

平成 29 年 2 月 28 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 田中 晃
(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 本間 良輔
問合せ先 レジデンシャル・リート本部
企画部長 佐藤 啓介
TEL：03-5623-8682

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、平成29年3月28日に開催予定の本投資法人の第4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

本投資法人は、「長期的に安定した賃貸収益の獲得」を目指し、主要な投資対象である賃貸住宅に加えて、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（以下「施設運営者付き住宅」といいます。）、並びに、上記に定める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すというポートフォリオ構築方針のもと運用を行っています。

本投資法人は、現在、賃貸住宅を中心に取得価格ベースで 1,550 億円（取得価格の合計）の物件を運用していますが、賃貸住宅を中心とする運用としては一定の資産規模に到達したことから、今後、多様な物件運営等を通じ、投資機会を拡大し、安定した事業拡大を図っていくため、サービスアパートメント等の施設運営者付き住宅の拡充も図っていきたいと考えています。また、本投資法人は、長期滞在者を対象とした運営者へのサービスアパートメントの賃貸運営も行っていますが、訪日外国人旅行者の増加等により、短期滞在者向けの施設への社会的ニーズも高まっていることから、主たる投資対象である賃貸住宅に加え、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を明らかにするため、本投資主総会に規約一部変更議案を付議することを決議しました。

日本政府による観光政策の推進等による訪日外国人旅行者の増加等を背景に、宿泊施設（ホテル等）の需要は今後も高まるものと考えられることから、本投資法人は、本件変更が本投資法人の物件取得機会の拡大に資するものと考えています。

本投資法人は、本件変更後においても、賃貸住宅の投資比率目標を引き続き80%以上としており、宿泊施設（ホテル等）への投資は、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、長期的に安定した収益が見込める物件に限定的に行います。本投資法人は、引き続き「長期的に安定した賃貸収益の獲得」を目指し、安定性と成長性の両面に重点をおいたポートフォリオ構築を目指します。

2. 変更予定日

平成29年3月28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（下線は変更箇所）

(1) 「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 | 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% |
| | <u>宿泊施設（ホテル等）</u> | <u>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（付帯施設を含む。）を有する宿泊施設</u> | <u>0%～20%</u> |
| | 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% |

(2) 「最低投資規模」の変更

| 区分 | | 投資比率目標 |
|--------|-------------------|---------------------------|
| 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 |
| | <u>宿泊施設（ホテル等）</u> | <u>1投資物件当たり 5億円以上</u> |
| | その他 | 1投資物件当たり 1億円以上 |

(3) 「個別投資基準」の変更

| | |
|----|--|
| 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、 <u>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ないませんが、地域、規模</u> |
|----|--|

| | |
|-------|--|
| | 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。 (後略) |

4. 本資産運用会社における優先検討権の一部変更について

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、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ています。ホテル^(注)に関する優先検討権の順位については、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て、以下のとおり変更する予定です。

(注) 本資産運用会社における優先検討権において定義される「ホテル」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ホテル用途の床面積が最大で、かつ、集客性の高い立地に位置する、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

ホテルに係る優先検討権（変更後）（下線は変更箇所）

| 一棟当たりの延床面積 (㎡) | 第1順位 | 第2順位 | 第3順位 |
|----------------|------------------|---------------------------------|----------|
| 全て | プライベート・リート 本部 | <u>レジデンシャル・リート</u> <u>本部</u> | 私募ファンド本部 |

なお、本件に関しましては、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きを行います。

以 上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、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：<http://www.kdr-reit.com/>