

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・ネクスト投資法人
代表者名 執行役員 佐藤 啓介
(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 田島 正彦
問合せ先 レジデンシャル・リート本部
企画部長 山本 晋
TEL：03-5157-6011

2018年7月期の運用状況の予想の修正、2019年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年7月期の運用状況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・ネクスト投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2018年6月14日に公表した2018年7月期（第13期：2018年2月1日～2018年7月31日）の運用状況の予想並びに2018年3月14日に公表した2019年1月期（第14期：2018年8月1日～2019年1月31日）の運用状況及び分配金の予想について、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。また、2019年7月期（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況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。

記

1. 2018年7月期（第13期）の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 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 7,099	百万円 3,450	百万円 2,903	百万円 5,477	円 7,114	円 4,026	円 0
今回修正予想 (B)	7,099	3,431	2,834	5,408	7,025	4,026	0
増減額(B)-(A)	—	△18	△68	△68	△89	—	—
増減率	—	△0.5%	△2.4%	△1.3%	△1.3%	—	—

(参考) 2018年7月期：予想期末発行済投資口の総口数 782,928口

予想期中平均投資口数 769,818口

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までです。以下同じです。
- (注2) 上記予想数値は、別紙「2018年7月期（第13期：2018年2月1日～2018年7月31日）、2019年1月期（第14期：2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、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、金利の変動等状況の変化により、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）及び1口当たり利益超過分配金は、大きく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。
- (注3) 上記予想においては、2018年3月1日に効力発生した、本投資法人を吸収合併存続法人、ジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）に伴い発生する負ののれんを2,574百万円と試算しており、当該負ののれんは特別利益として2018年7月期（第13期）に一括計上する予定です。なお、負ののれんの金額は上記金額から変動する可能性があります。詳細は、別紙「2018年7月期（第13期：2018年2月1日～2018年7月31日）、2019年1月期（第14期：2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況及び分配金の予想の前提条件」の「特別利益（負ののれん発生益）」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の2018年7月期の運用状況の予想の修正、2019年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年7月期の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。

- (注4) 2018年7月期は、負ののれん発生益等の一部を除いた金額を分配することを前提としているため、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の金額は1口当たり当期純利益の金額とは異なります。
- (注5) 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6) 金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。増減率については、小数第2位を四捨五入しています。

2. 2019年1月期（第14期）の運用状況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 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 6,738	百万円 3,400	百万円 2,844	百万円 2,843	円 3,631	円 3,640	円 0
今回修正予想 (B)	7,528	3,939	3,339	3,338	3,844	3,852	0
増減額 (B) - (A)	790	538	495	495	213	212	-
増減率	11.7%	15.8%	17.4%	17.4%	5.9%	5.8%	-

(参考) 2019年1月期：予想期末発行済投資口の総口数 869,133口

予想期中平均投資口数 868,508口

- (注1) 上記予想数値は、別紙「2018年7月期（第13期：2018年2月1日～2018年7月31日）、2019年1月期（第14期：2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、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、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、大きく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。
- (注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。
- (注3) 金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。増減率については、小数第2位を四捨五入しています。
- (注4) 2019年1月期は、一時差異等調整積立金取崩額から金利スワップの時価評価に伴う収益を控除した金額を分配金に充当することを前提としているため、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の金額は1口当たり当期純利益の金額とは異なります。

3. 2019年7月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 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
2019年7月期 (第15期)	百万円 7,578	百万円 3,839	百万円 3,254	百万円 3,253	円 3,742	円 3,753	円 0

(参考) 2019年7月期：予想期末発行済投資口の総口数 869,133口

予想期中平均投資口数 869,133口

- (注1) 上記予想数値は、別紙「2018年7月期（第13期：2018年2月1日～2018年7月31日）、2019年1月期（第14期：2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、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、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、大きく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。
- (注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。
- (注3) 金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。
- (注4) 2019年7月期は、一時差異等調整積立金取崩額から金利スワップの時価評価に伴う収益を控除した金額を分配金に充当することを前提としているため、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の金額は1口当たり当期純利益の金額とは異なります。

4. 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、2019年1月期の営業収益に10%以上の差

ご注意：本報道発表文は本投資法人の2018年7月期の運用状況の予想の修正、2019年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年7月期の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席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。

異が生じる見込みとなり、1口当たり分配金に5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、2018年3月14日に公表しました2019年1月期（第14期）の運用状況及び分配金の予想について修正を行うものです。あわせて2018年6月14日に公表しました2018年7月期（第13期）の運用状況の予想については、1口当たり分配金に5%以上の差異が生じる等の大幅な乖離は見込まれていませんが、予想の前提条件の変動を反映した修正を行うものです。また、2019年7月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想についてあらたに公表を行うものです。

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：<https://www.kdr-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の2018年7月期の運用状況の予想の修正、2019年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年7月期の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。

2018年7月期（第13期：2018年2月1日～2018年7月31日）、
2019年1月期（第14期：2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期
（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況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"> ・ 2018年7月期（第13期：2018年2月1日～2018年7月31日）（181日） ・ 2019年1月期（第14期：2018年8月1日～2019年1月31日）（184日） ・ 2019年7月期（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）（181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129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9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、2019年7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。実際には取得予定資産9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する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取得済資産129物件及び取得予定資産9物件の合計138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、取得予定資産の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日現在において確定している本投資法人が保有している取得済資産に関する契約の締結又は解約等の情報をもとに、昨今の市場動向や物件競争力等を勘案して算出しています。なお、居住用施設（底地を除きます。）の期中平均稼働率は、2018年7月期で96.9%、2019年1月期で96.6%、2019年7月期で96.5%を見込んでいます。また、ヘルスケア施設の期中平均稼働率は、いずれの期も100%を見込んでいます。 ・ 営業収益については、賃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に2018年7月期に26百万円、2019年1月期に9百万円、2019年7月期に6百万円を見込んでいます。 ・ 2018年6月14日付で公表しました「資産の取得（エクセレント北野）及び譲渡（KDX新町レジデンス）に関するお知らせ」に記載のKDX新町レジデンスの譲渡（以下「本譲渡」といいます。）に伴い、2018年7月期に譲渡益435百万円の計上を見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の2018年7月期の運用状況の予想の修正、2019年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年7月期の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。

項 目	前提条件
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、取得予定資産の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、2018年7月期に1,144百万円、2019年1月期に1,338百万円、2019年7月期に1,346百万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、2018年7月期に416百万円、2019年1月期に410百万円、2019年7月期に474百万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、本投資法人が負担した初年度の固定資産税及び都市計画税等は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。2019年1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48百万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、必要と予想される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。 本合併に関連して一時的に発生する費用として、2018年7月期に資産運用報酬のうち合併報酬292百万円と、合併関連費用99百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用の償却額として、2019年1月期に9百万円、2019年7月期に9百万円を見込んでいます（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（融資関連費用等を含みます。）として、2018年7月期に605百万円、2019年1月期に599百万円、2019年7月期に584百万円を見込んでいます。
特別利益（負ののれん発生益）	<ul style="list-style-type: none"> 本合併により、負ののれん発生益として計上される金額を2,574百万円と試算しており、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号、平成25年9月13日最終改正）に従い、特別利益として2018年7月期に一括計上する予定です。当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるJSLの2018年2月期の貸借対照表をもとに現時点で把握可能な時価修正を加味して試算しており、受入資産総額35,911百万円、引受負債総額20,149百万円及び本合併の取得原価13,187百万円（取得の対価となる取得企業である本投資法人の2018年2月28日時点の投資口価格の終値155,600円を用いて試算）の前提に基づく試算額です。なお、本合併に係る効力発生日における負ののれん発生益の金額は未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在、本投資法人の有利子負債残高は106,130百万円（本合併に伴いJSLから承継した有利子負債残高15,000百万円を含みます。）であり、内訳は借入金103,130百万円及び投資法人債3,000百万円となっています。なお、有利子負債残高は、2018年7月期末に106,130百万円、2019年1月期末に118,830百万円、2019年7月期末に118,830百万円を想定しています。 2018年8月に取得予定資産の取得資金の一部として新たに12,700百万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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の2018年7月期の運用状況の予想の修正、2019年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年7月期の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席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。

項 目	前提条件
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである 782,928 口に加え、2018 年 7 月 13 日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行 (82,100 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 4,105 口) による新規発行予定口数が全て発行されること (注2)、並びに上記を除き、2019 年 7 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。
1 口当たり分配金	<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 (負ののれん発生益、本譲渡による譲渡益及び JSL から承継した金利スワップの時価評価に伴う収益を除きます。) 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。 2018 年 7 月期の分配金については、負ののれん発生益、本譲渡による譲渡益及び金利スワップの時価評価に伴う収益を控除した当期純利益 2,387 百万円に、負ののれん発生益のうち合併報酬及び合併関連費用並びに 2018 年 8 月の取得予定資産の取得資金に充てるための新規借入に関連して一時的に発生する融資関連費用等相当額の 464 百万円、並びに本譲渡による譲渡益のうち 300 百万円を充当し、総額 3,152 百万円を分配することを前提としています。 特別利益の前提条件に記載されている負ののれん発生益については、合併報酬及び合併関連費用並びに 2018 年 8 月の取得予定資産の取得資金に充てるための新規借入に関連して一時的に発生する融資関連費用等の発生が 1 口当たり分配金に与える影響を回避するためのものとして 2018 年 7 月期の分配金に充当する部分を除き、その大部分 (導管性要件を満たすために必要な額) を、投資法人の計算に関する規則で規定する一時差異等調整積立金 (以下「RTA」といいます。) として積み立てる予定であり、積立金の残高がある限り、当初積立額の 50 年 (100 期) 均等額にあたる 1%以上の金額を每期取り崩して分配金に充当する方針です。 負ののれん発生益及び本譲渡による譲渡益等からの内部留保については、将来的な分配金の維持に活用する方針です。2018 年 7 月期末時点における内部留保予定額は 2,268 百万円であり、その内訳は RTA 積立予定額が 2,000 百万円、利益剰余金が 268 百万円です。RTA については、2019 年 1 月期以降、每期 20 百万円を取り崩して分配金に充当する予定ですが、1 口当たり分配金が 3,640 円を下回るような事象が発生した場合においては、利益剰余金を含めた内部留保の追加的な取り崩しを行うことで、将来的な分配金の維持に活用する予定です。 2019 年 1 月期及び 2019 年 7 月期の分配金については、当期純利益から金利スワップの時価評価に伴う収益を控除し、RTA の均等取崩額 20 百万円を加えた総額 3,347 百万円及び 3,261 百万円をそれぞれ分配することを前提としています。 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。
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「資産の取得及び貸借に関するお知らせ (居住用施設 4 物件及びヘルスケア施設 5 物件)」をご参照ください。

(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」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の 2018 年 7 月期の運用状況の予想の修正、2019 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2019 年 7 月期の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。