

平成 26 年 8 月 29 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 本間 良輔

問合せ先

オフィス・リート本部 企画部長 寺本 光

TEL: 03-5623-8979

資産運用会社による商業施設特化型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・オフィス投資法人（以下「KDO」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、新たな商業施設特化型不動産投資法人（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

KFMが所属するケネディクス・グループでは、受託資産残高の安定的な成長を重要な戦略的目標として掲げていますが、中規模オフィスビルを主たる投資対象とするKDO、物流施設を主たる投資対象とする日本ロジスティクスファンド投資法人及び賃貸住宅を主たる投資対象とするケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「KDR」といいます。）の3つの上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）とオープンエンド型非上場私募不動産投資法人のケネディクス・プライベート投資法人（以下「KPI」といいます。）を運用中です。そして、J-REITのうち、商業施設を主たる投資対象とするJ-REITは3銘柄（平成26年7月末現在）にとどまっています。このような状況を踏まえて、KFMは、商業施設を主たる投資対象とするJ-REIT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KDO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「4.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、KDO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投資法人とすることを目指します。

（注）本件投資法人の設立及び上場については、関係当局及び東京証券取引所の認可・承認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^{（注）}

設 立 の 届 出	平成26年10月初旬（予定）
本件投資法人設立	平成26年10月初旬（予定）
登 録 の 申 請	平成26年10月初旬（予定）
登 録 の 完 了	平成26年11月初旬（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. 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、本件投資法人の資産運用についての規定を追加します。

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、KDOの資産運用の担当部署であるオフィス・リート本部とは異なります。なお、新ファンド本部の名称は、商業リート本部となる予定です。詳細は添付書類の（ご参考）をご覧ください。

（2）届出日

平成26年9月中旬（予定）

4. 利益相反に関する考え方

本件投資法人設立に伴い、KFMはKDO、KDR、KPI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（投資用のピーク

ルである特別目的会社その他の形態の法人、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、KDO、KDR、KPI、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、本件投資法人は商業施設、KDOは中規模オフィスビル、KPIは大規模オフィスビル、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、商業施設については、KDO、KPI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、KDO、KPI及び本件投資法人と、商業施設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」のルールのうち、本件投資法人の設立にあたり商業施設の定義及びその優先検討権を得る各本部及びその順位並びに借地権が設定された土地（以下「底地」といいます。）に係る優先検討権のルールを修正し、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10月8日付「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」の「5.利益相反に関する考え方」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、新ファンド本部とオフィス・リート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、以下において、「KDO」とは、オフィス・リート本部を、「KDR」とは、KDRの資産運用の担当部署であるレジデンシャル・リート本部を、「KPI」とは、KPIの資産運用の担当部署であるプライベート・リート本部を、「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	KPI	KDO	私募ファンド
2,000 以上～13,000 以下	KDO	KPI	私募ファンド
13,000 超	KPI	KDO	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	KPI	KDO	私募ファンド
3,000 以上～20,000 以下	KDO	KPI	私募ファンド
20,000 超	KPI	KDO	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、事務所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	KPI	私募ファンド
20,000 超	私募ファンド	KDR	KPI

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	KPI	私募ファンド
30,000 超	私募ファンド	KDR	KPI

(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

商業施設 (都市型商業施設 ^(注4) を除く。)			
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	KPI	私募ファンド

サービス施設 ^(注5) (都市型サービス施設 ^(注6) を除く。)			
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位
全て	KPI	新ファンド	私募ファンド

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

都市型サービス施設				
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位	第 4 順位
全て	KPI	新ファンド	KDO	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、かつ、当該店舗用途のうち物品販売業を営む店舗（飲食テナント、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を含みます。ただし、スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン及び公共テナントを除きます。）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、商業施設のうち、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。

(注5)「サービス施設」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、当該店舗用途のうちサービス業等を営む店舗（スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン、公共テナントをいいます。なお、飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を除きます。）の床面積が最大であるものをいいます。

(注6)「都市型サービス施設」とは、サービス施設のうち、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。

(4) ホテル^(注7)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	KPI	私募ファンド	—

(注7)「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。

なお、今回の修正に併せて、底地に関し優先検討権を得る各本部及びその順位は、当該底地に建築され、かつ、当該借地権を利用している用途施設の種類（複数の用途施設が存在する場合には、各用途施設のうち床面積が最大なもの種類）を基準に定めるものとし、上記に従って、優先検討権を付与することも明確化します。

5. 業績への影響等

本件投資法人の設立並びにKFMの業務の内容及び方法の変更にかかる届出がKD0の業績に与える影響は軽微であり、平成26年10月期（平成26年5月1日～平成26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。

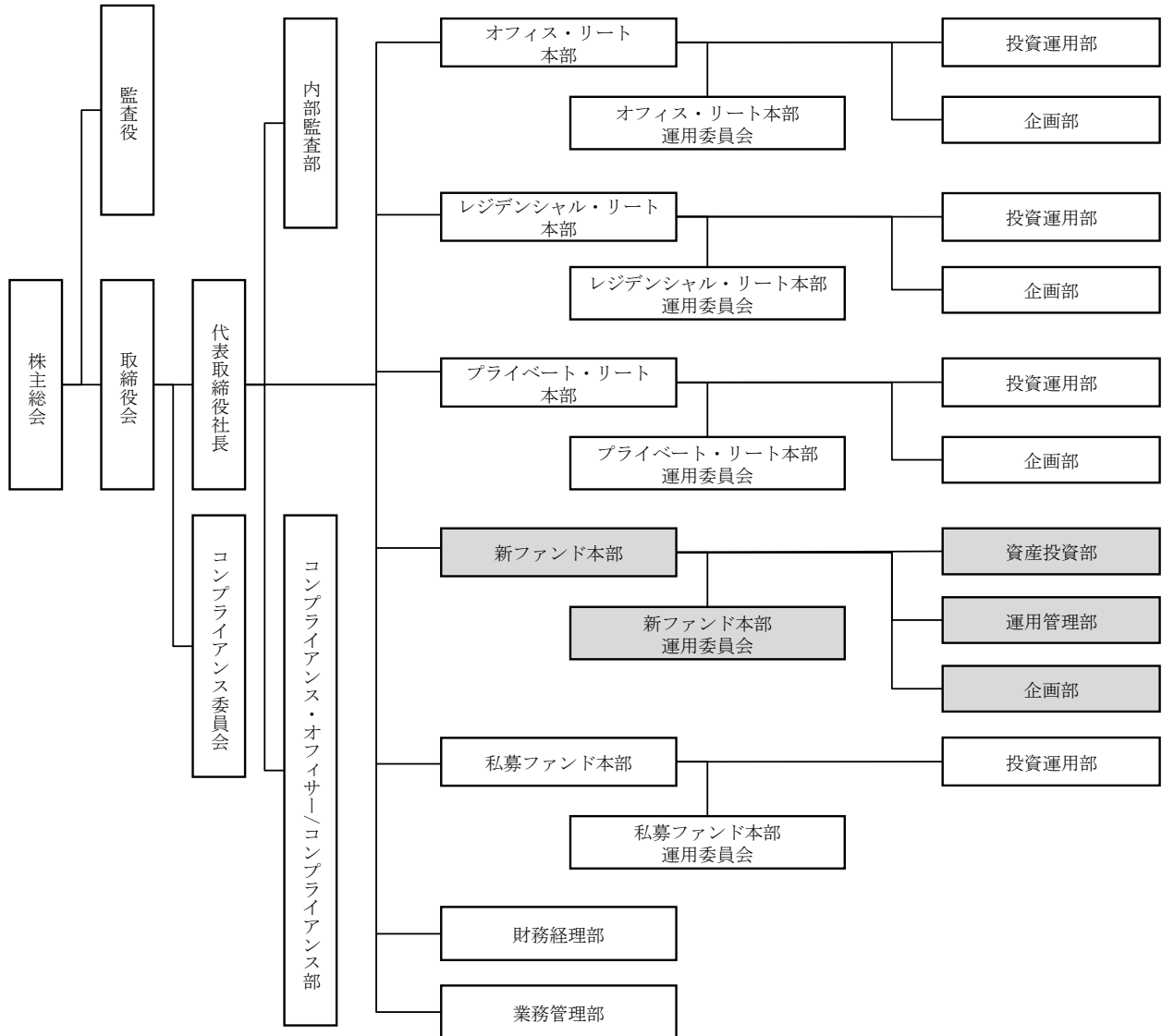
以 上

*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)



: 商業施設特化型不動産投資法人の資産運用を行う新たなファンド本部