

平成 24 年 8 月 9 日

各 位

会 社 名 ケ ネ デ ィ ク ス 株 式 会 社
代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 川 島 敦
(コード番号:4321 東証一部)
問 い 合 わ せ 先 執 行 役 員 経 営 企 画 部 長 田 島 正 彦
電 話 番 号 (03)3519-2530

1.業績予想の修正、2.特別損失等の発生、3.子会社の異動に関するお知らせ

当社は、平成 24 年 2 月 14 日に公表した平成 24 年 12 月期連結業績予想を下記の通り修正しました。また、平成 24 年 12 月期(以下、「今期」といいます。)決算において、特別損失等を下記の通り計上する見込みとなったこと、および子会社の異動についてお知らせします。

記

1. 業績予想の修正

(1) 業績予想修正の内容

平成 24 年 12 月期連結業績予想数値の修正(平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日)

(金額の単位:百万円)	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
前回発表予想(A)	17,300	6,700	3,400	1,700	741円97銭
今回発表予想(B)	16,900	4,600	1,000	▲10,200	▲4,451円84銭
増減額(B-A)	▲400	▲2,100	▲2,400	▲11,900	
増減率(%)	▲2.3%	▲31.3%	▲70.6%	—	
ご参考:前期実績 (平成 23 年 12 月期)	19,486	6,931	2,464	1,313	573円18銭

(2) 業績予想修正の理由

既に発生した損失及び今後発生する見込みの損失の影響を考慮し、主に下記要因を元に今期の業績予想を修正するものです。

要因	損失額	参照項目
A. 保有不動産等の売却による損失	30億円	2-(1)
B. 投資有価証券に関する損失	38億円	2-(2)
C. リファイナンス等に係る営業外費用	3億円	2-(3)
D. 子会社の異動(匿名組合出資持分譲渡に伴う特別損失の計上)	26億円	3
E. 平成 24 年 12 月期第 2 四半期に計上した損失等 (平成 24 年 2 月 14 日公表の業績予想に既に織込み済みの事項を除く)	18億円※	—

※平成 24 年 7 月 11 日に「匿名組合持分の譲渡と特別損失の発生に関するお知らせ」で公表した 9 億円の特別損失及びその他匿名組合出資持分の譲渡による損失等

当社は、不透明な市場環境にも拘わらず、平成24年4月26日にケネディクス・レジデンシャル投資法人(以下、「KDR」といいます。)の上場により、バランスシートの圧縮、有利子負債の削減ならびに手元資金の積み上げ等を実現しました。

一方で、平成24年7月11日に「匿名組合持分の譲渡と特別損失の発生に関するお知らせ」で公表した件においては、ノンリコースローンの期限到来等に際し、裏付け不動産の精査と将来価値の評価を行った結果、市況回復には時日を要すると思われたため、資産処分が経済合理性に合致すると判断し、結果として損失を計上することとなりました。

これらを踏まえ、当社は改めて現在の保有資産価値の精査、市場での売却可能性の検討、ノンリコースローン等のリファイナンスに係る新たな資金負担、保有資産における将来価値等の比較検討等を行い、今般、下記「2.特別損失等の発生」記載の保有資産につき、今期において売却損または評価損を計上することが適切と考えたものです。

(3) 今後の見通し

当社グループでは、最重要戦略目標であるアセットマネジメント・ビジネスの推進を掲げ、その実現のため下記の課題に継続的に取り組んでいます。

- ①受託資産残高(AUM)成長への体制構築
- ②世界的な信用収縮時に上昇した金利負担の削減
- ③バランスシートの圧縮を通じた財務体質の強化

①受託資産残高(AUM)成長への体制構築

当社連結子会社であるケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社が運用する、賃貸住宅等を主な投資対象とするKDRが平成24年4月26日に上場を果たし、同時に、当社が保有する145億円分の賃貸住宅をKDRへ売却し、バランスシートの圧縮を実現するとともに、安定収益であるアセットマネジメントフィーの成長機会獲得を実現しました。このKDR上場は、アセットマネジメント・ビジネスの安定化と成長に大きく寄与するものであると考えています。

②金利負担の軽減

平成24年7月31日に、当社連結子会社であるケネディクス・アセット・マネジメント株式会社が、株式会社三井住友銀行から120億円の借入(約82億円からの増額リファイナンス)を行い、その調達資金に保有資産の売却等による手元資金を加えた資金で、高コストローンの返済を行いました。

これらの取り組みにより、有利子負債の平均利率は、平成23年12月期の約3.3%に対し、平成25年12月期においては約2.5%まで低減させることができると見込んでいます。

③成長資金の確保と財務体質の強化

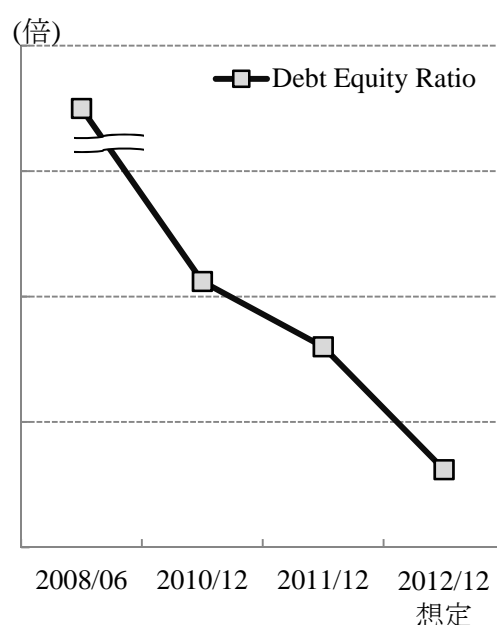
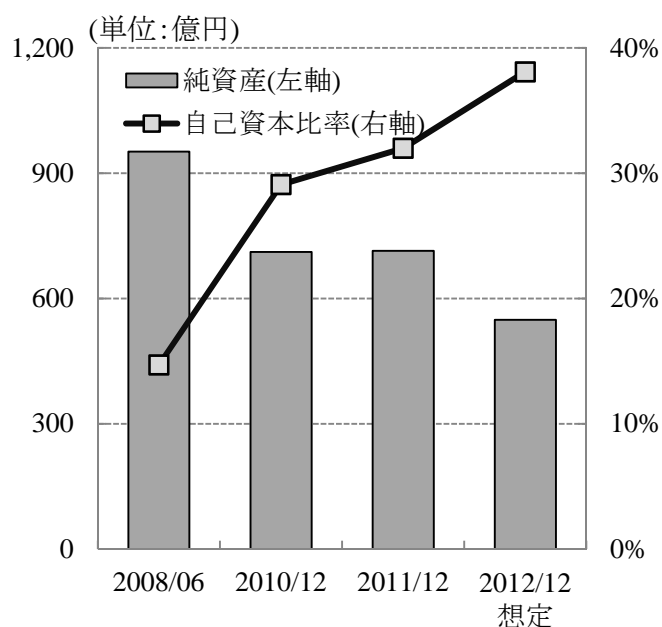
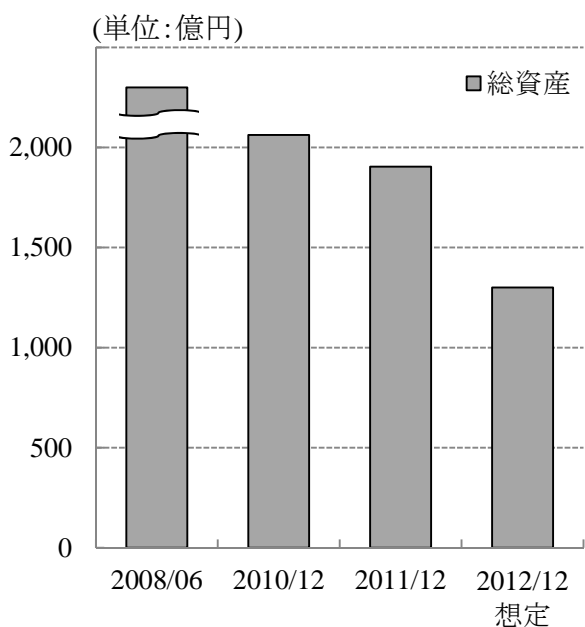
今回の業績予想修正の通り、一時的に売却等による損失が発生するものの、主にこれらの売却等により約80億円の手元資金を平成24年中に確保することを見込んでいます。この資金により、上記②の高コストローンを返済し、更に当社のAUM成長機会の獲得に活用することを考えています。また、これらの売却等によりバランスシートの圧縮を通じた有利子負債の削減及び自己資本比率の改善等を同時に実現し、財務体質が強化されると考えています。

なお、今期末におけるバランスシートは、下記の通りとなる見込みです。

(単位:億円)	平成 20 年 6 月末現在	平成 23 年 12 月末現在	平成 24 年 12 月末想定(前年末比)
総資産	4,338	1,904	1,300 (▲604)
有利子負債	3,126	1,097	651 (▲446)
(うちノンリコースローン)	1,349	604	251 (▲353)
純資産	951	714	549 (▲165)
自己資本比率 (少数株主持分を除く)	14.7%	32.0%	38.1%
Debt Equity Ratio	4.89 倍	1.80 倍	1.31 倍

当社は引き続き、財務体質のさらなる強化を図り、独立系アセットマネジメント会社として、どのような経済環境下でも安定して不動産投資家にサービスを提供できるような体制を整え、今後の AUM 成長機会の獲得に繋げていきたいと考えています。

(4) (参考)財務数値の推移



2. 特別損失等の発生

(1) 保有不動産等の売却による損失(要因 A:損失額 30 億円)

保有不動産等の売却により、特別損失等合計 13 億円を計上します。なお、本日付の取締役会等において売却決議を行った保有不動産等は下記の通りです。

物件名	所在地	現況	延床面積(m ²)
第 2 北海ビル(※)	東京都中央区	オフィス	5,149
レガーロ布施	大阪府東大阪市	賃貸マンション	3,236
レガーロ旭町	新潟県新潟市	賃貸マンション	2,791
レガーロけやき通り	新潟県新潟市	賃貸マンション	2,906
新東京センター	東京都豊島区	データセンター	12,835
新田端センター	東京都北区	データセンター	3,901
京阪奈センター	京都府木津川市	データセンター	9,338
熱田センター	愛知県名古屋市	データセンター	4,997
長野センター	長野県長野市	データセンター	2,205
新広島センター	広島県広島市	データセンター	5,274

(※)第 2 北海ビルに関する固定資産譲渡の詳細については、下記の通りとなります。

① 帳簿価格・譲渡価格・譲渡損益

帳簿価格: 1,786 百万円

譲渡価格: 900 百万円

譲渡損益: ▲886 百万円

なお、上記の譲渡損の他に、繰延税金負債取崩益 442 百万円が発生する見込みです。

② 譲渡先の概要

譲渡先の意向により、概要は非開示とします。なお、当該譲渡先と当社との間には、資本関係・人的関係・取引関係において特筆すべき事項はありません。

③ 譲渡の日程

平成 24 年 10 月下旬(予定)

上記発生事実とは別に、本日付の取締役会決議等で、棚卸資産評価損の計上と、住宅8物件の売却方針について今期の業績予想に反映することとした結果、17億円の損失を見込んでいます。なお、対象となる保有不動産は下記の通りです。

物件名	所在地	現況	延床面積(m ²)
ガソリンスタンド	全国	ガソリンスタンド	—
北久宝寺プロジェクト	大阪府大阪市	更地	—
ヒューマンハイム仙台本町	宮城県仙台市	賃貸マンション	3,272
レガール仙台イーストパーク	宮城県仙台市	賃貸マンション	5,536
ヒューマンハイム谷塚	埼玉県草加市	賃貸マンション	1,910
ヒューマンハイム市川妙典	千葉県市川市	賃貸マンション	1,597
ヒューマンハイム町屋	東京都荒川区	賃貸マンション	1,398
ブリモレガール野間	福岡県福岡市	賃貸マンション	2,827
ヒューマンハイム千葉本町	千葉県千葉市	賃貸マンション	1,677
ヒューマンハイム相模原	神奈川県相模原市	賃貸マンション	1,612

(2) 投資有価証券に関する損失(要因 B: 損失額 38 億円)

投資有価証券のうち、当社保有の匿名組合出資(セイムボート出資)について、本日付の取締役会決議等に基づき、匿名組合出資持分の譲渡により8億円を特別損失として計上します。

また、上記発生事実とは別に、下記の通り、匿名組合分配損失による営業原価と特別損失合計 30億円の計上を見込んでいます。

項目	損失見込合計額	摘要
セイムボート出資	10 億円	私募ファンドの SPC に対する匿名組合出資、TMK 出資等
メザニンローン	20 億円	東京オフィス物件に投資する SPC に対するメザニンローン

(3) リファイナンス等に係る営業外費用(要因 C: 損失額 3 億円)

金利負担の軽減を目的として、高コストローンのリファイナンス等に引き続き取り組んでいますが、リファイナンスに係る一時的なコストとして、平成 24 年度中に営業外費用 3 億円の発生を見込んでいます。

3. 子会社の異動

「1-(2)業績予想修正の理由」の要因Dで記載の通り、修正後の今期業績予想では、子会社の異動(匿名組合出資持分譲渡に伴う特別損失の計上)により、26億円の損失の発生を計上します。

(1) 子会社異動に関する概要

当社連結子会社である合同会社シルバーウェーブ(以下、「本子会社」といいます。)について、当社グループが保有するすべての匿名組合出資持分の、備忘価格での譲渡の決定に伴い、特別損失として26億円を計上します。

(2) 本子会社異動の理由

本子会社は、当社固定資産であるブランエスパ銀座を保有しているSPCであり、現時点における資産価値の精査と、将来の資産価値の評価を行った結果、匿名組合出資持分の売却が妥当であると判断したものです。

(3) 本子会社の概要

(1) 名称	匿名組合シルバーウェーブ 営業者 合同会社シルバーウェーブ			
(2) 所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号(営業者の住所)			
(3) 代表者	業務執行社員 一般社団法人シルバーウェーブ 職務執行者 石本 忠次			
(4) 事業内容	不動産信託受益権投資			
(5) 組成日	平成22年8月13日			
(6) 資本金	1百万円			
(7) 上場会社と子会社との関係	資本関係	本子会社は当社の連結子会社です。		
	人的関係	該当事項はありません。		
	取引関係	該当事項はありません。		
	関連当事者への該当状況	本子会社は当社の連結子会社です。		
(8) 最近1年の財政状態及び経営成績		平成23年10月期		
	営業収益	22百万円		
	営業利益	▲56百万円		
	当期純利益	▲303百万円		
	総資産	11,082百万円		
	純資産	5,806百万円		

(4) 匿名組合持分譲渡先の概要

譲渡先の意向により、概要は非開示とします。なお、当該譲渡先と当社との間には、資本関係・人的関係・取引関係において特筆すべき事項はありません。

(5) 日程

取締役会決議： 平成 24 年 8 月 9 日

決済日： 平成 24 年 8 月下旬(予定)

以 上