

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

2019年1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9月12日付決算短信において公表した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（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、本日付で公表しました「資産の取得（賃貸住宅2物件）及び譲渡（賃貸住宅1物件）に関するお知らせ」に記載した通り、2019年2月1日付で「KDXレジデンス上野毛」を、2019年2月末日を目途に「KDXレジデンス東浅草」を、それぞれ取得する予定ですが、2019年7月期（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況及び分配金への影響は軽微であるため、2019年7月期（第15期）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. 2019年1月期（第14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 7,528	百万円 3,939	百万円 3,339	百万円 3,338	円 3,844	円 3,852	円 0
今回修正予想 (B)	7,817	4,202	3,587	3,587	4,130	4,030	0
増減額(B)-(A)	288	263	248	248	286	178	0
増減率	3.8%	6.7%	7.4%	7.4%	7.4%	4.6%	—

(参考) 2019年1月期：予想期末発行済投資口の総口数 869,133口

予想期中平均投資口数 868,508口

(注1) 上記予想数値は、別紙「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) 今回修正予想の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、一時差異等調整積立金の取崩額から、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、及び特定資産の譲渡に伴う譲渡益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

本投資法人は、本日付で公表しました「資産の取得（賃貸住宅2物件）及び譲渡（賃貸住宅1物件）に関するお知らせ」に記載した通り、KDXレジデンス上野毛及びKDXレジデンス東浅草の取得（以下「本取得」といいます。）とKDXレジデンス勾当台の譲渡（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203百万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、法人税を負担しない範囲で、その一部94百万円を内部留保した上で、109百万円を2019年1月期（第14期）の分配金に充当する予定です。

また、2018年9月28日付で取得した、たのしい家 大田多摩川^(注)による賃貸事業利益への寄与や、良好な賃貸市場環境を背景とした賃貸住宅ポートフォリオにおける礼金収入等の増加により、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上回ることを見込んでいます。

上記の本譲渡の影響等の結果、2019年1月期（第14期）の1口当たりの分配金（利益超過分配金を含まない）に5%以上の差異が生じる等の大幅な乖離は見込まれないものの、本譲渡が当期純利益に与える影響を勘案し、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。

(注) 2019年1月7日付で「たのしい家 大田多摩川」の名称を「プレザングラン 大田多摩川」に変更する予定です。

なお、2019年1月期（第14期）については、本合併に伴い生じた会計と税務の取扱いの相違により、会計上の利益の額が税務上の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/>

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の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2019年1月期：2018年8月1日～2019年1月31日（184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139物件から、2019年1月24日付での「KDXレジデンス勾当台」を譲渡することを前提としています。なお、2019年2月1日付で取得予定の「KDXレジデンス上北沢」及び「KDXレジデンス上野毛」は2019年1月期の運用状況及び分配金には影響しません。また、2019年2月末日を目途に取得予定の「KDXレジデンス東浅草」について、本投資法人は2019年2月1日以降に取得する予定であるため、2019年1月期の運用状況及び分配金には影響しません。 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期中平均稼働率は、それぞれ96.7%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2019年1月期に13百万円を見込んでいます。 KDXレジデンス勾当台の譲渡に伴い、譲渡益203百万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1,344百万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410百万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。2019年1月期において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32百万円を想定しています。 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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、9百万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。）。 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として613百万円を見込んでいます。なお、本合併により承継した金利スワップの時価評価に伴う収益を支払利息と相殺して開示しており、相殺後の支払利息は603百万円を見込んでいます。
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123,250百万円であり、内訳は借入金118,250百万円及び投資法人債5,000百万円となっています。なお、2019年1月期末の有利子負債残高は123,250百万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869,133口を前提としています。 また、2019年1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。

項目	前提条件
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(本譲渡による譲渡益及び本合併により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月期に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(以下、「RTA」といいます。)を2,000百万円積み立てました。RTAについては、2019年1月期以降、每期20百万円を取り崩して分配金に充当する予定ですが、1口当たり分配金が3,700円を下回るような事象が発生した場合においては、利益剰余金を含めた内部留保の追加的な取り崩しを行うことで、将来的な分配金水準の維持に活用する予定です。 ・分配金については、当期純利益から本譲渡による譲渡益の一部94百万円及び金利スワップの時価評価に伴う収益を控除し、RTA均等取崩額20百万円を加えた総額3,502百万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。
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。