

第 14 期決算公告

平成 21 年 3 月 31 日

東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号

ケネディクス株式会社

代表取締役社長 川島 敦

貸 借 対 照 表

(平成20年12月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	118,628	流動負債	70,713
現金及び預金	4,161	営業未払金	190
営業未収入金	753	短期借入金	53,464
販売用不動産出資金	104,801	関係会社短期借入金	2,839
買取債権	10	1年内返済予定長期借入金	9,069
前渡金	293	1年内償還予定社債	4,548
前払費用	87	未払金	121
関係会社短期貸付金	3,639	未払法人税等	34
未収法人税等	4,967	未払費用	364
その他	249	預り金	79
貸倒引当金	△335	その他	1
固定資産	47,153	固定負債	52,181
有形固定資産	113	社債	40,136
建物	66	長期借入金	11,762
器具及び備品	45	退職給付引当金	24
その他	1	繰延税金負債	2
無形固定資産	17	その他	256
ソフトウェア	16	負債合計	122,894
その他	0	純資産の部	
投資その他の資産	47,022	株主資本	42,884
投資有価証券	8,952	資本金	14,591
関係会社株式	9,476	資本剰余金	14,850
その他の関係会社有価証券	16,203	資本準備金	14,850
出資金	288	利益剰余金	13,441
関係会社出資金	20	その他利益剰余金	13,441
関係会社長期貸付金	12,173	繰越利益剰余金	13,441
その他	518	評価・換算差額等	2
貸倒引当金	△610	その他有価証券評価差額金	2
資産合計	165,781	純資産合計	42,886
		負債及び純資産合計	165,781

損 益 計 算 書

(自 平成20年 1月 1日)
(至 平成20年12月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営業収益 不動産投資アドバイザリー事業収益 不動産投資アドバイザリー事業収益 アセットマネジメント事業収益 債権投資マネジメント事業収益	1,958 11,756 2,949 △837	15,826
営業原価 不動産投資アドバイザリー事業原価 不動産投資アドバイザリー事業原価 アセットマネジメント事業原価 債権投資マネジメント事業原価	28 7,180 433 0	7,642
営業総利益 販売費及び一般管理費 営業外取配		8,184 2,679 5,504
営業外費用 受取利息 受取配当 受取利息 受取配当 受取利息 受取配当	494 3,652 15	4,162
経常利益 特別利益 特別利益 特別利益 特別利益	2,328 452 1,063 501 1 325	4,672 4,994
経常損失 特別損失 特別損失 特別損失 特別損失	21 190 860 87 22	1,182
経常利益 特別利益 特別利益 特別利益 特別利益	175 3,128 9,453 154 1,115 677 1,182 945 14	16,846
経常損失 特別損失 特別損失 特別損失 特別損失	7 △130 2,023	10,669
当期純利益 法人税 法人税 法人税 法人税		1,899
当期純損失 法人税 法人税 法人税 法人税		12,569

株主資本等変動計算書

(自 平成20年1月1日
至 平成20年12月31日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
		資本準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	
前 期 末 残 高	14,546	14,805	27,503	56,855
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行	45	45	-	90
剰 余 金 の 配 当	-	-	△1,492	△1,492
当 期 純 損 失	-	-	△12,569	△12,569
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	-	-	-	-
当 期 変 動 額 合 計	45	45	△14,061	△13,971
当 期 末 残 高	14,591	14,850	13,441	42,884

	評 価 ・ 換 算 差 額 等			純 資 産 合 計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
前 期 末 残 高	752	72	825	57,680
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行	-	-	-	90
剰 余 金 の 配 当	-	-	-	△1,492
当 期 純 損 失	-	-	-	△12,569
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△749	△72	△822	△822
当 期 変 動 額 合 計	△749	△72	△822	△14,793
当 期 末 残 高	2	-	2	42,886

個別注記表

継続企業の前提に関する注記

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

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

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

(1) 受託資産残高の成長

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

具体的には、以下の方針により、受託資産の成長を図ります。

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

(2) バランスシートのスリム化

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

(3) 安定的な収益構造

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

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

計算書類は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義を計算書類には反映しておりません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式……………移動平均法による原価法

その他有価証券

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

時価のないもの……………移動平均法による原価法

ただし匿名組合出資金は個別法によ
っており、詳細は「9. 匿名組合出資
金の会計処理」に記載してありま
す。

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法……………時価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産……………定額法

なお主な耐用年数は以下の通りです。

建物附属設備 10年～15年

器具及び備品 6年

(2) 無形固定資産……………自社利用ソフトウェアについては利 用可能期間(5年)に基づく定額法

(3) 長期前払費用……………均等償却

3. 繰延資産の処理方法

株式交付費……………支出時に全額費用処理してありま
す。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 退職給付引当金

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

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務については、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しております。

6. リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

7. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、金利スワップの特例処理の対象となる取引については、特例処理を適用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

① ヘッジ手段……………金利スワップ、外貨建金銭債務、通貨スワップ、為替予約

② ヘッジ対象……………外貨建金銭債権、借入金、在外子会社等に対する投資持分

(3) ヘッジ方針

デリバティブ取引に関する権限規定等を定めた内部規定に基づき、ヘッジ対象に係る為替相場変動リスク及び金利変動リスクを一定の範囲内でヘッジしております。

(4) ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象及びヘッジ手段について、それぞれの相場変動又はキャッシュ・フロー総額の変動額を比較し、両者の変動額を基準にして検証しておりますが、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができる場合や、特例処理の適用が可能なものについては、検証を省略しております。

8. 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。

9. 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」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。

10. 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。

貸借対照表に関する注記

1. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分掲記したものを除く）

短期金銭債権	780百万円
短期金銭債務	238百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

87百万円

3. 担保に供している資産及び対応債務

関係会社等に対する短期貸付金164百万円、関係会社長期貸付金648百万円、関係会社株式9百万円を当該関係会社の借入金31,331百万円の担保に供しております。

4. 保証債務

関係会社の金融機関からの借入金に対して債務保証を行っております。

(有)KSLC	2,915百万円
(有)ロック・ビー	1,553百万円
合計	4,468百万円

当社は、子会社である合同会社ロゼオの建設工事代金等支払債務2,824百万円に対して、連帯して負担する旨の契約を締結しております。

当社は、合同会社ヘルスケア・ワンに対して、392百万円を上限として7年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。

当社は、(有)アール・ケイダブリュー・ツーが締結している金銭消費貸借契約書に関連して、開発案件の工事完成時期の遅延等により、貸付人に対して損害を与えた場合には、当連結会計年度末の借入金残高2,200百万円を上限として、貸付人が被った損害を賠償するスポンサー・レターを差入れております。

5. 販売用不動産出資金

自己勘定投資物件取得のために、匿名組合の営業者である子会社に対して出資している匿名組合出資金であります。なお、この中には、金融商品取引法上の有価証券に該当するものが63,589百万円含まれております。

6. 当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約

(1) 当座貸越契約

当座貸越契約の総額	855百万円
借入実行残高	825百万円
差引額	30百万円

(2) 貸出コミットメントライン契約

貸出コミットメントの総額	42,900百万円
借入実行残高	37,274百万円
差引額	5,625百万円

なお、貸出コミットメントライン契約に基づく当期末借入未実行残高5,625百万円の内、2009年3月末に期限の到来する1,200百万円については貸付停止事由に抵触する為、新規の借入実行が停止することとなります。

7. 停止条件付債権売付契約

当社は、一定条件に該当した場合に、他社が組成したファンドのメザニンローン債権を取得する内容の停止条件付債権売付契約を締結しております。本契約により、当社は契約締結対価として手数料収入を得る一方で、金融機関のプットオプションの行使により、メザニンローンを取得する義務を負いますが、これにより担保不動産に係る売却指図権を得ることになり、担保不動産の処分により債権を回収する以外に、当社又は当社が組成するファンドにおいて、対象不動産を取得することが可能となります。

当社が、当事業年度末現在、締結している停止条件付債権売付契約における対象債権金額は12,262百万円であります。

なお、当事業年度末現在、金融機関により以下を支払条件とするプットオプションの行使を受けております。

対象債権金額 5,000百万円

譲渡価格 5,000百万円

支払日	金額
平成21年1月16日	500百万円
平成21年3月12日（予定）	500百万円
平成21年9月11日（予定）	500百万円
平成22年1月29日（予定）	3,500百万円

損益計算書に関する注記

1. 関係会社との取引高

営	業	取	引							
営	業	収	益	14,110百万円						
営	業	原	価	367百万円						
販	売	費	及	び	一	般	管	理	費	428百万円
営	業	取	引	以	外	の	取	引	4,068百万円	

2. 営業外費用に計上されている支払手数料

取引銀行との間に設定されたコミットメントラインに係るアレンジメントフィー、エージェンツフィー並びにコミットメントフィー等の手数料を計上しております。

株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の数に関する事項

該当事項はありません。

税効果会計に関する注記

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳

(1) 繰延税金資産（流動）	
繰越欠損金	1,977 百万円
匿名組合分配損益	818
匿名組合出資金評価損	240
その他	217
小計	3,253
評価性引当額	△3,001
繰延税金負債（流動）との相殺	△251
繰延税金資産（流動）純額	一百万円
(2) 繰延税金資産（固定）	
関係会社株式評価損否認	3,836 百万円
為替差損	239
貸倒引当金繰入超過額	145
役員退職慰労引当金否認	104
その他	106
小計	4,431
評価性引当額	△4,410
繰延税金負債（固定）との相殺	△21
繰延税金資産（固定）純額	一百万円
(3) 繰延税金負債（流動）	
未収事業税	251 百万円
小計	251
繰延税金資産（流動）との相殺	△251
繰延税金負債（流動）純額	一百万円
(4) 繰延税金負債（固定）	
その他の関係会社有価証券	21 百万円
投資有価証券評価差額金	2
小計	23
繰延税金資産（固定）との相殺	△21
繰延税金負債（固定）純額	2 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
税引前当期純損失を計上したため、当該事項の記載を省略しております。

リースにより使用する固定資産に関する注記

1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側）

① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
有形固定資産 (車両運搬具)	11	9	2
合計	11	9	2

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

② 未経過リース料期末残高相当額

1年以内	1百万円
1年超	0百万円
合計	2百万円

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

③ 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	3百万円
減価償却費相当額	3百万円

④ 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

関連当事者との取引に関する注記

属性	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関係 内容	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	㈱ケイダブリュー・プロパティ・セブン	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	2,218	販売用不動産 出資金	5,319
子会社	㈱KRF11	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	1,180	販売用不動産 出資金	2,343
				現金分配	10,123		
子会社	㈱ケイダブリュー・オー・サード	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	3,290	販売用不動産 出資金	3,169
子会社	㈱アクアマリン・シティー	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	1,436	販売用不動産 出資金	2,597
子会社	匿名組合ケイダブリュー・オール・フォース	—	匿名組合 出資	匿名組合 出資	5,821	販売用不動産 出資金	5,824
子会社	㈱ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	935	販売用不動産 出資金	2,365
子会社	㈱ケイダブリュー・プロパティ・シックス	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	5,550	販売用不動産 出資金	5,634
子会社	㈱ケイダブリュー・プロパティ・エイト	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	2,810	販売用不動産 出資金	4,161
子会社	㈱KSLC	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	—	販売用不動産 出資金	9,890
				現金分配	12,070		
子会社	匿名組合エイチケイディーエックス	—	匿名組合 出資	匿名組合 出資	3,900	販売用不動産 出資金	4,986
子会社	㈱シスタン・キャピタル	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	205	販売用不動産 出資金	3,286
				現金分配	6,805		

属性	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関係 内容	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	㈱ケイディー エックス・ス リー	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	3,120	販売用不動産 出資金	3,152
子会社	㈱KRF6	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	10,096	販売用不動産 出資金	4,411
				現金分配	10,840		
子会社	匿名組合 KRF19	—	匿名組合 出資	匿名組合 出資	—	販売用不動産 出資金	1,717
子会社	匿名組合 KRF21	—	匿名組合 出資	匿名組合 出資	7,771	販売用不動産 出資金	6,404
				現金分配	3,071		
子会社	(同)KRF22	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	—	販売用不動産 出資金	5,103
子会社	(同)KRF24	所有 間接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	5,420	販売用不動産 出資金	5,425
子会社	(同)KRF29	所有 間接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	5,950	販売用不動産 出資金	5,844
子会社	匿名組合ロゼ オ	—	匿名組合 出資	匿名組合 出資	2,263	販売用不動産 出資金	2,172
子会社	匿名組合ケイ ダプリー ュー・フ ォース	—	匿名組合 出資	現金分配	2,560	販売用不動産 出資金	—
子会社	㈱ケイダプ リ ュー・プロ バ ティ・フ ォー	所有 直接100%	匿名組合 出資	現金分配	2,689	販売用不動産 出資金	—
子会社	㈱ケイダプ リ ュー・プロ バ ティ・イ レ ブ ン	所有 直接100%	匿名組合 出資	現金分配	4,710	販売用不動産 出資金	3
				匿名組合 損益分配	4,295		
子会社	㈱KRF1	所有 直接100%	匿名組合 出資	現金分配	2,233	販売用不動産 出資金	—

属性	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関係 内容	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	(有)ケイアンドエックスインベストメント	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	6,460	販売用不動産 出資金	35
				現金分配	6,566		
子会社	匿名組合 KRF14	—	匿名組合 出資	現金分配	3,361	販売用不動産 出資金	4
子会社	匿名組合 KRF25	—	匿名組合 出資	匿名組合 出資	28,600	販売用不動産 出資金	131
				現金分配	27,650		
子会社	パシフィック 債権回収(株)	所有 直接95%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	—	その他の関係会社 有価証券	2,140
子会社	ケネディクス・デベロップメント(株)	所有 直接100%	資金の 援助	資金の 貸付	3,135	関係会社 長期貸付金	9,210
				貸付の 回収	2,935		
子会社	(有)ケイダブリュー・プロパティ・スリー	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	—	その他の関係会社 有価証券	2,165
子会社	(有)ケイダブリュー・インベストメント・ツー	所有 直接100%	資金の 援助	資金の 貸付	2,980	関係会社 短期貸付金	1,993
子会社	桐山不動産 (株)	所有 直接100%	資金の 援助	資金の 借入	2,420	関係会社 短期借入金	1,900
子会社	(有)KRF18	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 損益分配	1,636	販売用不動産 出資金	1
				匿名組合 出資	9,083		
				現金分配	15,410		

属性	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関係 内容	取引の 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	匿名組合ワン ダーランド・ オペレーション	—	匿名組合 出資	匿名組合 出資	660	その他の関係会社 有価証券	3,526
—	匿名組合ケイ ディーエック ス・ナイン	—	—	現金分配	2,046	販売用不動産 出資金	—
—	匿名組合ケ イディーエ ックス・テ ン	—	—	匿名組合 出資	4,200	販売用不動産 出資金	—
				現金分配	4,246		

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場価額等を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。
2. 貸付金利については、市場金利を勘案し合理的に決定しております。
3. 借入金利については、市場金利を勘案し合理的に決定しております。

1株当たり情報に関する注記

1. 1株当たり純資産額 67,328円38銭
2. 1株当たり当期純損失 19,748円61銭

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

(注) 本貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表中に記載の金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。