

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

**本日公表の「資産の取得及び譲渡」に関する
プレスリリースについての補足説明資料**

2018年6月14日

PARTNERS IN GROWTH
KENEDIX
ケネディクス不動産投資顧問株式会社

取引の概要

「戦略的資産入替」と「売却による含み益の顕在化」

- ✓ 大阪市所在の賃貸住宅の売却により、435百万円の売却益を計上する見込みです
- ✓ 売却代金により希少性の高い京都市所在の有料老人ホームを取得します

取得予定資産

エクセレント北野



物件タイプ	ヘルスケア施設（有料老人ホーム）
取得予定価格	737百万円（税抜）
鑑定評価額	783百万円
NOI利回り(注1)	5.1%
償却後NOI利回り(注1)	4.0%
オペレーター	(株)エクセレントケアシステム
建築時期	2015年3月

既存保有物件のオペレーターとの親密なコミュニケーションを通じ、セール・アンド・リースバック案件として同オペレーターとの2案件目の取組みとなる有料老人ホームをブリッジファンドを介して取得。



譲渡予定資産

KDX新町レジデンス



物件タイプ	居住用施設（賃貸住宅）
譲渡予定価格	1,420百万円（税抜）
鑑定評価額	1,200百万円
NOI利回り(注2)	3.7%
償却後NOI利回り(注2)	2.4%
取得価格(注3)	1,015百万円（税抜）
建築時期	2007年10月

現時点で相対的に需給環境の劣る大阪市西区所在のシングルタイプの賃貸住宅を売却。
鑑定評価額を18%上回る価格にて売却を実現。

(注1) 取得予定資産の「NOI利回り」は鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（NOI）を取得予定価格（税抜）で除して、「償却後NOI利回り」は鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（NOI）からケネディクス不動産投資顧問株式会社がエンジニアリング・レポートに基づき試算した減価償却費を控除した額を取得予定価格（税抜）で除して、それぞれ算定しています。

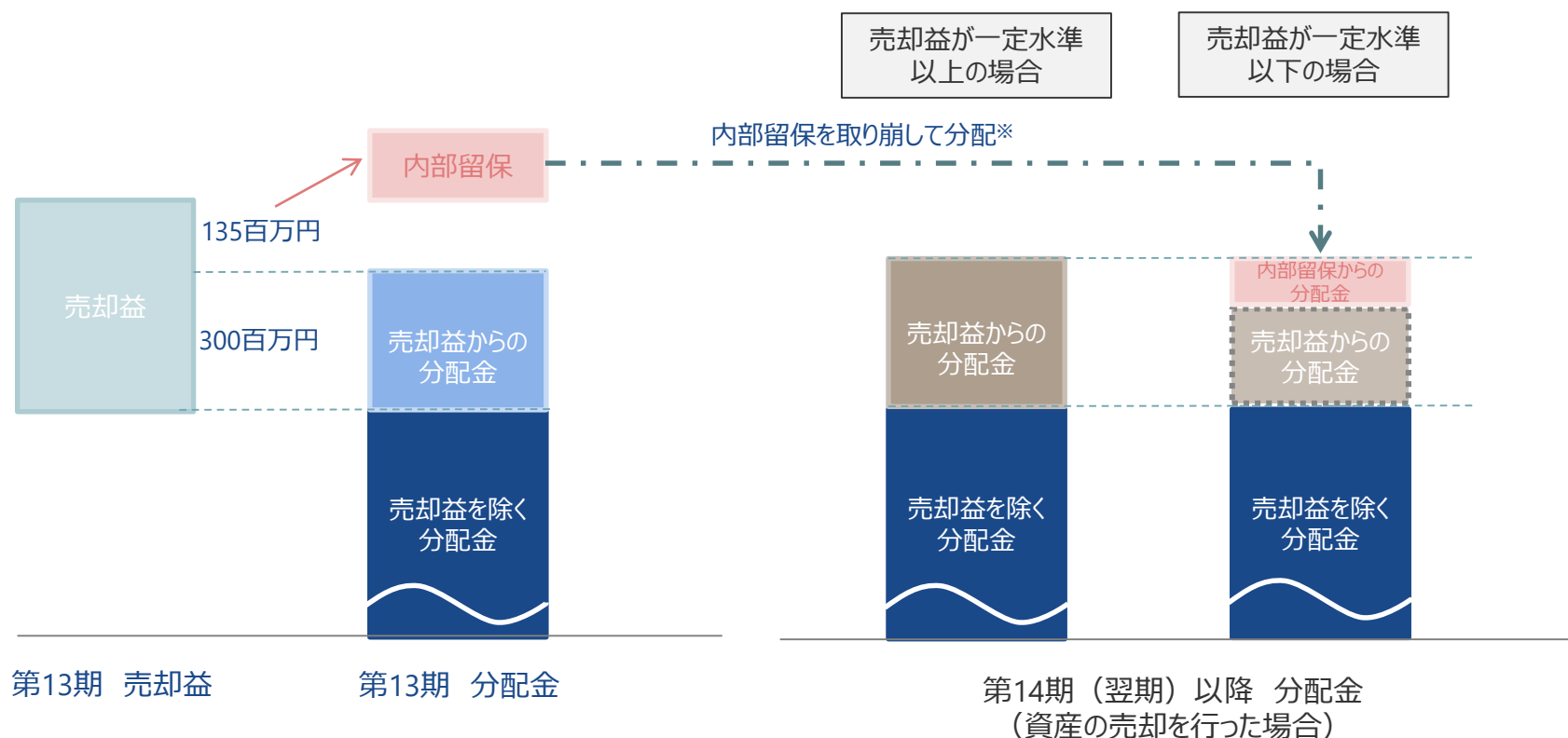
(注2) 譲渡予定資産の「NOI利回り」は2018年1月期（第12期）の実績のNOIを、「償却後NOI利回り」は2018年1月期（第12期）の実績の償却後NOIを、それぞれ年換算した上で、譲渡予定価格（税抜）で除して算定しています。

(注3) 2012年5月1日に本投資法人がKDX新町レジデンスを取得した際の取得価格（税抜）を記載しています。

売却益の分配と内部留保の活用

売却益の一部を内部留保し、翌期以降の分配金の平準化のために活用予定

- ✓ 売却益のうち、300百万円（1口当たり383円）を第13期の分配金として投資主へ還元、残額を内部留保します
- ✓ 翌期以降も每期継続的に資産入替を検討していく方針であり、売却を行った場合の売却益による分配金増加額の平準化のため、必要に応じて当該内部留保を取り崩して分配金に充当していく予定です



※今期の売却益から留保する135百万円は、翌期以降、物件売却時の売却益による分配金増加額の平準化を目的として取り崩す予定です。また、実際に取り崩す金額については、当該期の分配金の水準、将来的な業績の見込み等を考慮して本投資法人の役員会で決定されます。

2018年7月期（第13期）運用状況及び分配金の予想

(百万円)	2018年 7月期	2018年 7月期	前回比			
	前回発表 予想	今回 予想				
賃貸事業収入	6,101	6,152	51	0.8%	賃貸住宅の高稼働による増収 (稼働率：当初想定96.3%⇒97.1% (2018/2～2018/5の実績))	+48
その他賃貸事業収入	464	485	21	4.5%	賃貸住宅の礼金・更新料の増加	+12
不動産売却益	0	435	435	-	KDX新町レジデンスの売却による売却益計上	+435
受取配当金	27	26	-1	-5.4%		
営業収益	6,593	7,099	506	7.7%		
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,406	1,396	-10	-0.7%	賃貸住宅リーシング関連費用の減少	-12
NOI	5,158	5,241	82	1.6%		
減価償却費	1,143	1,144	1	0.1%		
合併関連費用	398	395	-3	-0.9%		
その他営業費用	704	712	8	1.2%	当期利益の増加に伴う資産運用報酬の増加 課税売上割合の増加による控除対象外消費税の減少	+26 -18
営業利益	2,940	3,450	509	17.3%		
営業外収入	10	10	0	-		
営業外費用	557	557	0	-		
経常利益	2,393	2,903	509	21.3%		
負ののれん発生益	2,410	2,574	164	6.8%	JSL ^(注1) 最終営業期末の資産・負債額の確定による負ののれんの増加	+164
当期純利益	4,802	5,477	674	14.0%		
RTA ^(注2) 取崩(積立)	(1,700)	(2,000)	(300)	-		
利益剰余金 取崩(積立)	(307)	(325)	(17)	-	負ののれん発生益の一部(179百万円)、売却益の一部(135百万円)及び合併による金利スワップの時価引継に伴う償却益(10百万円)を、利益剰余金として内部留保	
分配金総額	2,795	3,152	357	12.8%		
1口当たり分配金	3,570円	4,026円	456円	12.8%		

(注1)2018年3月1日付で本投資法人と吸収合併を行ったジャパン・シニアリビング投資法人
(注2)一時差異等調整積立金

注意事項

本資料は、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）の決算分析等のための情報提供のみを目的として作成されたものであり、本投資法人の投資証券その他特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際には、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに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）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては万全を期しておりますが、その内容は未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（鑑定評価書に基づくデータを含む）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のウェブサイトにて訂正版を掲載する予定です。