

【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29年12月1日

【発行者名】 ケネディクス・オフィス投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 内田 直克

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋兜町6番5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  
オフィス・リート本部 企画部長 竹田 治朗

【連絡場所】 東京都中央区日本橋兜町6番5号

【電話番号】 03-5623-8979

【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・オフィス投資法人（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）変更の理由

本投資法人の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します。

### （2）変更の内容についての概要

平成29年7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」の一部が平成29年12月1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、平成29年7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。

## 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

（中略）

ポートフォリオ構築に当たっては、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（注1）を中心とした投資を行い、都市型商業施設（注2）にも投資を行います。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。

以上のような不動産運用に対する方針のもと、本投資法人は、資産分散の図られたポートフォリオを構築していきます。

（中略）

なお、本投資法人は、常に投資家側の視点に立ち、迅速かつ正確な情報開示により説明責任を果たすとともに、コンプライアンス、ガバナンス及びリスク管理を徹底した運営を行います。

（注1）「オフィスビル」とは、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所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をいいます。以下同じです。

（注2）「都市型商業施設」とは、繁華性の高い立地（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をいいます。以下同じです。

（注3）本投資法人の投資方針におけるオフィスビル及び都市型商業施設の定義は、本資産運用会社において、不動産等売却情報を入手した時点で、客観的かつ明確である建築基準法上の「用途」や登記簿上の「延床面積」等を基準とした優先検討機会の振り分けを実施するルールである、「優先検討権」に関するルールにおけるオフィスビル及び都市型商業施設の定義とは異なります。

（中略）

### ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、前記「本投資法人の基本戦略」に基づき、下記のポートフォリオの構築を目指します。

かかるポートフォリオ構築方針は、投資環境や本投資法人の投資方針等を踏まえて、本資産運用会社の判断により必要に応じて適時に改訂される場合があります。

#### (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、都市型商業施設及びその他にも投資することができます。

(中略)

用途面での投資比率の目標は、下表のとおりです。

用途		投資比率（注1）
区分	オフィスビル	80%から100%
	都市型商業施設	0%から20%
	(削除)	
	その他（注2）	
	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。）	
	・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	
	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	
	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	

（注1）「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。

（注2）「その他」とは、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をいいます。以下同じです。

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。また、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。

(中略)

## (八) 規模

(中略)

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は、下表のとおりです。

区分		取得価格
最低投資規模	オフィスビル 都市型商業施設 その他	1投資物件当たり 10億円以上
	(削除)	(削除)
最高投資規模		当該投資物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率について、30%を上限とします。

(中略)

## 個別投資基準

(中略)		
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	・最低延床面積 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。
	(削除)	(削除)
設備・仕様	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。	
	(削除)	(削除)
	(削除)	(削除)
(中略)		

## 付保方針

(中略)

## (八) 引受保険会社の保険格付

引受保険会社の保険格付は、付保時点においてムーディーズ・ジャパン株式会社によるA3以上又はS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社によるA-以上であることを基準とします。

(中略)

## 財務方針

(中略)

## (ロ) 資金調達：エクイティ

新投資口の発行及び新投資口予約権の発行は、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。）や投資物件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。

(後略)

## (3) 変更の年月日

平成29年12月1日