動リスクを回避するため、必要に応じて為替予約取引を利用してヘッジをしております。また、借入金に係る支払金利の変動リスクを回避するために、金利スワップ取引を利用してしております。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。

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。また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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、次のとおりです。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）。

前連結会計年度(2018年12月31日)

(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	52,959	52,959	-
	(2)信託預金	2,769	2,769	-
	(3)営業未収入金 貸倒引当金（ 1）	1,716 1		
		1,715	1,715	-
	(4)営業貸付金	597	597	-
(5)投資有価証券	12,311	12,994	682	
負債	(1)営業未払金	499	499	-
	(2)ノンリコース短期借入金	344	344	-
	(3)未払法人税等	2,607	2,607	-
	(4)長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	18,764	18,818	53
	(5)ノンリコース長期借入金 (ノンリコース1年内返済予定長期借入金含む)	57,718	57,718	-
	(6)ノンリコース社債	1,500	1,500	-
	デリバティブ取引（ 2）	( 132)	( 132)	-

1 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1-1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託預金

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。

(3) 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。

(4) 営業貸付金

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出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。

(5) 投資有価証券

株式等は取引所の価格によっております。また、投資有価証券には持分法適用の上場関連会社株式を含めており、差額は当該株式の時価評価によるものであります。なお、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記をご参照ください。

## 負債

(1) 営業未払金 (2) ノンリコース短期借入金 (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) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む) (5) ノンリコース長期借入金 (ノンリコース1年内返済予定長期借入金を含む)

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。

(6) ノンリコース社債

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。

## デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

当連結会計年度(2019年12月31日)

(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	57,183	57,183	-
	(2)信託預金	1,481	1,481	-
	(3)営業未収入金 貸倒引当金	2,050 2		
		2,048	2,048	-
	(4)営業貸付金 (5)投資有価証券	2,121 14,358	2,121 15,643	- 1,284
負債	(1)営業未払金	460	460	-
	(2)未払法人税等	1,903	1,903	-
	(3)長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	18,787	18,868	80
	(4)ノンリコース長期借入金 (ノンリコース1年内返済予定長期借入金含む)	42,283	42,283	-
	(5)ノンリコース社債 (ノンリコース1年内償還予定の社債含む)	1,500	1,500	-
	デリバティブ取引	-	-	-



(注1-2) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託預金

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。

(3) 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。

(4) 営業貸付金

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出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。

(5) 投資有価証券

株式等は取引所の価格によっております。また、投資有価証券には持分法適用の上場関連会社株式を含めており、差額は当該株式の時価評価によるものであります。なお、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記をご参照ください。

負債

(1) 営業未払金 (2) 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。

(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む) (4) ノンリコース長期借入金(ノンリコース1年内返済予定長期借入金を含む)

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。

(5) ノンリコース社債(ノンリコース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。

(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の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	2018年12月31日	2019年12月31日
非上場株式等 1	25,259	26,132
出資金 2	359	332
長期預り敷金 3	2,217	1,853

- 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、「(5) 投資有価証券」には含まれておりません。
- 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。前連結会計年度について、出資金5百万円を、当連結会計年度については、出資金32百万円を減損処理を行っております。
- 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。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018年12月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	52,959	-	-	-
信託預金	2,769	-	-	-
営業未収入金	1,716	-	-	-
営業貸付金	-	597	-	-
合計	57,445	597	-	-

当連結会計年度(2019年12月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	57,183	-	-	-
信託預金	1,481	-	-	-
営業未収入金	2,050	-	-	-
営業貸付金	921	-	1,200	-
投資有価証券	-	964	-	-
合計	61,637	964	1,200	-

(注4) 長期借入金、ノンリコース長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2018年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
ノンリコース 短期借入金	344	-	-	-	-	-
ノンリコース社債	-	7	15	15	18	1,443
長期借入金	5,202	6,011	6,455	691	44	358
ノンリコース 長期借入金	3,741	5,843	9,801	23,789	2,407	12,135
合計	9,288	11,862	16,272	24,496	2,470	13,937

当連結会計年度(2019年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
ノンリコース社債	7	15	15	18	22	1,421
長期借入金	6,378	6,820	5,185	44	44	314
ノンリコース 長期借入金	12,073	6,904	8,036	148	1,029	14,092
合計	18,459	13,739	13,236	211	1,096	15,827

(有価証券関係)

(1) その他有価証券

前連結会計年度(2018年12月31日)

(単位：百万円)

種類	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
(1)株式	541	348	192
(2)債券	-	-	-
(3)その他	5,756	3,867	1,888
小計	6,297	4,216	2,081
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
(1)株式	978	998	20
(2)債券	-	-	-
(3)その他	1,879	2,292	412
小計	2,858	3,290	432
合計	9,155	7,506	1,648

当連結会計年度(2019年12月31日)

(単位：百万円)

種類	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
(1)株式	558	348	210
(2)債券	-	-	-
(3)その他	8,030	5,085	2,944
小計	8,589	5,434	3,154
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
(1)株式	926	998	72
(2)債券	-	-	-
(3)その他	1,677	2,281	604
小計	2,603	3,280	677
合計	11,192	8,714	2,477

(2) 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)

(単位：百万円)

種類	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
(1)株式	58	31	5
(2)債券	-	-	-
(3)その他	0	0	0
合計	58	31	5

当連結会計年度(自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)

(単位：百万円)

種類	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
(1)株式	-	-	-
(2)債券	-	-	-
(3)その他	1,423	19	0
合計	1,423	19	0

(3) 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)

投資有価証券について2百万円減損処理を行っております。時価を把握することが極めて困難と認められる有価証券の減損処理にあたっては、財政状態の悪化により実質価格が著しく低下した場合に、個別に回復可能性を判断し、減損処理の要否を決定しております。

当連結会計年度(自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)

投資有価証券について107百万円減損処理を行っております。時価を把握することが極めて困難と認められる有価証券の減損処理にあたっては、財政状態の悪化により実質価格が著しく低下した場合に、個別に回復可能性を判断し、減損処理の要否を決定しております。

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

(1) 通貨関連

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

(2) 金利関連

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	借入金	4,995	4,995	132

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、退職給付制度として、退職金規程に基づく確定給付型の退職一時金制度及び確定拠出年金規程に基づく確定拠出年金制度を採用しております。当社グループが有する退職一時金制度及び確定拠出年金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

(百万円)		
	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	211	207
退職給付費用	20	25
退職給付の支払額	24	10
退職給付に係る負債の期末残高	207	222

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

(百万円)		
	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
非積立型制度の退職給付債務	207	222
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	207	222
退職給付に係る負債	207	222
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	207	222

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用

前連結会計年度20百万円

当連結会計年度25百万円

3 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度25百万円、当連結会計年度27百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
特別利益の「その他」	0百万円	- 百万円

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2013年第6回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
会社名	提出会社
決議年月日	2013年4月23日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役(社外取締役を除く)3名 当社従業員45名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 246,600株
付与日	2013年5月17日
権利確定条件	新株予約権者が新株予約権を放棄した場合、当該新株予約権を行使することができない。 その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2016年5月17日から2019年5月16日

(注) 2013年7月1日付で、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。当該株式分割を反映した数値を記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2019年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	2013年第6回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
会社名	提出会社
決議年月日	2013年4月23日
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	44,200
権利確定	-
権利行使	44,200
失効	-
未行使残	-

## ストック・オプションの規模

	2013年第6回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
会社名	提出会社
決議年月日	2013年4月23日
権利行使価格(円)	0.01
行使時平均株価(円)	526
付与日における公正な評価単価(円)(注)1	684

(注)1 . 2013年7月1日付で、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。当該株式分割を反映した数値を記載しております。

## 2 . スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。



(税効果会計関係)

## 1 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

## 繰延税金資産

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
投資有価証券評価損	34百万円	64百万円
匿名組合分配損益	115 "	189 "
減価償却超過額	189 "	81 "
たな卸資産評価損	102 "	113 "
未実現利益の消去	1,027 "	971 "
減損損失	535 "	535 "
税務上の繰越欠損金(注)2	1,543 "	1,333 "
未払事業税	167 "	215 "
その他	873 "	1,106 "
繰延税金資産小計	4,589百万円	4,611百万円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	-	1,328 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	1,381 "
評価性引当額小計(注)1	2,598 "	2,710 "
繰延税金資産合計	1,990百万円	1,900百万円

## 繰延税金負債

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
その他有価証券評価差額金	637百万円	944百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	52 "	46 "
関係会社留保利益	327 "	314 "
その他	222 "	46 "
繰延税金負債合計	1,240百万円	1,352百万円
繰延税金資産純額	750百万円	548百万円

(注) 1. 評価性引当額が111百万円増加しております。この増加の主な内容は、当社における関連会社株式評価損に係る評価性引当額が226百万円増加し、連結子会社における税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額が148百万円減少したことに伴うものであります。

## 2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度(2019年12月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	116	93	-	548	385	188	1,333
評価性引当額	116	93	-	548	385	183	1,328
繰延税金資産	-	-	-	-	-	5	5

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
法定実効税率	30.86%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.15%	0.16%
受取配当等永久に益金に算入されない項目	0.08%	0.18%
受取配当金連結消去に伴う影響額	0.19%	1.07%
住民税均等割	0.05%	0.04%
投資簿価修正	5.09%	- %
非支配株主に帰属する当期純損益に含まれる 匿名組合分配額の調整	0.14%	0.26%
持分法投資損益	0.13%	0.01%
複数税率適用による影響	0.01%	- %
繰越欠損金の充当	0.51%	- %
評価性引当額の増減	10.13%	0.09%
その他	1.26%	1.21%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.36%	32.58%

(賃貸等不動産関係)

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。2018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1,283百万円（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1,836百万円（特別利益に計上）であります。2019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878百万円（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238百万円（特別利益に計上）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、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	51,241	31,613
	期中増減額	19,627	225
	期末残高	31,613	31,839
期末時価		39,106	39,855

- (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. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増減額は、取得（1,431百万円）による増加、売却（7,048百万円）、連結範囲の変更（12,669百万円）、減損損失（1,315百万円）による減少であります。当連結会計年度の主な増減額は、取得（8,322百万円）による増加、売却（6,836百万円）による減少であります。
3. 前連結会計年度の計上額のうち、開発中の案件（連結貸借対照表計上額5,304百万円）については、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含めておりません。
4. 期末時価は、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)

## 【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、当社及び連結子会社等において取り扱う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。

## 2 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、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営業収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）を当連結会計年度の期首から適用しており、前連結会計年度のセグメント資産については当該表示方法の変更を反映した後の金額となっております。

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

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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	不動産管理 事業	不動産運営 事業	不動産投資 事業			
営業収益							
外部顧客に対する 営業収益	9,776	3,098	3,543	46,953	63,372	-	63,372
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	606	23	-	-	629	629	-
計	10,383	3,121	3,543	46,953	64,001	629	63,372
セグメント利益	6,228	914	39	8,778	15,960	1,444	14,516
セグメント資産	9,896	1,769	8,880	125,505	146,052	42,084	188,136
その他の項目							
減価償却費	53	6	10	566	636	31	667
減損損失	11	-	50	1,315	1,377	-	1,377
持分法適用会社への 投資額	580	-	715	15,192	16,488	-	16,488
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	49	0	7	2,382	2,441	106	2,547

- (注) 1. セグメント利益の調整額 1,444百万円は、主に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であります。セグメント資産の調整額42,084百万円は、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31百万円は、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106百万円は、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 2019年1月1日 至 2019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	不動産管理 事業	不動産運営 事業	不動産投資 事業			
営業収益							
外部顧客に対する 営業収益	10,679	3,808	4,356	51,482	70,326	-	70,326
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	645	15	-	-	660	660	-
計	11,325	3,823	4,356	51,482	70,987	660	70,326
セグメント利益	7,709	1,251	333	7,959	17,254	1,322	15,931
セグメント資産	13,399	2,293	16,347	94,941	126,981	44,940	171,922
その他の項目							
減価償却費	26	6	12	511	556	42	599
減損損失	-	-	-	-	-	-	-
持分法適用会社への 投資額	706	-	0	15,912	16,618	-	16,618
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3	-	2,480	8,346	10,830	17	10,847

(注) 1. セグメント利益の調整額 1,322百万円は、主に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であります。

セグメント資産の調整額44,940百万円は、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42百万円は、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】

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
合同会社KHCF	16,086	不動産投資、 アセットマネジメント
ティエムピー・ワン 特定目的会社	6,715	不動産投資、 アセットマネジメント

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
合同会社天王洲インベストメント	18,798	不動産投資、 アセットマネジメント
平和不動産株式会社	8,287	不動産投資、 アセットマネジメント

【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】

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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、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。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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、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】

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	33	64	-	0	-	-	98
当期末残高	151	324	-	-	-	-	476

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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	不動産管理事業	不動産運営事業	不動産投資事業			
当期償却額	33	64	-	-	-	-	98
当期末残高	117	259	-	-	-	-	377

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
重要な子会社の役員	浅野 晃弘			連結子会社取締役		建物及び土地の売却先・取得先	建物及び土地の売却	1,284		
				ケネディクス商業リート投資法人執行役員			建物及び土地の取得	3,017		
重要な子会社の役員	一木 元志			連結子会社取締役		建物及び土地の売却先	建物及び土地の売却	1,768		
				ケネディクス・プライベート投資法人執行役員						

(注) 1. 上記の取引金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

浅野晃弘がケネディクス商業リート投資法人の代表者として行った取引であり、建物及び土地の売却価額については不動産鑑定士等の第三者による鑑定評価額を基に決定しております。

一木元志がケネディクス・プライベート投資法人の代表者として行った取引であり、建物及び土地の売却価額については不動産鑑定士等の第三者による鑑定評価額を基に決定しております。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
重要な子会社の役員	佐藤 啓介			連結子会社取締役		建物及び土地の売却先	建物及び土地の売却	6,954		
				ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人執行役員						

(注) 1. 上記の取引金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

佐藤啓介がケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の代表者として行った取引であり、建物及び土地の売却価額については不動産鑑定士等の第三者による鑑定評価額を基に決定しております。

## (1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1株当たり純資産額	411.97円	447.73円
1株当たり当期純利益	54.11円	48.32円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	54.08円	48.31円

(注) 1 1株当たりの純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

- 2 株主資本において自己株式に計上されている役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めており、また、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めております。なお、1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の当連結会計年度における期中平均株式数は1,762,254株（前連結会計年度は1,482,704株）であり、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の当連結会計年度末の株式数は役員向け株式給付信託1,281,100株（前連結会計年度は 1,356,100株）、従業員向け株式給付信託382,900株（前連結会計年度は462,600株）であります。

項目	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019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)	96,619	99,669
普通株式に係る純資産額(百万円)	92,035	98,014
差額の主な内訳(百万円)		
(うち新株予約権(百万円))	(30)	-
(うち非支配株主持分(百万円))	(4,553)	(1,654)
普通株式の発行済株式数(株)	225,222,800	220,581,200
普通株式の自己株式数(株)	1,818,700	1,664,000
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)	223,404,100	218,917,200

- 3 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	12,335	10,673
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益	12,335	10,673
普通株式の期中平均株式数(株)	227,965,786	220,903,766
普通株式増加数(株)	111,816	14,268
(うち新株予約権(株))	(111,816)	(14,268)
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		



## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

区分	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
KRF65特定目的会社	特定社債	2018年 3月14日	1,500	1,500 (7)	0.10	あり	2027年 12月25日
合計	-	-	1,500	1,500 (7)	-	-	-

- (注) 1 ノンリコース債務に該当いたします。  
2 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
7	15	15	18	22

## 【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
ノンリコース短期借入金	344	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	5,202	6,378	1.39	-
ノンリコース1年内返済予定 長期借入金	3,741	12,073	0.79	-
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	13,562	12,409	1.77	2021年～2036年
ノンリコース長期借入金(1年以 内に返済予定のものを除く。)	53,976	30,210	1.23	2021年～2027年
合計	76,827	61,071	-	-

- (注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。  
2 長期借入金及びノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	6,820	5,185	44	44
ノンリコース 長期借入金	6,904	8,036	148	1,029

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業収益 (百万円)	7,750	34,217	48,601	70,326
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	3,312	7,608	12,231	16,078
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	2,191	4,963	8,132	10,673
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	9.81	22.27	36.70	48.32

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期 利益 (円)	9.81	12.46	14.47	11.61

## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	41,215	43,615
営業未収入金	1,258	1,179
前渡金	444	2,824
販売用不動産出資金	10,385	2,302
前払費用	67	68
営業貸付金	1,3,537	1,3,921
その他	1,2,504	1,2,805
貸倒引当金	1	1
流動資産合計	58,410	55,715
固定資産		
有形固定資産		
建物	377	396
減価償却累計額	21	53
建物(純額)	355	343
工具、器具及び備品	154	149
減価償却累計額	55	67
工具、器具及び備品(純額)	99	81
有形固定資産合計	455	425
無形固定資産		
ソフトウェア	63	48
その他	0	0
無形固定資産合計	64	49
投資その他の資産		
投資有価証券	16,278	18,516
関係会社株式	10,475	9,496
その他の関係会社有価証券	19,813	20,952
出資金	353	275
関係会社長期貸付金	5,371	5,411
繰延税金資産	42	-
その他	495	560
貸倒引当金	-	51
投資その他の資産合計	52,830	55,162
固定資産合計	53,349	55,636
資産合計	111,760	111,351

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1 33	1 9
1年内返済予定の長期借入金	5,157	6,334
未払金	1 2,362	221
未払費用	141	146
未払法人税等	2,176	1,138
預り金	1 324	1 358
その他	1 468	199
流動負債合計	10,664	8,409
<b>固定負債</b>		
長期借入金	10,492	9,383
役員株式給付引当金	514	604
株式給付引当金	134	136
退職給付引当金	187	196
繰延税金負債	-	369
その他	164	145
固定負債合計	11,493	10,835
負債合計	22,157	19,244
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	40,305	40,320
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	8,850	8,865
資本剰余金合計	8,850	8,865
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	143	467
<b>その他利益剰余金</b>		
繰越利益剰余金	39,923	41,320
利益剰余金合計	40,067	41,787
自己株式	1,090	998
株主資本合計	88,133	89,976
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	1,438	2,130
評価・換算差額等合計	1,438	2,130
新株予約権	30	-
純資産合計	89,602	92,106
負債純資産合計	111,760	111,351

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
<b>営業収益</b>		
アセットマネジメント事業収益	7,949	1,051
不動産投資事業収益	6,952	9,614
不動産運営事業収益	377	358
営業収益合計	1 15,279	1 11,024
<b>営業原価</b>		
アセットマネジメント事業原価	422	64
不動産投資事業原価	1,693	502
不動産運営事業原価	183	183
営業原価合計	1 2,298	1 749
<b>営業総利益</b>	12,981	10,274
販売費及び一般管理費	1, 2 3,394	1, 2 2,902
<b>営業利益</b>	9,586	7,372
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1 211	1 154
受取配当金	2,894	1 3,306
その他	6	7
営業外収益合計	3,113	3,469
<b>営業外費用</b>		
支払利息	224	214
支払手数料	72	48
為替差損	26	1
その他	1	-
営業外費用合計	324	264
<b>経常利益</b>	12,374	10,576
<b>特別利益</b>		
その他の関係会社有価証券売却益	1,106	-
投資有価証券売却益	1 31	17
関係会社株式売却益	1,213	94
その他	0	1 6
特別利益合計	2,352	119
<b>特別損失</b>		
関係会社株式売却損	163	-
関係会社株式評価損	-	740
その他	1 52	1 98
特別損失合計	216	838
<b>税引前当期純利益</b>	14,511	9,856
法人税、住民税及び事業税	2,593	2,292
法人税等調整額	248	107
法人税等合計	2,842	2,399
<b>当期純利益</b>	11,669	7,457

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金						
当期首残高	40,271	8,816	8,000	16,816	-	31,836	437	88,486	1,228	1,228	99	89,814
当期変動額												
新株の発行(新株予約権の行使)	34	34		34				68				68
利益準備金の積立					143	143		-				-
剰余金の配当						1,438		1,438				1,438
自己株式の取得							10,690	10,690				10,690
自己株式の処分							37	37				37
自己株式の消却			8,000	8,000		1,999	9,999	-				-
当期純利益						11,669		11,669				11,669
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									210	210	69	140
当期変動額合計	34	34	8,000	7,965	143	8,086	652	353	210	210	69	212
当期末残高	40,305	8,850	-	8,850	143	39,923	1,090	88,133	1,438	1,438	30	89,602

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金						
当期首残高	40,305	8,850	-	8,850	143	39,923	1,090	88,133	1,438	1,438	30	89,602
当期変動額												
新株の発行(新株予約権の行使)	15	15		15				30				30
利益準備金の積立					323	323		-				-
剰余金の配当						3,236		3,236				3,236
自己株式の取得							2,499	2,499				2,499
自己株式の処分							92	92				92
自己株式の消却						2,499	2,499	-				-
当期純利益						7,457		7,457				7,457
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									691	691	30	661
当期変動額合計	15	15	-	15	323	1,396	92	1,843	691	691	30	2,504
当期末残高	40,320	8,865	-	8,865	467	41,320	998	89,976	2,130	2,130	-	92,106

【注記事項】

(重要な会計方針)

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「7.匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。

(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 7年～18年  
工具、器具及び備品 2年～20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  
(リース資産を除く) ..... 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  
(4) 長期前払費用 ..... 定額法

3. 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、営業貸付金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、当事業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。

(3) 役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく当社取締役への当社株式の交付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(4) 株式給付引当金

従業員株式給付規程に基づく当社従業員への当社株式の交付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

4. 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せん。

5. 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。

6. 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

7. 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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」338百万円は、「固定負債」の「繰延税金負債」295百万円と相殺して、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」42百万円と表示しており、変更前と比べて総資産が295百万円減少しております。

(損益計算書)

前事業年度において「その他」に含めておりました特別利益の「投資有価証券売却益」(前事業年度は31百万円)は重要性が増したため、区分掲記しております。

前事業年度において区分掲記しておりました特別損失の「出資金清算損」(前事業年度は38百万円)は重要性が乏しくなったため、特別損失の「その他」に含めております。

(追加情報)

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引について、連結財務諸表「注記事項(追加情報)」に同一の内容を記載しているため注記を省略しております。



(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

(前事業年度)

短期金銭債権 5,451百万円

短期金銭債務 56 "

(当事業年度)

短期金銭債権 5,358百万円

短期金銭債務 6 "

2 保証債務

他の会社の金融機関等からの借入債務に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
Kenedix Asia Pte. Ltd.	1,620百万円	1,621百万円
KDA Capital Malaysia Sdn. Bhd.	916 "	912 "
計	2,536百万円	2,534百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業収益	9,278百万円	8,992百万円
営業原価	242 "	211 "
営業取引以外の取引	273 "	3,373 "

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
役員報酬	686百万円	547百万円
給料及び賞与	1,187 "	833 "
支払手数料	280 "	321 "
租税公課	413 "	443 "

なお、販売費に属する費用は僅少であります。

(有価証券関係)

前事業年度(2018年12月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	2,739	3,838	1,099

(注) 子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式6,545百万円、関連会社株式1,190百万円)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、上記に含めておりません。

当事業年度(2019年12月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	2,739	4,450	1,711

(注) 子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式6,307百万円、関連会社株式449百万円)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、上記に含めておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳

繰延税金資産

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
投資有価証券評価損	34百万円	98百万円
関係会社株式評価損	43 "	270 "
匿名組合分配損益	920 "	808 "
関係会社株式簿価差額	1,178 "	1,178 "
税務上の繰越欠損金	67 "	- "
未払事業税	108 "	97 "
未払賃借料	73 "	53 "
その他	429 "	478 "
繰延税金資産小計	2,855百万円	2,984百万円
評価性引当額	2,138 "	2,376 "
繰延税金資産合計	717百万円	608百万円

繰延税金負債

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
その他有価証券評価差額金	634百万円	940百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	40 "	37 "
繰延税金負債合計	675百万円	977百万円
繰延税金資産(負債)純額	42百万円	369百万円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった  
主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
法定実効税率	30.86%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.11%	0.16%
受取配当等永久に益金に算入されない項目	6.55%	9.99%
住民税均等割	0.02%	0.04%
投資簿価修正	5.75%	- %
複数税率適用による影響	0.04%	- %
評価性引当額の増減	11.32%	2.42%
その他	0.67%	1.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	19.58%	24.34%

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	当期末減価償却累計額 又は償却累計額	当期償却額	差引当期末残高
有形固定資産							
建物				396	53	31	343
工具、器具及び備品				149	67	21	81
有形固定資産計				546	120	53	425
無形固定資産							
ソフトウェア				187	139	23	48
その他				0	-	-	0
無形固定資産計				188	139	23	49

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の金額が資産総額の100分の1以下であるため「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	1	52	1	52
役員株式給付引当金	514	135	45	604
株式給付引当金	134	47	46	136

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日及び12月31日
1単元の株式数	100株
公告掲載方法	電子公告。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法とします。 公告掲載URL ( <a href="http://www.kenedix.com/">http://www.kenedix.com/</a> )
株主に対する特典	該当事項はありません。

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書	事業年度 (第24期)	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	2019年3月26日 関東財務局長に提出
(2) 内部統制報告書及びその添付書類	事業年度 (第24期)	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	2019年3月26日 関東財務局長に提出
(3) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)		2019年3月27日 関東財務局長に提出
(4) 四半期報告書及び確認書	第25期 第1四半期	自 2019年1月1日 至 2019年3月31日	2019年5月15日 関東財務局長に提出
(5) 自己株券買付状況報告書	2019年5月度	自 2019年5月1日 至 2019年5月31日	2019年6月10日 関東財務局長に提出
(6) 自己株券買付状況報告書	2019年6月度	自 2019年6月1日 至 2019年6月30日	2019年7月10日 関東財務局長に提出
(7) 自己株券買付状況報告書	2019年7月度	自 2019年7月1日 至 2019年7月31日	2019年8月5日 関東財務局長に提出
(8) 四半期報告書及び確認書	第25期 第2四半期	自 2019年4月1日 至 2019年6月30日	2019年8月13日 関東財務局長に提出
(9) 自己株券買付状況報告書	2019年8月度	自 2019年8月1日 至 2019年8月31日	2019年9月10日 関東財務局長に提出
(10) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)		2019年9月20日 関東財務局長に提出
(11) 臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)		2019年10月1日 関東財務局長に提出
(12) 四半期報告書及び確認書	第25期 第3四半期	自 2019年7月1日 至 2019年9月30日	2019年11月11日 関東財務局長に提出

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2020年3月25日

ケネディクス株式会社  
取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 井上司

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 中里直記

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 松本直也

### <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているケネディクス株式会社の2019年1月1日から2019年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

### 連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケネディクス株式会社及び連結子会社の2019年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。



#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ケネディクス株式会社の2019年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、ケネディクス株式会社が2019年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
  - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2020年3月25日

ケネディクス株式会社  
取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 井上 司

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 中里直記

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 松本直也

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているケネディクス株式会社の2019年1月1日から2019年12月31日までの第25期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

### 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケネディクス株式会社の2019年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
  - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。