



ジャパン・シニアリビング投資法人



KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

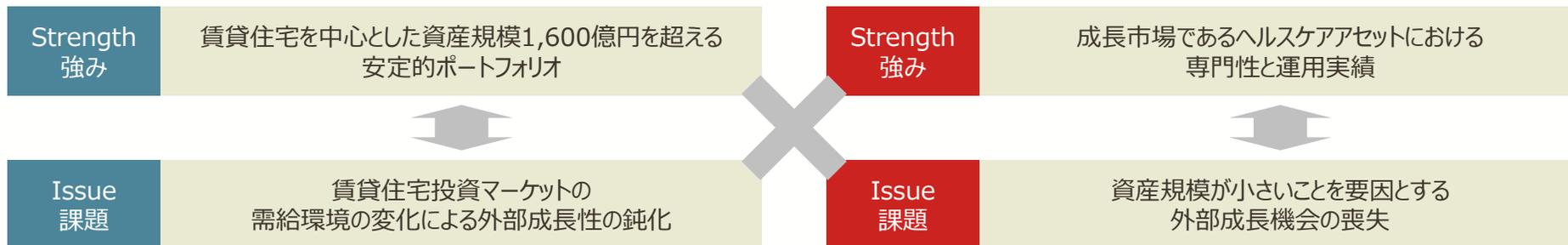
合併に関する補足説明資料

2017年11月10日

# 合併の意義

**KENEDIX**  
ケネディクス・レジデンシャル投資法人

 ジャパン・シニアリビング投資法人



居住用施設からヘルスケア施設、宿泊施設まで「人が居住、滞在する空間」への幅広い投資を通じて、  
安定的な収益の獲得と継続的な成長を追求する新たなREITへ進化

## 資産規模・時価総額の拡大及び それに伴う流動性向上による成長機会の確保

- 成長のマイルストーンである資産規模  
2,000億円に向けた大きな前進
- 格付向上及びEPRA/NAREIT Global  
Index等、Indexへの組み入れ可能性の  
向上

## アセットの相互補完による 安定性の強化及び成長性の追求

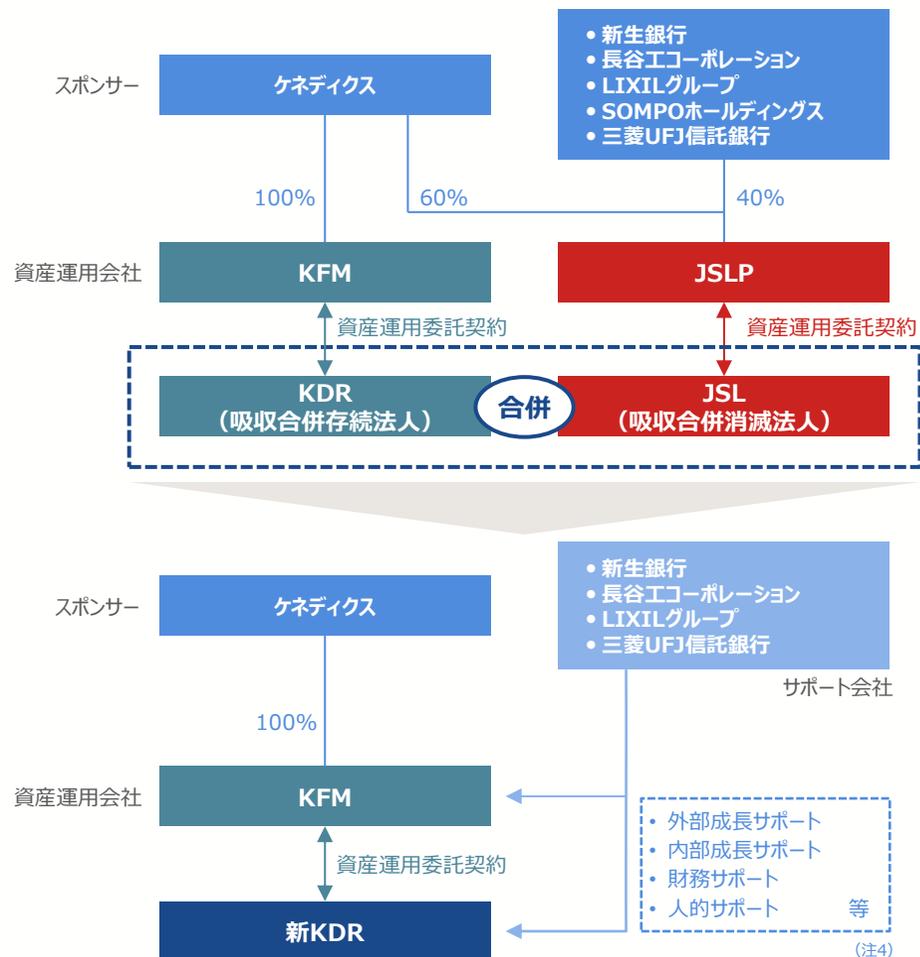
- 収益特性の異なるアセットの相互補完に  
よる収益安定性の強化
- 市場における投資サイクルの異なるアセッ  
トの相互補完による持続的な成長可能性  
の追求

## 運用効率の改善及び財務健全性の向上

- 共通コストの削減による運用効率の向上
- 借入先の拡充と借入余力の増大

# 合併のスキーム

新投資法人名	<b>ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人</b> (商号変更予定、以下「新KDR」)	
合併の方式	吸収合併 存続法人	ケネディクス・レジデンシャル投資法人 (KDR)
	吸収合併 消滅法人	ジャパン・シニアリビング投資法人 (JSL)
合併比率	KDR : JSL = 1 : 1 (JSLの投資口1口に対してKDRの投資口1口を割当て*)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>* JSLの投資主にKDRの投資口を1口以上割り当てることを確保するため、KDRは1:2の投資口分割を予定しており、分割後の比率で割当てがなされる</li> <li>* 参考として、分割前のKDRの投資口数を前提とする合併比率は KDR : JSL = 1 : 0.5</li> </ul>	
投資主総会決議	<ul style="list-style-type: none"> <li>• JSLの投資主総会において、合併契約の承認に係る議案の承認（特別決議<sup>(注1)</sup>）が前提</li> <li>• KDRは簡易合併手続により、合併契約について投資主総会の承認を要しない予定<sup>(注2)</sup></li> </ul>	
資産運用会社 <sup>(注3)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KDRの資産運用会社であるKFMが新KDRの資産運用を受託</li> <li>• JSLの資産運用会社であるJSLPとKFMの合併の予定はなし</li> </ul>	



注1：発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主の出席及び出席投資主の議決権の3分の2以上の賛成が要件。なお、相反する趣旨の議案がない場合にはみなし賛成制度が適用されます  
 注2：吸収合併存続法人が吸収合併消滅法人の投資主に対して交付する投資口の総口数が、吸収合併存続法人の発行済投資口の総口数の5分の1（20％）を超えないため簡易合併制度を適用します  
 注3：「KFM」はKDRの資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社を、「JSLP」はJSLの資産運用会社であるジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社をそれぞれいいます。以下同じです  
 注4：基本的にはヘルスケアアセットの投資運用に関するサポートに限られます。合併効力発生日において承継されるサポート内容については、P.7「スポンサー及びサポート会社によるサポート体制」をご参照ください  
 なお、サポート内容については、合併後変更される場合があります。また、本頁記載のサポート会社のほか、KDRは株式会社住協ホールディングスとの間で居住用施設に係るサポート契約を締結しています

# 合併のスケジュール

	KDR	JSL
<b>合併契約書締結</b>	<b>2017年11月10日</b>	
投資主総会 基準日	2017年11月30日	2017年11月30日
<b>投資主総会 開催日</b>	<b>2018年1月25日</b> (議決内容：規約一部変更等 (注1))	<b>2018年1月25日</b> (議決内容：合併契約承認等)
決算期末	2018年1月31日 (第12期：2018年1月期)	▼
上場廃止	▼	2018年2月26日
みなし事業年度期間期末		2018年2月28日 (2017年9月1日～2018年2月28日)
<b>効力発生日</b>	<b>2018年3月1日</b>	
分配金支払	2018年4月中旬 (第12期：2018年1月期)	▼
合併交付金 (注2) 支払	▼	2018年5月中旬
<b>合併後初回の決算期末</b>	<b>2018年7月31日</b> (第13期：2018年7月期)	

注1：JSLの執行役員及び監督役員のうち各1名は合併後の新KDRにおいても執行役員及び監督役員として参画することを予定していますので、役員選任に関する承認手続も行いません  
 注2：JSLの2017年9月1日から2018年2月28日までの営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を支払う予定です

# 新投資法人（新KDR）の概要

	KDR	JSL	新KDR (2018年3月1日時点見込み)
資産規模（取得価格）（注1）	164,169百万円	27,965百万円	193,114百万円
物件数（注1）	115物件	14物件	129物件
NOI利回り（注2）	5.5%	6.0%	5.6%
平均築年数（注1）	11.2年	17.6年	12.2年
稼働率（注3）	96.9%	100%	97.7%
LTV（試算値）（注1）	51.6%	42.5%	50.1%
有利子負債額（注1）	91,130百万円	15,000百万円	106,130百万円
1口当たりNAV（注4）	304,814円	203,993円	311,923円 (投資口2分割後) 155,961円
1口当たり純資産（注4）	236,498円	186,885円	250,786円 (投資口2分割後) 125,393円

注1：合併前の各投資法人の数値は、2017年11月10日時点の数値を記載しています。また、新KDRの資産規模は、KDRの資産に関しては2017年11月10日時点における取得価格を、JSLの資産に関しては2017年11月10日時点における新KDRの想定受入価格をそれぞれ基礎として、その合計額を記載しており、新KDRにおける実際の受入価格とは異なります

注2：「NOI利回り」は、直近の鑑定評価書に記載された鑑定NOIを資産規模（取得価格）で除して算出しています

注3：「稼働率」は、2017年9月末時点の稼働率を記載しています

注4：合併前の「1口当たりNAV」及び「1口当たり純資産」は、公表済最終決算期（KDR：2017年7月末日、JSL：2017年8月末日）時点の数値を記載しています。合併後の「LTV」、「1口当たりNAV」及び「1口当たり純資産」は一定の前提条件のもと算出した試算値であり、2017年10月31日時点の投資口価格に基づき発生を見込んでいる負ののれん約3,283百万円（試算値）を含んでいます

	合併前（注5）		新KDR（注6）	
	KDR:2018年1月期予想 / JSL:2018年2月期予想		2018年7月期予想	2019年1月期予想
1口当たり予想分配金	KDR	6,800円（投資口2分割後:3,400円）	3,570円（+5.0%）	3,610円（+6.2%）
	JSL	3,500円	（+2.0%）	（+3.1%）

注5：「合併前の1口当たり分配金」について、KDRは2017年9月14日、JSLは10月16日に公表した数値を記載しています。なお、KDRの投資口分割は2018年3月1日付で実施予定ですが、合併前後の1口当たり分配金増減率の比較の観点から、投資口2分割後の数値も記載しています

注6：新KDRの1口当たり予想分配金を各投資法人の合併前の1口当たり予想分配金（KDRについては投資口2分割後）で除して算出した「合併前後の1口当たり分配金増減率」を（）内に記載しています

## 新投資法人（新KDR）の業績予想

	第13期（2018年7月期）予想 (a)	第14期（2019年1月期）予想 (b)	増減 (b)-(a)
営業収益	6,580百万円	6,730百万円	+150百万円
営業利益	2,970百万円	3,397百万円	+427百万円
経常利益	2,411百万円	2,827百万円	+415百万円
当期純利益 (注2)	5,694百万円	2,826百万円	-2,868百万円
分配金総額 (注3,4)	2,795百万円	2,826百万円	+31百万円
1口当たり当期純利益	7,273円	3,610円	-3,663円
1口当たり分配金	3,570円	3,610円	+40円
保有物件数	129物件	129物件	0物件

注1: 2017年11月10日時点で両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「運用資産」といいます。）について、2018年7月期末までの間に変動（新規物件の取得、運用資産の処分等）が生じないことを前提としています。実際には運用資産以外の新規物件取得、又は運用資産の処分等により変動が生じる可能性があります

注2: 2018年7月期については、KDRの2017年10月31日時点の投資口価格に基づき発生を見込んでいる負ののれん発生益3,283百万円（試算値）を含んでいます

注3: 2018年7月期については、負ののれん発生益を控除した当期純利益2,410百万円に、負ののれん発生益のうち合併関連費用等（合併報酬を含む）に相当する額を充当し、総額2,795百万円を分配することを前提としています

注4: 負ののれんのうち2018年7月期の分配金に充当しなかった部分については、その大部分（90%超配当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として積み立てる予定であり、積立金の残高がある限り、毎期一定額を取り崩して分配金に充当する方針ですが、現時点で負ののれんの金額が未定であることから、一時差異等調整積立金の額についても未定となるため、当該金額の取り崩しについては、当該予想分配金の算定上、考慮していません

# 新投資法人（新KDR）の投資方針

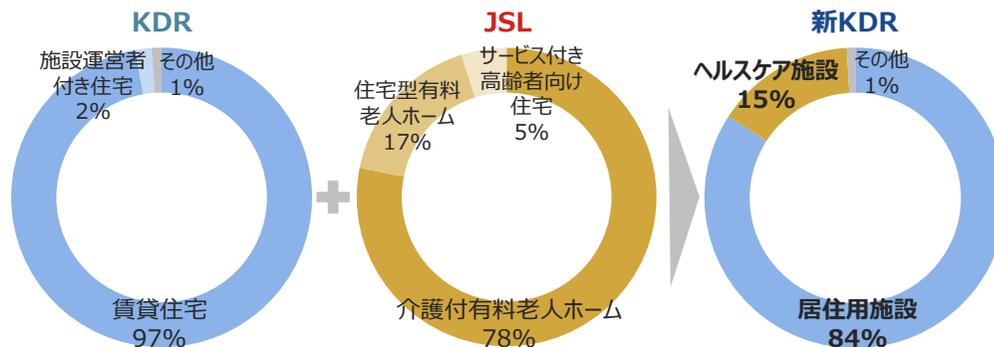
賃貸住宅を含む居住用施設を主たる投資用途としつつ、下記の組入比率に基づき分散投資を行います。

## 投資用途

KDR		新KDR	
賃貸住宅	80%～100%	居住用施設	60%以上
施設運営者付き住宅	0%～20%	ヘルスケア施設	20%以下
宿泊施設（ホテル等）	0%～20%	宿泊施設	20%以下
その他*	0%～20%	その他*	10%以下
JSL			
シニアリビング施設	70%～100%		
メディカル施設	0%～30%		

\*その他は上記に定める建物が所在する底地等

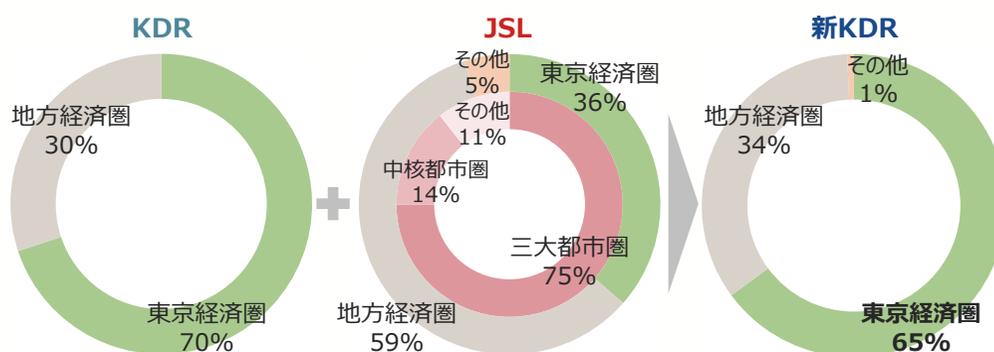
投資用途別のポートフォリオ内訳（注1,2）



## 投資地域

新KDR	
東京経済圏	50%以上
東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市	

投資地域別のポートフォリオ内訳（注1,2）



注1：投資用途別及び投資地域別の各「ポートフォリオ内訳」は、KDR及びJSLの保有物件については取得価格に基づいて算出しています。新KDRの保有物件のうちKDR保有物件については取得価格、JSL保有物件については新KDRの想定受入価格に基づいて算出しています

注2：「地方経済圏」とは政令指定都市をはじめとする地方都市をいいます。また、「三大都市圏」とは東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいい、「中核都市圏」とは三大都市圏以外の政令指定都市、中核市及び特例市をいいます

# スポンサー及びサポート会社によるサポート体制

KDR、JSL両陣営のスポンサー及びサポート会社の高度な専門性を結集し、引き続き新KDRの今後の成長に活用することを目指します。

サポート対象  居住用施設  ヘルスケア施設  宿泊施設

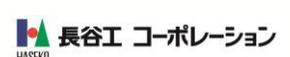
スポンサー

 KENEDIX  
ケネディクス株式会社

 住協グループ

 新生銀行 (注1)

 MUFG  
三菱UFJ信託銀行 (注1)

 長谷工 コーポレーション  
HASEKO (注1)

 LIXIL (注1)

サポート会社

外部成長サポート			内部成長サポート		財務サポート	人的サポート 又は ノウハウの提供
情報提供 (注2)	開発 (注3)	ウェアハウジング	リノベーション メンテナンス	バックアップ オペレーター (注4)	ブリッジファンド等を含む 資金調達手段の提供	
						
						
						
						
						
						 (注5)

- 注1：JSL、JSLPとこれらJSLPの現スポンサー会社4社が締結しているスポンサー・サポート契約については、合併契約の締結と同日付で本合併の効力発生を停止条件として新KDR、KFMとのサポート契約として承継されることが合意されています
- 注2：「情報提供」とは、スポンサー又は各サポート会社が自ら入手した他者の不動産等の売却情報や自社又はそのグループ会社等が保有する不動産等の売却情報（ただし、サポート会社のうち新生銀行及び三菱UFJ信託銀行については、自ら入手した他者の不動産等の売却情報のみ）を、一定の条件の下で新KDR又はKFMに対して提供するサポートをいいます
- 注3：「開発」とは、新KDRが投資可能な資産の新規開発や新KDRが保有し、又は取得を検討している不動産等の再開発にかかるサポートの依頼があった場合に、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力するサポートをいいます
- 注4：「バックアップオペレーター」とは、新KDRが保有し、又は取得を検討している不動産等において、依頼があった場合に施設を運営する既存オペレーターに対するバックアップオペレーターとなることを検討するサポートをいいます
- 注5：ノウハウの提供のみであり、人的サポートは含まれません
- 注6：上記は、スポンサー及び各サポート会社とKDR及びKFMが締結し、又は本合併に伴う承継を合意している各サポート契約に定めるサポートの内容を簡略化して記載したものです。各サポート契約上、スポンサー及び各サポート会社は必ずしも上記のサポートを提供する義務までは負担しておらず、また、実際にスポンサー及び各サポート会社から上記のサポートが行われることを保証、又は約束するものではありません。また、上記は2017年11月10日時点の予定であり、今後変更される可能性があります

### 本資料に関する留意事項

本資料には、予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因についての一定の仮定を前提としており、記述された内容が将来実現する保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料に記載された見解、見通し及び予測等は、本資料作成時点での情報に基づくKDR及びJSL並びにKFM及びJSLPの見解又は判断等に過ぎず、リスクと不確実性が含まれています。

本資料で提供している情報に関しては、その内容の正確性、完全性、適切性、妥当性等を保証するものではありません。また、本資料に記載の情報については、本資料の作成日時点又は本資料に記載の時点の情報であり、常に最新のものに改定することをお約束するものではありません。

本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資に関する決定は、利用者ご自身の責任と判断において行われるようお願い申し上げます。