

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

ケネディクス不動産投資法人(8972)

代表者 執行役員 宮島大祐

資産運用会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

代表者 代表取締役社長 宮島大祐

問合せ先 03(5288)7600 (代表)

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

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

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の役員体制は執行役員1名及び監督役員2名となっています。執行役員はケネディクス・リート・マネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)の代表取締役社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、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、役員会の開催については設立当初より原則として毎月1回の定例開催に加えて、適時適切に臨時的に招集することで意思決定を適切に行なっています。また、資産運用会社は、役員会の要請に基づき、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で、本投資法人の資産運用会社に対する牽制が十分に機能する態勢の整備に努力しています。

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

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基本原則として位置

づける。

- * 投資法人資産運用業務を担う会社として、社会的に求められる当社業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、当社業務の価値を質的・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。

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・オフィサー、コンプライアンス委員会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)

- ・取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本事項の決定機関として、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの制定及び変更を決定する。
- ・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。

(コンプライアンス委員会)

- ・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、承認の決議を行うものとし、具体的な業務は、組織規程及びコンプライアンス委員会規程に定める通りとする。
- ・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、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し、取締役会へ報告する。

(コンプライアンス・オフィサー)

- ・コンプライアンス・オフィサーは、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、組織規程に定める通りとする。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、所管部門によ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。
- ・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、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

部署名	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー	<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に関する統括 ・ 社内諸規程・規則等の制定案及び改廃案の作成並びにその遵守状況の検証 ・ 業務全般についての法令諸規則等の遵守状況の検証 ・ 苦情処理に関する事項への対応 ・ 法人関係情報の管理 ・ リスク管理に関する事項 ・ 内部監査に関する事項 ・ 内部者取引等管理規程に定める役職員等による投資口取得に係る審査 ・ その他付随する事項

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） 監査役及び外部委員(注1)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人資産運用業のうち利害関係者（注2）との取引に関する審議及びその承認の決議 ・ 投資法人資産運用業における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分の内、コンプライアンス委員会規程に定める要件に該当する取引に関する審議及びその承認の決議 ・ 投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、資産管理計画書の策定及び変更、中期運用計画の策定及び変更、年度運用計画の策定及び変更等）に関する審議並びにその承認の決議 ・ 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の審議及びその承認の決議 ・ 社内諸規程・規則等の制定案及び改廃案に関する事項の審議及び承認の決議 ・ 内部者取引等管理規程に定める役職員等による投資口取得に関する事項の審議及び承認の決議 ・ 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関するコンプライアンスに関する事項の審議及びその承認の決議 ・ その他付随する業務に関する事項の審議及び承認の決議
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員の3分の2以上の出席を要する。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する。 ・ 決議は、原則として全会一致による。なお、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す。

(注1)外部委員は資産運用会社と利害関係のない弁護士です。

(注2)利害関係者とは資産運用会社の利害関係取引規程によって以下のとおり規定しています。

- (1) 投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。）（以下「投信法」という。）及び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、その後の改正を含む。）（以下「投信法施行令」という。）に定める利害関係人等
- (2) 当社の発行済株式の20%以上を保有する株主及びその役員並びに当社の子会社
- (3) 前記(1)又は(2)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
- (4) 前記(1)号又は(2)号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

(2) 投資主の状況

平成18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(%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	-	8,559	10.78
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	-	5,160	6.50
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	-	4,970	6.26
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	-	4,580	5.77
ケネディクス株式会社	資産運用会社の全株式を保有、資産運用会社と「不動産情報提供等に関する覚書」を締結	3,970	5.00
株式会社南都銀行	-	1,963	2.47
エイアイユーインシュアランスカンパニー オーアールデー4 レンディング	-	1,575	1.98
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	-	1,390	1.75
株式会社広島銀行	-	1,273	1.60
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	-	1,175	1.48
10名計		34,615	43.61

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 18 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	スポンサー	6,450	100

(4) 投資方針・投資対象

ケネディクス不動産投資法人の第 2 期有価証券報告書をご参照ください。

(5) スポンサーに関する事項

スポンサー企業グループの事業の内容

スポンサー企業グループは、スポンサー会社であるケネディクス株式会社、子会社 52 社（非連結含む）及び関連会社 48 社により構成されています。そのうち連結子会社 6 社及び持分法適用関連会社 3 社につき以下の通り記します。なおその他の子会社及び関連会社は投資ビークル（匿名組合営業者）等（注 1）です。

ケネディクスグループの事業は、不動産投資アドバイザー事業、アセットマネジメント事業、債権投資マネジメント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。

【ケネディクス株式会社とその連結子会社】

(連結子会社)	
パシフィック債権回収(株)	ケネディクス(株)から債権回収管理業務を受託
ケネディクス・アドバイザーズ(株)	ケネディクス(株)が組成した不動産ファンドのアセットマネジメント
ケネディクス・リート・マネジメント(株)	不動産投資信託の資産運用会社
ケネディクス・デベロップメント(株)	ケネディクス(株)が組成した不動産の開発案件に関するコンサルティング
ケイダブリュー・ホールディングス(有)	ケネディクス(株)が設立した債権投資の債権管理会社

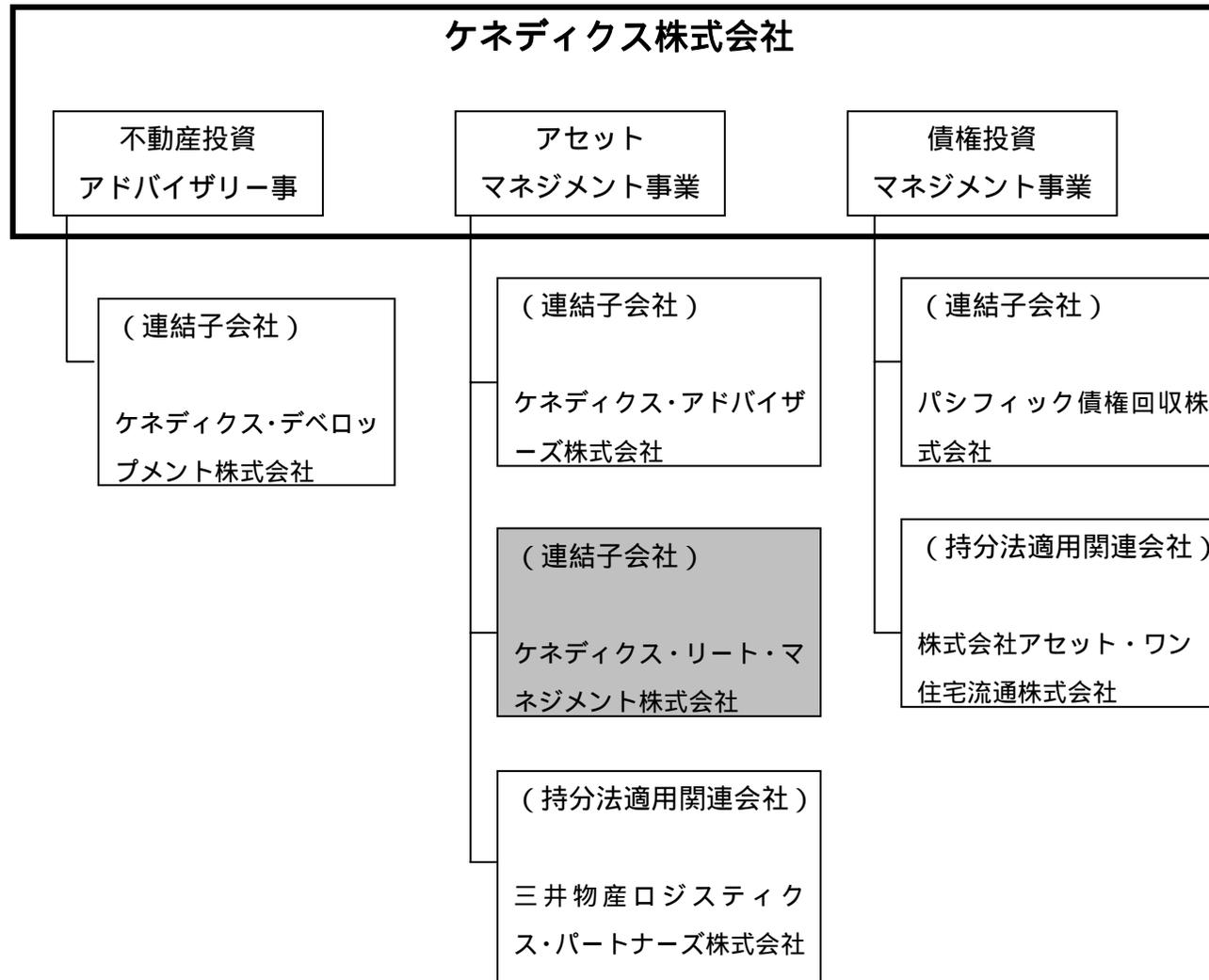
ケイダブリュー・リアルティ(有)	ケネディクス(株)が組成した不動産投資における物件所有会社
その他 31 社	

【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)	
三井物産ロジスティクス・パートナーズ(株)	不動産投資信託の資産運用会社
(株)アセットワン	ケネディクス(株)から不動産物件調査業務等を受託
住宅流通(株)	ケネディクス(株)から不動産ブローカレッジ業務、債権投資マネジメントの債権評価のための担保不動産評価等を受託
その他 45 社	

(注1) 投資ビークル: ケネディクスグループが行う不動産投資アドバイザー事業や債権投資マネジメント事業で活用する典型的な「投資ビークル」とは日本の商法上に規定される匿名組合です。ケネディクス(株)の関係会社等を営業者、顧客投資家を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】



スポンサー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

・ケネディクス株式会社の不動産供給面でのサポート

() ケネディクス株式会社が入手した不動産等情報にかかる情報提供

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で、本投資法人の投資基準に合致する不動産等の売却情報（以下「不動産等情報」といいます。）を自ら入手した場合、年金ファンドの投資基準に合致する不動産等に係る不動産等情報についてはケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して提供し、年金ファンドに対する当該不動産等の売却が困難である場合には、当該不動産等情報を資産運用会社に対して提供します。

なお、ケネディクス株式会社は、自ら入手した不動産等情報に係る不動産等が年金ファンドの投資基準に合致しない場合、当該不動産等情報を資産運用会社に対して提供します。

ケネディクス株式会社は、上記に従い、資産運用会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して情報提供を行った場合、本投資法人又は年金ファンドに対する当該不動産等の売却が困難であると判断するまでの間、資産運用会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社以外の者に対する当該不動産等情報の提供又は自己による当該不動産等の取得（下記 . に規定するウェアハウジングによる場合を除きます。）を行いません。

() ケネディクス株式会社の自己投資不動産の売却

ケネディクス株式会社は、(a)自ら、(b)自己が全額出資する法人、又は(c)自己若しくは自己が全額出資する法人が全額出資するファンドが所有する不動産等で、本投資法人の投資基準に合致する不動産等を売却する場合、年金ファンドの投資基準に合致する当該不動産等については、資産運用会社より先にケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して売却を申し入れ、同社と当該不動産等の売買条件について誠実に協議します。協議の結果、合意に至らない場合、ケネディクス株式会社は、当該不動産等の本投資法人への売却を資産運用会社に対して申し入れます。また、ケネディクス株式会社は、当該不動産等が年金ファンドの投資基準に合致しない場合、当該不動産等の本投資法人への売却を資産運用会社に対して申し入れます。

ケネディクス株式会社は、上記の申入れ後、資産運用会社と当該不動産等の売買条件について誠実に協議し、当該協議期間中、資産運用会社以外の者に売却その他の処分の申入れを行いません。協議の結果、当該不動産等の売買について合意に至らなかつ

た場合、ケネディクス株式会社は、当該不動産等の売却を資産運用会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社以外の者に申し入れる旨を資産運用会社に通知した上で、当該不動産等の売却を資産運用会社以外の者に申し入れることができます。ただし、ケネディクス株式会社は、かかる売却の申入れの結果、当該申入れを受けた者が提示する購入条件が資産運用会社の提示した購入条件と同等以下である場合には、資産運用会社の購入意思を再確認します。

() ケネディクス株式会社の私募ファンドからの物件売却

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(上記()に規定する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で、当該不動産等が年金ファンド又は本投資法人の投資基準に合致する場合には、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社又は資産運用会社に対して、当該不動産等の売却情報を第三者に遅れることなく提供します。

. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング機能の提供

資産運用会社は、将来における本投資法人での取得を目的として、ケネディクス株式会社以外の者が所有する不動産等について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、ケネディクス株式会社は、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

ケネディクス株式会社は、かかる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、依頼にかかる不動産等を取得します。

ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人が不動産等を取得した場合、取得日から1年間、資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じます。

. ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の不動産供給面でのサポート

() ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が入手した不動産等情報にかかる情報提供

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、不動産等情報を自ら入手した場合で、当該不動産等情報に係る不動産等が、年金ファンドの投資基準と合致せず、かつ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、当該不動産等情報を資産運用会社に提供します。

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、上記に従い、資産運用会社に対して情報提供を行った場合、本投資法人に対する

当該不動産の売却が困難であると合理的に判断することができるようになるまでの間、資産運用会社以外の者に対する当該不動産等情報の提供を行いません。

() ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の年金ファンドからの物件売却

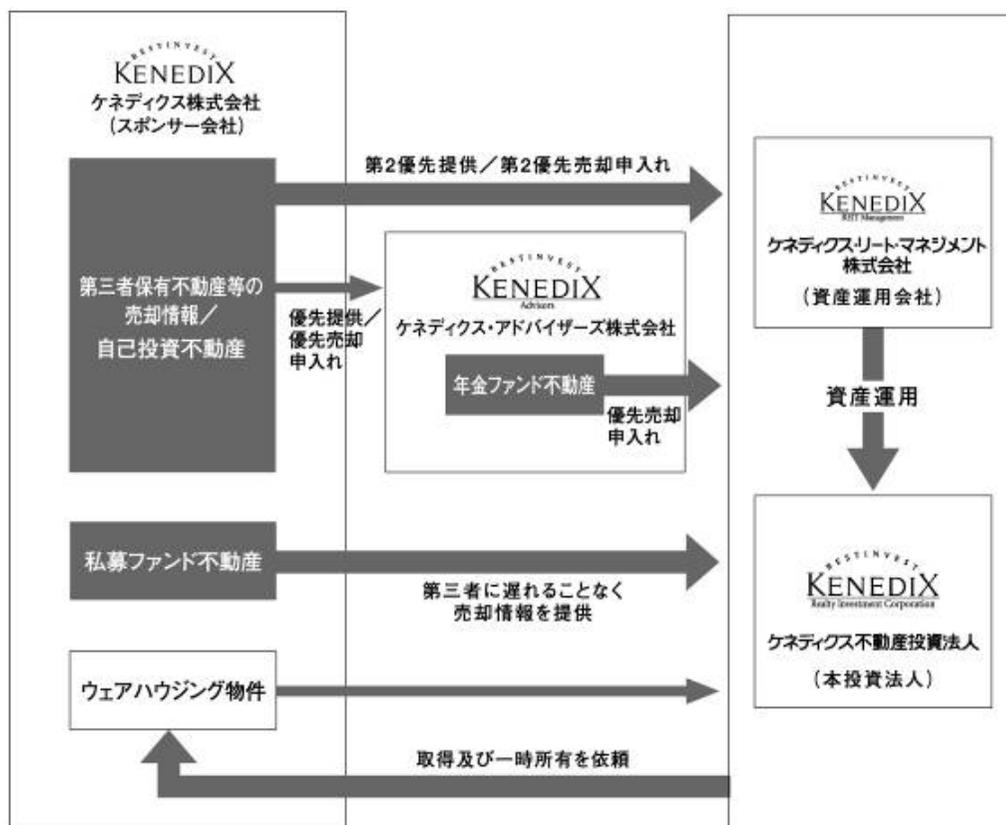
ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、年金ファンドが所有する不動産等を売却する場合、ケネディクス株式会社に対し買主探索活動、売却の申入れ、協議、契約及び引渡しに関する事務、その他の媒介業務を依頼し、ケネディクス株式会社はこれを引き受けます。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、年金ファンドが所有する不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合、当該不動産等の本投資法人への売却を資産運用会社に対して申し入れます。

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、上記の申入れ後、資産運用会社と当該不動産等の売買条件について誠実に協議し、当該協議期間中、資産運用会社以外の第三者に売却、その他の処分等の申入れを行いません。ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、協議の結果、当該不動産等の売買について合意に至らなかった場合、当該不動産等の売却を資産運用会社以外の者に申し入れる旨を資産運用会社に通知した上で、当該不動産等の売却を資産運用会社以外の者に申し入れることができます。ただし、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、かかる売却の申入れの結果、当該申入れを受けた者が提示する購入条件が資産運用会社の提示した購入条件と同等以下である場合には、資産運用会社の購入意思を再確認します。

上記 . 及び . のいずれの場合においても、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ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、情報提供又は売却が禁止される場合には、情報提供又は不動産等売却の優先的申入れは行われません。また、投資基準への合致及び売却可能性については、各当事者の合理的判断によることとなります。

なお、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3年間とします。サポートライン覚書は、有効期間満了日の90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ます。

また、サポートライン覚書に基づき本投資法人が不動産等を取得する場合、媒介業務を行うケネディクス株式会社に仲介手数料が支払われる場合があります。



上記の通り、スポンサーであるケネディクスグループと本投資法人の投資対象に重複はありますが、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

投資法人の役員の状況

平成 18 年 11 月 30 日現在

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	宮島 大祐	昭和 60 年 4 月 平成 4 年 4 月 平成 9 年 4 月 平成 10 年 4 月 平成 16 年 10 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 5 月	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 (当時三菱信託銀行株式会社) 同 ロスアンゼルス支店 株式会社宮島商会 ケネディクス株式会社 (当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社) 不動産投資アドバイザー部 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 (当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社) 出向 代表取締役就任 同 代表取締役 (転籍) (現在に至る) ケネディクス不動産投資法人 執行役員就任 (現在に至る)	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。
監督役員	児玉 公男	昭和 38 年 4 月 昭和 41 年 4 月	弁護士登録 (第一東京弁護士会) 半蔵門総合法律事務所 (当時東和法律事務所) 開設 (現在に至る) 利益相反関係のない兼任・兼職先: 学校法人共立女子学園など 4 法人	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。
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	みずず監査法人 (当時中央新光監査法人) 公認会計士登録 鳥羽公認会計士事務所開設 (現在に至る) 税理士登録 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 24 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。

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	兼職理由	利益相反関係への態勢
宮島 大祐	代表取締役社長	<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資産運用会社への業務委託に基づき資産運用会社の判断において行われるため、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>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、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>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>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、資産運用会社は、本投資法人から委託を受け、資産運用会社として資産運用を行っておりますので、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>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（民法第 645 条）、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、資産運用会社と本投資法人との間の契約関</p>	<p>(1) 資産運用会社においては、利害関係取引規程及び取締役会規則によって、利害関係者との取引の承認は取締役会の決議事項としており、取締役会へ上程するには、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なっています。</p> <p>(2) 本投資法人においては、投信法に定める書面の交付とは別に、役員会において資産運用会社より利害関係取引内容等について報告を行なっています。</p>

		<p>係、本投資法人の執行役員の職務の性質などに鑑み、資産運用会社の代表取締役が、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 資産運用会社の代表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、宮島執行役員は、三菱信託銀行（現三菱 UFJ 信託銀行）において約 10 年の金融機関の業務を経験し、その後ケネディ・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金融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されています。</p>	
--	--	---	--

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 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

資産運用会社の役員の状況

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長	宮島 大祐	前記「(1) 投資法人 投資法人の役員の状況」をご参照ください。	ケネディクス不動産投資法人執行役員（兼職）

監査役（非常勤）	船橋 晴雄	昭和 44 年 7 月	大蔵省入省	
		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	
		平成 7 年 3 月	東京税関長	
		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 代表取締役就任 （現在に至る）	（兼職）
		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（現在に至る）	（兼職）
		平成 16 年 10 月	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社（当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社） 監査役（現在に至る）	
		平成 16 年 10 月	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社（当時ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社） 監査役（現在に至る）	（兼職）
		平成 17 年 3 月	ケネディクス株式会社（当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社） 監査役（現在に至る）	（兼職）

監査役（非常勤）	山崎 健一	昭和 63 年 4 月	中央三井信託銀行株式会社（当時中央信託銀行株式会社）	
		平成 3 年 3 月	同 国際部	
		平成 11 年 11 月	同 総合企画部	
		平成 12 年 8 月	同 渋谷東支店	
		平成 13 年 6 月	ケネディクス株式会社（当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社） 経営企画室兼財務・経理部	
		平成 15 年 3 月	ケネディクス・デベロップメント株式会社（当時ケイダブリュー・デベロップメント株式会社）監査役（現在に至る）	（兼職）
		平成 15 年 7 月	ケネディクス株式会社（当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社）財務・経理部長（現在に至る）	（兼職）
		平成 15 年 11 月	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社（当時ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社） 監査役（現在に至る）	

資産運用会社の従業員の状況

提出日現在における資産運用会社の従業員数、出向受入れ状況及び兼務の状況を記載してください。

平成 18 年 11 月 30 日現在

従業員数（名）・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 23 名、うち 6 名は親会社であるケネディクス（株）から出向 うち 1 名はみずほ信託銀行から出向 うち派遣社員 5 名	該当無し

（ 3 ）利益相反取引への取組み等

利益相反取引への対応方針及び運用体制

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規程を大要以下の通り定めており、利害関係取引を行う場合の意思決定プロセスを後記（ ）記載のとおり厳格に定めています。

() 法令の遵守

資産運用会社は、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行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係取引規程の定めを遵守するものとします。

() 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
- (ロ) 資産運用会社の発行済株式の20%以上を保有する株主及びその役員並びに資産運用会社の子会社
- (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

() 利害関係者との取引

利害関係取引規程における取引は以下に規定するものをいい、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) 資産の取得

- a. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を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。
- b. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合、時価が把握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. 利害関係者から上記 a. 及び b. に基づく特定資産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) 資産の譲渡

- a. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。
- b. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握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. 利害関係者に対する上記 a. 及び b. に基づく特定資産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) 不動産の賃貸

- a. 利害関係者へ物件を賃貸する場合は、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. 利害関係者に対する上記 a. に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(二) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- a. 利害関係者へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合は、宅建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. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- c. 利害関係者に対する上記 a. 及び b. に基づく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. 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- 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. 利害関係者に対する上記 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. 利害関係者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.利害関係者に対して上記 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。

() 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

(イ) 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。

(ロ) コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議が全会一致でなされた場合、運用委員会にて審議され、承認の決議がなされます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について運用委員会に報告するものとします。

(ハ) 運用委員会で承認の決議がされた場合、取締役会に上程され審議、決定されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。

() 本投資法人への報告

資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が資産運用会社若しくはその取締役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係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、投信法及び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、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、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。

() 投資運用の意思決定

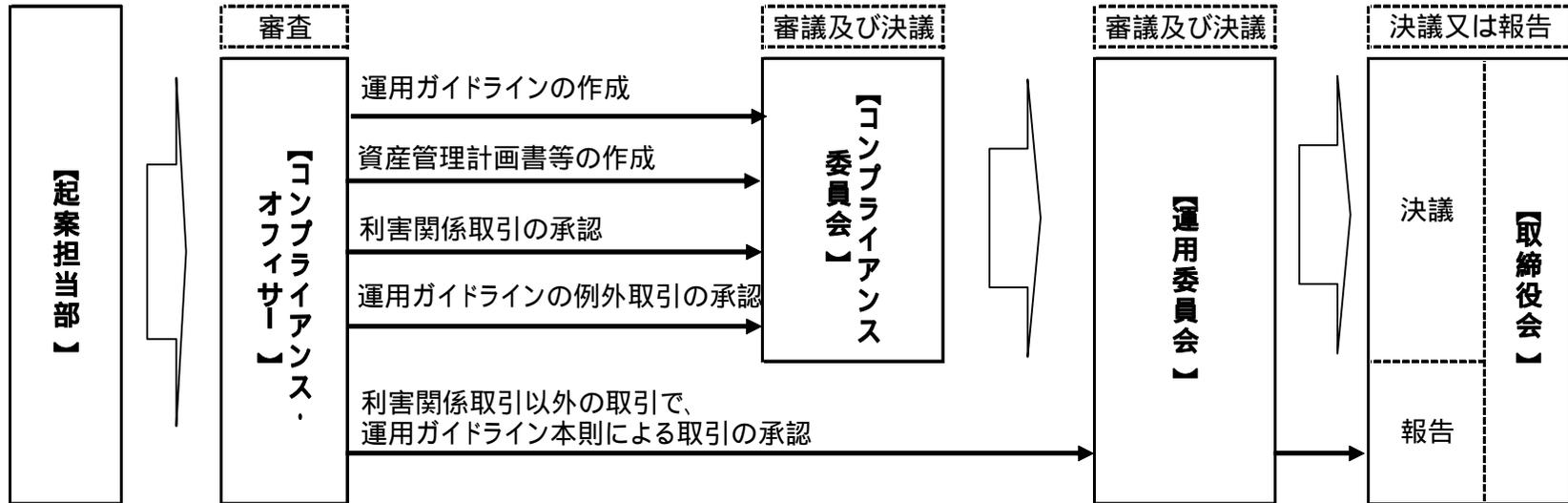
資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、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以下の通りです。

< 意思決定フロー >



運用体制の採用理由

() 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 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」に記載のとおり。

() 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3名及び監査役2名で構成されています。(詳細は前記「(2) 資産運用会社 資産運用会社の役員の状況」に記載のとおり。)3名の取締役のうち代表取締役社長は平成17年4月にスポンサー企業から資産運用会社に転籍しています。また、他の取締役はスポンサー企業からの出向者1名及び兼職者1名であり、2名の非常勤監査役のうち1名はスポンサー企業の兼職者です。

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。

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 利益相反取引への対応方針及び運用体制() 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。

() コンプライアンス委員会の社外委員について

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。

氏名	略歴	
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 (現在に至る)
	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就任(現在に至る)

() 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 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「法令遵守推進の統括責任者」「法令遵守に関する教育責任者」「コンプライアンス・プログラムの策定及び推進」「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」「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、スポンサー企業であるケネディクス(株)からの出向者です。なお、兼任・兼職及び社内での兼務はありません。

氏 名	略 歴	
米田 修一	昭和 56 年 4 月	明治安田生命保険相互会社(当時安田生命保険相互会社)
	平成 1 年 4 月	同 湘南支社
	平成 4 年 9 月	同 不動産部
	平成 13 年 1 月	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント出向
	平成 13 年 1 月	同 取締役 管理・コンプライアンス部長
	平成 16 年 10 月	明治安田生命保険相互会社 人事部
	平成 16 年 11 月	ケネディクス株式会社(当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社)入社、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社出向(現在に至る)

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

平成 18 年 4 月 30 日現在、本投資法人は、神南坂フレームを除き、すべての物件についてケネディクス・アドバイザーズ株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結しています。

テナント名	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
対象物件	本投資法人の保有資産のうち、神南坂フレームを除く 34 物件
賃貸借の種別	マスターリース（パススルー型）
年間賃料	エンドテナントからのパススルー

本投資法人は全物件に関して、ケネディクス・アドバイザーズ(株)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。第 2 期における支払手数料は下表の通りです。

支払手数料総額	129,159 千円	
	うち利害関係人等への支払手数料等の金額	(100.0%)
	129,159 千円	
利害関係人等への支払手数料等の内訳		
＜ケネディクス・アドバイザーズ株式会社＞		
賃貸管理業務報酬	104,453 千円	(80.9%)
管理移管報酬	8,400 千円	(6.5%)
工事監理報酬	16,305 千円	(12.6%)
小計	129,159 千円	(100.0%)
合計	129,159 千円	(100.0%)

なお、ケネディクス・アドバイザーズ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、以下の通りです。

- () 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%
- () 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

() 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

(2) 物件取得等の状況

会社名・氏名 特別な利害関係にある者との関係 取得経緯・理由等

物件名 (所在地)	本投資法人	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-13 ベルモードビル (不動産信託受益権) 信託受託者： 三菱UFJ信託銀行 株式会社 [所在地] 東京都千代田区麹町 三丁目3番地4	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がある物件との判断から取得しました。取得価格は、日本土地建物株式会社による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	有限会社ケイディーエックス・ワン 資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社が100%出資する、信託受益権の取得、管理および処分等を目的として設立された会社です。資産運用会社からのウェアハウジングの依頼に基づいて、スポンサーであるケネディクス株式会社の判断で当該有限会社にて取得したものです。	特別な利害関係にある者以外	-
	5,950百万円(消費税等除く) 当該物件の取得にあたり、特別な利害関係にある者に支払っ	5,760百万円(消費税等除く) 前信託受益者は、購入媒介手数料(約120百万円)、建物違法部分の	-	-

	た媒介手数料や特別目的会社 組成費等の費用はありません。	治癒工事費用、不動産信託設定報 酬等の諸費用を別途負担していま す。		
	平成 17 年 11 月 1 日	平成 17 年 8 月 9 日	-	-
B-18 びなす ひばりが丘 (不動産信託受益権) 信託受託者： みずほ信託銀行 株式会社 [所在地] 北海道札幌市厚別区 厚別南二丁目 24 番 1 号、25 番 1 号、 26 番 1 号	本投資法人の投資基準に合 致し、中長期にわたり収益性 を確保できる競争力がある 物件との判断から取得しま した。取得価格は、日本土地 建物株式会社による鑑定評 価額以下の金額であり、妥当 であると判断しています。	特別な利害関係にある者以外	-	-
	1,800 百万円	-	-	-
	平成 17 年 12 月 8 日	-	-	-
A-14 KDX 船橋ビル 旧名称：レランドセンタービル (不動産) [所在地] 千葉県船橋市本町 七丁目 11 番 5 号	本投資法人の投資基準に合 致し、中長期にわたり収益性 を確保できる競争力がある 物件との判断から取得しま した。取得価格は、日本土地 建物株式会社による鑑定評 価額以下の金額であり、妥当 であると判断しています。	特別な利害関係にある者以外	-	-
	2,252,300 千円	-	-	-
	平成 18 年 3 月 1 日	-	-	-

A-15 KDX 浜町ビル 旧名称：浜町花長ビル (不動産信託受益権) 信託受託者： みずほ信託銀行 株式会社 [所在地] 東京都中央区日本橋 浜町二丁目 17 番 8 号	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力がある物件との判断から取得しました。取得価格は、日本土地建物株式会社による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	特別な利害関係にある者以外	-	-
	2,300 百万円	-	-	-
	平成 18 年 3 月 16 日	-	-	-

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

平成 18 年 10 月 31 日現在

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数(土補除く)	選定理由
A-3 東茅場町有楽ビル A-10 小石川吉田ビル A-11 博多駅前第 2 ビル B-2 トレディカーサ南青山 B-4 アパートメンツ元麻布 B-5 アパートメンツ若松河田 B-6 コート日本橋箱崎 B-9 コート元浅草 B-11 ブルーム表参道 B-13 ヒューマンハイム御徒町 B-16 アプレスト原 B-17 アプレスト平針 C-1 神南坂フレーム	財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 1-3-2	274 名	左記 4 社は、いずれも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、業務の信頼性等を勘案しています。

A-6 原宿 FF ビル A-7 FIK 南青山ビル A-9 NNK ビル B-1 ストーリア白金 B-3 コート目白 B-7 サイド田園調布 B-8 エスコート横浜関内 B-10 ストーリア等々力 B-12 クレールコート芦花公園 B-14 コート新橋 B-15 コート水天宮	株式会社 谷澤総合鑑定所	東京都千代田区 丸の内 2-1-1	35 名	
A-13 ベルモードビル A-14 KDX 船橋ビル A-15 KDX 浜町ビル B-18 びなす ひばりが丘 C-2 代々木 M ビル	日本土地建物 株式会社	東京都千代田区 霞ヶ関 1-4-1	41 名	
A-1 日本橋 313 ビル A-2 相互平河町ビル A-4 ノワール八丁堀 A-5 K&Y BLD. (サザンプラザ) A-8 神田木原ビル A-12 ポルタス・センタービル	大和不動産鑑定 株式会社	東京都千代田区 霞ヶ関 3-7-1	47 名	

上記の鑑定機関は、いずれも本投資法人との特別な利害関係はありません。

B-10 ストーリア等々力、B-12 クレールコート芦花公園は、平成 18 年 5 月 10 日付で売却済です。

(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

平成 18 年 10 月 31 日現在

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-13 ベルモードビル B-18 びなすひばりが丘 A-14 KDX 船橋ビル A-15 KDX 浜町ビル	株式会社ハイ国際 コンサルタント	東京都港区高輪 2-19-17	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 など	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が選定 の理由です。

上記のエンジニアリング・レポート作成機関は、本投資法人との特別な利害関係はありません。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当ありません。

(4) I R に関する活動状況

以下の基本方針に基づき、開示及び I R 活動を行っています。

I R の基本方針

- ・積極的な I R 活動により、幅広い投資家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。

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。

IR活動

() 投資法人のホームページによる情報提供

- ・TDnetへの登録およびプレスリリースにて配布した情報につき、迅速に投資法人ホームページ上での開示を行う。
- ・アナリスト説明会等の資料についても、原則として投資法人ホームページ上にて開示する。

() 各種説明会（決算説明会等）

事例：アナリスト向け説明会；機関投資家向け説明会

() 投資家向け決算説明IR等

事例：国内機関投資家及び海外機関投資家を対象に決算IRを実施する

() 各種メディアへの対応（雑誌、新聞等）

IR手段の概要

投資主構成等（外国人保有比率、機関投資家保有比率、個人投資主数、売買高等）を踏まえ、IRターゲット（国内機関投資家、個人投資家、海外投資家等）にあわせたIR手段を設定する。

体制

情報開示責任者（東証）：財務企画部長

以上