

平成27年12月25日

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

ケネディクス商業リート投資法人
代表者名 執行役員 浅野 晃弘
(コード：3453)

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 本間 良輔
問合せ先 TEL. 03-5623-3868

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

ケネディクス商業リート投資法人（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2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）兼商業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及び公認会計士の有識者であり、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、内部者取引管理規程等の諸規程を整備する一方で、原則として1か月に1回程度の頻度で定期的に関催する役員会及び適宜臨時に関催する役員会において適切に意思決定を行っています。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に関する報告等を実施しており、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得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。
- * 投資法人及び不動産ファンド等の複数の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本資産運用会社の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、コンプライアンスの推進状況について、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ものとする。
- 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及び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、各本部に関する運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行う。
- 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、コンプライアンス委員会及びコンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス部の業務等の概要は下表のとおりです。

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）、取締役（常勤）及び外部委員(注1)
審議内容	<p>本投資法人の資産運用に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 ii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る商業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。）において条件付で認められている取引又は規定外取引に関する事項 iii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、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 iv. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項 v. その他上記に付随又は関連する事項 <p>その他の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 ii. 内部者取引等管理規程に定める役職員等による株式又は投資口等の取得に関する事項 iii. 本資産運用会社の社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項 iv. その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項 v. その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> i. 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。 ii. 決議は、出席した委員の全会一致によります。ただし、取締役（常勤）のうち特定の本部を担当する取締役は、自己が担当しない本部の資産運用に関する事項については、議決権を有しません。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、当該議案を起案部署に差し戻します。

(注1) 本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人又は本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する者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。

(注2) 「利害関係者」については、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (3) 利益相反取引への取組み等」をご参照下さい。

(注3) 対象となる取引については、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (3) 利益相反取引への取組み等」をご参照下さい。

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
<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項 ・本資産運用会社の社内諸規程、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 ・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 ・苦情等処理の統括に関する事項 ・法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項 ・情報管理の統括に関する事項 ・リスク管理に関する事項 ・法令等遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項 ・所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する事項

③ 内部監査に関する事項

本資産運用会社は、内部監査に関する事項の所管部署として、内部監査部を設置しています。

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合を勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断したときは、外部の専門家による外部監査を行います。

(2) 投資主の状況

(平成27年9月末日現在)

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	投資口数 (口)	比率 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	38,222	14.65
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。	24,577	9.42

資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	該当事項はありません。	16,332	6.26
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エス エーエヌブイ 10	該当事項はありません。	9,242	3.54
BARCLAYS BANK PLC A/C CLIENT SEGREGATED A/C PB CAYMAN CLIENTS	該当事項はありません。	7,976	3.05
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225	該当事項はありません。	6,620	2.53
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND	該当事項はありません。	6,388	2.44
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	6,102	2.34
ケネディクス株式会社	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の完全親 会社であり、スポンサー会社です。	5,750	2.20
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	該当事項はありません。	5,748	2.20
	上位10名合計	126,957	48.68

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、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

(平成27年12月25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。 本投資法人及び本資産運用会社との間で「不動産情報提供等に関する覚書」を締結しています。	4,000	100.0
	上位1名合計	4,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

ケネディクス商業リート投資法人の第1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(2)投資対象」をご参照ください。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

本投資法人は、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。本投資法人は、生活密着型商業施設を中心とする物件及びテナント等のポートフォリオの分散を図ることによって、景気の変動に左右されにくい長期安定的なキャッシュ・フローを創出することを目指しています。また、物件又はテナントの特性等に応じて変動賃料を導入し、昨今の政府の景気刺激策と金融緩和による消費マインドの改善等を背景とした本格的な景気回復により予想される消費の拡大に伴う賃料のアップサイドポテンシャルを追求します。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

現時点においては、海外不動産投資を行う予定はありません。

(5) 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 (平成27年9月30日現在)

スポンサーの企業グループは、スポンサー会社であるケネディクス株式会社、子会社55社(非連結を含みます。)及び関連会社14社により構成されています。そのうち連結子会社3社及び持分法適用関連会社6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、不動産投資事業、不動産賃貸事業であり、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。

(注) 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が顧客投資家と匿名組合契約を締結し、合同会社を匿名組合営業者、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とその連結子会社】

平成27年9月30日現在

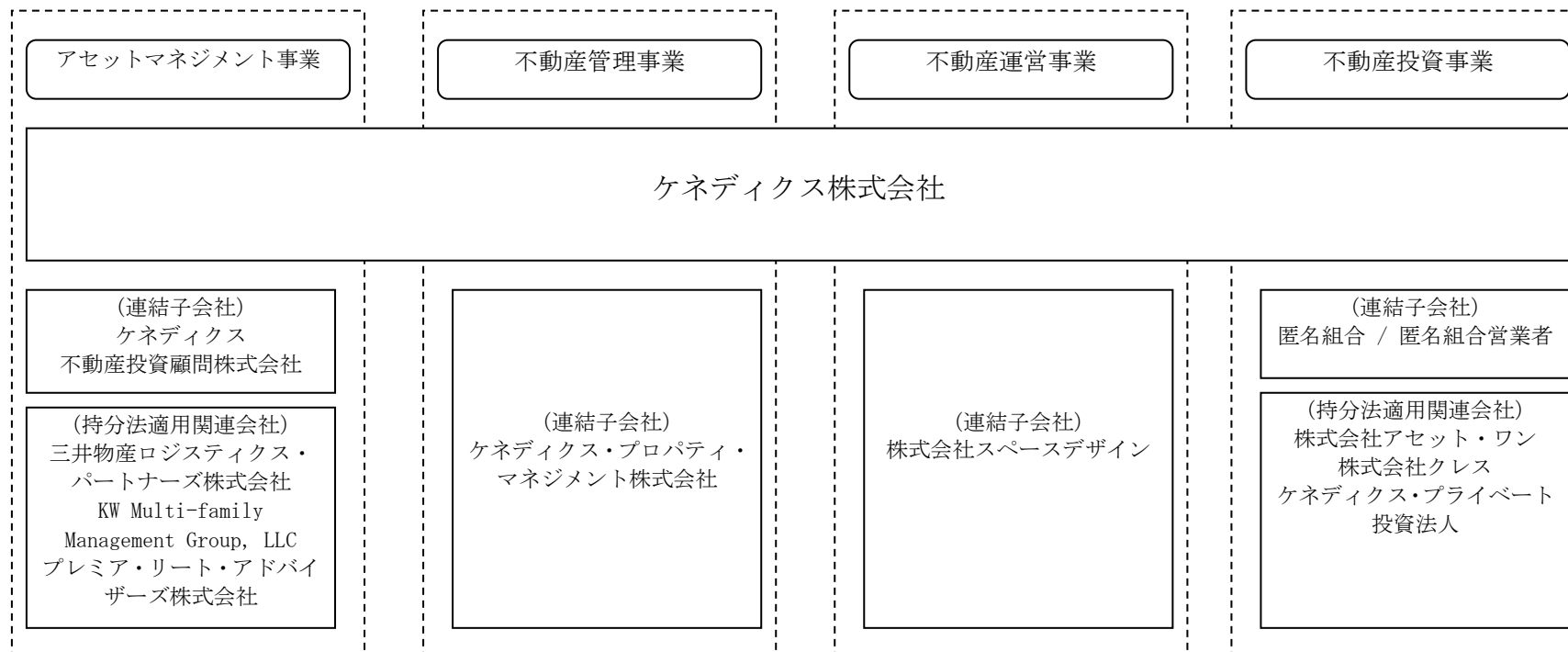
(連結子会社)	主な事業の内容
ケネディクス不動産投資顧問株式会社	不動産ファンドのアセットマネジメント事業及び不動産投資信託の運用事業
株式会社スペースデザイン	不動産に関する運營業務の受託等
ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	不動産の取引、管理及び運用に関するコンサルタント業
その他45社	

【ケネディクス株式会社とその持分法適用関連会社】

(持分法適用関連会社)	主な事業の内容
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	日本ロジスティクスファンド投資法人の資産運用会社
株式会社アセット・ワン	ケネディクス株式会社から不動産ブローカレッジ業務等を受託
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社	プレミア投資法人の資産運用会社
ケネディクス・プライベート投資法人	投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資法人（私募リート）
株式会社クレス	ケネディクス株式会社から不動産ブローカレッジ業務、債権投資マネジメント事業の債権評価のための担保不動産評価等を受託
KW Multi-Family Management Group, LLC	ケネディクス株式会社の米国不動産投資における案件発掘及びアセットマネジメント
その他8社	

【グループ会社関係図】

平成27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（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、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、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

ケネディクス株式会社は、自己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、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. 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、サポートライン覚書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) ケネディクス株式会社は、上記 (a) の本資産運用会社への売却申し入れ後、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、サポートライン覚書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、本資産運用会社の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手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. 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（以下「PM」ということがあります。）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PM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、PM業務の提供その他の必要な支援を行います。

v. 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。

vi. 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。

vii. 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、人材の出自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。

viii. その他の事項

サポートライン覚書の有効期間は、サポートライン覚書の締結日から1年間とします。またサポートライン覚書は、本投資法人、本資産運用会社又はケネディクス株式会社のいずれかから有効期間満了日の30日前までにサポートライン覚書当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、サポートライン覚書は、期間満了の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、サポートライン覚書に基づく情報提供等について原則としてケネディクス株式会社に報酬を支払いませんが、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を取得する場合における媒介報酬の有無及びその金額、上記iv. に定めるPM業務の提供を行う場合の報酬及び上記v. に定めるリーシング業務の提供を行う場合の報酬については、法令、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき、個別の案件に応じて別途協議により定めます。

ix. その他のサポートライン覚書等

本資産運用会社は、本投資法人の他に、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及びその他の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等(以下「不動産ファンド等」といいます。)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及び本資産運用会社は、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及びその他の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等に関連して、上記iからiiiまでに記載のサポートと同様のサポートを提供することに関する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ファンド(投資法人を含みますがこれに限られません。)において検討し、当該他のファンド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、当該他のファンド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、本投資法人は、商業施設を主たる投資対象としていますが、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び不動産ファンド等の一部と投資対象が競合する関係にあります(注)。

(注) 本投資法人が取得予定対象とする物件タイプは、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び不動産ファンド等がそれぞれ取得検討対象とする物件タイプにつき競合する関係にあるものの、本資産運用会社が定める社内ルールである「優先検討権」に関するルールに則り、また、規定されている延床面積の制限その他の「優先検討権」に関するルールの内容に鑑みれば、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、公共テナントを含みます。ただし、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サービス施設以外の商業施設については本投資法人に優先検討権が付与されることとなり、本投資法人が投資対象とする物件情報の取得について制約が生じる場合は限定的であると想定しています。

本資産運用会社は、各ファンドを運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、かかる本資産運用会社の業務形態に照らし、その資産運用業務において各ファンド間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、「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することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した、各ファンドの投資対象となり得る不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各ファンドでの投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。）に関して、取得のための検討を優先して行う各ファンドを決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本資産運用会社は、かかるルールを適切かつ円滑に運用することで、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し、各ファンドに対する業務の忠実性を確保することを目指しています。

上記のとおり、私募ファンドを運用するケネディクス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。なお、ケネディクス株式会社は、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社及び日本ロジスティクスファンド投資法人との間で物流不動産取得のサポートに関する協定書を締結していますが、物流不動産は本投資法人の投資対象には含まれません。

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（平成27年12月25日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	浅野 晃弘	平成6年4月	三菱商事株式会社 開発建設本部	商業施設に関する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る。
		平成13年1月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（出向）	
		平成16年1月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社（現 ケネディクス株式会社） 投資事業部	
		平成21年1月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 社外取締役	
		平成25年1月	ケネディクス株式会社 戦略投資部 投資第1チーム長	
		平成26年3月	同社 執行役員 戦略投資部担当部長兼投資第1チーム長	
		平成26年9月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者（COO）兼商業リート本部長（現任）	
		平成26年10月	本投資法人 執行役員 就任（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
監督役員	和田 芳幸	昭和49年4月	クーパーズ アンド ライブランド会計事務所	会計及び税務の専門家としての幅広い知識と経験等から経営の監督を行うことが期待される。
		昭和52年6月	監査法人中央会計事務所（後にみずず監査法人に名称変更）	
		昭和53年9月	公認会計士登録	
		昭和63年6月	監査法人中央会計事務所	
		平成15年5月	同所 事業開発担当理事	
		平成19年8月	太陽ASG監査法人（現 太陽有限責任監査法人） 代表社員（現任）	
		平成26年9月	株式会社ゼロ 監査役（現任）	
		平成26年10月	本投資法人 監督役員 就任（現任）	
		平成27年11月	学校法人早稲田高等学校 理事（現任）	
		平成27年12月	株式会社キャリアデザインセンター 取締役（現任）	
監督役員	石渡 真維	平成14年10月	渥美雅子法律事務所	法律の専門家としての幅広い知識と経験等から経営の監督を行うことが期待される。
		平成16年7月	山田秀雄法律事務所（現 山田尾崎法律事務所）	
		平成18年6月	オーセンス法律事務所 パートナー	
		平成20年1月	ボラリス法律事務所 パートナー	
		平成24年1月	シンガポールRajah & Tann LLP出向	
		平成26年7月	ココネ株式会社 人事法務部長	
		平成26年9月	ココネ株式会社 執行役員（現任）	
		平成26年10月	本投資法人 監督役員 就任（現任）	
平成26年12月	城山タワー法律事務所 パートナー（現任）			

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

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
浅野 晃弘	取締役最高業務執行者 (C00) 兼商業リート本部長	<p>(1)兼職の必要性</p> <p>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。</p> <p>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>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、本資産運用会社の取締役であり、本投資法人の資産運用に関</p>	<p>(1) 本資産運用会社においては、商業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投資法人の執行役員の同意を受けるものとしています。</p> <p>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における承認、商業リート本部運用委員会(以下「KRR運用委員会」といいます。)の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</p>

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
		<p>する最高業務執行責任者が本投資法人の執行役員を兼職することによって、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、資産運用会社の取締役であり、本投資法人の資産運用に関する最高業務執行責任者が、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>(2)兼職の許容性</p> <p>本資産運用会社の取締役であり、本投資法人の資産運用に関する最高業務執行責任者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>なお、浅野執行役員は、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社において商業施設のJ-REITの業務を経験し、ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社（現 ケネディクス株式会社）においてそれまで培った知識を基盤として不動産金融を黎明期から体験しており、幅広い知識と経験から経営を行うことが期待できると考えています。</p>	<p>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（平成27年12月25日現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名等当時）		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 （常勤）	本間 良輔	昭和43年4月	三菱商事株式会社	—
		昭和48年4月	泰国三菱商事会社 出向	
		昭和54年2月	三菱商事株式会社 バクダッド支店	
		昭和61年6月	三菱商事株式会社 海外建設部	
		平成4年6月	米国三菱商事会社ロスアンゼルス支店 出向	
		平成6年9月	エムシー・リアルティ・インク社長	
		平成8年10月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 代表取締役社長	
		平成15年11月	ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	
		平成19年3月	ケネディクス株式会社 代表取締役会長	
		平成22年3月	ケネディクス株式会社 取締役会長	
		平成25年3月	ケネディクス株式会社 相談役（現任）	
		平成25年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現任）	

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名等当時）		兼任・兼職・出向の状況
取締役 最高業務執行者（COO）兼レジデンシャル・リート本部長（常勤）	田中 晃	昭和62年4月	安田信託銀行株式会社	ケネディクス・レジデンシャル投資法人執行役員（兼職） ケネディクス株式会社より出向
		平成12年9月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社	
		平成16年1月	ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社 出向 執行役員COO	
		平成18年9月	ケネディクス株式会社 執行役員 戦略投資部長	
		平成20年4月	ケネディクス株式会社 上席執行役員 戦略投資部長	
		平成21年12月	ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 取締役	
		平成22年2月	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 代表取締役	
		平成22年3月	ケネディクス株式会社 取締役	
		平成23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 出向 代表取締役	
		平成23年11月	ケネディクス・レジデンシャル投資法人 執行役員（現任）	
		平成25年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者（COO）兼 KDRファンド本部長	
平成26年2月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者（COO）兼レジデンシャル・リート本部長（現任）			
取締役 最高業務執行者（COO）兼オフィス・リート本部長（常勤）	内田 直克	平成2年4月	三菱信託銀行株式会社 京都支店	ケネディクス・オフィス投資法人執行役員（兼職） ケネディクス株式会社より出向
		平成7年4月	同社 事業開発部	
		平成10年4月	同社 不動産部	
		平成17年4月	同社 不動産オリジネーション部	
		平成19年10月	株式会社マック・アドバイザーズ	
		平成19年11月	株式会社マック・インベストメントマネジメント 代表取締役	
		平成21年6月	株式会社ジョイント・アセットマネジメント 代表取締役	
		平成22年1月	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 財務企画部	
平成23年1月	同社 財務企画部 財務担当部長			

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名等当時）		兼任・兼職・出向の状況
		平成24年2月	同社 代表取締役社長	
		平成24年3月	ケネディクス不動産投資法人執行役員（現任）	
		平成25年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者（COO）兼 KRIファンド本部長	
		平成26年2月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者（COO）兼 オフィス・リート本部長（現任）	
取締役最高業務執行者（COO）兼商業リート本部長（常勤）	浅野 晃弘	前記「(1) 投資法人 ① 投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		ケネディクス商業リ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（非常勤）	田島 正彦	昭和63年4月	三井信託銀行株式会社	ケネディクス株式会社 取締役 CFO 兼 経営企画部長（兼職） 株式会社スペースデザイン 取締役（兼職） ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 取締役（兼職）
		平成6年7月	同社 業務企画部	
		平成8年10月	同社 融資企画部	
		平成10年6月	同社 証券部	
		平成12年7月	住友生命保険相互会社 ストラクチャードファイナンス部	
		平成17年5月	ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向 財務企画部長	
		平成19年6月	同社 取締役財務企画部長	
		平成24年2月	ケネディクス株式会社 執行役員 経営企画部長	
		平成25年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役（現任）	
		平成26年3月	株式会社スペースデザイン 取締役（現任） ケネディクス株式会社 取締役 経営企画部長	
		平成26年5月	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 取締役（現任）	
		平成27年3月	ケネディクス株式会社 取締役 CFO 兼 経営企画部長（現任）	
監査役（非常勤）	船橋 晴雄	昭和44年7月	大蔵省	シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役（兼職）
		昭和63年6月	大蔵省主税局国際租税課長	
		平成元年5月	在フランス日本大使館参事官	

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名等当時）		兼任・兼職・出向の状況
		平成7年3月	東京税関長	ケネディクス株式会社 監査役（兼職） 第一生命保険株式会社 取締役（兼職） 株式会社モリモト 社外取締役（兼職） 日立キャピタル株式会社 社外取締役（兼職）
		平成9年7月	国税庁次長	
		平成10年6月	証券取引等監視委員会事務局長	
		平成12年6月	国土庁官房長	
		平成13年7月	国土交通省国土交通審議官	
		平成15年2月	シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役（現任）	
		平成16年5月	一橋大学大学院国際企業戦略研究科 客員教授	
		平成16年10月	ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社 監査役	
		平成16年10月	ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社 監査役	
		平成17年3月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 監査役（現任）	
		平成21年6月	第一生命保険相互会社 取締役（現任）	
		平成25年9月	株式会社モリモト 社外取締役（現任）	
		平成25年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任）	
		平成27年6月	日立キャピタル株式会社 社外取締役（現任）	
監査役（非常勤）	植田 哲夫	昭和54年4月	株式会社大和銀行	ケネディクス株式会社 監査役（兼職） ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 監査役（兼職）
		平成16年2月	同行 広島支店長	
		平成18年6月	同行 上野支店長	
		平成20年4月	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 業務管理部長	
		平成20年10月	同社 総務部長兼コンプライアンス・オフィサー	
		平成22年3月	ケネディクス株式会社 総務・人事部長兼ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 総務部長	
		平成25年10月	ケネディクス株式会社 総務・人事部長	
		平成25年12月	同社 総務・人事部部付部長	
		平成26年3月	同社 監査役（現任）	
		平成26年3月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任）	

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名等当時）		兼任・兼職・出向の状況
			任)	
		平成26年5月	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 監査役(現任)	
監査役（非常勤）	菅野 慎太郎	平成6年10月	監査法人トーマツ	ケネディクス株式会社 監査役（兼職） 公認会計士菅野慎太郎事務所 代表（兼職） 株式会社マーシュ 監査役（兼職）
		平成13年3月	赤坂芳和公認会計士共同事務所	
		平成13年6月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 監査役（現任）	
		平成15年3月	公認会計士菅野慎太郎事務所 代表（現任）	
		平成16年4月	ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社 監査役	
		平成25年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役(現任)	
		平成27年11月	株式会社マーシュ 監査役（現任）	

② 資産運用会社の従業員の状況（平成27年12月25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	90	5名（内訳 内部監査部5名）兼務
株式会社みずほ銀行	1	
三井住友ファイナンス&リース株式会社	1	
株式会社シーアールイー	1	
伊藤忠商事株式会社	1	
出向者計	94	—
資産運用会社従業員総数(注)	94	—

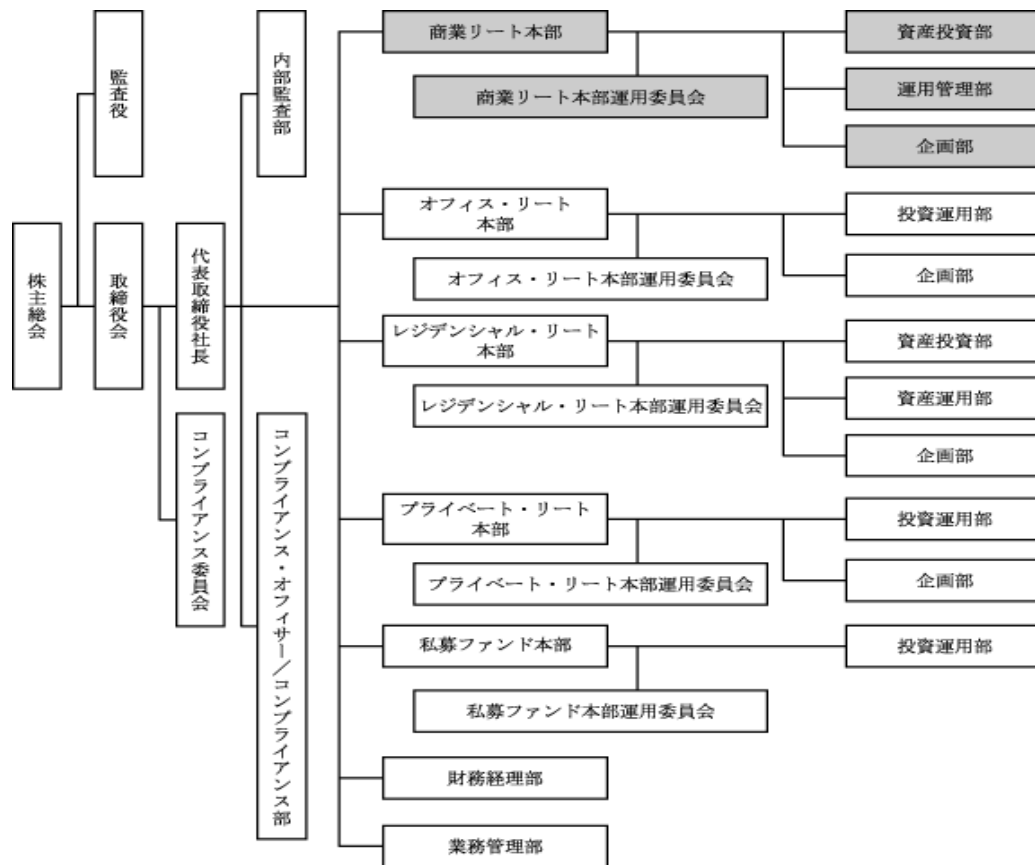
(注) 代表取締役、社外取締役、監査役及び派遣社員を除きます。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

(i) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



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商業リート本部、ケネディクス・オフィス投資法人を担当するオフィス・リート本部、ケネディクス・レジデンシャル投資法人を担当するレジデンシャル・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プライベート・リート本部、私募ファンドを担当する私募ファンド本部、並びに、各ファンドの共通部署である財務経理部、業務管理部、コンプライアンス部及び内部監査部の各部署に分掌され、商業リート本部、オフィス・リート本部、レジデンシャル・リート本部、プライベート・リート本部及び私募ファンド本部については、担当の取締役又は本部長（商業リート本部、オフィス・リート本部及びレジデンシャル・リート本部については取締役が兼務）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商業リート本部、オフィス・リート本部、レジデンシャル・リート本部、プライバー

ト・リート本部及び私募ファンド本部にそれぞれKRR運用委員会、オフィス・リート本部運用委員会、レジデンシャル・リート本部運用委員会、プライベート・リート本部運用委員会及び私募ファンド本部運用委員会を、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、コンプライアンス委員会については前記1－(1)をご参照ください。

更に、本資産運用会社は資産の運用を行う複数のファンド等のうち投資対象の重複するファンド等の間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド等の間における利益相反を防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー、商業リート本部の資産投資部長並びにオフィス・リート本部、レジデンシャル・リート本部、プライベート・リート本部及び私募ファンド本部の投資運用部長により構成されるパイプライン会議を設置しています。更に、各ファンド等の間における利益相反を防止するため、各本部を統括する本部長については、各本部間の兼任を禁止します。本部長以外の職員については、各本部の間の兼任は禁止されません。

(ii) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

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・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び私募ファンドの資産運用及びその他の業務にも関与しますが、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。

部署名	分掌業務
商業リート本部	本投資法人の資産の運用に係る業務の統括 資産投資部 i. 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 ii. 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 iii. 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 iv. 本投資法人に係る不動産市場等の調査分析（本投資法人に係るもの） v. その他上記に付随又は関連する事項 運用管理部 i. 本投資法人の資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 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 iii. 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 iv. 本投資法人の保有不動産等に係る賃貸借の管理に関する事項 v. 本投資法人の保有不動産等に係る建物の管理に関する事項 vi. 本投資法人の保有不動産等に係る入出金の管理に関する事項 vii. 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 viii. 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

部署名	分掌業務
	ix. 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 x. 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 xi. その他上記に付随又は関連する事項 企画部 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。） 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） 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. 所管業務に係る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） 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） xi. その他上記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商業リート本部企画部のサポート vi. 本投資法人の予算策定に関する事項 vii. 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項 viii. 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 ix. その他上記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、経理及び人事に関する事項 iv. システムリスク、事務リスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項 v. 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項（本資産運用会社に関するもの） vi. その他上記に付随又は関連する事項

部署名	分掌業務
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	i. 内部監査に関する事項

KRR運用委員会

委員	商業リート本部長（委員長）、商業リート本部資産投資部長、商業リート本部運用管理部長、商業リート本部企画部長、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）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> 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に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、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. 本投資法人の委託を受けて行う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 iii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る資産の運用に関する事項 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. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係るリスク管理に関する事項 viii. その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> i. 委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、商業リート本部長、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の事項に付随又は関連する事項のみを審議及び決議する場合には、商業リート本部長及びコンプライアンス・オフィサー）は必ず出席を要します。 ii. 決議は外部委員及び商業リート本部長を含む出席委員の3分の2以上の賛成によります。 iii. 上記ii. の決議について、特別の利害関係を有する委員は、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。 iv. 商業リート本部長、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が上記ii. の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i. ．ただし書にかかわらず、当該委員が議決に参加することなく開催できます。 v. 商業リート本部長又は外部委員が上記ii. の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ii. ．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。 vi. 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署に差し戻すことができます。

（注） 本書の日付現在、外部委員には、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又は本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する者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。

コンプライアンス委員会については、前記「1. 基本情報 (2) コンプライアンスに関する基本方針」をご参照下さい。

(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、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商業リート本部利害関係取引規程（以下「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、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間において、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（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。）及び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又は不動産ファンド（投資用ビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますがこれらに限られません。以下「不動産ファンド等」といいます。）
- (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

(iii) 利害関係者との取引

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。取引条件の検証にあたっては、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等（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、地上権又は地役権を信託する信託受益権をいいます。以下本①において同じです。）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。以下本①において同じです。）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、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. 本資産運用会社、ケネディクス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又は同社が全額出資する法人から本投資法人が不動産等を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係

- る費用を上記a. の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又は不動産対応証券を除きます。）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。
 - d. 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c. までに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。
 - c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a. 及びb. までに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（文脈に応じて信託受益権の裏付けたる不動産を含みます。）の貸借
- 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賃貸しなければなりません。
 - b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a. に基づき貸借を決定した場合は、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する上記a. 及びb. 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。
- (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. 本投資法人が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. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a. 及びb. に基づく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) 工事の発注
- 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する場合は、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. に基づく工事等の発注を行う場合は、工事別に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。

(a) 出資先が利害関係者に該当する場合

(b) 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、取得価格又は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. 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又は不動産対応証券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。

①上記（iii）(イ)から(ハ)まで並びに(へ)及び(ト)に該当する取引

a. 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、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、KRR運用委員会に上程されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、KRR運用委員会における審議にあたり、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について報告するものとします。

c. KRR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(注)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く。）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さず、KRR運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を行うものとします。

(注) 投信法施行規則第245条の2に定める取引等とは、以下に該当する取引をいいます。

(a) 本投資法人と利害関係者との有価証券の取得に際し、当該有価証券の取得価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引

(b) 本投資法人と利害関係者との有価証券の譲渡に際し、当該有価証券の譲渡価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引

- (c) 本投資法人与利害関係者との有価証券の貸借に際し、当該有価証券の貸借が行われる予定日の属する本投資法人の営業期間開始の日から3年以内に開始する本投資法人の各営業期間においていずれも当該貸借が行われることによる本投資法人の営業収益の増加額が本投資法人の最近営業期間の営業収益合計額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引
- (d) 本投資法人与利害関係者との不動産の取得に際し、当該不動産の取得価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引
- (e) 本投資法人与利害関係者との不動産の譲渡に際し、当該不動産の譲渡価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引
- (f) 本投資法人与利害関係者との不動産の貸借に際し、当該不動産の貸借が行われる予定日の属する本投資法人の営業期間開始の日から3年以内に開始する本投資法人の各営業期間においていずれも当該貸借が行われることによる本投資法人の営業収益の増加額が本投資法人の最近営業期間の営業収益合計額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引
- (g) 上記(c)及び(e)において、本投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」とあるのは「各特定営業期間（連続する2営業期間をいう。以下本(c)及び下記(e)において同じ。）（一の特定営業期間の末日の翌日に開始するものに限る。下記(e)において同じ。）」と、「最近営業期間の営業収益」とあるのは「最近2営業期間の営業収益の合計額」と、上記(e)中「各営業期間」とあるのは「各特定営業期間」と、「最近営業期間の営業収益」とあるのは「最近2営業期間の営業収益の合計額」と読み替えて上記(c)及び(e)を適用する。

- 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. コンプライアンス・オフィサーは、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、その概要を取締役に報告します。

②上記 (iii) (ニ) 及び (ホ) に該当する取引

- a. 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、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、KRR運用委員会に上程されるものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、KRR運用委員会における審議にあたり、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について報告するものとします。
- c. KRR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. コンプライアンス・オフィサーは、KRR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、その概要を取締役に報告します。

なお、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会については前記「1. 基本情報 (2) コンプライアンスに関する基本方針」をご参照下さい。

(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（指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本 (v) において、以下同じです。）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、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

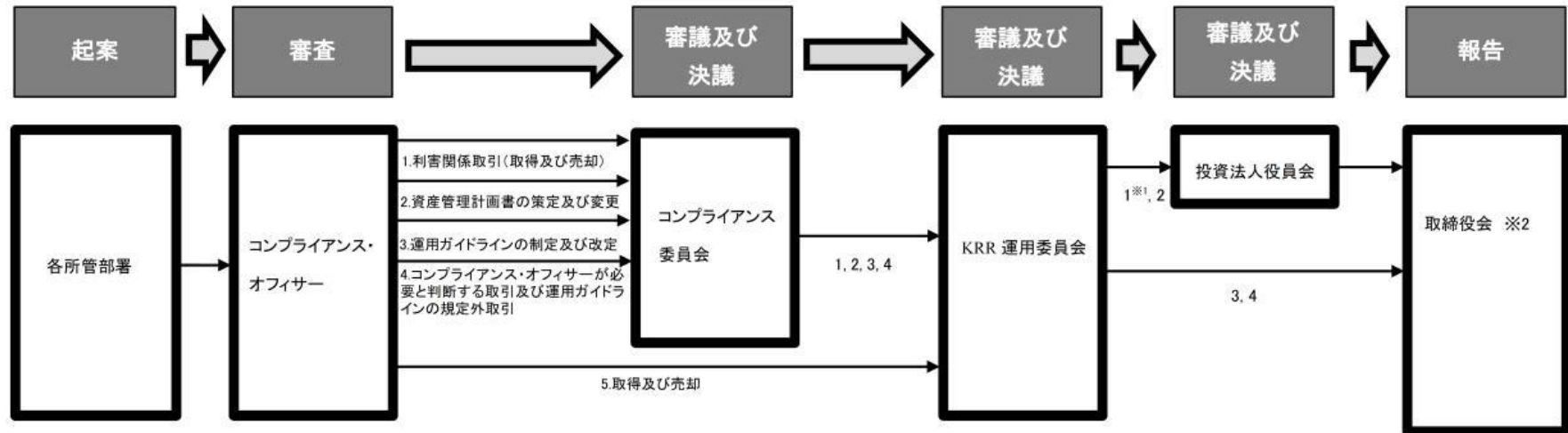
資産を投資の対象とするものに限ります。)、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

(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、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、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、資産管理計画書等（資産管理計画書の他、中期運用計画及び年度運用計画を含みます。）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のルールに従い、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資産管理計画書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。



※1 当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、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、KRR運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を実施

※2 3, 4については投資法人役員会にも報告

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5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」に記載のとおりです）。5名の取締役のうち、非常勤取締役の1名は、スポンサー企業の取締役を兼職しています。3名の非常勤監査役のうち、1名はスポンサー企業の常勤監査役、2名はスポンサー企業の非常勤監査役を兼職しています。

本資産運用会社の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取締役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に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

KRR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能仁優子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、KRR運用委員会における意思決定に当たっては、外部委員及び商業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、出席委員全員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）	
能仁 優子 （不動産鑑定士）	平成13年2月	株式会社建築資料研究社
	平成16年10月	不動産鑑定士第2次試験 合格
	平成16年11月	大和不動産鑑定株式会社
	平成19年2月	野村不動産アーバンネット株式会社
	平成20年6月	不動産鑑定士登録
	平成22年9月	株式会社大島不動産鑑定 東京支社（現任）
	平成26年9月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社商業リート本部運用委員会外部委員（現任）
石本 哲敏 （弁護士）	平成2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
	平成12年4月	石本哲敏法律事務所（現任）
	平成17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
	平成19年4月	あいホールディングス株式会社社外監査役（現任）
	平成19年9月	ハウスコム株式会社社外取締役（現任）
	平成25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）

(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 (2) 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」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、平成26年10月1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）	
東 正司	昭和59年4月	森ビル株式会社 入社
	昭和63年4月	同社 法務部
	平成11年8月	森トラスト株式会社 総務部法務担当 上席副参事
	平成12年7月	同社 総務部法務担当 参事
	平成12年12月	同社 社長室参事
	平成13年2月	ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク入社 GEリアル・エステート株式会社に出向 シニア・オペレーション・マネージャー
	平成14年8月	GEリアル・エステート株式会社に転籍 シニア・オペレーション・マネージャー
	平成18年9月	同社 常務取締役 法務・管理本部長
	平成21年1月	日本GE株式会社リアル・エステート・ビジネス常務執行役員 オペレーションリスク管理本部長
	平成26年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 コンプライアンス部長兼コンプライアンス・オフィサー（現任）

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	91,843百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
JRP1特定目的会社	8,063百万円 (8.8%)	－百万円 (－%)
JRP2特定目的会社	5,390百万円 (5.9%)	－百万円 (－%)
JRP3合同会社	8,389百万円 (9.1%)	－百万円 (－%)
合同会社ロゼオ	9,675百万円 (10.5%)	－百万円 (－%)
合計	31,517百万円 (34.3%)	－百万円 (－%)

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	226百万円	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	209百万円	92.6%

なお、個別の不動産に関し、本投資法人は、信託受託者、及び、本資産運用会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結しています。本資産運用会社に支払われる賃貸管理業務報酬と工事管理報酬の概要は以下のとおりです。

マルチテナントの商業施設9物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬（年額）
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	フルルガーデン八千代 MONA新浦安 バサージュ西新井 代官山アドレス・ディセ ユニクス吉川 ブルメール舞多聞 ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店 ロゼオ水戸 ブルメールHAT神戸	プロパティ・ マネジメント業務	不動産収入 × 1.5% + オンサイト人件費

シングルテナントの商業施設7物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬（年額）
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	ユニクス伊奈 ヨークタウン北金目 スポーツクラブルネサンス富士見台 バロー宮西店 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	プロパティ・ マネジメント業務	25.2百万円 ※1物件当たり 3.6百万円

底地3物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬（年額）
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	セントラルスクエア高殿店(底地) カーマホームセンター中川富田店(底地) ケーズデンキ中川富田店(底地)	プロパティ・ マネジメント業務	7.2百万円 ※1物件当たり 2.4百万円

工事管理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事管理報酬
100万円未満	なし
100万円以上200万円未満	工事金額の6%
200万円以上500万円未満	12万円＋工事金額のうち200万円を超過する分の5%
500万円以上1,000万円未満	27万円＋工事金額のうち500万円を超過する分の4%
1,000万円以上1億円未満	47万円＋工事金額のうち1,000万円を超過する分の3%
1億円以上	個別の協議により定める金額

③貸借取引

該当事項はありません。

(2) 物件取得等の状況

※ 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
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
フルルガーデン 八千代 (所在地) ①千葉県八千代 市村上南一丁目 3番1号、②千葉 県八千代市村上 南一丁目4番1号	③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(15,000百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。 14,848百万円（税抜） 平成27年2月	特別な利害関係にある者以外	—	—
MONA新浦安 (所在地) 千葉県浦安市入 船一丁目5番1号	③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	① JRP1特定目的会社 ② JRP1特定目的会社は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社の子会社で	特別な利害関係にある者以外	—

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
	は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（8,340百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	す。 ③ 投資運用目的で取得		
	8,063百万円（税抜）	非開示（注）	—	—
	平成27年2月	平成26年3月		
パサージュオ西新井 (所在地) 東京都足立区西新井栄町一丁目17番1号	③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（6,020百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	① 合同会社パサージュオ ② 合同会社パサージュオは、本資産運用会社の親会社であるケネディクス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私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	5,850百万円（税抜）	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	—	—
	平成27年2月	平成25年5月	—	—
代官山アドレス・ディセ (所在地) 東京都渋谷区代官山町17番6号	③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（5,400百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	① JRP2特定目的会社 ② JRP2特定目的会社は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社の子会社です。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	5,390百万円（税抜）	5,080百万円(税抜)	—	—
	平成27年2月	平成26年3月	—	—
ユニクス伊奈 (所在地) 埼玉県北足立郡	③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	特別な利害関係にある者以外	—	—

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
伊奈町学園二丁目188番地1	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（4,410百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。			
	4,379百万円（税抜）	—	—	—
	平成27年2月	—	—	—
ヨークタウン北金目 (所在地) 神奈川県平塚市北金目一丁目6番1号	③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（4,120百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—	—
	4,000百万円（税抜）	—	—	—
	平成27年2月	—	—	—
ユニクス吉川 (所在地) 埼玉県吉川市栄町797番地1	③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（3,630百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外		
	3,600百万円（税抜）	—	—	—
	平成27年2月	—	—	—
スポーツクラブ ルネサンス富士見台 (所在地) 東京都練馬区貫	③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	特別な利害関係にある者以外	—	—

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
井三丁目12番33号	よる鑑定評価額 (2,600百万円) 以下の金額であり、妥当であると判断します。			
	2,586百万円 (税抜)	—	—	—
	平成27年2月	—	—	—
ブルメール舞多聞 (所在地) 兵庫県神戸市垂水区舞多聞東二丁目1番45号	③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 (8,520百万円) 以下の金額であり、妥当であると判断します。	① JRP3合同会社 ② JRP3合同会社は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社の子会社です。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	8,389百万円 (税抜)	非開示 (注)	—	—
	平成27年2月	平成26年8月	—	—
セントラルスクエア高殿店 (底地) (所在地) 大阪府大阪市旭区高殿五丁目6番3	③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 (2,700百万円) 以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—	—
	2,685百万円 (税抜)	—	—	—
	平成27年2月	—	—	—
ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店 (所在地) ①滋賀県近江八幡市鷹飼町字一本木223番地3、	③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 (2,390百万円) 以下の金額であり、妥	特別な利害関係にある者以外	—	—

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
②滋賀県近江八幡市鷹飼町字三反田233番地1	当であると判断します。			
	2,140百万円(税抜)	—	—	—
	平成27年2月	—	—	—
カーマホームセンター中川富田店(底地) (所在地) 愛知県名古屋市 中川区富田町大字榎津字布部田462番	③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(2,380百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外		
	2,311百万円(税抜)	—	—	—
	平成27年2月	—	—	—
パロー一宮西店 (所在地) 愛知県一宮市八幡五丁目1番16号	③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(2,190百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外		
	2,174百万円(税抜)	—	—	—
	平成27年2月	—	—	—
ケーズデンキ中川富田店(底地) (所在地) 愛知県名古屋市 中川区富田町大字榎津字布部田436番8	③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(903百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外		

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
	889百万円（税抜）	—	—	—
	平成27年2月	—	—	—
サニー野間店 (所在地) 福岡県福岡市南 区野間三丁目10 番30号	③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（1,500百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—	—
	1,497百万円（税抜）	—	—	—
	平成27年2月	—	—	—
ロゼオ水戸 (所在地) 茨城県水戸市笠 原町978番地39 他	③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（9,780百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	① 合同会社ロゼオ ② 合同会社ロゼオは、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社の子会社です。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	9,675百万円（税抜）	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	—	—
	平成27年2月	平成20年8月	—	—
ケーズデンキ青森本店 (所在地) ①青森県青森市東大野二丁目8番4号、②青森県青森市東大野二	③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（1,590百万円）以下の金額であり、妥	特別な利害関係にある者以外	—	—

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
丁目10番1号	当であると判断します。			
	1,469百万円(税抜)	—	—	—
	平成27年2月	—	—	—
スーパースポーツゼビオ青森中央店 (所在地) 青森県青森市東大野二丁目12番1号	③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(901百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外		
	898百万円(税抜)	—	—	—
	平成27年2月	—	—	—
ブルメールHAT神戸 (所在地) 兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通二丁目2番2号	③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(11,200百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外		
	11,000百万円(税抜)	—	—	—
	平成27年4月	—	—	—

(注) 前所有者・信託受益者における取得価格(前々所有者・信託受益者における売却価格)については、前々所有者・信託受益者等より前所有者・信託受益者における取得価格の開示の同意が得られていないため、非開示としています。なお、MONA新浦安及びブルメール舞多聞の前所有者・信託受益者における取得価格の合計は、14,500百万円(税抜)です。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成27年9月30日現在）

① 不動産鑑定機関の選定方針

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、（包括承認先として）候補を選定しています。なお、本書の日付現在の包括承認先は以下の5社です。

- ・一般財団法人日本不動産研究所
- ・大和不動産鑑定株式会社
- ・株式会社谷澤総合鑑定所
- ・日本ヴァリュアーズ株式会社
- ・シービーアールイー株式会社

② 不動産鑑定機関の概要

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	選定理由
MONA新浦安 代官山アドレス・ディセ ユニクス伊奈 ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店 バロー宮西店 サニー野間店 ロゼオ水戸 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	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2号	282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。
フルルガーデン八千代 パサージュ西新井 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 ブルメールHAT神戸	大和不動産鑑定 株式会社	〒100-0003 東京都千代田区 一ツ橋一丁目1番 1号	102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。
ブルメール舞多聞 セントラルスクエア高殿店（底地）	株式会社 谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪市北区中之島	60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

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
カーマホームセンター中川富田店 (底地) ケーズデンキ中川富田店 (底地)		二丁目2番7号		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。

(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、本投資法人与特別な利害関係がない先で、業務実績・業歴等を勘案し、(包括承認先として)候補を選定しています。なお、本書の日付現在の包括承認先は、以下の6社です。

- ・株式会社ハイ国際コンサルタント
- ・東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
- ・損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
- ・株式会社ERIソリューション
- ・ランドソリューション株式会社
- ・株式会社フィールド・パートナーズ

② 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
ユニクス伊奈 スポーツクラブネサンス富士見台 ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店 バロー宮西店 サニー野間店 ロゼオ水戸	株式会社ハイ国際 コンサルタント	〒108-0074 東京都港区高輪 二丁目19番17号	国内外の土木・建築工 事、建築設備工事に 関する企画、設計、施工、 監理及びコンサル タント業務 国内外の建設市場の 調査及びコンサル タント業務等	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 書の信頼性に加えて、外国語 でのレポート対応も可能であ ることも勘案しています。
フルルガーデン八千代 MONA新浦安 パサージュ西新井 代官山アドレス・ディセ	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸 の内一丁目2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	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

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
<p>ヨークタウン北金目 ユニクス吉川 ブルメール舞多聞 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 ブルメールHAT神戸</p>			<p>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。</p>	<p>書の信頼性があることが選定の理由です。</p>
<p>土壌調査（底地） セントラルスクエア高殿店（底地） カーマホームセンター中川富田店（底地） ケーズデンキ中川富田店（底地）</p>	<p>株式会社フィールド・パートナーズ</p>	<p>〒105-0004 東京都港区新橋三丁目1番9号</p>	<p>土壌調査業務、土壌浄化対策事業、土壌汚染対策保証事業</p>	<p>同社は土壌に特化したデューデリジェンス業務（調査業務、土壌浄化業務）を行っています。専業で手がけてきた実績と経験により、専門性も高く、報告書の信頼性があることが選定の理由です。底地案件については同社に調査を依頼しました。</p>
<p>全物件のPML</p>	<p>損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社</p>	<p>〒160-0023 東京都新宿区西新宿一丁目24番1号</p>	<p>安全・防災及び環境保全に関する研究・調査・診断・情報提供及びコンサルティング業務 リスクマネジメントに関する研究・調査・診断・情報提供及びコンサルティング業務 経営に関する相談に</p>	<p>大手保険会社子会社によるリスク評価機関として、REIT業界での実績と社会的な信用性が高いことが選定の理由です。なお、PML は他の上場不動産投資法人その他REIT の実績を勘案して、ポートフォリオPML 値を査定できるように1 社へ依頼しています。</p>

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要		
			応ずる業務 金融その他経済に関する調査又は研究を行う業務 前各号に関する各種出版物の刊行及びセミナー開催等の業務 以上各号に関連又は付帯する一切の業務

(3) その他利益相反の可能性のある取引
該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

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。

③ IR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
- ・東京証券取引所、一般社団法人不動産証券化協会、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、商業リート本部 企画部が担当し、企画部長を責任者とする。

(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、反社会的勢力対応マニュアルを制定しています。また、社内に不当要求防止責任者を設置するとともに、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。

なお、近時の各都道府県で施行されている暴力団排除条例についても社内で周知徹底を図っています。

以 上