

平成 26 年 8 月 25 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

プロパティ・マネジメント会社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。）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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）の変更について、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 変更の概要

本投資法人が保有する物件のうち、新宿 6 丁目ビル（底地）及び KDX 豊洲グランスクエアを除く、88 物件（以下「PM 会社変更物件」といいます。）につきまして、平成 26 年 9 月 1 日付で、PM 会社を下表のとおり変更します。

物件 番号	物件名称	PM 会社	
		現	新
A-1	KDX 日本橋 313 ビル	本資産運用会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 (以下「KPM」といいます。)
A-3	東茅場町有楽ビル		
A-4	KDX 八丁堀ビル		
A-5	KDX 中野坂上ビル		
A-6	原宿 F F ビル		
A-7	F I K 南青山ビル		
A-8	神田木原ビル		
A-12	ポルトス・センタービル		
A-13	KDX 麴町ビル		
A-14	KDX 船橋ビル		
A-15	KDX 浜町ビル		
A-16	東伸 24 ビル		
A-17	KDX 恵比寿ビル		
A-19	KDX 浜松町ビル		
A-20	KDX 茅場町ビル		
A-21	KDX 新橋ビル		
A-22	KDX 新横浜ビル		

物件 番号	物件名称	PM 会社	
		現	新
A-25	KDX南船場第2ビル		
A-26	KDX木場ビル		
A-27	KDX鍛冶町ビル		
A-28	KDX乃木坂ビル		
A-29	KDX東新宿ビル		
A-30	KDX西五反田ビル		
A-31	KDX門前仲町ビル		
A-32	KDX芝大門ビル		
A-33	KDX御徒町ビル		
A-34	KDX本厚木ビル		
A-35	KDX八王子ビル		
A-37	KDX御茶ノ水ビル		
A-38	KDX西新宿ビル		
A-39	KDX虎ノ門ビル		
A-40	虎ノ門東洋ビル		
A-41	KDX新宿286ビル		
A-42	烏丸ビル		
A-44	KDX仙台ビル		
A-45	KDX六本木228ビル		
A-46	飛栄九段北ビル		
A-47	KDX新横浜381ビル		
A-48	KDX川崎駅前本町ビル		
A-50	KDX池尻大橋ビル		
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル		
A-52	KDX神田三崎町ビル		
A-53	KDX博多南ビル		
A-54	KDX北浜ビル	本資産運用会社	KPM
A-55	新都心丸善ビル		
A-56	KDX神保町ビル		
A-57	KDX五番町ビル		
A-58	KDX名古屋栄ビル		
A-59	KDX岩本町ビル		
A-60	KDX晴海ビル		
A-61	KDX浜松町第2ビル		
A-62	小石川TGビル		
A-63	五反田TGビル		
A-64	KDX日本橋216ビル		
A-66	KDX新宿ビル		
A-67	KDX銀座一丁目ビル		
A-68	KDX日本橋本町ビル		
A-69	KDX小林道修町ビル		
A-70	KDX札幌ビル		
A-71	KDX飯田橋ビル		
A-72	KDX東品川ビル		
A-73	KDX箱崎ビル		
A-74	KDX新日本橋ビル		
A-75	KDX日本橋兜町ビル		
A-78	KDX立川駅前ビル		
A-79	KDX名古屋駅前ビル		
A-80	名古屋日興証券ビル		
A-81	仙台日興ビル		
A-82	KDX東梅田ビル		

物件番号	物件名称	PM 会社	
		現	新
A-83	KDX府中ビル	本資産運用会社	KPM
A-84	KDX春日ビル		
A-85	KDX中目黒ビル		
A-86	KDX大宮ビル		
A-87	イトーピア日本橋SAビル		
A-88	Welship東新宿		
A-89	KDX高輪台ビル		
A-90	KDX池袋ビル		
A-91	KDX三田ビル		
A-92	KDX秋葉原ビル		
A-93	アプラス東京ビル		
A-94	KDX武蔵小杉ビル		
A-96	グレイスビル高田馬場		
A-97	フミックスシステムビル		
B-18	びなす ひばりが丘		
B-19	レジデンスシャルマン月島		
C-1	フレーム神南坂		
C-2	KDX代々木ビル		
C-4	銀座四丁目タワー		

2. 変更の理由

KPM は、ケネディクス・グループにおいて、アセット・マネジメント事業に加え、プロパティ・マネジメント業務（以下「PM 業務」といいます。）を提供することで、不動産の運営管理において質の高いサービスを一貫して提供することを企図し、主にオフィスビルを中心としたビル管理業務を担うこと目的として、平成 26 年 1 月 31 日に設立されました。KPM は、平成 26 年 2 月 28 日には株式会社インフ・ビルマネジメント等からプロパティ・マネジメント事業の事業譲渡を受け、その後、PM 業務を開始しています。今般、ケネディクス・グループにおいては、オフィスビルの PM 業務の集約によるノウハウの拡充と専門性の向上等により KPM 及びケネディクス・グループの競争力を一層強化し、本投資法人を含むケネディクス・グループで PM 業務を受託する顧客に対するサポート体制を向上させるため、本資産運用会社の PM 業務に関連する人員を KPM に集約することとしました。これを受けて、本資産運用会社は、組織変更を行うこととしました。（注）

本投資法人は、保有物件の PM 業務について、新宿 6 丁目ビル（底地）及び KPM が PM 業務を行っている KDX 豊洲グランスクエアを除き、本資産運用会社に一括委託していましたが、上記組織変更に伴って、PM 会社を KPM に変更することが、本投資法人の保有物件の収益性及び資産価値を向上させることに資すると判断し、PM 会社を変更することを決定しました。

（注） 本資産運用会社の組織変更については、本日付で別途開示する「資産運用会社における組織の変更及び社内規程（運用ガイドライン）の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

[ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社の概要]

商号	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋茅場町二丁目 6 番 1 号
代表者	代表取締役 片山 慶三
資本金	100 百万円
設立年月日	平成 26 年 1 月 31 日
主な事業内容	不動産の取引、管理及び運用に関するコンサルタント業 建物及び各種付属設備の保守管理、清掃、警備の請負 不動産の売買、賃貸、仲介、管理及び鑑定 第二種金融商品取引業
株主	ケネディクス株式会社（100%）

3. 利害関係取引について

今回のPM会社の変更により、本投資法人とKPMとの間で以下の取引が生じます。

本資産運用会社は、オフィス・リート本部利害関係取引規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守し、コンプライアンス委員会における審議並びに承認を得た上で、オフィス・リート本部運用委員会において取引についての承認を決議しています。

なお、本資産運用会社は、本投資法人とKPMとの以下の取引に関して、投信法の定めに従い本投資法人宛に書面の交付を行います。

利害関係取引：プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、平成26年9月1日付でPM会社変更物件について、平成26年9月1日付でKPMとプロパティ・マネジメント契約を締結します（なお、信託受益権形態である物件に係る契約当事者には、各信託受託者も含まれます。）。

業務委託報酬は以下のとおりであり、これは本資産運用会社との間で締結しているプロパティ・マネジメント契約における報酬と概ね同じ水準となります。

[プロパティ・マネジメント報酬の概要]

① 賃貸管理業務報酬

不動産収入×2% + 運営経費控除後・減価償却費控除前の不動産営業収益×2%

② 管理移管報酬

不動産等の購入価格又は売却価格に応じて定められる下表の金額

物件（信託受益権）価格	管理移管報酬（購入時及び売却時）
10億円未満	180万円
10億円以上30億円未満	200万円
30億円以上50億円未満	220万円
50億円以上100億円未満	240万円
100億円以上	250万円

③ 工事監理報酬

工事金額に応じて定められる下表の金額

工事金額	工事監理報酬
100万円未満	なし
100万円以上500万円未満	工事金額の5%
500万円以上1,000万円未満	25万円に工事金額のうち500万円を超過する部分の4%を加えた金額
1,000万円以上1億円未満	45万円に工事金額のうち1,000万円を超過する部分の3%を加えた金額
1億円以上	個別の協議により定める金額

④ 媒介手数料

PM会社が自らテナントを仲介した場合（既存テナントの増床を含みます。）、媒介手数料として、賃料の1か月分相当額を上限として支払います。

⑤ 契約更新手数料

賃貸借契約更新の状況に応じたインセンティブ報酬を支払います。

4. 運用状況の見通し

本変更による本投資法人の運用状況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は修正ありません。

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/>