

**【表紙】**

**【提出書類】** 臨時報告書

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 平成29年3月28日

**【発行者名】** ケネディクス・レジデンシャル投資法人

**【代表者の役職氏名】** 執行役員 田中 晃

**【本店の所在の場所】** 東京都中央区日本橋兜町6番5号

**【事務連絡者氏名】** ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
レジデンシャル・リート本部企画部長 佐藤 啓介

**【連絡場所】** 東京都中央区日本橋兜町6番5号

**【電話番号】** 03-5623-8682

**【縦覧に供する場所】** 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 1【提出理由】

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の運用に関する基本方針が以下のとおり変更されますので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

## 2【報告内容】

### (1) 変更の理由

本投資法人の従たる投資対象として宿泊施設(ホテル等)に投資することができることが明らかにされたことに伴い、本投資法人の運用に関する基本方針について、所要の事項を変更するものであります。

### (2) 変更の内容についての概要

平成28年10月28日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針(1) 投資方針」の一部が平成29年3月28日付で以下のように変更されます。

なお、特に断らない限り、平成28年10月28日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

\_\_\_\_\_の部分は変更箇所を示します。

## 第一部 ファンド情報

### 第1 ファンドの状況

#### 2 投資方針

##### (1) 投資方針

(前略)

#### ポートフォリオ構築方針

##### (イ) 用途

本投資法人は、以下の要素等を勘案し、賃貸住宅に加えて、社宅、学生寮及び学生マンション等の住居系不動産、高齢化社会への移行に伴い安定した需要が見込まれる高齢者向け住宅、サービスアパートメント、短期滞在型マンションその他の独自の運営組織とノウハウ、サービス提供が必要な主たる用途を居住用施設とする不動産等、並びに、宿泊施設(ホテル等をいい、以下「宿泊施設(ホテル等)」といいます。)及び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)等に分散投資を行い、収益の安定化を目指します。

- a. 不動産市場における流通性及び取引市場規模
- b. 不動産マーケット情報の整備度合い
- c. テナント層(単身者、ファミリー等)の分散確保

本投資法人が、高齢者向け住宅等の独自の運営組織とノウハウを必要とする不動産等に投資を行う場合には、直接的であるか間接的であるかを問わず原則として専門のオペレーターに一括賃貸するとともに、以下の手法等によりリスクマネジメントを実施します。

- a. オペレーターの事業環境、運営状況、入居一時金保全状況の確認を含む財務状況のモニタリングによるオペレーターのクレジット・リスクの管理
- b. バックアップオペレーターの設置によるオペレーターへの依存リスクの低減
- c. 底地のみに投資することによるオペレーターのクレジット・リスクの軽減並びに施設に係る設備投資及び修繕のためのコスト増大リスクの回避

宿泊施設(ホテル等)は、安定した賃貸借契約を締結しているコアテナントが存在する、主として洋風の構造及び設備(付帯施設を含みます。)を有する宿泊施設を主な投資対象とします。

本投資法人の用途別投資比率（取得価格ベース）の目標は、以下のとおりです。

用途		投資比率目標	
区分	賃貸住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途である賃貸住宅	80%～100%
	施設運営者付き住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途であるサービスアパートメント、高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等	0%～20%
	宿泊施設（ホテル等）	賃貸可能面積の過半が宿泊施設用途であり安定した賃貸借契約を締結しているコアテナントが存在する、主として洋風の構造及び設備（付帯施設を含みます。）を有する宿泊施設	0%～20%
	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	0%～20%

本投資法人は、オフィスビル、商業施設、物流・倉庫施設、アミューズメント及びゴルフ場を投資対象外とします。ただし、投資する居住用施設又は宿泊施設（ホテル等）に従たる用途として付帯して投資する場合があります。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）第2条第5項に定める性風俗関連特殊営業店も投資対象外とします。

（中略）

（八）規模

（中略）

本投資法人の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は、以下のとおりです。

区分	取得価格	
最低投資規模	賃貸住宅、施設運営者付き住宅	1投資物件当たり 3億円以上
	宿泊施設（ホテル等）	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。	

（中略）

## 個別投資基準

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的として、以下の投資基準に従い、不動産等  
を取得します。

立地	地域、規模等の特性に応じた地域分析や個別分析を行い、投資対象地域を「地位の高いエリア」、「生活利便性重視エリア」及び「その他エリア」における「特殊マーケット・エリア」の三種類のセグメントに分類した上で、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。ただし、宿泊施設（ホテル等）については、投資対象地域のセグメントの分類は行いませんが、地域、規模等の特性に応じた地域分析や個別分析を行った上で、マーケットの規模や特質、地域経済の情勢、競合宿泊施設の状況等も総合的に勘案して投資判断を行います。
住戸タイプ	原則として、以下の基準に合致する不動産等を対象とします。ただし、複数の不動産等を一括で取得する際に、以下の基準を満たさない不動産等が一部含まれる場合には、当該不動産等を取得できるほか、高齢者向け住宅及び宿泊施設（ホテル等）等、以下の基準を適用することが相当でないと判断される物件については、それぞれの用途に合致した住戸タイプ等を有すると判断される不動産等を取得することができます。 主な用途：賃貸住宅 (i) シングルタイプ（主として単身世帯を対象とする住宅） ・主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、1棟当たりの住戸数が20戸以上であるもの。 (ii) スモール・ファミリータイプ（主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅） ・主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、1棟当たりの住戸数が15戸以上であるもの。 (iii) ファミリータイプ（主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅） ・主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、1棟当たりの住戸数が5戸以上であるもの。
設備・仕様	地域又はそれぞれの用途若しくは物件特性に応じた標準的水準以上の仕様と判断される不動産等又は標準的水準以上の仕様に変更可能な不動産等を対象とします。  <div style="text-align: center;">&lt;設備・仕様の例&gt;</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・間取り</li> <li>・バス、トイレ</li> <li>・空調設備</li> <li>・セキュリティ対応</li> <li>・共用施設（エレベーター、廊下、駐 車場、駐輪場、ごみ収集場等）</li> <li>・天井高</li> <li>・キッチン（宿泊施設を除きます。）</li> <li>・放送受信設備</li> <li>・管理室</li> </ul>
（中略）	
テナント	不動産等のテナントに関しては、以下の事項を総合的に勘案の上、投資対象とする不動産等を選別します。なお、不動産等のテナントにおいて、本投資法人の取得済不動産等と同一のテナントがある場合には、当該テナントがポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率にも配慮します。 (i) テナントの信用情報、賃料支払状況 (ii) テナントの業種（法人テナントの場合）、使用目的、契約内容 (iii) テナント入替の可能性等 (iv) 施設運営者付き住宅及び宿泊施設（ホテル等）の場合は、施設運営能力等
（中略）	
開発案件	原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産等を投資対象とします。 第三者が開発中又は建設中である不動産等については、賃貸等のマーケットの状況又は賃貸借予約契約等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、建物竣工及び建物引渡し後のリスクが極小化されている場合には、建物竣工前においても投資対象とすることがあります。 本投資法人が土地を取得し、開発又は建物の建築を行う開発案件への投資は行いません。

(中略)

運営管理方針

(中略)

## (ロ) 運営管理のモニタリング

プロパティ・マネジメント業務を委託する場合、本資産運用会社は、前記「(イ) 運用計画の策定」に基づき策定された「年度運用計画」を基に、保有不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネジメント業務の状況を本資産運用会社内でモニタリングします。

プロパティ・マネジメント業務のモニタリングを所管する本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部資産運用部は、概ね以下の事項のうち対象不動産の用途等に照らし必要と認められる事項に関する確認及び対応策等についての業務報告会を、PM会社との間で定期的(原則として毎月)又は必要に応じて開催し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。

- a. 収支実績及び予算との対比
- b. 稼働率の状況
- c. 既存テナントの動向(賃料等の回収・延滞状況、テナントからの要望・苦情等の有無とその対処状況、賃貸借契約の更新・解約等の動向等)
- d. 周辺地域における賃貸市場の動向
- e. 新規テナント募集活動の状況(入居検討先、募集条件、空室期間等)
- f. 建物管理の状況(躯体や設備の維持管理状況、法定定期点検の実施状況等)
- g. 修繕工事の実施状況及び予算との対比
- h. 今後必要な修繕工事及び大規模改修工事の計画
- i. 収益向上及び経費削減に向けた方策の検討
- j. その他、協議が必要と考えられる事項

(後略)

## (3) 変更の年月日

平成29年3月28日