

平成 25 年 5 月 28 日

各 位

不動産投資信託証券発行者  
ケネディクス不動産投資法人  
代表者名 執行役員 内田 直克  
(コード番号 8972)

資産運用会社  
ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 内田 直克  
問合せ先 取締役財務企画部長 寺本 光  
TEL: 03-3519-3491

資産運用会社であるケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社の  
組織再編等に関する覚書締結に関するお知らせ

ケネディクス不動産投資法人（以下「KRI」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・オフィス・パートナーズ株式会社（以下「KOP」といいます。）が属するケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社（以下「KDX」といいます。）、ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社（以下「KDAM」といいます。）、KOP、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社（以下「KRP」といいます。）及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社（以下「KDA」といいます。））は、アセットマネジメント事業の更なる強化のため、ケネディクス・グループ間の組織再編への取組みを行うこと並びに組織再編後の資産運用会社の商号を変更することを、平成 25 年 5 月 28 日付で下記の通り決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 組織再編の概要

本件は、KDX、KDAM、KOP、KRI、KRP、ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「KDR」といいます。）及びKDAの7社間において、組織再編に関して「組織再編及び情報提供等に関する覚書」を締結するものです。組織再編は主に下記の3点を中心に行われる予定です。7社間の関係につきましては、後記「7.本件再編後の状況」に再編前のケネディクス・グループについて記載しておりますので、併せてご参照ください。

A. KDAとKDAMの合併（以下「本件合併①」といいます。）

KDAを存続会社、KDAMを消滅会社として合併を行います。

B. KDAの会社分割によるKDXへの事業の承継（以下「本件分割」といいます。）

KDA（本件合併①後のKDAをいいます。「本件分割」において以下同様です。）におけるアセットマネジメント事業のうち、投資運用業及びその関連業務等に係る事業以外の事業（主に投資助言契約に基づく事業）について会社分割し、KDXが当該事業を承継します。

C. KOP・KRP・KDAの合併とケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「KFM」といいます。）への商号変更（以下「本件合併②」といいます。）

アセットマネジメント事業を行うKOP、KRP及びKDA（本件分割後のKDAをいいます。「本件合併②」において以下同様です。）について、KRPを存続会社、KOP及びKDAを消滅会社として合併を行います。なお、合併後、KRPはケネディクス不動産投資顧問株式会社へ商号変更します。

※上記A、B及びCを併せて「本件再編」といいます。

なお、本件再編は、KFMがKDXの100%子会社となるために必要な株式の移転及び投資運用業を行うために必要となるその他の手続きの完了を前提としています。

## 2. 本件再編の目的

ケネディクス・グループは、不動産証券化の黎明期からアセットマネジメントビジネスを手掛け、世界的な金融危機による急激な環境悪化等にも柔軟に対応し、そのビジネス規模を拡大してきました。中規模オフィスビルを主たる投資対象とする**KRI**、賃貸住宅等の居住用施設を主たる投資対象とする**KDR**の、2つの上場不動産投資法人（以下「**J-REIT**」といいます。）を**KOP**、**KRP**がそれぞれ運用しています。また、国内機関投資家や外資系投資家等の様々な機関投資家を顧客とし、オフィスや賃貸住宅、物流施設に留まらず、シニアヘルスケア、ホテルなどの幅広い不動産アセットクラスを投資対象とする私募ファンドの運用会社として、**KDA**を擁しています。その結果、受託資産残高\*（以下「**AUM**」といいます。）は、平成25年3月末現在において1兆1,270億円に上り、独立系不動産アセットマネジメント企業として、有数の地位を築いています。

ケネディクス・グループでは、さらなる企業価値向上のため、平成25年2月14日に中期経営計画を公表し、下記4点の目標を掲げています。

- － **AUM**拡大による安定的な収益基盤の強化
- － 共同投資の積極化による投資リターンの追求
- － アセットマネジメント事業の強化や**M&A**等への対応を視野に入れた体制整備
- － 新計画最終年度（平成27年12月期）までの配当再開

これらの目標を達成するため、本件再編を通じ、①グループ全体の不動産アセットマネジメントに係るノウハウの集約、②投資対象不動産の取得・運用に係るリソースの戦略的増強によるアセットマネジメント能力の大幅な競争力向上、③内部管理体制強化による顧客投資家の利益に資する体制構築、④グループ間でのアセットマネジメント業務の効率化を目指し、さらなるアセットマネジメントビジネスの拡大を図る所存です。

なお、**KRI**の運用においては①人材と運用ノウハウの集約によるアセットマネジメント力の向上、②**AUM**拡大による不動産売買市場における**KFM**の認知度等の向上とそれに伴う物件情報収集力の一層の拡充、③内部管理体制の強化等、を通じて**KRI**投資主価値の向上を目指していきます。

\***KDX**関連会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社が運用する日本ロジスティクスファンド投資法人が保有する資産を含みます。

## 3. 利益相反に関する考え方（物件情報に関する優先検討権）

本件再編に伴い、**KFM**は**KRI**及び**KDR**の資産運用業務を受託する予定です。また、**KFM**は**KRI**及び**KDR**以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人は組合、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。）の運用の受託も行う予定です。

従って、**KFM**発足後においては、**KRI**及び**KDR**は、それぞれ新規の不動産ファンド等との間で取得機会の競合が発生する可能性があります。なお、**KRI**は中規模オフィスを、また**KDR**は賃貸住宅等の居住用施設を、それぞれ主たる投資対象としており、両法人間においては、取得機会の競合は発生しないものと見込まれます。

そこで、**KFM**が運用する投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の中で競合する取得検討対象物件については、取得検討に関する以下に記載の「優先検討権」を採用し、**KFM**内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を新たに設置し一定のルールに則った運営を行うことにより、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することにします。「優先検討権」とは、不動産等売却情報を入手した時点で、客観的かつ明確である建築基準法上の「用途」や登記簿上の「延床面積」等を基準とした、優先検討機会の振り分けを実施するものであり、原則的な考え方としては、下記ルールに従って優先検討順位を定めるものとします。

- － 以下のオフィスビル<sup>(1)</sup>は、**KRI**の運用を担当する「**KRI**ファンド本部」が不動産ファンド等の運用を担当する「私募ファンド本部」に優先して物件の取得検討を行います。

所在地	一棟当たりの延床面積 (平米)
東京 23 区	2,000 以上 13,000 以下
東京 23 区以外	3,000 以上 20,000 以下

(1)建築基準法上の用途の面積のうち事務用途が最大であるオフィスビルをいいます。

- 以下の賃貸住宅等の居住用施設<sup>(2)</sup>は、KDR の運用を担当する「KDR ファンド本部」が「私募ファンド本部」に優先して物件の取得検討を行います。

所在地	一棟当たりの延床面積 (平米)
東京 23 区	20,000 以下
東京 23 区以外	30,000 以下

(2)建築基準法上の用途の面積のうち住居用途が最大である賃貸住宅、サービスアパートメント、高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅、その他上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地（底地）をいいます。

- 上記以外の不動産等案件は、私募ファンド本部が優先して物件の取得検討を行います。また、複数物件の不動産等売却情報を検討する際、個別物件毎の検討が可能な場合には上記ルールに従い、たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等のように個別物件毎の検討が不可能な場合には、(i) 上記ルールに基づき個別物件ベースで優先検討権を獲得できる物件数が最も多い本部が優先して全ての物件の取得検討を行い、当該物件数が同数の場合には、(ii) 上記ルールに基づき個別物件ベースで優先検討権を獲得できる延床面積の合計が最も大きい本部が優先して全ての物件の取得検討を行うこととします。

加えて、以下に記載された条件に該当する情報は、上記ルールの適用外とします。

- KDX が運用する不動産ファンド等において、不動産ファンド等の投資家及び関係者により、物件の取得候補者を指定されている情報、KDX 及び私募ファンド本部において運用する予定の不動産ファンド等において、当該運用予定不動産ファンド等の投資家及び関係者により、物件の取得候補者を指定されている情報
- 物件の売主により物件の取得候補者を指定されている情報
- サポートライン覚書又は新サポートライン覚書に基づきウェアハウジングされており、物件の取得候補者を指定されている情報
- 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている情報

上記ルールに基づく不動産等売却情報の優先検討期間は 10 営業日とされており、優先検討を行う各ファンド本部は優先検討期間終了時まで取得検討を継続するか否かを意思表示する必要があります。各本部を統括する本部長は、取得検討を継続するか否かを意思表示するにあたっては、その理由等についても明らかにする必要があるものとされており、かかる意思表示は、その理由等とともに、パイプライン会議において審議されます。KFM は、優先検討権の行使により物件を取得するか否かの判断について、各本部を統括する本部長の責任を明確化するとともに、その理由等をコンプライアンス・オフィサーを含む会議体であるパイプライン会議により審議することで、恣意的な優先検討権の行使を防止し、これにより各ファンド間における利益相反を防止します（かかる利益相反防止のルールの実効性を確保するため、各本部を統括する本部長については、兼任を禁止します。）。

上記の通り、KRI、KDR 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一部で競合が発生する見込みがあるものの、その場合においても上記の優先検討順位を定めるルールに則り、規定されている延床面積の制限を鑑みれば、中規模オフィスのほとんどについては KRI に、また賃貸住宅等の居住用施設のほとんどについては KDR に、それぞれ優先検討権が付与されることとなり、KRI 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。KRI の現状のポートフォリオにおいて上記の優先検討権の対象とならない延床面積のオフィスビルは 10 物件ありますが（うち下限基準未満の物件は 9 物件、上限基準を超える物件は 1 物件です。）、そのうち直近 3 年間で取得した物件は 1 物件のみです。

本件再編が延期又は中止等された場合には、上記の優先検討権は新設されません。

4. 本件再編の日程

本件再編承認取締役会	平成25年7月中旬(予定)
基本合意書締結日	平成25年7月中旬(予定)
実施予定日(効力発生日)	平成25年10月1日以降(予定)*

\*平成25年10月1日より6か月以内を予定しています。

なお、本件再編は関係当局の認可等を前提としています。本件再編の詳細及び日程につきましては、正式に決定し次第速やかに開示します。

5. 本件再編の要旨

A. KDAとKDAMの合併(本件合併①)

(1) 本件合併①の目的

前記「2.本件再編の目的」をご参照ください。

(2) 本件合併①の方式

KDAを存続会社、KDAMを消滅会社とする吸収合併です。

(3) 本件合併①に関する割り当ての内容

現時点では未定ですが、内容が確定し次第開示する予定です。

(4) 本件合併①の当事会社の概要

<KDAの概要(平成25年5月28日現在)>

(1) 名称	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社			
(2) 所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号			
(3) 代表者	代表取締役社長 片山 慶三			
(4) 事業内容	投資助言・代理業及び投資運用業等			
(5) 設立年月日	平成15年11月28日			
(6) 資本金	100百万円			
(7) 大株主及び持株比率	本会社はKDXの100%連結子会社です。			
(8) 直近3期の財政状態及び経営成績		平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
	営業収益	3,018百万円	2,581百万円	2,672百万円
	営業利益	1,399百万円	970百万円	1,019百万円
	当期純利益	814百万円	556百万円	573百万円
	総資産	2,039百万円	2,126百万円	2,334百万円
	純資産	1,388百万円	1,589百万円	1,762百万円

<KDAMの概要(平成25年5月28日現在)>

(1) 名称	ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社		
(2) 所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号		
(3) 代表者	代表取締役社長 宮島 大祐		
(4) 事業内容	アセットマネジメント業務等を営む法人の監理業務等		
(5) 設立年月日	平成21年10月26日		
(6) 資本金	405百万円		



大株主 (7) 及び 持株比率	本会社は KDX の 100% 連結子会社です。			
(8) 直近 3 期 の財政状 態 及 び 経営成績		平成 22 年 12 月期	平成 23 年 12 月期	平成 24 年 12 月期
	営業収益	353 百万円	698 百万円	600 百万円
	営業利益	81 百万円	461 百万円	390 百万円
	当期純利益	▲445 百万円	596 百万円	400 百万円
	総資産	14,235 百万円	14,396 百万円	14,893 百万円
	純資産	▲89 百万円	507 百万円	907 百万円

B. KDAの会社分割によるKDXへの事業の承継（本件分割）

(1) 本件分割の目的

前記「2.本件再編の目的」をご参照ください。

(2) 本件分割の方式

KDX100%出資となるKDAを分割会社とし、KDXを承継会社とする吸収分割方式です。

(3) 本件分割に係る割り当ての内容

KDAに対する株式その他の対価の交付を行わない予定です。

(4) 本件分割に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

(5) 本件分割により増減する資本金

本件分割によるKDA及びKDXの資本金の増減はありません。

(6) 承継会社が承継する権利義務

投資運用業及びその関連業務等に係る事業以外の事業（主に投資助言契約に基づく事業）に係る権利義務を承継する予定です。

(7) 債務履行の見込み

本件分割において、KDXが負担すべき債務の履行見込みに問題は無いと判断しています。

(8) 会社分割当事会社の概要

<KDXの概要（平成25年5月28日現在）>

(1) 名 称	ケネディクス株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号
(3) 代 表 者	代表取締役社長 宮島 大祐
(4) 事業内容	不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業、不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定、不動産の管理、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業
(5) 設立年月日	平成 7 年 4 月 17 日
(6) 資 本 金	31,322 百万円

直近3期の財政状態及び経営成績 (7) (単体)		平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
	営業収益	5,875百万円	5,321百万円	4,868百万円
	営業利益	▲589百万円	1,135百万円	▲629百万円
	当期純利益	▲3,678百万円	149百万円	▲9,411百万円
	総資産	116,497百万円	112,881百万円	97,523百万円
	純資産	75,910百万円	76,050百万円	66,718百万円

<KDAの概要（平成25年5月28日現在）>  
前記5.A.(4)をご参照ください。

(9) 分割する事業の概要

I. 分割する事業の内容

投資運用業及びその関連業務等に係る事業以外の事業（主に投資助言契約に基づく事業）

II. 分割する部門の経営成績

現時点では未定です。

III. 分割する資産の項目及び金額

現時点では未定です。

C. KOP・KRP・KDAの合併とケネディクス不動産投資顧問株式会社への商号変更（本件合併②）

(1) 本件合併②の目的

前記「2.本件再編の目的」をご参照ください。

(2) 本件合併②の方式

KRPを存続会社、KDA及びKOPを消滅会社とする吸収合併です。

(3) 本件合併②による割り当ての内容

現時点では未定ですが、内容が確定し次第開示する予定です。

(4) 本件合併②の当事会社の概要

<KRPの概要（平成25年5月28日現在）>

(1) 名称	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社*			
(2) 所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号			
(3) 代表者	代表取締役社長 田中 晃			
(4) 事業内容	投資運用業、投資法人の機関の運営に関する業務等			
(5) 設立年月日	平成23年3月17日			
(6) 資本金	100百万円			
(7) 大株主及び持株比率	本会社はKDXの100%連結子会社です。			
(8) 直近2期の財政状態			平成23年12月期	平成24年12月期
	営業収益		50百万円	359百万円

態及び経営成績**	営業利益		▲26 百万円	90 百万円
	当期純利益		▲26 百万円	36 百万円
	総資産		194 百万円	277 百万円
	純資産		173 百万円	210 百万円

\* 商号をケネディクス不動産投資顧問株式会社に変更する予定です。

\*\*平成23年3月に設立されたため、直近2期分のみの開示を行っています。

<KOPの概要（平成25年5月28日現在）>

(1) 名称	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社			
(2) 所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号			
(3) 代表者	代表取締役社長 内田 直克			
(4) 事業内容	投資運用業、投資法人の機関の運営に関する業務等			
(5) 設立年月日	平成15年11月28日			
(6) 資本金	200 百万円			
(7) 大株主及び持株比率	ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社: 90% 伊藤忠商事株式会社: 10%*			
(8) 直近3期の財政状態及び経営成績		平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年12月期
	営業収益	1,570 百万円	1,616 百万円	1,511 百万円
	営業利益	781 百万円	807 百万円	841 百万円
	当期純利益	458 百万円	486 百万円	528 百万円
	総資産	1,074 百万円	1,509 百万円	1,466 百万円
	純資産	794 百万円	1,204 百万円	1,263 百万円

\*伊藤忠商事株式会社保有の株式については、本件再編に先立ち、KRIが本日付で公表した「資産運用会社における株主異動等に関するお知らせ」、及びKDXが本日付で公表した「ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社の株式取得(完全子会社化)に関するお知らせ」の通り、KDXが平成25年6月5日付で取得予定です。

<KDAの概要（平成25年5月28日現在）>

前記5.A.(4)をご参照ください。

6. 合併当事会社の概要

(1) 商号	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
	(吸収合併存続会社)	(吸収合併消滅会社)	(吸収合併消滅会社)
(2) 所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 田中 晃	代表取締役社長 内田 直克	代表取締役社長 片山 慶三
(4) 事業内容	投資運用業、投資法人の機関の運営に関する業務等	投資運用業、投資法人の機関の運営に関する業務等	投資助言・代理業及び投資運用業等
(5) 資本金	100 百万円	200 百万円	100 百万円
(6) 設立年月日	平成23年3月17日	平成15年11月28日	平成15年11月28日

(7) 純資産	210 百万円	1,263 百万円	1,762 百万円
(8) 総資産	277 百万円	1,466 百万円	14,893 百万円
(9) 大株主及び持株比率	ケネディクス株式会社 (100%)	ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 (90%)、伊藤忠商事株式会社 (10%)*	ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 (100%)
(10) KRI・KOP と相手会社との関係			
資本関係	KOP と親会社を共通にするグループ会社です。		
人的関係	KOP の業務管理部の従業員 2 名が KRP の業務管理部の従業員を兼職しています。 KOP と KDA との間、並びに、KRI と KRP 及び KDA との間には、特筆すべき人的関係はありません。		
取引関係	KRI・KOP は、KDX 及び KDA との間で平成 22 年 8 月 26 日で「不動産情報提供等に関する覚書」を締結しています。本件再編に伴う当該覚書の取扱い等については、後記「10. スポンサーとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況」をご参照ください。		
関連当事者への該当状況	KOP、KRP、KDA の実質的な親会社は、いずれも KDX です。従って、KRP 及び KDA は KOP の実質的な関連当事者に該当します。		
(11) 直近 3 年間の経営成績及び財政状態			
	前記 5.C.(4) <KRP の概要 (平成 25 年 5 月 28 日現在) > (8) をご参照ください。	前記 5.C.(4) <KOP の概要 (平成 25 年 5 月 28 日現在) > (8) をご参照ください。	前記 5.A.(4) <KDA の概要 (平成 25 年 5 月 28 日現在) > (8) をご参照ください。

\*伊藤忠商事株式会社保有の株式については、本件再編に先立ち、KRI が本日付で公表した「資産運用会社における株主異動等に関するお知らせ」、及び KDX が本日付で公表した「ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社の株式取得 (完全子会社化) に関するお知らせ」の通り、KDX が平成 25 年 6 月 5 日付で取得予定です。

## 7. 本件再編後の状況

### (1) 本件再編後の KDX の状況

名 称	ケネディクス株式会社
所 在 地	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号
代 表 者	代表取締役社長 宮島 大祐
事 業 内 容	不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業、 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定、不動産の管理、 グループの管理運営、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業等
資 本 金	31,322 百万円 (単体)
決 算 期	12 月

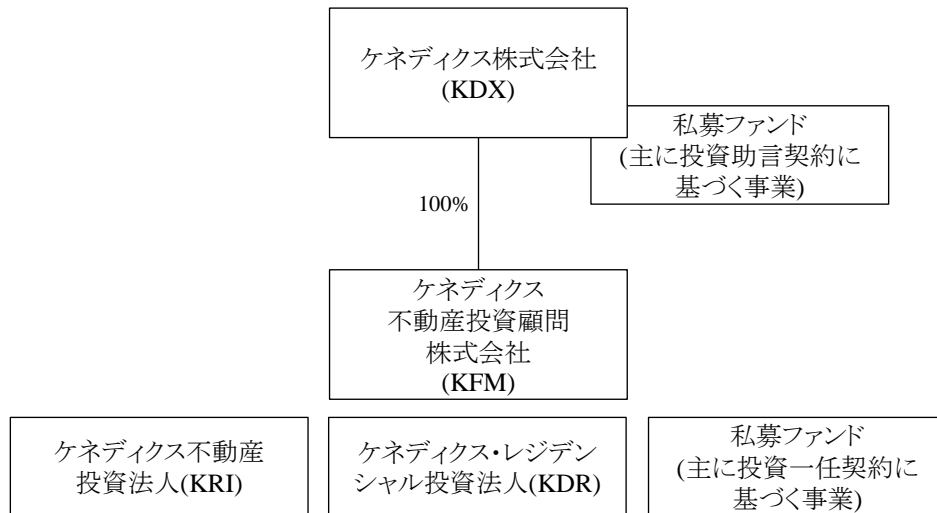
### (2) 本件再編後の KFM の状況

名 称	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
所 在 地	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号
代 表 者	代表取締役社長 本間 良輔
事 業 内 容	投資運用業、投資法人の機関の運営に関する業務、投資助言・代理業、 投資運用業等
資 本 金	100 百万円 (単体)

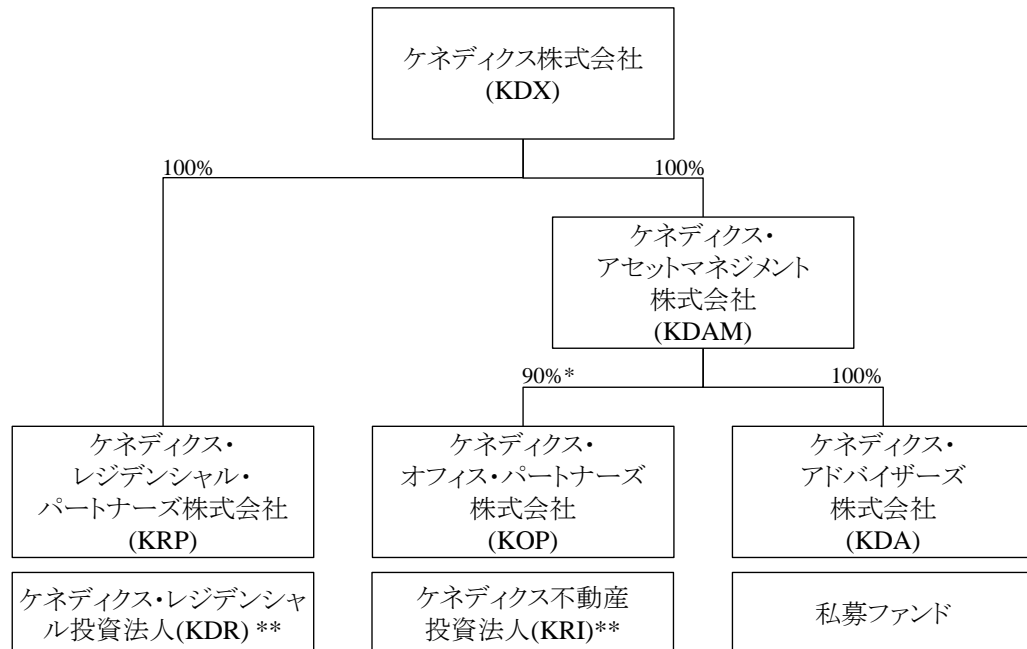


総資産	(未定)
純資産	(未定)
決算期	12月

(3) 本件再編後のケネディクス・グループ  
<再編後>



<再編前>



\*残り10% (伊藤忠商事株式会社が保有) を、本件再編に先立ちKDXが平成25年6月5日付で取得予定です。

\*\*KRPはKDRの資産運用会社、KOPはKRIの資産運用会社です。

(4) KFMにおける人事とJ-REIT及び私募ファンド運用体制等について（予定）

<KFM役員人事>

氏名	新職	現職(平成25年5月28日現在)
本間 良輔	代表取締役社長	KDX 相談役
田中 晃	取締役 最高業務執行者(COO) 兼 KDR ファンド本部長	KRP 代表取締役社長
内田 直克	取締役 最高業務執行者(COO) 兼 KRI ファンド本部長	KOP 代表取締役社長
田島 正彦	取締役(非常勤、現職と兼任)	KDX 執行役員経営企画部長

<ケネディクス不動産投資法人(KRI)運用体制>

氏名	新職	現職(平成25年5月28日現在)
内田 直克	KRI ファンド本部長	KOP 代表取締役社長
佐藤 啓介	KRI 投資運用部長	KOP 取締役投資運用部長
下堂前 史彦	KRI 資産管理部長	KOP 取締役資産管理部長
寺本 光	KRI 企画部長	KOP 取締役財務企画部長

<ケネディクス・レジデンシャル投資法人(KDR)運用体制>

氏名	新職	現職(平成25年5月28日現在)
田中 晃	KDR ファンド本部長	KRP 代表取締役社長
児島 直人	KDR 投資運用部長	KRP 取締役投資運用部門長
中尾 彰宏	KDR 企画部長	KRP 取締役財務企画部門長

<私募ファンド運用体制>

氏名	新職	現職(平成25年5月28日現在)
佐藤 寛	私募ファンド本部長	KDA ファンド運用第三部長

<KFM管理部門>

氏名	新職	現職(平成25年5月28日現在)
上村 裕司	コンプライアンス・オフィサー コンプライアンス部長	KOP コンプライアンス・オフィサー
市川 徹志	財務経理部長	KRP 財務部長
十河 義寛	業務管理部長	KOP 業務管理部長兼 KRP 業務管理部長

8. 利益相反防止体制について

利益相反防止体制に関する詳細につきましては、前記「3. 利益相反に関する考え方(物件情報に関する優先検討権)」及び後記「9. 本件再編後の業務の方法について」をご参照ください。

9. 本件再編後の業務の方法について

■ 組織

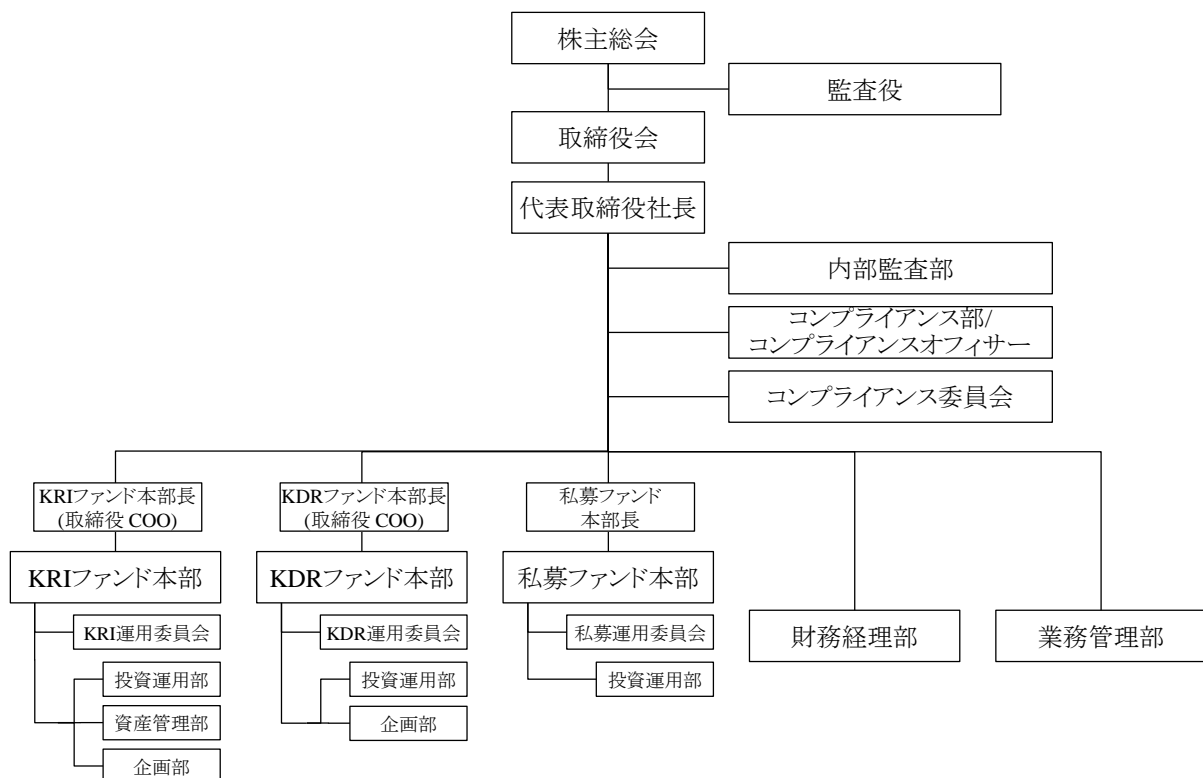
KFMの組織図は以下の通りです。KFMは、下記組織の下、投資運用業務を行います。KFMの各種業務は、KRI ファンド本部及びKDR ファンド本部、私募ファンド本部、財務経理部、業務管理部並びにコンプライアンス部の各部署に分掌され、KRI ファンド本部、KDR ファンド本部及び私募ファンド本部については、担当の取締役又

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 KRI ファンド本部、KDR ファンド本部及び私募ファンド本部にそれぞれ KRI 運用委員会、KDR 運用委員会及び私募運用委員会を、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ます。

また、KFM 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・オフィサー並びに全ての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ます。さらに、各ファンド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、兼任を禁止します（注）。

（注）各本部を統括する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。

<KFM 組織図（予定）>



■ 委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

i. KRI 運用委員会

(1) 構成員

KRI ファンド本部長、KRI 投資運用部長、KRI 資産管理部長、KRI 企画部長、財務経理部長、コンプライアンス・オフィサー、外部委員。

なお、KRI 運用委員会の外部委員は、KFM、KFM の役職員、KFM が資産運用を受託する投資法人又は KFM が運用を受託する者との間に特別の利害関係を有しておらず、人格及び識見ともに優れ、その職責を全うすることのでき、かつ、不動産鑑定士の資格を有する者としてします。外部委員は、KRI ファンド本部長の推薦を受け、取締役会が選任します。

(2) 資産の運用に関する決議事項

- a. KRI の委託を受けて行う資産の運用に係る業務（以下「KRI 資産運用業務」といいます。）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
- b. KRI 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項
- c. KRI 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項
- d. KRI の予算策定及び決算に関する事項
- e. KRI の資金調達及び ALM（Asset Liability Management）に関する事項
- f. KRI のディスクロージャーに関する事項
- g. KRI 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項
- h. その他上記に付随又は関連する事項

(3) 決議方法

KRI 運用委員会の開催にあたっては、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、原則として KRI ファンド本部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとし、例外的に前記「(2)資産の運用に関する決議事項」 d. から f. までに規定する事項を審議及び決議する場合には KRI ファンド本部長及びコンプライアンス・オフィサーは必ず出席するものとします。

KRI 運用委員会の決議は、KRI ファンド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。なお、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、KRI 運用委員会の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。

ii. コンプライアンス委員会

(1) 構成員

代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー、取締役（常勤）、外部委員。

なお、コンプライアンス委員会の外部委員は、KFM、KFM の役職員、KFM が資産運用に係る業務を受託する投資法人又は KFM が運用を受託する者との間に特別の利害関係を有しておらず、人格及び識見ともに優れ、その職責を全うすることのでき、かつ、弁護士又は公認会計士の資格を有する者とし、外部委員は、コンプライアンス・オフィサーの推薦を受け、取締役会が選任します。

(2) 資産の運用に関する決議事項

（KDR の資産運用に関する事項）

- a. KDR の委託を受けて行う資産の運用に係る業務（以下「KDR 資産運用業務」といいます。）のうち、利害関係者（KFM の社内規定所定の者をいいます。以下同じです。）又は KFM と KDR との取引（KFM の社内規定所定の取引をいいます。以下同じです。）に関する事項
- b. KDR 資産運用業務に係る運用ガイドラインに定める利害関係取引又は規定外取引に関する事項
- c. KDR 資産運用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
- d. KDR 資産運用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

（KRI の資産運用に関する事項）

- e. KRI 資産運用業務のうち、利害関係者又は KFM と KRI との取引に関する事項

- f. KRI 資産運用業務に係る運用ガイドラインに定める利害関係取引又は規定外取引に関する事項
- g. KRI 資産運用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
- h. KRI 資産運用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  
（その他）
- i. 社内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
- j. 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
- k. 社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項
- l. 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
- m. その他上記に付随又は関連する事項

(3) 決議方法

コンプライアンス委員会の開催にあたっては、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、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。

コンプライアンス委員会の決議は、出席した委員の全会一致によります。全会一致とならない場合は、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。ただし、取締役（常勤）のうち特定のファンド本部を担当する取締役は、自己が担当しないファンド本部の資産運用に関する事項については、議決権を有しないものとします。

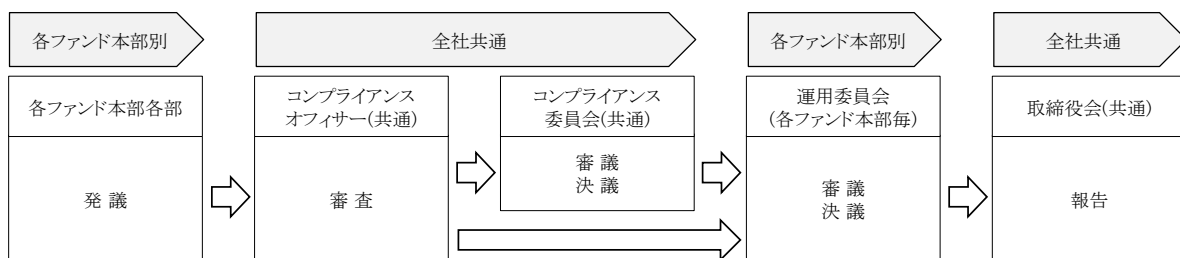
■ KRI 資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項

KFM は、KRI から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、KRI 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、KFM は、KRI 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、以下の通りとします。

<意思決定フロー>



i. 資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

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は、KRI ファンド本部長の指示に基づき KRI ファンド本部において起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、一般社団法人投資信託協会の定める規則、投資法人の規約及び KFM の法令等に照らして審査



した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。なお、コンプライアンス委員会には、コンプライアンス・オフィサーは必ず出席するものと規定されています。その後、KRI 運用委員会に付議され、審議後決議の上、制定又は変更されます。運用ガイドラインは、投資環境や KRI の投資方針等を踏まえて必要に応じて適時に改訂します。

ii. 資産の取得及び売却に関する意思決定

資産の取得に際して、KRI ファンド本部は、各資産について、定められた手続に従い投資資産を選定します。KRI ファンド本部は、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに議案を提出します。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、KRI 運用委員会に付議され、審議後決議されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する取引及び運用ガイドラインに定める利害関係取引又は規定外取引に該当するすべての取引については、運用委員会における審議、決議の前に、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等を決定の参考とします。資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、KRI ファンド本部で立案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーが審査した後、KRI 運用委員会で審議及び決議されますが、必要に応じて事前にコンプライアンス委員会で審議及び決議されます。

10. スポンサーとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

KOPはKDX、KDA及びKRIとの間で平成22年8月26日付不動産情報提供等に関する覚書を、またKRPはKDX、KDA及びKDRとの間で平成23年12月13日付不動産情報提供等に関する覚書（両覚書を総称して以下「サポートライン覚書」といいます。）を各々締結しています。

本件再編に伴い、新たなサポートライン覚書（以下「新サポートライン覚書」といいます。）が締結される予定であり、これに伴いサポートライン覚書は終了する見込みですが、KFMは、KOP及びKRPが現在受けているKDXからのサポートと同様に、引き続き以下のサポートを受ける予定です。

なお、本件再編が延期又は中止等された場合には、新サポートライン覚書の締結は行われず、サポートライン覚書が従前のまま継続される予定です。

新サポートライン覚書の概要は次の通りとする予定です。

(1) KDX による不動産等の供給面でのサポート

i. KDX が入手した不動産等売却情報の提供

KDX は、新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 KRI 及び KDR の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM 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 KFM に対して提供します。ただし、KDX が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KFM 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. KDX の自己投資不動産等の売却

KDX 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。）又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（後記(3)に定める KFM 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 KRI 及び KDR の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM 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 KFM に対して提供します。ただし、KDX が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KRI 及び KDR 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. **KDX の私募ファンドからの不動産等の売却**

KDX 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（後記(2)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 KRI 及び KDR の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、KFM 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 KFM に対して提供します。ただし、KDX が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、KFM 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。

(2) **ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却**

KFM は、新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 KRI 及び KDR での取得機会の確保を目的として、KDX に不動産ファンドの組成を依頼することができます。KDX は、KFM 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。

KDX は、KFM 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。

KDX 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、以下売却手続に従います。

- (a) KDX は、ウェアハウジングファンド不動産の KRI 及び KDR への売却を KFM に対して優先的に申し入れます。
- (b) KDX は、上記 (a) の KFM への売却申入れ後、KFM 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) KDX 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 KFM 以外の者に申し入れる旨を KFM 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ごとに個別に定めた上で、新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。

(3) **KDX によるウェアハウジング**

KFM は、新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 KRI 及び KDR 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 KDX に依頼することができます。KDX は、KFM 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。

KDX は、KFM による当該依頼を承諾した場合、KDX 又は KDX 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。

KDX が KFM 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、KFM 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 KFM が KRI 及び KDR 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。

(4) **その他の事項**

新サポートライン覚書の有効期間は、新サポートライン覚書の締結日から 1 年間とする予定です。新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、新サポートライン覚書に基づく情報提供等の結果、KRI 及び KDR 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。

## 11. 今後の予定

- (1) 投資法人の資産運用委託契約の変更内容  
変更の予定はありません。
- (2) 資産運用会社の機構の変更内容  
前記「7.本件再編後の状況」をご参照ください。
- (3) 投資運用の意思決定機構の変更内容  
前記「9.本件再編後の業務の方法について」をご参照ください。
- (4) コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容  
前記「3. 利益相反に関する考え方（物件情報に関する優先検討権）」及び「10.スポンサーとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況」をご参照ください。
- (5) 投資方針の変更内容  
変更の予定はありません。
- (6) スポンサー等との契約の変更内容  
前記「3. 利益相反に関する考え方（物件情報に関する優先検討権）」、前記「10.スポンサーとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況」をご参照ください。
- (7) 投資法人の上場の継続の見込み  
KRI及びKDRの上場は、従来通り維持される予定です。
- (8) 今後の方針等  
本件に関しては、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、必要な手続きを行います。

以 上

- \* 本資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- \* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.kdx-reit.com>