

平成 28 年 3 月 1 日

各 位

不動産投資信託証券発行者  
ケネディクス・オフィス投資法人  
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  
オフィス・リート本部 企画部長 寺本 光  
TEL: 03-5623-8979

平成 28 年 4 月期(第 22 期)の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ

ケネディクス・オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 27 年 12 月 14 日に公表した平成 28 年 4 月期(第 22 期:平成 27 年 11 月 1 日~平成 28 年 4 月 30 日)の運用状況の予想及び分配金予想について、下記のとお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 28 年 4 月期(第 22 期)の運用状況の予想及び分配金予想の修正

	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)	12,841	5,175	3,908	3,906	10,400	0
今回修正予想(B)	14,371	5,896	4,622	4,620	10,500	0
増減額(B)－(A)	1,529	721	714	714	100	－
増減率	11.9%	13.9%	18.3%	18.3%	1.0%	－

【参考】平成 28 年 4 月期: 予想期末発行済投資口数 404,885 口

(注)平成 28 年 4 月期の 1 口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金繰入額(369 百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

2. 修正の理由

本投資法人は、本日付「資産の取得(日土地虎ノ門ビル)及び譲渡(KDX 虎ノ門ビル・虎ノ門東洋ビル)に関するお知らせ」及び「資産の取得(日銀前KDビル)に関するお知らせ」に記載のとおり、平成 28 年 3 月 30 日付での日土地虎ノ門ビルの取得及び平成 28 年 3 月 15 日付での日銀前KDビルの取得を行うことを決定するとともに、平成 28 年 3 月 30 日付での KDX 虎ノ門ビル及び虎ノ門東洋ビルの譲渡を行うことを決定しました。これらに伴い平成 27 年 12 月 14 日に公表した平成 28 年 4 月期の営業収益に 10%以上の差異が生じる見込みとなったことから、上表のとおり運用状況の予想の修正及び分配金の予想について修正を行うものです。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の運用状況の予想及び分配金予想の修正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なさるようお願いいたします。

なお、平成 27 年 12 月 14 日の公表時においては、圧縮積立金の取り崩しを 304 百万円行う予定でしたが、KDX 虎ノ門ビルの譲渡に伴い不動産等売却損 768 百万円、虎ノ門東洋ビルの譲渡に伴い不動産等売却益 1,508 百万円を計上する見込み(本 2 物件の譲渡に伴う通算の不動産等売却益は 740 百万円の見込みです。)であることから、圧縮積立金の取り崩しは行わず、当期純利益から租税特別措置法第 67 条の 15 及び第 66 条の 2 の両規定が適用される範囲内である 369 百万円を将来における分配金の安定化を目的に圧縮積立金繰入額として内部留保することを予定しています。また、1 口当たり分配金の予想は 10,400 円から 10,500 円に修正します。

## 【注記】

1. 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金並びに 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 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。
3. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

\* 本投資法人のホームページアドレス:<http://www.kdo-reit.com/>

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の運用状況の予想及び分配金予想の修正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なさるようお願いいたします。

【別紙】

平成28年4月期(第22期)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"> <li>第22期営業期間：平成27年11月1日～平成28年4月30日（182日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年3月1日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は97物件ですが、下記の2物件の運用資産の取得及び2物件の運用資産の譲渡がなされることを前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>日銀前KDビル（平成28年3月15日取得予定）</li> <li>日土地虎ノ門ビル（平成28年3月30日取得予定）</li> <li>KDX虎ノ門ビル（平成28年3月30日譲渡予定）</li> <li>虎ノ門東洋ビル（平成28年3月30日譲渡予定）</li> </ul> </li> <li>上記以外に匿名組合出資持分1銘柄を保有しています。第22期営業期間末までに、当該匿名組合出資持分の償還がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益は、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成28年3月1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市況を考慮した上で算出しています。</li> <li>受取配当金については、33百万円を想定しています。</li> <li>平成28年3月30日付で虎ノ門東洋ビルの譲渡が完了し、当該譲渡により不動産等売却益1,508百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用は、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。</li> <li>管理委託費（建物管理費等）については、1,254百万円を想定しています。</li> <li>公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、1,083百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費については、2,240百万円を想定しています。</li> <li>修繕費については、541百万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。</li> <li>平成28年3月30日付でKDX虎ノ門ビルの譲渡が完了し、当該譲渡により不動産等売却損768百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は、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。</li> <li>支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、1,175百万円を想定しています。</li> </ul>
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> <li>特別損益については見込んでいません。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年3月1日現在において、165,800百万円の借入金残高及び8,300百万円の投資法人債発行残高があります。</li> <li>平成28年3月1日現在の借入金のうち、第22期中に返済期限が到来する借入金は8,500百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>第22期中に償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>発行済投資口の総口数については、平成28年3月1日現在の発行済投資口の総口数404,885口を前提としています。</li> <li>第22期営業期間末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>当期純利益から圧縮積立金組入額369百万円を控除した金額を分配することを前提として計算しています。</li> <li>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。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の運用状況の予想及び分配金予想の修正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なさるようお願いいたします。

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	・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	・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施行さ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、本投資法人の運用状況の予想及び分配金予想の修正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なさるようお願いいたします。