2022年12月22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
ケネディクス商業リート投資法人
代表者名　執行役員　渡辺　萌
（コード：3453）

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．03-5157-6013

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

ケネディクス商業リート投資法人（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）兼商業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、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得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本資産運用会社の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、コンプライアンスの推進状況について、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及び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、コンプライアンス委員会及びコンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス部の業務等の概要は下表のとおりです。

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	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.本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る商業リート本部運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）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.本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用方針（運用ガイドライン、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.本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る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 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	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を要します。 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、当該議案を起案部門に差し戻します。

（注1） 2022年12月22日現在、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、後記「（３）利益相反取引への取組み等 ②運用体制の採用理由（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」をご参照下さい。

（注2） 「利害関係者」については、後記「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等 （３）利益相反取引への取組み等」をご参照下さい。

（注3） 対象となる取引については、後記「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等 （３）利益相反取引への取組み等」をご参照下さい。

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
・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 ・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 ・苦情等処理の統括に関する事項 ・法人関係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 ・所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する事項

③　内部監査に関する事項

本資産運用会社は、内部監査に関する事項の所管部署として、内部監査部を設置しています。

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合を勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断したときは、外部の専門家による外部監査を行います。

（２）投資主の状況

（2022年9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。	112,750	19.36
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	該当事項はありません。	95,541	16.41
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	31,270	5.37
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。	16,950	2.91
SSBTC Client Omnibus Account	該当事項はありません。	12,968	2.22
State Street Bank West Client-Treaty 505234	該当事項はありません。	11,787	2.02
JP Morgan Chase Bank 385781	該当事項はありません。	8,063	1.38
State Street Bank and Trust Company 505103	該当事項はありません。	7,351	1.26
DFA International Real Estate Securities Portfolio	該当事項はありません。	6,969	1.19
State Street Bank and Trust Company 505223	該当事項はありません。	6,022	1.03
	上位10名合計	309,671	53.19

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合であり、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

（2022年9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	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	100.0
	上位1名合計	4,000	100.0

（４）投資方針・投資対象

ケネディクス商業リート投資法人の第15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」をご参照下さい。

（５）　海外不動産投資に関する事項

現時点においては、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（2022年9月30日現在）

スポンサーの企業グループであるケネディクス・グループは、三井住友ファイナンス＆リース株式会社（以下、「SMFL」といいます。）の子会社であるケネディクス株式会社と、その子会社39社（非連結を含みます。）及び関連会社12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1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。

なお、ケネディクス・グループが資本業務提携を行うSMFLグループ（子会社367社及び関連会社40社（2022年9月30日現在））においては、SMFLの100%子会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社が主に不動産流動化事業、REITブリッジ事業、開発型不動産リース事業等の不動産事業を行っています。

（注）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が顧客投資家と匿名組合契約を締結し、合同会社を匿名組合営業者、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。

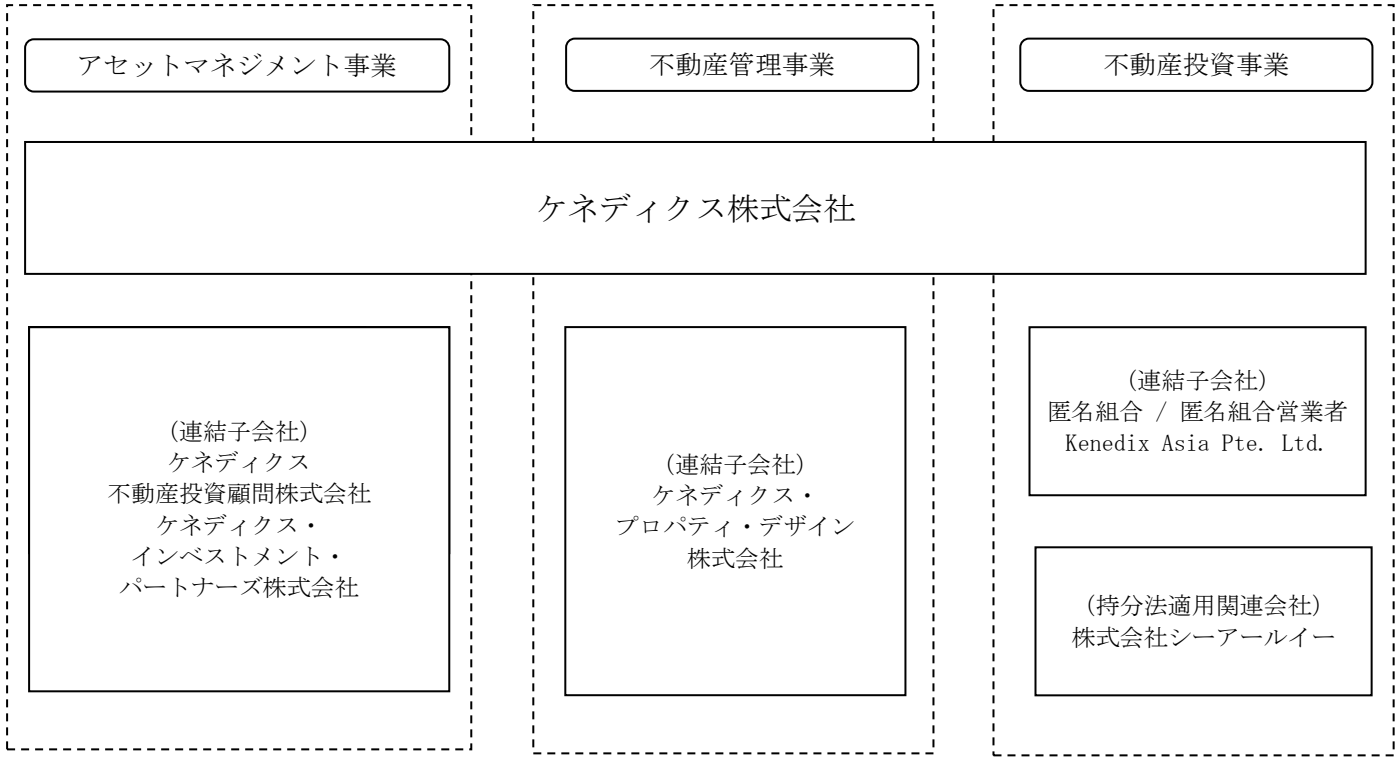
【ケネディクス株式会社の連結子会社】

(連結子会社)	主な事業の内容
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
ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社	不動産に関するプロパティマネジメント事業及び運営事業
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
その他32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)	主な事業の内容
株式会社シーアールイー	物流施設の賃貸、管理、開発、仲介及び投資助言
その他11社	

【グループ会社関係図】　　2022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には、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し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．プロパティ・マネジメント契約の締結協議

本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、プロパティ・マネジメント（以下「PM」ということがあります。）業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクス株式会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクス株式会社は、ケネディクス株式会社又はそのグループ会社を通じて、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結するPM業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、PM業務の提供その他の必要な支援を行います。

ⅴ．リーシング業務の提供

本投資法人が保有する不動産に関し、リーシング業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクス株式会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクス株式会社は、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結する媒介契約その他リーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。

ⅵ．環境配慮技術及びノウハウの提供

ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。

ⅶ．人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供

ケネディクス株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力を行うことを検討するものとします。

ⅷ．その他の事項

サポートライン覚書の有効期間は、2022年1月6日から1年間とします。また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日前までに他のサポートライン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、サポートライン覚書は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。

また、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く情報提供等について原則として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に報酬を支払いませんが、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、上記ⅳ.に定めるPM業務の提供を行う場合の報酬及び上記ⅴ.に定めるリーシング業務の提供を行う場合の報酬については、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。

ⅸ．その他のサポートライン覚書等

本資産運用会社は、本投資法人の他に、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス・プライベ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・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人に関して、上記iからiiiまでに記載のサポートと同様のサポートを提供することに関する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が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、本投資法人は、商業施設を主たる投資対象としていますが、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・プライベート投資

法人の一部と投資対象が競合する関係にあります(注)。

（注） 本投資法人が取得予定対象とする物件タイプは、ケネディクス・オフィス投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人がそれぞれ取得検討対象とする物件タイプにつき競合する関係にあるものの、本資産運用会社が定める優先検討権に関するルールに則り、また、規定されている延床面積の制限その他の優先検討権に関するルールの内容に鑑みれば、サービス業等を営む店舗（スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン、公共テナントを含みます。ただし、飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を除きます。）の床面積が最大であるサービス施設以外の商業施設及び倉庫又は工場用途（食品等の製造・加工等を行うプロセスセンター用途、食品庫用途を含みます。）の床面積が最大である物流施設については本投資法人に優先検討権が付与されることとなり、本投資法人が投資対象とする物件情報の取得について制約が生じる場合は限定的であると想定しています。

本資産運用会社は、各投資法人を運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、かかる本資産運用会社の業務形態に照らし、その資産運用業務において各投資法人間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、「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することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した、各投資法人の投資対象となり得る不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各投資法人での投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。）に関して、取得のための検討を優先して行う各投資法人を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本資産運用会社は、かかるルールを適切かつ円滑に運用することで、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって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います。

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、本投資法人と一部投資対象が重複するJ-REITである日本ロジスティクスファンド投資法人の資産運用を受託している三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社の発行済株式の一部（持株割合10.0%）を保有していますが、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、かかる株式の取得及び保有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（2022年12月22日現在）

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		
執行役員	渡辺　萌	ケネディクス商業リート投資法人の第15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。		
補欠執行役員	野畑　光一郎	1996年 4月	株式会社富士銀行　京都支店	金融業並びに不動産ファンド及びJ-REITの幅広い知識と経験等から、補欠執行役員の能力を有すると判断されます。
		1998年 9月	同社　資金証券営業部	
		2001年 1月	プライスウォーターハウスクーパース・フィナンシャル・アドバイザリー・サービス株式会社 事業再生サービス部門	
		2002年 9月	三菱証券株式会社 金融開発部	
		2005年 8月	ドイツ証券株式会社 グローバル・バンキング本部	
		2007年 8月	みずほ証券株式会社 不動産金融開発部	
		2014年 2月	同社 経営企画部	
		2014年 7月	ケネディクス株式会社 経営企画部	
		2014年 9月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 商業リート本部 企画部長	
		2021年11月	同社 戦略企画部長兼 商業リート本部 戦略企画責任者（現任）	
監督役員	安　義利	ケネディクス商業リート投資法人の第15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	山川　亜紀子	ケネディクス商業リート投資法人の第15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。		
補欠監督役員	檜山　聡	1998年 4月	東京地方裁判所 判事補	
		2000年 4月	最高裁判所事務総局民事局付	
		2002年 4月	東京地方裁判所 判事補	
		2003年 4月	福岡地方裁判所小倉支部 判事補	
		2004年 8月	アンダーソン毛利法律事務所	
		2006年10月	須藤・髙井法律事務所	
		2015年10月	きっかわ法律事務所 パートナー	
		2018年 3月	DIC株式会社　補欠監査役（現任）	
		2018年 6月	株式会社アートネイチャー　社外監査役（現任）	
		2020年 5月	弁護士法人檜山・佐賀法律事務所　代表社員（現任）	

（注）渡辺　萌は、本資産運用会社の取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、本投資法人の執行役員の兼職を、金融庁長官に対して届け出ています。

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名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
渡辺　萌	取締役最高業務執行者（COO）兼　商業リート本部長	(1) 選任理由 ケネディクス・グループにおける10年を超える在籍期間の中で、執行役員就任前はケネディクス株式会社の執行役員財務・経理部長を務めており、不動産ファンド及びJ-REITの幅広い知識と経験等から経営を行うことが期待されます。 (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、本投資法人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います。兼職によって、本投資法人役員会への正確かつ十分な説明が可能となり、本投資法人役員会の適切な意思決定に資するものと考えています。 ②執行役員は、業務の執行状況を本投資法人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、本投資法人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います。	(1) 本資産運用会社においては、商業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投資法人の執行役員の同意を受けるものとしています。 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における承認、商業リート本部運用委員会（以下「KRR運用委員会」といいます。）の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

氏　名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
		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います（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いますので、本資産運用会社の取締役であり、本投資法人の資産運用に関する最高業務執行責任者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います。 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いますが、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等に鑑み、資産運用会社の取締役であり、本投資法人の資産運用に関する最高業務執行責任者が、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であり、本投資法人の資産運用に関する最高業務執行責任者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。	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（2022年12月22日現在）

役職名・ 常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴（会社名等当時）	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役会長 （常勤）	本間　良輔	ケネディクス商業リート投資法人の第15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	ケネディクス商業リート投資法人の第15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）　兼商業リート本部長（常勤）	渡辺　萌	前記「(1) 投資法人　①　投資法人の役員の状況」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）　兼オフィス・リート本部長兼コーポレート本部長（常勤）	寺本　光	ケネディクス商業リート投資法人の第15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・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）　兼レジデンシャル・リート本部長（常勤）	川島　哲	ケネディクス商業リート投資法人の第15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）	市川　徹志	ケネディクス商業リート投資法人の第15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
取締役投資部長 （常勤）	村田　篤彦	ケネディクス商業リート投資法人の第15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より出向

役職名・ 常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴（会社名等当時）	兼任・兼職・出向の状況
監査役（非常勤）	小林 雅之	ケネディクス商業リート投資法人の第15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） 株式会社近鉄エクスプレス社外監査役（兼職）
監査役（非常勤）	片山 慶三	ケネディクス商業リート投資法人の第15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・プロパティ・デザイン株式会社　監査役（兼職） ケネディクス・エンジニアリング株式会社　監査役（兼職）
監査役（非常勤）	松本 一夫	ケネディクス商業リート投資法人の第15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　経営委員（兼職）

② 資産運用会社の従業員の状況（2022年12月22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(契約社員含む)	124	5名（ケネディクス株式会社内部監査部3名、ケネディクス株式会社広報・サステナビリティ推進部1名、ケネディクス株式会社経営戦略部1名）兼務
三井不動産リアルティ株式会社 （ケネディクス株式会社経由）	1	
ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社 （ケネディクス株式会社経由）	1	
三井住友信託銀行株式会社 （ケネディクス株式会社経由）	1	1名（ケネディクス株式会社内部監査部）兼務
株式会社新生銀行	1	
SMFLみらいパートナーズ株式会社	1	
出向者計	129	―
資産運用会社従業員総数(注)	129	―

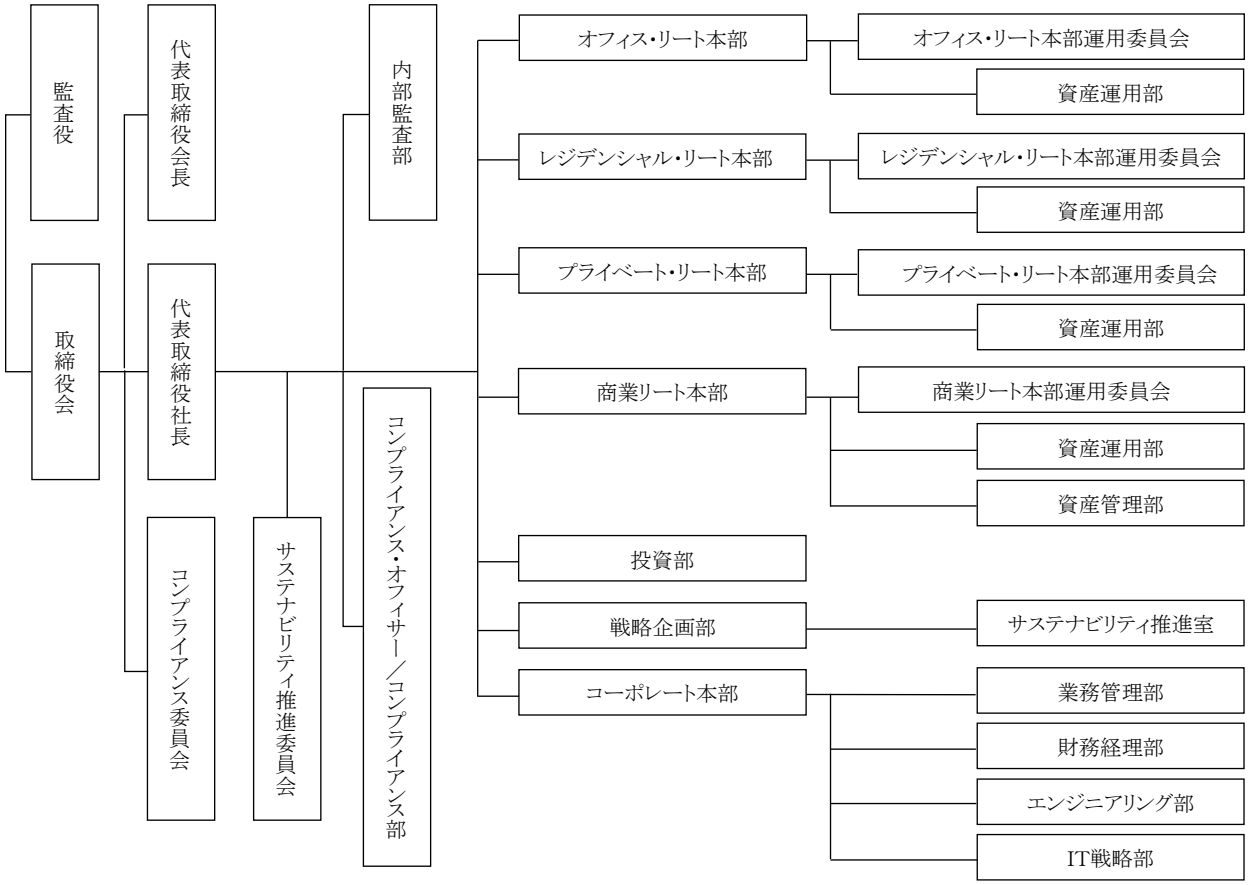
（注） 代表取締役、社外取締役、監査役及び派遣社員を除きます。

③　投資法人及び資産運用会社の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

（ｉ）業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



（注）　本資産運用会社は、2022年11月14日開催の取締役会において、2023年1月4日付で、本資産運用会社の業務運営の統括、経営情報や課題の適切な集約、共有を専属的に担当する部署として、経営管理部を新設することを決定しました。なお、従前、上記の各種対応を担当していたコーポレート本部は 2023年1月3日付で廃止します。以下同じです。

本資産運用会社は、上記組織のもと、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商業リート本部、ケネディクス・オフィス投資法人を担当するオフィス・リート本部、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、各投資法人に係る資産の取得・売却等及び企画機能をそれぞれ所管する投資部及び戦略企画部、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、コンプライアンス部及び内部監査部の各部署に分掌され、商業リート本部、オフィス・リート本部、レジデンシャル・リート本部、プライベート・リート本部及びコーポレート本部については、担当の取締役兼本部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として商業リート本部、オフィス・リート本部、レジデンシャル・リート本部及びプライベート・リート本部にそれぞれKRR運用委員会、オフィス・リート本部運用委員会、レジデンシャル・リート本部運用委員会及びプライベート・リート本部運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関として各本部共通のコンプライアンス委員会を、本資産運用会社及び各投資法人のサステナビリティ・ESG関連事項に関する諮問及びこれらの事項への取組みの推進に向けた助言を行う機関として、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とする、各本部共通のサステナビリティ推進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）をご参照下さい。

更に、本資産運用会社は資産の運用を行う複数の投資法人のうち投資対象の重複する投資法人の間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各投資法人の間における利益相反を防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー並びに各リート本部投資責任者及び各リート本部（各投資法人）を担当する投資部責任者のうち、現に当該職位にある者により構成されるパイプライン会議を設置しています。更に、特定のリート本部の本部長は、他のリート本部の本部長を兼任することができないものとしています。本部長以外の職員については、各本部の間の兼任は禁止されません。

（ⅱ）本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

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・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス・プライベ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。

部門名	分掌業務
商業リート本部	本投資法人の資産の運用に係る業務（以下「KRR資産運用業務」といいます。）の統括 ■資産運用部 i.　KRR資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 ii.　本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 iii.　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 iv.　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 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（軽微な工事を除きます。）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.　その他上記に付随又は関連する事項

部門名	分掌業務
	■資産管理部 i.　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 ii.　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 iii.　本投資法人の保有不動産等に係る入出金の管理に関する事項 iv.　本投資法人の保有不動産等に係る軽微な工事の監理に関する事項 v.　その他上記に付随又は関連する事項

部門名	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・共有と商業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戦略企画部のサポート 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．本資産運用会社の予算策定に関する事項 ⅹ．本資産運用会社の経理に関する事項 ⅺ．その他上記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

部門名	分掌業務
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．KRR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に関する事項 ⅴ．その他上記ⅰ.からⅳ.までに付随又は関連する事項
戦略企画部	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の作成を含みます。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 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．本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ・ESG関連事項の推進に関する事項 ⅻ．その他上記ⅰ.からⅺ.までに付随又は関連する事項

KRR運用委員会

委員	商業リート本部長（委員長）、商業リート本部投資責任者、商業リート本部戦略企画責任者、商業リート本部資産運用部長、商業リート本部資産管理部長、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長、投資部長、投資部において商業リート本部（KRR）を担当する責任者、戦略企画部長、戦略企画部において商業リート本部（KRR）を担当する責任者及び外部委員のうち、現に当該職位にある者（注）
審議内容	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に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 ⅱ.本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 ⅲ.本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る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.本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る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	ⅰ. 委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、商業リート本部長、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、商業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。また、疑義を避けるため、該当する職位に着任している役職員が存在しない場合、当該委員は委員の数に算入されません。 ⅱ. 決議は外部委員及び商業リート本部長を含む出席委員の3分の2以上の賛成によります。なお、疑義を避けるため、1人の委員が複数の職位を兼任している場合においても、当該委員は1個の議決権のみを有するものとします。 ⅲ. 上記ⅱ. の決議について、特別の利害関係を有する委員は、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。 ⅳ. 商業リート本部長、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が上記ⅱ．の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ⅰ．ただし書にかかわらず、当該委員が議決に参加することなく開催できます。 ⅴ. 商業リート本部長又は外部委員が上記ⅱ．の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ⅱ．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。 ⅵ. 決議について、投資部長は、KRR資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項（商業リート本部運用ガイドラインの変更並びに資産の取得及び処分に係るリスク管理に関する事項並びにその他資産の取得及び処分に付随又は関連する事項を含みます。）に係る審議・決議事項のみについて、議決権を有するものとします。この場合、投資部長は、議決権を有しない議案に関して、委員の数及び出席者の数に算入しません。 ⅶ. 決議について、戦略企画部長は、本投資法人の予算策定及び決算に関する事項、本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項並びに本投資法人のディスクロージャーに関する事項（これらの事項に係るリスク管理に関する事項及びその他これらの事項に付随又は関連する事項を含みます。）に係る審議・決議事項のみについて、議決権を有するものとします。この場合、戦略企画部長は、議決権を有しない議案に関して、委員の数及び出席者の数に算入しません。 ⅷ. 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門に差し戻すことができます。

（注）　2022年12月22日現在、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。略歴等は、後記「（３）利益相反取引への取組み等 ②運用体制の採用理由（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」をご参照下さい。

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」をご参照下さい。

（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、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商業リート本部利害関係取引規程（以下「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、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間において、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は、金融商品取引法、投信法、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

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。取引条件の検証にあたっては、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等（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をいいます。以下本①において同じです。）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。以下本①において同じです。）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、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. 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又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、又は、本資産運用会社、三井住友ファイナンス＆リース株式会社及びSMFLみらいパートナーズ株式会社の間で締結するサポート契約に定めるブリッジ又はSPCブリッジの活用により、SMFLみらいパートナーズ株式会社又は第三者から本投資法人が不動産等を取得する場合（ただし、商業リート本部利害関係取引規程の対象となる取引による取得に限ります。）は、当該ウェアハウジング又はブリッジ若しくはSPCブリッジに係る費用を上記a.の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。

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.まで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。

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.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（文脈に応じて信託受益権の裏付けたる不動産を含みます。）の貸借（ただし、1件当たり月額賃料50万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貸借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する上記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. 本投資法人が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（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する場合は、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等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.に基づく工事等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（以下、総称して「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。

(a) 出資先が利害関係者に該当する場合

(b) 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

利害関係者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、当該取引内容につき以下の手続を経るものとします。

①上記（ⅲ）(イ)から(ハ)まで並びに(ヘ)及び(ト)に該当する取引

a. 投資部又は商業リート本部資産運用部による起案後、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、商業リート本部長の決裁を経て、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、KRR運用委員会に上程されます。コンプライアンス・オフィサーは、KRR運用委員会における審議にあたり、必要と認める場合、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過等について補足等を行います。

c. KRR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(注)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、KRR運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を行います。

（注）投信法施行規則第245条の2に定める取引等とは、以下に該当する取引をいいます。

(a) 本投資法人と利害関係者との有価証券の取得に際し、当該有価証券の取得価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引

(b) 本投資法人と利害関係者との有価証券の譲渡に際し、当該有価証券の譲渡価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産

の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引

(c) 本投資法人と利害関係者との有価証券の貸借に際し、当該有価証券の貸借が行われる予定日の属する本投資法人の営業期間開始の日から3年以内に開始する本投資法人の各営業期間においていずれも当該貸借が行われることによる本投資法人の営業収益の増加額が本投資法人の最近営業期間の営業収益合計額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引

(d) 本投資法人と利害関係者との不動産の取得に際し、当該不動産の取得価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引

(e) 本投資法人と利害関係者との不動産の譲渡に際し、当該不動産の譲渡価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引

(f) 本投資法人と利害関係者との不動産の貸借に際し、当該不動産の貸借が行われる予定日の属する本投資法人の営業期間開始の日から3年以内に開始する本投資法人の各営業期間においていずれも当該貸借が行われることによる本投資法人の営業収益の増加額が本投資法人の最近営業期間の営業収益合計額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引

(g) 上記(c)及び(e)において、本投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」とあるのは「各特定営業期間（連続する2営業期間をいう。以下本(c)及び下記(e)において同じ。）（一の特定営業期間の末日の翌日に開始するものに限る。下記(e)において同じ。）」と、「最近営業期間の営業収益」とあるのは「最近2営業期間の営業収益の合計額」と、上記(e)中「各営業期間」とあるのは「各特定営業期間」と、「最近営業期間の営業収益」とあるのは「最近2営業期間の営業収益の合計額」と読み替えて上記(c)及び(e)を適用する。

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. 商業リート本部長は、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。コンプライアンス・オフィサーは必要と認める場合、補足等を行います。

②上記（ⅲ）（ニ）及び（ホ）に該当する取引

a. 投資部又は商業リート本部資産運用部による起案後、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、商業リート本部長の決裁を経て、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、KRR運用委員会に上程されるものとします。コンプライアンス・オフィサーは、KRR運用委員会における審議にあたり、必要と認める場合、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過等について補足等を行います。

c. KRR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. 商業リート本部長は、KRR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。

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．基本情報（２）コンプライアンスに関する基本方針」をご参照下さい。コンプライアンス・オフィサーは必要と認める場合、補足等を行います。

（ｖ）本投資法人への報告

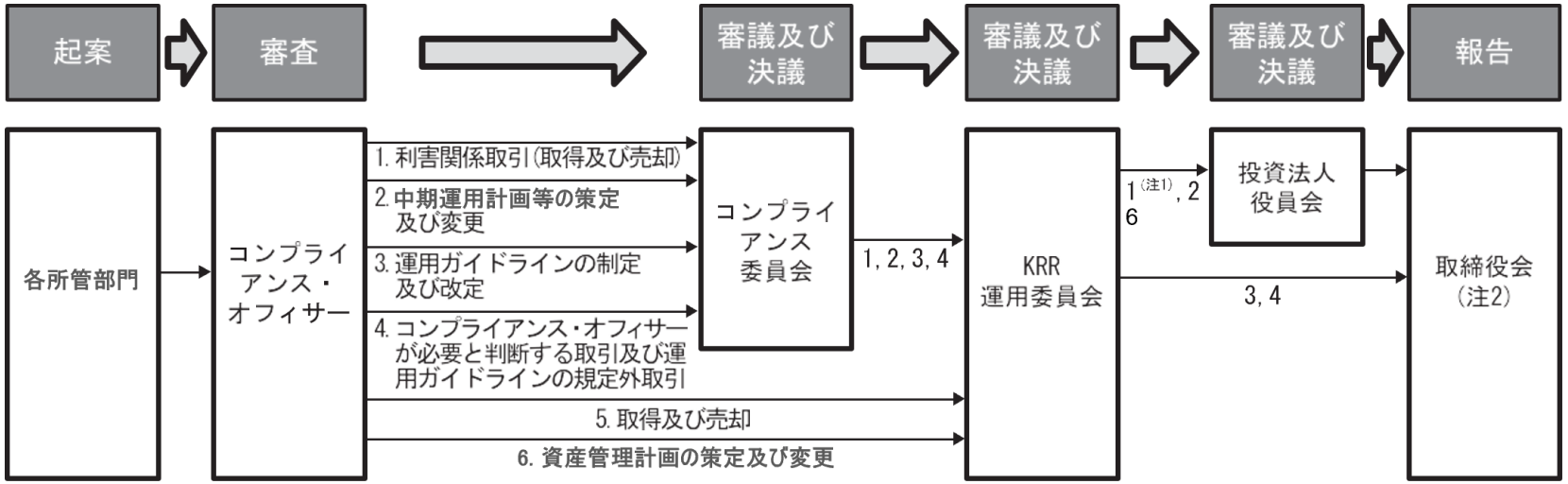
本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産（指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本（ｖ）において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

（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、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、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。



（注1）当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、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、KRR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、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7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」に記載のとおりです。）。3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、1名はスポンサー企業の経営委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）利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

KRR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能仁優子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、KRR運用委員会における意思決定に当たっては、外部委員及び商業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）	
能仁　優子 （不動産鑑定士）	2001年 2月	株式会社建築資料研究社
	2004年10月	不動産鑑定士第2次試験　合格
	2004年11月	大和不動産鑑定株式会社
	2007年 2月	野村不動産アーバンネット株式会社
	2008年 6月	不動産鑑定士登録
	2010年 9月	株式会社大島不動産鑑定　東京支社（現任）
	2014年 9月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社商業リート本部運用委員会外部委員（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　（２）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

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	6,327百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
SMFLみらいパートナーズ株式会社	4,080百万円 (64.5%)	－百万円 (－%)
合計	4,080百万円 (64.5%)	－百万円 (－%)

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

（注）当期中に利害関係人等へ支払った管理手数料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。
株式会社シーアールイー 3百万円

③ 賃貸借取引

該当事項はありません。

（注） 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定され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。

（２） 物件取得者等の状況

第15期における特別な利害関係にある者からの物件取得の状況は以下のとおりです。

①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③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
	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
東松山ショッピングセンター （所在地） （西友棟） 埼玉県東松山市小松原町11番2 （サンドラッグ棟） 埼玉県東松山市小松原町11番7	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（4,650百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しました。	① SMFLみらいパートナーズ株式会社 ② 本資産運用会社の100%親会社であるケネディクス株式会社の発行済み株式の70%を保有する（間接）親会社 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	4,080百万円(税抜)	4,000百万円(税抜)	―	―
	2022年4月	2021年6月	―	―

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2022年9月30日現在）

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、（包括選定先として）候補を選定しています。なお、2022年12月22日現在の包括選定先は以下の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　不動産鑑定機関の概要

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	選定理由
MONA新浦安 ウニクス伊奈 いなげや横浜南本宿店（底地） カルサ平塚 もねの里モール KDX調布ビル（商業棟） キテラタウン調布 ウニクス浦和美園（底地） DCM・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店 カリーノ江坂 メラード大開 バロー一宮西店 サニー野間店 ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店 久留米西ショッピングセンター キテラタウン福岡長浜 ロゼオ水戸 ケーズデンキ青森本店 スーパースポーツゼビオ青森中央店 ピーワンプラザ天王	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門一丁目3番1号	272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、業務の信頼性等も含め総合的に勘案しています。

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	選定理由
サンストリート浜北 コストコホールセール札幌倉庫店 新宿西落合配送センター プリマハム近畿センター				
パサージオ西新井 ヨークタウン北金目 ウニクス吉川 スポーツクラブルネサンス富士見台 仲町台東急ストア セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台 ライフ亀戸店 戸塚深谷ショッピングセンター（底地） ゆめまち習志野台モール かわまち矢作モール ラウンドワン市川鬼高店 オオゼキときわ台店 アピタテラス横浜綱島 アクロスプラザ浦安東野（底地） キテラプラザ青葉台 東松山ショッピングセンター ブルメールHAT神戸 COMBOX光明池 ホームセンターコーナン砂田橋店 アシコタウンあしかが ヨークタウン新田東 カスミテクノパーク桜店 西友楽市守谷店（底地） 千葉北配送センター 札幌白石配送センター 天理配送センター	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町一丁目4番1号	123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、業務の信頼性等も含め総合的に勘案しています。
スーパービバホーム岩槻店（底地） ウニクス上里（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪市北区中之	80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

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	選定理由
ウニクス鴻巣（底地） コナミスポーツクラブ渋谷 コンフォートマーケット西馬込店 ブルメール舞多聞 ライフ高殿店（底地） ライフ西天下茶屋店 ミリオンタウン塚口（底地） 羽曳が丘ショッピングセンター DCM中川富田店（底地） リソラ大府ショッピングテラス バロー中志段味店（底地） 座間配送センター 追浜配送センター 武蔵嵐山配送センター 横浜上郷配送センター 行田配送センター		島二丁目2番7号		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、業務の信頼性等も含め総合的に勘案しています。

（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（2022年9月30日現在）

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、（包括選定先として）候補を選定しています。なお、2022年12月22日現在の包括選定先は、以下の6社です。

・株式会社ハイ国際コンサルタント
・東京海上ディーアール株式会社
・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 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
ウニクス伊奈	株式会社ハイ国際	〒106-0044	国内外の土木・建築工	日本の不動産証券化業界に

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
スポーツクラブルネサンス富士見台 DCM・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店 バロー一宮西店 サニー野間店 ロゼオ水戸	コンサルタント	東京都港区東麻布三丁目10番3号マルベリービル6階	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等	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も勘案しています。
MONA新浦安 パサージオ西新井 ヨークタウン北金目 ウニクス吉川 仲町台東急ストア セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台 ライフ亀戸店 ゆめまち習志野台モール かわまち矢作モール ラウンドワン市川鬼高店 オオゼキときわ台店 コナミスポーツクラブ渋谷 アピタテラス横浜綱島 カルサ平塚 もねの里モール KDX調布ビル（商業棟） コンフォートマーケット西馬込店 キテラタウン調布 キテラプラザ青葉台 東松山ショッピングセンター ブルメール舞多聞 ブルメールHAT神戸 カリーノ江坂 COMBOX光明池	東京海上ディーアール株式会社	〒100-0005 東京都千代田区大手町一丁目5番1号	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、更に土壌・地下水汚染のリスクが存在する可能性等、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、必要な対策の提案を行います。	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、報告書の信頼性があることが選定の理由です。

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
ライフ西天下茶屋店 羽曳が丘ショッピングセンター メラード大開 ホームセンターコーナン砂田橋店 リソラ大府ショッピングテラス ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店 久留米西ショッピングセンター キテラタウン福岡長浜 ケーズデンキ青森本店 スーパースポーツゼビオ青森中央店 アシコタウンあしかが ヨークタウン新田東 カスミテクノパーク桜店 ピーワンプラザ天王 西友楽市守谷店（底地） サンストリート浜北 コストコホールセール札幌倉庫店 座間配送センター 追浜配送センター 武蔵嵐山配送センター 横浜上郷配送センター 行田配送センター 新宿西落合配送センター 千葉北配送センター 札幌白石配送センター 天理配送センター プリマハム近畿センター				
スーパービバホーム岩槻店（底地） ウニクス上里（底地） ウニクス鴻巣（底地） いなげや横浜南本宿店（底地）	株式会社フィールド・パートナーズ	〒105-0001 東京都港区虎ノ門一丁目2番8号	土壌調査業務、土壌浄化対策事業、土壌汚染対策保証事業	同社は土壌に特化したデューデリジェンス業務（調査業務、土壌浄化業務）を行っています。専業で手がけてきた

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
戸塚深谷ショッピングセンター（底地） アクロスプラザ浦安東野（底地） ウニクス浦和美園（底地） ライフ高殿店（底地） ミリオンタウン塚口（底地） DCM中川富田店（底地） バロー中志段味店（底地）				実績と経験により、専門性も高く、報告書の信頼性があることが選定の理由です。底地案件については同社に調査を依頼しました。
全物件のPML （ただし、底地を除く）	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	〒160-0023 東京都新宿区西新宿一丁目24番1号	安全・防災及び環境保全に関する研究・調査・診断・情報提供及びコンサルティング業務 リスクマネジメントに関する研究・調査・診断・情報提供及びコンサルティング業務 経営に関する相談に応ずる業務 金融その他経済に関する調査又は研究を行う業務 前各号に関する各種出版物の刊行及びセミナー開催等の業務 以上各号に関連又は付帯する一切の業務	大手保険会社子会社によるリスク評価機関として、REIT業界での実績と社会的な信用性が高いことが選定の理由です。なお、PMLは他の上場不動産投資法人その他REITでの実績を勘案して、ポートフォリオPML値を査定できるように1社へ依頼しています。

（３）その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

（４）IRに関する活動状況

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。
・投資主価値の持続的成長を目指し、ESGを意識した情報発信を行う。

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。

③ IR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
・東京証券取引所、一般社団法人不動産証券化協会、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、戦略企画部が担当し、商業リート本部戦略企画責任者を責任者とする。

（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ともに、全役職員に対し社内研修等を通じ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