

平成 18 年 12 月 11 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
 ケネディクス不動産投資法人
 代 表 者 名 執行役員 宮 島 大 祐
 (コード番号 8972)
 投資信託委託業者(資産運用会社)
 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 宮 島 大 祐
 問 合 せ 先 財務企画部長 田 島 正 彦
 TEL 03-5288-7629

資産運用会社の社内規程(運用ガイドライン)変更に関するお知らせ

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社は、平成 18 年 12 月 11 日開催の取締役会で、社内規程である運用ガイドラインの変更に関し決議しましたので下記の通りお知らせいたします。

記

1. 概要

本投資法人は、「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸(用途、地域及び規模)」を重視して資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針としています。今回、この基本方針に基づき、オフィスビルへの投資シフトを行うため、ポートフォリオ構築方針の見直しを行うこととし、資産運用会社の運用ガイドラインを変更しました。

2. 運用ガイドラインの主な変更箇所

不動産ポートフォリオ構築方針

変更後	変更前
不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模、不動産マーケット情報の整備度合い、用途面の分散確保、テナント層の分散確保、ケネディクスグループの実績等を勘案し、 <u>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る。</u>	不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模、不動産マーケット情報の整備度合い、用途面の分散確保、テナント層の分散確保、ケネディクスグループの実績等を勘案し、 <u>オフィスビル・住宅・商業施設・その他を中心とした分散投資を行う。</u>
「都市型商業施設」の区分は、 <u>繁华性の高い立地に位置し、テナント代替性の高い商業施設を対象とする。</u>	「商業施設」の区分は、 <u>主として繁华性の高い立地に位置する都市型商業施設を対象とする。</u>

目標ポートフォリオ及び投資比率目標については別紙をご参照ください。

3. 変更内容の説明

「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、「3つの投資軸（用途、地域及び規模）」を重視して資産分散の図られたポートフォリオを構築することを基本方針とする本投資法人は、これまでに65物件、約1,509億円（取得価格の合計、12月11日時点）のポートフォリオを構築し、資産分散を実現しています。

本投資法人では、これまでも東京経済圏の中規模オフィスビルに軸足を置いた投資を行っていましたが、昨今のオフィス賃貸市場の環境（賃料水準の上昇、空室率の低下等）に対応するために、オフィスビルを中心とした投資を一層進めると共に、住宅への新規投資は当面行わないこととしました。また、商業施設については、オフィスビルの代替投資として繁華性の高い立地にある都市型商業施設のみに投資を行ってきた実態を反映し、定義そのものを商業施設から都市型商業施設に明確化させました。

4. その他

本日付けで臨時報告書を提出しています。

以上

*本資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス: <http://www.kdx-reit.com>

(別紙)

変更後

目標ポートフォリオ			投資比率目標
A・用途	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	繁华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	当面の間0%
B・地域	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県的主要都市	70%以上
	地方経済圏	政令指定都市をはじめとする地方中核都市	30%以下
C・価格規模	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
		住宅	1投資物件当たり 5億円以上
	最高投資規模	当該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。	

投資比率 = 各区分の取得価額小計 / 全区分の取得価額総額

取得価額 = 不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用等を含まない金額。

変更前

目標ポートフォリオ			投資比率目標
A・用途	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%以上
	住宅	主たる用途が住居である賃貸用住宅	20%以上
	商業施設	主として繁华性の高い立地に位置する都市型商業施設	30%以下
	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	
B・地域	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県的主要都市	70%以上
	地方経済圏	政令指定都市をはじめとする地方中核都市	30%以下
C・価格規模	最低投資規模	オフィスビル、商業施設、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。	

投資比率 = 各区分の取得価額小計 / 全区分の取得価額総額

取得価額 = 不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用等を含まない金額。