

平成 24 年 12 月 25 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 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.棚卸資産の売却、3.固定資産の売却等、**  
**4.投資有価証券の売却に関するお知らせ**

平成24年8月9日に公表した、平成24年12月期(以下、「今期」)の連結業績予想を下記の通り修正します。また、その修正要因として、今期決算において、棚卸資産・固定資産・投資有価証券の売却等による追加損益を計上する見込みとなりましたので合わせてお知らせします。なお、当期純利益の予想数値につきましては、変更ありません。

記

1. 業績予想の修正

(1) 業績予想の内容

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)	16,900	4,600	1,000	▲10,200	▲4,451円84銭
今回発表予想(B)	20,900	5,700	2,200	▲10,200	▲4,451円84銭
増減額(B-A)	4,000	1,100	1,200	—	
増減率(%)	23.7%	23.9%	120.0%	—	
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

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	収益・利益への影響 (概算額)	前回発表予想からの 主な差異(概算額)	参照項目
棚卸資産(ガソリンスタンド)の一部売却	営業収益 28 億円	営業収益 +28 億円	2
アキュイジションフィー* <sup>1</sup> およびインセンティブフィー* <sup>2</sup> 等の発生等* <sup>3</sup>	① 営業収益 13 億円 ② 営業利益 12 億円 ③ 経常利益 12 億円 ④ 当期純利益 12 億円	① 営業収益 +13 億円 ② 営業利益 +12 億円 ③ 経常利益 +12 億円 ④ 当期純利益 +12 億円	—
固定資産(データセンター 6 物件)の売却	特別損失 8 億円	当期純利益 +1 億円	3-(1)
固定資産(第二北海ビル)の売却	特別損失 5 億円	当期純利益 +3 億円	3-(2)
固定資産(桜橋東洋ビル)の連結子会社間での売買及びそれに伴う減損損失の発生	特別損失 9 億円	当期純利益 ▲9 億円	3-(3)
固定資産(オフィスビル 1 物件)の減損処理に伴う減損損失の発生見込み	特別損失 7 億円	当期純利益 ▲7 億円	3-(4)
投資有価証券(未上場株式)の売却	特別利益 1 億円	当期純利益 +1 億円	4

\*1 アキュイジションフィー：新規不動産ファンドの組成や物件取得の際に発生する取得関連報酬

\*2 インセンティブフィー：ファンドの目標利益を超過した場合の成功報酬

\*3 業績予想の集計を新たに行った結果、主にアキュイジションフィーおよびインセンティブフィー等による複数の事象の発生が要因となったものです。この一部につきましては、平成24年12月7日付け「アセットマネジメント業務受託に係る報酬の発生に関するお知らせ」にて開示しています。

2. 棚卸資産(ガソリンスタンド)の一部売却

当社は、平成24年12月19日開催のエクイティ委員会において、連結子会社が保有するガソリンスタンド(棚卸資産)のうち、22件の売却について決議しましたのでお知らせします。

(1) 譲渡の理由

当社の課題として、バランスシートの圧縮を通じた財務体質の強化を掲げており、本件売却はその一環です。

(2) 譲渡資産の内容

資産の内容	所在	譲渡価格	帳簿価格	譲渡損益
ガソリンスタンド (22件)	(全国)	—*	2,828百万円	33百万円

\* 譲渡価格については、譲渡先に対する守秘義務により、非開示とします。なお、譲渡価格は昨今の相場水準から、当社として妥当であると判断しています。

(3) 譲渡の日程

機関決定日： 平成24年12月19日

契約締結日： 平成24年12月21日

物件引渡日(予定)： 平成24年12月25日

(4) 連結子会社の概要

(1) 名称	匿名組合シャテルドン・インベスターズ・ワン 営業者 シャテルドン・インベスターズ・ワン有限会社
(2) 所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
(3) 営業者の代表者	取締役 石本 忠次
(4) 事業内容	不動産または不動産信託受益権の取得・保有・処分・賃貸
(5) 営業者の資本金	3百万円

(5) 譲渡の相手先の概要

譲渡先に対する守秘義務により、その概要は非開示とします。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。

(6) 今後の見通し

上記のガソリンスタンドの売却により、平成24年12月期連結決算において、2,828百万円の営業収益が発生しますが、当期純利益への影響は軽微です。

3. 固定資産の売却等

(1) データセンター6物件の売却(平成24年8月9日公表予想にて公表済)

当社は、平成24年12月4日開催の取締役会において、連結子会社が保有する固定資産(データセンター6物件)の売却を決議しましたのでお知らせします。

A) 譲渡の理由

当社の課題として、バランスシートの圧縮を通じた財務体質の強化を掲げており、本件売却はその一環です。

なお、平成24年8月9日開示時点では、匿名組合出資持分の譲渡の形態で譲渡を行う予

定でしたが、譲渡先の希望により実物不動産での売買を行うこととなったため、今般改めて決議のうえ開示を行うものです。

B) 譲渡資産の内容

資産の内容	所在	譲渡価格	帳簿価格	譲渡損益	現況
新東京センター	東京都豊島区	—*	9,904 百万円	▲861 百万円	データ センター等
新田端センター	東京都北区				
京阪奈センター	京都府木津川市				
熱田センター	愛知県名古屋市				
長野センター	長野県長野市				
新広島センター	広島県広島市				

\* 譲渡価格については、譲渡先に対する守秘義務により、非開示とします。なお、譲渡価格は昨今の相場水準から、当社として妥当であると判断しています。

C) 連結子会社の概要

(1) 名称	匿名組合 KRF17 営業者 合同会社 KRF17
(2) 所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
(3) 営業者の代表者	業務執行社員 一般社団法人 KRF 職務執行者 石本忠次
(4) 事業内容	不動産または不動産信託受益権の取得・保有・処分・賃貸
(5) 営業者の資本金	1百万円

D) 譲渡の相手先の概要

譲渡先に対する守秘義務により、その概要は非開示とします。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。

E) 譲渡の日程

取締役会決議日： 平成24年12月4日  
 契約締結日： 平成24年12月7日  
 物件引渡日： 平成24年12月7日

F) 今後の見通し

本件については、平成24年8月9日付公表の「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」において、他の保有不動産等も含めて、特別損失等合計13億円を計上する旨開示しておりました。そのうち、データセンター6物件については、合計で982百万円の特別損失を見込んでおりましたが、今回861百万円として、平成24年12月期連結決算で計上します。

(2) 第二北海ビルの売却(平成24年8月9日公表予想にて公表済)

平成24年8月9日開催の取締役会で決議された、連結子会社が保有する固定資産(第二北海ビル)の売却について、平成24年10月18日付で譲渡が実行されましたのでお知らせします。

なお、平成24年8月9日開示時点から売買条件等に変更が生じた結果、譲渡損益は以下のとおりとなっています。

A) 譲渡の理由

当社の課題として、バランスシートの圧縮を通じた財務体質の強化を掲げており、本件売却はその一環です。

B) 譲渡資産の内容

資産の内容	所在地	譲渡価格	帳簿価格	譲渡損益	現況
第二北海ビル	東京都中央区	－*1	1,787 百万円	▲579 百万円 *2、3	オフィス ビル (閉鎖済)

\*1 譲渡価格については、譲渡先に対する守秘義務により、非開示とします。なお、譲渡価格は昨今の相場水準から、当社として妥当であると判断しています。

\*2 前回(平成24年8月9日)公表値：譲渡損益 ▲886百万円

\*3 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。

C) 連結子会社の概要

(1) 名称	ケネディクス・プロパティ株式会社
(2) 所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
(3) 代表者	代表取締役 富永 伸一
(4) 事業内容	不動産または不動産信託受益権の取得・保有・処分・賃貸、保険代理業、有価証券の保有
(5) 資本金	10百万円

D) 譲渡の相手先の概要

譲渡先に対する守秘義務により、その概要は非開示とします。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。

E) 譲渡の日程

取締役会決議日： 平成24年8月9日  
条件変更日： 平成24年10月4日  
契約締結日： 平成24年10月4日  
物件引渡日： 平成24年10月18日

F) 今後の見通し

本件売却(条件変更後)により、平成24年12月期連結決算において、579百万円の特別損失(前回公表値と比較して307百万円の特別損失の減少)を計上します。

(3) 固定資産(桜橋東洋ビル)の連結子会社間での売買及びそれに伴う減損損失の発生

当社は、平成24年12月25日開催の取締役会において、連結子会社が保有する固定資産(桜橋東洋ビル)について、連結子会社(SPC)間で売買することを決議しました。その結果、当該売買取引に起因する減損損失が発生する見込みであることをお知らせします。

A) 売買の理由

桜橋東洋ビルを担保とするローンに係る金利負担を軽減するために、連結子会社間で当該物件を売買し、当該ローンの一部を返済するものです。

B) 売買資産の概要(予定)

資産の内容	所在地	譲渡価格	帳簿価格	譲渡損益	現況
桜橋東洋ビル	大阪府 大阪市	8,360 百万円 (予定)	9,237 百万円 (予定)	▲877 百万円 (予定)	オフィスビル

C) 譲渡元・譲渡先の概要

■譲渡元

(1) 名称	匿名組合 KRF38 営業者 合同会社 KRF38	
(2) 所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号	
(3) 営業者の代表者	業務執行社員 一般社団法人 KRF38 職務執行者 石本忠次	
(4) 事業内容	不動産または不動産信託受益権の取得・保有・処分・賃貸	
(5) 組成日	平成22年12月1日	
(6) 営業者の資本金	1百万円	
(7) 上場会社と子会社との関係	資本関係	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	当社の連結子会社です。

■譲渡先(予定) 下記譲渡先の法人は、現在設立手続き中です。

(1) 名称	合同会社スウィフト(予定)
(2) 所在地	(未定)

(3) 代表者	(未定)
(4) 事業内容	不動産または不動産信託受益権の取得・保有・処分・賃貸を目的として設立する予定です。
(5) 組成日	(未定)
(6) 資本金	(未定)
(7) 上場会社と子会社との関係	当社の連結子会社となる予定です。

D) 売買の日程

取締役会決議： 平成24年12月25日  
 契約締結日： 平成25年2月1日(予定)  
 物件引渡日： 平成25年2月1日(予定)

E) 今後の見通し

本件売買取引により、減損損失として特別損失877百万円が発生する見込みです。なお、本物件は、新たに組成する譲渡先のSPCにて継続保有する方針です。

(4) 固定資産(オフィスビル1物件)の減損処理に伴う減損損失の発生見込み

当社は、連結子会社が保有する固定資産(オフィスビル1物件、簿価14億円)につき、当該資産の市場価格が著しく下落したことにより、「固定資産の減損に係る会計基準」に基づく減損損失の見込み額として、特別損失7億円を今期の連結業績予想に反映することを、平成24年12月25日開催の取締役会において決議しました。

4. 投資有価証券の売却

当社が保有していた投資有価証券(未上場株式)について、平成24年12月14日付で売却したことにより、投資有価証券売却益として特別利益1億円を計上します。

5. 今後の方針

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、その実現のために様々な課題に取り組んでいます。

その課題の一つに、バランスシートの圧縮を通じた財務体質の強化が挙げられます。これは、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不動産投資家に対して安定したサービスを提供できる体制を整え、受託資産残高の成長機会獲得に繋げていくための基盤となるものです。

今回、当社グループで行う一連の資産売却はこの方針に基づくものであり、当社では引き続き成長に向けた活動に邁進していく所存です。

以上