

平成 25 年 9 月 13 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号
 ケネディクス・レジデンシャル投資法人
 代表者名 執行役員 田中 晃
 (コード番号：3278)

資産運用会社名
 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 田中 晃
 問合せ先 取締役財務企画部門長 中尾 彰宏
 TEL. 03-3519-2623

平成 26 年 1 月期及び平成 26 年 7 月期の運用状況の予想の修正
 及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 25 年 7 月 17 日に公表した平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）及び平成 26 年 7 月期（平成 26 年 2 月 1 日～平成 26 年 7 月 31 日）の運用状況の予想及び分配金の予想について、下記の通り修正することとしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 26 年 1 月期（第 4 期）及び平成 26 年 7 月期（第 5 期）の運用状況の予想及び分配金の予想の修正

(1) 平成 26 年 1 月期（第 4 期）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 3,550	百万円 1,985	百万円 1,424	百万円 1,423	円 5,800	—
今回修正予想 (B)	3,550	1,985	1,474	1,473	6,100	—
増減額 (B) - (A)	0	0	50	50	300	—
増減率	0.0%	0.0%	3.5%	3.5%	5.2%	—

平成 26 年 1 月期：予想期末発行済投資口数 241,622 口、1 口当たり予想当期純利益 6,221 円

(2) 平成 26 年 7 月期（第 5 期）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 3,619	百万円 1,773	百万円 1,326	百万円 1,325	円 5,400	—
今回修正予想 (B)	3,619	1,773	1,341	1,340	5,550	—
増減額 (B) - (A)	0	0	15	15	100	—
増減率	0.0%	0.0%	1.2%	1.2%	2.8%	—

平成 26 年 7 月期：予想期末発行済投資口数 241,622 口、1 口当たり予想当期純利益 5,550 円

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年 2 月 1 日から 7 月末日まで及び 8 月 1 日から翌年 1 月末日までです。
 (注2) 平成 26 年 1 月期及び平成 26 年 7 月期の運用状況の予想については、別紙「第 4 期（平成 25 年 8 月 1 日～平成

26年1月31日)及び第5期(平成26年2月1日～平成26年7月31日)運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらを保証するものではありません。

(注3) 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4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

2. 修正の理由

新投資口の発行及び売出しに係る費用、及び支払利息(融資関連費用等を含みます。)等について、前回予想(平成25年7月17日付)の前提条件として想定した金額を下回る見込であり、また、前提条件となる発行済投資口数が減少したため、平成26年1月期及び平成26年7月期の運用状況の予想及び分配金の予想について修正を行うものです。

以 上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、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.kdr-reit.com/>

第4期（平成25年8月1日～平成26年1月31日）及び第5期（平成26年2月1日～平成26年7月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成26年1月期：平成25年8月1日～平成26年1月31日（184日） ・ 平成26年7月期：平成26年2月1日～平成26年7月31日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在で保有している不動産及び不動産信託受益権の80物件及び不動産信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を前提としています。 ・ 平成26年7月31日までに運用資産の異動がないことを前提としています。 ・ 実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等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、本書の日付現在において確定している契約の締結又は解約等に加え、昨今の市場動向や物件競争力等を勘案して算出しています。なお、物件合計（底地を除きます。）の稼働率は、平成26年1月期及び平成26年7月期の期中平均でそれぞれ94.0%及び95.0%を見込んでいます。 ・ 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・ 匿名組合出資持分による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを前提として予想値を算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績等をもとに季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 減価償却費については、定額法により算出しており、平成26年1月期に約557百万円、平成26年7月期に約558百万円を想定しています。 ・ 公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、平成26年1月期に約59百万円、平成26年7月期に約213百万円を見込んでいます。なお、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等については現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、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。平成26年1月期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約120百万円を想定しています。 ・ 修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と予想される額を費用として計上しています。ただし、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、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新投資口の発行及び売出しに係る費用の償却額として、平成26年1月期に約22百万円、平成26年7月期に約23百万円を見込んでいます（新投資口の発行及び売出しに係る費用については36カ月で定額法により償却することを前提としています。）。 ・ 創立費の償却額として、平成26年1月期に約5百万円、平成26年7月期に約5百万円を見込んでいます。（創立費については、60カ月で定額法により償却することを前提としています。） ・ 支払利息等（融資関連費用等含みます。）として、平成26年1月期に約457百万円、平成26年7月期に約370百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は55,200百万円であり、内訳は全額借入金となっています。 ・ 有利子負債残高は、平成26年1月期末に55,200百万円、平成26年7月期末に55,200百万円を想定しております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在の発行済投資口総口数241,622口を前提としています。 ・ また、平成26年7月期末まで新投資口の発行は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"> ・ 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の概ね全額を分配することを前提として算出しています。 ・ 1口当たり分配金は、物件の異動、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益を超える金銭の分配については、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。