

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 桃井 洋聡
(コード番号:8972)

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
代表者名 執行役員 川島 哲
(コード番号:3278)

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス商業リート投資法人
代表者名 執行役員 渡辺 萌
(コード番号:3453)

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 寺本 光
問合せ先
オフィス・リート本部 戦略企画責任者 志垣 智也
TEL:03-5157-6010
レジデンシャル・リート本部 戦略企画責任者 長又 美智留
TEL:03-5157-6011
商業リート本部 戦略企画責任者 菊嶋 勇晴
TEL:03-5157-6013

資産運用会社における社内規程(オフィス・リート本部運用ガイドライン)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「KDO」といいます。)、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(以下「KDR」といいます。)及びケネディクス商業リート投資法人(以下「KRR」といいます。)が資産の運用を委託する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、本日開催の取締役会において、社内規程(オフィス・リート本部運用ガイドライン(上場リート本部運用ガイドラインに名称変更予定。以下「運用ガイドライン」といいます。))を変更(以下「本ガイドライン変更」といいます。)することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本ガイドライン変更の理由

本資産運用会社が運用するKDO、KDR及びKRRは、2023年11月1日を合併の効力発生日として、KDOを吸収合併存続法人、KDR及びKRRを吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行う予定です。本合併に伴い、KDOの運用ガイドラインについて、新たな投資方針の設定等に伴う投資方針及び投資対象の変更等の所要の変更を行います。

2. 本ガイドライン変更の主な内容

本ガイドライン変更の主な内容は、以下のとおりです。

(1) 投資対象とする不動産の用途の変更

投資対象とする不動産について、その用途を限定することなく、オフィスビル、居住用施設、商業施設、ヘルスケア施設、物流施設、宿泊施設、その他様々な用途の不動産へ投資できるものとします。

(2) 投資対象地域及び投資規模の変更

投資対象地域並びに投資物件の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について、物件の用途に応じて定めるものとします。その詳細は、参考資料「用途別投資対象地域・投資規模」のとおりです。

(3) 匿名組合出資持分等への投資基準の変更

不動産に関する匿名組合出資持分等への投資を行う場合の投資基準を以下のとおりとします。

- i 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資については、当該投資後において、不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券に対する投資額の合計が、総資産額^(注)の10%以内となること
- ii 投資事業有限責任組合契約に関する法律(平成10年法律第90号。その後の改正を含む。)第3条第1項に規定する投資事業有限責任組合契約に基づく権利(以下「LPS持分」といいます。)への投資については、当該投資後において、LPS持分に対する投資額の合計が、東京証券取引所が定める諸規則等を踏まえ、総資産額(注)の5%以内となること
- iii LPS持分への投資については、そのキャッシュフローの主たる源泉が主として不動産等から生じるキャッシュフローであること

(注) 総資産額は、直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額とし、有形固定資産については鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

(4) プロパティ・マネジメント業務の委託方針の変更

投資物件の運営管理業務(以下「プロパティ・マネジメント業務」といいます。)については、投資物件の用途等に応じて適切な委託を行うものとします。また、プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社(商業施設)又はケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社(中規模オフィスビル及び物流施設)に委託する際の、原則的なプロパティ・マネジメント業務委託報酬の料率を定めるものとします。

(5) 借入金及び投資法人債発行の限度額の変更

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、かつ、その合計額が2兆円を超えないものとします。

3. 本ガイドライン変更日

2023年11月1日(予定)

なお、本件に関しましては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用ある法令・規則に従い、必要な届出等の手続きを行います。

以上

※各投資法人のホームページアドレス

ケネディクス・オフィス投資法人:

<https://www.kdo-reit.com/>

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人:

<https://www.kdr-reit.com/>

ケネディクス商業リート投資法人:

<https://www.krr-reit.com/>

<添付資料>

・参考資料 用途別投資対象地域・投資規模

用途別投資対象地域・投資規模

目標ポートフォリオ			
A・用途	オフィスビル	中規模オフィスビル	<p>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」という。)が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京 23 区 延床面積 13,000 m²以下 ・東京 23 区以外 延床面積 20,000 m²以下
		その他オフィスビル	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
	居住用施設	賃貸住宅	賃貸住宅
		施設運営者付き住宅	サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等
	ヘルスケア施設	シニアリビング施設	有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、デイサービス施設等
		メディカル施設	病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設等
	商業施設	生活密着型商業施設	日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地、又はロードサイド等、日常生活圏に立地している生活密着型商業施設
		その他商業施設	生活密着型商業施設以外の商業施設
	物流施設	物流施設	
	宿泊施設	宿泊施設	
その他用途	上記に定める用途以外の施設		
B・地域	オフィスビル	東京経済圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の主要都市、地方経済圏(政令指定都市をはじめとする地方中核都市)	
	物流施設	主要一般道路や高速道路の利用利便性を有し、東京経済圏・地方経済圏へのアクセスが容易な地域	
	上記以外の用途	東京経済圏、地方経済圏。ただし、テナント又は利用者からの底堅い需要が見込まれる場合、上記以外の地域も対象とする。	
C・価格規模	最低投資規模	オフィスビル、宿泊施設	1 投資物件あたり 10 億円以上
		居住用施設、ヘルスケア施設、商業施設、物流施設、その他	1 投資物件あたり 5 億円以上
	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、20%を上限とする。	