

【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18年12月11日

【発行者名】 ケネディクス不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 宮 島 大 祐

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内一丁目8番2号

【事務連絡者氏名】 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
財務企画部長 田 島 正 彦

【連絡場所】 東京都千代田区丸の内一丁目8番2号

【電話番号】 03-5288-7629

【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】

本投資法人の投資方針が以下のとおり変更されましたので、証券取引法第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) 変更の内容についての概要

平成18年7月24日付で提出された有価証券報告書に記載された投資方針のうち、「本投資法人の基本戦略」、「ポートフォリオ構築方針」及び「個別投資基準」の内容が以下のように変更されました。

_____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

本投資法人の基本戦略

(前略)

ポートフォリオ構築に当たっては、「用途、地域及び規模という3つの投資軸」を重視して設定されたポートフォリオ構築方針に基づき、リスク/リターンのバランスがとれた投資物件を選別します。具体的には、東京経済圏の一定規模以上のオフィスビルを中心とした投資を行い、繁華性が高い地域の都市型商業施設にも投資を行います。また、人口集積が見込まれる地域の住宅にも投資することができます。なお、個別の投資物件については、資産運用のための個別投資基準に定める厳格かつ明確な基準を踏まえた検証を行います。

(後略)

ポートフォリオ構築方針

(イ) 用途

本投資法人は、次の要素等を勘案し、オフィスビルを中心とした投資を行い、都市型商業施設・住宅・その他にも投資することができます。

- a. 不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模
- b. 不動産マーケット情報の整備度合い
- c. 用途面の分散確保
- d. テナント層（法人、個人、各種機関等）の分散確保

用途面での投資比率の目標は下表の通りです。

用途			投資比率（注）
区分	オフィスビル	主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル	50%から100%
	住宅	主たる用途が住居である賃貸用住宅	0%から30%
	都市型商業施設	繁華性の高い立地に位置する商業施設	0%から20%

	その他	アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地（底地）等	当面的間0%
--	-----	---	--------

（注）投資比率とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格の総額で除したものをいいます。

なお、都市型商業施設については、繁華性の高い立地に位置する商業施設を対象とし、その他の用途区分としては、アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地（底地）等多様な用途を対象とします。

ただし、物流・倉庫施設、ゴルフ場並びに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は投資対象外とします。

（八）規模

本投資法人は、次の要素等を勘案し、下記規模の投資物件に分散投資を行います。

- a. 不動産マーケットにおける流通性
- b. 不動産の規模の分散確保
- c. テナント層（業種、従業員数、家族構成等）の分散確保
- d. 運営管理面での投資経済性

価格規模での最低投資規模及び最高投資規模の基準は下表の通りです。

区分		取得価格
最低投資規模	オフィスビル、 <u>都市型商業施設</u> その他	1投資物件当たり 10億円以上
	住宅	1投資物件当たり 5億円以上
最高投資規模		当該投資物件取得後の投資総額に対する当該物件の投資額の比率について、30%を上限とする。

上記の最低投資規模の基準にかかわらず、以下に該当する場合は当該投資物件の取得を行うことができます。

- a. 複数の投資物件を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る価格帯の投資物件が一部含まれる場合
- b. 投資基準に合致する投資物件の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得価格が最低投資規模を下回る場合

個別投資基準

立地	用途、地域、規模毎の特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。
----	---

建物規模	原則として下記の基準に合致する物件とします。ただし、複数の投資物件を一括で取得する際に、下記の基準を満たさない投資物件が一部含まれる場合は、当該物件の取得を行うことができます。	
	オフィスビル 都市型商業施設 その他	<ul style="list-style-type: none"> ・延床面積 1,000㎡以上 ・基準階専有面積 150㎡以上 基準階とは、2階以上の階で、当該建物のうち最も標準的なフロアをいいます。
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・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20㎡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。 ・コンパクトタイプ (主として高収入単身世帯や夫婦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㎡以上であり、かつ1棟当たりの住戸数が15戸以上であるもの。 ・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15戸以上であるもの。 ・プレステージタイプ (主として高収入家族世帯や企業役員層を対象とする住宅) 主たる住戸の1戸当たり専有面積が100㎡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	下記をはじめとする項目が、地域における標準的水準以上と判断される物件又は標準的水準以上に変更可能な物件とします。	
	オフィスビル 都市型商業施設 その他	<ul style="list-style-type: none"> ・階高、天井高 ・貸室形状、フロア分割対応 ・床形状、床荷重 ・OA対応 ・空調方式 ・電気容量、電源 ・セキュリティ対応 ・防災対応 ・電気、水道、ガス容量 ・資産としての汎用性、転用性 ・共用施設(給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等)
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・間取り ・天井高 ・バス、トイレ ・キッチン ・空調設備 ・放送受信設備 ・セキュリティ対応 ・管理室 ・共用施設(エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等)

(後略)

- (2) 変更の年月日
平成18年12月11日