

平成 29 年 12 月 1 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・オフィス投資法人
代表者名 執行役員 内田 直克
(コード番号 8972)

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 田島 正彦
問合せ先
オフィス・リート本部 企画部長 竹田 治朗
TEL: 03-5623-8979

資産運用会社における社内規程（オフィス・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・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であ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、オフィス・リート本部に係る社内規程（オフィス・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。）を変更することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用ガイドライン変更の理由

本資産運用会社は、今般、本投資法人が保有する唯一の住宅物件であったレジデンスシャルマン月島を譲渡したことに伴い、本投資法人が、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオを構築する方針であることをより明確にすることを目的として、本投資法人の投資対象である「オフィスビル」、「都市型商業施設」及び「その他」の用途区分の定義を変更し、併せて、投資対象から「住宅」を除外するとともに、「住宅」への投資に関する定めを廃止することとしました。これに伴い、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等の一部を変更いたします。

2. 変更日

平成29年12月1日

3. 運用ガイドラインの主な変更内容

(1) 「オフィスビル」、「都市型商業施設」及び「その他」の用途区分の変更

「オフィスビル」、「都市型商業施設」及び「その他」の用途区分の定義を、以下のとおり変更します。

オフィスビル	不動産を構成する主たる建物の建築基準法上の用途に事務用途の床面積が存する不動産又はこれらを裏付けとする資産
都市型商業施設	繁华性の高い立地（東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）、又は政令指定都市の中心部をいいます。以下同じです。）に位置し、テナント代替性の高い商業施設であって、かつ、オフィスビルに該当しない不動産又はこれらを裏付けとする資産
その他	借地権が設定された土地（底地）又は本投資法人の投資方針において投資対象外として定められている建築基準法上の用途の床面積が存する建物であって、オフィスビル又は都市型商業施設に該当しない不動産又はこれらを裏付けとする資産

(注) 住宅、物流・倉庫施設、アミューズメント、医療・介護・健康関連施設、ゴルフ場は投資対象外とします。ただし、投資するオフィスビル、都市型商業施設、又はその他に該当する資産に含まれる場合又は当該資産に付帯して投資する場合はこの限りではありません。

(2) 「住宅」への投資に関する定めの削除

「用途面での投資比率目標」、「投資物件の1投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の目標」及び「個別投資基準」における「住宅」への投資に関する定目を削除します。

運用ガイドライン変更後の用途面におけるポートフォリオ構築方針の詳細については、「参考資料1」をご参照ください。

4. その他

運用ガイドラインの変更に伴い、一部保有物件の用途及び物件番号を、以下のとおり変更します。

物件名称	新用途	旧用途	新物件番号	旧物件番号
KDX代々木ビル	オフィスビル (中規模)	都市型商業施設	A-120	C-2
銀座四丁目タワー	オフィスビル (その他)	都市型商業施設	A-121	C-3

運用ガイドライン変更後の本投資法人の保有資産の用途及び物件番号等については、「参考資料2」をご参照ください。

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

<添付資料>

- ・参考資料1 運用ガイドライン変更後の用途面におけるポートフォリオ構築方針
- ・参考資料2 運用ガイドライン変更後のポートフォリオ一覧表

*本投資法人のウェブサイト：<http://www.kdo-reit.com/>

参考資料 1

運用ガイドライン変更後の用途面におけるポートフォリオ構築方針

【変更後】

用途		投資比率(注)	
区分	オフィスビル	<p>オフィスビルのうち、建築基準法上の主たる用途が事務所である建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計（以下「延床面積」といいます。）が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル（以下「中規模オフィスビル」といいます。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東京 23 区 延床面積 13,000 ㎡以下 ・ 東京 23 区以外 延床面積 20,000 ㎡以下 	80%～100%
		オフィスビルのうち、中規模オフィスビルに該当しないもの	0%～20%
	都市型商業施設	繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性の高い商業施設	
	その他	借地権が設定された土地（底地）又は本ガイドラインにおいて投資対象外として定められている建築基準法上の用途の床面積が存する建物	

(注) 投資比率は、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です。

(参考) 【変更前】

用途		投資比率(注)	
区分	オフィスビル	<p>主たる用途が事務所である床面積が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル（以下「中規模オフィスビル」といいます。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東京 23 区 延床面積 13,000 ㎡以下 ・ 東京 23 区以外 延床面積 20,000 ㎡以下 	80%～100%
		上記以外の主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル	0%～20%
	都市型商業施設	繁華性の高い立地に位置する商業施設	
	住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途である賃貸用住宅	
	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	

(注) 投資比率は、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です。

(平成29年12月1日時点)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	比率(注1)
オフィスビル (中規模)	都心5区	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1.5%
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1.1%
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	0.9%
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	0.6%
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	0.5%
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	0.5%
		A-13	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	1.5%
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1.1%
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	0.8%
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	0.7%
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	0.9%
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	0.6%
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	0.7%
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1.5%
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1.6%
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	0.3%
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	0.5%
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1.9%
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	0.5%
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	0.5%
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	0.7%
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	0.4%
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2.6%
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	0.5%
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	0.5%
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1.7%
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1.1%
		A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1.0%
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1.2%
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	0.6%
		A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	0.5%
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	0.5%
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	0.4%
		A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1.3%
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	0.8%
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	0.6%
		A-93	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1.1%
		A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	0.9%
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1.0%
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	4.0%
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	0.9%		
A-114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	0.3%		
A-116	KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	2.1%		
A-119	渋谷1717ビル	東京都渋谷区	3,500	0.9%		
A-120	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	0.6%		

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	比率(注1)
オフィスビル (中規模)	東京経済圏 (都心5区を除く)	A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	0.6%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	0.5%
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1.3%
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	0.6%
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	0.4%
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1.0%
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	0.3%
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	0.5%
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	0.3%
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	0.2%
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	0.9%
		A-50	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	0.6%
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	0.7%
		A-63	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	0.6%
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1.1%
		A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	0.3%
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1.5%
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	0.7%
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	0.4%
		A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	0.5%
		A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	1.0%
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	3.0%
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	0.9%
		A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	0.4%
	A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1.8%	
	A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	0.7%	
	A-103	KDX新横浜214ビル	神奈川県横浜市	2,200	0.5%	
	A-117	BR五反田	東京都品川区	2,200	0.5%	
	A-42	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1.3%	
	A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	0.5%	
	A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1.2%	
	A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	0.5%	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	1.9%	
	A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	0.7%	
	A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	0.5%	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	1.8%	
A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	0.7%		
A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	0.6%		
A-98	KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	0.3%		
A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	0.5%		
A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	1.5%		
A-110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	1.1%		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市	3,500	0.9%		
A-118	竹山ホワイトビル	北海道札幌市	1,800	0.4%		
オフィスビル(中規模) 89物件 小計					330,279	85.2%

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	比率(注1)
オフィスビル (その他)	都心5区	A-108	ぺんてるビル(注2)	東京都中央区	3,350	0.8%
		A-115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	1.0%
		A-121	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2.5%
	東京経済圏 (都心5区を除く)	A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2.2%
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1.4%
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	3.3%
オフィスビル(その他) 6物件 小計					44,555	11.4%
オフィスビル 95物件 合計					374,835	96.7%
都市型 商業施設	都心5区	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2.5%
			都市型商業施設 1物件 小計		9,900	2.5%
その他	都心5区	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	0.7%
			その他 1物件 小計		2,880	0.7%
97物件 総計					387,615	100.0%
投資 有価証券	都心5区		合同会社KRF43 匿名組合出資持分	東京都新宿区	1,107	-
			投資有価証券 1件 合計		1,107	-

(注1) 取得価格は百万円未満を、比率は小数第2位以下を、それぞれ切り捨てて記載しています。

(注2) ペンてるビルについては、建物及びその敷地と底地を1物件として記載しています。