

(様式－7)

不動産投資受益証券の発行者等（資産運用会社）の運用態勢等に関する概要書

2025年5月27日

資産運用会社名：KDX STパートナーズ株式会社

代表者名：代表取締役 中尾 彰宏

銘柄名	ISIN コード	問合せ先担当者（役職・氏名）	電話番号
ケネディクス・リアルティ・トークン ドローミーイン神戸元町（デジタル名義 書換方式）	JP8000010002	取締役経営管理部長 伊藤 史	03-6868-8927

1. 基本情報

(1) START において売買取引に供する目的

不動産投資受益証券型セキュリティトークンである、不動産管理処分信託受益権<ドーマーイン神戸元町>信託契約（デジタル名義書換方式）に基づく信託（以下、「本信託」）の一般受益権であるケネディクス・リアルティ・トークン ドーマーイン神戸元町（デジタル名義書換方式）（以下、「本受益権」）を電子記録移転有価証券表示権利等向け私設取引システムである「START」（以下、「START」）で取り扱うことで、本受益権の投資家の利便性向上が図れると考えています。具体的には、本受益権を保有する受益者において償還までの間に換金する必要が生じた場合に、従来の取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法での売買に加えて、START で形成される価格で売却することが期待できます。また、本受益権への投資等を希望する投資家は、START において買い付けることも期待できます。

(2) コンプライアンスに関する基本方針

- ① 当社は、金融商品取引法の定めに基づく金融商品取引業者として、法令、諸規則、社内規程等を守るのみでなく、広く社会的な規範を遵守します。
- ② 当社は、当社の役職員が遵守すべきコンプライアンスに関する基本原則はもとより、具体的かつ実践的な事項を「コンプライアンス・マニュアル」として定めることにより、金融商品取引業者としての経営組織の健全性、信頼性を向上させ、もって投資者及び社会の信頼に応えることを目的とします。
- ③ 当社は、金融商品取引業の社会的・公共的役割を正しく認識し、投資者及び社会からの信頼を守り育てていくために、全役職員が崇高な職業倫理と法令遵守の精神を全うし、誠実・健全な業務の運営・遂行を行います。

(3) 資産運用会社及び利害関係者の受益権保有状況

2025年2月28日現在

氏名・名称	資産運用会社又はスポンサーとの関係及び受益権取得の経緯	保有受益権口数（口）	比率（％）
KDX ST パートナーズ株式会社（資産運用会社）（以下、「当社」）（注1）	資産運用会社	0	0.0
ケネディクス株式会社（以下、「KDX」）	発行者（委託者）である株式会社 KST7（以下、「KST7」）（注2）及び資産運用会社である当社の親会社 発行時、発行者から取得し、以降、DLP による売買で増減	782	2.22
（計）	—	782	2.22

(注1) 当社は、2024年12月1日付で資産運用会社であったケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下、「KIP」）からアセット・マネジメント業務委託契約上の地位及び権利義務を承継し、新たな資産運用会社となりました。

(注2) 発行者（委託者）は、2024年4月30日付で解散し、本書の日付現在、清算手続きが終了しています。以下、同じです。

(4) 資産運用会社の大株主の状況

2025年5月27日現在

氏名・名称	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（％）
KDX	資産運用会社である当社の親会社	67,900	100.0
計	—	67,900	100.0

(5) 投資方針・投資対象

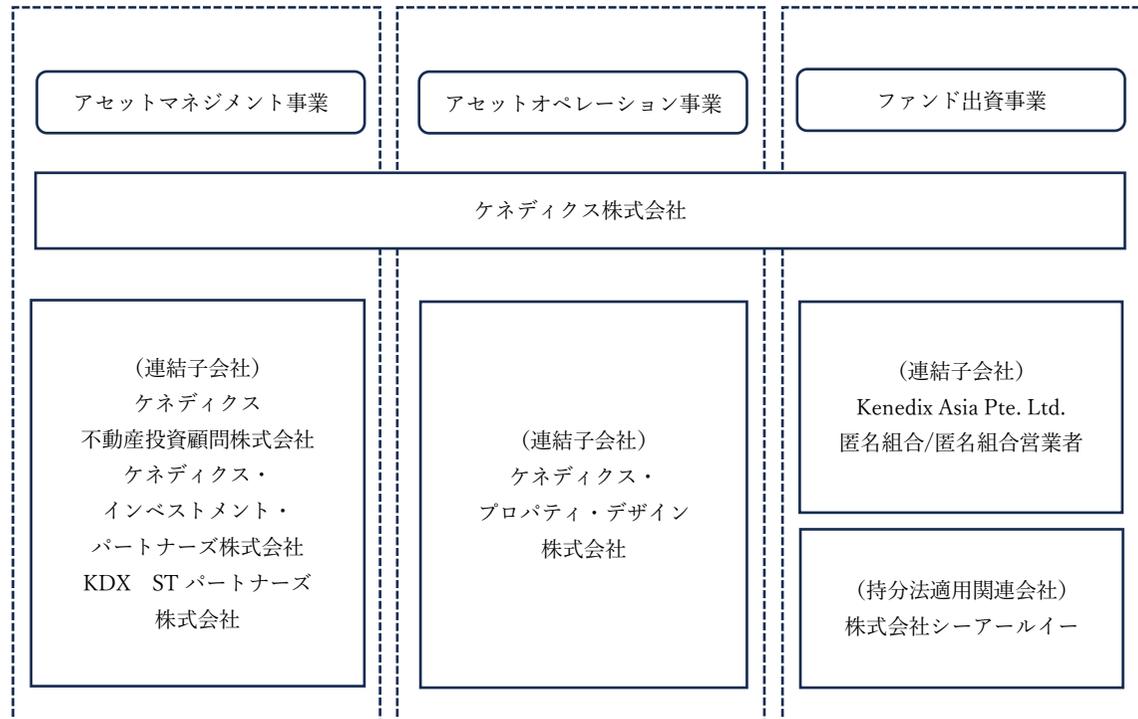
信託財産を構成する資産の内容及び信託財産の運用（管理及び処分）の方針については、2025年5月27日提出の有価証券報告書をご参照ください。なお、本信託は、信託財産である不動産信託受益権（以下、「本件不動産受益権」）の準共有持分95%（以下、「本件不動産受益権準共有持分」）以外に新たな不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）の購入を行いません。当社は、投資対象不動産（物件名称：天然温泉 浪漫湯 ドーミーイン神戸元町。以下、「投資対象不動産」）の運用にあたり、「資金計画」を策定し、計画的な資産運用を行います。資金計画は、投資対象不動産の収支計画を踏まえて、ファンド投資運用部長の承認を経て策定されます。当社は、上記の資金計画をもとに、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネージャーの運営管理活動について、賃貸借契約の状況に応じて状況把握又はモニタリングを実施し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。

(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

スポンサーの企業グループは、三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下、「SMFL」）の子会社である KDX と、その子会社及び関連会社により構成されています。そのうち主要な連結子会社及び持分法適用関連会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等です。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、アセットオペレーション事業及びファンド出資事業であり、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 及びそのグループ会社においては、SMFL の100%子会社である SMFL みらいパートナーズ株式会社（以下、「SMFLMP」）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。

2025年5月27日時点



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

本信託は、信託財産である本件不動産受益権準共有持分以外に新たな不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）の購入を行いません。そのため、本信託に関し、当社が締結している物件の供給・情報提供に係る契約はなく、本信託がスポンサーの企業グループから物件の供給・情報提供を受けることはありません。なお、本件不動産受益権準共有持分に関連し、信託受益権の準共有者である SMFLMP 等との間で準共有者間協定書が締結されており、各準共有者が不動産受益権準共有持分を譲渡しようとする場合、他の準共有者に対し、不動産受益権準共有持分の取得に係る一定の優先交渉権が付与されることが合意されており、譲渡しようとする準共有者が譲渡価格その他の譲渡の基本的な条件につき第三者と合意した場合、他の準共有者にその内容を通知し、当該条件での譲受けを希望するか回答を求めること等が合意されています。そのため、本信託が本件不動産受益権準共有持分を売却しようとする場合には、当該合意に基づき、信託受益権の準共有者である SMFLMP に対して優先交渉権が付与されます。

2. 資産運用会社の運用態勢等

(1) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員状況 (2025年5月27日現在)

役職	氏名	主要な経歴		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長	中尾 彰宏	2011年8月	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 取締役財務企画部門長	ケネディクス株式会社より出向
		2013年10月	同社 レジデンシャル・リート本部 企画部長	
		2015年4月	ケネディクス株式会社 執行役員	
		2015年6月	Kenedix Asia Pte. Ltd. President	
		2020年1月	ケネディクス株式会社 執行役員 事業開発部デジタル・セキュリティタイゼーション推進室長	
		2020年6月	当社 取締役	
		2021年8月	ケネディクス株式会社 執行役員 デジタル・セキュリティタイゼーション推進部長	
		2022年9月	KDX 証券設立準備株式会社 代表取締役社長	
		2023年2月	ケネディクス株式会社 執行役員 デジタル・セキュリティタイゼーション部長	
		2025年3月	当社 代表取締役社長 (現任)	
取締役 アセットマネジメント本部長 兼 ファンド管理部長	加藤 清隆	1994年4月	東洋信託銀行株式会社 (現三菱UFJ信託銀行株式会社)	ケネディクス株式会社より出向
		2004年3月	ケネディ・ウイルソン・ジャパン株式会社 (現ケネディクス株式会社)	
		2011年3月	中央商事株式会社 (現株式会社日立リアルエステートパートナーズ)	
		2013年1月	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 (現ケネディクス不動産投資顧問株式会社)	
		2014年9月	同社 商業リート本部 資産投資部長	
		2016年8月	同社 プライベート・リート本部 投資運用部長	

		2019年12月	同社 商業リート本部 資産投資部長	
		2022年5月	ケネディクス株式会社 デジタル・セキュリティセッション推進 部担当部長 兼 KDX 証券設立準備株式会社 引受審査部長	
		2022年9月	KDX 証券設立準備株式会社出向 取締役引受審査部長	
		2023年2月	当社出向 社長付特命担当	
		2023年4月	当社 取締役アセットマネジメント本部長兼ファンド管理部長 (現任)	

取締役 経営管理部担当部長	田中 義孝	1990年4月 2022年4月 2022年5月 2023年4月 2025年5月	株式会社太陽神戸三井銀行（現株式会社三井住友銀行） 当社出向 融資部門責任者 当社 取締役融資部門責任者 当社 取締役融資部長 当社 取締役経営管理部担当部長（現任）	ケネディクス株式会社より出向 （2023年5月に株式会社三井住友銀行よりケネディクス株式会社に転籍）
取締役 経営管理部長	伊藤 史	2014年1月 2019年3月 2022年8月 2023年4月 2025年3月 2025年5月	株式会社ビスタホテルマネジメント 管理部門担当取締役 兼 経営管理部長 同社 常務取締役 当社 総務部門責任者 当社 総務部長 当社 取締役総務部長 当社 取締役経営管理部長（現任）	ケネディクス株式会社より出向

② 資産運用会社の従業員の状況（2025年5月27日現在）

出向元会社名	出向者数	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	37	出向元との兼務1名
（出向者合計）	37	出向者の比率：100%（出向者合計／資産運用会社従業員総数）

③ 資産運用会社の運用態勢
別紙（組織図）をご参照下さい。

(2) 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態勢

当社は、「利益相反取引管理規程」を定めることにより、当社及び当社の役職員による利益相反取引を禁止又は制限し、またその早期発見に努めることにより、役職員による金融商品取引法その他の法令に違反する行為並びに金融商品取引業及び不動産投資顧問業を行う上で適切ではない行為の防止を図ることにより、もって、投資者の保護を図るとともに、役職員による法令違反等を防止します。なお、当社が行う事業に関して、顧客との利益相反又は当社及び当社のグループ会社との利益相反の恐れがある取引については、コンプライアンス部で審査した上、コンプライアンス委員会の審議・決議を経るという厳格な手続を経

ることを要求しています。

ただし、本信託においては、信託財産である本件不動産受益権準共有持分以外に新たな不動産管理処分信託の受益権（本件不動産受益権準共有持分以外の、本件不動産受益権の準共有持分を含みます。）の購入を行わないため、資産の取得に関して利害関係者との取引を行う予定はありません。

② 運用態勢の妥当性

利益相反取引に対する外部専門委員が果たす機能について

コンプライアンス委員会の外部専門委員は、当社又は当社の親会社等と利害関係を有しない外部のコンプライアンスに関する専門的知見を有する弁護士であり、コンプライアンス委員会における審議等を通じ、豊富な知識と経験を踏まえた専門家としての意見を提供しています。また、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、開催要件として議決に加わることができる委員の過半数の出席およびコンプライアンス部長、外部専門委員の出席を定め、議案の承認には特別の利害関係を有する委員を除く出席委員の 3 分の 2 以上の賛成かつ外部専門委員及びコンプライアンス部長の賛成を得ることとしています。これらを通じ利益相反取引に対する当社の外部専門委員の牽制機能は十分に発揮されています。かかる外部専門委員である弁護士の略歴及び兼職の状況は下表のとおりです。

氏名	略歴	
高橋 明人 (弁護士)	2000 年 4 月	弁護士登録
		アンダーソン・毛利法律事務所（現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）入所
	2002 年 4 月	日本政策投資銀行 非常勤嘱託弁護士
	2004 年 9 月	英国ロンドン市 Allen & Overy 法律事務所にて執務
	2005 年 4 月	米国ニューヨーク州弁護士登録
	2006 年 11 月	成蹊大学法科大学院 非常勤講師
	2007 年 3 月	西村孝一法律事務所入所
	2009 年 9 月	高橋・片山法律事務所開設（現任）
	2011 年 6 月	株式会社ダイドーリミテッド 監査役補欠者（社外監査役候補）（現任）
	2015 年 12 月	株式会社オリエンタルコンサルタンツホールディングス 非常勤社外取締役（現任）
	2018 年 2 月	オーエスジー株式会社 非常勤社外取締役・監査等委員（現任）
2022 年 9 月	当社 投資委員会外部専門委員	
2023 年 11 月	当社 コンプライアンス委員会外部専門委員（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

投資対象不動産に関し、当社の利害関係者に対し、プロパティ・マネジメント業務が委託されており、以下のプロパティ・マネジメント報酬が支払われています。

② 支払手数料等の金額

支払先	区分	支払金額
ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社	プロパティ・マネジメント報酬	15万円/月 ※税別

(2) 投資対象不動産等の状況

天然温泉 浪漫湯 ドーミーイン神戸元町（所在地）：兵庫県神戸市中央区栄町通2丁目5番1号

	現信託設定時点	一次前所有者・信託受益者	二次前所有者・信託受益者	三次前所有者・信託受益者
会社名・氏名	KST7 ^(注1)	SMFL みらいパートナーズ株式会社	-	-
取得（譲渡）価格	7,457 百万円	所有期間 1 年超につき省略	-	-
取得（譲渡）時期	2023 年 12 月 22 日	土地：2019 年 9 月 30 日 建物：2020 年 4 月 8 日	-	-
特別な利害関係のある者との関係	当社の親会社である KDX の子会社	当社の親会社である KDX の株式の 70%を保有する親会社	-	-
取得の経緯・理由	投資運用目的	- ^(注2)	-	-

(注1) 当社は当社の利害関係人である KST7 が委託者となり信託設定された信託財産の運用を行っております。

(注2) 当社及び KDX が取得の経緯・理由を把握していないことから、「-」と記載しています。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び不動産鑑定機関の概要

物件名	不動産鑑定機関の概要				
	名称	本店所在地	代表者氏名	不動産鑑定士の人数	選定理由
天然温泉 浪漫湯 ドーミーイン神戸元町	JLL 森井鑑定株式会社	東京都港区新橋 2-6-2	永野 誠	63 名 (2024 年 6 月現在)	当社グループとは特別な利害関係がない先であり、社会的な信頼性が高く、当社グループでも取引実績のある大手不動産鑑定会社から選定しています。

(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

物件名	エンジニアリング・レポート作成機関の概要				
	名称	本店所在地	代表者氏名	事業の内容	選定理由
天然温泉 浪漫湯 ドーミーイン神戸元町	東京海上ディーアール株式会社	東京都千代田区大手町 1-5-1	水野 一幸	経営・マネジメント、事業継続、海外展開、不動産リスク、企業の社会的責任、自然災害、情報セキュリティ等、幅広い分野を対象としたコンサルティングサービスの提供	当社グループとは特別な利害関係がない先であり、社会的な信頼性が高く、当社グループでも取引実績のある大手建物調査会社から選定しています。

(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) 反社会的勢力排除に向けた態勢整備

当社は、「反社会的勢力対応規程」を制定し、反社会的勢力との一切の関係を遮断するため、反社会的勢力に断固たる態度で対応することとしています。当社は、かかる方針及び規程に基づき、物件の売主・買主、テナント、業務委託先及びその他の取引先について、反社会的勢力等に該当しないことを確認するとともに、契約書面への暴力団排除条項の導入や犯罪収益移転防止法に基づく取引時確認の徹底等を通じて、反社会的勢力との関係遮断に向けた具体的な取組みを実践しています。また、反社会的勢力対応規程に反社会的勢力への対応について具体的な方針を記載するとともに、従業員への反社会的勢力への対応に係る意識啓発を徹底しています。

以 上

別紙（組織図）

