



**本日公表の「資産の取得及び譲渡」及び
「2019年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正」
に関するプレスリリースについての補足説明資料**

2018年12月25日


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」

- ✓ 仙台市所在の賃貸住宅の売却により、203百万円の売却益を計上する見込みです
- ✓ 売却代金及び手元資金により東京23区に所在する賃貸住宅2物件を取得します

取得予定資産	
KDXレジデンス上野毛 	KDXレジデンス東浅草 
物件タイプ	居住用施設（賃貸住宅）
所在地	東京都世田谷区
取得予定価格	1,111百万円（税抜）
鑑定評価額(注1)	1,200百万円
NOI利回り(注2)	4.5%
償却後NOI利回り(注2)	4.0%
タイプ・戸数	シングル・34戸
建築時期	2016年9月
取得予定日	2019年2月1日
いずれも東京23区内に所在するシングルタイプの賃貸住宅です。周辺エリアにおける旺盛な賃貸需要を背景に、高位安定的な稼働を本投資法人では見込んでおります。	



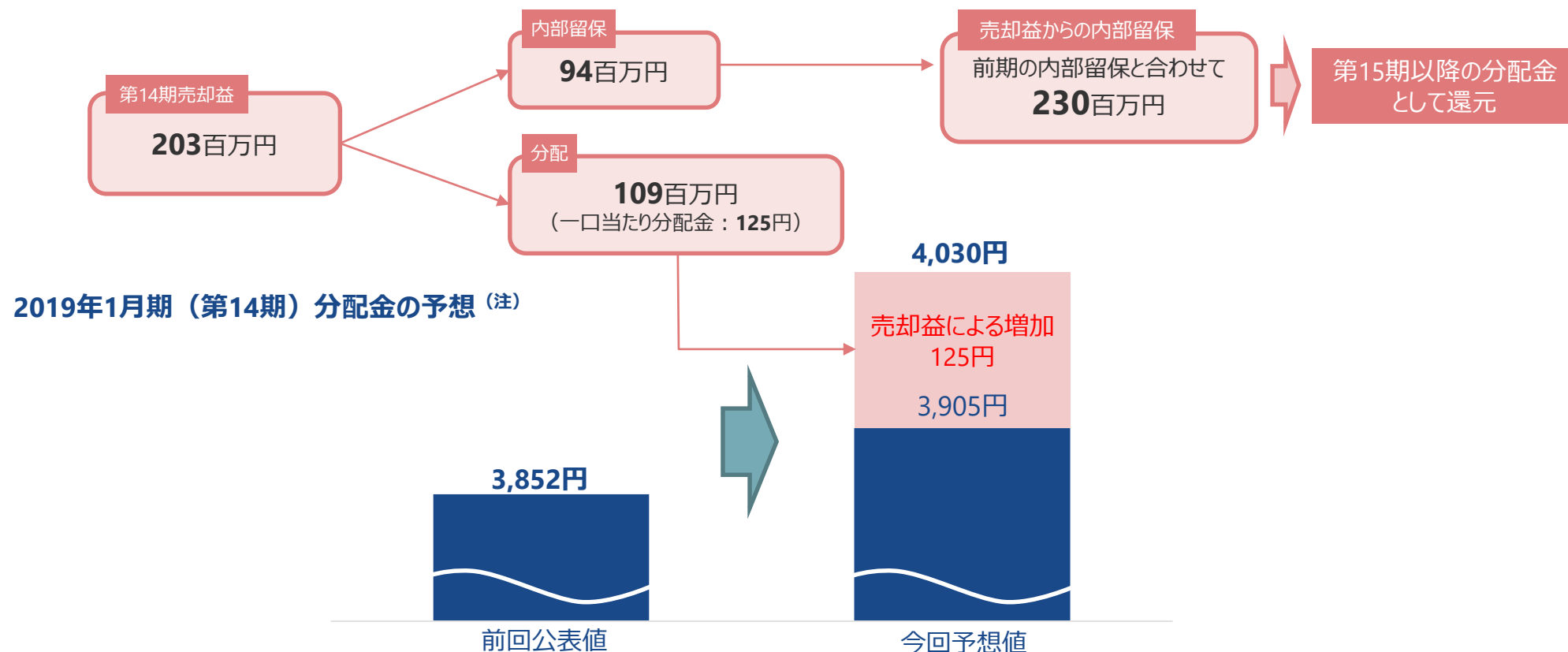
譲渡予定資産	
KDXレジデンス勾当台 	
物件タイプ	居住用施設（賃貸住宅）
所在地	宮城県仙台市青葉区
譲渡予定価格	730百万円（税抜）
鑑定評価額(注1)	567百万円
NOI利回り(注3)	3.6%
償却後NOI利回り(注3)	2.3%
取得価格(注4)	520百万円（税抜）
建築時期	2006年10月
譲渡予定日	2019年1月24日
空室期間の長期化傾向により今後の収益性低下が見込まれる仙台市青葉区所在の賃貸住宅を売却。鑑定評価額を28%上回る価格にて売却を実現。	

(注1) 「KDXレジデンス上野毛」及び「KDXレジデンス東浅草」の「鑑定評価額」の価格時点は、2018年12月1日時点、「KDXレジデンス勾当台」の「鑑定評価額」の価格時点は、2018年7月31日時点です。
 (注2) 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3) 譲渡予定資産の「NOI利回り」は2018年7月期（第13期）の実績のNOIを、「償却後NOI利回り」は2018年7月期（第13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4) 2013年8月7日に本投資法人がKDXレジデンス勾当台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、109百万円（1口当たり125円）を第14期の分配金として投資主へ還元、残額を内部留保する予定です
- ✓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



(注) 今期の売却益から留保する94百万円は、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。

2019年1月期（第14期）運用状況及び分配金の予想（1/2）

用途別の不動産賃貸事業損益（注1）

(百万円)	2019年 1月期		前回予想比			
	前回発表 予想	今回予想				
居住用施設	賃貸事業収入	5,695	5,682	-12	-0.2%	
	その他賃貸事業収入	467	502	34	7.5%	礼金等一時金収入の増加 +10 保険金収入等の増加 +23
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,291	1,291	0	0.0%	災害復旧対応等による修繕費の増加 +25 リーシング関連費用の減少 -13 管理委託費の減少 -7 水道光熱費の減少 -4
	NOI	4,871	4,894	22	0.5%	
	減価償却費	977	980	2	0.3%	
	不動産賃貸事業損益	3,894	3,913	19	0.5%	
ヘルスケア施設	賃貸事業収入	1,354	1,403	48	3.6%	たのしい家 大田多摩川（注2）の取得による収入増加 +48
	その他賃貸事業収入	1	11	10	841.4%	保険金収入の増加 +10
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	147	160	13	9.2%	災害復旧対応等による修繕費の増加 +11
	NOI	1,208	1,254	45	3.8%	
	減価償却費	361	364	3	0.9%	
	不動産賃貸事業損益	847	890	42	5.0%	

（注1）「居住用施設」の各数値には、「その他」（底地1物件）を含みます。

（注2）2019年1月7日付で物件名称を「プレザングラン 大田多摩川」に変更する予定です。

2019年1月期（第14期）運用状況及び分配金の予想（2/2）

(百万円)	2019年 1月期		前回予想比		
	前回発表 予想	今回 予想			
貸貸事業収入	7,050	7,086	36	0.5%	
その他貸貸事業収入	468	514	45	9.7%	
不動産等売却益	-	203	203	-	KDXレジデンス勾当台の売却による売却益計上 +203
受取配当金	9	13	4	42.0%	
営業収益	7,528	7,817	288	3.8%	
貸貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,438	1,451	13	0.9%	
NOI	6,080	6,148	68	1.1%	
減価償却費	1,338	1,344	6	0.5%	
その他営業費用	812	818	5	0.7%	当期利益の増加に伴う資産運用報酬の増加 +14 専門家報酬、IR費用等の減少 -8
営業費用	3,589	3,614	25	0.7%	
営業利益	3,939	4,202	263	6.7%	
営業外収益	0	0	0	-	
営業外費用	600	614	14	2.4%	新規借入金及び投資法人債発行に伴う支払利息及び融資関連手数料の増加 +14
経常利益	3,339	3,587	248	7.4%	
当期純利益	3,338	3,587	248	7.4%	
RTA (注)取崩	20	20	-	-	
利益剰余金 取崩(積立)	(10)	(104)	(94)	-	売却益の一部(94百万円)及び合併による金利スワップの時価評価に伴う収益(10百万円)を、利益剰余金として内部留保
分配金総額	3,347	3,502	154	4.6%	
1口当たり分配金	3,852円	4,030円	178円	4.6%	

(注)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。