

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2021年9月14日

【発行者名】 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 山本 晋

【本店の所在の場所】 東京都千代田区内幸町二丁目1番6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 山本 晋

【連絡場所】 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

【電話番号】 03-5157-6011

【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・ネクスト投資法人（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。宿泊施設については、今後、コロナ禍の収束とともに収益性の堅調さを徐々に取り戻していくものと考えられますが、コロナ禍中においても安定した収益性を有する居住用施設やヘルスケア施設に比べると、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が相対的に大きいアセットであるとも認識しています。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、本投資法人の投資態度に関する規定を変更する規約の一部変更議案が本投資法人の投資主総会において承認されることを停止条件として、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ことを決定しました。

(2) 変更の内容についての概要

2021年4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、本投資法人の投資態度に関する規定を変更する規約の一部変更議案が本投資法人の投資主総会において承認されることを停止条件として、2021年10月27日付で変更されます。主要な変更箇所は以下のとおりです。

なお、特に断らない限り、2021年4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。

2 投資方針

(1) 投資方針

① 本投資法人の特徴

本投資法人は、グローバル化や金融商品化が進み、多様な要因による影響を受けやすくなった不動産投資市場において、「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」を目指すべく、主として、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が、居住用施設及びヘルスケア施設（病院等のメディカル施設を含みます。）である不動産関連資産への投資を行います。また、本投資法人は、従たる投資対象として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が宿泊施設及び保育施設である不動産関連資産についても、投資を行うことができます。

本投資法人は、賃貸住宅等の居住用施設への投資を中心としながら、収益特性の異なる有料老人ホーム等のヘルスケア施設にも投資を行うことにより、収益の安定性を高めることを目指します。また、不動産全体に係る投資市場のサイクルや個々の用途の不動産に係る投資市場のサイクルを見極めながら、居住用施設及びヘルスケア施設の2つの投資対象用途の中からその時々において最適な投資対象を選別し、投資を実行することにより持続的な成長を目指します。

一方で、変化の激しい不動産投資市場の中で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するためには、本投資法人は、不動産に関連するあらゆるトレンドを的確に把握の上、最適と考える投資機会及び収益機会を「柔軟」に追求し、迅速な情報収集と意思決定に基づき「機動的」に投資及び運用を行うことが重要であると考えています。

また、投資に際しては、地域の人口動態や経済見通し、人々のライフスタイルの変化、少子高齢化の進展、晩婚化、核家族化及び単身高齢者の増加等の世帯構成の変化に伴う賃貸住宅への需要の変動や高齢者向け施設への需要の増加等、不動産に関連するあらゆるトレンドに加え、社会・経済構造の変化を見極めることも重要であると考えています。

本投資法人は、社会・経済構造の変化を的確に把握の上、その変化によって生じる成長分野を取り込みながら持続的外部成長を図り、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を通じ、「人が居住・滞在する空間」である居住用施設及びヘルスケア施設のそれぞれのアセットタイプが有する特性を活かしながら、長期的に安定した賃貸収益の獲得を実現し、投資主価値の最大化を目指しています。

なお、本投資法人が主たる投資対象とする「居住用施設」、「ヘルスケア施設」の特性と各投資対象に対する投資の基本方針は次のとおりです。

(中略)

③ ポートフォリオ構築方針

(イ) 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及び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。投資にあたっては、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。

a. 居住用施設

不動産市場における流通性及び取引市場規模、不動産マーケット情報の整備度合い、テナント層（単身者、ファミリー等）の分散確保等を勘案し、賃貸住宅に加えて、サービスアパートメント、社宅、学生寮及び学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付住宅に分散

投資を行います。

b. ヘルスケア施設

次の要素等を勘案し、(i) 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、小規模多機能施設及びデイサービス施設等のシニアリビング施設並びに (ii) 病院、診療所、医療モール及び介護老人保健施設（要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設として、都道府県知事の許可を受けたものをいいます。以下同じです。）等のメディカル施設に分散投資を行います。

- ① 用途と提供サービス種類の分散
- ② 入居費用・利用者価格帯の分散
- ③ 社会保障制度（年金、介護保険、健康保険及び生活保護制度等）への依存度の分散

なお、ヘルスケア施設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。なお、保育施設についても、同様とします。

- ① オペレーターの財務状況及び保有不動産の運営状況のモニタリング
- ② バックアップオペレーターの設置又はバックアップオペレーター候補者との関係性の構築によるオペレーターへの依存リスクの低減
- ③ 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

c. その他

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ます。また、宿泊施設について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ホテル等に、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。なお、複数の用途を有する施設においていずれの用途も賃貸可能面積の過半を占めない場合であっても、居住用施設又はヘルスケア施設に該当する用途が合計で賃貸可能面積の過半を占める場合には、当該施設に投資することができ、この場合、最大の賃貸可能面積を占める用途をもって、当該施設の用途とみなすものとします。

用途				投資比率目標
区分	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>宿泊施設又は保育施設等</u>		10%以下	

(中略)

(ハ) 規模

本投資法人は、次の要素等を勘案し、以下に記載する投資規模の基準目標に従って不動産等への投資を行います。

(中略)

区分		取得価格
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。	

(中略)

④ 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	居住用施設については、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。 ヘルスケア施設については、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、競合施設の状況等も総合的に勘案して投資判断を行います。なお、 <u>宿泊施設及び保育施設</u> についても同様とします。
住戸タイプ	居住用施設については、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居住用施設が一部含まれる場合には、当該居住用施設を取得できます。また、以下の基準を適用することが相当でないと判断される居住用施設については、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居住用施設を取得することができます。 ＜居住用施設の住戸タイプ＞ (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。 ヘルスケア施設については、住戸タイプによる分類は行わないものとします。なお、 <u>宿泊施設及び保育施設</u> についても同様とします。

(中略)

⑥ 運営管理方針

(中略)

(ロ) 運営管理のモニタリング

(中略)

j. その他、協議が必要と考えられる事項

ヘルスケア施設に関しては、運営管理方針・計画、運営状況及びオペレーターの信用状況等について、定期的なモニタリングを実施するとともに、モニタリング結果を踏まえ、必要な改善策を検討します。また、ヘルスケア施設について施設の運営に問題が発生した場合には、必要に応じて、オペレーターに対して建物・設備に関する修繕や改修の提案、運営方法・営業手法の提案等を行い協議することにより、オペレーターと協力して施設の運営の安定化に努めます。更に、それらの対応をしてもなお施設の運営の問題が改善されない場合や法令違反等運営の継続性に重大な支障が生じた場合には、オペレーターの交替を検討します。なお、上記は、宿泊施設及び保育施設についても同様とします。

(後略)

(3) 変更の年月日

2021年10月27日。ただし、本投資法人の投資態度に関する規定を変更する規約一部変更に係る議案が本投資主総会において可決されることを停止条件とします。