

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年8月25日

【発行者名】 ケネディクス・オフィス投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 内田 直克

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋兜町6番5号

【事務連絡者氏名】 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
オフィス・リート本部 企画部長 寺本 光

【連絡場所】 東京都中央区日本橋兜町6番5号

【電話番号】 03-5623-8979

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【提出理由】

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。）の運用に関する基本方針及び運用体制が以下のとおり変更されますので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2 【報告内容】

(1) 変更の理由

本投資法人が保有する物件のプロパティマネジメント業務について、原則として、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。）が行う体制へ移行するために、本資産運用会社の組織を変更し、本投資法人の保有物件の運営管理業務を担う専属部署であった、「オフィス・リート本部資産管理部」（以下「資産管理部」といいます。）を廃止いたします（以下「本件組織変更」といいます。）。また、本件組織変更を受け、本資産運用会社の社内規程であるオフィス・リート本部運用ガイドラインを、本投資法人が保有する物件のプロパティマネジメント業務について、本資産運用会社に一括委託していたものを、原則としてKPMに一括委託することとするため、所要の事項を変更いたします。

これに伴い、本投資法人の運用に関する基本方針及び運用体制が変更されることとなりました。

(2) 変更の内容についての概要

平成26年7月30日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」の一部及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」の一部が平成26年9月1日付で以下のように変更されます。

なお、特に断らない限り、平成26年7月30日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

_____の部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

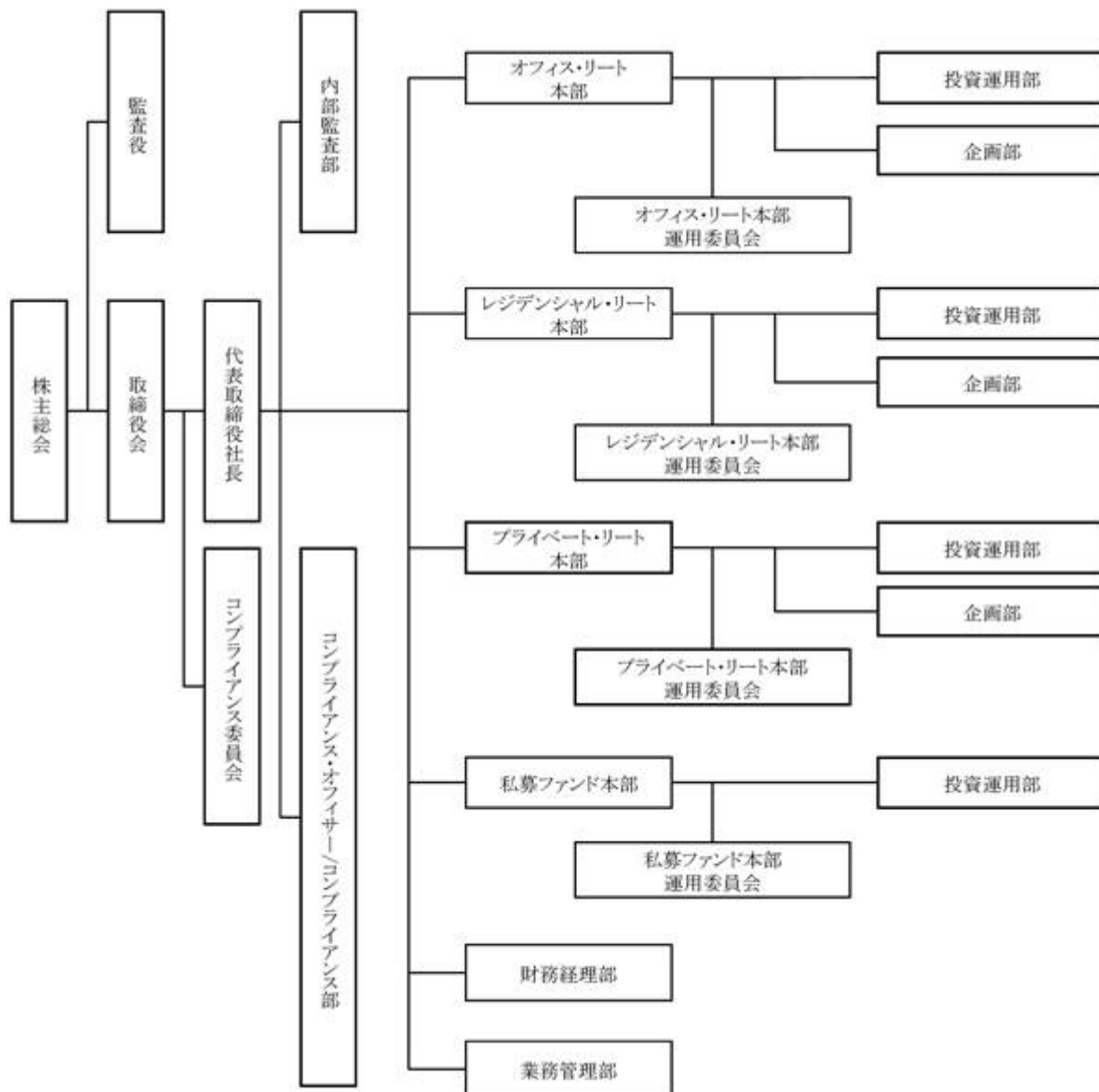
1 投資法人の概況

(4) 投資法人の機構

② 投資法人の運用体制

(前略)

本資産運用会社組織図



(注) 資産管理部を削除。

(中略)

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

(中略)

部署名	分掌業務
オフィス・リート本部	<p>本投資法人の資産の運用に係る業務の統括</p> <p>a. 投資運用部</p> <p>i. 本投資法人の資産の運用に係る業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</p> <p>ii. 本投資法人の投資運用リスク（資産取得・処分）の個別管理に関する事項</p> <p>iii. 不動産市場等の調査分析（本投資法人に係るもの）</p> <p>iv. 本投資法人の資産の運用に係る業務に係る資産の運用に関する事項</p> <p>v. 本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</p> <p>vi. 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項</p> <p>vii. 本投資法人の投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項</p> <p>viii. <u>本投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項</u></p> <p>ix. <u>本投資法人の不動産管理リスク（管理）の個別管理に関する事項</u></p> <p>x. <u>本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項</u></p> <p>xi. <u>本投資法人の不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項</u></p> <p>xii. <u>その他上記に付随又は関連する事項</u></p> <p>b. 企画部</p> <p>i. 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項</p> <p>ii. 本投資法人の資本政策に係る事項</p> <p>iii. 本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項</p> <p>iv. 本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項</p> <p>v. 本投資法人のIR活動に関する事項</p> <p>vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項（本投資法人の資産運用報告を含みます。ただし、本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとします。）</p> <p>vii. 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項（本投資法人に係るもの）</p> <p>viii. 本投資法人の投資主との対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除きます。）</p> <p>ix. 監督官庁との折衝等に関する事項（本投資法人に係るもの）</p> <p>x. 関係諸団体との対応等に関する事項（本投資法人に係るもの）</p> <p>xi. その他上記に付随又は関連する事項</p>

(中略)

(注) 資産管理部を削除。

(ロ) 委員会

KDO運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

a. KDO運用委員会

委員	オフィス・リート本部長（委員長）、オフィス・リート本部投資運用部長、 <u>オフィス・リート本部企画部長</u> 、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長及び外部委員（注）
----	--

(中略)

(※) オフィス・リート本部資産管理部長を削除。

(後略)

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

(前略)

② 本投資法人の成長戦略

(中略)

(ロ) 投資物件の運営管理方法 (内部成長)

(中略)

c. プロパティマネジメント業務の一括委託による効率的な運営

本投資法人は、投資方針に則り、多数の取得資産のプロパティマネジメント業務を迅速かつ効率的に行うため、原則として、オフィスビルを中心に、取得資産の用途に多数の運営管理実績があり、関係業者とのネットワークを有し、本投資法人の視点にたった運営遂行が可能なプロパティマネジメント会社であるケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 (以下「KPM」といいます。)に対して、プロパティマネジメント業務を一括委託する方針です (ただし、取得資産の特性、不動産運営の経験や能力、投資物件における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点にたった運営遂行の可否、報酬水準の妥当性等を総合的に勘案した上で適切と認める場合には、KPM以外の第三者に対してプロパティ・マネジメント業務を委託します。)。KPMの業務委託に際しては、プロパティマネジメント業務の目的が不動産の収益確保にあることを重視し、その業務報酬を不動産収入だけでなく不動産経費控除後の不動産営業収益にも連動させる体系とすることで、本投資法人の利益をより意識した形でプロパティマネジメント業務を行わせ

ます。
プロパティマネジメント会社が、プロパティマネジメント業務を再委託 (一部を含みます。)する場合には、再委託先の不動産運営管理の経験や能力、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で、再委託の承認の可否を判断します。

(中略)

⑥ 運営管理方針

(中略)

(ロ) 運営管理のモニタリング

本資産運用会社は、上記の「年度運用計画」を基に、投資物件の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティマネジメント会社の運営管理活動をモニタリングします。

本資産運用会社において、プロパティマネジメント会社との間で、以下の事項に関する確認及び対応策等についての業務報告会を定期的 (原則として毎週) に開催し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。

- ・ 収支実績及び予算との対比
- ・ 稼働率の状況及び予算との対比
- ・ 既存テナントの動向
(賃料等の回収・延滞状況、テナントからの要望・苦情等の有無とその対処状況、賃貸借契約の更新・解約等の動向等)
- ・ 周辺地域における賃貸市場の動向
- ・ 新規テナント募集活動の状況
(入居検討先、募集条件、空室期間等)
- ・ 建物管理の状況
(躯体や設備の維持管理状況、法定定期点検の実施状況等)
- ・ 修繕工事の実施状況及び予算との対比
- ・ 今後必要な修繕工事及び大規模改修工事の計画
- ・ 収益向上、経費削減に向けた方策の検討
- ・ その他、協議が必要と考える事項

(後略)

(3) 変更の年月日

平成26年9月1日