

平成 29 年 11 月 10 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：03-5623-8682

不動産投資信託証券発行者
ジャパン・シニアリビング投資法人
代表者名 執行役員 奥田 かつ枝
(コード番号：3460)

資産運用会社
ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 藤村 隆
問合せ先 企画管理部長 菊嶋 勇晴
TEL：03-6206-6460

ケネディクス・レジデンシャル投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人の
合併後の平成30年7月期及び平成31年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ

ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「KDR」といいます。）及びジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といいます。）が本日付で公表しました「ケネディクス・レジデンシャル投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、KDR及びJSLは、それぞれ、本日開催の各役員会にて、平成30年3月1日を合併の効力発生日として、KDRを吸収合併存続法人、JSL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。）を行うことについて決定し、本日付で合併契約を締結しました。これに伴い、本合併後の存続法人であるKDRの平成30年7月期（第13期：平成30年2月1日～平成30年7月31日）及び平成31年1月期（第14期：平成30年8月1日～平成31年1月31日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
平成 30 年 7 月 期	6,580	2,970	2,411	5,694	7,273	3,570	-
平成 31 年 1 月 期	6,730	3,397	2,827	2,826	3,610	3,610	-

(注1) KDRの各営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から1月末日までであり、本合併後も変更はありません。なお、平成30年7月期中の平成30年3月1日を本合併の効力発生日としていることから、平成30年7月期は、当初1か月が本合併前のKDRとして、その後の5か月が本合併後のKDRとして、それぞれ運用されることとなります。

(注2) 平成30年7月期及び平成31年1月期の予想期末発行済投資口総数は、いずれも782,928口です。

(注3) 平成30年7月期及び平成31年1月期の運用状況の予想については、別紙「平成30年7月期（第13期：平成30年2月1日～平成30年7月31日）及び平成31年1月期（第14期：平成30年8月1日～平成31年1月31日）の運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。したがって、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。そのため、本予想はこれらを保証するものではありません。

(注4) 上記予想においては、KDR及びJSLとの間の合併に伴い発生する負ののれんを3,283百万円と試算しており、当該負ののれんは特別利益として平成30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「平成30年7月期（第13期：平成30年2月1日～平成30年7月31日）及び平成31年1月期（第14期：平成30年8月1日～平成31年1月31日）の運用状況の予想の前提条件」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) 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

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

*両投資法人のホームページアドレス

ケネディクス・レジデンシャル投資法人 <http://www.kdr-reit.com/>

ジャパン・シニアリビング投資法人 <http://www.jsl-reit.com/>

別紙

平成 30 年 7 月期（第 13 期：平成 30 年 2 月 1 日～平成 30 年 7 月 31 日）及び
平成 31 年 1 月期（第 14 期：平成 30 年 8 月 1 日～平成 31 年 1 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間及び合併の効力発生	<ul style="list-style-type: none"> 平成 30 年 7 月期（第 13 期）：平成 30 年 2 月 1 日～平成 30 年 7 月 31 日（181 日） 平成 31 年 1 月期（第 14 期）：平成 30 年 8 月 1 日～平成 31 年 1 月 31 日（184 日） 平成 30 年 1 月 25 日開催予定の KDR 及び JSL の投資主総会において本合併が承認されること等の前提条件を満たすことにより、平成 30 年 3 月 1 日付で本合併の効力が発生することを前提としています。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> KDR が本日現在保有する不動産及び不動産信託受益権 115 物件に加えて、JSL が本日現在保有する不動産信託受益権 14 物件を、本合併に伴い KDR が承継することを前提としています。 上記以外に、平成 31 年 1 月 31 日まで運用資産の異動がないこと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。 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。
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、平成30年7月期に1,139百万円、平成31年1月期に1,184百万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、平成30年7月期に416百万円、平成31年1月期に415百万円を見込んでいます。 修繕費に関しては、物件ごとにKDR及びJSLの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、平成30年7月期に資産運用報酬のうち合併報酬289百万円と、合併関連費用94百万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（融資関連費用等含みます。）として、平成30年7月期に557百万円、平成31年1月期に569百万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 3,283 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、特別利益として平成 30 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 の受入資産総額 35,109 百万円、引受負債総額 19,494 百万円及び本合併の取得原価 12,331 百万円（取得の対価となる取得企業である KDR の平成 29 年 10 月 31 日時点の投資口価格の終値 291,000 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の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"> 本日現在の KDR の有利子負債残高は 91,130 百万円であり、内訳は借入金 88,130 百万円及び投資法人債 3,000 百万円となっています。 上記に加えて、本日現在の JSL の有利子負債残高 15,000 百万円を KDR が承継することを前提としています。 なお、平成 30 年 7 月期末及び平成 31 年 1 月期末の有利子負債残高はそれぞれ 106,130 百万円を想定しています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> KDR が、平成 30 年 2 月 28 日を分割の基準日、平成 30 年 3 月 1 日を効力発生日として実施予定の投資口 1 口を 2 口とする投資口分割後の KDR の発行済投資口の総口数 698,178 口に加えて、本合併により KDR が新投資口 84,750 口を発行し、合計 782,928 口になることを前提としています。かかる投資口分割の詳細につきましては、本日付で KDR よりお知らせしております「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。 本合併により KDR が発行する新投資口数は現時点において未確定であり、端数処理

	<p>等により変動します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記の他に、平成 31 年 1 月期末まで投資口の追加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。 ・平成 30 年 7 月期の分配金については、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報酬及び合併関連費用等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。 ・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。 ・特別利益の前提条件に記載されている負ののれんについては、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平成 30 年 7 月期の分配金に充当した部分を除き、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が、現時点で負ののれん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、一時的な費用の発生が 1 口当たり分配金に与える影響を回避するために取り崩す場合を除いて、当該予想分配金の算定上、考慮していません。
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、本日現在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、投信協会規則等について、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。