2020年1月30日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
ケネディクス・オフィス投資法人
代表者名　　執行役員　竹田　治朗
（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　田島　正彦
問合せ先　　ＴＥＬ．03（5157）6010

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。
＊ 複数の投資法人から委託を受けて資産の運用を行う投資運用業者として、社会的に求められる業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、本資産運用会社の業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組む。
＊ コンプライアンス活動を展開することにより経済・社会の発展に寄与し、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立することを目指す。

また、同規程においてコンプライアンスの推進に当たって、取締役会、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサーが果たすそれぞれの役割を以下のとおり規定しています。

(取締役会)

ⅰ. 取締役会は、全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定する。

ⅱ. 取締役会は、コンプライアンス推進状況について、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	a.本投資法人の資産運用に関する事項 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 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 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 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 ⅴ．その他上記に付随又は関連する事項 b.その他の事項 ⅰ．本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ⅱ．内部者取引等管理規程に定める役職員等による株式又は投資口等の取得に関する事項 ⅲ．社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項 ⅳ．その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項 ⅴ．その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	・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。 ・決議は、出席した委員の全会一致によります。ただし、取締役（常勤）のうち特定の本部を担当する取締役は、自己が担当しない本部の資産運用に関する事項については、議決権を有しません。なお、全会一致とならず、決議されなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部署に差し戻します。

(注１)本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員、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。略歴等は、2-(3)②（ⅲ）をご参照ください。

(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

2019年10月31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	投資口口数（口）	比率（%）（注）
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。	86,738	20.24
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。	66,262	15.46
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。	19,126	4.46
ジェーピー　モルガン　バンク　ルクセンブルク　エスエイ 384500	該当事項はありません。	17,239	4.02
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	14,657	3.42
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。	7,868	1.83
SMBC日興証券株式会社	該当事項はありません。	7,670	1.78
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。	7,434	1.73
ザ　バンク　オブ　ニューヨーク　133970	該当事項はありません。	6,400	1.49
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	該当事項はありません。	6,237	1.45
	上位10名合計	239,631	55.92

（注）　比率は、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

2019年10月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数（株）	比率（%）
ケネディクス株式会社	本資産運用会社の完全親会社であり、スポンサー会社です。 本投資法人、本資産運用会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との間で「不動産情報提供等に関する覚書」を締結しています。	4,000	100.00
	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29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。

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。

（5）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。

（6）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（2019年9月30日現在）

スポンサーの企業グループは、スポンサー会社であるケネディクス株式会社、子会社42社（非連結を含みます。）及び関連会社23社（持分法非適用

を含みます。）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2社については以下のとおりです。なお、その他の子会社及び関連会社は主として投資ビークル（匿名組合営業者）等（注）です。

ケネディクス・グループの中核事業は、アセットマネジメント事業、不動産管理事業、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や不動産担保付債権等への投資戦略の立案・投資アドバイス、投資案件の運営・管理によるアセットマネジメントなど一連の投資プロセスに対して総合的で包括的な投資サービスの提供を行っています。

（注）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。

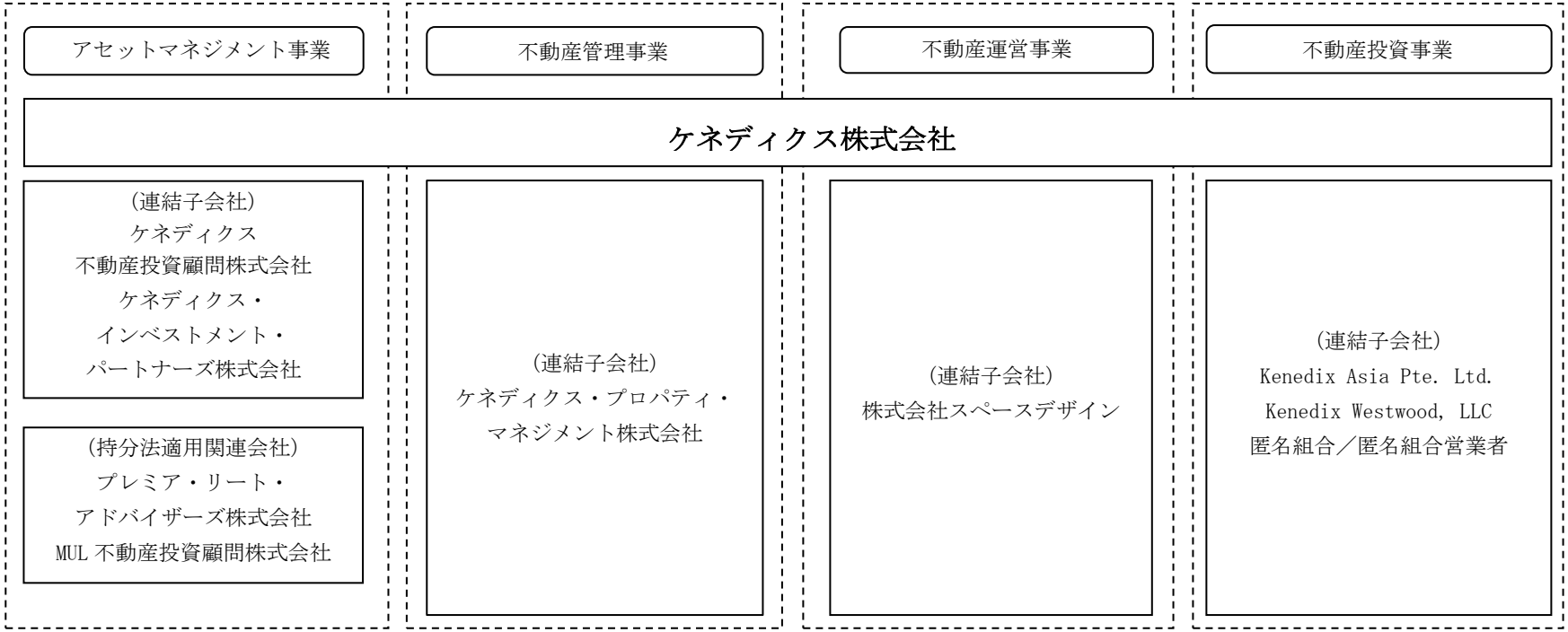
【ケネディクス株式会社の連結子会社】

（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	不動産投資信託の運用事業
ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社	不動産私募ファンド等の運用事業
株式会社スペースデザイン	不動産に関する運営事業
ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	不動産に関するプロパティマネジメント事業
Kenedix Asia Pte. Ltd.	アジアにおける不動産関連投資案件の発掘及び投資
Kenedix Westwood, LLC	米国における不動産関連投資案件の発掘及び投資
その他30社	

【ケネディクス株式会社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
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
MUL不動産投資顧問株式会社	不動産ファンドの運用事業
その他20社	

【グループ会社関係図】　　2019年9月30日現在



②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

ⅰ．ケネディクス株式会社の不動産供給面でのサポート

（ⅰ）ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供

ケネディクス株式会社は、不動産情報提供等に関する覚書（以下「サポートライン覚書」といい、その後の変更を含みます。）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（ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社を含みますが、これに限られません。以下同様とします。）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・インベストメント・パートナーズ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・インベストメント・パートナーズ株式会社は、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（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・インベストメント・パートナーズ株式会社又は当該不動産投資ファンド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、ケネディクス株式会社又はケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社その他第三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・インベストメント・パートナーズ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・インベストメント・パートナーズ株式会社は、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・インベストメント・パートナーズ株式会社は、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・インベストメント・パートナーズ株式会社は、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・インベストメント・パートナーズ株式会社は、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・インベストメント・パートナーズ株式会社は、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・インベストメント・パートナーズ株式会社は、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、ケネディクス株式会社又はケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社その他第三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. その他の事項

サポートライン覚書の有効期間は、2020 年 1 月 6 日から 1 年間とします。サポートライン覚書は、本投資法人、本資産運用会社、ケネディクス株式会社又はケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社のいずれかが有効期間満了日の 30 日前までに他の全覚書当事者全員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売却情報の提供を受け、かつ、本投資法人が別途ケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社と協議し合意の上、宅地建物取引業法に基づく媒介業務の提供又は金融商品取引法に基づく媒介業務の提供を依頼し、これにより不動産等を取得するに至ったときは、適用ある法令（条例・通達等を含む。）、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき別途合意した金額の媒介報酬を支払います。

加えて、本投資法人は、別途ケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社と協議し合意した場合には、前項の媒介報酬のほか、ケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社が本覚書に基づき本投資法人に対して提供した役務等（スキーム構築に関するアドバイスの提供、不動産等の調査業務、取引に要する書類作成業務、前項の媒介業務に該当しない案件探索や取引成立のためのサポート業務を含むがこれらに限られません。）に対する報酬を、適用ある法令（条例・通達等を含む。）、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき別途合意した金額の報酬を支払います。

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・ネクスト投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及びケネディクス商業リート投資法人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、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ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・ネクスト投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及びケネディクス商業リート投資法人との間で、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又はケネディクス・インベストメント・パートナーズ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投資法人において検討し、当該他の投資法人がこれ

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、当該他の投資法人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、各投資法人間における利益相反を防止し、各投資法人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29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）各投資法人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・インベストメント・パートナーズ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になります。なお、ケネディクス株式会社は、2014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であるプレミア投資法人の資産運用を受託しているプレミア・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。

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（2020 年 1 月 30 日現在）

役職名	氏　名	主要略歴
執行役員	竹田　治朗	ケネディクス・オフィス投資法人の第 29 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第１投資法人の追加情報 ２役員の状況」をご参照下さい。
監督役員	鳥羽　史郎	ケネディクス・オフィス投資法人の第 29 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第１投資法人の追加情報 ２役員の状況」をご参照下さい。
監督役員	森島　義博	ケネディクス・オフィス投資法人の第 29 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第１投資法人の追加情報 ２役員の状況」をご参照下さい。
監督役員	関　高浩	ケネディクス・オフィス投資法人の第 29 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第１投資法人の追加情報 ２役員の状況」をご参照下さい。

②資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・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	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
竹田　治朗	取締役最高業務執行者(COO)兼オフィス・リート本部長	(1) 選任理由 竹田執行役員は、住友信託銀行株式会社（現　三井住友信託銀行株式会社）において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、金融業と不動産業に関する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。 (2) 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。 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。 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	(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。 (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

氏名	資産運用会社の役職	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
		かつ的確な報告が可能になるものと考えております。 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。 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ことができます。 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。 (3) 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。	令（平成 12 年政令 480 号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）で定める者との間において特定資産の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、本資産運用会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（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。

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（2020 年 1 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
代表取締役会長 （常勤）	本間　良輔	ケネディクス・オフィス投資法人の第 29 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第４関係法人の状況 １資産運用会社の概況 （４）役員の状況」をご参照下さい。	－
代表取締役社長 （常勤）	田島　正彦	ケネディクス・オフィス投資法人の第 29 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第４関係法人の状況 １資産運用会社の概況 （４）役員の状況」をご参照下さい。	－
取締役 最高業務執行者（COO） 兼オフィス・リート本部長 （常勤）	竹田　治朗	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･オフィス投資法人執行役員（兼職） ケネディクス株式会社より出向
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	ケネディクス・オフィス投資法人の第 29 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第４関係法人の状況 １資産運用会社の概況 （４）役員の状況」をご参照下さい。	ケネディクス商業リート投資法人執行役員（兼職） ケネディクス株式会社より出向
取締役 最高業務執行者（COO） 兼レジデンシャル・ リート本部長 （常勤）	佐藤　啓介	ケネディクス・オフィス投資法人の第 29 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第４関係法人の状況 １資産運用会社の概況 （４）役員の状況」をご参照下さい。	ケネディクス・レジデンシャル･ネクスト投資法人　執行役員（兼職） ケネディクス株式会社より出向
取締役 最高業務執行者（COO） 兼プライベート・リート本部長 （常勤）	一木 元志	ケネディクス・オフィス投資法人の第 29 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第４関係法人の状況 １資産運用会社の概況 （４）役員の状況」をご参照下さい。	ケネディクス・プライベ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

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）	舩橋　晴雄	ケネディクス・オフィス投資法人の第 29 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第４関係法人の状況 １資産運用会社の概況 （４）役員の状況」をご参照下さい。	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） 株式会社モリモト 社外取締役（兼職） 株式会社 SMBC 信託銀行　社外取締役（兼職） 第一生命保険株式会社　取締役（兼職） 株式会社パソナグループ　社外取締役（兼職） EPS ホールディングス株式会社　社外取締役（兼職）
監査役 （非常勤）	菅野 慎太郎	ケネディクス・オフィス投資法人の第 29 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第４関係法人の状況 １資産運用会社の概況 （４）役員の状況」をご参照下さい。	ケネディクス株式会社監査役（兼職） 公認会計士菅野慎太郎事務所　代表（兼職） 株式会社豆蔵ホールディングス　社外取締役（兼職）
監査役 （非常勤）	小林　雅之	ケネディクス・オフィス投資法人の第29期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第４関係法人の状況 １資産運用会社の概況 （４）役員の状況」をご参照下さい。	ケネディクス株式会社　監査役（兼職） ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社　監査役（兼職）
監査役 （非常勤）	片山　慶三	ケネディクス・オフィス投資法人の第 29 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第４関係法人の状況 １資産運用会社の概況 （４）役員の状況」をご参照下さい。	ケネディクス株式会社　監査役（兼職） ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社　監査役（兼職）
監査役 （非常勤）	松本　一夫	ケネディクス・オフィス投資法人の第 29 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第４関係法人の状況 １資産運用会社の概況 （４）役員の状況」をご参照下さい。	ケネディクス株式会社 監査役（兼職）

②資産運用会社の従業員の状況（2020 年 1 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	105	2 名（内部監査部 2 名）兼務
株式会社三井住友銀行	1	―
株式会社新生銀行	2	―
出向者計	108	―
資産運用会社従業員総数(注)	108	―

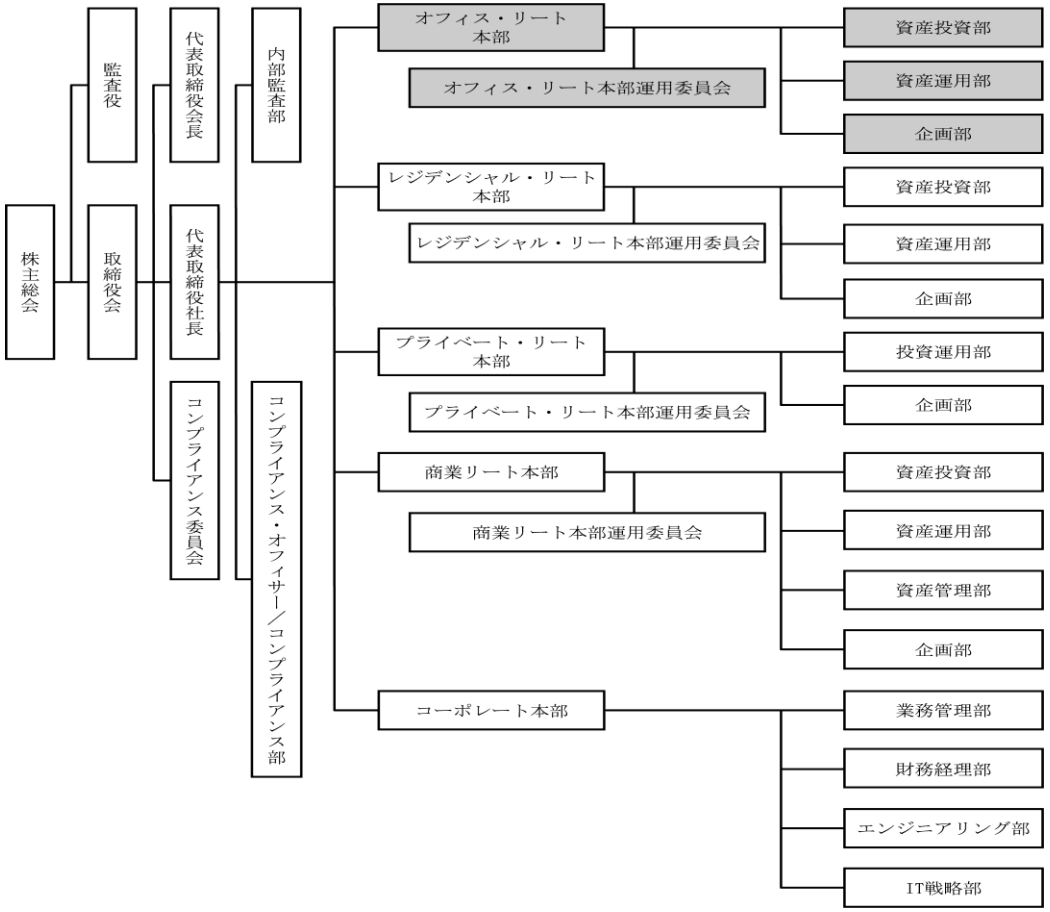
（注）従業員総数は、代表取締役、社外取締役、監査役及び派遣社員を除いています。

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。

（2020 年 1 月 30 日現在）

資産運用会社組織図



（注）本資産運用会社は、2020 年 1 月 6 日付で、本資産運用会社、本投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の管理業務を実施する部署として、コーポレート本部を新設しました。

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・リート本部の資産投資部、資産運用部、企画部、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人を担当するレジデンシャル・リート本部、ケネディクス・プライベート投資法人を担当するプライベート・リート本部、ケネディクス商業リート投資法人を担当する商業リート本部並びに本資産運用会社及び各投資法人の管理業務を実施する部署であるコーポレート本部、コンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス部、及び内部監査部の各部署に分掌され、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資産投資部、資産運用部、企画部を統括し、業務管理部、財務経理部、エンジニアリング部、IT 戦略部、コンプライアンス部、内部監査部は各部の部長が統括します。

また、オフィス・リート本部の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・ネクスト投資法人、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.　資産投資部 ⅰ．本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ⅱ．KDO資産運用業務に係る資産の取得に関する事項 ⅲ．KDO資産運用業務に係る資産の処分に関する事項（ただし、資産の取得に密接に関連するものに限ります。） ⅳ．本投資法人の投資運用リスク（資産取得）の個別管理に関する事項 ⅴ．不動産市場等の調査分析に関する事項（本投資法人に係るもの） ⅵ．その他上記i.からⅴ.までに付随又は関連する事項 b.　資産運用部 ⅰ．KDO資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 ⅱ．本投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ⅲ．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 ⅳ．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 ⅴ．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 ⅵ．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 ⅶ．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 ⅷ．KDO資産運用業務に係る資産の処分に関する事項（ただし、資産の取得に密接に関連するものを除きます。） ⅸ．本投資法人の投資運用リスク（資産処分）の個別管理に関する事項 ⅹ．その他上記i.からix.までに付随又は関連する事項 c.　企画部 ⅰ．本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項 ⅱ．本投資法人の資本政策に係る事項 ⅲ．本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項 ⅳ．本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項 ⅴ．本投資法人のIR活動に関する事項 ⅵ．本投資法人のディスクロージャーに関する事項（本投資法人の資産運用報告を含みます。ただし、本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとします。） ⅶ．不動産投資信託市場の調査分析に関する事項（本投資法人に係るもの） ⅷ．本投資法人の投資主との対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除きます。） ⅸ．所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項（本投資法人に係るもの） ⅹ．関係諸団体との対応等に関する事項（本投資法人に係るもの） xi．その他上記に付随又は関連する事項

部署名	分掌業務
コーポレート本部	本資産運用会社及び本投資法人に係る管理業務（本投資法人の資産運用会社としての本資産運用会社の業務運営の統括の他、経営情報や課題の適切な集約・共有とオフィス・リート本部への業務サポートをいいます。）の統括 a.　業務管理部 ⅰ．本資産運用会社の事業計画策定、予算策定に関する事項 ⅱ．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 ⅲ．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 ⅳ．総務、経理及び人事に関する事項 ⅴ．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 ⅵ．所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項（本資産運用会社に係るもの） ⅶ．その他上記ⅰ.からⅵ.までに付随又は関連する事項 b.　財務経理部 ⅰ．本投資法人の資金調達に関する事項のうち、金融機関からの借入れ等間接金融に係る事項 ⅱ．本投資法人の経理・決算に関する事項 ⅲ．本投資法人の有価証券報告書の作成に関する事項 ⅳ．本投資法人の決算短信の作成に関する事項 ⅴ．本投資法人の資産運用報告に係るオフィス・リート本部企画部のサポート ⅵ．本投資法人の予算策定に関する事項 ⅶ．本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項 ⅷ．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 ⅸ．その他上記ⅰ.からⅷ.までに付随又は関連する事項 c.　エンジニアリング部 ⅰ．本投資法人の保有不動産等に係る工事計画等策定のサポート ⅱ．本投資法人の保有不動産等に係る工事の実施のサポート ⅲ．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のサポート ⅳ．その他上記ⅰ.からⅲ.までに付随又は関連する事項 d.　IT 戦略部 ⅰ．本投資法人及び本資産運用会社の管理・運営に関するシステム戦略・計画の立案に関する事項 ⅱ．本投資法人及び本資産運用会社の管理・運営に関するシステムの導入、管理、廃止に関する事項 ⅲ．システムリスクの個別管理に関する事項 ⅳ．その他上記ⅰ.からⅲ.までに付随又は関連する事項
コンプライアンス・オフィサー/コンプライアンス部	前記「１．基本情報（１）コンプライアンスに関する基本方針」をご参照下さい。
内部監査部	ⅰ．内部監査に関する事項

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・リート本部資産投資部長、オフィス・リート本部資産運用部長、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	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 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．KDO 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 ⅳ．本投資法人の予算策定及び決算に関する事項 ⅴ．本投資法人の資金調達及び ALM（Asset Liability Management）に関する事項 ⅵ．本投資法人のディスクロージャーに関する事項 ⅶ．KDO 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項 ⅷ．その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	・ 委員の３分の２以上の出席を要するものとします。ただし、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）は必ず出席を要するものとします。 ・ 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。 ・ 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、議決に加わることができません。この場合、当該委員は、委員の数及び出席委員の数に算入しません。 ・ 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るものとします。 ・ 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。 ・ コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。

（注）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は本資産運用会社が資産運用を受託する投資法人との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士１名が就任しています。

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

（３）利益相反取引への取組み等

①利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社は、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

(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、通常の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、本資産運用会社、ケネディクス株式会社、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社及び本投資法人の間で締結するサポートライン覚書に定めるウェアハウジングの活用により、ケネディクス株式会社若しくは同社が全額出資する法人、又はケネディクス・インベストメント・パートナーズ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.から c.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借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.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)工事等の発注（ただし、1 件当たり 1,000 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. 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)まで及び(ヘ) から(チ)に該当する取引

a. オフィス・リート本部による起案後、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、その概要を取締役会に報告します。

(ロ) 上記（ⅲ）(ニ)及び(ホ)に該当する取引

a. オフィス・リート本部による起案後、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、その概要を取締役会に報告します。

（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ます。）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。

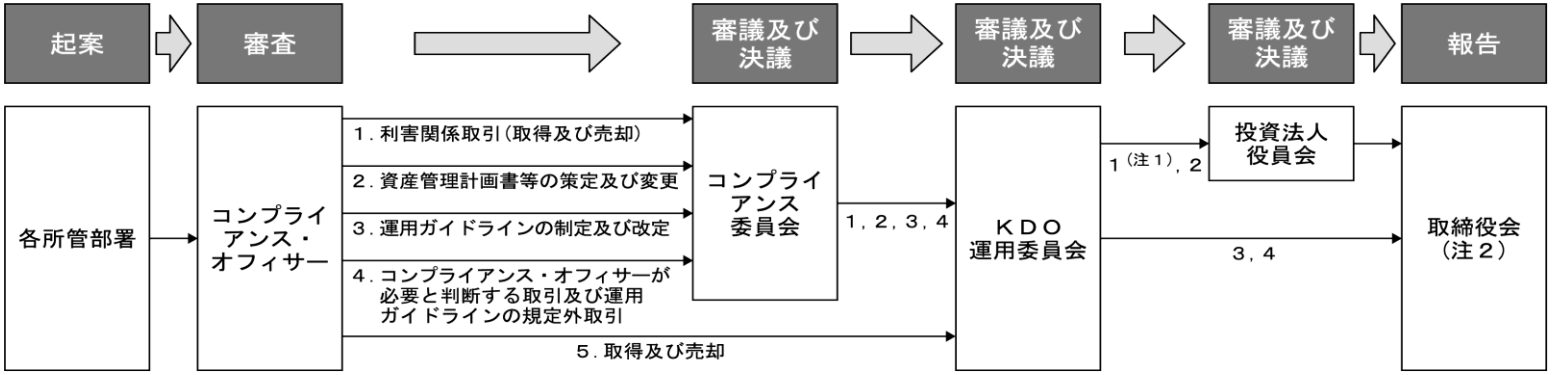
（vi）投資運用の意思決定機構

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。

＜意思決定フロー＞



（注1）当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、本投資法人の役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を要せず、KDO運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を実施します。

（注2）上記3、4については本投資法人役員会にも報告します。

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６名及び監査役５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名の非常勤監査役のうち、２名はスポンサー企業の常勤監査役、３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）利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

KDO運用委員会の外部委員は、スポンサー企業グループとは特別の利害関係のない下山俊一不動産鑑定士であり、コンプライアンス委員会の外部委員は、スポンサー企業グループとは特別の利害関係のない石本哲敏弁護士であり、それぞれ豊富な知識と経験を踏まえた専門家としての意見を頂いています。また、KDO運用委員会における意思決定に当たっては、外部委員及びオフィス・リート本部長を含む出席委員の３分の２以上の賛成がなければ承認されない仕組みであり、コンプライアンス委員会における意思決定に当たっては、出席委員全会一致でなければ承認されない仕組みであることから、利益相反取引に関して外部委員の牽制機能は十分に発揮されています。かかる外部委員の略歴及び兼職の状況は下表のとおりです。

氏　　名	略歴（会社名称等当時）	
下山　俊一 （不動産鑑定士）	1996年４月	日本電信電話株式会社　神奈川支店
	1999年５月	NTTコミュニケーションズ株式会社　グローバルIP事業部
	2002年10月	不動産鑑定士第２次試験合格
	2002年11月	生駒シービー・リチャードエリス株式会社　アセットアドバイザリー部
	2006年１月	ケネディクス株式会社　運用事業部
	2006年３月	不動産鑑定士登録
	2007年11月	麻布不動産鑑定事務所　専任不動産鑑定士（現任）
石本　哲敏 （弁護士）	1990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
	2000年４月	石本哲敏法律事務所　（現任）
	2005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
	2007年４月	あいホールディングス株式会社 社外監査役(現任)
	2007年９月	ハウスコム株式会社 社外取締役(現任)
	2013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）
	2019年３月	岡部株式会社　取締役（監査等委員）（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」に記載のとおりの職務遂行を求められており、コンプライアンス・マニュアルにおいて法令遵守責任者として「法令等遵守推進の統括責任者」「法令等遵守に関する指導・研修の企画・推進責任者」「コンプライアンス・プログラムの立案及び推進」「コンプライアンス委員会の委員長としての同委員会の適切な開催・運営」「関連する法令の調査・研究」という機能を果たしています。

略歴は下表のとおりであり、2019年5月8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）	
藤江　治	1991年4月	東京建物株式会社
	2004年8月	GEリアル・エステート株式会社
	2006年3月	同社　リーガル・オペレーションズ・マネージャー
	2008年4月	同社　法務部長
	2012年4月	日本GE株式会社　リアル・エステート・ビジネス オペレーション・リスク管理部長
	2014年10月	ケネディクス株式会社　内部監査部担当部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　内部監査部担当部長
	2015年11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担当部長
	2019年5月	同社　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

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)(百万円)	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)(百万円)	
仲介手数料	261	ケネディクス株式会社	261	100.0%
プロパティマネジメント報酬	674	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	618	91.8%

（注）上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。なお、下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。
ケネディクス・エンジニアリング株式会社　資本的支出工事 71 百万円、修繕工事 15 百万円

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手数料を支払います。

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 (B /A) (%)
		相手先	収入額(B)	
賃貸事業収入 (賃料収入、共益費収入)	12,976 百万円	株式会社スペースデザイン	29 百万円	0.2%
		株式会社アセット・ワン	20 百万円	0.2%

※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。なお、「総額に対する割合は」小数第２位を四捨五入して記載しています。

（２）物件取得者等の状況

①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③譲渡経緯・理由等

該当事項はありません。

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５社です。

・一般財団法人日本不動産研究所
・大和不動産鑑定株式会社
・株式会社谷澤総合鑑定所
・JLL 森井鑑定株式会社
・株式会社立地評価研究所

② 第29期末保有資産に係る不動産鑑定機関の概要

2019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（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 A-13　KDX麹町ビル 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-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-41　KDX新宿286ビル A-48　KDX川崎駅前本町ビル A-51　KDX浜町中ノ橋ビル 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-59　KDX岩本町ビル A-60　KDX晴海ビル A-62　小石川TGビル A-63　KDX五反田ビル 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-78　KDX立川駅前ビル A-79　KDX名古屋駅前ビル 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	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区海岸1-2-3	266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-94　KDX 武蔵小杉ビル A-98　KDX 広島ビル A-104 KDX 南本町ビル A-107 KDX 銀座イーストビル A-111 KDX 名古屋日銀前ビル A-112 KDX 虎ノ門一丁目ビル A-113 KDX 新日本橋駅前ビル A-114 KDX 日本橋江戸通ビル A-117 BR 五反田 A-120 KDX 代々木ビル A-121 銀座四丁目タワー A-125 調布センタービル				
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　KDX 神田北口ビル 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　KDX 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-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	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区 西本町 1-4-1	116 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-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 A-90　KDX 池袋ビル A-93　KDX 飯田橋スクエア 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 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 A-102 KDX 横浜西口ビル A-106 KDX 桜通ビル A-108 ぺんてるビル A-109 KDX 浜松町センタービル A-110 KDX 新大阪ビル A-115 アーク森ビル A-116 KDX 西新橋ビル A-118 KDX 札幌北口ビル A-119 KDX 渋谷南平台ビル A-122 三菱重工横浜ビル A-123 KDX 横浜関内ビル A-124 KDX 浜松町プレイス D-2　新宿 6 丁目ビル（底地）				

（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 6 社です。

・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
・SOMPO リスクマネジメント株式会社
・株式会社 ERI ソリューション
・大和不動産鑑定株式会社
・株式会社フィールド・パートナーズ

②第 29 期に取得した物件に係るエンジニアリング・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-125　調布センタービル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-5-1	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。

（3）その他利益相反の可能性のある取引

第 29 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 TDnet への登録及びプレスリリースによる適時開示を行う。
・「決定事実に関する情報」及び「発生事実に関する情報」を適切に開示する。

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、反社会的勢力対応に係る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。

以　上