

第15期決算公告

平成22年 3 月30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21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	44,663	流 動 負 債	54,608
現金及び預金	13,001	営業未払金	148
営業未収入金	797	短期借入金	15,888
販売用不動産出資金	18,911	関係会社短期借入金	1,920
買取債権	1,109	1年内返済予定の長期借入金	17,564
前 渡 金	1,073	1年内償還予定の社債	18,086
前 払 費 用	65	未 払 金	77
未収還付法人税等	1,060	未 払 費 用	206
関係会社短期貸付金	8,577	未 払 法 人 税 等	75
そ の 他	428	預 り 金	631
貸倒引当金	△362	そ の 他	10
固 定 資 産	89,178	固 定 負 債	14,530
有形固定資産	94	社 債	4,253
建 物	52	長 期 借 入 金	9,987
工具、器具及び備品	41	退職給付引当金	32
無形固定資産	36	そ の 他	256
ソフトウェア	35	負 債 合 計	69,139
そ の 他	0	純 資 産 の 部	
投資その他の資産	89,048	株 主 資 本	64,702
投資有価証券	5,742	資 本 金	23,787
関係会社株式	9,026	資 本 剰 余 金	24,046
その他の関係会社有価証券	68,114	資 本 準 備 金	24,046
出 資 金	287	利 益 剰 余 金	16,868
関係会社長期貸付金	7,151	そ の 他 利 益 剰 余 金	16,868
そ の 他	433	繰越利益剰余金	16,868
貸倒引当金	△1,709	純 資 産 合 計	64,702
資 産 合 計	133,841	負 債 及 び 純 資 産 合 計	133,841

損 益 計 算 書

(自 平成21年1月1日)
(至 平成21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ー事業収益	1,341	
不動産投資事業収益	8,597	
アセットマネジメント事業収益	2,632	
債権投資マネジメント事業収益	105	12,677
営業原価		
不動産投資アドバイザー事業原価	112	
不動産投資事業原価	13,862	
アセットマネジメント事業原価	976	
債権投資マネジメント事業原価	1,328	16,280
営業総損失		3,602
販売費及び一般管理費		2,196
営業外損失		5,799
営業外収益		
受取利息	279	
受取配当金	1,763	
受取その他	58	2,102
営業外費用		
支払債利息	1,469	
支払手数料	409	
支払手数料	517	
支払手数料	655	
支払手数料	159	
支払手数料	59	3,271
経常損失		6,967
特別利益		
投資関係特別利益	106	
投資関係特別利益	13,752	
投資関係特別利益	129	
投資関係特別利益	6	13,994
特別損失		
投資関係特別損失	1,041	
投資関係特別損失	395	
投資関係特別損失	367	
投資関係特別損失	281	
投資関係特別損失	1,413	
投資関係特別損失	27	
投資関係特別損失	47	
投資関係特別損失	19	3,593
税引前当期純利益		3,433
法人税、住民税及び事業税	6	6
当期純利益		3,426

株主資本等変動計算書

(自 平成21年1月1日)
(至 平成21年12月31日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本			株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	
		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	14,591	14,850	13,441	42,884
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行	9,195	9,195	—	18,391
当 期 純 利 益	—	—	3,426	3,426
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—
当期変動額合計	9,195	9,195	3,426	21,818
当 期 末 残 高	23,787	24,046	16,868	64,702

	評 価 ・ 換 算 差 額 等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
前 期 末 残 高	2	2	42,886
当 期 変 動 額			
新 株 の 発 行	—	—	18,391
当 期 純 利 益	—	—	3,426
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△2	△2	△2
当期変動額合計	△2	△2	21,815
当 期 末 残 高	—	—	64,702

個別注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式……………移動平均法による原価法

その他有価証券

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

時価のないもの……………移動平均法による原価法

ただし匿名組合出資金は個別法によ
っており、詳細は「8. 匿名組合出資
金の会計処理」に記載しております。

(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 10年～15年
工具、器具及び備品 6年

(2) 無形固定資産……………

(リース資産を除く)

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

(1) 株式交付費……………支出時に全額費用処理しております。

(2) 社債発行費……………支出時に全額費用処理しております。

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. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

①ヘッジ手段……………金利スワップ取引

②ヘッジ対象……………借入金

(3) ヘッジ方針

デリバティブ取引に関する権限規定等を定めた内部規定に基づき、ヘッジ対象に係る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。

7. 消費税等の会計処理

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

8. 匿名組合出資金の会計処理

匿名組合出資を行うに際しては、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。

(追加情報)

匿名組合が獲得した純損益の持分相当額については、従来、営業収益に計上してはきましたが、金額的重要性が増してきたため、当事業年度より純利益については営業収益に、純損失については営業原価に計上することとしました。この結果、従来の方法によった場合に比較して、営業収益及び営業原価が15,303百万円多く計上されております。

これにより、営業損失及び経常損失、税引前当期純利益に与える影響はありません。

9. 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。

10. 追加情報

(保有目的の変更)

当事業年度において、子会社を営業者とする匿名組合出資金について、出資先のたな卸資産の保有目的の変更により、流動資産の「販売用不動産出資金」の期首残高のうち62,815百万円、期末残高のうち2,805百万円を投資その他の資産の「その他の関係会社有価証券」へ振替えております。

11. 表示方法の変更

(損益計算書)

前事業年度において「その他」として一括して表示しておりました特別利益の「関係会社清算益」（前事業年度は22百万円）については、重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

貸借対照表に関する注記

1. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分掲記したものを除く）

短期金銭債権	869百万円
短期金銭債務	167百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

105百万円

3. 担保に供している資産及び対応債務

関係会社短期貸付金544百万円、関係会社長期貸付金18百万円及び関係会社株式1百万円を当該関係会社の借入金25,699百万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	2,762百万円
(有)ロック・ビー	1,553百万円
合計	4,315百万円

当社は、合同会社ヘルスケア・ワン他2社に対して、642百万円を上限として7年間賃料保証をする旨の契約を締結しております。

当社は、(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、当事業年度末の借入金残高2,750百万円を上限として、貸付人が被った損害を賠償するスポンサー・レターを差入れております。

5. 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4,668百万円であります。

なお、当事業年度末において金融機関よりプットオプションの行使を受けておりましたメザニンローン（債権金額5,000百万円、譲渡価額5,000百万円）につきましては、当事業年度において、支払いを完了しております。

損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営	業	取	引	
営	業	収	益	11,477百万円
営	業	原	価	15,856百万円
	販売費及び一般管理費			501百万円
営	業	取	引	16,822百万円
	取	引	以	外

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の主な原因別内訳

(1) 繰延税金資産（流動）	
繰越欠損金	3,122 百万円
匿名組合分配損益	867
未払事業税	28
その他	114
小計	4,132
評価性引当額	△4,132
繰延税金資産（流動）純額	— 百万円
(2) 繰延税金資産（固定）	
貸倒引当金繰入	131 百万円
投資有価証券評価損	187
関係会社株式評価損	187
匿名組合出資金評価損	275
匿名組合分配損益	1,662
その他	121
小計	2,567
評価性引当額	△2,567
繰延税金資産（固定）純額	— 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

法定実効税率	40.69%
(調整)	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△20.15
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.18
住民税均等割	0.19
繰越欠損金の充当	△20.72
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.19

リースにより使用する固定資産に関する注記

車両等の一部について、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

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	(有)ケイダブリュ ー・プロバ ティ・セブン	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	425	その他関係会社 有価証券	5,043
				分配金	472		
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	貸付の 回収	915	関係会社 短期貸付金	5,625
					35	関係会社 長期貸付金	2,635
子会社	ケイダブリュ ー・インベス トメント(有)	所有 直接100%	資金の援助	資金の 貸付	1,347	関係会社 長期貸付金 (注4)	2,279
子会社	(有)KRF11	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	700	その他関係会社 有価証券	1,483
				分配金	1,113		
子会社	ケネディク ス・アドバイ ザーズ(株)	所有 間接85%	資金の寄託	寄託金の 返済	2,083	—	—
子会社	(有)ケイダブリ ューオー・サ ード	所有 直接100%	匿名組合 出資	分配金	134	販売用不動産 出資金	2,481
子会社	(有)アクアマ リン・シティー	所有 直接100%	匿名組合 出資	分配金	2,840	販売用不動産 出資金	6
子会社	匿名組合ケ イダブリュ ー・フォー ース	—	匿名組合 出資	分配金	2,486	その他関係会社 有価証券	2,697
子会社	(有)ケイダブリ ュー・プロバ ティ・スリー	所有 直接100%	匿名組合 出資	分配金	711	その他の関係会社 有価証券	1,556
子会社	匿名組合ケ イダブリュ ー・プロバ ティ・ツ ー	—	匿名組合 出資	匿名組合 出資	1,100	その他の関係会社 有価証券	1,805
				分配金	174		
子会社	(有)ケイダブリ ュー・プロバ ティ・ファイ ブ	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	174	—	—
				分配金	2,964		
子会社	(有)ケイダブリ ュー・プロバ ティ・シッ クス	所有 直接100%	匿名組合 出資	分配金	491	その他関係会社 有価証券	5,048

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	Kenedix Westwood, LLC	所有 直接100%	LLC出資	LLC出資	—	その他関係会社 有価証券	3,043
子会社	㈱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	貸付の 回収	33	関係会社 短期貸付金	1,960
子会社	㈱ケイダブリ ュー・プロバ ティ・エイト	所有 直接100%	匿名組合 出資	分配金	1,006	その他関係会社 有価証券	2,268
子会社	㈱KSLC	所有 直接100%	匿名組合 出資	分配金	3,039	その他関係会社 有価証券	6,497
子会社	匿名組合エイ チケイデー ェックス	—	匿名組合 出資	分配金	390	その他関係会社 有価証券	4,660
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	289	その他関係会社 有価証券	2,604
				分配金	723		
子会社	㈱ケイデー ェックス・ス リー	所有 直接100%	匿名組合 出資	分配金	2,050	販売用不動産 出資金	27
子会社	㈱KRF6	所有 直接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	1,250	販売用不動産 出資金	2,433
				分配金	3,399		
子会社	㈱KRF7	所有 間接100%	匿名組合 出資	分配金	93	その他関係会社 有価証券	1,576
子会社	匿名組合 KRF21	—	匿名組合 出資	分配金	1,745	その他関係会社 有価証券	3,475
子会社	(同)KRF22	所有 直接100%	匿名組合 出資	分配金	320	その他関係会社 有価証券	5,118
子会社	(同)KRF24	所有 間接100%	匿名組合 出資	分配金	2,123	販売用不動産 出資金	2,525
子会社	(同)KRF25	所有 間接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	300	その他関係会社 有価証券	7,391
				分配金	50		

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	(同)KRF30	所有 間接100%	匿名組合 出資	匿名組合 出資	1,610	販売用不動産 出資金	2,184
				分配金	10		
子会社	匿名組合ロゼ オ	—	匿名組合 出資	匿名組合 出資	1,267	販売用不動産 出資金	3,209
子会社	匿名組合 KRF33	—	匿名組合 出資	匿名組合 出資	1,697	販売用不動産 出資金	1,677
子会社	ケネディク ス・アセツ ト・マネジ メント㈱	所有 直接85%	株式出資	関係会社 株式譲渡 (注5)	14,029	—	—
				関係会社 譲渡益 (注5)	13,621		
子会社	桐山不動産 ㈱	所有 直接100%	資金の 援助	借入の 返済	50	関係会社 短期借入金	1,920
関連会社	㈱アセツ ト・ワン	所有 直接30%	株式出資	関係会社 株式譲渡 (注5)	360	—	—
				関係会社 譲渡益 (注5)	130		
—	匿名組合ケ イアンドキ ューインベ ストメント	—	—	債権放棄 (注6)	44	—	—
子会社	㈱KSLC	所有 直接100%	債務保証	債務保証 (注7)	2,762	—	—
子会社	㈱ロック・ ビー	所有 直接100%	債務保証	債務保証 (注7)	1,553	—	—
関連会社	匿名組合ア ール・ケイ ダブリュ ー・ツー	—	債務保証	債務保証 (注8)	2,750	—	—

(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。
 4. 子会社への貸付金に対し、1,640百万円の貸倒引当金を計上しております。
- また、当事業年度において、1,012百万円の貸倒引当金繰入額を計上しております。

5. 株式譲渡価額は、第三者による評価結果を参考にし、当事者間の協議の上、決定しております。

6. 債権放棄については、匿名組合ケイアンドキューインベストメントの会社清算に向けての債務整理のために行ったものであります。

7. 同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。なお、保証料は受領していません。

8. 同社の営業者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、当事業年度末の借入金残高2,750百万円を上限として、貸付人が被った損害を賠償するスポンサー・レターを差入れております。なお、保証料は受領していません。

1 株当たり情報に関する注記

1. 1株当たり純資産額	53,385円82銭
2. 1株当たり当期純利益	4,452円49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。