

平成 27 年 1 月 15 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
 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
 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
 レジデンシャル・リート本部 企画部長 中尾 彰宏
 TEL: 03-5623-8682

平成 27 年 7 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 1 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・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 26 年 7 月 18 日に公表した平成 27 年 7 月期（第 7 期：平成 27 年 2 月 1 日～平成 27 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、下記の通り修正いたします。また、平成 28 年 1 月期（第 8 期：平成 27 年 8 月 1 日～平成 28 年 1 月 31 日）の運用状況の予想及び分配金の予想について、下記の通りお知らせいたします。

なお、平成 26 年 9 月 3 日に公表した平成 27 年 1 月期（第 6 期：平成 26 年 8 月 1 日～平成 27 年 1 月 31 日）の運用状況の予想及び分配金の予想については、本日現在、変更はありません。

記

1. 平成 27 年 7 月期（第 7 期）の運用状況の予想及び分配金の予想の修正

	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
前回発表予想 (A)	百万円 4,174	百万円 2,089	百万円 1,633	百万円 1,632	円 5,850	—
今回修正予想 (B)	5,168	2,664	2,148	2,147	6,150	—
増減額(B)－(A)	993	575	514	514	300	—
増減率	23.8%	27.5%	31.5%	31.5%	5.1%	—

平成 27 年 7 月期（第 7 期）：予想期末発行済投資口数 349,122 口、1 口当たり予想当期純利益 6,182 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 27 年 7 月期（第 7 期）及び平成 28 年 1 月期（第 8 期）の運用状況の予想については、別紙「第 7 期（平成 27 年 2 月 1 日～平成 27 年 7 月 31 日）及び第 8 期（平成 27 年 8 月 1 日～平成 28 年 1 月 31 日）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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 27 年 7 月期及び平成 28 年 1 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記者発表文であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなされ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又は勧誘を構成するものではありません。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行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及びカナダにおける証券の募集又は販売は行われません。

(注4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

2. 平成 28 年 1 月期（第 8 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
平成 28 年 1 月期 (第 8 期)	百万円 5,168	百万円 2,647	百万円 2,137	百万円 2,136	円 6,120	—

平成 28 年 1 月期（第 8 期）：予想期末発行済投資口数 349,122 口、1口当たり予想当期純利益 6,120 円

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、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を決定しました。これに伴い、平成 28 年 1 月期（第 8 期）の運用状況の予想についてあらたに公表を行うものです。

また、平成 27 年 7 月期（第 7 期）の運用状況の予想及び分配金の予想についても、平成 26 年 7 月 18 日に公表しました平成 27 年 7 月期（第 7 期）の運用状況の予想及び分配金の予想について、平成 26 年 7 月 18 日の公表後本日現在までに、資産の取得^(注)をするなど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を主な要因として、修正を行います。

(注) 資産の取得の詳細については、平成 26 年 9 月 30 日付で公表した「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（賃貸住宅合計 2 物件）」及び平成 26 年 12 月 16 日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ（KDX レジデンス本町橋）」をご参照ください。

(ご参考) 平成 27 年 1 月期（第 6 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
平成 27 年 1 月期 (第 6 期)	百万円 4,172	百万円 2,166	百万円 1,684	百万円 1,683	円 6,030	—

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/>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 27 年 7 月期及び平成 28 年 1 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記者発表文であり、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、投資家ご自身の判断と責任でなされ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又は勧誘を構成するものではありません。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行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及びカナダにおける証券の募集又は販売は行われません。

第7期（平成27年2月1日～平成27年7月31日）及び

第8期（平成27年8月1日～平成28年1月31日）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"> ■ 第7期（平成27年2月1日～平成27年7月31日）（181日） ■ 第8期（平成27年8月1日～平成28年1月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本日現在で本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権（合計92物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、新規取得予定の不動産信託受益権（合計11物件）（以下「取得予定資産」といいます。）^(注1)を、今回募集する新投資口の払込期日後遅滞なく取得すること、また、平成28年1月期末までの間に変動（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。 ■ 平成27年7月末までに合同会社クリークインベストメント・ツー及び合同会社クリークインベストメント・スリーの匿名組合出資持分が償還されることを前提としています。 ■ 実際には取得予定資産11物件以外の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ■ 取得済資産92物件及び取得予定資産11物件の合計103物件の営業収益を前提としています。賃貸事業収益については、現所有者又は現信託受益者より提供を受けた取得予定資産に関する情報及び本投資法人が保有している取得済資産に関する情報をもとに、市場動向や物件の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27年7月期及び平成28年1月期の期中平均で約95%を見込んでいます。 ■ 営業収益については、借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。 ■ 受取配当金については、平成27年7月期に7百万円を見込んでいますが、合同会社クリークインベストメント・ツー及び合同会社クリークインベストメント・スリーの最終利益配当を含んでいます。なお、平成28年1月期は受取配当金は見込んでいません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成27年7月期及び平成28年1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記者発表文であり、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、投資家ご自身の判断と責任でなされ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又は勧誘を構成するものではありません。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行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及びカナダにおける証券の募集又は販売は行われません。

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 減価償却費以外の賃貸事業費用は、現所有者又は現信託受益者より提供を受けた取得予定資産に関する情報及び本投資法人が保有している取得済資産に関する情報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 27 年 7 月期に 826 百万円、平成 28 年 1 月期に 827 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27年7月期及び平成28年1月期に261百万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27年7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80百万円を想定しています。 ■ 修繕費に関しては、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）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。
<p>営業外費用</p>	<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 27 年 7 月期に 54 百万円、平成 28 年 1 月期に 50 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。） ■ 創立費の見込償却額として、平成 27 年 7 月期に 5 百万円、平成 28 年 1 月期に 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（融資関連費用等含まず。）として、平成 27 年 7 月期に 456 百万円、平成 28 年 1 月期に 454 百万円を見込んでいます。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本日現在、本投資法人の有利子負債残高は 71,100 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 27 年 7 月期末に 73,500 百万円、平成 28 年 1 月期末に 73,500 百万円を想定しています。 ■ 平成 27 年 2 月に取得予定資産の取得資金の一部として新たに 2,400 百万円を借入れることを前提とし、それまでの間、利率に大幅な変動がないことを想定しています。 但し、今回募集する投資口の発行価格等によっては、実際の借入金の総額が増減する可能性があります。
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本日現在発行済みである 279,122 口に加え、平成 27 年 1 月 15 日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行（67,900 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行（上限 2,100 口）による新規発行予定口数が全て発行されること（注2）、並びに平成 28 年 1 月期末まで新投資口の発行がないことを前提としています。
<p>1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 27 年 7 月期及び平成 28 年 1 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記者発表文であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなされ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又は勧誘を構成するものではありません。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行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及びカナダにおける証券の募集又は販売は行われません。

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。

(注1) 物件取得の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注2) 新投資口の発行の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」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7月期及び平成28年1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記者発表文であり、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、投資家ご自身の判断と責任でなされ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又は勧誘を構成するものではありません。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行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及びカナダにおける証券の募集又は販売は行われません。