

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) 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、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「本件変更」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主な変更内容（下線は変更箇所）

「用途別投資比率（取得価格ベース）」の変更

(変更前)

用途			投資比率目標
区分	居住用施設	賃貸住宅	賃貸住宅
		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
		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）等	10%以下	

(変更後)

用途			投資比率目標
区分	居住用施設	賃貸住宅	賃貸住宅
		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
		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

用途		投資比率目標
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）等	10%以下

2. 運用ガイドライン変更の理由

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。

3つの主たる投資対象のうち、ヘルスケア施設については、2018年3月1日付でのジャパン・シニアリビング投資法人との合併（以下「本合併」といいます。）を機に本投資法人の投資対象に加えられた用途であり、それまで本投資法人が主に投資対象としてきた賃貸住宅等の居住用施設とは異なるアセットタイプであったことなども考慮し、本資産運用会社は、本合併当初においては、ヘルスケア施設のポートフォリオにおける投資比率目標を保守的に「20%以下」と定めたうえで運用を行ってきました。しかしながら、本合併後において既に6物件（取得価格の合計123億円）のヘルスケア施設を取得したことや、更には3物件の優先交渉権を獲得している状況等を勘案すると、今後もヘルスケア施設への投資を実現することによる外部成長の蓋然性は高く、ヘルスケア施設は本投資法人の外部成長をけん引していくアセットであると、本資産運用会社は考えています。また、本合併を機に本資産運用会社レジデンシャル・リート本部内に新設されたヘルスケア投資運用部においては、ジャパン・シニアリビング投資法人から承継した資産及び新規に取得した資産について順調な運用が行われており、加えて、人員の増強も含めた、今後の運用資産規模拡大に備えた更なる運用体制の強化も図られています。一方で、現在、本投資法人のポートフォリオにおけるヘルスケア施設の投資比率は19%に達しており、現行の投資比率目標である「20%以下」をこのまま維持することとした場合、ヘルスケア施設の取得余力が限られ、本投資法人が掲げる「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用の機会を逸する可能性もあることから、本資産運用会社は、ヘルスケア施設への投資余力を拡大し、継続的に物件の取得機会を獲得することを目的として、この度、運用ガイドラインに定められるヘルスケア施設の投資比率の目標を「20%以下」から「30%以下」へ変更することを決定しました。

本件変更は、居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設の3つの投資対象のマーケット環境の違いを捉えながら持続的に外部成長を目指す本投資法人の成長戦略に整合するものであり、更なる投資主価値向上に資するものであると、本資産運用会社は考えています。

なお、本件変更後においても、賃貸住宅等の居住用施設の投資比率目標は引き続き「60%以上」とし、資産規模の面において居住用施設を中心としたポートフォリオを構築していく方針であるとともに、ホテル等の宿泊施設についても資産取得機会の獲得に努めてまいります。

3. 変更実施日

2018年9月12日

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/>