

平成 27 年 8 月 27 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及び分配金の予想の修正
並びに平成28年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関するお知らせ

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 3 月 31 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）の運用状況の予想について、下記のとおり修正いたします。また、平成 28 年 9 月期（平成 28 年 4 月 1 日～平成 28 年 9 月 30 日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正

(1) 平成 27 年 9 月期（第 1 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	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
前回発表予想 (A)	4,857	2,334	1,876	1,858	7,127	—	—
今回発表予想 (B)	5,072	2,416	1,883	1,878	7,204	—	—
増減額 (B-A)	215	82	6	20	77	—	—
増減率 (%)	4.4%	3.5%	0.4%	1.1%	1.1%	—	—

平成 27 年 9 月期：予想期末発行済投資口数 260,750 口

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期並びに平成 28 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 平成 28 年 3 月期 (第 2 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	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む) 円
	百万円	百万円	百万円	百万円			
前回発表予想 (A)	3,962	1,874	1,545	1,541	5,912	—	5,912
今回発表予想 (B)	5,522	2,769	2,343	2,342	6,592	13	6,605
増減額 (B-A)	1,560	895	797	800	680	13	693
増減率 (%)	39.4%	47.8%	51.6%	51.9%	11.5%	—	11.7%

平成 28 年 3 月期：予想期末発行済投資口数 355,250 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及び分配金の予想については、別紙「平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期並びに平成 28 年 9 月期における運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件」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、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、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、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及び 1 口当たり分配金 (利益超過分配を含む) は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) 平成 27 年度税制改正を受け、サニー野間店の事業用定期借地権に係る借地権償却費の計上、資産除去債務に係る利息費用の計上及び建物等に係る減価償却費の税会不一致に対して、当該事業用定期借地権設定契約及び始期付土地賃貸借契約に係る契約期間 (平成 19 年 3 月 16 日から 30 年間) にわたり、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。本投資法人は、平成 28 年 3 月期において当該一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の利益超過分配を行うことを想定しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配金は、税務上、投資法人においては利益の配当と同様に損金算入される一方で、投資主においては資本の払戻しではなく配当として取り扱われ、源泉徴収の対象となります。
- (注4) 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5) 円単位で表示している金額は円未満を、百万円単位で表示している金額は百万円未満を、それぞれ切り捨て、比率については小数第 2 位を四捨五入して、記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期並びに平成 28 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 平成 28 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想

	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	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
平成 28 年 9 月期 (第 3 期)	5,577	2,385	1,969	1,968	5,540	15	5,555

平成 28 年 9 月期：予想期末発行済投資口数 355,250 口

- (注1) 平成 28 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想については、別紙「平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期並びに平成 28 年 9 月期における運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件」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、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、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、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及び1口当たり分配金（利益超過分配を含む）は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2) 平成 27 年度税制改正を受け、サニー野間店の事業用定期借地権に係る借地権償却費の計上、資産除去債務に係る利息費用の計上及び建物等に係る減価償却費の税会不一致に対して、当該事業用定期借地権設定契約及び始期付土地賃貸借契約に係る契約期間（平成 19 年 3 月 16 日から 30 年間）にわたり、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。本投資法人は、平成 28 年 9 月期において当該一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の利益超過分配を行うことを想定しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配金は、税務上、投資法人においては利益の配当と同様に損金算入される一方で、投資主においては資本の払戻しではなく配当として取り扱われ、源泉徴収の対象となります。
- (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) 円単位で表示している金額は円未満を、百万円単位で表示している金額は百万円未満を、それぞれ切り捨て、比率については小数第 2 位を四捨五入して、記載しています。

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口の追加発行及び投資口の売出しにつき決議し、あわせて資産の取得^(注)を決定しました。上記並びに別紙「平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期並びに平成 28 年 9 月期における運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件」に記載の資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に伴い、平成 28 年 9 月期の運用状況及び分配金の予想について新たに公表を行うものです。

また、平成 27 年 3 月 31 日付で公表しました平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期の運用状況の予想及び分配金の予想について、平成 27 年 3 月 31 日の公表後、上記の資産の取得並びに資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に伴い、運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件が変動したこと等により、修正を行います。

(注) 資産の取得の詳細については、本日付公表の「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」をご参照下さい。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期並びに平成 28 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<ご参考>

本日公表した平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期の業績予想について、平成 28 年 3 月期は、本投資法人が保有する不動産信託受益権（合計 19 物件）（以下「現保有資産」といいます。）及び本日開催の役員会で決議した新投資口の発行後に新規取得予定の不動産信託受益権（合計 13 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）に係る固定資産税及び都市計画税等の費用計上がされないことから、今回の新投資口発行及び取得予定資産の取得等が本投資法人の業績予想に与える影響をより適切に示すことを目的として、固定資産税及び都市計画税等が費用化されたと仮定した運用状況（以下「取得予定資産取得等を考慮した固都税等費用化前提の運用状況」といいます。）を試算し、参考情報として別紙 2「取得予定資産の取得及び固都税等費用化の与える影響について」に記載しています。あわせて、比較のため、上記前提に加え、今回の新投資口発行、借入金の借換え及び新規借入れ、並びに取得予定資産の取得を考慮しない場合の運用状況（以下「取得予定資産取得等を考慮しない固都税等費用化前提の運用状況」といいます。）の試算も行い、同様に別紙 2「取得予定資産の取得及び固都税等費用化の与える影響について」に記載しています。

なお、上記試算は、上記の前提に基づく試算値であり、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものではありません。したがって、平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期その他の特定の計算期間の実際の利益等は、取得予定資産取得等を考慮した固都税等費用化前提の運用状況における利益等と必ずしも一致せず、また、大きく異なる場合があります。その他、取得予定資産取得等を考慮した固都税等費用化前提の運用状況及び取得予定資産取得等を考慮しない固都税等費用化前提の運用状況の算出方法の詳細については別紙 2「取得予定資産の取得及び固都税等費用化の与える影響について」をご参照下さい。

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/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期並びに平成 28 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙 1】

平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期並びに平成 28 年 9 月期における
運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件

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） ➢ 平成 28 年 9 月期（第 3 期）（平成 28 年 4 月 1 日～平成 28 年 9 月 30 日）（183 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 取得予定資産を平成 27 年 10 月 2 日に取得すること、これに現保有資産を加えた 32 物件の不動産信託受益権につき、平成 28 年 9 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、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において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、過去の実績値をベースに、取得予定資産の取得予定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 560 百万円、平成 28 年 3 月期に 555 百万円、平成 28 年 9 月期に 566 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。また、平成 28 年 9 月期に費用化される固定資産税及び都市計画税等は 478 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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期並びに平成 28 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>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。</p>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 本日開催の役員会で決議した新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用については 36 か月間で定額法により償却する予定であり、当該費用の影響額は、平成 27 年 2 月 10 日の新投資口発行及び売出しに係る費用の償却額と合わせ、平成 27 年 9 月期に 43 百万円、平成 28 年 3 月期に 61 百万円、平成 28 年 9 月期に 61 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 478 百万円、平成 28 年 3 月期に 358 百万円、平成 28 年 9 月期に 348 百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 本日現在、38,350 百万円の借入残高がありますが、これに加え、6,900 百万円の借入を平成 27 年 9 月 30 日に行い、既存借入金 6,900 百万円を期限前弁済することを前提としています。また、17,000 百万円の借入を平成 27 年 10 月 2 日に行うことを前提としています。また、下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行（上限 5,750 口）による手取金を原資として借入金の一部を平成 28 年 3 月期に返済することを前提としています。 ➢ 平成 27 年 9 月期末、平成 28 年 3 月期末及び平成 28 年 9 月期末の LTV（小数第 2 位を四捨五入）は、それぞれ約 41.2%、約 40.6%及び約 40.7%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。 $LTV = \frac{\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}{\text{総資産額} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}$ ➢ 今回発行する新投資口の発行数及び発行価額により、LTV は変動する可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期並びに平成 28 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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 口に加えて、本日開催の役員会で決議した新投資口の発行（国内一般募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象口数 88,750 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 5,750 口）によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計 94,500 口が全て発行されることを前提としています。 ➤ 上記を除き、平成28年9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。 ➤ 平成28年3月期及び平成28年9月期の1口当たり分配金は、上記の新規に発行予定の投資口数の上限である合計94,500口を含む予想期末発行済投資口数355,250口（上限）により算出しています。また、平成27年9月期の1口当たり分配金は、本日現在発行済みである投資口 260,750口により算出しています。
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"> ➤ サニー野間店の事業用定期借地権に係る借地権償却費の計上、資産除去債務に係る利息費用の計上及び建物等に係る減価償却費の税会不一致に対して、当該事業用定期借地設定契約及び始期付土地賃貸借契約に係る契約期間（平成19年3月16日から30年間）にわたり、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。 ➤ 利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を基本方針とし、当該方針に従い、平成28年3月期及び平成28年9月期に、利益超過分配を行うことを想定しています。
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、本投資法人の平成27年9月期及び平成28年3月期並びに平成28年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙2】

「取得予定資産の取得及び固都税等費用化の与える影響について」

	平成 28 年 3 月期業績予想 (平成 27 年 8 月 27 日発表)	取得予定資産取得等を考慮した 固都税等費用化前提の運用状況 (試算値)	取得予定資産取得等を考慮しない 固都税等費用化前提の運用状況 (試算値)
営業収益	5,522 百万円	5,522 百万円	4,059 百万円
営業利益	2,769 百万円	2,366 百万円	1,599 百万円
経常利益	2,343 百万円	1,940 百万円	1,332 百万円
当期純利益	2,342 百万円	1,939 百万円	1,331 百万円
1 口当たり分配金 (利益超過分配は含まない)	6,592 円	5,459 円	5,104 円
1 口当たり分配金 (利益超過分配を含む)	6,605 円	5,471 円	5,122 円
発行済投資口数	355,250 口	355,250 口	260,750 口

＜取得予定資産取得等を考慮した固都税等費用化前提の運用状況の前提条件＞

平成 28 年 3 月期業績予想数値を元に下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- 取得済資産及び取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等の総額は年間 957 百万円を想定しています。なお、平成 28 年 3 月期において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、477 百万円を想定しています。
- 固定資産税及び都市計画税等の費用化によって増加する営業費用を考慮して資産運用報酬が減少することを前提としています。

＜取得予定資産取得等を考慮しない固都税等費用化前提の運用状況の前提条件＞

平成 28 年 3 月期業績予想数値を元に下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- 取得予定資産取得を実施せず、取得予定資産に関連する不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用（減価償却費含みます。）は発生しないことを前提としています。
- 新投資口発行及び取得予定資産の取得に伴う借入れ（借換えを含みます。）による資金調達を実施せず、それに伴い発生する発行済投資口数の増加に伴う新投資口発行及び売出しに係る費用の償却額、資金調達関連費用及び支払利息等は発生しないことを前提としています。
- 取得済資産の固定資産税及び都市計画税等の総額は年間 682 百万円を想定しています。なお、平成 28 年 3 月期において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 28 年 3 月期に 341 百万円を想定しています。
- 上記前提条件の変更によって変動する総資産及び各段階利益を考慮して資産運用報酬が減少することを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期並びに平成 28 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。