

平成 27 年 3 月 31 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス商業リート投資法人
代表者名 執行役員 浅野 晃弘
(コード番号 3453)

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 本間 良輔
問合せ先
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
TEL:03-5623-3868

平成27年9月期及び平成28年3月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 27 年 2 月 10 日付で公表した平成 27 年 9 月期（平成 26 年 10 月 3 日～平成 27 年 9 月 30 日）及び平成 28 年 3 月期（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）における本投資法人の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせします。

記

1. 修正の内容

(1)平成 27 年 9 月期

	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) 円	1口当たり 利益超過 分配金 円
	百万円	百万円	百万円	百万円		
前回発表予想 (A)	4,394	2,143	1,724	1,706	6,542	—
今回発表予想 (B)	4,857	2,334	1,876	1,858	7,127	—
増減額 (B-A)	462	191	152	152	585	—
増減率 (%)	10.5%	8.9%	8.8%	8.9%	8.9%	—

平成 27 年 9 月期：予想期末発行済投資口数 260,750 口

(1)平成 28 年 3 月期

	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) 円	1口当たり 利益超過 分配金 円
	百万円	百万円	百万円	百万円		
前回発表予想 (A)	3,472	1,666	1,420	1,416	5,434	—
今回発表予想 (B)	3,962	1,874	1,545	1,541	5,912	—
増減額 (B-A)	489	207	124	124	478	—
増減率 (%)	14.1%	12.5%	8.8%	8.8%	8.8%	—

平成 28 年 3 月期：予想期末発行済投資口数 260,750 口

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3月末日までですが、第1期営業期間は本投資法人の設立日である平成26年10月3日から平成27年9月末日までです。また、第1期営業期間は平成27年2月10日より実質的に資産運用を開始しており、実質的な運用日数は233日です。
- (注2) 平成27年9月期及び平成28年3月期の運用状況の予想については、別紙「平成27年9月期及び平成28年3月期における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た現時点のものです。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、又は今後の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（利益超過分配金は含まない）は大きく変動する可能性があります。また、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記載しています。

2. 運用状況の予想の修正の理由

本日、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（ブルメール HAT 神戸）」で公表した資産の取得による収益への影響等を考慮し、運営状況の予想の見直しを行った結果、営業収益に10%以上の差異及び1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）に5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、上記のとおり修正を行います。

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.krr-reit.com/>

【別紙】

平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期における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 27 年 9 月期 (第 1 期) (平成 26 年 10 月 3 日～平成 27 年 9 月 30 日) (363 日) 第 1 期は平成 27 年 2 月 10 日より実質的に資産運用を開始しており、実質的な運用日数は 233 日です。 ➤ 平成 28 年 3 月期 (第 2 期) (平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日) (183 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が保有する不動産信託受益権 (合計 18 物件) (以下「現保有資産」といいます。) に平成 27 年 4 月 16 日に取得する予定のブルメール HAT 神戸 (以下「取得予定資産」といいます。) を加えた 19 物件の不動産信託受益権につき、平成 28 年 3 月期末までの間に運用資産に変動 (新規物件の取得、保有物件の処分等) が生じないことを前提としています。 ➤ 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は現保有資産を含む保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 ➤ 取得予定資産の賃貸事業収益については、取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、本日効力を有する予定の賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出した取得予定資産の営業収益を前提として算出しています。 ➤ 営業収益については、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"> ➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、現保有資産及び取得予定資産ともに、過去の実績値等をベースに、取得予定資産の取得日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき想定されるリーシングコスト等、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、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 27 年 9 月期に 552 百万円、平成 28 年 3 月期に 433 百万円を想定しています。 ➤ 一般的に、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、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。また、平成 28 年度の固定資産税及び都市計画税等の賦課決定される期日が平成 28 年 4 月以降であることから、平成 28 年 3 月期までの計算期間に対応する税額を費用計上しません。したがって、現保有資産及び取得予定資産については、平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期については費用計上されません。現保有資産及び取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等の総額は年間 688 百万円を想定しています。なお、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用化された場合の影響額は、平成 27 年 9 月期に 422 百万円、平成 28 年 3 月期に 345 百万円を見込んでいます。 ➤ 修繕費については、物件ごとに資産運用会社 (ケネディクス不動産投資顧問株式会社) が、各営業期間に必要と想定した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増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、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ります。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成 27 年 2 月及び平成 27 年 3 月に実施した新投資口の発行及び本投資口の上場並びに創立費の見込額として 317 百万円を見込んでいます。また、新投資口の発行及び本投資口の上場に係る費用については 36 か月間、創立費については 60 か月間でそれぞれ定額法により償却する予定であり、係る影響額は、平成 27 年 9 月期に 66 百万円、平成 28 年 3 月期に 49 百万円を見込んでいます。 ➤ 支払利息及びその他融資関連費用として平成 27 年 9 月期に 389 百万円、平成 28 年 3 月期に 278 百万円を見込んでいます。
法人税、住民税及び 事業税 法人税等調整額	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 現保有資産であるサニー野間店の事業用定期借地権に係る借地権の減価償却費の計上、資産除去債務の計上及び減価償却耐用年数期間の会計及び税務の見積の差異により、税効果会計に基づく繰延税金負債見合い額及び法人税の課税額として、事業税等の賦課と合わせ、平成 27 年 9 月期に 18 百万円（費用）、平成 28 年 3 月期に 3 百万円（費用）の計上を想定しています。 ➤ 上記費用については、賃貸借契約に係る覚書等による契約内容の変更により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在、26,850 百万円の借入残高がありますが、これに加え、11,500 百万円の借入れを平成 27 年 4 月 16 日に行うことを前提としています。 ➤ 平成 27 年 9 月期末及び平成 28 年 3 月期末の LTV（小数第 2 位を四捨五入）は、いずれも約 40.8%程度となる見込みです。 ➤ LTV の算出に当たっては、次の式を使用しています。 $LTV = \frac{\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}{\text{総資産額} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである投資口数 260,750 口を前提とし、平成 28 年 3 月期末までに新投資口の発行等による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 (利益超過分配金 は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）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。 ➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料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、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は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"> ➤ 利益を超えた金銭の分配（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。