

平成 29 年 12 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者  
ケネディクス商業リート投資法人  
代表者名 執行役員 浅野 晃弘  
(コード番号:3453)

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  
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎  
TEL: 03-5623-3868

資産運用会社におけるレジデンシャル・リート本部に係る組織の変更及び社内規程  
(パイプライン会議規程) の変更に関するお知らせ

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する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。）は、本日開催の取締役会において、レジデンシャル・リート本部に係る組織の変更（以下「本組織変更」といいます。）及び社内規程（パイプライン会議規程）の変更を実施すること（以下、本組織変更とこの社内規程の変更を総称して「本変更」といいます。）を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本変更は、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。）とジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といいます。）との間の平成29年11月10日付合併契約書に基づくJSLを吸収合併消滅法人とし、KDRを吸収合併存続法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）の効力発生が条件となります。

記

1. 本組織変更について

(1) 本組織変更の内容

本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部において、ヘルスケア施設に関する投資及び資産運用業務を担う部署として、「レジデンシャル・リート本部ヘルスケア投資運用部」（以下「本ヘルスケア投資運用部」といいます。）を新設します。なお、従来、KDRの資産投資業務及び資産運用業務を担っていた資産投資部及び資産運用部は、引き続きヘルスケア施設以外の資産に関する資産投資業務及び資産運用業務をそれぞれ担います。

(2) 本組織変更の理由

KDRは平成30年3月1日に効力の発生を予定する本合併により、現在JSLが保有するヘルスケア施設を受け入れるとともに、本合併後においては主要な投資対象の一つとしてヘルスケア施設への更なる投資を予定していることから、専門性を必要とするヘルスケア施設の投資及び資産運用業務を担う専門部署として、本ヘルスケア投資運用部を新設します。なお、本ヘルスケア投資運用部においては、JSLの資産運用会社であるジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社における投資運用部の従業員を承継すること等により、ヘルスケア施設の投資運用業務に対する専門性と経験を承継する予定であり、本組織変更により、本合併後のKDRの運用に係る資産運用会社の組織体制の強化を図ります。

- (3) 本組織変更後の本資産運用会社の組織図  
別紙1をご参照ください。
- (4) 本組織変更後のレジデンシャル・リート本部の分掌業務  
別紙2をご参照ください。
- (5) 本組織変更予定日  
本合併の効力発生日（平成30年3月1日（予定））付で実施します。

2. パイプライン会議規程の一部変更について

(1) パイプライン会議規程の変更

本資産運用会社は、本投資法人のほか、ケネディクス・オフィス投資法人、KDR、ケネディクス・プライベート投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の運用業務も行っています。運用を受託している各投資法人や不動産ファンド等の間における取得機会の競合の調整を目的として、本資産運用会社が入手した不動産等売却情報についての優先検討権を定めるパイプライン会議規程を設けています。本合併により、KDRの投資対象にヘルスケア施設が加わることから、ヘルスケア施設に関する優先検討権の順位の新設等を内容としたパイプライン会議規程の変更を行います。パイプライン会議規程に関する主な変更内容は以下のとおりです。

(i)ヘルスケア施設に関する優先検討権の新設

ヘルスケア施設

一棟当たりの 延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
全て	レジデンシャル・リート 本部	私募ファンド本部	—

(ii)各投資対象アセットの定義の変更（変更箇所は下線部）

変更前	変更後
「 <u>賃貸住宅等の居住用施設</u> 」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の用途の面積のうち住居用途が最大である賃貸住宅、サービスアパートメント、 <u>高齢者向け住宅</u> 、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅又はこれらを裏付けとする資産をいう。	「居住用施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち住居用途の床面積が最大である賃貸住宅、サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅又はこれらを裏付けとする資産（ただし、ヘルスケア施設に該当するものを除く。）をいう。
「サービス施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうちサービス業等を営む店舗（スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン、公共テナントをいう。なお、飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を除く。）の床面積が最大であるものをいう。	「サービス施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうち <u>医療又は介護サービス以外のサービス業</u> 等を営む店舗（スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン、公共テナントをいう。なお、飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を除く。）の床面積が最大であるものをいう。
(新設)	「ヘルスケア施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち住居及び福祉施設並びに医療又は介護関連施設

	<p>用途の床面積が最大で、かつ、当該用途のうち有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、デイサービス等のシニアリビング施設及び病院、診療所、介護老人保健施設等のメディカル施設として使用される部分の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。</p>
--	--

(2) パイプライン会議規程変更予定日

本合併の効力発生日（平成 30 年 3 月 1 日（予定））付で実施します。

以上

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.krr-reit.com/>



別紙 2. 本組織変更後の本資産運用会社の分掌業務 (変更箇所は下線部)  
(変更前)

部署名	分掌業務
レジデンシャル・リート本部	<p>ケネディクス・レジデンシャル投資法人 (以下「KDR」という。) の資産の運用に係る業務 (以下「KDR 資産運用業務」という。) の統括</p> <p>a. 資産投資部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ KDR の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li> <li>・ KDR 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ KDR の投資運用リスク (資産取得・処分) の個別管理に関する事項</li> <li>・ 不動産市場等の調査分析 (KDR に係るもの)</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul> <p>b. 資産運用部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ KDR 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>・ KDR の資産管理計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>・ KDR の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項</li> <li>・ KDR の投資運用リスク (資産運用) の個別管理に関する事項</li> <li>・ KDR の不動産管理リスク (管理) の個別管理に関する事項</li> <li>・ KDR の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項</li> <li>・ KDR の不動産管理リスク (工事) の個別管理に関する事項</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul> <p>c. 企画部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ KDR の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項</li> <li>・ KDR の資本政策に係る事項</li> <li>・ KDR の中期運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>・ KDR の年度運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>・ KDR の IR 活動に関する事項</li> <li>・ KDR のディスクロージャーに関する事項 (KDR の資産運用報告を含む。ただし、KDR の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとする。)</li> <li>・ 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項 (KDR に係るもの)</li> <li>・ KDR の投資主との対応に関する事項 (投資主総会に関する事項を除く。)</li> <li>・ 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 (KDR に係るもの)</li> <li>・ 関係諸団体との対応等に関する事項 (KDR に係るもの)</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>

(変更後)

部署名	分掌業務
レジデンシャル・リート本部	<p>ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(注) (以下「KDR」という。)の資産の運用に係る業務 (以下「KDR 資産運用業務」という。)の統括</p> <p>a. 資産投資部</p> <p><u>以下の事項のうち、居住用施設及び宿泊施設に係るもの</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ KDR の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li> <li>・ KDR 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ KDR の投資運用リスク (資産取得・処分) の個別管理に関する事項</li> <li>・ 不動産市場等の調査分析 (KDR に係るもの)</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul> <p>b. 資産運用部</p> <p><u>以下の事項のうち、居住用施設及び宿泊施設に係るもの</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ KDR 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>・ KDR の資産管理計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>・ KDR の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項</li> <li>・ KDR の投資運用リスク (資産運用) の個別管理に関する事項</li> <li>・ KDR の不動産管理リスク (管理) の個別管理に関する事項</li> <li>・ KDR の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項</li> <li>・ KDR の不動産管理リスク (工事) の個別管理に関する事項</li> <li>・ <u>KDR の保有不動産等に係るオペレーターの施設運営状況の管理及び財務状況等の与信管理に関する事項 (宿泊施設に係るもの)</u></li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul> <p>c. ヘルスケア投資運用部</p> <p><u>以下の事項のうち、ヘルスケア施設に係るもの</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ KDR の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li> <li>・ KDR 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ KDR の投資運用リスク (資産取得・処分) の個別管理に関する事項</li> <li>・ 不動産市場等の調査分析 (KDR に係るもの)</li> <li>・ <u>オペレーターに関する調査分析</u></li> <li>・ <u>KDR 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</u></li> <li>・ <u>KDR の資産管理計画の策定及び変更に関する事項</u></li> <li>・ <u>KDR の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項</u></li> <li>・ <u>KDR の投資運用リスク (資産運用) の個別管理に関する事項</u></li> <li>・ <u>KDR の不動産管理リスク (管理) の個別管理に関する事項</u></li> <li>・ <u>KDR の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項</u></li> <li>・ <u>KDR の不動産管理リスク (工事) の個別管理に関する事項</u></li> <li>・ <u>KDR の保有不動産等に係るオペレーターの施設運営状況の管理及び財務状況等の与信管理に関する事項</u></li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul> <p>d. 企画部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ KDR の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項</li> <li>・ KDR の資本政策に係る事項</li> <li>・ KDR の中期運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>・ KDR の年度運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>・ KDR の IR 活動に関する事項</li> <li>・ KDR のディスクロージャーに関する事項 (KDR の資産運用報告を含む。)</li> </ul> <p>ただし、KDR の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経</p>

	<p>理部のサポートとする。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産投資信託市場の調査分析に関する事項 (KDR に係るもの)</li> <li>・KDR の投資主との対応に関する事項 (投資主総会に関する事項を除く。)</li> <li>・所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 (KDR に係るもの)</li> <li>・関係諸団体との対応等に関する事項 (KDR に係るもの)</li> <li>・その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
--	---

(注) 本合併の効力発生を条件に、KDRの商号をケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人に変更する予定であるため、変更後の商号を記載しています。