

平成 25 年 10 月 8 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 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 本間 良輔
問合せ先
K R I ファンド本部 企画部長 寺本 光
TEL: 03-3519-3491

資産運用会社によるオープンエンド型非上場私募不動産投資法人の組成準備並びに
業務の内容及び方法の変更にかかる届出提出の決定に関するお知らせ

ケネディクス不動産投資法人（以下「KRI」といいます。）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「KFM」といいます。）は、新たなオープンエンド型非上場私募不動産投資法人（以下「本件投資法人」といいます。）の設立企画人となり、本件投資法人の設立の準備を行うことを決定するとともに、本件投資法人の設立の準備を行い、本件投資法人の設立に備えるため、金融庁長官に対して金融商品取引法第31条第3項及び金融商品取引業等に関する内閣府令第21条に基づく業務の内容及び方法の変更にかかる届出を行うことを決定しましたので下記の通りお知らせいたします。

記

1. 本件の趣旨

平成23年に日本で初めて、オープンエンド型非上場私募不動産投資法人(以下「私募リート」といいます。)の運用が始まって以降、平成25年7月末時点で資産規模が4,000億円を超えたとされています。上場不動産投資法人とは異なる商品特性をもつ私募リートの市場拡大は、投資家のニーズが多様化していることを意味していると考えられます。

このような状況を踏まえて、KFMは金融・資本市場の影響を直接受けずに中長期的に安定した収益を確保することを目指す私募リートを組成すべく、本件投資法人の設立の準備を行うこと^(注)を決定しました。

KFMは、本件投資法人の主たる投資対象その他の投資基準をKRIと区別するとともに、KFMが運用する投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の中で生じる利益相反を防止するルールである、「優先検討権」及び「パイプライン会議」に関するルールを厳格に運用することで、利益相反を防止することを目指します(なお、KFMは、本件投資法人の設立に伴い、「優

先検討権」に関するルールを一部変更します。当該変更後のルールの概要については、後記「5. 利益相反に関する考え方」をご参照ください。)

KFM は、本件投資法人についても、KRI と同様、スポンサーであるケネディクス株式会社の全面的なサポートを受け、安定的な収益享受及び長期的かつ持続的な成長が可能な商品とすることを目指します。

(注) 本件投資法人の設立は、関係当局の認可等が得られることが条件となります。

2. 本件投資法人の設立及び運用スケジュール (注)

設 立 の 届 出	平成25年10月中旬 (予定)
本 件 投 資 法 人 設 立	平成25年10月中旬 (予定)
登 録 の 申 請	平成25年10月中旬 (予定)
登 録 の 完 了	平成25年11月中旬 (予定)
運 用 開 始	平成26年3月中旬 (予定)

(注) 上記スケジュールは、本書の日付現在のKFMにおける計画であり、実際の本件投資法人の設立等のスケジュールは、KFMの社内手続、関係当局の認可等の手続等の進捗により今後変更される可能性があります。

3. 本件投資法人の特徴 (予定)

- (1) 中長期的に安定した運用収入を目指す投資家からのエクイティ性資金の調達を私募にて行う予定です。
- (2) 有利子負債比率を相対的に低位に抑える財務方針を採ることを予定しています。
- (3) 不動産マーケットにおける希少性、流通性、不動産の需給及び価値の安定性等を勘案し、大規模オフィスビル、商業施設及びホテルを主な対象とした分散投資を行う予定です。
- (4) 投資主の請求により投資口の払い戻しを行う定めのあるオープンエンド型の投資法人であり、投資口を上場することは予定していません。
- (5) 金融商品取引法に定める適格機関投資家であり、かつ、租税特別措置法に定める機関投資家のみを投資口勧誘の対象とする予定です。

4. KFMの業務の内容又は方法の変更届出の概要

(1) 変更の内容

業務方法書について、下記の点を変更します。

- ・業として行う金融商品取引行為としてオープンエンド型の投資法人の資産運用の追加
- ・本件投資法人の資産運用についての規定の追加

また、業務方法書の別紙となる組織規程及び職務責任権限規程別表について、下記の点を変更します。

- ・本件投資法人の資産運用を行う新たなファンド本部 (以下「新ファンド本部」といい

ます。)について規定の追加^(注)

(注) 本件投資法人の資産運用の担当部署である新ファンド本部と、KRIの資産運用の担当部署であるKRIファンド本部とは異なります。詳細は添付書類の(ご参考)をご覧ください。

(2) 届出日

平成25年10月中旬(予定)

5. 利益相反に関する考え方

本件投資法人設立に伴い、KFMはKRI、ケネディクス・レジデンシャル投資法人(以下「KDR」といいます。)及び本件投資法人の資産運用業務を受託することとなる予定です。また、KFMはこれら投資法人以外の不動産ファンド等(投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人は組合、信託受託者等を含みますがこれらに限られません。以下「不動産ファンド」といいます。)の運用の受託も行う予定です。

したがって、本件投資法人設立後は、KRI、KDR、本件投資法人及び不動産ファンドの間で取得機会の競合が発生する可能性があります。まず、投資法人間の競合については、本件投資法人は大規模オフィスビル、商業施設及びホテルを、KRIは中規模オフィスビルを、またKDRは賃貸住宅等の居住用施設と、主たる投資対象の重複は避けられていますが、取得検討対象とする物件タイプについては、KRI、KDR及び本件投資法人の間で、一部で競合が発生する見込みです。また、不動産ファンドについても、KRI、KDR及び本件投資法人と、取得検討対象とする物件タイプにつき従前同様一部で競合が発生する見込みです。

そこで、取得機会の競合について調整するルールである「優先検討権」のルールを、本件投資法人の設立にあたり一部修正し、物件情報に関する優先検討権の順位を以下の通り見直すこととします(なお、従前の「優先検討権」のルールの概要については、平成25年5月28日付「資産運用会社であるケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社の組織再編等に関する覚書締結に関するお知らせ」の「3.利益相反に関する考え方(物件情報に関する優先検討権)」をご参照ください。)

KFMは、従前同様、かかる「優先検討権」のルールを適切に運用すること、新ファンド本部とKRIファンド本部を統括する本部長について兼任を禁止することにより、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって各ファンド間における利益相反を防止することに努めます。

なお、KRI、KDR、本件投資法人及び不動産ファンドがそれぞれ取得検討対象とする物件タイプにつき一部で競合が発生する見込みがあるものの、その場合においても上記の優先検討順位を定めるルールに則り、規定されている延床面積の制限を鑑みれば、賃貸住宅等の居住用施設のほとんどについてはKDRに、また中規模オフィスビルのほとんどについてはKRIに、大規模オフィスビル、商業施設及びホテルのほとんどについては本件投資法人に、それぞれ優先検討権が付与されることとなり、KRI、KDR及び本件投資法人が投資対象とする物件情報の取得について制約が生じる場合は限定的であると想定しています。

なお、以下において、「KRI」とは、KRIファンド本部を、「KDR」とは、KDRの資産運用の担当

部署であるKDRファンド本部を、「新ファンド」とは、新ファンド本部を、「私募ファンド」とは、不動産ファンドの資産運用の担当部署である私募ファンド本部を、それぞれいうものとします。

(1) オフィスビル^(注1)に係る優先検討権

東京 23 区			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位
2,000 未満	新ファンド	KRI	私募ファンド
2,000 以上～13,000 以下	KRI	新ファンド	私募ファンド
13,000 超	新ファンド	KRI	私募ファンド

東京 23 区以外			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位
3,000 未満	新ファンド	KRI	私募ファンド
3,000 以上～20,000 以下	KRI	新ファンド	私募ファンド
20,000 超	新ファンド	KRI	私募ファンド

(注 1) 「オフィスビル」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、事務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。

(2) 賃貸住宅等の居住用施設^(注2)に係る優先検討権

東京 23 区			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位
20,000 以下	KDR	新ファンド	私募ファンド
20,000 超	私募ファンド	KDR	新ファンド

東京 23 区以外			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位
30,000 以下	KDR	新ファンド	私募ファンド
30,000 超	私募ファンド	KDR	新ファンド

(注 2) 「賃貸住宅等の居住用施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の用途の面積のうち住居用途が最大である賃貸住宅、サービスアパートメント、高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅、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）又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(3) 商業施設^(注3)に係る優先検討権

都市型商業施設 ^(注4)			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位
全て	新ファンド	KRI	私募ファンド

(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 4) 「都市型商業施設」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、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性が高い不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

都市型以外の商業施設			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
全て	新ファンド	私募ファンド	—

(4) ホテル^(注5)に係る優先検討権

一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
全て	新ファンド	私募ファンド	—

(注5) 「ホテル」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ホテル用途の床面積が最大で、かつ、集客性の高い立地に位置する、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設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。

6. 業績への影響等

本件投資法人の設立並びにKFM業務の内容及び方法の変更にかかる届出がKRIの業績に与える影響は軽微であり、平成25年10月期（平成25年5月1日～平成25年10月31日）の運用状況の予想についての修正はありません。

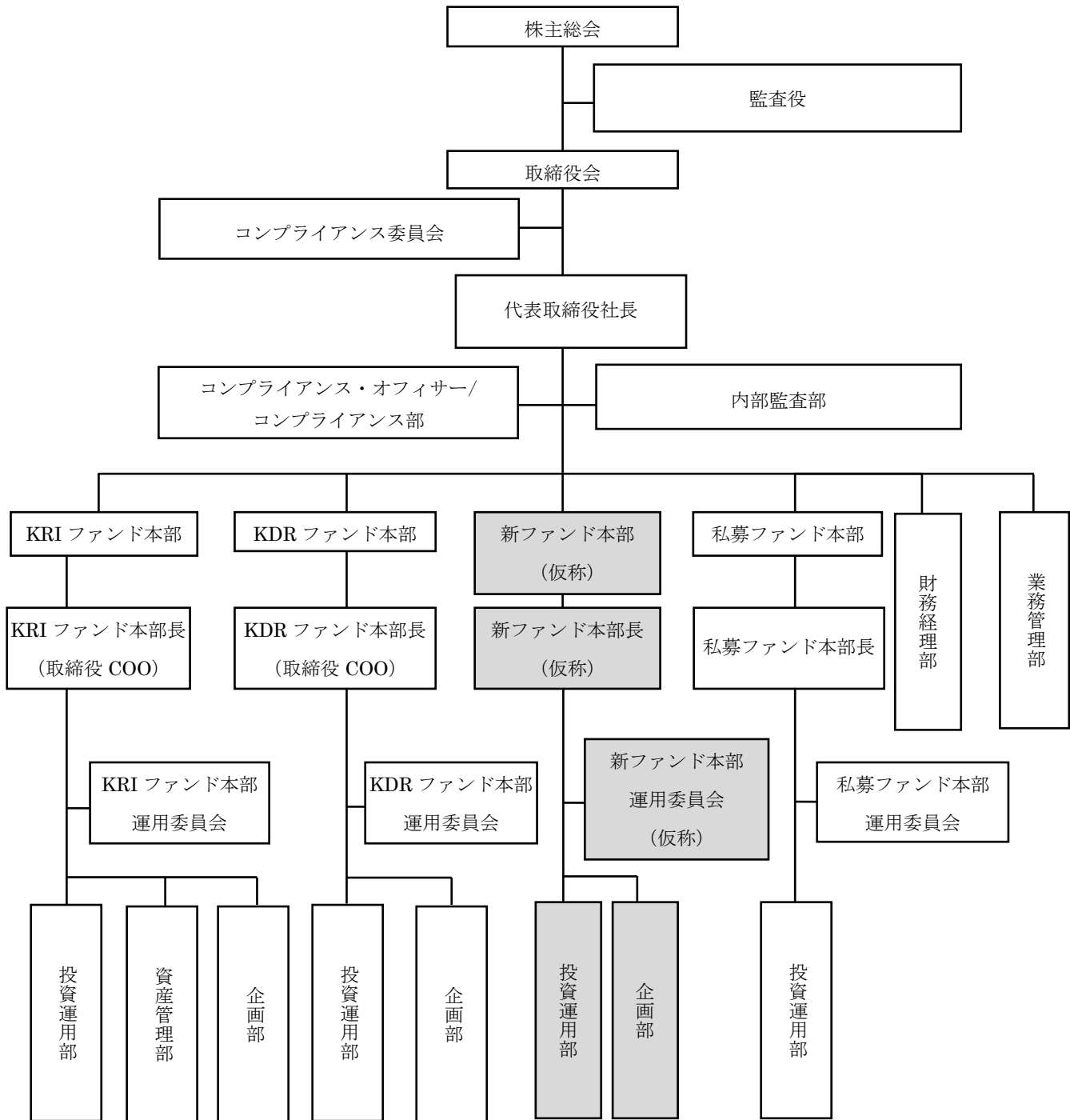
以 上

*本資料の配布先：兜倶楽部、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/>

(ご参考)

■ ケネディクス不動産投資顧問株式会社の組織図(変更後)



:オープンエンド型非上場私募不動産投資法人の資産運用を行う新たなファンド本部