

**本日公表の  
「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」  
に関するプレスリリースについての補足説明資料**

**2019年2月4日**

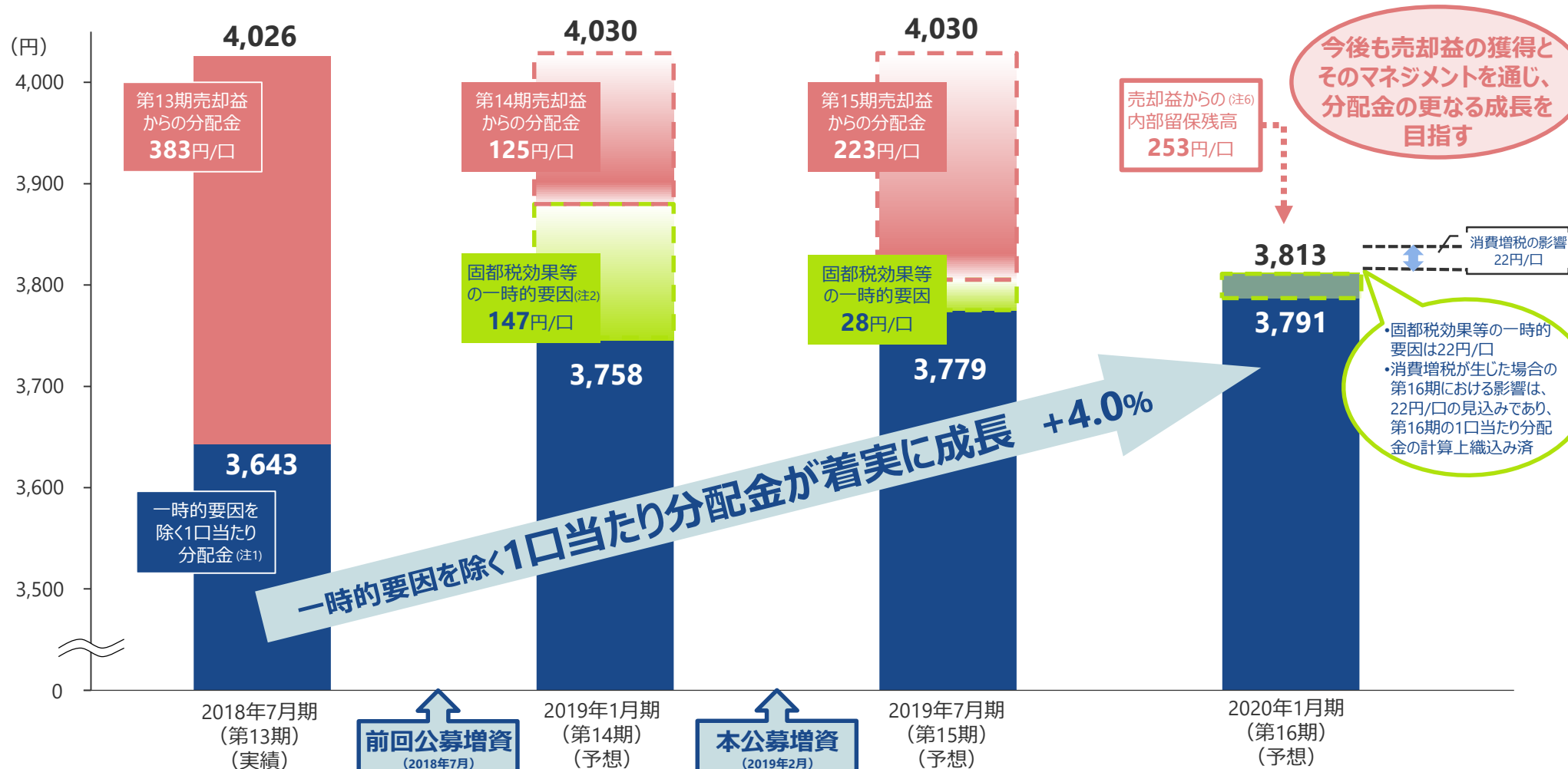
# 1口当たり分配金の成長

■ 売却益と売却益からの内部留保の積立額の推移 (注3)

(単位：百万円)	第13期	第14期	第15期	合計/残高
売却益	436	203	202	842
売却益からの内部留保の積立額	136	94	0	230

## 継続的な公募増資を通じた物件取得により1口当たり分配金が成長

✓ 物件売却による分配金の上積み、売却益からの内部留保活用による分配金の平準化等の分配金マネジメントを通じ、**高い水準の分配金を3期連続して実現**する見込み



(注1) 「一時的要因を除く1口当たり分配金」とは、当該期の（予想）分配金額から、物件売却による売却益からの分配金への（予想）充当金額、及び固都税効果等の一時的要因を除いた金額をいいます。なお、2019年1月期（第14期）以降の金額については、本資料の日付現在における見込額であり、本投資法人が当該金額を分配することを保証するものではありません。以下同じです。

(注2) 「固都税効果等の一時的要因」とは、物件取得年度の固都税が翌年から費用計上されるため費用化の時期が後ろ倒しになることにより生じる固都税効果、総資産額の変動により金額が変動する各報酬による影響、及び2019年1月期（第14期）中のプレザングラン大田多摩川川取得による影響によるものです。以下同じです。

(注3) 第14期及び第15期並びに「合計/残高」の「売却益」及び「売却益からの内部留保の積立額」については、本資料の日付現在における見込額であり、実際の金額は当該金額と異なる可能性があります。

(注4) 2019年1月期（第14期）については、当該期末の発行済投資口の総口数869,133口を前提に計算しています。

(注5) 2019年7月期（第15期）以降については、本日公表の新投資口の発行（36,500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1,825口）による新規発行予定口数が全て発行されること（以下「本発行」といいます。）を前提に計算しています。

(注6) 2020年1月期（第16期）における売却益からの内部留保の積立額の見込額（230百万円）を、本発行後の本投資法人の発行済投資口の総口数（907,458口）で除して算出しています。

# 2019年1月期（第14期）、2019年7月期（第15期） 及び2020年1月期（第16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）

	非繁忙期		繁忙期		非繁忙期		繁忙期		主な増減要因
	2019年 1月期 予想	2019年 7月期 予想	前期比	2020年 1月期 予想	前期比	2020年 1月期 予想	前期比		
<b>居住用施設</b>									
賃貸事業収入	5,682	5,734	51 0.9%	5,739	5 0.1%			2物件売却による減収 (-38) と既存物件の増収 (+13)	-24
その他賃貸事業収入	502	530	27 5.5%	493	-36 -6.8%			新規取得3物件の収益寄与	+76
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,291	1,358	66 5.2%	1,317	-40 -3.0%			礼金等の一時金収入及び原状回復費収入の増加	+45
<b>NOI</b>	<b>4,894</b>	<b>4,906</b>	<b>12 0.3%</b>	<b>4,915</b>	<b>9 0.2%</b>			保険金収入等の減少 (2019年1月期の台風等の影響による)	-22
減価償却費	980	985	5 0.6%	992	6 0.7%			新規取得3物件の収益寄与	+5
<b>不動産賃貸事業損益</b>	<b>3,913</b>	<b>3,920</b>	<b>6 0.2%</b>	<b>3,923</b>	<b>2 0.1%</b>			2019年1月期取得物件の固都税費用化開始	+31
								リーシング関連費用の増加	+39
								新規取得3物件による増加 (+11) と2物件売却による減少 (-10)	+1
								既存物件の期中Capex工事実施等による増加	+7
								新規取得3物件による増加 (+7) と2物件売却による減少 (-9)	-1
								礼金等の一時金収入及び原状回復費収入の減少	-32
								修繕費 (主に原状回復費) の減少	-20
								リーシング関連費用の減少	-14
<b>ヘルスケア施設</b>									
賃貸事業収入	1,403	1,601	198 14.1%	1,691	89 5.6%			2019年1月期取得物件 (大田多摩川) の通期収益寄与	+22
その他賃貸事業収入	11	3	-8 -68.4%	1	-2 -66.2%			新規取得3物件の収益寄与	+172
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	160	194	33 21.0%	198	4 2.1%			2018年7月期及び2019年1月期取得物件の固都税費用化開始	+37
<b>NOI</b>	<b>1,254</b>	<b>1,411</b>	<b>156 12.5%</b>	<b>1,494</b>	<b>83 5.9%</b>			新規取得3物件による増加	+4
減価償却費	364	408	43 12.1%	433	24 6.1%			既存物件の修繕費の減少	-10
<b>不動産賃貸事業損益</b>	<b>890</b>	<b>1,002</b>	<b>112 12.6%</b>	<b>1,061</b>	<b>58 5.8%</b>			既存物件の期中Capex工事実施等による増加	+4
								新規取得3物件による増加	+39
								新規取得3物件による通期収益寄与	+89
								新規取得3物件の通期運用による増加	+7
								既存物件の期中Capex工事実施等による増加	+3
								新規取得3物件の通期運用による増加	+21

(注)「居住用施設」の各数値には、「その他」(底地1物件)を含みます。

# 2019年1月期（第14期）、2019年7月期（第15期） 及び2020年1月期（第16期）運用状況及び分配金の予想（2/2）

(百万円)	2019年 1月期	2019年 7月期	前期比		2020年 1月期	前期比		主な増減要因
	予想	予想			予想			
貸貸事業収入	7,086	7,336	249	3.5%	7,431	95	1.3%	
その他貸貸事業収入	514	533	19	3.8%	495	-38	-7.3%	
不動産売却益	203	202	-0	-0.2%	-	-202	-100.0%	2019年1月期 KDXレジデンス勾当台の売却による売却益 +203 2019年7月期 KDXレジデンス新大阪の売却による売却益 +202
受取配当金	13	-	-13	-100.0%	-	-	-	物件取得に伴うブリッジファンドの終了 -13
<b>営業収益</b>	<b>7,817</b>	<b>8,072</b>	<b>255</b>	<b>3.3%</b>	<b>7,926</b>	<b>-146</b>	<b>-1.8%</b>	資産規模の増加等による資産運用報酬の増加 +43
貸貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,451	1,552	100	6.9%	1,516	-36	-2.3%	
減価償却費	1,344	1,394	49	3.7%	1,425	31	2.3%	2019年1月期新規借入（30億円）、投資法人債発行（20億円）及び2019年7月期新規借入予定（29億円）による支払利息等の増加 +11
その他営業費用	818	862	44	5.4%	897	35	4.1%	リファイナンス及び既存借入金の運用日数の減少（184→181日）による支払利息等の減少 -13
<b>営業費用</b>	<b>3,614</b>	<b>3,809</b>	<b>194</b>	<b>5.4%</b>	<b>3,839</b>	<b>30</b>	<b>0.8%</b>	増資に伴う投資口交付費の増加 +6
<b>営業利益</b>	<b>4,202</b>	<b>4,263</b>	<b>60</b>	<b>1.4%</b>	<b>4,086</b>	<b>-176</b>	<b>-4.1%</b>	
営業外収入	0	0	-0	-	0	-	-	資産規模の増加等による資産運用報酬の増加 +9
営業外費用	614	619	4	0.8%	640	21	3.4%	消費税率アップ（8→10%）による費用化消費税の増加 +23
<b>経常利益</b>	<b>3,587</b>	<b>3,643</b>	<b>56</b>	<b>1.6%</b>	<b>3,446</b>	<b>-197</b>	<b>-5.4%</b>	2019年7月期新規借入予定（29億円）の利息計算期間増加による支払利息等の増加 +7
<b>当期純利益</b>	<b>3,587</b>	<b>3,643</b>	<b>56</b>	<b>1.6%</b>	<b>3,445</b>	<b>-197</b>	<b>-5.4%</b>	運用日数の増加（181→184日）による既存借入金の支払利息等の増加 +12
RTA取崩	20	20			20			
利益剰余金 取崩(積立)	(104)	(6)			(4)			
<b>分配金総額</b>	<b>3,502</b>	<b>3,657</b>	<b>154</b>	<b>4.4%</b>	<b>3,460</b>	<b>-196</b>	<b>-5.4%</b>	2019年1月期は売却益の一部（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 2019年7月期及び2020年1月期は合併による金利スワップの時価引継に伴う償却益の一部を内部留保
<b>1口当たり分配金 (注)</b>	<b>4,030円</b>	<b>4,030円</b>	-	-	<b>3,813円</b>	<b>-217円</b>	<b>-5.4%</b>	

(注)「1口当たり分配金」は2019年1月期の期末発行済投資口の総口数を869,133口、2019年7月期及び2020年1月期の期末発行済投資口数の総口数を907,458口として算定しています。

## 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、本投資法人が発行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。