

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月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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3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）の運用状況及び分配金の予想（以下「前回発表予想」といいます。）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。

なお、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は、現時点で修正はありません。

記

1. 2018年7月期（第13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 6,593 | 百万円 2,940 | 百万円 2,393 | 百万円 4,802 | 円 6,238 | 円 3,570 | 円 0 |
| 今回修正予想 (B) | 7,099 | 3,450 | 2,903 | 5,477 | 7,114 | 4,026 | 0 |
| 増減額(B)-(A) | 506 | 509 | 509 | 674 | 876 | 456 | 0 |
| 増減率 | 7.7% | 17.3% | 21.3% | 14.0% | 14.0% | 12.8% | — |

(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) 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）の運用状況及び分配金の予想の前提条件」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、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口当たり分配金及び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）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。

(注3) 今回修正予想の1口当たり分配金は、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口当たり当期純利益の金額とは異なります。

(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) 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、小数第二位を四捨五入しています。

2. 修正の理由

本投資法人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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本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」に記載した通り、エクセレント北野の取得（以下「本取得」といいます。）とKDX新町レジデンスの譲渡（以下「本譲渡」といい、本取得と併せて「本取引」といいます。）を行うことを決定しました。

本投資法人は、本譲渡に伴い435百万円の譲渡益の発生を見込んでおり、当該譲渡益については、将来の分配金水準の維持、向上を目的としてその一部を内部留保した上で、300百万円を2018年7月期（第13期）の分配金に充当する予定です。その結果、2018年7月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）に5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

また、保有物件のうち賃貸住宅のポートフォリオの運用状況については、良好な賃貸市場環境を背景として非常に好調に推移しており、現時点において保有物件の賃貸事業利益が前回発表予想を大幅に上回ることが見込まれることから、本取引の影響等とあわせて、2018年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うこととしました。

前回発表予想からの修正の内容及び修正の主な要因は次のとおりです。

- ・本譲渡による435百万円の譲渡益の計上及び保有物件の賃貸事業収入の72百万円の増加により、営業収益は506百万円増加する見込みです。
- ・広告宣伝費等の減少による賃貸事業費用の10百万円の減少、資産運用報酬の26百万円の増加、費用化される消費税の減少等によるその他営業費用の18百万円の減少及び合併関連費用の3百万円の減少により、営業費用は3百万円減少する見込みです。よって、営業利益及び経常利益は509百万円増加する見込みです。
- ・2018年3月1日付で吸収合併したJSLの最終営業期間の決算確定を経て、本投資法人が受け入れる資産及び負債の額を試算した結果、負ののれん発生益が164百万円増加する見込みです。よって、当期純利益は674百万円増加する見込みです。
- ・当期純利益5,477百万円より負ののれん発生益、本譲渡に伴う譲渡益及びJSLから承継した金利スワップの時価評価に伴う収益を控除した金額2,456百万円に、合併関連費用相当額395百万円及び譲渡益の一部300百万円を加えた3,152百万円を分配することにより、1口当たり分配金は456円増加の4,026円となる見込みです。

なお、2018年7月期（第13期）については、課税所得に含まれない負ののれん発生益の一部を分配することにより、分配金の額が課税所得の額を上回る見込みです。従って、本譲渡によって発生する譲渡益については、法人税を負担することなくその一部を内部留保できる見込みです。内部留保した金額については、翌期以降、資産を売却した場合の売却益による分配金増加額の平準化のために、必要に応じて取り崩して分配金に充当していく方針です。当該売却益の一部の内部留保は、翌期以降の分配金水準の向上と安定化に寄与するものと、本投資法人は考えています。

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

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

(別紙)

2018年7月期（第13期：2018年2月1日～2018年7月31日）の運用状況及び分配金の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|----------------|--|
| 計算期間 | ・2018年7月期：2018年2月1日～2018年7月31日（181日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> ・本日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権129物件から、2018年7月6日付での「エクセレント北野」の取得と「KDX新町レジデンス」の譲渡を前提としています。 ・実際には新規物件取得、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"> ・賃貸事業収益については、本日現在において確定している契約の締結又は解約等に加え、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。）及びヘルスケア施設の2018年7月期（第13期）の期中平均稼働率は、それぞれ96.9%と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26百万円を見込んでいます。 ・KDX新町レジデンスの譲渡に伴い、2018年7月期に譲渡益435百万円の計上を見込んでいます。 |
| 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、過去の実績等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。 ・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103百万円を見込んでいます。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> ・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555百万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、2018年7月期末の有利子負債残高は106,130百万円を想定しています。 |
| 発行済投資口の総口数 | <ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数782,928口を前提としています。 ・また、2018年7月期末まで新投資口の発行は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2,456百万円に、負ののれん発生益のうち合併報酬及び合併関連費用等相当額395百万円、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。 ・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。 |

| | |
|--------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
| 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。 |