

平成 25 年 4 月 8 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
 ケネディクス不動産投資法人
 代表者名 執行役員 内田 直克
 (コード番号 8972)

資産運用会社
 ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 内田 直克
 問合せ先 取締役財務企画部長 寺本 光
 TEL: 03-3519-3491

平成 25 年 4 月期(第 16 期)の運用状況及び分配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 24 年 12 月 12 日に公表した平成 25 年 4 月期(第 16 期:平成 24 年 11 月 1 日～平成 25 年 4 月 30 日)の運用状況及び分配予想について、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 25 年 4 月期(第 16 期)の運用状況及び分配予想の修正

	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
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
前回発表予想(A)	9,365	3,944	2,547	2,545	(注 1)8,880	0
今回修正予想(B)	9,799	4,380	2,983	2,982	(注 2)9,360	0
増減額(B)－(A)	434	435	436	436	480	－
増減率	4.6%	11.0%	17.2%	17.2%	5.4%	－

【参考】平成 25 年 4 月期:予想期末発行済投資口数 286,550 口

(注 1)「当期純利益」の概ね 100%を分配することを前提としています。

(注 2)「当期純利益」から圧縮積立金繰入額 298 百万円(予定)を控除した金額を分配することを前提としています。

2. 分配予想修正の理由

本投資法人は、平成 25 年 4 月 8 日に、KDX四谷ビルを平成 25 年 4 月 24 日付で譲渡することを決定しました。この譲渡により 380 百万円(予定)の譲渡益を計上する見込みですが、「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第 66 条の 2)を適用し、平成 25 年 4 月期に 298 百万円(予定)の圧縮積立金を計上することを想定しています。

上述の譲渡益計上及び賃貸事業収益の状況、諸費用の見直し等を反映したところ、平成 24 年 12 月 12 日に公表しました平成 25 年 4 月期(第 16 期)の分配金の予想に関し、5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、上表の通り修正を行うとともに、運用状況の予想についても修正を行うものです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【ご注意】

平成 25 年 4 月期の運用状況の予想は、現時点における運用状況の予想であり、今後の状況の変化や会計監査人による監査等により、実際の 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 1 口当たり分配金の額を保証するものではありません。

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.kdx-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙 1】

平成 25 年 4 月期(第 16 期) 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"> ● 営業期間:平成 24 年 11 月 1 日～平成 25 年 4 月 30 日(181 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 25 年 4 月 8 日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は 84 物件であり、平成 25 年 4 月期営業期間末までに予定されている平成 25 年 4 月 24 日付のKDX四谷ビルの譲渡を考慮して 83 物件になります。前述以外の運用資産の異動がないことを前提としています。 ● 上記以外に特定目的会社優先出資証券を保有しています。 ● 実際には今後の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"> ● 賃貸事業収益は、これまでの運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成 25 年 4 月 8 日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産賃貸市況を考慮した上で算出しています。 ● 平成 24 年 5 月 31 日付公表の「主要エンドテナントの異動に関するお知らせ」とおり、本投資法人の保有資産であるKDX日本橋兜町ビルのテナントである SMBC 日興証券株式会社が、平成 24 年 11 月 30 日付で賃貸借契約を解約しており、平成 24 年 12 月 1 日以降の賃料が発生していないため、営業収益の減少を見込んでいます。 ● 平成 24 年 11 月 1 日付で金沢日興ビルの譲渡が完了し、当該譲渡により不動産等売却益を 80 百万円計上することを見込んでいます。 ● 平成 25 年 4 月 24 日付でKDX四谷ビルの譲渡が完了し、当該譲渡により不動産等売却益を 380 百万円計上することを見込んでいます。 ● テナント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。
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、これまでの運用資産の異動による稼働日数の差異や過去の実績値を基準として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。 ● 管理委託費(建物管理費等)については、949 百万円を想定しています。 ● 公租公課(固定資産税・都市計画税等)については、809 百万円を想定しています。 ● 減価償却費については、1,676 百万円を想定しています。 ● 修繕費については、290 百万円を想定しています。なお、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、必要と想定される額を計上しています。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。 ● 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税・都市計画税等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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 新投資口の追加発行及び投資口の売出しに係る費用は、定額法により 3 年間で償却することを前提としています。 ● 支払利息等(融資関連費用等を含む)は、1,361 百万円を想定しています。
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> ● 特別損益については見込んでいません。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 25 年 4 月 8 日現在、136,393.5 百万円の借入金残高及び 6,000 百万円の投資法人債発行残高があります。 ● 平成 25 年 4 月 8 日現在の借入金のうち、平成 25 年 4 月末までに返済期限が到来する借入金は 1,000 百万円ありますが、約定弁済 24 百万円を行う以外は全額借換えを行う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 25 年 4 月 8 日現在の発行済投資口数は 286,550 口であり、平成 25 年 4 月期営業期間末まで投資口数の変動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"> ● 分配金(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を前提として算出しています。 ● 1 口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙 2】

平成 25 年 4 月期(第 16 期)業績新旧予想比較

(単位:百万円)

科目		A	B	平成25年4月期(第16期)予想比較 B-A	
		平成25年4月期 (第16期) 予想(前回*1)	平成25年4月期 (第16期) 予想(今回)	増減金額	主な要因
営業損益	営業収益	9,365	9,799	434	・既存物件収益 +27 ・物件入替に係る収益 +17 (野村不動産大宮共同ビル+20 KDX四谷ビル-3)
	うち不動産売却益	80	460	380	・受取配当金(特定目的会社(千里)) +4 ・KDX四谷ビル売却益
	営業費用	5,420	5,419	-1	
	賃貸事業費用 (除く減価償却費)	3,015	2,993	-21	・既存物件費用 -25 ・物件入替に係る費用 +4.2 (野村不動産大宮共同ビル+5 KDX四谷ビル-0.8)
	減価償却費	1,673	1,676	2	
	その他	731	749	17	
	営業利益	3,944	4,380	435	
営業外損益	営業外収益	5	5	-	
	営業外費用	1,402	1,401	-1	
	支払利息等	1,363	1,361	-1	・調達金利等コスト削減効果 -5 ・借入金増加 +3
	その他	39	39	-	
	経常利益	2,547	2,983	436	
当期純利益		2,545	2,982	436	
賃貸NOI(Net Operating Income) *2		6,175	6,246		
投資口数		286,550口	286,550口		
1口当たり分配金		8,880円	9,360円		

圧縮積立金	前回 *1 予想	今回予想
前期繰越	497	497
積立	-	298
残高	497	795
1口当たり圧縮積立金残高	1,734円	2,775円

*1 平成24年12月12日付公表

*2 賃貸NOI=営業収益-不動産売却益-賃貸事業費用-受取配当金(特定目的会社(千里))

ご注意：本報道発表文は、本投資法人運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。