

平成 17 年 9 月 30 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区丸の内二丁目6番2号
ケネディクス不動産投資法人

代表者名

執行役員 宮 島 大 祐
(コード番号 8972)

問合せ先

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
財務企画部長 田 島 正 彦
TEL . 03-5288-7629

平成 17 年 10 月期及び平成 18 年 4 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 17 年 7 月 21 日に公表した平成 17 年 10 月期(第 1 期:平成 17 年 5 月 6 日～平成 17 年 10 月 31 日)及び平成 18 年 4 月期(第 2 期:平成 17 年 11 月 1 日～平成 18 年 4 月 30 日)の運用状況の予想を下記のとおり修正することを決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 修正の理由

本投資法人は、平成 17 年 10 月期のこれまでの資産の取得等を受け、本日開催の役員会において、賃貸事業損益、営業費用及び営業外費用等の運用状況の前提条件を見直し、運用状況の予想の上方修正を行うことを決定しました。

2. 平成 17 年 10 月期(第 1 期)の運用状況の予想の修正

	営業収益	当期純利益	1 口当たり分配金	1 口当たり利益超過分配金
前回発表予想(A)	百万円 1,072	百万円 219	円 2,759	
今回修正予想(B)	百万円 1,153	百万円 237	円 2,986	
増減額(B - A)	百万円 81	百万円 18	円 227	
増減率	% 7.5	% 8.2	% 8.2	

【参考】 予想期末発行済投資口数 79,370 口(前回と変更なし)

3. 平成 18 年 4 月期 (第 2 期) の運用状況の予想の修正

	営業収益	当期純利益	1 口当たり分配金	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 2,161	百万円 944	円 11,893	
今回修正予想 (B)	百万円 2,531	百万円 1,014	円 12,775	
増減額 (B - A)	百万円 370	百万円 70	円 882	
増減率	% 17.1	% 7.4	% 7.4	

【参考】 予想期末発行済投資口数 79,370 口(前回と変更なし)

(注1) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、その他の状況の変化等により、実際の営業収益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

以 上

*本資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス: <http://www.kdx-reit.com>

平成 17 年 10 月期及び平成 18 年 4 月期 運用状況の予想の修正の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 9 月 30 日現在保有する 31 物件(以下、「取得済資産」といいます。)を前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、過去の実績値を基準として、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。なお、取得済資産について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約 121 百万円です。 修繕費に関しては、各物件ごとに、資産運用会社の修繕計画をもとに、各営業期間において必要と想定される額を計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費に関しては、第 1 期に約 210 百万円、第 2 期に約 447 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 期営業期間の一時的な費用として本投資法人の投資証券上場・公募関連費用合計約 188 百万円を見込んでいます。 支払利息等は、第 1 期に約 57 百万円、第 2 期に約 118 百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 9 月 30 日現在の借入金総額 29,000 百万円を前提としており、第 2 期営業期間末(平成 18 年 4 月 30 日)まで借入金の額に変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 9 月 30 日現在の 79,370 口を前提としており、第 2 期営業期間末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1 口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。