

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年9月12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 佐藤 啓介

【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及び運用体制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、2019年9月12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、「保育施設」を従たる投資対象として新たに投資対象に加えること、及び自己の投資口の取得に関する規定を追加することを内容とした、レジデンシャル・リート本部運用ガイドライン（以下「本運用ガイドライン」といいます。）の変更を実施することを決定しました。

また、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及びケネディクス・プライベート投資法人の資産の運用に係る業務も受託しているため、資産の運用に係る業務を受託している各投資法人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るパイプライン会議規程を設けていますが、本運用ガイドラインの変更に伴い、本投資法人の従たる投資対象に保育施設が加わることから、保育施設に関する優先検討権の順位の新設等を内容とした、パイプライン会議規程の変更を行うことを、2019年9月12日開催の取締役会で決定しました。

これにより、本投資法人の運用に関する基本方針及び運用体制が以下のとおり変更されることになりました。

### （2）変更の内容についての概要

2019年4月25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 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」及び同「2 投資方針 (1) 投資方針」の一部が2019年9月12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、2019年4月25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。

下線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

## 1 投資法人の概況

## (4) 投資法人の機構

(前略)

KDR資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項

(中略)

## (八) 各投資法人間における利益相反の防止（優先検討権の概要）

(中略)

## b. 優先検討権の順位

各本部の優先検討権の順位は、各物件の用途ごとに以下のとおり定めています。

(中略)

## ・ 保育施設(注10)

一棟当たりの延床面積 (m <sup>2</sup> )	第1順位
全て	レジデンシャル・リート本部

\_\_ . 上記以外の用途施設（開発予定案件で開発の蓋然性が確認できない場合を含みます。）については、優先検討権は定めません。

(中略)

(注3)「商業施設」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店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうち物品販売業を営む店舗（飲食テナント、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を含みます。ただし、スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所（ただし、疑義を避けるため付言すると、後記(注10)に定める保育施設に該当するものを含みません。）、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン及び公共テナントを除きます。）の床面積が最大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。

(中略)

(注10)「保育施設」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用途の床面積が最大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。

(注11) 底地に関し優先検討権を得る各本部及びその順位は、当該底地に建築され、かつ、当該借地権を利用している用途施設の種類（複数の用途施設が存在する場合には、各用途施設のうち、床面積が最大なものの種類）を基準に決定されます。

(後略)

## 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、保育施設についても、投資を行うことができます。

(中略)

## d. 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、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。

(中略)

用途		投資比率目標
区分	(中略)	
	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

(中略)

## 財務方針

(中略)

## (ロ) 資金調達：エクイティ

投資口の追加発行は、諸資金の手当てを目的として、本投資法人の総資産額（注）に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）や不動産等の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ実行します。また、自己の投資口の取得については、投資口価格の推移やマーケット環境の分析等を勘案した上で、総合的な判断に基づき実行します。

(後略)

## (3) 変更の年月日

2019年9月12日