

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TEL 03 (3519) 3491 (代表)

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「本資産運用会社」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、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、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、本資産運用会社は、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、本投資法人の本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。

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)

- i. 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。
- 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。

(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、具体的な分掌等は、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。
- 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、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)

- i. 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、具体的な分掌等は、組織規程に定める通りとする。
- ii. 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。
- 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、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

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 ・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 ・法令遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項 ・内部監査に関する事項 ・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）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）又は本資産運用会社と本投資法人との取引に関する審議及び決議 ・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運用ガイドラインの規定に合致しない取引に関する審議及び決議 ・投資法人資産運用業に係る運用方針（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）に関する審議及び決議 ・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審議及び決議 ・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審議及び決議 ・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審議及び決議 ・社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する審議及び決議 ・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係るコンプライアンスに関する審議及び決議 ・その他上記に付随する事項に関する審議及び決議
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) 外部委員は本資産運用会社と利害関係のない弁護士です。

(注2)利害関係者とは本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20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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	-	17,069	8.53
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	-	15,224	7.61
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	-	14,797	7.39
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	-	14,450	7.22
野村信託銀行株式会社（投信口）	-	10,694	5.34
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	-	9,094	4.54
ケネディクス株式会社	本資産運用会社の全株式を保有、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	7,850	3.92
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	-	7,040	3.52
ザ バンク オブ ニューヨークトリシティ ジャスデック アカウンド	-	5,619	2.80
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	-	3,406	1.70
ジェーピーモルガンチェース ゴールドマン サックス トラスト ジャスデック レンディング アカウンド	-	3,406	1.70
11名計		108,649	54.32

(3) 資産運用会社の株主の状況

平成20年7月28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6期有価証券報告書をご参照ください。

(4) - 2 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 117 社（非連結含む）及び関連会社 63 社により構成されています。そのうち連結子会社 4 社及び持分法適用関連会社 4 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主として投資ビークル（匿名組合営業者）等（注1）です。

ケネディクスグループの中核事業は、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等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】

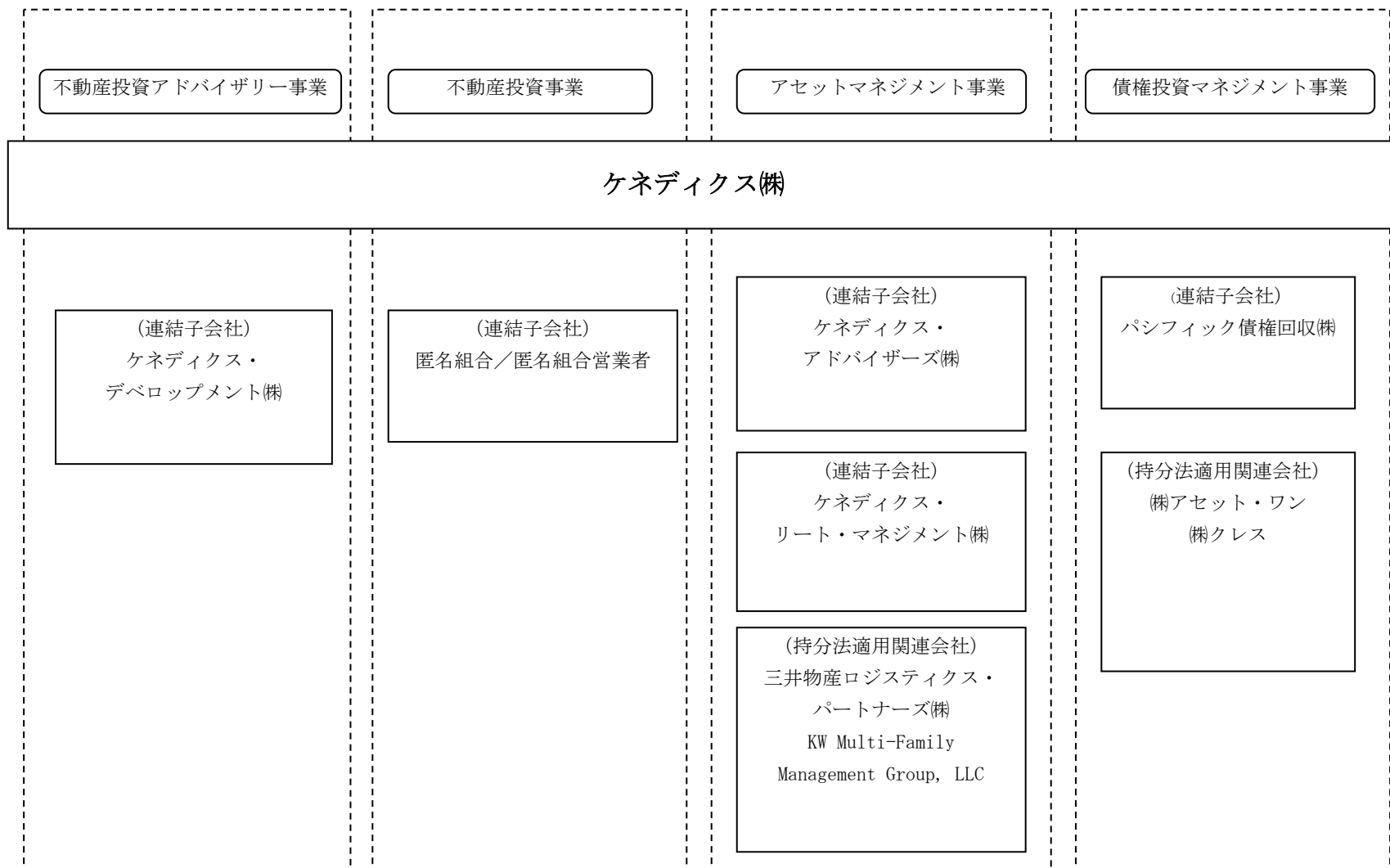
(連結子会社)	
ケネディクス・アドバイザーズ(株)	ケネディクス(株)が組成した不動産ファンドのアセットマネジメント
ケネディクス・リート・マネジメント(株)	不動産投資信託の資産運用会社
ケネディクス・デベロップメント(株)	ケネディクス(株)が組成した不動産の開発案件に関するコンサルティング
パシフィック債権回収(株)	ケネディクス(株)から債権回収管理業務を受託
その他 113 社	

【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
(株)クレス	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
KW Multi-Family Management Group, Ltd.	ケネディクス(株)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 59 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】



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「不動産等情報」といいます。）を自ら入手した場合、以下の各号の通りこれを取り扱います。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。

- (イ) 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、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本資産運用会社に対して優先的に提供します。
- (ロ) ケネディクス株式会社は、前号に従い本資産運用会社に対して情報提供を行った場合、本投資法人による当該不動産等の購入が困難であるとケネディクス株式会社が合理的に判断することができるようになるまでの間、本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又は自己による当該不動産等の取得（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取得する場合を除きます。）を行いません。

(ii) 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、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くものとし、以下「自己投資不動産」といいます。）の売却を検討する場合、以下の各号の規定に従います。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。

- (イ) ケネディクス株式会社は、自己投資不動産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、当該自己投資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。
- (ロ) ケネディクス株式会社は、上記(イ)の申入れを行った後、本資産運用会社と当該自己投資不動産の売買条件について誠実に協議するものとし、当該協議期間中は本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。本資産運用会社は、当該協議を行う中で、対象不動産に係る企画及び運営についてケネディクス株式会社に対して提案を行うことができます。
- (ハ) ケネディクス株式会社は、上記(ロ)の協議の結果、当該自己投資不動産の売買について合意に至らなかった場合、当該自己投資不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、当該者に当該自己投資不動産の売却を申し入れることができます。

(iii) 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(ii)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、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、当該不動産等の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・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、自己がアセットマネジメント業務を受託する、主として年金資金等を基に組成された不動産投資ファンドが所有する不動産等（以下「年金ファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の各号の規定に従います。ただし、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、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。

- (イ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、年金ファンド不動産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、当該年金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。
- (ロ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、上記(イ)の申入れ後、本資産運用会社と当該年金ファンド不動産の売買条件について誠実に協議するものとし、当該協議期間中は本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。
- (ハ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、上記(ロ)の協議の結果、当該年金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、当該年金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、当該者に当該年金ファンド不動産の売却を申し入れることができます。

iii. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング

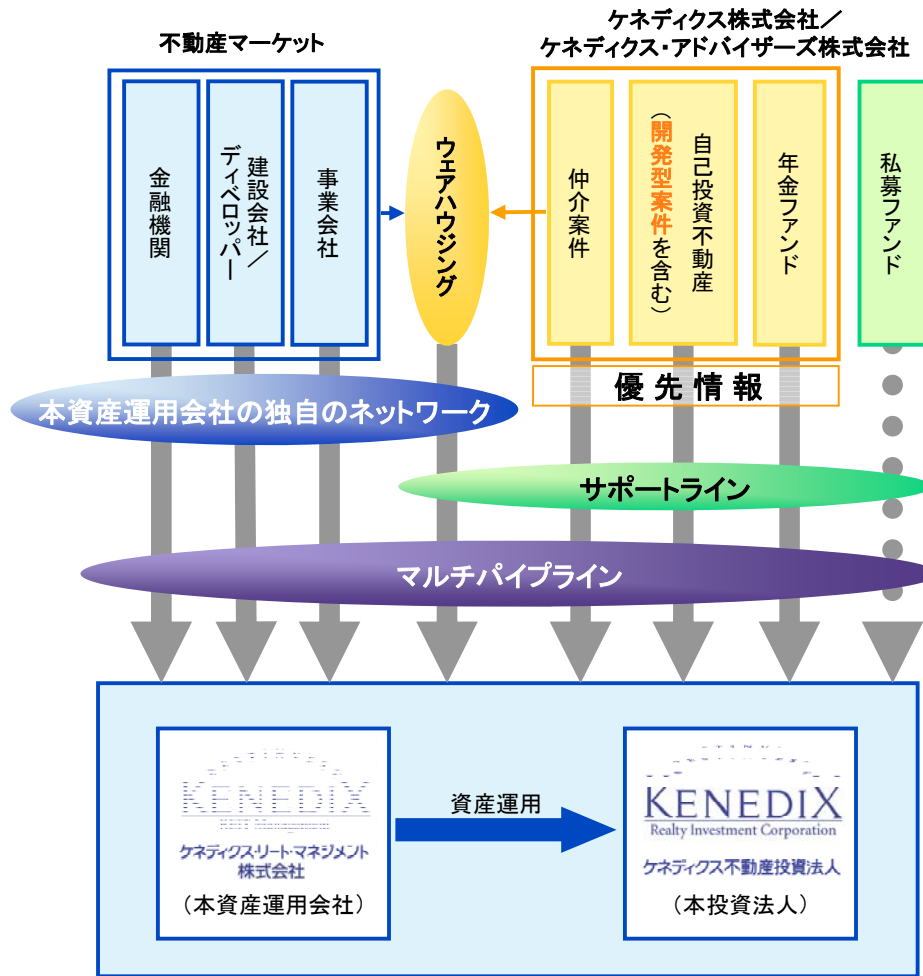
本資産運用会社は、不動産情報提供等に関する覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得を目的として、その取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

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

- iv. 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。



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

①投資法人の役員状況

平成 20 年 7 月 28 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） 同社 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 同社 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 5 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 35 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。

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	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	(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	(1) 本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

		<p>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、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（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、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>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、役員会において本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>(2) 兼職の許容性</p> <p>本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>	
--	--	--	--

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

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 ①投資法人の役員の状況」をご参照ください。		ケネディクス不動産投資法人執行役員（兼職）
取締役 投資運用部長	味谷 謙次	平成 5 年 4 月 平成 9 年 4 月 平成 15 年 4 月 平成 16 年 1 月 平成 19 年 6 月	双日株式会社（当時ニチメン株式会社） 建設部 ニュー・リアル・クリエイション株式会社（当時ニチメン住宅販売株式会社） 出向 ケネディクス（当時ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社）アセットマネジメント部 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）出向 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向 同社 取締役投資運用部長就任（現在に至る）	ケネディクス株式会社より出向

<p>取締役 資産管理部長</p>	<p>大輪 正志</p>	<p>昭和58年 4月 平成11年 4月 平成13年 2月 平成16年 6月 平成17年 6月 平成18年 9月 平成20年 3月</p>	<p>アサヒ都市開発株式会社 日本地所株式会社 株式会社スペーストラスト 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） ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 出向 REIT 運用部長 同社 執行役員 REIT 運用部長 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向 取締役 資産管理部長（現在に至る）</p>	<p>ケネディクス株式会社 より出向</p>
<p>取締役 財務企画部長</p>	<p>田島 正彦</p>	<p>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 平成19年 6月</p>	<p>中央三井信託銀行株式会社（当時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 同社 取締役財務企画部長（現在に至る）</p>	<p>ケネディクス株式会社 より出向</p>

<p>監査役（非常勤）</p>	<p>船橋 晴雄</p>	<p>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</p>	<p>大蔵省入省 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 代表取締役就任（現在に至る） 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） 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） 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） 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）</p>	<p>（兼職） （兼職） （兼職） （兼職）</p>
<p>監査役（非常勤）</p>	<p>山崎 健一</p>	<p>昭和 63 年 4 月 平成 3 年 3 月 平成 11 年 11 月 平成 12 年 8 月 平成 13 年 6 月 平成 15 年 3 月 平成 15 年 7 月 平成 15 年 11 月 平成 19 年 1 月</p>	<p>中央三井信託銀行株式会社（当時中央信託銀行株式会社） 同社 国際部 同社 総合企画部 同社 渋谷東支店 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 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） 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 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） ケネディクス株式会社 執行役員 財務・経理部長（現在に至る）</p>	<p>（兼職） （兼職）</p>

②資産運用会社の従業員の状況

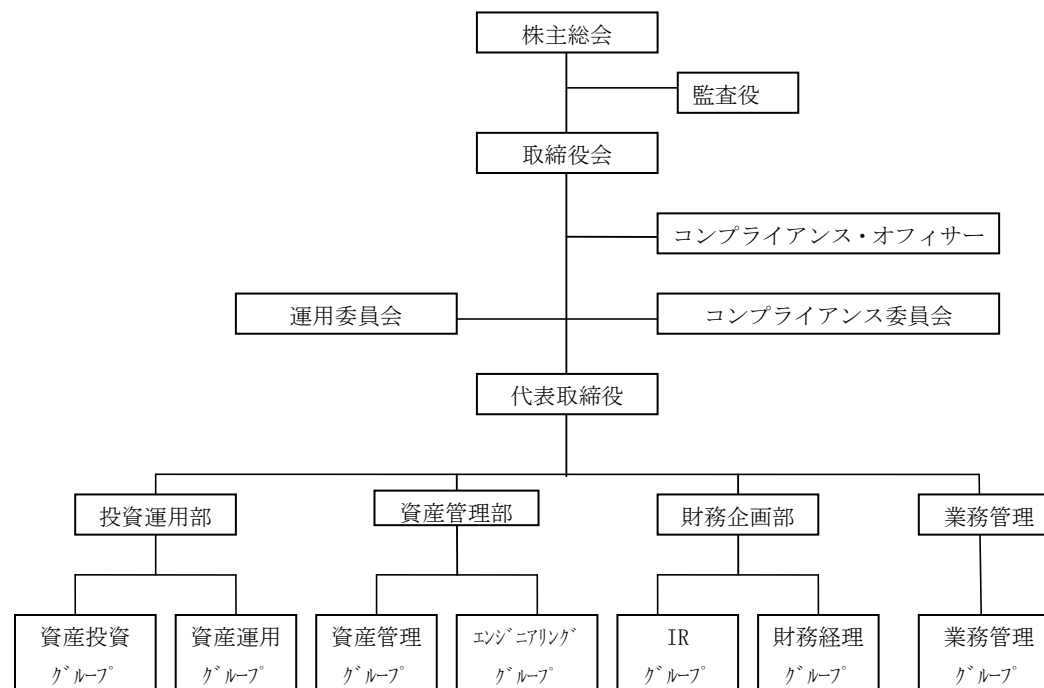
平成 20 年 7 月 28 日現在

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)	12	無
ファーストテック (株)	1	代表取締役を兼務
(株) I T マネージャー	1	無
出向者計	14	—
資産運用会社従業員総数	29	—

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それぞれの業務の概略は、以下の通りです。

本資産運用会社組織図



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、投資運用部、資産管理部、財務企画部及び業務管理部並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用部、資産管理部、財務企画部及び業務管理部については、担当の部長が統括します。

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。

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通りです。

部署名	分掌業務
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> a. 資産投資グループ <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び処分に関する事項 ・投資運用リスク（資産取得・処分）の個別管理に関する事項 ・不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・その他付随する事項 b. 資産運用グループ <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係る資産の運用に関する事項 ・運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・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 ・投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	分掌業務
資産管理部	<p>a. 資産管理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・本投資法人保有不動産等に係る入出金の管理に関する事項 ・資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・不動産管理リスク（管理）の個別管理に関する事項 ・その他付随する事項 <p>b. エンジニアリンググループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	分掌業務
財務企画部	<p>a. IRグループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人のIR活動に関する事項 ・本投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・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く。） ・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） ・関係諸団体との対応等に関する事項 ・その他付随する事項 <p>b. 財務経理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の資金調達に関する事項 ・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 ・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 ・本投資法人の予算策定に関する事項 ・本投資法人の決算に関する事項 ・財務リスクの個別管理に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	分掌業務
業務管理部	業務管理グループ <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項 ・ 株主総会・取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 ・ コンプライアンス・オフィサーの補助業務に関する事項 ・ 総務、経理、人事に関する事項 ・ 監督官庁との折衝等に関する事項（本資産運用会社に係るもの） ・ システムリスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項 ・ その他付随する事項

運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、投資運用部長、資産管理部長、財務企画部長及びコンプライアンス・オフィサー
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人資産運用業に係る運用方針（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）に関する審議及び決議 ・ 投資法人資産運用業に係る資産の取得及び処分に関する審議及び決議 ・ 投資法人資産運用業に係る資産の運用に関する審議及び決議 ・ 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項の審議及び決議 ・ 本投資法人の資金調達及びALMに関する事項の審議及び決議 ・ 本投資法人のディスクロージャーに関する審議及び決議 ・ 投資法人資産運用業に係るリスク管理に関する審議及び決議 ・ その他上記に付随する事項に関する審議及び決議
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、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーは必ず出席を要する。 ・ 決議は代表取締役社長を含む出席委員の3分の2以上の賛成による。なお、コンプライアンス・オフィサーは重要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又はコンプライアンス委員会（コンプライアンス委員会の承認の決議を経ている場合）に差し戻すことができる。

（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（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
- （ロ） 本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本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

（iii）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. 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、地上権又は地役権若しくは不動産、土地の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託受益権（以下「不動産等資産」といいます。）を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含み、以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。
- b. 本資産運用会社、ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及び本投資法人との間で締結する「不動産情報提供等に関する覚書」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資産を取得する場合は、上記 a.の規定は適用されません。
- 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資産以外を取得する場合、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.に基づく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. 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資産を譲渡する場合は、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. 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資産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.に基づく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. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社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. 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。

(ニ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- a. 本投資法人が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. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社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. 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。

(iv) 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。

(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若しく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、本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、本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。

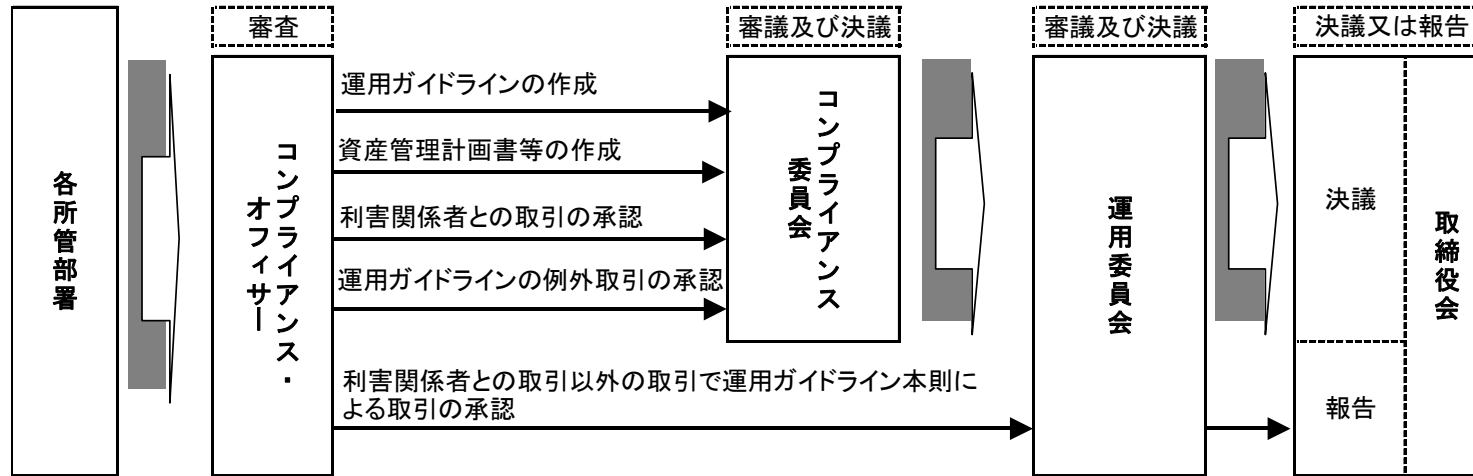
(vi) 投資運用の意思決定

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた本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、本資産運用会社は、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>



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。

(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4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 ①資産運用会社の役員の状況」に記載のとおり。)4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本資産運用会社に転籍しており、他の取締役はスポンサー企業からの出向者3名です。また、2名の非常勤監査役のうち1名はスポンサー企業の非常勤監査役を兼職し、もう1名はスポンサー企業の執行役員を兼職しています。

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) 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)

(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」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、平成19年7月1日付でケネディクス・リート・マネジメント(株)へ転籍しています。なお、兼任・兼職及び社内での兼務はありません。

氏名	略歴	
小松 浩樹	平成8年4月	三井信託銀行株式会社(現中央三井信託銀行株式会社)
	平成8年8月	同社 不動産営業部
	平成13年6月	同社 不動産企画部
	平成14年7月	同社 不動産投資顧問部
	平成15年7月	同社 資産金融部
	平成15年12月	シテイトラスト信託銀行株式会社 不動産部
	平成17年4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)ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 投資運用部チーフマネージャー
	平成19年6月	同社 コンプライアンス・オフィサー就任
	平成19年7月	同社 コンプライアンス・オフィサー(転籍)(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 20 年 2 月 1 日付で本投資法人が保有していた物件につき、物件の運営管理を担うプロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社を、平成 20 年 3 月 1 日付で変更しました。

①マスターリース会社の変更

不動産を信託する信託の受益権 51 物件については、マスターリース会社がケネディクス・アドバイザーズ株式会社から、本投資法人に変更されています。また不動産 10 物件については、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社がマスターリース会社となっていました。本投資法人がエンドテナントに対して直接賃貸する形態に変更しました。

②プロパティ・マネジメント会社の変更

平成 20 年 2 月 1 日付で本投資法人が保有していた物件 64 物件（不動産を信託する信託の受益権 54 物件、不動産 10 物件）について、プロパティ・マネジメント会社がケネディクス・アドバイザーズ株式会社から、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社に変更されています。

③第 6 期における物件の取引の状況は下表のとおりです。

区分	売買金額等			
	買付額等		売付額等	
	46,101,000 千円		31,490,000 千円	
総額	うち利害関係人等からの買付額 31,980,000 千円 (69.4%)		うち利害関係人等への売付額 31,490,000 千円 (100%)	
利害関係人等との取引状況の内訳				
有限会社K R F 1 1	17,260,000 千円	(54.0%)	- 千円	(-%)
有限会社ケイダブリューオー・フォース	7,600,000 千円	(23.8%)	- 千円	(-%)
有限会社シスタン・キャピタル	4,900,000 千円	(15.3%)	- 千円	(-%)
有限会社K R F 1	2,220,000 千円	(6.9%)	- 千円	(-%)
合同会社K R F 2 0	- 千円	(-%)	31,490,000 千円	(100%)
合 計	31,980,000 千円	(100%)	31,490,000 千円	(100%)

④第6期における支払手数料は下表の通りです。

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等及び主要株主(注1)との取引内訳		総額に対する割合
		支払先	支払金額(B)	(B/A)%
仲介手数料(注2)	365,450 千円	ケネディクス株式会社	120,000 千円	32.8
賃貸管理業務報酬	269,220 千円	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社	183,364 千円	68.1
管理移管報酬(注3)	72,553 千円	同上	65,400 千円	90.1
工事監理報酬(注4)	40,346 千円	同上	3,600 千円	8.9

(注1) 主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、利害関係人等とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 仲介手数料は全て個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分です。

(注3) 管理移管報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分が28,353千円あります。

(注4) 工事監理報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した報酬分が37,588千円あります。

なお、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社への支払手数料は以下の通りです。(平成20年3月1日～平成20年4月30日)

賃貸管理業務報酬：85,856千円、管理移管報酬：7,153千円、工事監理報酬：36,746千円

また、ケネディクス・リート・マネジメント株式会社を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。

- 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

(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)	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-45KDX六本木228ビル (不動産) [所在地] 東京都港区六本木二丁目2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した。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	特別な利害関係にある者以外	—	—
	3,300百万円(消費税等別途)	—	—	—
	平成20年1月10日	—	—	—
A-46 飛栄九段北ビル (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] 東京都千代田区九段北四丁目1番3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した。 取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(7,910百万円)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オー・フォース ② 「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の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 有限会社ケイディーエックス・ワン ② ケネディクス株式会社の100%出資子会社であり、信託受益権及び不動産の取得、管理及び処分等を目的とした特別目的会社です。 投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の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
	7,600百万円(消費税等別途)	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。	—	—
	平成20年2月1日	平成16年9月17日	平成16年4月13日	—

<p>A-47 KDX新横浜 381 ビル</p> <p>(不動産信託受益権)</p> <p>信託受託者： 三菱UFJ信託銀行株式会社</p> <p>[所在地] 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番11号</p>	<p>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した。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（4,700百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p>① 有限会社KRF11 ② 「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の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。</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>	—
	<p>4,700百万円（消費税等別途）</p>	<p>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。</p>	—	—
	<p>平成20年2月1日</p>	<p>平成18年11月30日</p>	—	—
<p>A-48 KDX川崎駅前本町ビル</p> <p>(不動産)</p> <p>[所在地] 神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号</p>	<p>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した。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（3,760百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p>① 有限会社KRF11 ② 「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の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。</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>	—
	<p>3,760百万円（消費税等別途）</p>	<p>3,330百万円（消費税等別途）</p>	—	—
	<p>平成20年2月1日</p>	<p>平成19年10月26日</p>	—	—
<p>A-49 日総第17ビル</p> <p>(不動産信託受益権)</p> <p>信託受託者： 中央三井信託銀行株式会社</p> <p>[所在地] 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番30号</p>	<p>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した。 今般、右記をはじめとするウェアハウジング依頼要因の扱いに目処がついたことを受け、本投資法人での取得を決定しています。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（2,300百万円）を超えていますが、大規</p>	<p>① 有限会社KRF11 ② 「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。 ③ 本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が取得したものです。</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>	—

	<p>模なりリニューアル工事が完了することで、新横浜エリアにおいて競争力を有する物件となっており、妥当な価格であると判断しています。</p> <p>また、本物件を含む本9物件全体の取得価格総額は31,980百万円であり、本9物件の鑑定評価額総額31,980百万円と同額となっています。今般の相互売買は、複数のオフィスビルと複数の住宅を相互に一括取引する案件としての性格を有しており、ポートフォリオ取引の観点から十分有意性を持つものと判断しています。</p>	<p>ウェアハウジング依頼の主な要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前々信託受益者にて着手していた大規模リニューアル工事（共用部分及び貸室内の個別空調化等）の完了確認 ・前々信託受益者側の売却希望スケジュールの都合 		
	<p>2,710百万円（消費税等別途）</p> <p>本物件の取得にあたり、特別な利害関係にあたる者に支払っ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。</p>	<p>2,490百万円（消費税等別途）</p> <p>前信託受益者は、リニューアル工事費用（約210百万円）、不動産信託関連報酬等の諸費用を別途負担しています。</p>	—	—
	平成20年2月1日	平成19年12月5日	—	—
<p>A-50 池尻大橋ビルディング</p> <p>(不動産信託受益権)</p> <p>信託受託者： 三菱UFJ信託銀行株式会社</p> <p>[所在地] 東京都目黒区大橋一丁目6番2号</p>	<p>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した。</p> <p>取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（2,450百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p>① 有限会社KR F11</p> <p>② 「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。</p> <p>③ 投資運用目的で取得。</p>	特別な利害関係にある者以外	—
	2,400百万円（消費税等別途）	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。	—	—
	平成20年2月1日	平成18年11月30日	—	—

A-51 KDX浜町中ノ橋ビル (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] 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14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した。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（2,360百万円）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KRF11 ② 「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の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	—
	2,310百万円（消費税等別途）	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。	—	—
	平成20年2月1日	平成18年11月30日	—	—
A-52 KDX神田三崎町ビル (不動産) [所在地] 東京都千代田区三崎町三丁目6番12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した。 今般、右記をはじめとするウェアハウジング依頼要因の扱いに目処がついたことを受け、本投資法人での取得を決定しています。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（1,380百万円）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KRF11 ② 「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。 ③ 本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が取得したものです。 ウェアハウジング依頼の主な要因 ・隣接地及び接面道路との境界確認作業の実施 ・建築関連法規に沿った是正作業の実施 ・前々所有者側における売却事務手続き上の都合	特別な利害関係にある者以外	—
	1,380百万円（消費税等別途） 本物件の取得にあたり、特別な利害関係にあたる者に支払った媒介手数料	1,320百万円（消費税等別途） 前所有者は、購入媒介手数料（約39百万円）、不動産取得税、所有	—	—

	料や特別目的会社組成費等の費用はありません。	権移転登記費用等の諸費用を別途負担しています。		
	平成 20 年 2 月 1 日	平成 19 年 11 月 29 日	—	—
A-53 KDX博多南ビル (不動産) [所在地] 福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目 3 番 11 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、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額 (4,900 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 有限会社シスタン・キャピタル ② 「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の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	
	4,900 百万円 (消費税等別途)	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。	—	—
	平成 20 年 2 月 1 日	平成 18 年 6 月 22 日	—	—
A-54 KDX北浜ビル (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] 大阪府大阪市中央区平野町二丁目 1 番 14 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した。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額 (2,220 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KRF1 ② 「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の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	—
	2,220 百万円 (消費税等別途)	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。	—	—
	平成 20 年 2 月 1 日	平成 18 年 8 月 31 日	—	—

A-55 新都心丸善ビル (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] 東京都新宿区西新宿三丁目8番3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した。 取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	特別な利害関係にある者以外	—	—
	2,110百万円(消費税等別途)	—	—	—
	平成20年2月29日	—	—	—
A-56 KDX神保町ビル (不動産) [所在地] 東京都千代田区神田神保町一丁目14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がある物件との判断から取得しました。取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	特別な利害関係にある者以外	—	—
	2,760百万円(消費税等別途)	—	—	—
	平成20年3月31日	—	—	—
A-57 KDX五番町ビル (不動産) [所在地] 東京都千代田区五番町5番地5	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がある物件との判断から取得しました。取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	特別な利害関係にある者以外	—	—
	1,951百万円(消費税等別途)	—	—	—
	平成20年3月31日	—	—	—
A-58 (仮称) 栄4丁目事務所ビル (不動産)	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がある物件との判断から取得しました。 土地及び建物合計の取得価格は、	特別な利害関係にある者以外	—	—

<p>[所在地] (土地) 愛知県名古屋市中区栄四丁目 501 番他 4 筆 (地番) (建物) 愛知県名古屋市中区栄四丁目 5 番 (住所表示未定)</p>	<p>大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額を越えていますが、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、立地や物件競争力に優れた地方経済圏のオフィスビルに投資することにより、ポートフォリオ全体の運用バランスの拡充を図るため、本物件を取得しました。</p> <p>本投資法人では、本物件について、(1)名古屋市内でも希少性が高い優良立地(栄地区)であること、(2)目抜き通りである広小路通に面しており高い視認性を有すること、(3)エリア内でも競争力のある物件規模であること、(4)免震構造で設計され最新のハイスペック設備を備える新築物件であることから、妥当な価格水準であると判断しています。</p>			
	<p>土地：4,000 百万円 (消費税等別途) 建物：4,325 百万円 (消費税等別途)</p>	—	—	—
	<p>土地：平成 20 年 4 月 25 日 建物：平成 21 年 7 月 1 日(予定)</p>	—	—	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

平成 20 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 FIK 南青山ビル A-9 KDX 新宿御苑ビル A-10 KDX 小石川ビル A-11 博多駅前第 2 ビル A-16 東伸 24 ビル A-17 恵比寿イースト 438 ビル A-18 KDX 大森ビル A-21 KDX 新橋ビル A-22 KDX 新横浜ビル A-23 KDX 四谷ビル A-36 KDX 新潟ビル A-37 KDX 御茶ノ水ビル 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 A-43 KDX 博多ビル 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-49 日総第 17 ビル A-50 池尻大橋ビルディング 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	財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 1-3-2	252 名	左記 3 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-57 KDX五番町ビル B-3 コート目白 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 C-1 フレーム神南坂				
A-13 KDX麴町ビル A-14 KDX船橋ビル A-15 KDX浜町ビル A-20 KDX茅場町ビル A-24 KDX南船場第1ビル A-25 KDX南船場第2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-38 KDX西新宿ビル B-18 ひなす ひばりが丘 B-19 レジデンスシャルマン月島 B-34 グラディート川口 C-2 KDX代々木ビル	日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞ヶ関 1-4-1	51名	
A-1 KDX日本橋313ビル A-2 KDX平河町ビル 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	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区神田錦町 3-13-7	64名	

A-58 (仮称) 栄4丁目事務所ビル				
B-25 コート新御徒町				
C-3 ZARA天神西通				

※ 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。

(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20年4月30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-45 KDX六本木228ビル A-46 飛栄九段北ビル A-47 KDX新横浜381ビル A-49 日総第17ビル A-50 池尻大橋ビルディング 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-58 (仮称) 栄4丁目事務所ビル	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。
A-48 KDX川崎駅前本町ビル	株式会社イー・アール・エス	東京都港区赤坂 3-11-15	建物評価事業、土壌環境評価事業、災害リスク評価事業及び、土壌環境評価、災害リスク評価に関わる企業のリスクマネジメント支援サービス。	包括発注先を増やすことで、①精度の高いデューデリジェンス体制を構築する。②繁忙期における1社への発注の集中を解消し、品質確保とキャパシティの向上を図る。 以上2点を目的とし、デューデリジェンス業界で業歴の長い同社を選定しました。

※ 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。

① 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。

② 適時開示

- ・東京証券取引所のTDnet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。

③ I R活動

(i) 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。

(ii) 各種説明会（決算説明会等）－6月、12月

事例：アナリスト向け説明会；機関投資家向け説明会

(iii) 投資家向け決算説明I R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I Rを実施する。

(iv) 各種メディアへの対応（雑誌、新聞等）

④ I R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、I R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I R手段を設定する。

⑤ 体制

情報開示に係る業務は、財務企画部が担当し、財務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、反社会的勢力排除に向け、コンプライアンス・マニュアルの行動規範において「市民生活の秩序や安全に脅威を与え

る反社会的勢力に対しては、公私を問わずあらゆる要請に対し断固として拒絶する」旨を定めています。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への対応方法の周知徹底を図っています。

以 上