

## 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・オフィス投資法人

代表者名 執行役員 内田 直克

(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 本間 良輔

問合せ先 TEL. 03 (5623) 8979

### 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・オフィス投資法人（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 3 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）兼オフィス・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、公認会計士及び不動産鑑定士の有識者であり、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。
- \* 資産運用会社として、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、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・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・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
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. 法人関係重要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. リスク管理に関する事項
viii. 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
ix. 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項
x. その他上記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）、取締役（常勤）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「KDO 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. KDO 資産運用業務に係るオフィス・リート本部運用ガイドライン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</p> <p>iii. KDO 資産運用業務に係る運用方針（オフィス・リート本部運用ガイドライン、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</p> <p>iv. KDO 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</p> <p>v. その他上記に付随又は関連する事項</p> <p>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. 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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>v. その他上記に付随又は関連する事項</p>
審議方法等	<p>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することを要します。</p> <p>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。</p>

(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-(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

平成 27 年 4 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	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。	70,856	17.50
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。	55,519	13.71
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。	39,816	9.83
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	18,930	4.67
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	該当事項はありません。	18,101	4.47
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。	9,674	2.38
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	該当事項はありません。	9,494	2.34
ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	該当事項はありません。	6,664	1.64
ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティアー ジャスデック アカ ウント	該当事項はありません。	6,614	1.63
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。	6,218	1.53
上位 10 名合計		241,886	59.74

(注) 発行済投資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 4 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	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。 スポンサー、本投資法人及び本資産運用会社と「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

ケネディクス・オフィス投資法人の第 20 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

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。

(4) - 3 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。

(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 3 月 31 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 56 社（非連結含む）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 社につき以下のとおり記します。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投資戦略等の立案・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。

【ケネディクス株式会社とその連結子会社】

(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	

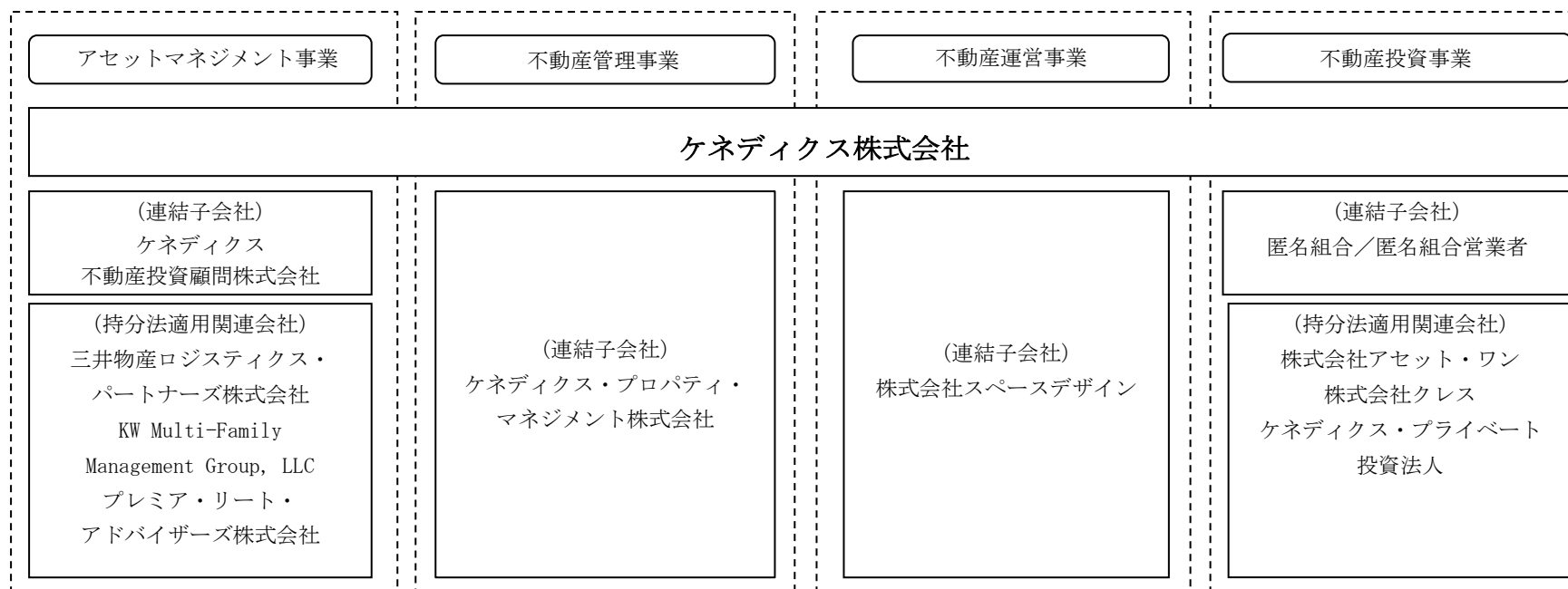
【ケネディクス株式会社とその持分法適用関連会社】

(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物件調査業務等を受託
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
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
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
その他 7 社	

(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又はケネディクス不動産投資顧問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。

【グループ会社関係図】

平成 27 年 3 月 31 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. 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。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。

#### v. 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・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、ケネディクス商業リ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・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、ケネディクス商業リ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において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「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20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 ③KDO 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) 各ファンド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。また、ケネディクス株式会社は、平成 26 年 10 月 30 日付で、本投資法人と一部投資対象が重複する J-REIT であるプレミアム投資法人の資産運用を受託しているプレミアム・リート・アドバイザーズ株式会社の発行済株式の一部（持株割合 30%）を取得していますが、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き、ケネディクス株式会社が入手した不動産等の売却情報を、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提供を受けることができるため、かかる株式の取得に伴う本投資法人の物件取得機会への影響は、特段無いものと判断しています。加えて、ケネディクス株式会社は、本投資法人と一部投資対象が重複する J-REIT であるジャパン・シニアリビング投資法人及びジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社との間でスポンサー・サポート契約を締結していますが、本投資法人の物件取得機会への影響は、特段無いものと判断しています。

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（平成27年7月30日現在）

役職名	氏名	主要略歴（注）		選任理由
執行役員	内田 直克	平成2年4月 平成7年4月 平成10年4月 平成17年4月 平成19年10月 平成19年11月 平成21年6月 平成22年1月 平成23年1月 平成24年2月 平成24年3月  平成25年10月 平成26年2月	三菱信託銀行株式会社 京都支店 同社 事業開発部 同社 不動産部 同社 不動産オリジネーション部 株式会社マック・アドバイザーズ 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 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 代表取締役 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 財務企画部 同社 財務企画部 財務担当部長 同社 代表取締役社長 ケネディクス不動産投資法人（現 ケネディクス・オフィス投資法人） 執行役員（現任） 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 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）	金融業と不動産業に関する幅広い知識と経験等から経営を行うことが期待される。
補欠執行役員	寺本 光	平成6年4月 平成8年10月 平成10年1月 平成10年8月 平成12年7月 平成13年4月 平成16年8月 平成18年7月 平成19年9月 平成22年6月  平成24年6月  平成24年8月 平成25年10月 平成26年2月	株式会社さくら銀行 関内支店 同社 横浜支店 同社 人事企画部 同社 芝支店 さくら証券株式会社 出向 ストラクチャード・ファイナンス部 大和証券 SMBC 株式会社 出向 ストラクチャード・ファイナンス部 同社 経営企画部 同社 コーポレート・ファイナンス第一部 ゴールドマン・サックス証券株式会社 投資銀行部門 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 ディスポジション アンド ソーシング 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 財務企画部財務担当部長 同社 取締役財務企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 KRI ファンド本部企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部企画部長（現任）	業務経歴等から、補欠執行役員の能力を有すると判断される。

役職名	氏名	主要略歴（注）		選任理由
監督役員	鳥羽 史郎	平成元年10月 平成5年3月 平成9年1月 平成14年5月 平成16年4月 平成17年1月 平成17年5月  平成17年10月	中央新光監査法人 公認会計士登録 鳥羽公認会計士事務所開設（現任） 税理士登録 株式会社マジスティック 取締役（現任） 株式会社みのり会計 代表取締役（現任） ケネディクス不動産投資法人（現 ケネディクス・オフィス投資法人） 監督役員（現任） 株式会社MACC 取締役（現任）  利益相反関係のない兼任・兼職先：株式会社みのり会計など40法人	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。
監督役員	森島 義博	昭和49年4月 昭和52年7月 昭和57年10月 昭和60年1月 昭和60年3月 平成4年2月 平成6年2月 平成8年10月 平成11年2月 平成12年10月 平成13年4月 平成14年4月 平成15年10月 平成18年4月 平成23年4月 平成24年3月  平成26年2月	三菱信託銀行株式会社 町田支店 同社 不動産部 同社 五反田支店 同社 渋谷支店 不動産鑑定士登録 三菱信託銀行株式会社 不動産部 同社 高松支店 次長 菱信住宅販売株式会社 出向 常務取締役営業本部長 三菱信託銀行株式会社 東京営業第6部長 同社 不動産鑑定部長 明海大学不動産学研究科 客員教授・不動産学部 客員教授（現任） 三菱信託銀行株式会社 不動産コンサルティング部長 同社 不動産コンサルティング部 専門部長 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会相談役（現任） 森島不動産コンサルタンツ代表 ケネディクス不動産投資法人（現 ケネディクス・オフィス投資法人） 監督役員（現任） 有限会社アイランド・フォレスト代表取締役（現任）  利益相反関係のない兼任・兼職先：有限会社アイランド・フォレストなど4法人	金融業と不動産業に関する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。
監督役員	関 高浩	平成元年4月 平成2年4月 平成3年1月 平成9年4月 平成12年11月 平成13年5月	Goldman Sachs (Japan) Corp. S. G. Warburg 証券会社 同社 退社 東京弁護士会登録 片岡総合法律事務所 アソシエイト GEフリートサービス株式会社 執行役員 法務室長 同社 取締役 法務室長	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。

役職名	氏名	主要略歴（注）		選任理由
		平成14年2月 平成14年6月 平成26年2月	三宅坂総合法律事務所 アソシエイト 同所 パートナー（現任） ケネディクス・オフィス投資法人 監督役員（現任）  利益相反関係のない兼任・兼職先：三宅坂総合法律事務所1法人	

（注）会社名等は、原則として当時のものを記載していますが、本投資法人については、就任時の法人名を記載し、括弧書きで本書の日付現在の法人名を付記しています。

②投資法人執行役員の資産運用会社役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	兼職理由	利益相反関係への態勢
内田 直克	取締役最高業務執行者(COO)兼オフィス・リート本部長	<p>(1) 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、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おります。兼職によって、役員会への正確かつ十分な説明が可能となり、役員会の適切な意思決定に資するものと考えております。</p> <p>②執行役員は、業務の執行状況を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、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おります。</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おります（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おりますので、本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、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おります。</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おりますが、兼職によって、かかる義務をも十分に全うする</p>	<p>(1) 本資産運用会社においては、オフィス・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KDO運用委員会における承認が前提となっています。 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。 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</p>

氏名	資産運用会社の役職	兼職理由	利益相反関係への態勢
		<p>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>(2) 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>なお、内田執行役員は、三菱信託銀行株式会社（現 三菱UFJ信託銀行株式会社）において17年の金融機関の業務を経験し、その後不動産私募ファンドの運用会社で代表としてそれまで培った金融知識を基盤として不動産金融を長年経験しており、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>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（平成27年7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）	本間 良輔	昭和43年4月 昭和48年4月 昭和54年2月 昭和61年6月 平成4年6月 平成6年9月 平成8年10月 平成15年11月  平成19年3月 平成22年3月 平成25年3月 平成25年10月	三菱商事株式会社 泰国三菱商事会社 出向 三菱商事株式会社 バクダッド支店 三菱商事株式会社 海外建設部 米国三菱商事会社 ロスアンゼルス支店 出向 エムシー・リアルティ・インク社長 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 代表取締役社長 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  ケネディクス株式会社 代表取締役会長 ケネディクス株式会社 取締役会長 ケネディクス株式会社 相談役（現任） 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（会社名称等当時）		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 平成 12 年 9 月 平成 16 年 1 月  平成 18 年 9 月 平成 20 年 4 月 平成 21 年 12 月 平成 22 年 2 月 平成 22 年 3 月 平成 23 年 8 月  平成 23 年 11 月 平成 25 年 10 月  平成 26 年 2 月	安田信託銀行株式会社 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 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 ケネディクス株式会社 執行役員 戦略投資部長 ケネディクス株式会社 上席執行役員 戦略投資部長 ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 取締役 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 代表取締役 ケネディクス株式会社 取締役 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 ケネディクス・レジデンシャル投資法人 執行役員（現任） 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 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）	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
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	前記「(1) 投資法人 ①投資法人の役員の状況」をご参照ください。		ケネディクス・オフ イス投資法人執行役 員（兼職） ケネディクス株式会 社より出向
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	平成 6 年 4 月 平成 13 年 1 月 平成 16 年 1 月 平成 21 年 1 月 平成 25 年 1 月 平成 26 年 3 月 平成 26 年 9 月  平成 26 年 10 月	三菱商事株式会社 開発建設本部 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 出向 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 投資事業部 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 ケネディクス株式会社 戦略投資部 投資第 1 チーム長 同社 執行役員 戦略投資部担当部長 兼投資第 1 チーム長 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） ケネディクス商業リート投資法人 執行役員（現任）	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 平成 6 年 7 月 平成 8 年 10 月 平成 10 年 6 月 平成 12 年 7 月 平成 17 年 5 月	三井信託銀行株式会社 同社 業務企画部 同社 融資企画部 同社 証券部 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 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	株式会社スペースデザ イン 取締役（兼職）  ケネディクス株式会社 取締役 CFO 兼経営企画 部長（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
		平成 19 年 6 月 平成 24 年 2 月 平成 25 年 10 月 平成 26 年 3 月  平成 26 年 5 月 平成 27 年 3 月	同社 取締役財務企画部長 ケネディクス株式会社 執行役員 経営企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役（現任） 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 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） ケネディクス株式会社 取締役 CFO 兼経営企画部長（現任）	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）
監査役 (非常勤)	船橋 晴雄	昭和 44 年 7 月 昭和 63 年 6 月 平成 元年 5 月 平成 7 年 3 月 平成 9 年 7 月 平成 10 年 6 月 平成 12 年 6 月 平成 13 年 7 月 平成 15 年 2 月 平成 16 年 5 月 平成 16 年 10 月 平成 16 年 10 月  平成 17 年 3 月 平成 21 年 6 月 平成 25 年 9 月 平成 25 年 10 月 平成 27 年 6 月	大蔵省 大蔵省主税局国際租税課長 在フランス日本大使館参事官 東京税関長 国税庁次長 証券取引等監視委員会事務局長 国土庁官房長 国土交通省国土交通審議官 シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役（現任） 一橋大学大学院国際企業戦略研究科 客員教授 ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社 監査役 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 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 監査役（現任） 第一生命保険相互会社 取締役（現任） 株式会社モリモト 社外取締役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任） 日立キャピタル株式会社 社外取締役（現任）	シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役（兼職）  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）  株式会社日立キャピタル株式会社 社外取締役（兼職）
監査役 (非常勤)	植田 哲夫	昭和 54 年 4 月 平成 16 年 2 月 平成 18 年 6 月 平成 20 年 4 月 平成 20 年 10 月 平成 22 年 3 月  平成 25 年 10 月 平成 25 年 12 月 平成 26 年 3 月 平成 26 年 3 月 平成 26 年 5 月	株式会社大和銀行 同行 広島支店長 同行 上野支店長 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 業務管理部長 同社 総務部長兼コンプライアンス・オフィサー 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 ケネディクス株式会社 総務・人事部長 同社 総務・人事部部付部長 同社 監査役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任） 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）	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）

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)	菅野 慎太郎	平成 6 年 10 月 平成 13 年 3 月 平成 13 年 6 月 平成 15 年 3 月 平成 16 年 4 月 平成 25 年 10 月	監査法人トーマツ 赤坂芳和公認会計士共同事務所 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 監査役（現任） 公認会計士菅野慎太郎事務所 代表（現任） 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 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任）	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）

②資産運用会社の従業員の状況（平成 27 年 7 月 30 日現在）

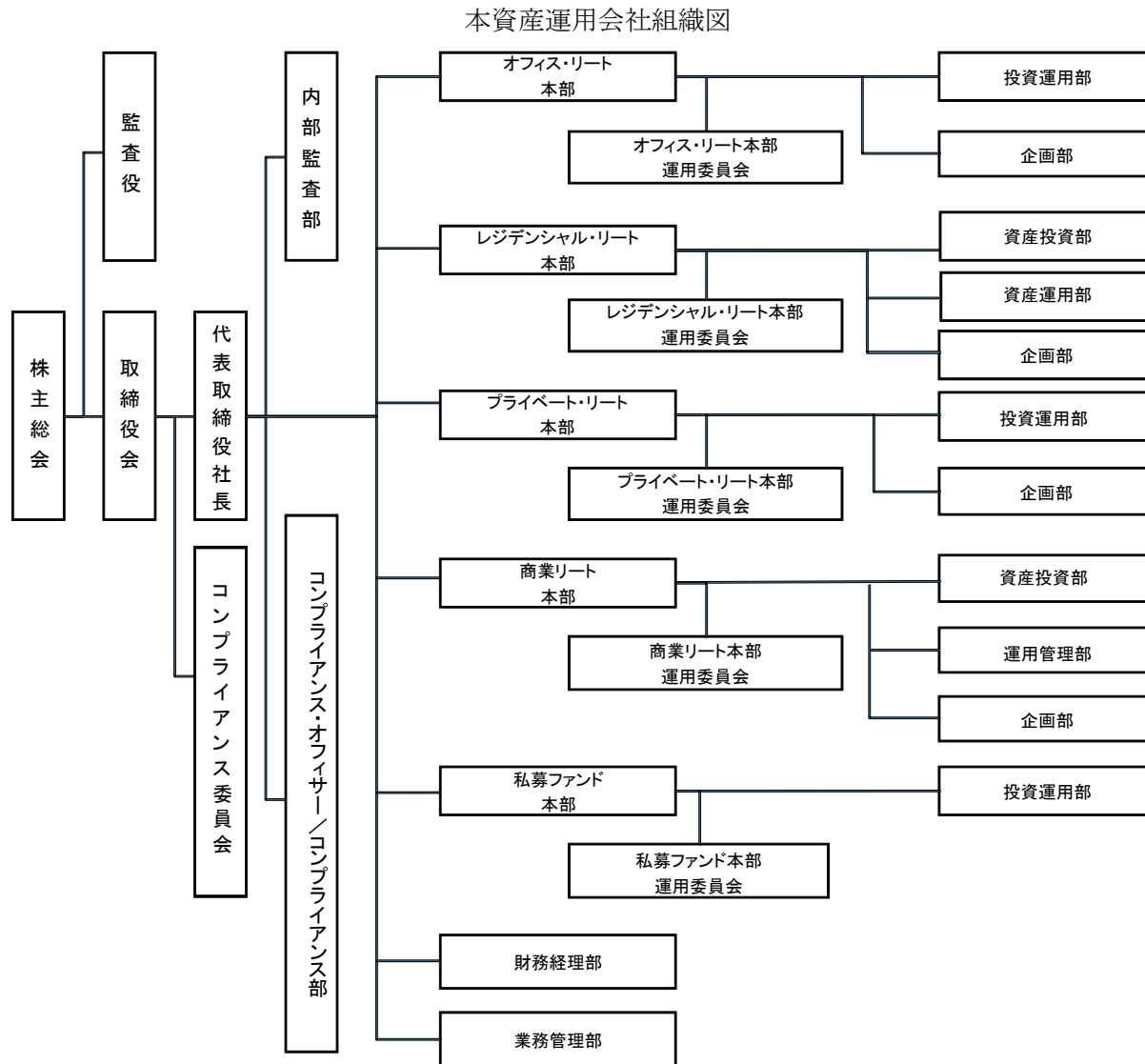
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
ケネディクス株式会社	93	5 名（内部監査部 5 名）兼務
株式会社みずほ銀行	1	
三井住友ファイナンス&リース株式会社	1	
株式会社シーアールイー	1	
伊藤忠商事株式会社	1	
出向者計	97	—
資産運用会社従業員総数(注)	97	—

(注) 従業員総数は、代表取締役、社外取締役、監査役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。



本資産運用会社は、上記組織の下、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オフィス・リート本部の投資運用部、企画部及び共通部署である財務経理部、業務管理部並びにコンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス部、内部監査部の各部署に分掌され、オフィス・リート本部担当の取締役兼本部長及び各部長が投資運用部、企画部を統括し、共通部署の担当の部長が財務経理部、業務管理部を統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関としてオフィス・リート本部運用委員会（以下「KDO 運用委員会」ということがあります。）を、コンプライアンスに関する審議を行う機関として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・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、ケネディクス商業リ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
オフィス・リート本部	本投資法人の資産の運用に係る業務の統括 a. 投資運用部 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. KDO資産運用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. 不動産市場等の調査分析（本投資法人に係るもの） v. KDO資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 vi. 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 vii. 本投資法人の投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項 viii. 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 ix. 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 x. 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 xi. 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 xii. その他上記に付随又は関連する事項

オフィス・リート本部	<p>b. 企画部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>ii. 本投資法人の資本政策に係る事項</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>v. 本投資法人のIR活動に関する事項</li> <li>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。）</li> <li>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）</li> <li>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。）</li> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>xi. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
財務経理部	<p>オフィス・リート本部関連業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>ii. 本投資法人の経理・決算に関する事項</li> <li>iii. 本投資法人の有価証券報告書の作成に関する事項</li> <li>iv. 本投資法人の決算短信の作成に関する事項</li> <li>v. 本投資法人の資産運用報告に係るオフィス・リート本部企画部のサポート</li> <li>vi. 本投資法人の予算策定に関する事項</li> <li>vii. 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項</li> <li>viii. 本投資法人の所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項</li> <li>ix. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
業務管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>iii. 総務、経理及び人事に関する事項</li> <li>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</li> <li>v. 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項（本運用会社に関するもの）</li> <li>vi. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
内部監査部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 内部監査に関する事項</li> </ul>

KDO 運用委員会

委員	オフィス・リート本部長（委員長）、オフィス・リート本部投資運用部長、オフィス・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"> <li>i. KDO 資産運用業務に係る運用方針（オフィス・リート本部運用ガイドライン、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</li> <li>ii. KDO 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>iii. KDO 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項</li> <li>v. 本投資法人の資金調達及び ALM（Asset Liability Management）に関する事項</li> <li>vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li> <li>vii. KDO 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項</li> <li>viii. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 委員の 3 分の 2 以上の出席を要します。ただし、オフィス・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、オフィス・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。</li> <li>・ 外部委員及びオフィス・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。</li> <li>・ 決議について、特別の利害関係を有する委員（オフィス・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、議決に加わることはできません。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。</li> <li>・ オフィス・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 KDO 運用委員会は開催できます。</li> <li>・ オフィス・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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

（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。

(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「オフィス・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、投資信託及び投資法人に関する法律（平成 12 年政令 480 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）、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。）及びオフィス・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

オフィス・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、地上権又は地役権を信託する信託受益権（以下「不動産等」ということがあります。）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、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、又は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は、当該ウェアハウジング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又は不動産ファンド等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。

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又は不動産ファンド等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する上記 a. 及び c. まで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10万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賃貸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又は不動産ファンド等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する上記 a.及び b.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して上記 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. 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又は不動産ファンド等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する上記 a.から c.までに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)工事の発注（ただし、1件当たり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（総称して以下「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。
  - 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. 各号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

利害関係人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、当該取引内容に応じて、以下の手続を経るものとします。

(イ) 上記 (iii) (イ)から(ハ)まで並びに(ヘ)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、KDO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、KDO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. KDO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さず、KDO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。
- 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。

(ロ) 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、KDO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、KDO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. KDO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、KDO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。

(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。

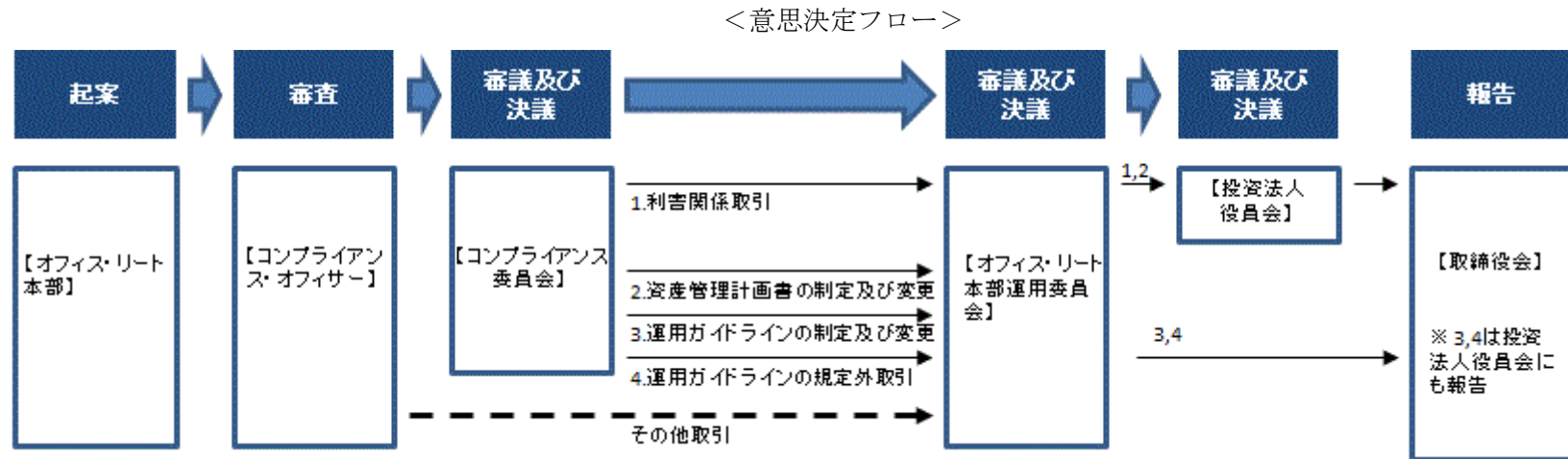
(vi) 投資運用の意思決定機構

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、オフィス・リート本部

運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」ということがあります。）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。



## 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。）5 名の取締役のうち、非常勤取締役の 1 名は、スポンサー企業の常勤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。

本資産運用会社のオフィス・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) コンプライアンス委員会の外部委員について



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、豊富な知識と経験を踏まえた法律の専門家としての意見を頂いています。また、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。略歴及び兼職は下表のとおりです。

氏名	略歴（会社名称等当時）	
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（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「法令遵守推進の統括責任者」「法令遵守に関する指導・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
	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
		GEリアル・エステート株式会社 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 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	21,750 百万円		6,792 百万円	
利害関係人等との取引状況の内訳				
KRF53特定目的会社	5,900	百万円	(27.1%)	- 百万円 (-%)
合同会社ケイディーエックス・イレブン	2,750	百万円	(12.6%)	- 百万円 (-%)
有限会社ケイダブリュー・プロパティ・シックス	2,200	百万円	(10.1%)	- 百万円 (-%)
ケネディクス・デベロップメント株式会社	2,200	百万円	(10.1%)	- 百万円 (-%)
株式会社スペースデザイン	1,750	百万円	(8.0%)	- 百万円 (-%)
合計	14,800	百万円	(68.0%)	- 百万円 (-%)

##### ②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	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) (千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	473,240	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	473,240	100.0
仲介手数料	44,384	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	1,721	3.9

なお、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に支払われるプロパティ・マネジメント報酬の概要は、以下のとおりです。

- i. 賃貸管理業務報酬：不動産収入×2%＋運営経費控除後・減価償却費控除前の不動産営業収益×2%
- ii. 管理移管報酬：不動産等の購入価格又は売却価格に応じて定められる以下の金額

物件（信託受益権）価格	管理移管報酬（購入時及び売却時）
10億円未満	180万円
10億円以上30億円未満	200万円
30億円以上50億円未満	220万円
50億円以上100億円未満	240万円
100億円以上	250万円

- iii. 工事監理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事監理報酬
100万円未満	なし
100万円以上500万円未満	工事金額の5%
500万円以上1,000万円未満	25万円に工事金額のうち500万円を超過する部分の4%を加えた金額
1,000万円以上1億円未満	45万円に工事金額のうち1,000万円を超過する部分の3%を加えた金額
1億円以上	個別の協議により定める金額

- iv. 媒介手数料

プロパティ・マネジメント会社が自らテナントを仲介した場合（既存テナントの増床を含みます。）、媒介手数料として、賃料の1か月分相当額を上限として支払います。

- v. 契約更新手数料

賃貸借契約更新の状況に応じたインセンティブ報酬を支払います。

### ③賃貸借取引

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
		相手先	収入額(B)	(B / A)%
賃貸事業収入 (賃料収入、共益費収入)	11,059,042千円	ケネディクス株式会社	386,460千円	3.5%
		株式会社スペースデザイン	70,510千円	0.6%
		株式会社アセット・ワン	19,957千円	0.2%
		株式会社クレス	7,964千円	0.1%
		ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社	6,708千円	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。

(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
A-102 KDX横浜西口ビル (注)  (所在地) 神奈川県横浜市西区 北幸二丁目 10 番 36 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 (2,830 百万円) 以下の金額であり、妥当であると判断しています。	①合同会社ケイディーエックス・イレブン ②本資産運用会社の金融商品取引法上の親会社等であるケネディクス株式会社が基金の拠出者である一般社団法人が、当該会社の全出資持分を保有しています。また当該会社を営業者とする匿名組合出資持分の全てをケネディクスの子会社が保有しています。 (「投信法上」の利害関係人等及び本資産運用会社の「オフィス・リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。) ③投資運用目的で取得	①合同会社ネプチューン ②「投信法上」の利害関係人等及び本資産運用会社の「オフィス・リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。 ③投資運用目的で取得	①合同会社 KRF25 ②「投信法上」の利害関係人等及び本資産運用会社の「オフィス・リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。 ③投資運用目的で取得
	取得価格:2,750 百万円 (消費税等別途)	取得価格: 前信託受益者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—	—
	取得年月:平成 26 年 12 月	取得年月:平成 23 年 3 月	取得年月: 平成 21 年 12 月	取得年月: 平成 21 年 12 月
A-103 KDX新横浜 214 ビル (注)  (所在地) 神奈川県横浜市港北区 新横浜二丁目 14 番地 2 (住居表示未実施)	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 (2,200 百万円) 以下の金額であり、妥当であると判断しています。	①有限会社ケイダブリュー・プロパティ・シックス ②本資産運用会社の金融商品取引法上の親会社等であるケネディクス株式会社が基金の拠出者である一般社団法人が、当該会社の全株式を保有しています。また当該会社を営業者とする匿名組合出資持分の全てをケネディクス株式会社が保有しています。 (「投信法上」の利害関係人等及び本資産運用会社の「オフィス・リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。) ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	取得価格:2,200 百万円 (消費税等別途)	取得価格: 前信託受益者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—	—
	取得年月:平成 26 年 12 月	取得年月:平成 20 年 3 月	—	—

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
A-104 KDX南本町ビル  (所在地) 大阪府大阪市中央区 南本町二丁目3番8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(2,490百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しています。	①ケネディクス・デベロップメント株式会社 ②本資産運用会社の金融商品取引法上の親会社等であるケネディクス株式会社が当該会社の全株式を保有しています。 (「投信法上」の利害関係人等及び本資産運用会社の「オフィス・リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。) ③投資運用目的で取得	①有限会社ロック・ビー ②「投信法上」の利害関係人等及び本資産運用会社の「オフィス・リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	取得価格:2,200百万円 (消費税等別途)	取得価格: 前信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—	—
	取得年月:平成26年12月	取得年月:平成22年9月	取得年月:平成19年1月(土地)	—
A-105 ビュレックス虎ノ門  (所在地) 東京都港区虎ノ門二丁目7番5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(2,030百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しています。	①株式会社スペースデザイン ②本資産運用会社の金融商品取引法上の親会社等であるケネディクス株式会社が当該会社の株式の99.0%を保有しています。 (「投信法上」の利害関係人等及び本資産運用会社の「オフィス・リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。) ③開発及び投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	取得価格:1,750百万円 (消費税等別途)	取得価格: 前所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—	—
	取得年月:平成26年12月	取得年月:平成21年2月(土地)	—	—
A-106 KDX桜通ビル  (所在地) 愛知県名古屋市中区 丸の内三丁目20番17号	③本投資法人は、前所有者の売却条件により、本物件の取得検討に際し十分なデューデリジェンスが行えないことから取得のリスクが高いと判断し、本物件の取得を見送りました。その後、本投資法人は本物件を取得した前所有	①KRF53 特定目的会社 ②本資産運用会社の金融商品取引法上の親会社等であるケネディクス株式会社が基金の拠出者である一般社団法人が、当該会社の特定出資持分の全てを保有しています。また、当該会社の優先出資持分の全てを、ケネディクス株式会社保有しています。	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
	者と価格を含めた諸条件の交渉及び必要なデューデリジェンスを行った結果、本物件が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（7,140百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。	（「投信法上」の利害関係人等及び本資産運用会社の「オフィス・リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。） ③投資運用目的で取得		
	取得価格:5,900百万円 (消費税等別途)	取得価格:4,910百万円 (消費税等別途)	—	—
	取得年月:平成27年1月	取得年月:平成26年9月	—	—

(注) 下記のとおり運用資産の名称を変更しており、本書においては変更後の名称を記載しています。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-102	KDX横浜西口ビル	横浜西口S I Aビル	平成27年7月1日
A-103	KDX新横浜214ビル	新横浜214ビル	

#### 4. その他

##### (1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

###### 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8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
- ・株式会社中央不動産鑑定所
- ・森井総合鑑定株式会社
- ・日本土地建物株式会社
- ・株式会社立地評価研究所
- ・日本ヴァリュアーズ株式会社

###### ② 第20期末保有資産に係る不動産鑑定機関の概要

平成27年4月30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
A-3 東茅場町有楽ビル A-6 原宿FFビル A-7 KDX南青山ビル(注) A-13 KDX麴町ビル A-14 KDX船橋ビル A-16 東伸24ビル A-17 KDX恵比寿ビル A-20 KDX茅場町ビル A-21 KDX新橋ビル A-22 KDX新横浜ビル A-26 KDX木場ビル A-28 KDX乃木坂ビル A-30 KDX西五反田ビル A-32 KDX芝大門ビル A-37 KDX御茶ノ水ビル A-38 KDX西新宿ビル A-39 KDX虎ノ門ビル A-40 虎ノ門東洋ビル A-41 KDX新宿286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1-3-2	281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
A-45 KDX六本木 228 ビル A-47 KDX新横浜 381 ビル A-48 KDX川崎駅前本町ビル A-50 KDX池尻大橋ビル A-51 KDX浜町中ノ橋ビル A-52 KDX神田三崎町ビル A-53 KDX博多南ビル A-54 KDX北浜ビル A-55 新都心丸善ビル A-56 KDX神保町ビル A-57 KDX五番町ビル A-59 KDX岩本町ビル A-60 KDX晴海ビル A-62 小石川TGビル A-63 五反田TGビル A-64 KDX日本橋 216 ビル A-66 KDX新宿ビル A-69 KDX小林道修町ビル A-75 KDX日本橋兜町ビル A-78 KDX立川駅前ビル A-79 KDX名古屋駅前ビル A-80 名古屋日興証券ビル A-84 KDX春日ビル A-89 KDX高輪台ビル A-91 KDX三田ビル A-92 KDX秋葉原ビル A-94 KDX武蔵小杉ビル A-98 KDX広島ビル（注） A-103 KDX新横浜 214 ビル（注） A-104 KDX南本町ビル A-105 ビュレックス虎ノ門 A-107 35 山京ビル B-19 レジデンスシャルマン月島 C-1 フレーム神南坂 C-2 KDX代々木ビル C-4 銀座四丁目タワー	一般財団法人日本 不動産研究所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門 1-3-2	281 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
A-1 KDX日本橋 313 ビル A-4 KDX八丁堀ビル A-5 KDX中野坂上ビル A-8 神田木原ビル A-12 ポルタス・センタービル A-19 KDX浜松町ビル A-27 KDX鍛冶町ビル A-29 KDX東新宿ビル A-31 KDX門前仲町ビル A-33 KDX御徒町ビル A-34 KDX本厚木ビル A-35 KDX八王子ビル A-42 烏丸ビル A-44 KDX仙台ビル A-46 飛栄九段北ビル A-58 KDX名古屋栄ビル A-61 KDX浜松町第2ビル A-67 KDX銀座一丁目ビル A-68 KDX日本橋本町ビル A-70 KDX札幌ビル A-71 KDX飯田橋ビル A-72 KDX東品川ビル A-73 KDX箱崎ビル A-74 KDX新日本橋ビル A-82 KDX東梅田ビル A-83 KDX府中ビル A-85 KDX中目黒ビル A-86 KDX大宮ビル A-87 イトーピア日本橋SAビル A-88 KDX新宿六丁目ビル（注） A-90 KDX池袋ビル A-93 アプラス東京ビル A-95 KDX豊洲グランスクエア A-96 KDX高田馬場ビル A-97 KDX宇都宮ビル A-99 KDX池袋ウエストビル（注）	大和不動産鑑定 株式会社	〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋 1-1-1	100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
A-100 千里ライフサイエンスセンタービル A-101 KDX横浜ビル（注） A-102 KDX横浜西口ビル（注） A-106 KDX桜通ビル A-108 ぺんてるビル D-2 新宿6丁目ビル（底地）	大和不動産鑑定株式会社	〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋1-1-1	100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。

（注）下記のとおり運用資産の名称を変更しており、本書においては変更後の名称を記載しています。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-7	KDX南青山ビル	F I K南青山ビル	平成27年4月1日
A-88	KDX新宿六丁目ビル	Welship東新宿	
A-98	KDX広島ビル	広島駅前通マークビル	平成27年7月1日
A-99	KDX池袋ウエストビル	トーセン池袋ビル	
A-101	KDX横浜ビル	アーバンスクエア横浜	
A-102	KDX横浜西口ビル	横浜西口S I Aビル	
A-103	KDX新横浜214ビル	新横浜214ビル	

## （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、（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11社です。

- ・株式会社竹中工務店
- ・清水建設株式会社
- ・株式会社イー・アール・エス
- ・東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
- ・株式会社ハイ国際コンサルタント
- ・日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
- ・デロイトトーマツ PRS 株式会社
- ・株式会社東京建築検査機構
- ・日本管財株式会社
- ・株式会社大林組
- ・鹿島建設株式会社

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
A-102 KDX横浜西口ビル(注) A-103 KDX新横浜214ビル(注) A-104 KDX南本町ビル A-105 ビュレックス虎ノ門 A-107 35山京ビル A-108 ペんてるビル	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1-2-1	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、さらに土壌・地下水汚染のリスクが存在する可能性など、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。	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。
A-106 KDX桜通ビル	株式会社東京建築検査機構	〒103-0004 東京都中央区東日本橋1-1-4	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、さらに土壌・地下水汚染のリスクが存在する可能性など、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。	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。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

第20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T D n e t への登録およ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、オフィス・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。

なお、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