

2022年11月28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・ネクスト投資法人  
代表者名 執行役員 川島 哲  
(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・リート本部戦略企画責任者 山本 晋  
TEL: 03-5157-6011

2023年1月期及び2023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、2022年9月13日付「2022年7月期決算短信(REIT)」にて公表した2023年1月期(第22期:2022年8月1日～2023年1月31日)及び2023年7月期(第23期:2023年2月1日～2023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. 2023年1月期(第22期:2022年8月1日～2023年1月31日)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 9,558	百万円 4,936	百万円 4,233	百万円 4,232	円 4,047	円 4,120	円 0
今回修正予想 (B)	9,916	5,211	4,512	4,511	4,284	4,181	0
増減額 (B)-(A)	358	275	279	279	237	61	—
増減率	3.7%	5.6%	6.6%	6.6%	5.9%	1.5%	—

(参考) 2023年1月期:期末発行済投資口の総口数 1,070,433口  
期中平均投資口数 1,053,166口

- (注1) 上記予想数値は、別紙「2023年1月期(第22期)及び2023年7月期(第23期)の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載の前提条件を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、又は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2) 2023年1月期は、当期純利益に一時差異等調整積立金の均等取崩額20百万円を加えること及びKDXレジデンス東桜Ⅱの譲渡に伴い計上される見込みの譲渡益の一部を内部留保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。
- (注4) 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位を四捨五入して表示しています。

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の2023年1月期及び2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正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(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。

2. 2023年7月期(第23期:2023年2月1日~2023年7月31日)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 9,661	百万円 4,948	百万円 4,240	百万円 4,240	円 4,054	円 4,120	円 0
今回修正予想 (B)	9,932	5,110	4,385	4,385	4,096	4,140	0
増減額 (B)-(A)	270	161	144	144	42	20	-
増減率	2.8%	3.3%	3.4%	3.4%	1.0%	0.5%	-

(参考) 2023年7月期:予想期末発行済投資口の総口数 1,070,433口  
 予想期中平均投資口数 1,070,433口

- (注1) 上記予想数値は、別紙「2023年1月期(第22期)及び2023年7月期(第23期)の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載の前提条件を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2) 2023年7月期は、当期純利益に一時差異等調整積立金の均等取崩額20百万円を加え、更に内部留保している前期繰越利益の一部を取り崩して分配金に加え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。
- (注4) 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位を四捨五入して表示しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の2023年1月期及び2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正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。

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、新投資口の発行及び投資口の売出し<sup>(注1)</sup>につき決議し、あわせて資産の取得及び譲渡<sup>(注2)</sup>を決定しました。上記及び別紙「2023年1月期(第22期)及び2023年7月期(第23期)の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した新たな資金の借入れに伴い、2022年9月13日付「2022年7月期決算短信(REIT)」にて公表した2023年1月期(第22期)及び2023年7月期(第23期)の運用状況及び分配金の予想について、予想の前提条件の変動を反映した修正を行うものです。

- (注1) 新投資口の発行及び投資口の売出しの詳細につきましては、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。
- (注2) 資産の取得及び譲渡の詳細につきましては、本日付で公表した「資産の取得(居住用施設2物件及びヘルスケア施設5物件)及び資産の譲渡(KDXレジデンス東桜Ⅱ)に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

\* 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2023年1月期及び2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正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。

別紙

2023年1月期(第22期)及び2023年7月期(第23期)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"> <li>2023年1月期(第22期:2022年8月1日～2023年1月31日)(184日)</li> <li>2023年7月期(第23期:2023年2月1日～2023年7月31日)(181日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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175物件)(以下「取得済資産」といいます。)に加え、①新規取得予定の不動産又は不動産信託受益権(合計7物件)(以下「取得予定資産」といいます。)を各取得予定日付でそれぞれ取得すること、②譲渡予定のKDXレジデンス東桜Ⅱにかかる不動産信託受益権(以下「譲渡予定資産」といいます。)を2022年12月20日付で譲渡すること、並びに③取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2023年7月期末までの間に変動(新規物件の取得又は保有物件の処分等)が生じないことを前提としています。</li> <li>上記に記載の取得予定資産7物件の取得予定日は、以下のとおりです。 2022年12月13日 ニチイホーム八幡山 2022年12月13日 ライフシップ大麻 2022年12月13日 ライフシップ湯の川 2022年12月13日 ライフシップ深川 2023年1月13日 KDXレジデンス尾山台 2023年1月13日 KDXレジデンス浅草 2023年3月1日 サニーライフ立川</li> <li>実際には取得予定資産7物件以外の新規物件の取得又は譲渡予定資産以外の保有物件の処分等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、居住用施設の期中平均稼働率は、2023年1月期で96.3%、2023年7月期で96.3%、ヘルスケア施設及び宿泊施設の期中平均稼働率は、いずれの期も100.0%を見込んでいます。</li> <li>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。</li> <li>本投資法人は、譲渡予定資産の譲渡に伴い、2023年1月期に譲渡益298百万円の計上を見込んでいます。</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、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。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しており、2023年1月期に1,726百万円、2023年7月期に1,766百万円を想定しています。</li> <li>公租公課(固定資産税及び都市計画税等)については、2023年1月期に570百万円、2023年7月期に609百万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又は現信託受益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。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、2023年1月期において35百万円、2023年7月期において8百万円です。</li> <li>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。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の2023年1月期及び2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正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
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2023年1月期に20百万円、2023年7月期に20百万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。)</li> <li>支払利息等(融資関連費用等を含みます。)として、2023年1月期に674百万円、2023年7月期に700百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在、本投資法人の有利子負債残高は161,620百万円であり、内訳は借入金153,920百万円及び投資法人債7,700百万円となっています。なお、有利子負債残高は、2023年1月期末に164,220百万円、2023年7月期末に164,720百万円を想定しています。</li> <li>取得予定資産の取得資金の一部として新たに2022年12月に1,300百万円、2023年1月に1,300百万円及び2023年3月に500百万円を借り入れることを前提とし<sup>(注)</sup>、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。ただし、本日開催の役員会で決定した新投資口の発行及び投資口の売出しにおけ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。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済みである1,045,758口に加え、本日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行(23,500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1,175口)による新規発行予定口数が全て発行されること、並びに上記を除き2023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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>譲渡予定資産の譲渡に伴い計上される見込みの譲渡益298百万円は、その一部を内部留保した上で、残額を2023年1月期に分配することを前提としています。したがって、2023年1月期の分配金については、当期純利益に一時差異等調整積立金の均等取崩額20百万円を加え、更に上記譲渡益からの内部留保56百万円を控除することで、総額4,475百万円を分配することを前提としています。</li> <li>2023年7月期の分配金については、当期純利益に一時差異等調整積立金の均等取崩額20百万円を加え、更に内部留保している前期繰越利益の一部を取り崩して分配金に加えることで、2023年7月期に総額4,431百万円をそれぞれ分配することを前提としています。当期の利益が増減した場合に、内部留保する額又は内部留保の取崩額が変更となる場合があります。</li> <li>1口当たり分配金は、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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

(注) 2022年12月、2023年1月及び2023年3月に予定している借入れの詳細につきましては、決定次第お知らせいたします。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の2023年1月期及び2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正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。