

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 山本 晋
(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） 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、本日開催のレジデンシャル・リート本部運用委員会において、2021年10月27日に開催予定の本投資法人の第7回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において規約一部変更に関する議案^(注)が可決されることを停止条件として、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（以下「本件変更」といいます。）を実施することを決定しましたので、下記のとおりお知らせします。

(注) 当該議案の詳細については、本日付「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。以下同じです。

記

1. 運用ガイドライン変更の理由

本件変更は、本投資法人のポートフォリオ構築方針における宿泊施設の位置づけを主たる投資対象から従たる投資対象へ変更するものです。

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を主たる投資対象と位置づけ、これら3つのアセットクラス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の実現を目指してきました。

しかしながら、これら3つの主たる投資対象のうち、宿泊施設については、当初、堅調な国内のビジネス及び観光需要に加え、訪日外国人旅行者数の増加に伴う宿泊施設需要の高まり等を背景に、物件取得機会の拡大や安定的な収益獲得を目的に投資を企画したものの、これまでのところ、活況を呈する売買市場において本投資法人の収益性向上に資する優良な物件の取得機会に恵まれず、継続的な物件の取得が実現できていない状況にあります。

また、直近においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響によりホテル等の運営環境が著しく悪化している状況を考慮し、宿泊施設への積極的な投資検討自体を見合わせてきました。今後、コロナ禍が収束するにつれて宿泊需要は回復し、宿泊施設の収益性は徐々にその堅調さを取り戻していくものと考えられますが、引き続き、景気の動向や突発的な外的ショックによる収益性の変動リスクは相対的に大きいアセットであるとも認識しています。一方、居住用施設及びヘルスケア施設については、コロ

ナ禍の状況においても、生活基盤としての底堅い実需に支えられ、安定した収益性を維持しています。

今般、以上のような宿泊施設への投資実績や、宿泊施設と居住用施設及びヘルスケア施設とのリスク・リターン特性の違いを踏まえ、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長の実現を目指すという本投資法人の投資方針に照らし最適な投資対象を選別する観点からポートフォリオ構築方針を再検討した結果、本投資法人が主として投資する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途を居住用施設及びヘルスケア施設のみとし、宿泊施設を従たる投資対象とする本件変更を決定しました。

本投資法人は、今後は居住用施設及びヘルスケア施設の 2 つの主たる投資対象に重点を置いたポートフォリオ構築により、更なる安定性と成長性を実現し、投資主利益の最大化を目指します。なお、宿泊施設については、従たる投資対象として引き続き長期的に安定した収益の獲得が見込める物件を厳選し、取得の検討を行っていきます。

2. 変更予定日

2021年10月27日（予定）

但し、本投資主総会において、規約一部変更に係る議案が可決されることを停止条件とします。

3. 運用ガイドラインの主な変更内容の概要（下線は変更箇所）

以下に記載の各項目について、運用ガイドラインの主な変更内容の概要は、以下に記載のとおりです。

(i) 用途について

<変更前>

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、これらに投資を行います。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います。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ます。

<変更後>

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又はヘルスケア施設を投資対象とし、これらに投資を行います。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います。また、本投資法人は、宿泊施設及び保育施設についても、投資を行うことができます。

(ii) 用途別投資比率（取得価格ベース）の目標について

<変更前>

目標ポートフォリオ				投資比率目標
用途	居住用施設	賃貸住宅	賃貸住宅	60%以上
		施設運営者付き住宅	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	
	ヘルスケア施設	シニアリビング施設	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、デイサービス施設等	30%以下
		メディカル施設	病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設等	
	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	

<変更後>

目標ポートフォリオ				投資比率目標
用途	居住用施設	賃貸住宅	賃貸住宅	60%以上
		施設運営者付き住宅	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	
	ヘルスケア施設	シニアリビング施設	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、デイサービス施設等	30%以下
		メディカル施設	病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設等	
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）、 <u>宿泊施設</u> 又は保育施設等	10%以下	

(iii) 取得価格における最低投資規模及び最高投資規模の基準目標について

<変更前>

価格規模	最低投資規模	居住用施設	1 投資物件当たり 3 億円以上
		ヘルスケア施設	1 投資物件当たり 3 億円以上
		宿泊施設	1 投資物件当たり 5 億円以上
	その他	1 投資物件当たり 1 億円以上	
	最高投資規模	当該不動産等の取得後の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率の上限は 20%とします。	

<変更後>

価格規模	最低投資規模	居住用施設	1 投資物件当たり 3 億円以上
		ヘルスケア施設	1 投資物件当たり 3 億円以上
		その他	1 投資物件当たり 1 億円以上
	最高投資規模	当該不動産等の取得後の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率の上限は 20%とします。	

なお、本件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

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