

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

KDX 不動産投資法人

代表者名 執行役員 桃井 洋聡
(コード:8972)

資産運用会社名

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 浅野 晃弘

問合せ先 TEL. 03 (5157) 6010

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

①投資法人としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項又は運用体制等の特徴

KDX 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の役員体制は執行役員1名及び監督役員4名となっています。執行役員は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。）の取締役最高業務執行者（COO）兼 上場リート本部長が兼職しています。監督役員は、後記のとおり、弁護士、公認会計士、医師及び資産運用会社マネジメント経験者1名の有識者であり、本資産運用会社とは特別な利害関係のない第三者です。本投資法人は、役員会規則、内部者取引等管理規程等の諸規程を整備したうえ、原則として1か月に1回程度の頻度で定期的に開催する役員会及び適宜臨時に開催する役員会において適切に意思決定を行なっています。また、本資産運用会社は、本投資法人役員会において資産運用業務遂行状況の報告等を適切に実施しており、役員会の意思決定に当たっての十分な判断材料を提供することにより、本投資法人の本資産運用会社に対する牽制が十分に機能する態勢を整備しています。

②資産運用会社としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項又は運用体制等の特徴

本資産運用会社は、コンプライアンス規程の基本方針において、以下の点を明記しています。

- * コンプライアンスの不徹底が経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとして位置付ける。
- * 複数の投資法人から委託を受けて資産の運用を行う投資運用業者として、社会的に求められる業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、本資産運用会社の業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組む。
- * コンプライアンス活動を展開することにより経済・社会の発展に寄与し、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立することを目指す。

また、同規程においてコンプライアンスの推進に当たって、取締役会、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部が果たすそれぞれの役割を以下のとおり規定しています。

(取締役会)

- i. 取締役会は、全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定する。
- ii. 取締役会は、コンプライアンス推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができる。
- iii. 取締役会は、以下の任命を決議する。
 - (1) コンプライアンス委員会外部委員
 - (2) 各リート本部の運用委員会外部委員
 - (3) コンプライアンス・オフィサー

(コンプライアンス委員会)

- i. コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーを委員長として、コンプライアンス全般に関連する事項の審議・決議を行うものとし、具体的な審議・決議事項は、組織規程及びコンプライアンス委員会規程に定めるとおりとする。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括する。その他コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議・決議し、取締役会へ報告する。

(コンプライアンス・オフィサー)

- i. コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めるものとし、具体的な業務は、組織規程に定めるとおりとする。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、職務責任権限規程その他の本資産運用会社規程に基づきコンプライアンス上の重大な問題の有無等について審査を行う。
- iii. コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括する。

なお、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス部及びコンプライアンス委員会の業務等の概要は下表のとおりです。
コンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス部

分掌業務
i. コンプライアンス・プログラムの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項
ii. 社内諸規程、規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項
iii. 業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項
iv. 苦情等処理の統括に関する事項
v. 法人関係情報及び内部者取引等の管理に関する事項
vi. 情報管理の統括に関する事項
vii. 本資産運用会社規程に基づき各部門が実施するリスクの管理のとりまとめに関する事項
viii. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項
ix. その他上記 i. からviii. までに付随又は関連する事項

コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、コンプライアンス委員会において審議される議案を管掌する取締役（もしあれば）のうち、現に当該職位にある者及び外部委員（注1）
審議内容	<p>a. 本投資法人の資産運用に関する事項</p> <p>i. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務（以下「KDXR 資産運用業務」といいます。）のうち、利害関係者（注2）又は本資産運用会社と本投資法人との取引（注3）に関する事項</p> <p>ii. KDXR 資産運用業務に係る上場リート本部運用ガイドラインの規定外取引（同ガイドラインに基づきコンプライアンス委員会の審議事項から除かれるものを除きます。）に関する事項</p> <p>iii. KDXR 資産運用業務に係る運用方針（上場リート本部運用ガイドラインの策定及び変更等）に関する事項</p> <p>iv. その他上記 i. から iii. までに付随又は関連する事項</p> <p>v. その他職務責任権限規程その他の本資産運用会社規程において定める事項</p> <p>b. その他の事項</p> <p>i. 本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</p> <p>ii. 社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項</p> <p>iii. その他コンプライアンス・オフィサーが随時必要と認めるコンプライアンスに関する事項</p> <p>iv. その他上記 i. から iii. までに付随又は関連する事項</p> <p>v. その他職務責任権限規程その他の本資産運用会社規程において定める事項</p>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席を要します。 ・決議は、出席した委員の全会一致によります。疑義を避けるため、1人の委員が複数の職位を兼任している場合においても、当該委員は1個の議決権のみを有するものとします。なお、全会一致とならず、決議されなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部門に差し戻します。

（注1）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。略歴等は、2-(3)②（iii）をご参照ください。

（注2）利害関係者については後記2-(3)①(ii)をご参照ください。

（注3）利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引については後記2-(3)①(iii)をご参照ください。

(2) 投資主の状況

2024年10月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数 (口)	比率 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	該当事項はありません。	939,031	23.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	653,095	16.00
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	205,891	5.04
ケネディクス株式会社	本資産運用会社の完全親会社であり、スポンサー会社です。 本投資法人、本資産運用会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との間で「不動産情報提供等に関する覚書」を締結しています。	139,257	3.41
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	該当事項はありません。	117,395	2.87
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	該当事項はありません。	79,300	1.94
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	該当事項はありません。	68,148	1.67
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234	該当事項はありません。	66,762	1.63
ビーエヌワイエム アズ エージェンティ クライアンツ 10 パーセント	該当事項はありません。	51,101	1.25
日本証券金融株式会社	該当事項はありません。	45,103	1.10
上位 10 名合計		2,365,083	57.97

(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2025年1月30日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
ケネディクス株式会社	本資産運用会社の完全親会社であり、スポンサー会社です。 本投資法人、本資産運用会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との間で「不動産情報提供等に関する覚書」を締結しています。	4,000	100.00
1名合計		4,000	100.00

(4) 投資方針・投資対象

KDX 不動産投資法人の第39期有価証券報告書「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」及び同「(2) 投資対象」をご参照ください。

不動産等のテナントの選定基準に関しては、属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替えの可能性、施設運営者付き住宅及び宿泊施設の場合は、施設運営能力等を総合的に勘案した上で、テナントの入居について判断します。

(5) 海外不動産投資に関する事項

海外不動産投資を行う予定はありません。

(6) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容（2024年9月30日現在）

スポンサーの企業グループは、三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下「SMFL」といいます。）の子会社であるケネディクス株式会社と、その子会社63社（非連結を含みます。）及び関連会社19社により構成されています。そのうち連結子会社4社及び持分法適用関連会社1社については以下のとおりです。なお、その他の子会社及び関連会社は主として投資ビークル（匿名組合営業者）等（注）です。

ケネディクス・グループの中核事業は、アセットマネジメント事業、不動産管理事業、不動産運営事業、不動産投資事業であり、顧客投資家に対する不動産や不動産担保付債権等への投資戦略の立案・投資アドバイス、投資案件の運営・管理によるアセットマネジメントなど一連の投資プロセスに対して総合的で包括的な投資サービスの提供を行っています。

なお、ケネディクス・グループが資本業務提携を行う SMFL グループ（子会社332社及び関連会社52社（2024年9月30日現在））においては、SMFLの100%子会社である SMFL みらいパートナーズ株式会社が主に不動産流動化事業、REITブリッジ事業、開発型不動産リース事業等の不動産事業を行っています。

（注） 投資ビークル：ケネディクス・グループが行う事業で活用する典型的な「投資ビークル」とは主として日本の会社法上に規定される合同会社です。ケネディクス株式会社が設立した合同会社等が顧客投資家と匿名組合契約を締結し、合同会社等を匿名組合営業者、顧客投資家を匿名組合員とする匿名組合を組成し、投資事業を行います。

【ケネディクス株式会社の連結子会社】

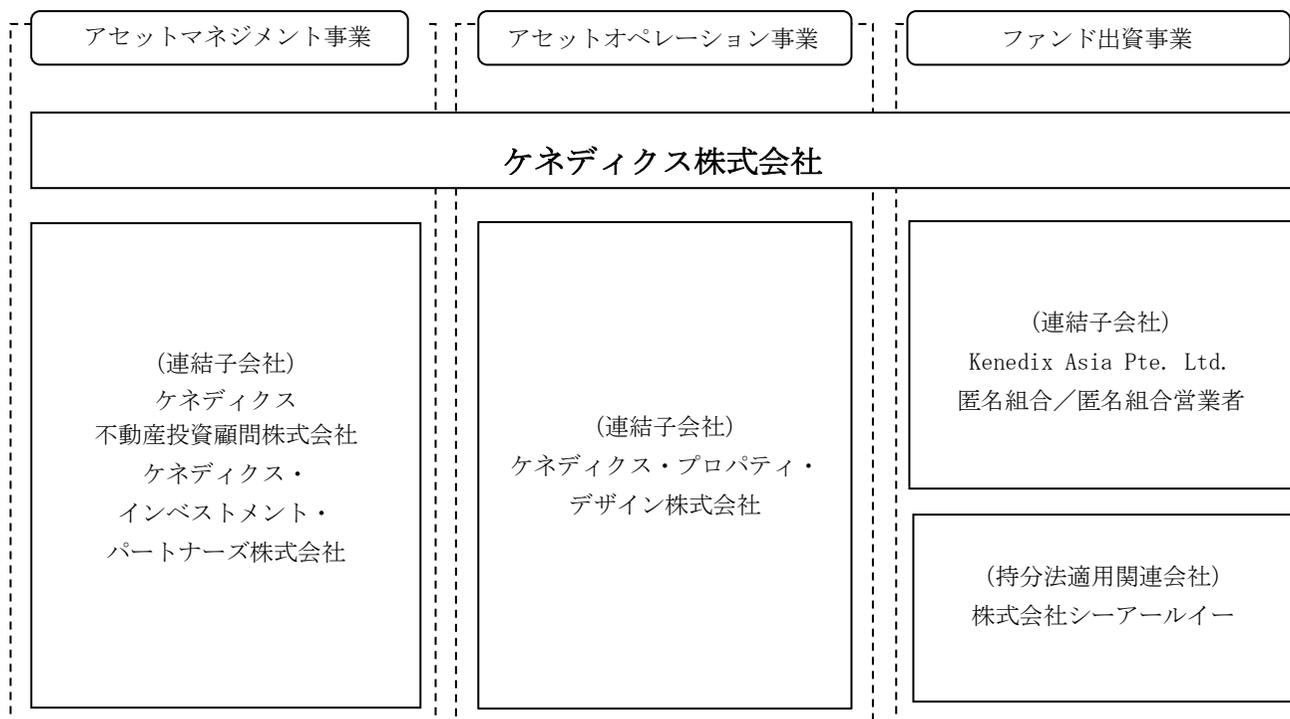
(連結子会社)	主な事業内容
ケネディクス不動産投資顧問株式会社	不動産投資信託の運用事業
ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社	不動産私募ファンド等の運用事業
ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社	不動産に関するプロパティ・マネジメント事業及び運営事業
Kenedix Asia Pte. Ltd.	アジアにおける不動産関連投資案件の発掘及び投資
その他56社	

【ケネディクス株式会社の持分法適用関連会社】

(持分法適用関連会社)	主な事業内容
株式会社シーアールイー	物流施設の賃貸、管理、開発、仲介及び投資助言
その他18社	

【グループ会社関係図】

2024年9月30日現在



② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

i. ケネディクス株式会社の不動産等の供給面でのサポート

(i) ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供

ケネディクス株式会社は、不動産情報提供等に関する覚書（その後の変更等を含み、以下「サポートライン覚書」といいます。）の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者（ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社を含みますが、これに限られません。以下同様とします。）に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、戸建住宅及びケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

(ii) ケネディクス株式会社の自己投資不動産等の売却

ケネディクス株式会社は、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（下記iii.に定める本資産運用会社からのウェアハウジングの依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、戸建住宅及びケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。

(iii) ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社の私募ファンドからの不動産等の売却

ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社は、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（下記ii.に定めるウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、戸建住宅及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社又は当該不動産投資ファンドが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

ii. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却

本資産運用会社は、ケネディクス株式会社又はケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社その他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社に不動産ファンドの組成を依頼することができます。ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社は、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。

ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。

ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社は、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。

- (a) ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社は、ウェアハウジングファンド不動産の本投資法人への売却を本資産運用会社に対して優先的に申し入れます。
- (b) ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社は、上記 (a) の本資産運用会社への売却申入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。
- (c) ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社は、上記 (b) の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。

前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンド毎に個別に定めた上で、サポートライン覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。

iii. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング

本資産運用会社は、ケネディクス株式会社又はケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社その他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

ケネディクス株式会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。

ケネディクス株式会社が本資産運用会社による当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、取得日から 1 年間、本資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。

iv. ケネディクス株式会社による売買契約の締結による取得機会確保

本資産運用会社は、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社その他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス株式会社に対し、当該不動産等に係る売買契約を締結することを依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の依頼を承諾した場合、本資産運用会社と協議の上、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において本資産運用会社の依頼に係る不動産等を保有又は運用する者との間で、将来当該不動産等の買主を本投資法人に変更することが可能な内容の売買契約を締結し、本資産運用会社より請求があった場合には、当該不動産等の買主を本投資法人に変更することにより、本投資法人に不動産等の取得機会を提供するものとします。

ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人が本資産運用会社の依頼に基づき売買契約を締結した場合、ケネディクス株式会社は自ら又はケネディクス株式会社が全額出資する法人をして、本資産運用会社と予め協議して定める当該売買契約所定の売買実行日までの間は、本資産運用会社の承諾なく当該不動産等を取得してはなりません。

v. ケネディクス株式会社による開発サポート

ケネディクス株式会社は、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等において、施設の毀損又は劣化等により、短期的又は中長期的に収益の低下が予想され、再開発を行うことにより中長期的に安定した収益性を確保することが見込まれる場合において本資産運用会社より再開発に係るサポートの依頼があったとき、又は本投資法人が投資可能な資産の新規の開発案件に係るサポートの依頼があった場合、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が出資する法人をして、かかる再開発又は開発案件に係るサポートの提供に向け本資産運用会社と協議し又は協議させ、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力します。

vi. プロパティ・マネジメント契約の締結協議

本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、プロパティ・マネジメント業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクス株式会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクス株式会社は、ケネディクス株式会社又はそのグループ会社を通じて、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結するプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティ・マネジメント業務の提供その他の必要な支援を行います。

vii. リーシング業務の提供

本投資法人が保有する不動産に関し、リーシング業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクス株式会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクス株式会社は、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結する媒介契約その他リーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。

viii. 環境配慮技術及びノウハウの提供

ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。

ix. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供

ケネディクス株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力を行うことを検討するものとします。

x. その他の事項

サポートライン覚書の有効期間は、2024年11月1日から1年間とします。サポートライン覚書は、いずれかの当事者が有効期間満了日の30日前までに他の全覚書当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、更に1年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

また、サポートライン覚書に基づく情報提供等の結果、本投資法人が不動産等売却情報の提供を受け、かつ、本投資法人が別途ケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社と協議し合意の上、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改定を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）に基づく媒介業務の提供又は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改定を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）に基づく媒介業務の提供を依頼し、これにより不動産等を取得するに至ったときは、適用ある法令（条例・通達等を含む。）、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき別途合意した金額の媒介報酬を支払います。

加えて、本投資法人は、別途ケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社と協議し合意した場合には、媒介報酬のほか、ケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社が本覚書に基づき本投資法人に対して提供した役務等（スキーム構築に関するアドバイスの提供、不動産等の調査業務、取引に要する書類作成業務、売買契約の締結による取得機会確保、プロパティ・マネジメント業務、リーシング業務、媒介業務に該当しない案件探索や取引成立のためのサポート業務を含むがこれらに限られません。）に対する報酬として、適用ある法令（条例・通達等を含む。）、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき別途合意した金額を支払います。

xi. その他のサポートライン覚書

本資産運用会社は、本投資法人の他に、ケネディクス・プライベート投資法人に対して資産運用に関する業務を提供しており、ケネディクス株式会社、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社及び本資産運用会社は、ケネディクス・プライベート投資法人との間で、上記と同様のサポートライン覚書を締結しています。

また、サポートライン覚書においては、サポートライン覚書に基づきケネディクス株式会社又はケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社より提供を受けた不動産等売却情報及びウェアハウジングされた不動産等について、本資産運用会社が善良なる管理者の注意をもって忠実に取得を検討した上で、本投資法人による取得を見送る判断をした場合（以下、当該取得を見送った不動産等を、「取得見送り不動産等」といいます。）、取得見送り不動産等を本資産運用会社がアセットマネジメント業務を提供する他の投資法人において検討し、当該他の投資法人がこれに基づいて取得見送り不動産等を取得することがあることをあらかじめ了承するものとされています（ただし、本資産運用会社は、当該他の投資法人が取得見送り不動産等を取得した場合において、当該取得見送り不動産等が本投資法人が買付証明書を提出したものであったときは、遅滞なくこれを本投資法人に報告するものとされています。）。

なお、本資産運用会社は、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、各投資法人間における利益相反を防止し、各投資法人に対する業務の忠実性を確保することを目指して「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用しています。当該ルールの概要については、第39期有価証券報告書「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 ③KDXR 資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項 (ハ) 各投資法人間における利益相反の防止 (優先検討権の概要)」をご参照下さい。

上記のとおり、私募ファンドを運用するケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との間においては、投資対象が重複する可能性はあるものの、私募ファンドと本投資法人ではそれぞれの顧客投資家の基本的なリスク・リターン・プロファイルが異なることから棲み分けは可能であると考えており、上記サポートライン覚書の優先順位に従って情報提供されることとなります。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

①投資法人の役員の状況（2025年1月30日現在）

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	桃井 洋聡	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。
補欠執行役員	渡辺 萌	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照下さい。
監督役員	徳間 亜紀子	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。
監督役員	宇都宮 啓	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。
監督役員	山川 亜紀子	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。
監督役員	山中 智	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。

②資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
桃井 洋聡	取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 上場リート本部長 (常勤)	<p>(1) 選任理由 桃井執行役員は、金融機関等において現物不動産、不動産ファンド及び J-REIT 関連業務を 20 年以上にわたり経験しており、幅広い知識と経験から経営を行うことが期待されています。</p> <p>(2) 兼職の必要性 本投資法人の意思決定の大部分は本資産運用会社への業務委託に基づき本資産運用会社の判断において行われるため、本資産運用会社の経営陣と本投資法人の経営陣との緊密な連携、情報共有が必要です。また、本投資法人の執行役員の職務としては、以下のものが挙げられ、下記職務を全うするためにも、情報の共有は不可欠です。</p> <p>①執行役員は、一定の業務を執行するに際し、本投資法人役員会の承認を受ける必要があります（投信法第 109 条第 2 項）。その中には、資産の運用に係る委託契約の締結、資産運用報酬その他の資産運用にかかる費用の支払等、本資産運用会社の業務に関連する事項も含まれています。兼職によって、本投資法人役員会への正確かつ十分な説明が可能となり、本投資法人役員会の適切な意思決定に資するものと考えています。</p>	<p>(1) 本資産運用会社においては、上場リート本部利害関係取引規程によって、資産の取得及び譲渡等の一定の利害関係者との取引の承認は本投資法人役員会の決議事項としており、その承認の決議及び本投資法人の執行役員の同意を受けるものとしています。本投資法人役員会へ上程するには、コンプライアンス委員会及び上場リート本部運用委員会における承認が前提となっています。</p> <p>コンプライアンス委員会は、外部委員（特別の利害関係のない第三者である弁護士又は公認会計士）を含めて全会一致でなければ承認されない規定になっています。また、利害関係者との取引について意思決定を行った場合には直ちに開示を行っています。</p> <p>(2) 本資産運用会社の指図に基づき、本投</p>

氏名	資産運用会社の役職	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
		<p>②執行役員は、業務の執行状況を本投資法人役員会に報告する必要があります（投信法第109条第3項）。兼職によって、本投資法人役員会への詳細かつ的確な報告が可能になるものと考えています。</p> <p>③執行役員は、投資主総会において、投資主に対する説明責任を負っています（投信法第94条第1項、会社法第314条）。上記のとおり、本資産運用会社は、本投資法人から委託を受け、本資産運用会社として資産運用を行っていますので、兼職によって、投資主に対する正確かつ十分な説明を行うことが可能になるものと考えています。</p> <p>④本資産運用会社は、投資法人である本投資法人に対し、委任契約の受任者として、委任事項に関して報告をする義務を負っていますが、兼職によって、かかる義務をも十分に全うすることができます。</p> <p>以上のとおり、本資産運用会社と本投資法人との間の契約関係、本投資法人の執行役員の職務の性質などに鑑み、資産運用会社の取締役が、本投資法人の執行役員を兼職することによって、適切かつ妥当な運営を迅速に行うことが可能となり、兼職の必要性は高いものと考えております。</p> <p>(3) 兼職の許容性 本資産運用会社の取締役が本投資法人の意思決定を担う執行役員を兼ねることによる、特段の利益相反は認められません。</p>	<p>資法人が本資産運用会社又はその取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）で定める者との間において特定資産の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、本資産運用会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限る。）及びその他投信法施行令で定める者に対して交付するものとしています。</p>
渡辺 萌	取締役 財務経理部長 兼 サステナビリティ推進部長（常勤）	<p>(1) 選任理由 執行役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くこととなる場合に備え、補欠執行役員として選任しています。 2023年10月までケネディクス商業リート投資法人の執行役員を務めており、また執行役員就任前はケネディクス株式会社の執行役員財務・経理部長を務めており、不動産ファンド及びJ-REITの幅広い知識と経験等から経営を行うことが期待されます。</p> <p>(2) 兼職の必要性 本投資法人の意思決定の大部分は本資産運用会社への業務委託に基づき本資産運用会社の判断において行われるため、本資産運用会社の経営陣と本投資法人の経営陣との緊密な連携、情報共有が必要です。また、本投資法人の執行役員の職務としては、以下のものが挙げられ、下記職務を全うするためにも、情報の共有は不可欠です。</p> <p>①執行役員は、一定の業務を執行するに際し、本投資法人役員会</p>	<p>(1)本資産運用会社においては、上場リート本部利害関係取引規程によって、資産の取得及び譲渡等の一定の利害関係者との取引の承認は本投資法人役員会の決議事項としており、その承認の決議及び本投資法人の執行役員の同意を受けるものとしています。本投資法人役員会へ上程するには、コンプライアンス委員会及び上場リート本部運用委員会における承認が前提となっています。</p> <p>コンプライアンス委員会は、外部委員（利害関係のない第三者である弁護士）を含めて全会一致でなければ承認されない規定になっています。</p> <p>また、利害関係者との取引について意思決定を行った場合には直ちに開示を行って</p>

氏名	資産運用会社の役職	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
		<p>の承認を受ける必要があります（投信法第 109 条第 2 項）。その中には、資産の運用に係る委託契約の締結、資産運用報酬その他の資産運用にかかる費用の支払等、本資産運用会社の業務に関連する事項も含まれています。兼職によって、本投資法人役員会への正確かつ十分な説明が可能となり、本投資法人役員会の適切な意思決定に資するものと考えています。</p> <p>②執行役員は、業務の執行状況を本投資法人役員会に報告する必要があります（投信法第 109 条第 3 項）。兼職によって、本投資法人役員会への詳細かつ的確な報告が可能になるものと考えています。</p> <p>③執行役員は、投資主総会において、投資主に対する説明責任を負っています（投信法第 94 条第 1 項、会社法第 314 条）。上記のとおり、本資産運用会社は、本投資法人から委託を受け、本資産運用会社として資産運用を行っていますので、兼職によって、投資主に対する正確かつ十分な説明を行うことが可能になるものと考えています。</p> <p>④本資産運用会社は、投資法人である本投資法人に対し、委任契約の受任者として、委任事項に関して報告をする義務を負っていますが、兼職によって、かかる義務をも十分に全うすることができます。</p> <p>以上のとおり、本資産運用会社と本投資法人との間の契約関係、本投資法人の執行役員の職務の性質等に鑑み、資産運用会社取締役財務経理部長兼サステナビリティ推進部長が、本投資法人の補欠執行役員を兼職することによって、執行役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くことになる場合、適切かつ妥当な運営を迅速に行うことが可能となり、兼職の必要性は高いものと考えています。</p> <p>(3) 兼職の許容性 本資産運用会社取締役財務経理部長兼サステナビリティ推進部長は執行役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くことになる場合に本投資法人の意思決定を担う補欠執行役員を兼ねることによる、特段の利益相反は認められません。</p>	<p>います。</p> <p>(2)本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又はその取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令 480 号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）で定める者との間において特定資産の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、本資産運用会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限る。）及びその他投信法施行令で定める者に対して交付するものとしています。</p>

③その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）
各役員ともに利益相反に相当する関係及び取引はありません。

(2) 資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況（2025年1月30日現在）

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名称等当時）	兼任・兼職・出向 の状況
代表取締役社長 （常勤）	浅野 晃弘	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（4）役員の状況」をご参照下さい。	—
取締役 最高業務執行者（COO） 兼 上場リート本部長 （常勤）	桃井 洋聡	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（4）役員の状況」をご参照下さい。	KDX 不動産投資法人執行役員（兼職） ケネディクス株式会社より出向
取締役 最高業務執行者（COO） 兼 私募リート本部長 （常勤）	市川 徹志	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（4）役員の状況」をご参照下さい。	ケネディクス・プライベート投資法人 執行役員（兼職） ケネディクス株式会社より出向
取締役 財務経理部長 兼 サス テナビリティ推進部長 （常勤）	渡辺 萌	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（4）役員の状況」をご参照下さい。	—
取締役 投資部長 （常勤）	村田 篤彦	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（4）役員の状況」をご参照下さい。	ケネディクス株式会社より出向
取締役 コンプライアンス部長 兼コンプライアンス・ オフィサー（常勤）	藤江 治	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（4）役員の状況」をご参照下さい。	ケネディクス株式会社より出向
取締役 戦略企画部長 兼 私募リート本部 戦略企画責任者 兼 経 営管理部長（常勤）	野畑 光一郎	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（4）役員の状況」をご参照下さい。	ケネディクス株式会社より出向
監査役 （非常勤）	松本 一夫	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（4）役員の状況」をご参照下さい。	ケネディクス株式会社 経営委員（兼 職）

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名称等当時）	兼任・兼職・出向 の状況
監査役 (非常勤)	田島 正彦	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員 の状況」をご参照下さい。	ケネディクス株式会社 監査役 (兼職) ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社 監査役 (兼職) ケネディクス・エンジニアリング株式会社 監査役 (兼職) ケネディクス・グリーンエナジー株式会社 監査役 (兼職)
監査役 (非常勤)	橘田 万里恵	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員 の状況」をご参照下さい。	ケネディクス株式会社 監査役 (兼職) ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社 監査役 (兼職)

②資産運用会社の従業員の状況（2025 年 1 月 30 日現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
ケネディクス株式会社	110	5 名（内部監査部 3 名、経営戦略部 1 名、広報・サステナビリティ推進部 1 名）兼務
SMFL みらいパートナーズ株式会社	1	—
出向者計	111	—
資産運用会社従業員総数(注)	111	—

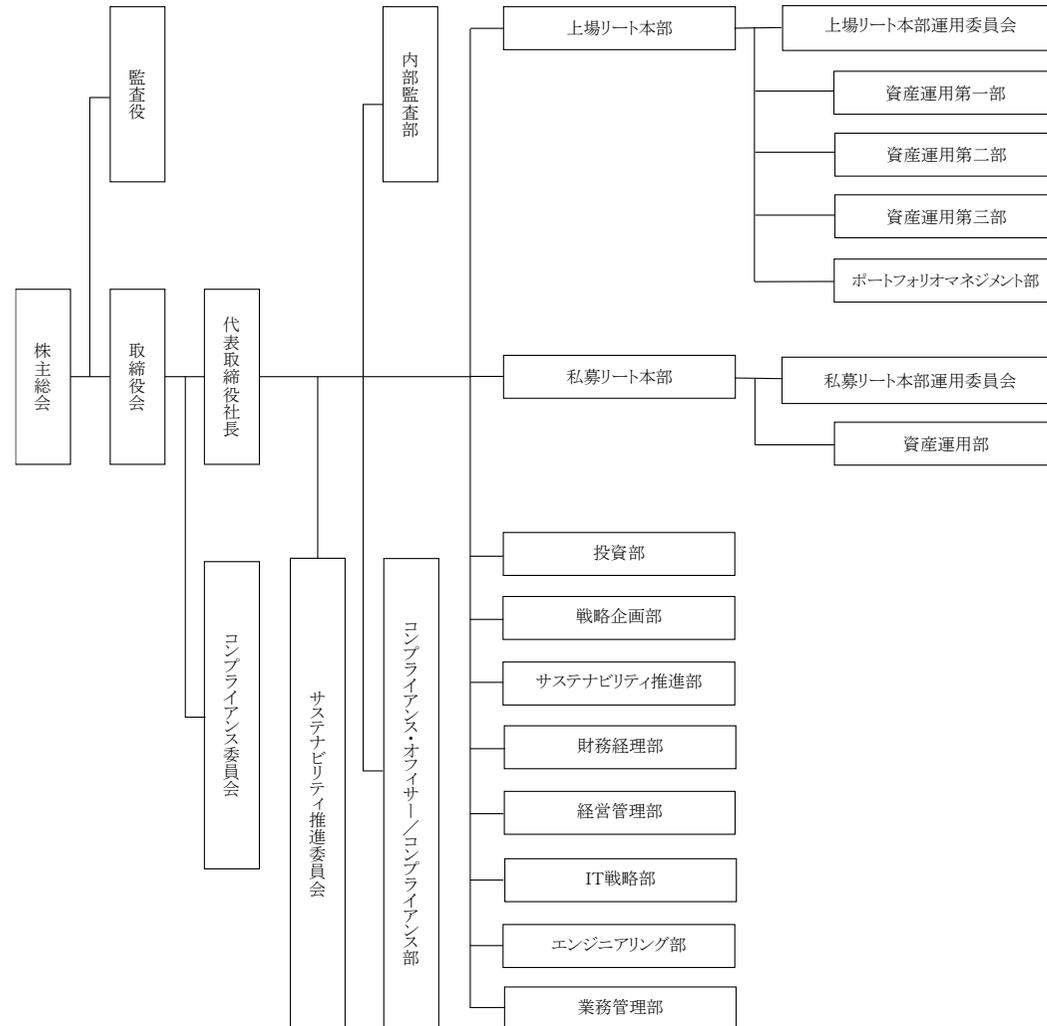
(注) 従業員総数は、役員及び派遣社員を除いています。

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

本資産運用会社の組織及び主に本投資法人の資産運用に関するそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

資産運用会社組織図

(2025年1月30日現在)



本資産運用会社は、上記組織のもと、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、本投資法人を担当する上場リート本部、ケネディクス・プライベート投資法人を担当する私募リート本部、各投資法人（以下、本投資法人を含む本資産運用会社が資産の運用業務を受託する投資法人を総称して「各投資法人」ということがあります。）に係る資産の取得・売却等及び企画機能をそれぞれ所管する投資部及び戦略企画部、並びに、本資産運用会社及び各投資法人の管理業務を実施する部門である業務管理部、財務経理部、エンジニアリング部、IT 戦略部、経営管理部、サステナビリティ推進部、コンプライアンス部及び内部監査部の各部門に分掌され、上場リート本部及び私募リート本部については、担当の取締役兼本部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として上場リート本部及び私募リート本部にそれぞれ上場リート本部運用委員会（以下「KDXR 運用委員会」といいます。）及び私募リート本部運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関として各本部共通のコンプライアンス委員会を、本資産運用会社及び各投資法人のサステナビリティ・ESG 関連事項に関する諮問及びこれらの事項への取組みの推進に向けた助言を行う機関として、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とする、各本部共通のサステナビリティ推進委員会を設置しています。

なお、コンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス部、コンプライアンス委員会については前記 1- (1) をご参照ください。

本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下のとおりです。なお、上記記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、ケネディクス・プライベート投資法人の資産運用及びその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

部門名	分掌業務
上場リート本部	<p>本投資法人の資産の運用に係る業務（以下「KDXR資産運用業務」といいます。）の統括</p> <p>資産運用第一部（オフィス担当） 資産運用第二部（居住用施設、ヘルスケア施設担当） 資産運用第三部（商業施設、物流施設、宿泊施設、その他担当）</p> <p>i. KDXR資産運用業務のうち、資産の運営等に関する事項 各部は上記用途の資産の運営等を担当する</p> <p>ii. 各々が担当する用途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 iii. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 iv. その他上記 i. から iii. までに付随又は関連する事項</p> <p>ポートフォリオマネジメント部</p> <p>i. 本投資法人の保有不動産等の各種データの収集、集計、分析、検討に関する事項 ii. 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（資産運用第一部乃至資産運用第三部による各用途の不動産等に係る予算及び実績の集計及び関連する本投資法人に係る計数管理） iii. 本投資法人のポートフォリオ長期運営計画・資産管理計画の策定及び変更に関する事項 iv. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 v. その他上記 i. から iv. までに付随又は関連する事項</p>
コンプライアンス・オフィサー/コンプライアンス部	前記「1. 基本情報（1）コンプライアンスに関する基本方針」をご参照下さい。
内部監査部	<p>i. 内部監査に関する事項 ii. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 iii. その他上記 i. 及び ii. に付随又は関連する事項</p>
投資部	<p>i. KDXR 資産運用業務のうち資産の取得及び処分に関する事項 ii. 不動産市場等の調査分析に関する事項 iii. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 iv. その他上記 i. から iii. までに付随又は関連する事項</p>
戦略企画部	<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 ii. 本投資法人の資本政策に係る事項 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 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 v. 本投資法人の IR 活動に関する事項 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の作成を含みます。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>

部門名	分掌業務
	vii. 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項 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。） ix. 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） x. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 xi. その他上記 i. から x. までに付随又は関連する事項
サステナビリティ推進部	i. 本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ・ESG 関連事項の推進に関する事項 ii. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 iii. その他上記 i. 及び ii. に付随又は関連する事項
財務経理部	i. 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、金融機関からの借入れ等間接金融に係る事項 ii. 本投資法人の経理・決算に関する事項 iii. 本投資法人の有価証券報告書の作成に関する事項 iv. 本投資法人の決算短信の作成に関する事項 v. 本投資法人の資産運用報告に係る戦略企画部のサポート vi. 本投資法人の予算策定に関する事項 vii. 本資産運用会社の予算策定に関する事項（経営管理部と共同管掌） viii. 本資産運用会社の経理に関する事項 ix. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 x. その他上記 i. から ix. までに付随又は関連する事項
経営管理部	i. 本資産運用会社の予算策定に関する事項（財務経理部と共同管掌） ii. 本資産運用会社に係る主要な問題点の分析と対応に関する事項 iii. 新規事業開発に関する事項 iv. 広報等に関する事項 v. 取締役等の業務補助に関する事項（秘書業務や特命業務に関する事項を含みます。） vi. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 vii. その他上記 i. から vi. までに付随又は関連する事項
IT戦略部	i. 本投資法人及び本資産運用会社の管理・運営に関するシステム戦略・計画の立案に関する事項 ii. 本投資法人及び本資産運用会社の管理・運営に関するシステムの導入、管理、廃止に関する事項 iii. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 iv. その他上記 i. から iii. までに付随又は関連する事項
エンジニアリング部	i. 本投資法人の保有不動産等に係る工事計画等策定のサポート ii. 本投資法人の保有不動産等に係る工事の実施のサポート iii. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理のサポートに関する事項 iv. その他上記 i. から iii. までに付随又は関連する事項
業務管理部	i. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ii. 本資産運用会社の株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 iii. 総務及び人事に関する事項 iv. 本資産運用会社規程に定めるリスクの管理に関する事項 v. その他上記 i. から iv. までに付随又は関連する事項

KDXR 運用委員会

委員	<p>上場リート本部長（委員長）、上場リート本部投資責任者、上場リート本部戦略企画責任者、上場リート本部資産運用第一部長、上場リート本部資産運用第二部長、上場リート本部資産運用第三部長、上場リート本部ポートフォリオマネジメント部長、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長、サステナビリティ推進部長、投資部長、投資部において上場リート本部（KDXR）を担当する責任者、戦略企画部長、戦略企画部において上場リート本部（KDXR）を担当する責任者及び外部委員のうち、現に当該職位にある者（注1）（注2）</p>
審議内容	<p>i. KDXR 資産運用業務に係る運用方針（上場リート本部運用ガイドライン、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 ii. KDXR 資産運用業務のうち、資産の取得及び処分に関する事項 iii. KDXR 資産運用業務のうち、資産の運営等に関する事項 iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項 v. 本投資法人の資金調達及び ALM (Asset Liability Management) に関する事項 vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 vii. KDXR 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項 viii. その他上記 i. から vii. までに付随又は関連する事項</p>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、上場リート本部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（上記「審議内容」iv. からvi. までに規定する事項及びそれらに付随又は関連する事項を審議及び決議する場合には、上場リート本部長及びコンプライアンス・オフィサー）は必ず出席を要するものとします。また、疑義を避けるため、該当する職位に着任している役職員が存在しない場合、当該委員は委員の数に算入されません。 ・ 外部委員及び上場リート本部長を含む出席委員の3分の2以上の賛成により決議します。なお、疑義を避けるため、1人の委員が複数の職位を兼任している場合においても、当該委員は1個の議決権のみを有するものとします。 ・ 決議について、特別の利害関係を有する委員（上場リート本部利害関係取引規程上の利害関係取引における利害関係者の役員兼任者を含みますが、これに限りません。以下同じです。）は、議決に加わることができません。この場合、当該委員は、委員の数及び出席委員の数に算入しません。 ・ 上場リート本部長、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記にかかわらず、当該委員が議決に参加することなく KDXR 運用委員会は開催できるものとします。 ・ 上場リート本部長又は外部委員が決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記にかかわらず、当該委員の賛成を得ることなく決議を行えます。 ・ 決議について、投資部長は、KDXR 資産運用業務のうち、資産の取得及び処分に関する事項（資産の取得及び処分に係るリスク管理に関する事項並びにその他資産の取得及び処分に付随又は関連する事項を含みます。）に係る審議・決議事項のみについて、議決権を有するものとします。この場合、投資部長は、議決権を有しない議案に関して、委員の数及び出席者の数に算入しません。 ・ 決議について、戦略企画部長は、本投資法人の予算策定及び決算に関する事項、本投資法人の資金調達及び ALM (Asset Liability Management) に関する事項並びに本投資法人のディスクロージャーに関する事項（これらの事項に係るリスク管理に関する事項及びその他これらの事項に付随又は関連する事項を含みます。）に係る審議・決議事項のみについて、議決権を有するものとします。この場合、戦略企画部長は、議決権を有しない議案に関して、委員の数及び出席者の数に算入しません。 ・ コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、審議中においても議案を起案部門に差し戻すことができます。

- (注1) 本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は本資産運用会社が資産運用を受託する投資法人との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。
- (注2) 取締役会は、上場リート本部長が事故、病気又は休暇等により、一時的に又は長期間、不在となり、自らの業務を執行することができなくなった場合及び当該事情が生じる場合に備え、当該事情が解消するまでの間、上場リート本部長の権限の全てを代行すべき者（以下「上場リート本部長代行」といいます。）を、上場リート本部員の中から指名することができます。ただし、上場リート本部長代行による上場リート本部長の権限の代行の開始時期及び終了時期は、コンプライアンス・オフィサーが認める時期とします。

コンプライアンス委員会については、前記「1. 基本情報（1）コンプライアンスに関する基本方針」をご参照ください。

なお、本資産運用会社は、ヘルスケア施設の取引にあたり整備すべき組織体制として、ヘルスケア施設への投資業務、デューデリジェンス業務の経験等により、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している者を宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号、その後の改定を含みます。）第19条の2第1項第3号に定める重要な使用人として配置しています。

（3）利益相反取引への取組み等

①利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る自主ルールである規程（以下「上場リート本部利害関係取引規程」といいます。）を大要以下のとおり定めており、利害関係取引を行う場合の意思決定プロセスを後記（iv）記載のとおり厳格に定めています。

（i）法令の遵守

本資産運用会社は、本投資法人と利害関係者又は本資産運用会社との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合には、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、宅地建物取引業法及び上場リート本部利害関係取引規程の定めを遵守するものとします。

（ii）利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- (イ)投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等及びその役員
- (ロ)本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人
- (ハ)上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- (ニ)上記(イ)又は(ロ)に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人又は組合等
- (ホ)上記(イ)又は(ロ)に該当する者が無限責任組員又は業務執行組員を務める組合等

（iii）利害関係者との取引

上場リート本部利害関係取引規程には、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引について以下のとおり取引条件が規定されています。取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

（イ）不動産等の取得

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又は不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権を信託する信託受益権（以下「不動産等」といいます。）を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（以下「第三者鑑定評価額」といいます。）を超えて取得してはなりません。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収

益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

- b. 上記 a. にかかわらず、本資産運用会社、ケネディクス株式会社、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社及び本投資法人の間で締結するサポートライン覚書に定めるウェアハウジングの活用により、ケネディクス株式会社若しくは同社が全額出資する法人、又はケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託するウェアハウジングファンドから本投資法人が不動産等を取得する場合又は、本資産運用会社、三井住友ファイナンス&リース株式会社及び SMFL みらいパートナーズ株式会社の間で締結するサポート契約に定めるブリッジ又は SPC ブリッジの活用により、SMFL みらいパートナーズ株式会社又は第三者から本投資法人が不動産等を取得する場合（ただし、上場リート本部利害関係取引規程の対象となる取引による取得に限ります。）は、当該ウェアハウジング又はブリッジ若しくは SPC ブリッジに係る費用を上記第三者鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- c. 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人からの不動産等の取得については、原則としてこれを行いません。
- d. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等以外の資産（不動産に関する匿名組合出資持分、不動産対応証券又は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。その後の改正を含みます。）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。）を除きます。）を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記 a. に準ずるものとします。
- e. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から上記 a. から d. に基づき不動産等の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ロ) 不動産等の譲渡

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を譲渡する場合は、第三者鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人に対する不動産等の譲渡については、原則としてこれを行いません。
- c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記 a. に準ずるものとします。
- d. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記 a. から c. に基づき不動産等の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ハ) 不動産の貸借（ただし、1 件当たり月額賃料 100 万円未満のものを除きます。）

- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産を貸借する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で貸借しなければなりません。
- b. 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人に対する不動産の貸借については、原則としてこれを行いません。
- c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記 a. 及び b. に基づき貸借を決定（ただし、既存賃貸借契約の変更を除きます。）した場合は、速やかに開示するものとします。

(ニ) 不動産等の取得及び譲渡並びに貸借の媒介業務の委託

- a. 本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産の貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記 a. に基づき媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

- d. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記 b. に基づき媒介の委託を行う場合は、媒介手数料の総額を本投資法人に係る資産運用報告において期毎開示するものとします。なお、本 d. による媒介手数料の開示は本投資法人が後記「(ホ) 不動産管理業務等の委託」に定める不動産管理業務等に委託を行う場合のプロパティ・マネジメント報酬に含めて開示することができるものとします。
- (ホ) 不動産管理業務等の委託
- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。
- b. 取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記 a. に準ずるものとします。
- c. 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人に対する不動産管理業務等の委託については、原則としてこれを行いません。
- d. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記 a. から c. に基づき不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (ヘ) 工事等の発注（ただし、1 件当たり 2,000 万円未満のものを除きます。）
- a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注した場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。
- b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記 a. に基づき工事等の発注を行う場合は、工事等の発注金額の総額を本投資法人に係る資産運用報告において期毎開示するものとします。
- (ト) 匿名組合出資持分等への投資
- a. 本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券（以下「匿名組合出資持分等」といいます。）への投資を行う場合で、以下のいずれかに該当する場合は、匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体（以下、総称して「出資先」といいます。）が不動産等を取得する価格が第三者鑑定評価額以下でなければ、これに投資してはなりません。また、本投資法人が LPS 持分に投資する場合において、LPS 持分に係る投資事業有限責任組合が匿名組合出資持分等への投資を行い、かつ、当該匿名組合出資持分等に係る出資先が以下のいずれかに該当する場合については、出資先が不動産等を取得する価格が、出資先が取得した、利害関係者でない不動産鑑定士による、鑑定評価額又は調査価格若しくは評価額（なお、当該調査価格又は評価額は複数物件を一括して評価した価格とすることも可能とします。）（以下、本（ト）において「間接投資先評価額」といいます。）以下でなければ、これに投資してはなりません。なお、本投資法人が LPS 持分を利害関係者から取得し又は利害関係者に譲渡する場合においては、後記「(チ) 有価証券の取得、譲渡又は貸借」が適用されるものとします。
- ① 出資先が利害関係者に該当する場合
- ② 出資先が利害関係者から不動産等を取得する場合
- ただし、取得価格、第三者鑑定評価額又は間接投資先評価額は物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 出資先が複数の不動産等を取得する場合は、その取得価格の合計額と第三者鑑定評価額又は間接投資先評価額の合計額をもって上記 a. の判断を行います。
- c. 本投資法人が上記 a. に基づき不動産に関する匿名組合出資持分、不動産対応証券又は LPS 持分への投資を行うことを決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (チ) 有価証券の取得、譲渡又は貸借
- 利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記(イ)から(ハ)まで及び(ト)に定める取引を除きます。）は、上記(イ)から(ハ)まで及び(ト)に準ずるものとします。

(iv) 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、上記(i)記載の法令を遵守する他、社内規程の定めに従い、当該取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

(イ) 上記(iii)(イ)から(ハ)まで及び(ヘ)から(チ)に該当する取引

- a. 担当する各部門による起案後、コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、上場リート本部長の決裁を経て、コンプライアンス委員会に上程されます。
- b. コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、KDXR運用委員会に上程されます。コンプライアンス・オフィサーは、KDXR運用委員会における審議にあたり、必要と認める場合、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過等について補足等を行います。
- c. KDXR運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、本投資法人役員会に審議を求めるものとし、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を受けるものとします。ただし、当該取引が、投信法施行規則第245条の2に定める取引等に該当する場合(ただし、当該取引が不動産等の取得の場合には、前所有者による不動産等保有期間が1年を下回る場合を除きます。)には、本投資法人役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を要せず、KDXR運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を行います。
- d. 本投資法人役員会において審議され、承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意がなされた場合、当該取引を行うものとします。
- e. 上場リート本部長は、本投資法人役員会にて当該取引について承認の決議がなされ、かつ、当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意がなされた場合、又は上記c.ただし書に基づき、当該取引を行う場合には、その概要を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは必要と認める場合、補足等を行います。

(ロ) 上記(iii)(ニ)及び(ホ)に該当する取引

- a. 担当する各部門による起案後、コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、上場リート本部長の決裁を経て、コンプライアンス委員会に上程されます。
- b. コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、KDXR運用委員会に上程されます。コンプライアンス・オフィサーは、KDXR運用委員会における審議にあたり、必要と認める場合、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過等について補足等を行います。
- c. KDXR運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、当該取引を行うものとします。
- d. 上場リート本部長は、KDXR運用委員会にて当該取引について承認の決議がなされた場合には、その概要を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは必要と認める場合、補足等を行います。

(v) 本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、本資産運用会社は、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、)及びその他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

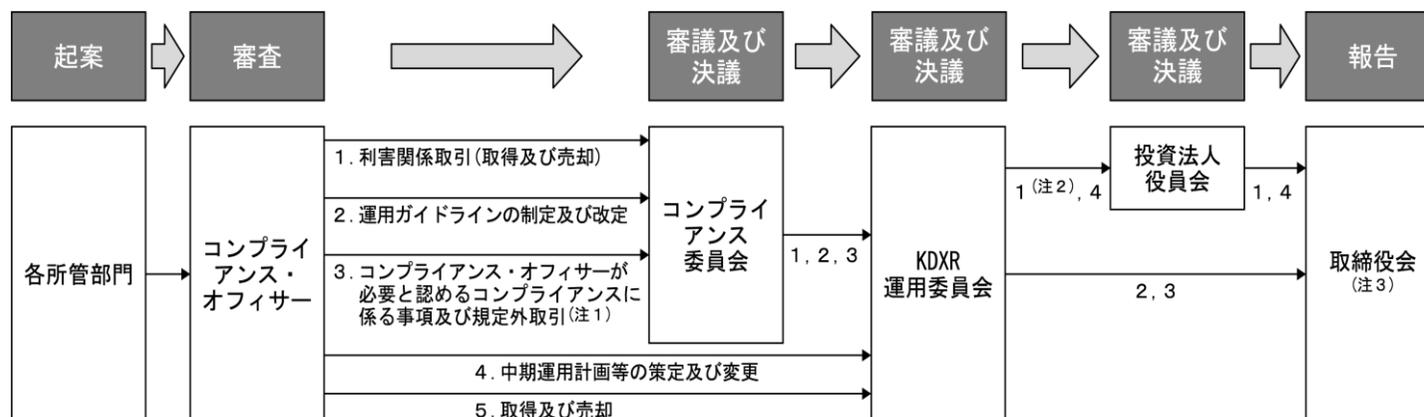
(vi) 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、本投資法人の資産運用に関連し、上場リート本部運用ガイドライン(以下「運用ガイドライン」といいます。)を作成し、投資方針、利害関係者との取引ルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書及び中期運用計画等（中期運用計画及び年度運用計画をいいます。以下同じです。）を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引ルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン及び中期運用計画等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは原則として、以下のとおりです。

＜意思決定フロー＞



(注1) 運用ガイドラインに基づきコンプライアンス委員会の審議事項から除かれるものを除きます。

(注2) 当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、本投資法人の役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を要せず、KDXR運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を実施します。

(注3) 上記2、3及び5の取引については、本投資法人役員会にも報告します。

②運用体制の採用理由

(i) 利益相反取引に対する投資法人の執行役員が果たす機能についての考え方

前記「(1) 投資法人 ②投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」に記載のとおりです。

(ii) 利益相反取引に対する取締役会が果たす機能についての考え方

取締役会は、取締役7名及び監査役3名で構成されています。(詳細は前記「(2) 資産運用会社 ①資産運用会社の役員の状況」に記載のとおり。) 3名の非常勤監査役のうち、2名はスポンサー企業の常勤監査役、1名はスポンサー企業の経営委員を兼職しています。

本資産運用会社の上場リート本部利害関係取引規程において、利害関係者との間において本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を禁止しています。

本資産運用会社の社内規程に定める利害関係者との取引に当たっては、コンプライアンス委員会の承認を経なければ本投資法人役員会に上程できない仕組みとなっており、コンプライアンス委員会における承認は「前記(3) 利益相反取引への取組み等①利益相反取引への対応方針及び運用体制 (iv) 利害関係者との取引に関する手続」に記載のとおり厳格な手続となっており、十分な牽制機能が働いています。

(iii) 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

KDXR運用委員会の外部委員は、スポンサー企業グループとは特別の利害関係のない下山俊一不動産鑑定士であり、コンプライアンス委員会の外部委員は、スポンサー企業グループとは特別の利害関係のない石本哲敏弁護士であり、それぞれ豊富な知識と経験を踏まえた専門家としての意見を頂いています。また、KDXR運用委員会における意思決定に当たっては、外部委員及び上場リート本部長を含む出席委員の3分の2以上の賛成がなければ承認されない仕組みであり、コンプライアンス委員会における意思決定に当たっては、出席委員全会一致でなければ承認されない仕組みであることから、利益相反取引に関して外部委員の牽制機能は十分に発揮されています。かかる外部委員の略歴及び兼職の状況は下表のとおりです。

氏名	略歴（会社名称等当時）	
下山 俊一 (不動産鑑定士)	1996年4月	日本電信電話株式会社 神奈川支店
	1999年5月	NTTコミュニケーションズ株式会社 グローバルIP事業部
	2002年10月	不動産鑑定士第2次試験合格
	2002年11月	生駒シービー・リチャードエリス株式会社 アセットアドバイザー部
	2006年1月	ケネディクス株式会社 運用事業部
	2006年3月	不動産鑑定士登録
	2007年11月	麻布不動産鑑定事務所 専任不動産鑑定士（現任）
	2011年8月	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 運用委員会外部委員
	2013年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 私募ファンド本部運用委員会外部委員
	2013年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 KRIファンド本部（現 上場リート本部） 運用委員会外部委員
2013年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 KDRファンド本部（現 上場リート本部） 運用委員会外部委員	
2023年11月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 上場リート本部運用委員会外部委員（現任）	
石本 哲敏 (弁護士)	1990年4月	弁護士登録（東京弁護士会）。小野孝男法律事務所入所
	2000年4月	石本哲敏法律事務所（現任）
	2005年2月	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 コンプライアンス委員会外部委員
	2007年9月	ハウスコム株式会社 社外取締役（現任）
	2013年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 コンプライアンス委員会外部委員（現任）
	2019年3月	岡部株式会社 取締役（監査等委員）（現任）

(iv) コンプライアンス・オフィサーについて

コンプライアンス・オフィサーは、利益相反取引及び法令遵守に対しては、組織規程及びコンプライアンス規程において前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 ②資産運用会社としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項又は運用体制等の特徴」に記載のとおり職務遂行を求められており、コンプライアンス・マニュアルにおいて法令遵守責任者として「法令等遵守推進の統括責任者」「法令等遵守に関する指導・研修の企画・推進責任者」「コンプライアンス・プログラムの立案及び推進」「コンプライアンス委員会の委員長としての同委員会の適切な開催・運営」「関連する法令の調査・研究」という機能を果たしています。

略歴は下表のとおりであり、2019年5月8日付でコンプライアンス・オフィサーに就任しています。なお、兼任・兼職及び社内での兼務はありません。

氏名	略歴（会社名称等当時）
藤江 治	KDX 不動産投資法人の第 39 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第 4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照下さい。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

①取引状況

区分	売買金額等			
	買付額等		売付額等	
総額	23,286百万円		8,710百万円	
利害関係人等との取引状況の内訳				
合同会社RRB	5,940百万円	(25.5%)	－百万円	(－%)
合同会社KHF8	5,100百万円	(21.9%)	－百万円	(－%)
合同会社KRF93	4,950百万円	(21.3%)	－百万円	(－%)
合同会社KRF106	1,351百万円	(5.8%)	－百万円	(－%)
合同会社KIRF1	－百万円	(－%)	7,110百万円	(81.6%)
合計	17,341百万円	(74.5%)	7,110百万円	(81.6%)

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額(B)	
プロパティ・マネジメント報酬	1,354百万円	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社	811百万円	59.9%

(注) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。なお、下記の数値については、会計監査人による監査を受けていません。

ケネディクス・エンジニアリング株式会社 資本的支出工事 59 百万円

③貸借取引

区分	収入総額(A)	利害関係人等からの収入		総額に対する 割合 (B /A)
		相手先	収入額(B)	
貸貸事業収入 (賃料収入、共益費収入)	33,001 百万円	株式会社アセット・ワン	21 百万円	0.1%

※上記の数値については、会計監査人による監査を受けていません。なお、「総額に対する割合は」小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 物件取得者等の状況

① 会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者	前々々々 所有者・ 信託受益者
	③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
KDXロジスティクス海老名中央 (所在地) 神奈川県海老名市河原口五 丁目 5 番 14 号	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 KRF93 ② 投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の上場リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者 ③ 投資運用目的	特別な利害関係にある者以外	—	—
	取得価格:4,950 百万円	取得価格:当該信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—	—	—
	取得時期:2024年7月1日	取得時期:2020年9月29日	—	—	—
レム六本木ビル(準共有持分30%)(追加取得) (所在地) 東京都港区六本木七丁目 14番4号	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 RRB ② 投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の上場リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者 ③ 投資運用目的	① 合同会社 KRF22 ② 投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の上場リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外	—
	取得価格:5,940 百万円	取得価格:当該信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格:当該信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—	—
	取得時期:2024年7月1日	取得時期:2018年7月3日	取得時期: (土地)2007年11月29日 (建物)2017年2月14日(注)	—	—

新大阪江坂 東急REI ホテル (所在地) 大阪府吹田市豊津町9番40号	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 KHF8 ② 投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の上場リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者 ③ 投資運用目的	① ケネディクス・プライベート投資法人 ② 本資産運用会社の上場リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者 ③ 投資運用目的	① 合同会社 KRF56 ② 投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の上場リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者 ③ 投資運用目的	特別な利害関係にある者以外
	取得価格:5,100 百万円	取得価格:当該信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格:当該信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格:当該信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	-
	取得時期:2024年7月1日	取得時期:2022年3月30日	取得時期:2017年1月12日	取得時期:2015年3月31日	-
イリーゼ練馬光が丘 (所在地) 東京都練馬区土支田一丁目14番10号	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 KRF106 ② 投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の上場リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者 ③ 投資運用目的	特別な利害関係にある者以外	-	-
	取得価格:1,351 百万円	取得価格:1,210 百万円	-	-	-
	取得時期:2024年7月1日	取得時期:2023年12月22日	-	-	-

(注)建物の取得日については、竣工日を記載しています。

物件名 (所在地)	投資法人	譲渡先
	譲渡経緯・理由 譲渡価格 譲渡時期	①、②
KDX 日本橋 313 ビル (所在地) 東京都中央区日本橋三丁目 13 番 5 号	本投資法人は、将来的な収益性の低下リスクや修繕費用の増加リスク等を内包したオフィスビルであることから、再開発後の物件に対する優先交渉権を本投資法人が確保できる前提での本物件の譲渡を決定しました。譲渡価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額及び簿価を上回っており、妥当であると判断しています。	① 合同会社 KIRF1 ② 本資産運用会社の上場リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者

	譲渡価格:7,110 百万円	—
	譲渡時期:2024 年 6 月 28 日	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

本資産運用会社では、不動産鑑定機関の選定にあたり、本投資法人と特別な利害関係がない先で、鑑定機関としての多くの実績があること・社会的な信頼性が高いこと等を勘案し、委託先を選定しています。

① 第 39 期末保有資産に係る不動産鑑定機関の概要

2024 年 10 月 31 日現在

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数（士補除く）	選定理由
KDX 東茅場町三洋ビル KDX 南青山ビル KDX 代々木ビル KDX 麴町ビル KDX 船橋ビル KDX 横浜リバーサイド KDX 恵比寿ビル KDX 新橋ビル KDX 茅場町ビル KDX 新横浜ビル KDX 西五反田ビル KDX 芝大門ビル KDX 御茶ノ水ビル KDX 西新宿ビル KDX 新宿 286 ビル KDX 浜町中ノ橋ビル 新都心丸善ビル KDX 神保町ビル KDX 岩本町ビル KDX 晴海ビル 小石川 TG ビル KDX 五反田ビル	一般財団法人日本 不動産研究所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門一丁目 3 番 1 号 東京虎ノ門グ ローバルスクエア	273 名	大手の鑑定機関として実績が多く、国内主要都市の不動産マーケット動向を把握しており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。 個別物件毎の鑑定機関の選定にあたっては、依頼時点における業務集中度、業務の信頼性等を勘案しています。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の 人数（士補除く）	選定理由
KDX 日本橋 216 ビル				
KDX 新宿ビル				
KDX 立川駅前ビル				
KDX 春日ビル				
KDX 三田ビル				
KDX 高輪台ビル				
KDX 秋葉原ビル				
KDX 武蔵小杉ビル				
KDX 銀座イーストビル				
KDX 虎ノ門一丁目ビル				
KDX 新日本橋駅前ビル				
BR 五反田				
KDX 調布ビル				
KDX 神田駅前ビル				
KDX 新橋駅前ビル				
KDX 江戸橋ビル				
KDX 博多南ビル				
KDX 北浜ビル				
KDX 小林道修町ビル				
KDX 名古屋駅前ビル				
KDX 広島ビル				
KDX 南本町ビル				
KDX 名古屋日銀前ビル				
KDX 土佐堀ビル				
KDX 代官山レジデンス				
KDX 志村坂上レジデンス				
KDX 大伝馬レジデンス				
KDX 文京千石レジデンス				
KDX 川口幸町レジデンス				
KDX 岩本町レジデンス				
KDX 吾妻橋レジデンス				
KDX 武蔵中原レジデンス				
KDX レジデンス東新宿				
KDX レジデンス白金 I				
KDX レジデンス白金 II				

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の 人数（士補除く）	選定理由
KDX レジデンス四谷				
KDX レジデンス南麻布				
KDX レジデンス南青山				
KDX レジデンス芝公園				
KDX レジデンス町田				
KDX レジデンス麻布イースト				
KDX レジデンス西原				
KDX レジデンス二子玉川				
KDX レジデンス西新宿				
ラフィネ南馬込				
KDX レジデンス雪谷大塚				
KDX レジデンス駒沢公園				
KDX レジデンス代官山 II				
KDX レジデンス高輪				
KDX レジデンス宮前平				
KDX レジデンス御徒町				
KDX レジデンス元浅草				
KDX レジデンス門前仲町				
KDX レジデンス三宿				
KDX レジデンス横浜関内				
KDX レジデンス神楽坂				
KDX レジデンス多摩川				
KDX レジデンス用賀				
KDX レジデンス板橋本町				
KDX レジデンス下馬				
KDX レジデンス小豆沢				
KDX レジデンス錦糸町				
KDX レジデンス戸越				
KDX レジデンス大山				
KDX レジデンス品川シーサイド				
KDX レジデンス大島				
KDX レジデンス自由が丘				
KDX レジデンス日本橋浜町				
KDX レジデンス日本橋人形町				
KDX レジデンス半蔵門				
KDX レジデンス立川				
KDX レジデンス千駄木				

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の 人数（士補除く）	選定理由
KDX レジデンス神楽坂通				
KDX レジデンス秋葉原				
KDX レジデンス成城				
KDX レジデンス鶴見				
KDX レジデンス入谷				
KDX レジデンス秋葉原 II				
KDX レジデンス赤坂				
KDX レジデンス神田				
KDX レジデンス恵比寿				
KDX レジデンス西麻布				
KDX レジデンス麻布仙台坂				
KDX レジデンス文京湯島				
KDX レジデンス早稲田鶴巻				
KDX レジデンス上石神井				
KDX レジデンス西馬込				
KDX レジデンス両国				
KDX レジデンス桜上水				
KDX レジデンス新大塚				
KDX レジデンス日吉				
KDX レジデンス阿佐ヶ谷				
KDX レジデンス上北沢				
KDX レジデンス上野毛				
KDX レジデンス東浅草				
KDX レジデンス西船橋				
KDX レジデンス阿佐ヶ谷 II				
KDX レジデンス幡ヶ谷				
KDX レジデンス蒲田南				
KDX レジデンス三鷹				
KDX レジデンス中板橋				
コスモハイム元住吉				
KDX レジデンス蒲田南 II				
KDX レジデンス横濱紅葉坂				
KDX レジデンス梅島				
KDX レジデンス尾山台				
KDX レジデンス浅草				
リバーシティ 21 イーストタワーズ II				
KDX レジデンス東雪谷				

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の 人数（士補除く）	選定理由
KDX 堺筋本町レジデンス				
KDX 清水レジデンス				
KDX 宝塚レジデンス				
KDX 千早レジデンス				
KDX 泉レジデンス				
KDX レジデンス東桜 I				
芦屋ロイヤルホームズ				
KDX レジデンス難波				
KDX レジデンス難波南				
KDX レジデンス茨木 I・II				
KDX レジデンス三宮				
KDX レジデンス菊水四条				
KDX レジデンス大通公園				
KDX レジデンス神宮前				
KDX レジデンス天神東 II				
KDX レジデンス平尾浄水町				
KDX レジデンス西公園				
KDX レジデンス豊中南				
KDX レジデンス舟入幸町				
KDX レジデンス守口				
KDX レジデンス豊平公園				
KDX レジデンス甲南山手				
KDX レジデンス本町橋				
KDX レジデンス南三条				
KDX レジデンス仙台駅東				
ゆいま〜る聖ヶ丘				
プレザングラン大田多摩川				
ツクイ・サンシャイン町田				
SOMPO ケア ラヴィーレー之江				
ニチイホーム八幡山				
サニーライフ立川				
リハビリホームボンセジュール南千束				
いざりえ恵庭ビル				
リハビリホームグランダ門戸厄神				
イリーゼ西岡				
メディカル・リハビリホームグランダ				
神戸北野 ^(注)				

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数（士補除く）	選定理由
銀座四丁目タワー MONA 新浦安 ユニクス伊奈 いなげや横浜南本宿店（底地） もねの里モール カルサ平塚 ユニクス浦和美園（底地） キテラタウン調布 ロゼオ水戸 DCM・MEGA ドン・キホーテ UNY 近江八幡店 バロー一宮西店 サニー野間店 ケーズデンキ青森本店 スーパースポーツゼビオ青森中央店 ピーワンフラザ天王 ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店 久留米西ショッピングセンター サンストリート浜北 コストコホールセール札幌倉庫店 メラード大開 キテラタウン福岡長浜 イーアス春日井 新宿西落合配送センター プリマハム近畿センター 新大阪江坂 東急 REI ホテル				
KDX 八丁堀ビル KDX 中野坂上ビル KDX 神田北口ビル KDX 浜松町ビル KDX 鍛冶町ビル KDX 東新宿ビル KDX 御徒町ビル KDX 八王子ビル	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区 西本町1丁目4番1号	131名	大手の鑑定機関として実績が多く、国内主要都市の不動産マーケット動向を把握しており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。 個別物件毎の鑑定機関の選定にあたっては、依頼時点における業務集中度、業務の信頼性等を勘案しています。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の 人数（士補除く）	選定理由
飛栄九段北ビル				
KDX 銀座一丁目ビル				
KDX 飯田橋ビル				
KDX 東品川ビル				
KDX 箱崎ビル				
KDX 府中ビル				
KDX 中目黒ビル				
KDX 大宮ビル				
日本橋堀留町ファースト				
KDX 新宿六丁目ビル				
KDX 池袋ビル				
KDX 飯田橋スクエア				
新宿6丁目ビル(底地)				
KDX 豊洲グランスクエア				
KDX 高田馬場ビル				
KDX 池袋ウエストビル				
KDX 横浜ビル				
KDX 横浜西口ビル				
ぺんてるビル				
KDX 浜松町センタービル				
アーク森ビル				
KDX 西新橋ビル				
KDX 渋谷南平台ビル				
KDX 横浜みなとみらいタワー (注)				
KDX 横浜関内ビル				
KDX 浜松町プレイス				
ポルタス・センタービル				
KDX 烏丸ビル				
KDX 仙台ビル				
KDX 札幌ビル				
KDX 東梅田ビル				
KDX 宇都宮ビル				
千里ライフサイエンスセンタービル				
KDX 桜通ビル				

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の 人数（士補除く）	選定理由
KDX 新大阪ビル				
KDX 札幌北口ビル				
KDX 仙台北町ビル				
KDX 神戸ビル				
KDX 千葉中央レジデンス				
KDX レジデンス日本橋水天宮				
KDX レジデンス日本橋箱崎				
KDX レジデンス田園調布				
KDX レジデンス市川				
KDX レジデンス湘南台				
KDX レジデンス池袋ウエスト				
KDX レジデンス天王町				
KDX レジデンス川崎				
KDX レジデンス津田沼				
KDX レジデンス溝の口				
KDX レジデンス津田沼 II				
KDX レジデンス八王子大塚				
KDX レジデンス池袋要町				
KDX 定禅寺通レジデンス				
KDX レジデンス西大路				
KDX レジデンス一番町				
KDX レジデンス西院				
KDX レジデンス大濠ハーバービュータ ワー				
KDX レジデンス南草津				
KDX レジデンス夙川ヒルズ				
ニチイホームたまプラーザ				
ニチイホーム中野南台				
イリーゼ蒲田・悠生苑				
SOMPO ケア そんぼの家 S ふじみ野				
SOMPO ケアラヴィーレレジデンス川崎 新町				
ツクイ・サンシャイン足立				
さわやか桜式番館				
アネシス寺田町				
ロココリハ				
ライフシップ大塚				

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の 人数（士補除く）	選定理由
医療ケア対応型住宅・ナーシングホーム ムレラ湯の川 ^(注) ライフシップ深川 パサージオ西新井 ヨークタウン北金目 ユニクス吉川 スポーツクラブルネサンス富士見台 セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台 仲町台東急ストア ライフ亀戸店 戸塚深谷ショッピングセンター（底地） ゆめまち習志野台モール ラウンドワン市川鬼高店 かわまち矢作モール オオゼキときわ台店 アクロスプラザ浦安東野（底地） アピタテラス横浜綱島 キテラプラザ青葉台 東松山ショッピングセンター ブルメール HAT 神戸 COMBOX 光明池 アシコタウンあしかが ヨークタウン新田東 カスミテクノパーク桜店 ホームセンターコーナン砂田橋店 西友楽市守谷店（底地） コープさっぽろ春光店 コーナン新市店（底地） 千葉北配送センター 旬菜デリ昭島配送センター（底地） 札幌白石配送センター 天理配送センター KDX 広島呉配送センター レム六本木ビル 沖縄プリンスホテル オーシャンビュー ーぎのわん				

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数（士補除く）	選定理由
KDX レジデンス豊洲 KDX レジデンス学芸大学 KDX レジデンス吉祥寺 KDX レジデンス中延 KDX レジデンス八丁堀 KDX レジデンス上石神井 II セレニテ西宮本町 KDX レジデンス西新 セレニテ神戸元町 セレニテ甲子園プリエ KDX ロジスティクス海老名中央 ジョイステージ八王子 イリーゼ練馬光が丘 アクティバ琵琶 天 SOMPO ケア ラヴィーレ神戸垂水 グランヒルズおがわらこ エクセレント西宮 エクセレント北野 オラージュ須磨 カナディアンヒル アネシス兵庫 アルテ石屋川 メディカルホームグランダ苦楽園 エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ イリーゼ神戸六甲 エクセレント宝塚ガーデンヒルズ スーパービバホーム岩槻（底地） ユニクス上里（底地） ユニクス鴻巣（底地） コナミスポーツクラブ渋谷 コンフォートマーケット西馬込 ヨークマート東道野辺店 ブルメール舞多聞 ライフ高殿店（底地） DCM 中川富田店（底地） ライフ西天下茶屋店	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2丁目2番7号中之島セントラルタワー	89名	大手の鑑定機関として実績が多く、国内主要都市の不動産マーケット動向を把握しており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。 個別物件ごとの鑑定機関の選定にあたっては、依頼時点における業務集中度、業務の信頼性等も含め総合的に勘案しています。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数（士補除く）	選定理由
ミリオンタウン塚口（底地） リゾラ大府ショッピングテラス 羽曳が丘ショッピングセンター バロー中志段味店（底地） 武蔵嵐山配送センター 座間配送センター 追浜配送センター 横浜上郷配送センター 行田配送センター KDX ロジスティクス海老名中央 ホテルリブマックス横浜駅西口 ホテルリブマックス東京大塚駅前				
KDX レジデンス森下千歳 レオパレス Flat 新栄 セレニテ北久宝寺 せらび恵比寿	JLL 森井鑑定株式会社	東京都港区新橋二丁目6番2号 新橋アイマークビル3階	62名	大手の鑑定機関として実績が多く、国内主要都市の不動産マーケット動向を把握しており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。 個別物件ごとの鑑定機関の選定にあたっては、依頼時点における業務集中度、業務の信頼性等も含め総合的に勘案しています。

(注) 以下のとおり運用資産の名称を変更しています。

用途	新物件名称	旧物件名称	変更時期
オフィスビル	KDX横浜みなとみらいタワー	三菱重工横浜ビル	2024年11月1日
ヘルスケア施設	メディカル・リハビリホームグランダ神戸北野	リハビリホームグランダ神戸北野	2024年8月1日
	医療ケア対応型住宅・ナーシングホームレラ湯の川	ライフシップ湯の川	

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

本資産運用会社では、エンジニアリング・レポート作成機関の選定にあたり、本投資法人と特別な利害関係がない先で、業務実績・業歴等を勘案し、候補を選定しています。

第 39 期に取得した物件に係るエンジニアリング・レポート作成機関の概要

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
COMBOX 光明池（追加取得） KDX ロジスティクス海老名中央	東京海上ディーアール株式会社	〒100-0004 東京都千代田区 大手町一丁目 5 番 1 号	建物・設備等遵法性や劣化状況把握、修繕コスト見積、地震リスクの観点 から構造計算の適正性や予想損失額（PML 値）算出、環境側面からアスベスト、PCB 等有害物質による汚染リスク等を考慮し、更に土壌・地下水汚 染のリスクが存在する可能性等、不動産売買や証券化等において、その適正価値を算出するため、リスクを総合的に調査・診断し、必要な対策の提案を行います。	日本の不動産証券化業界において、黎明期から物件デューデリジェンス業務を専業で手がけてきた実績と経験、報告書の信頼性があることが選定の理由です。
KDX レジデンス東雪谷 アシコタウンあしかが（増築） レム六本木ビル（準共有持分 30%追加取得） 新大阪江坂 東急 REI ホテル イリーゼ練馬光が丘	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西 区西本町 1 丁目 4 番 1 号	土地開発及び測量並びに土木建築工事、建築の設計・監理、これらに関連するコンサルタント業務などを行います。	独立系鑑定機関のデューデリジェンス部門であり第三者機関としての公正性に優れ、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有し、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

第 39 期該当事項はありません。

(4) IR に関する活動状況

以下の基本方針に基づき、開示及び IR 活動を行っています。

- ① IR の基本方針
 - ・積極的な IR 活動により、幅広い投資家及び関係者に対して情報提供を行う。
 - ・可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努める。
 - ・情報開示に関する体制を随時整備する。

- ② 適時開示
 - ・東京証券取引所の TDnet への登録及びプレスリリースによる適時開示を行う。
 - ・「決定事実に関する情報」及び「発生事実に関する情報」を適切に開示する。

③IR活動

- (i) 投資法人のホームページによる情報提供
- (ii) 各種説明会
 - ・アナリスト、国内機関投資家、レンダー向け決算説明会
 - ・東証、ARES、証券会社等主催のイベントを通じた個人投資家向けセミナーや説明会
- (iii) 投資家向け決算説明 IR等
 - ・国内機関投資家及び海外機関投資家を対象に個別ミーティングを中心とした決算 IR
 - ・レンダー、債券投資家を対象とした個別ミーティング、スモールミーティング
- (iv) 物件ツアー
 - ・機関投資家、レンダー・債券投資家を対象とした物件ツアー
- (v) 各種メディアへの対応（雑誌、新聞、Web等）

④ IR手段の概要

投資主構成等（属性別保有比率、属性別投資主数、売買高等）を踏まえ、IRターゲットにあわせたIR手段を設定する。

⑤ 体制

情報開示に係る業務は、戦略企画部が担当し、上場リート本部戦略企画責任者を責任者とする。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、反社会的勢力からの暴力を未然に防止し、組織的な対応を明確にし、反社会的勢力との関係、取引、利用を一切しないことを徹底するために、反社会的勢力対応に係るマニュアルを制定しています。また、社内には不当要求防止責任者を設置すると共に、全役職員に対し社内研修等を通じ反社会的勢力対応マニュアルの内容その他反社会的勢力への対応方法の周知徹底を図っています。

以 上