

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

資産運用会社における社内規程

(レジデンシャル・リート本部運用ガイドライン及び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・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。)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、社内規程(パイプライン会議規程)の変更を実施することを決定し、また、本日開催のレジデンシャル・リート本部運用委員会において、レジデンシャル・リート本部に係る社内規程(レジデンシャル・リート本部運用ガイドライン(以下「運用ガイドライン」といいます。))の変更を実施すること(以下、これら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します。

記

1. 運用ガイドラインの変更について

(1) 運用ガイドラインの主な変更内容(下線は変更箇所)

(i) 「不動産ポートフォリオ構築方針」の変更

| | |
|----|---|
| 用途 | 本投資法人は主に人が居住、滞在する空間である居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設を投資対象とし、これらに投資を行う。投資に当たっては、個別不動産等の特性や立地等を踏まえた地域分析や個別分析に基づき、テナント又は利用者からの底堅い需要が見込め、長期安定的な収益の獲得が見込める不動産等に厳選して投資を行う。 <u>また、本投資法人は、保育施設についても、投資を行うことができる。</u> (中略) 上記に定める各建物が存在する借地権が設定された土地(底地)等にも投資することができる。 <u>また、保育施設については、幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所その他これに類するもの等に投資を行うことができる。</u> |
|----|---|

(ii) 「用途別投資比率(取得価格ベース)」の変更

| 用途 | | | 投資比率目標 |
|------|-------------------------------------|-----------|--------|
| 区分 | 居住用施設 | 賃貸住宅 | 60%以上 |
| | | 施設運営者付き住宅 | |
| | ヘルスケア施設 | シニアリビング施設 | 30%以下 |
| | | メディカル施設 | |
| 宿泊施設 | ホテル等 | 20%以下 | |
| その他 | 上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地(底地)又は保育施設等 | 10%以下 | |

(iii) 「財務方針」の変更

| | |
|----------------|--|
| 資金調達： エクイティ | 投資口の追加発行は、諸資金の手当てを目的として、有利子負債比率や不動産等の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ実行する。また、自己の投資口の取得については、投資口価格の推移やマーケット環境の分析等を勘案した上で、総合的な判断に基づき実行する。 |
|----------------|--|

(2) 運用ガイドライン変更の理由

(i) 保育施設を投資対象に加えることについて

本投資法人は、人が居住・滞在する空間である居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設への幅広い投資を通じて、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現し、投資主価値の最大化を目指しています。今般の運用ガイドライン変更は、上記3つの主たる投資対象を前提として、同じく「人が居住・滞在する空間」であり、本投資法人のポートフォリオの中心である居住用施設との親和性が高いと考えられる幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所等の「保育施設」を、従たる投資対象として新たに加えるものです。

人口構造を巡る課題に直面する日本において、少子高齢化への対応の一環として、保育施設に係るニーズも今後増加していくものと予想されることから、保育施設は、安定的な賃料収入の獲得を通じて施設の中長期的な不動産価値への反映の可能性もある、将来的に有望なアセットクラスでもあると本資産運用会社は考えています。また、資産を長期間保有するREITが保育施設に投資を行うことは、保育施設の将来的な供給促進にもつながり得るものであり、上記の保育施設に係るニーズに応えるという意味で社会的な意義もあるといえると、本資産運用会社は考えています。よって、保育施設への投資を通じた社会的価値の創出及び機動的な投資機会の確保を目的に、上記変更を行うことを決定しました。

(ii) 自己投資口の取得に関する規定の追加について

本投資法人の投資主価値の最大化を目指した運用を継続するにあたり、中長期的な投資主価値の向上に資する手段の一つとして、今後の市況や投資口価格の動向等によって機動的な運用を行うための体制を整備する意図で、自己の投資口の取得に関する規定を追加します。なお、かかる規定の追加は、本資産運用会社が本投資法人の資産の運用を行う上での財務方針のうち、エクイティ・ファイナンスに係る方針に一部追加するものであり、本投資法人において自己の投資口に関する具体的な決定がなされているものではありません。

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、ケネディクス商業リート投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人の資産の運用に係る業務も受託しています。本資産運用会社は、資産の運用に係る業務を受託している各投資法人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。運用ガイドラインの変更により、本投資法人の従たる投資対象に保育施設が加わることから、保育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) 保育施設に関する優先検討権の新設

保育施設

| 一棟当たりの 延床面積 (㎡) | 第1順位 |
|--------------------|-------------------|
| 全て | レジデンシャル・ リート本部 |

(ii) 優先検討権の対象資産たる保育施設の定義の新設（変更箇所は下線部）

| 変更前 | 変更後 |
|------|--|
| (新設) | 「保育施設」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幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所その他これに類する用途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。 |

3. 本変更実施日

2019年9月12日

なお、本変更に関しましては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用ある法令・規則に従い、必要な届出等の手続を行います。

以 上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通省記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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