



ケネディクス不動産投資顧問株式会社

# サステナビリティ・レポート 2023

2023年4月

## 内容

トップメッセージ	2
<b>サステナビリティへの取組み</b>	
サステナビリティ推進体制	5
マテリアリティ（重要課題）の設定	6
サステナビリティ方針	9
<b>Environment</b>	
環境方針と外部評価	10
エネルギー消費量・CO <sub>2</sub> 排出量の削減（気候変動への取組み）	14
水消費量・廃棄物量の削減	20
環境配慮のためのテナントとの協働	21
生物多様性	22
環境に関するその他の取組み	23
<b>Social</b>	
環境や社会に配慮した不動産の提供	24
レジリエンス（災害等への適応力）の向上	28
少子高齢化社会への対応	30
社会への貢献に関するその他の取組み	31
顧客満足度の向上	32
コミュニティへの貢献	33
利益相反の防止	37
ステークホルダーへのその他の取組み	37
人材の確保・開発・維持	38
従業員の健康と快適性	41
ダイバーシティと機会均等	45
魅力ある職場へのその他の取組み	47
<b>Governance</b>	
ガバナンス	48
コンプライアンス	49
リスクマネジメント	54
責任投資へのコミットメント	56
ガバナンスへのその他の取組み	57
関連データ	58
編集方針	60

# トップメッセージ

---

## ゆるぎない信頼と支持を得られるリート運用会社へ

---

ケネディクス不動産投資顧問株式会社（KFM）は、2013年10月にケネディクスグループのリート運用会社2社が合併して誕生しました。KFM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・ネットワーク投資法人、ケネディクス商業リート投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人と3つの上場リートと1つの私募リートの運用を受託しております。運用資産残高は合計で1兆円を超える規模となり、国内有数のリート運用会社へと成長を遂げております。

KFMは、不動産投資・運用において、ケネディクスグループが長年に亘り蓄積してきた豊富な実績、そしてそれに裏打ちされた高度な専門性とノウハウを有する経験豊かなスタッフによる質の高いサービスの提供を通じ、投資主価値の最大化に努めてまいります。

また、KFMでは、不動産投資・運用におけるESG（環境・社会・ガバナンス）配慮の重要性を認識し、持続可能な社会の実現を重要な経営課題のひとつと位置付けています。特に、物件の投資・運用における環境への配慮はリート運用会社の社会的使命と考えています。そのため受託する全てのリートで、ネットゼロに向けた温室効果ガス（Greenhouse Gas）排出量の削減目標を設定しております。このように積極的に環境に配慮した不動産投資・運用を進めることで、KFMは社会の持続可能性に貢献してまいります。

今後もKFMは、中長期的に安定した収益の実現、付加価値の高い運用物件のマネジメント、社会の持続可能性への貢献を通じ、投資家、テナント、取引先及び従業員を始めとする関係者、そして地域コミュニティを含めた社会全体からゆるぎない信頼と支持を得られるリート運用会社となることを目指してまいります。

引き続き、皆様のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
代表取締役社長 寺本 光



# サステナビリティへの取組み

## ケネディクスグループの運用する投資法人

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」）では、3つのJ-REIT と1つの私募 REIT を運用しています。各投資法人の概要や特徴は次のとおりです。

(2022年12月末日時点)

KDX ケネディクス・オフィス投資法人  
KENEDIX

東京経済圏の  
中規模オフィスビルを中心に投資



保有物件数 **99** 物件    受託資産残高 **4,581** 億円

注：匿名組合出資持分の11億円を含む

### 中規模オフィスビルの特徴と魅力

- 豊富な物件数**  
優良な物件の選別が可能です
- 高い流動性**  
柔軟かつ機動的に投資戦略を立てることが可能です
- 厚みのあるテナント層**  
比較的安定した賃料収入が見込めます
- 良好な賃貸需給環境**  
適切な物件管理・運営により、物件競争力の確保が可能です

典型的な中規模オフィスビルのイメージ



(2022年12月末日時点)

KDX ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人  
KENEDIX

賃貸住宅を中心とした  
『人が居住、滞在する空間』へ幅広く投資



保有物件数 **178** 物件    受託資産残高 **2,967** 億円

### 安定性：賃貸住宅等の「居住用施設」を中心としたポートフォリオ



- ✓ 景気に左右されにくい収益特性とテナント分散
- ✓ 人口動態やライフスタイルの多様化による賃貸住宅の需要拡大

### 成長性：今後成長の見込まれる「ヘルスケア施設」への投資



- ✓ オペレーターとの賃料固定型長期契約による安定収益
- ✓ 高齢化の進展を背景とした市場規模の拡大

(2022年12月末日時点)

## KDX ケネディクス商業リート投資法人

生活密着型商業施設への重点投資に加え、  
物流施設に対しても厳選投資



保有物件数 **70** 物件 受託資産残高 **2,693** 億円

### 生活密着型商業施設を中心とした初の J-REIT

日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地またはロードサイド等、日常生活圏に立地

#### 日常生活圏に立地

商圏は周囲1~10km程度(一般的には3~5km程度)で、利用客は商業施設周辺の消費者が中心

#### 高い来店頻度

地域のニーズを捉えた運営が可能であり、来店頻度が高く、平日・休日による差異が小さい

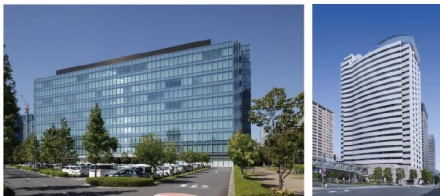
#### 多様な専門店群

消費者の多様化した嗜好に対応した食品・衣料品・日用品等、商品種別ごとの専門店テナントが入居

(2022年12月末日時点)

## KDX ケネディクス・プライベート投資法人

オフィスビルを中心に  
物流施設等多様な用途の不動産へ投資



保有物件数 **19** 物件 受託資産残高 **1,428** 億円

### ケネディクス・プライベート投資法人の特徴

本投資法人は、金融・資本市場の影響を直接的に受けずに長期安定的に収益を生むことを目的とした、非上場オープンエンド型不動産投資法人です。

#### 私募リートの魅力を実現してきた長期安定的な運用実績

2014年に運用を開始した長期にわたる安定したトラックレコードを構築

#### 中長期的に安定した収益の獲得を企図したポートフォリオの構築

オフィスビルを中心に、物流施設等、多様な用途に分散されたポートフォリオにより安定性及び成長性を追求

#### 透明性の高い制度設計

諮問委員会の設置や投資主利益と連動した報酬体系等、透明性の高い運用体制及び制度設計

# サステナビリティへの取組み

---

## サステナビリティ推進体制

---

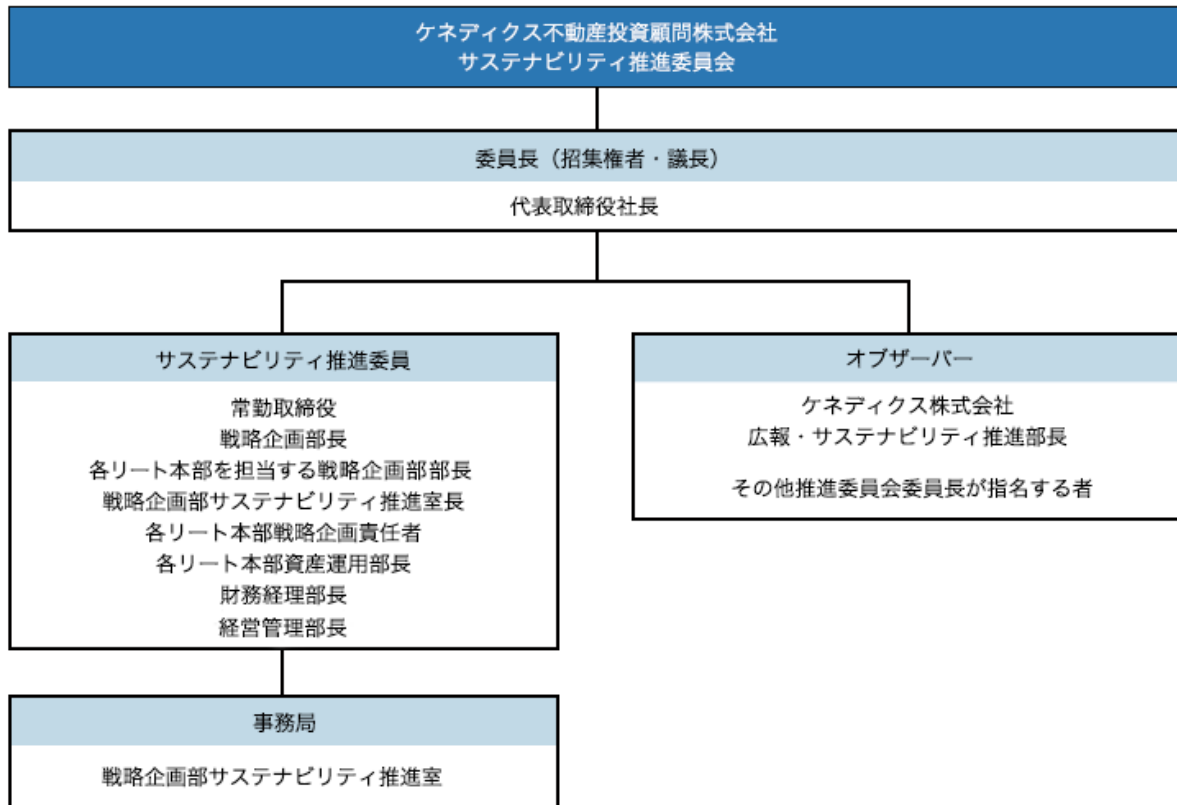
サステナビリティに関わる業務については、本資産運用会社の「サステナビリティ推進委員会」が中心となって推進しています。

サステナビリティ推進委員会は、各投資法人及び本資産運用会社のサステナビリティ・ESG に関する方針や目標、活動計画や各種取組み、リスク管理等に関する事項及びその他のサステナビリティ又は ESG に関する重要事項を収集、分析及び検討し、関係者と共有することを通じて、サステナビリティ・ESG 関連事項への取組みの推進を図ることを目的としています。サステナビリティ推進委員会は原則 3 ヶ月ごとに開催され、検討された内容は、内容に応じて本資産運用会社の取締役会や、監督役員が参加する各投資法人の役員会へも報告されます。

サステナビリティ推進委員会は、同推進委員会委員長である代表取締役社長（サステナビリティ推進最高責任者）、委員として、常勤取締役、戦略企画部長、各リート本部を担当する戦略企画部部長、戦略企画部サステナビリティ推進室長、各リート本部戦略企画責任者、各リート本部資産運用部長、財務経理部長及び経営管理部長で構成されています。

また、戦略企画部サステナビリティ推進室長は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社の広報・サステナビリティ推進部を兼務しており、ケネディクスグループ全体として統一した方針の下、サステナビリティ・ESG に関する取組みを横断的に推進する体制が構築されています。

サステナビリティ等に関する方針や目標・各種取組みの情報収集・分析・検討、関係者との情報共有

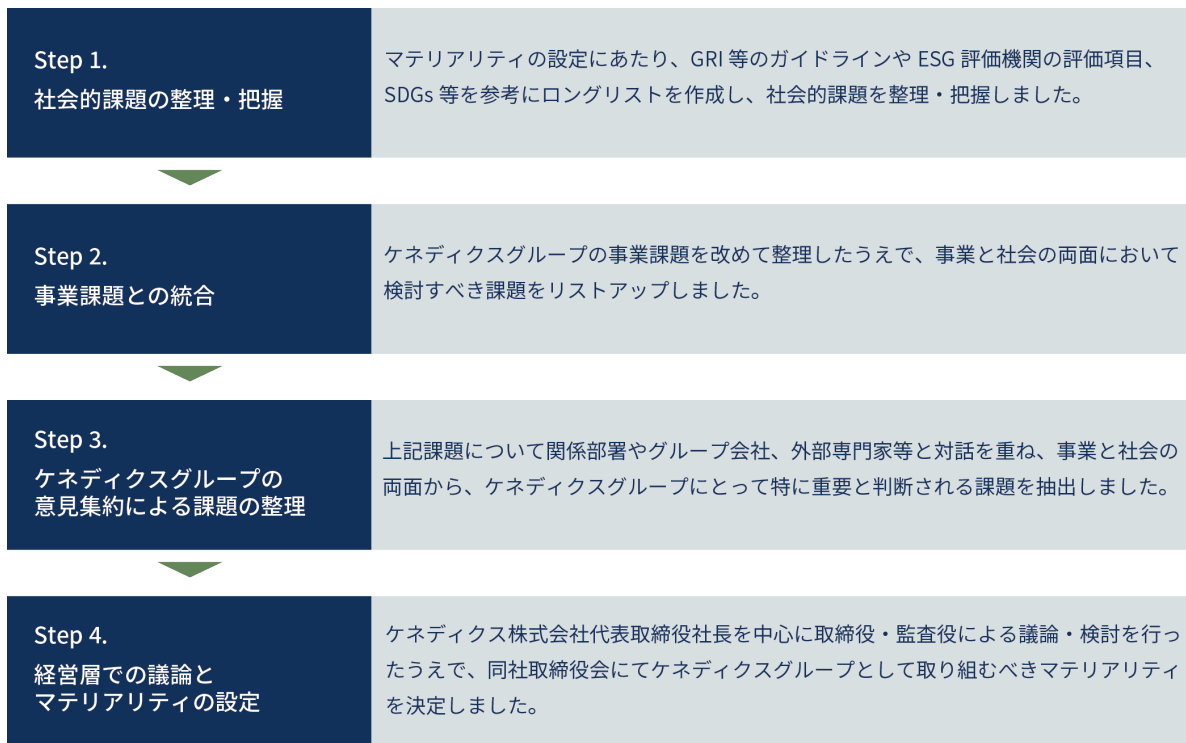


## マテリアリティ（重要課題）の設定

ケネディクスグループは、ステークホルダーや社会とともに持続的に成長していくために、特に取り組んでいくべきマテリアリティ（重要課題）を設定しました。マテリアリティによる機会とリスクを認識し具体的な取組みを行っていくことで、事業活動と社会の両面における課題解決を目指します。また、マテリアリティへの対応を通じて、SDGs（持続可能な開発目標）への貢献も目指します。

# サステナビリティへの取組み

## マテリアリティ設定のプロセス





## ケネディクスグループのマテリアリティ

重要テーマ	関連する SDGs	マテリアリティ
持続可能な環境への貢献	   	<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー消費量・CO<sub>2</sub>排出量の削減</li> <li>水消費量・廃棄物量の削減</li> <li>環境配慮のためのテナントとの協働</li> </ul>
多様な社会への貢献	   	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境や社会に配慮した不動産の提供</li> <li>レジリエンス（災害等への適応力）の向上</li> <li>少子高齢化社会への対応</li> </ul>
ステークホルダーへの責任	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>顧客満足度の向上</li> <li>コミュニティへの貢献</li> <li>利益相反の防止</li> </ul>
魅力ある職場の実現	    	<ul style="list-style-type: none"> <li>人材の確保・開発・維持</li> <li>従業員の健康と快適性</li> <li>ダイバーシティと機会均等</li> </ul>
規律ある組織体制の構築	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプライアンス</li> <li>リスクマネジメント</li> <li>責任投資へのコミットメント</li> </ul>

# サステナビリティへの取組み

## サステナビリティ方針

マテリアリティの設定を受け、ESG に関して包括的なサステナビリティ方針を制定しました。サステナビリティ方針のもと、ケネディクスグループが一体となってマテリアリティへの具体的な取組みを推進します。

重要テーマ	サステナビリティ方針
持続可能な 環境への貢献	運用物件の環境性能の向上という社会的使命に応え、エネルギー消費、CO <sub>2</sub> 排出、水消費、廃棄物排出など運用物件が環境へ与える影響の継続的削減や有害物質の削減・適切な管理を通じて環境負荷を低減し、環境面での持続可能性に貢献します。
多様な 社会への貢献	運用物件が社会へ与える影響を考慮し、多様な社会の実現に貢献します。テナントや地域コミュニティの安全・安心、健康と快適性、多様性の確保等に努めます。
ステークホルダー への責任	管理会社との連携、投資家、テナント、取引先や地域コミュニティなど、運用物件やファンドに関わる様々なステークホルダーとの対話を重視し、不動産のアセットマネジメント会社として責任ある投資運用を目指します。
魅力ある 職場の実現	従業員の活躍を支援する取組みや職場環境の整備等により、魅力ある働きやすい職場を目指します。研修などの教育・啓発活動を充実させ、従業員の能力を最大限に引き出すことに努めます。
規律ある 組織体制の構築	コンプライアンスやリスクマネジメントの徹底を図ります。国際的な ESG イニシアティブにもコミットし、また、ESG に関する情報開示を積極的に行うことで、規律ある組織による規律ある不動産の投資運用を目指します。

## サステナビリティ方針～持続可能な環境への貢献～

運用物件の環境性能の向上という社会的使命に応え、エネルギー消費、CO<sub>2</sub>排出、水消費、廃棄物排出など運用物件が環境へ与える影響の継続的削減や有害物質の削減・適切な管理を通じて環境負荷を低減し、環境面での持続可能性に貢献します。

## 環境方針と外部評価

### 環境方針

本資産運用会社では、各投資法人と以下の環境方針を制定し、環境に配慮した投資運用を行っています。本資産運用会社はパリ協定で定められた国際目標を支持し、気候変動の緩和に貢献する取組みを継続的に推進するとともに、資源を効率良く使用していくことによる循環型社会の形成にも寄与します。

#### 1. 環境法令・規則の遵守

環境関連法令・規則を遵守し、環境に配慮した投資運用を推進します。

#### 2. 省エネルギー対策の推進

資源やエネルギーの重要性を意識し、運用する不動産において省エネルギー対策の計画的な取組みを推進します。

#### 3. 環境負荷の低減

環境に与える負荷の低減を意識し、運用する不動産において GHG（温室効果ガス）排出量削減、水消費量削減、廃棄物削減、リサイクル推進等の対策に取り組みます。また、有害物質や環境汚染物質の取り扱いに十分注意します。

#### 4. ネットゼロへの挑戦

GHG 排出のネットゼロ実現に向け、GHG 排出量削減の長期的な目標を設置し、社内外と連携することでその達成を目指します。

#### 5. 環境情報の公開

投資主、テナント、取引先等の様々な関係者に対し、環境方針や環境への取組み状況などの必要な情報開示に努めます。

#### 6. 環境教育・啓発活動

社内における環境教育・啓発活動により、当社役職員の環境意識の向上に努めます。

## 外部評価

### GRESB リアルエステイト評価


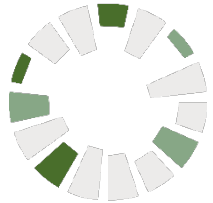
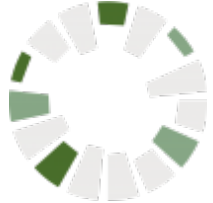
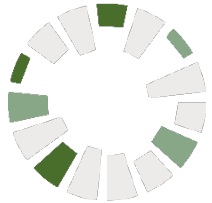
GRESB は、2009 年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークであり、有力な機関投資家が加盟、不動産投資運用のプロセスで GRESB を利用しています。

GRESB の評価は、機関投資家が投資先を選定する際などに GRESB のベンチマーク調査を活用することからその注目度は高く、GRESB の毎年の調査には世界で多数の不動産会社、REIT や不動産私募ファンドが参加しています。

個々の環境不動産の認証制度は様々ありますが、不動産会社・ファンド単位のベンチマークとしては「GRESB リアルエステイト評価」が事実上唯一のものであり、総合スコアのグローバルでの相対評価による「GRESB レーティング」は、最上位となる 5 スターまでの 5 段階評価が付与されます。

各投資法人の評価は下記のとおりです。また、ESG 推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた取組みを行う参加者に与えられる「Green Star」評価を、いずれの REIT も取得しています。

(2022 年 12 月末日時点)

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	ケネディクス商業リート投資法人	ケネディクス・プライベート投資法人
			
GRESB ★★★★★ 2022	GRESB ★★★★★ 2022	GRESB ★★★★★ 2022	GRESB ★★★★★ 2022

### 環境認証・評価の取得

各投資法人は、保有する不動産の環境負荷低減の取組みについての客観性、信頼性を高め、中長期的に資産価値を向上させることを目的として、第三者による外部認証及び評価の取得を進めています。各投資法人の環境認証の取得割合は以下のとおりです。



● 環境認証・評価の取得状況（ケネディクス・オフィス投資法人）

（2023年3月末日時点）

	物件数	認証床面積（m <sup>2</sup> ）	比率（%） <sup>（注2）</sup>
<b>環境認証取得物件数</b> <sup>（注1）</sup>	<b>56</b>	<b>519,784.24</b>	<b>71.0</b>
DBJ Green Building 認証	26	330,858.31	45.2
★★★★ four stars	4	55,441.86	7.6
★★★ three stars	14	205,004.36	28.0
★★ two stars	8	70,412.09	9.6
CASBEE 不動産評価認証	34	233,842.51	31.9
S ランク	11	105,026.90	14.3
A ランク	23	128,815.61	17.6
BELS 評価	5	50,186.99	6.9
★★★★	1	7,720.08	1.1
★★★	3	35,139.28	4.8
★★	1	7,327.63	1.0

（注1）1棟のビルが複数の環境認証・評価を取得している場合は、1棟としてカウントしています。

（注2）投資法人保有物件の総床面積（732,278.00m<sup>2</sup>）（区分所有建物等は持分比率で按分）に対する各床面積の割合です。

● 環境認証・評価の取得状況（ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人）

（2023年3月末日時点）

	物件数	認証床面積（m <sup>2</sup> ）	比率（%） <sup>（注2）</sup>
<b>環境認証取得物件数</b> <sup>（注1）</sup>	<b>15</b>	<b>126,285.74</b>	<b>18.7</b>
DBJ Green Building 認証	12	109,643.20	16.2
★★★★ four stars	4	24,307.60	3.6
★★★ three stars	8	85,335.60	12.6
CASBEE 不動産評価認証	6	74,758.33	11.1
S ランク	3	32,707.64	4.8
A ランク	3	42,050.69	6.2
BELS 評価	1	3,156.96	0.5
★★★	1	3,156.96	0.5

（注1）1つの物件が複数の環境認証・評価を取得している場合は、1件としてカウントしています。

（注2）投資法人保有物件（底地を除く）の総床面積（675,993.90m<sup>2</sup>）（区分所有物件については所有する区画の延床面積を集計しています。）に対する各床面積の割合です。

# Environment (持続可能な環境への貢献)

## ● 環境認証・評価の取得状況 (ケネディクス商業リート投資法人)

(2023年3月末日時点)

	物件数	認証床面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%) (注2)
<b>環境認証取得物件数 (注1)</b>	<b>21</b>	<b>585,988.22</b>	<b>66.9</b>
DBJ Green Building 認証	8	232,082.88	26.5
★★★ three stars	8	232,082.88	26.5
CASBEE 不動産評価認証	12	305,029.39	34.8
S ランク	9	222,469.50	25.4
A ランク	3	82,559.90	9.4
BELS 評価	2	70,254.79	8.0
★★★★★	1	31,598.28	3.6
★★	1	38,656.51	4.4

(注1) 1つの物件が複数の環境認証・評価を取得している場合は、1件としてカウントしています。

(注2) 投資法人保有物件(底地を除く)の総床面積(875,695.65 m<sup>2</sup>) (区分所有及び共有物件は持分比率で按分) に対する各床面積の割合です。

## ● 環境認証・評価の取得状況 (ケネディクス・プライベート投資法人)

(2023年3月末日時点)

	物件数	認証床面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%) (注)
<b>環境認証取得物件数</b>	<b>5</b>	<b>281,941.86</b>	<b>62.8</b>
DBJ Green Building 認証	1	63,419.60	14.1
★★★★ four stars	1	63,419.60	14.1
CASBEE 不動産評価認証	4	218,522.26	48.7
S ランク	3	192,944.91	43.0
A ランク	1	25,577.35	5.7

(注) 投資法人保有物件の総床面積に対する各床面積の割合です。

各投資法人の取得状況の詳細については、こちらをご参照ください。

> [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](#)

> [ケネディクス商業リート投資法人](#)

> [ケネディクス・プライベート投資法人](#)

## エネルギー消費量・CO<sub>2</sub>排出量の削減（気候変動への取組み）

### 基本的な考え方

気候変動の主な要因となる地球温暖化は、これまでも重要な環境課題として議論がなされてきており、近年では1997年に採択された京都議定書以来18年振りの国際的な気候変動関連の枠組みとなる「パリ協定」が2015年のCOP21において採択されています。「パリ協定」においては、世界の平均気温の上昇を産業革命以前と比較して2°Cより十分低く保ち1.5°Cに抑える努力をすることが主な目的として掲げられました。また、2021年のCOP26においては、グラスゴー気候合意として世界の平均気温の上昇を1.5°Cに抑える努力を追求することが確認されました。昨今の異常気象の増加等に鑑みますと、このような気候変動への取組みは各投資法人及び本資産運用会社の事業活動や運用物件にとっても重要な課題であると認識しています。

### TCFD 提言への賛同

本資産運用会社は、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFD コンソーシアム」へ加入しました。



TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) とは、G20 の要請を受け、金融安定理事会 (FSB) により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアティブです。TCFD は、企業等に対し、気候変動関連リスク及び機会に対する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表しています。

また、TCFD コンソーシアムとは、TCFD 賛同企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論することを目的として設立された組織です。



投資法人並びに本資産運用会社では、TCFD に基づく情報開示の拡充に取組み、引き続き ESG への取組みを積極的に推進していきます。

## ガバナンス

### 気候変動に関するガバナンス体制

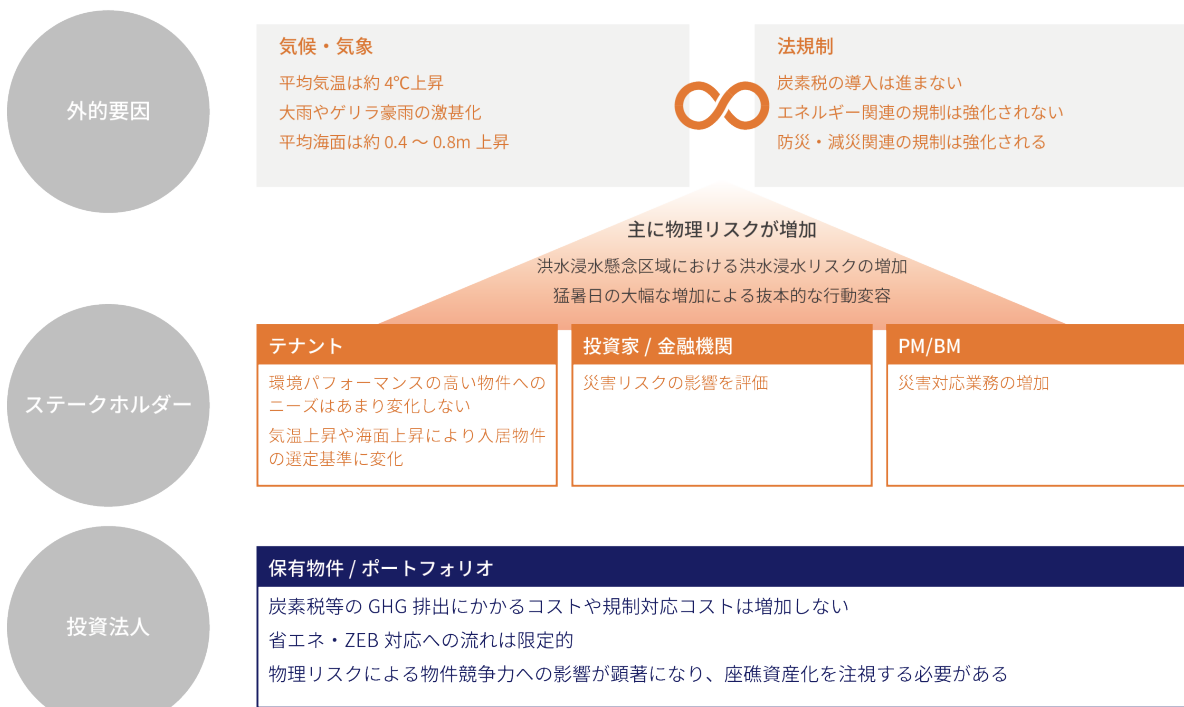
サステナビリティに関わる業務については、本資産運用会社の「サステナビリティ推進委員会」が中心となって推進します。詳細については「[サステナビリティ推進体制](#)」をご参照ください。

## 戦略

### シナリオ分析の実施

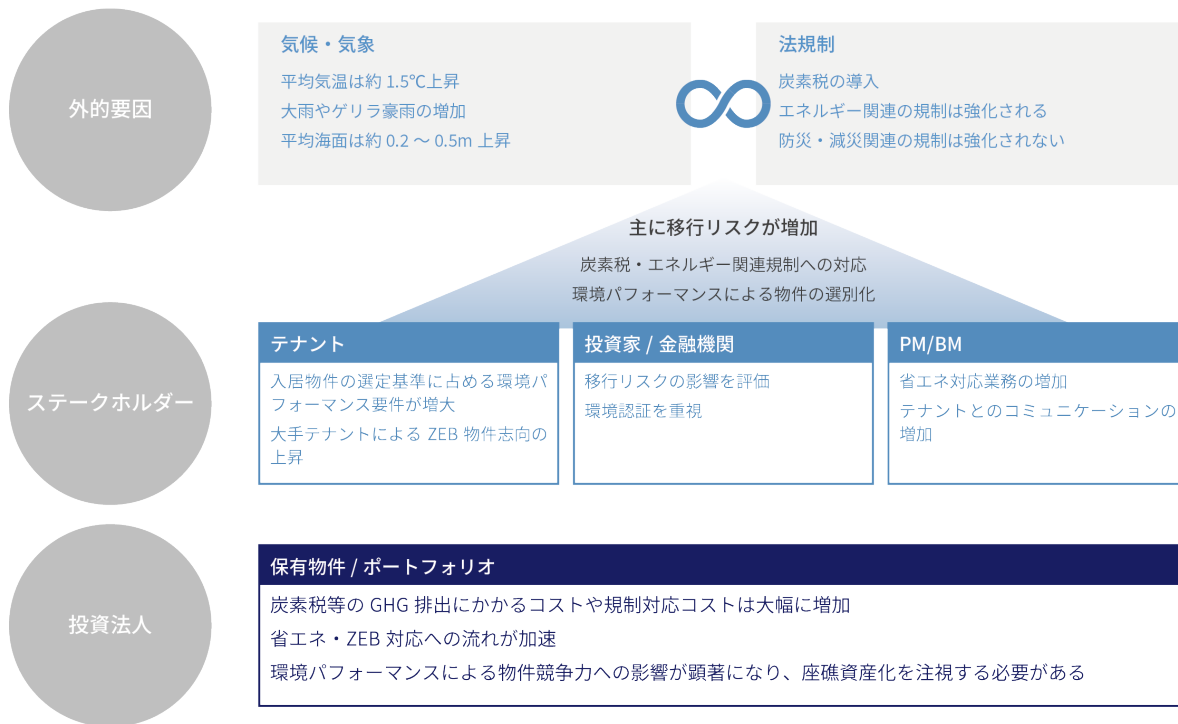
本資産運用会社では、気候変動が現在から中長期にわたって本資産運用会社の運用する投資法人に与えるリスク及び機会を把握し、それらについて未然に検討・対応していくために、複数の世界観をもとにしたシナリオ分析を実施しました。各シナリオの概要は下記のとおりです。なお、本分析においては、国際機関等が公表している将来的な気候予測やエネルギー動向のシナリオ等を参照のうえ検討を実施しました。

## 4°Cシナリオの世界観





# 1.5°Cシナリオの世界観



(主な参照情報)

	移行リスク	物理リスク
4°Cシナリオ	IEA (国際エネルギー機関) World Energy Outlook 2020 STEPS	IPCC (国連気候変動に関する政府間パネル) 第5次報告書 RCP8.5
1.5°Cシナリオ	IEA (国際エネルギー機関) NZE2050	IPCC (国連気候変動に関する政府間パネル) 第5次報告書 RCP2.6

## シナリオ分析に基づく財務的影響

本資産運用会社の運用する投資法人において想定されるリスク及び機会、並びに財務的影響について、前述した4°C及び1.5°Cシナリオの世界観毎に、中期的(2030年)及び長期的(2050年)な影響を検討しました。検討結果の概要は次のとおりです。

# Environment (持続可能な環境への貢献)

リスク・機会			財務的影響				リスクへの対応策・ 機会への取組施策		
中分類	要因		4°Cシナリオ		1.5°Cシナリオ				
			中期	長期	中期	長期			
移行 リスク ・ 機会	政策・ 法規制	<b>CO<sub>2</sub>排出量規制</b> 国際的な枠組みへ対応するための施策としてCO <sub>2</sub> 排出量の規制が生じ、CO <sub>2</sub> 排出に関するコスト・リスクが発生する。	既存物件の省エネ化のためのコスト増加	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の省エネ化</li> <li>GHG削減目標の設定</li> </ul>	
		<b>炭素税負担</b> 国際的な枠組みへ対応するための施策として炭素税の導入が生じ、CO <sub>2</sub> 排出に関するコスト・リスクが発生する。	炭素税のコスト増加	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギーの導入</li> <li>非化石証書等の取得</li> </ul>	
	技術	<b>省エネ・再エネ技術の高度化</b> さらなる技術発展が生じ、導入コストの低下や、より効率的な省エネ・再エネの達成が可能となる。	新技術導入によるコスト増加	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の省エネ化</li> </ul>	
			省エネ化、再エネ導入、ZEB・ZEH化等に伴う光熱費の削減	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>ZEB・ZEH物件の取得</li> <li>既存物件のZEB・ZEH化</li> </ul>	
	市場	<b>投資家・金融機関の評価</b> 投資家やレンダーは、運用物件の環境パフォーマンス向上を重視するようになる。	低評価による資金調達コストの増加	小	小	小	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の省エネ化</li> <li>環境認証の取得</li> <li>投資家・金融機関とのエンゲージメントの強化</li> <li>グリーンファイナンスの活用</li> </ul>	
			高評価による資金調達コストの低下	小	小	小	小		
	評判	<b>環境志向によるテナントの行動変容</b> 投資家・金融機関のポートフォリオ評価やテナントの物件選定にあたり、環境認証の取得が要求される。	評価向上のための対応コスト増加	小	小	小	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境認証の取得</li> </ul>	
			環境パフォーマンスの低い物件の座礁資産化	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の省エネ化</li> <li>環境認証の取得</li> <li>テナントとのエンゲージメントの強化</li> </ul>	
	物理 リスク ・ 機会	急性	<b>風水害の激甚化</b> 風水害の激甚化により物件が損害を被る頻度が上昇する。	環境パフォーマンス向上による入居率の維持向上	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得時デューディリジェンス</li> <li>運用物件の浸水リスク分析</li> <li>レジリエンスの向上</li> <li>テナントとのエンゲージメントの強化</li> </ul>
				レジリエンスの低い物件の座礁資産化	中	中	小	小	
慢性	<b>海面の上昇</b> 慢性的に海面が上昇する。	復旧期間における賃料収入の減少	中	中	小	小			
		<b>平均気温の上昇</b> 慢性的に平均気温が上昇する。	海面上昇への対応コスト増加	小	小	小	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の省エネ化</li> </ul>	
			<b>平均気温の上昇</b> 慢性的に平均気温が上昇する。	夏場の光熱費の増加	小	小	小	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存物件の省エネ化</li> </ul>

※ 各シナリオにおける財務的影響（小・中・大）は、定性的・定量的な観点を踏まえて本資産運用会社にて議論を行ったうえで決定しています。また、各シナリオにおける財務的影響の赤色はリスク項目を、緑色は機会項目を表しています。なお、本検討については今後も継続的に行い、新たに生じた外部・内部要因や定量的な影響の精査等を踏まえて適宜更新を行う予定です。

## リスク管理

---

### 気候変動に係るリスク管理体制

各本投資法人及び本資産運用会社のサステナビリティ・ESG に関するリスクについては、本資産運用会社の各リート本部及びサステナビリティ推進委員会において識別し評価されます。これらのサステナビリティ・ESG に関するリスクについては各所管部署において日常的に管理されるとともに、重要なリスクについてはサステナビリティ推進最高責任者のもとサステナビリティ推進委員会において定期的に分析及び検討のうえ適切に管理されるとともに、必要に応じて関係者と共有することにより組織全体のリスク管理に組み込まれます。

## 指標と目標

---

### 気候変動に係る指標と目標

各投資法人及び本資産運用会社は「エネルギー消費量・CO<sub>2</sub>排出量の削減」をマテリアリティの一つとして認識しており、運用する投資法人の事業活動や運用物件によるエネルギー消費、CO<sub>2</sub>排出の継続的削減を通じて環境負荷を低減し、環境面での持続可能性に貢献します。

各投資法人は気候変動に係る削減目標を設定したうえで、継続的なモニタリングを実施するとともに、環境負荷低減につながる取り組みを推進しています。なお、シナリオ分析を実施した結果として、現在目標の再設定を進めています。

各投資法人の削減目標等については、こちらをご参照ください。

> [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](#)

> [ケネディクス商業リート投資法人](#)

> [ケネディクス・プライベート投資法人](#)

## エネルギー消費量・CO<sub>2</sub>排出量削減への取組み

---

各投資法人及び本資産運用会社は運用物件のエネルギー消費やCO<sub>2</sub>排出の削減を通じて、気候変動の問題に取り組めます。運用物件の用途や運用ファンドの運用期間、投資家等によって取組みの幅は異なりますが、各投資法人では様々な取組みを行っています。

### 各種照明器具のLED化

各投資法人では、共用部・貸室等の一般的な照明器具及び非常用照明器具（誘導灯や非常灯）をLED化することにより、電球交換コスト及び電気消費量の削減を積極的に推進しています。

# Environment (持続可能な環境への貢献)

## ロードヒーティングの遠隔監視

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人が保有する札幌所在の一部の賃貸住宅において、ロードヒーティング（融雪設備）の遠隔監視システムを導入しています。システムを導入した結果、融雪のための燃料コストが大幅に削減されました。

## 太陽光パネルの設置

ケネディクス商業リート投資法人の一部運用物件に太陽光パネルを設置し、発電した電力を自家消費することでCO<sub>2</sub>排出量を軽減しています。



## 実質再生可能エネルギー由来の電力導入

ケネディクス・オフィス投資法人は、保有物件において実質再生可能エネルギー由来の電力（トラッキング付の非化石証書付与の電力）への切替を進めています。これにより、導入物件における電力使用量によるGHG排出量は実質ゼロとなることを見込まれます。



## グリーンビルディングに関する従業員教育

グリーンビルディングに関する知識向上のため、年1回外部講師を招いて従業員向けのサステナビリティ研修を実施しています。また、グリーンビルディング関連の資格取得も奨励しています。

## グリーンファイナンス

ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス商業リート投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人は、グリーンファイナンスの活用により、サステナビリティへの取組みを一層強化すると共に、ESG投資に積極的な投資家層への投融資機会の提供により、国内市場の発展に寄与したいと考えています。

### グリーンファイナンスとは？

企業や地方自治体等が、国内外のグリーンプロジェクト（環境問題の解決に貢献する事業）に要する資金を調達するために発行する債券（グリーンボンド）や借入れ（グリーンローン）をグリーンファイナンスと呼びます。グリーンファイナンスの主な特徴として、調達資金の使途がグリーンプロジェクトに限定されること、調達資金が追跡管理されること、また、調達資金の充当状況等の開示を通じて透明性が確保されることがあげられます。



# 水消費量・廃棄物量の削減

## 基本的な考え方

気候変動や人口の増加等から、水資源の確保は世界的な課題となっています。現在の日本において水不足は目の前の大きな危機として認識されてはいませんが、世界規模での水消費の動向等に鑑みると、水資源の確保は我々にとっても避けることのできない課題であると認識しています。

また、日本においては、3R（Reduce, Reuse and Recycle）の取組みの推進や国民の意識の向上等により適正な廃棄物処理と資源の有効活用等が進み、大量消費社会から循環型社会形成に向けた取組みは着実に進展してきました。しかし、世界規模で資源制約が強まる中で、廃棄物削減については量のみならず質の面からもより一層の取組み推進が求められています。

本資産運用会社は不動産アセットマネジメント会社として仕事や生活の場となる多くの不動産を運用していることから、不動産を通じて排出される水消費や廃棄物の削減に率先して取り組むべき義務があると認識しています。

各投資法人及び本資産運用会社は「水消費量・廃棄物量の削減」をマテリアリティの一つとして認識しており、当社の事業活動や運用物件からの水消費や廃棄物の継続的削減や、有害物質の削減・適切な管理を通じて環境負荷を低減し、環境面での持続可能性に貢献します。

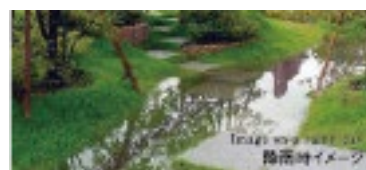
## 水消費量削減への取組み

### 節水性能の高い設備への更新

運用物件の計画的な設備更新にあたり、節水型トイレや自動水栓への更新、節水コマ（上水道の蛇口内部に取り付ける節水用のコマ）の設置、雨水タンクの設置等を適宜実施することで、水使用量の削減に取り組んでいます。また、一部物件においては灌水設備を導入し、植栽への水やりの効率化と節水を図っています。

### 横浜コネクトスクエアにおけるレインガーデン

ケネディクス株式会社は、横浜みなとみらい中央地区 37 街区にてパートナー企業との協業体制のもと大規模開発プロジェクトを推進しています。本プロジェクトでは降雨時に雨水を一次貯留し、徐々に浸透させることで地下水を涵養。下水道負荷の軽減とともに、水質浄化を図るガーデンで、天候や季節によって景観が変化します。



## 廃棄物量削減への取組み

### 廃棄物の削減や分別の徹底

運用物件の管理会社様と協力し、オフィスビルや商業施設のテナント様や賃貸住宅のご入居者様等に、廃棄物の削減や分別の徹底についてご協力頂けるよう周知しています。

## 有害物質や土壌汚染等への適切な対応

各投資法人及び本資産運用会社が投資運用する物件については、物件取得等にあたりエンジニアリング・レポート(建築物、設備等及び環境の専門的知識を有する者が行った不動産の状況に関する調査報告書)や地震 PML 評価の取得、土壌汚染調査等を実施し、物件の法的適合性等を確認しています。

エンジニアリング・レポートではアスベスト、PCB、フロン類といった有害物質の有無についても確認を行い、その存在が確認された場合は、それぞれ法令に則って適切な対策・管理・処理等の対応を実施しています。

また、土壌汚染調査により土壌汚染が確認された場合は、土壌改良等により汚染土壌を浄化したうえで物件を取得しています。

### 横浜コネクトスクエアにおける土壌汚染への対応

ケネディクス株式会社は、横浜みなとみらい中央地区 37 街区にてパートナー企業との協業体制のもと大規模開発プロジェクトを推進しています。本プロジェクトでは約 10 億円を拠出し、汚染土を除去し遮水壁を設ける等の土壌汚染への適切な対策を実施しています。



## 環境配慮のためのテナントとの協働

### 基本的な考え方

各投資法人及び本資産運用会社は運用物件の環境性能の向上等を通じて持続可能な環境への貢献に取り組んでいますが、これら取組みのみならず、日常的に物件を利用されるテナントの皆様のご理解ご協力も重要であると考えています。テナント様への啓発活動や建物所有者とテナント様の双方がメリットを分かち合うことのできるグリーンリース等を通じて、持続可能な環境のための協働を目指しています。

各投資法人及び本資産運用会社は「環境配慮のためのテナントとの協働」をマテリアリティの一つとして認識しており、ステークホルダーであるテナント様とともに協働しながら、環境面での持続可能性に貢献します。

## テナント様との協働に向けた取組み

### テナント様への啓発活動

ケネディクス・オフィス投資法人とケネディクス・プライベート投資法人が共同で運用するオフィスビルにおいて、就業者と地域コミュニティのための ESG を可視化し、改善に取り組むことで、よりよい生活やビジネスの環境をつくることを目的として、ESG サービス「Easy Go」を導入しました。

就業者に ESG に紐づいたアクションに参加をしていただくことで、環境問題の意識を高めるだけでなく、社会的・経済的な効果も可視化し、建物の価値そのものを高めることも期待できます。

直近では、「EaSyGo」を通じて、テナント従業員向けに地域の任意団体「豊洲子ども食堂」の紹介と寄付の機会を提供しました。



### グリーンリース契約の締結

各投資法人では、一部テナントとの間でグリーンリース契約を締結しています。

#### グリーンリース契約とは？

建物所有者とテナント様が環境負荷を低減するため協働することを盛り込んだ賃貸借契約です。例えば、省エネ改修工事の経済メリットを双方が分かち合うことで、建物所有者の投資負担を軽減し、環境性能に優れた建物への改修を促す取り決めや、省エネ・節水・室内環境の改善に向けた運用改善に関する合意などがあります。

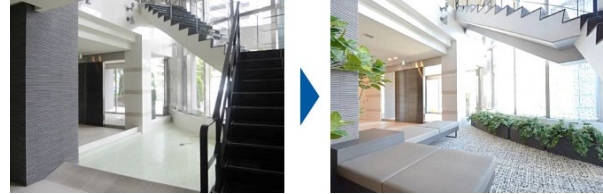
## 生物多様性

### 基本的な考え方

生物多様性の確保と不動産による都市化とは一般的にトレードオフの関係性となることから、各投資法人及び本資産運用会社が行う不動産アセットマネジメントにおいては生物多様性を破壊しないよう十分な配慮を行う必要があると認識しています。生物多様性の確保は気候変動対策としても資するほか、テナント様、ご入居者様や地域の皆様にとっても過ごしやすい環境を提供することができます。

## 緑化の推進

エントランスへの植栽設置といった取組みから敷地内緑化や屋上緑化まで、様々な緑化の推進にも取り組んでいます。特に商業施設における屋上緑化では、熱環境改善等の物理的な環境改善効果に加え、施設利用者への癒し効果を促し、憩いの場を提供しています。



KDX レジデンス戸越 (エントランスのバリューアップ)



ブルメール舞多聞 (敷地内緑化)



MONA 新浦安 (屋上緑化)



ユニクス伊奈 (壁面緑化)

## 生物多様性への配慮

### JHEP 認証の取得

公益財団法人日本生態系協会のハビタット評価認証制度 (JHEP) は、生物多様性の保全の貢献度を客観的・定量的に評価、認証する制度です (評価ランクは AAA~B+)。ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人は、KDX レジデンス津田沼及び KDX レジデンス津田沼 II について、「AA」の評価を取得しています。

### ABINC 認証

各投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社が共同事業者として開発に携わった「日比谷パークフロント」に本社を設置しています。「日比谷パークフロント」は、生物多様性保全に取り組むオフィスビルとして、ABINC (一般社団法人いきもの共生事業推進協議会) の「ABINC 認証 (いきもの共生事業所認証) [都市・SC 版]」を取得しています。



## 環境に関するその他の取組み

各投資法人では、環境に関するその他のさまざまな取組みを行っています。

各投資法人による取組みの詳細については、こちらをご参照ください。

- > [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](#)
- > [ケネディクス商業リート投資法人](#)
- > [ケネディクス・プライベート投資法人](#)



## サステナビリティ方針～多様な社会への貢献～

運用物件が社会へ与える影響を考慮し、多様な社会の実現に貢献します。テナントや地域コミュニティの安全・安心、健康と快適性、多様性の確保等に努めます。

## 環境や社会に配慮した不動産の提供

### 基本的な考え方

各投資法人及び本資産運用会社は「環境や社会に配慮した不動産の提供」をマテリアリティの一つとして認識しており、多様な物件への投資運用を通じて社会全体の環境負荷の軽減や利便性の向上等に貢献しています。

### REIT を通じた多様な物件への投資

ケネディクスがメインスポンサーとして運用に関わる 3 つの J-REIT は、いずれも特定の用途に特化した投資運用を行っています。各用途の特性に沿った専門的な運用により、透明性の高いアセットマネジメントを実現しています。

REIT は長期間にわたる不動産の保有運用を前提としていることから、それぞれの REIT が環境や社会に配慮した中長期的な投資運用を行うことで、まちの賑わい創出や生活利便性の向上、快適な職場環境、安心して暮らすことのできる住まいの提供といった様々な側面で環境や社会に貢献しています。

投資法人名	主な投資対象
ケネディクス・オフィス投資法人	経済活動が高密度に集積し、高いテナント需要と厚みのあるストックがある東京経済圏の「中規模オフィスビル」
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	人が居住、滞在する空間である「居住用施設」及び「ヘルスケア施設」
ケネディクス商業リート投資法人	日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地している「生活密着型商業施設」及び「消費地配送型物流施設」
ケネディクス・プライベート投資法人	東京経済圏に所在する「オフィスビル」を中心に投資し、地域偏在リスクの軽減を目的として、東京経済圏以外に所在する不動産等にも一定の分散投資

## 複合用途物件への投資運用

各投資法人は、「低層階に商業テナントを配したオフィスビルや賃貸住宅、ホテル等」「商業テナントや医療モール、有料老人ホーム等が集積する駅直結の物件」といった大規模な複合用途物件への投資運用も行っています。公開空地の活用や様々な用途の提供により、テナント様やご入居者様のみならず地域コミュニティの皆様にも貢献しています。

KDX 調布ビルにおいては、オフィス棟をケネディクス・オフィス投資法人が、商業棟をケネディクス商業リート投資法人がそれぞれ取得運用しており、グループ内 J-REIT による初の複合型アセットの共同取得を行っています。

## 既存物件への柔軟かつ機動的な対応

不動産マーケットから取得した竣工済物件について、不動産証券化の黎明期より培ったノウハウによりこれら不動産のポテンシャルを見極め、トレンドを捉えタイミングを逃さない柔軟かつ機動的な対応を行うことで、不動産の持つ可能性を最大限に顕在化しています。

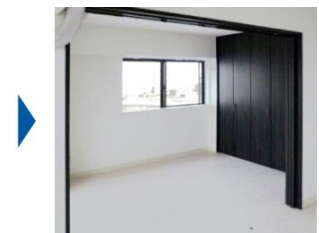
### KDX 飯田橋ビル TurnKey Office プロジェクト

多様化するオフィスニーズに対する取組みとして、ケネディクス・オフィス投資法人の運用する KDX 飯田橋ビルにおいて、ABW (Activity Based Working) の考えを取り入れたレイアウト・内装、オフィス什器をセットアップして賃貸し、契約後速やかに業務を開始することができる空間 (TurnKey Office) を企画。本取組みによりノウハウを獲得し、潜在的なニーズが確認できる他の保有物件への展開も検討しています。



### 適切なリニューアル工事の実施

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の運用する KDX レジデンス鶴見について、入居者が退去したタイミングで適宜室内のリニューアル工事を実施。築 30 年以上経過しているものの、優良なファミリー向け賃貸物件は希少価値が高く、部屋タイプや水回りを刷新することで賃料単価の上昇を図ったうえでの速やかな新規契約締結を実現しています。



## 商業施設と物流施設の垣根の低下

ケネディクス商業リート投資法人の運用する商業施設と物流施設においては、Eコマース進展に伴いアセットタイプの垣根が低下しています。ケネディクス商業リート投資法人の運用するポートフォリオにおいては、従来の枠組みにとらわれることなく、「商業施設からの商品配送」「商業施設での商品受取」「物流施設と商業施設の併設」「商業施設の敷地の一部を宅配業者へ賃貸」といった様々な取組みが行われています。



## キテラプラザ青葉台 コンバージョンプロジェクト

ケネディクス商業リート投資法人は、キテラプラザ青葉台の取得にあたり、コンバージョンを前提とした物件取得を行うことで、他の競合先と差別化された取得力を発揮しました。本プロジェクトはケネディクスグループのテナントネットワークを活用し、コロナ禍の影響を受けていたスポーツクラブをコロナ耐性及びEコマース耐性の高い生活密着型商業施設にコンバージョンするというもので、J-REITとして先進的な取組みとなりました。なお、施工会社である株式会社浅沼組は、『ReQuality』というコンセプトのもとリニューアル事業に取り組まれています。



## 都市再生型開発案件への取組み

ケネディクス株式会社は、不動産関連投資の一環として、開発ファンド等を通じて都市再生型開発案件に取り組んでいます。

### 環境不動産普及促進機構との協働

東京都港区六本木におけるホテル再開発プロジェクトに取り組み、都市型ホテルの開発とともに運用を受託しています。本プロジェクトは、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成促進を行う環境不動産普及促進機構（Re-Seed 機構）との協働案件であり、高い環境性能を有する良質な不動産への建替えを行う都市再生型開発案件となりました。また、当社は不動産特定共同事業者としての許可を取得しており、不動産特定共同事業の特例事業のスキームによる開発案件としても先進的な取組みとなりました。



### 建物建替えにおける地下躯体の再利用

東京都千代田区における新生銀行旧本店ビル跡地再開発プロジェクトや東京都港区六本木及び東京都中央区銀座におけるホテル再開発プロジェクト等においては、既存建物の地下躯体を解体・撤去した際に生じる廃棄物や廃棄コスト等を総合的に勘案し、安全性等を確認したうえで既存建物の地下躯体を再利用しています。



## Social (多様な社会への貢献)

### マンション敷地売却制度と不動産証券化を活用した老朽化マンションの再開発

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増することが見込まれており、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題とされています。



このような中、ケネディクス株式会社はマンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく「マンション敷地売却制度」と不動産証券化スキームを活用し、築50年が経過した吉祥寺駅前の旧耐震基準マンションを解体したうえでオフィスビル開発を行っています。本プロジェクトは、既存建物の区分買収にあたり、証券化スキームを活用しファンドを組成した国内初の取組みとなります。本プロジェクトを対象としたノンリコースローンを調達し費用の課題を解決するとともに、優良な投資家を招聘することで本プロジェクトを実現しました。

### 既存物件の敷地内増築

ケネディクス商業リート投資法人は、ロゼオ水戸においてリサイクルショップ棟を、ユニクス伊奈において飲食店棟(2棟)を、横浜上郷配送センターにおいて飲食店棟及び休憩室棟をそれぞれ増築しています。都市再開発を通じて物件の価値向上に努めています。



### 生涯活躍のまち (CCRC) 事業物件への投資

CCRC (Continuing Care Retirement Community) とはもともと米国で発祥した概念ですが、日本でも生活の中で健康寿命を延ばすと同時に、地方創生としての環境整備を目指すものとして「日本版 CCRC」が考案されました。



ケネディクス・プライベート投資法人は CCRC 事業を推進している地方都市に所在する商業施設を保有しており、同エリア内には、多世代型集合住宅や介護付き有料老人ホーム、認定こども園、公園に併設されたベーカリーカフェ&コミュニティスペース等が整備されています。

同エリアでは、周辺エリアの魅力向上を目的に活動する団体が組成されており、ケネディクス・プライベート投資法人は、同団体を通じて本商業施設のテナント及びその他の会員と協力しながら、多様な人々と世代によるコミュニティの醸成を図ることで、地域の魅力向上及び関係人口創出に向けた取組みを進めています。

### ソーシャルファイナンス

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人は、社会貢献度の高い資金用途に限定して調達される債券(ソーシャルボンド)の発行や借入れ(ソーシャルローン)を通じて、サステナビリティへの取組みを一層強

化すると共に、ESG 投融資に積極的な投資家層への投資機会の提供及び金融機関との協業により、国内ソーシャルファイナンス市場の発展に寄与することを目指しています。2019年12月には、J-REITとして初めて総額20億円のソーシャルボンドを発行しています。

#### ソーシャルボンドとは？

ソーシャルボンドとは、調達資金の全てが、新規又は既存の適格なソーシャルプロジェクトの一部又は全部の初期投資又はリファイナンスのみに充当され、かつ、ソーシャルボンド原則の4つの核（1：調達資金の使途、2：プロジェクトの評価と選定のプロセス、3：調達資金の管理、4：レポーティング）となる要素に適合している債券のことをいいます。

## レジリエンス（災害等への適応力）の向上

### 基本的な考え方

各投資法人及び本資産運用会社は「レジリエンス（災害等への適応力）の向上」をマテリアリティの一つとして認識しており、各投資法人の運用物件において、テナント様、ご入居者様や地域コミュニティの皆様が安全・安心に過ごすことができるよう様々な施策を実施しています。

### 非常災害等に備えた取組み

#### 防災用品の設置

一部の運用物件において、防災用品を設置しています。

ケネディクス・オフィス投資法人の運用するオフィスビルでは、非常災害時や停電・故障によるエレベーターの緊急停止時等に備えて、エレベーター内に非常用品収納ボックスを設置しています。

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の運用する賃貸住宅では、管理人室等の共有スペースにご入居者様向けの非常持出用防災セット（非常食、非常用飲料水等）を設置しています。

ケネディクス商業リート投資法人の運用する商業施設では、非常災害時に従業員向けの防災用品を設置しています。



#### 非常用バッテリーを備えた ESG 物件の取得

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人は、災害等の有事に備えて、専有部に非常用バッテリーを備えた物件を取得しています。





## 災害救援自販機の設置

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人は、一部の賃貸住宅において災害救援自販機や SDGs を推進自販機設置しています。

災害等で停電になった際には、自販機内の商品を救援飲料として無料提供することが可能です。



## 災害時対応マニュアルハンドブックの配布

ケネディクス・オフィス投資法人は、大地震発生などの緊急時に備えて、持ち歩き可能なポケットサイズの災害時対応マニュアルハンドブックを作成しテナント様に配布しています。

大地震発生時の対応や応急救護の手順、AED の使い方など緊急時に役立つ様々な情報をまとめて掲載しています。

ケネディクス商業リート投資法人は、大地震発生などの緊急時に備えて、一部物件において、緊急時ハンドブックを作成しテナント様に配布しています。



大地震・台風・大雨時の対応など緊急時に役立つ様々な情報を 15 頁にまとめて掲載しています。

## 入居者へのサステナブルガイドの配布

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人は、ご入居者様が快適、安心、安全にお住まい頂けるよう、省エネ、ゴミの分別、防災の準備への取組みを記載したサステナブルガイドをご入居者様に配布しています。



## AED の設置

一部の運用物件において、AED（自動体外式除細動器）を設置しています。

ケネディクス・オフィス投資法人の運用するオフィスビル及びケネディクス商業リート投資法人の運用する商業施設では、AED ステッカーの掲示や行政マップ等への登録を行うことにより、テナント様だけではなく、ご来訪者様や地域コミュニティの皆様にもご利用いただけるようになっています。



また、ケネディクス・オフィス投資法人では、2022年10月以降、テナント従業員を対象とした AED 利用方法の講習会を順次開催しています。実施場所の確保が難しい物件については、Connect Square（テナント総務担当者と PM 会社社員とのコミュニケーションツール）を活用し、AED 利用方法に関する Web 講習を案内しています。



## 耐震性能の確認

各投資法人が投資運用する物件については、物件取得等にあたりエンジニアリング・レポート（建築物、設備等及び環境の専門的知識を有する者が行った不動産の状況に関する調査報告書）を取得し、物件の耐震性能を確認しています。耐震基準を満たしていないことが判明した物件については、原則として耐震補強工事等を実施したうえで物件取得を行います。

また、物件の取得時には、地震 PML（Probable Maximum Loss）に係るレポートも取得し、地震による予想最大損失額のリスクを確認しています。

## 少子高齢化社会への対応

### 基本的な考え方

日本の総人口は 2008 年をピークに減少傾向に転じ、今後は更なる人口減少と少子高齢化の進展が見込まれています。日本は既に超高齢化社会に突入しており、ヘルスケア施設の不足は社会的課題であると認識しています。また一方で、女性の社会進出や保育士不足等に伴う都市部の待機児童問題も社会的課題であると認識しています。

各投資法人及び本資産運用会社は「少子高齢化社会への対応」をマテリアリティの一つとして認識しており、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人はヘルスケア施設や保育施設が併設された居住用施設、ヘルスケア施設への投資運用等を通じて少子高齢化社会への対応に取り組んでいます。

### ヘルスケア施設の運用

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人は、今後ますます社会的ニーズの高まるヘルスケア施設の運用を行っており、今後も継続的にヘルスケア施設を取得していくことで、ヘルスケア施設の買い手及び運用主体としての社会的ニーズにこたえることを目指しています。



ヘルスケア施設の取得にあたっては、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅のみならず、J-REIT 初の介護老人保健施設の取得を行う等、積極的な取組みを行っています。

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人はオペレーターの経営理念や事業運営状況・施設運営状

況等を、オペレーターはケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の投資理念や経営方針等を相互に理解し、家主とテナントの関係の域を超えたビジネスパートナーとしての信頼関係を構築し、オペレーターが抱える事業運営、施設運営に関する課題やニーズに対して最適なソリューションを提供することにより、共に成長を目指します。

### バリアフリー対応

---

オフィスビルや商業施設等においては、誰もがストレスなく施設を利用できるようバリアフリー対応を実施しています。

### 社会への貢献に関するその他の取組み

---

各投資法人では、社会への貢献に関するその他のさまざまな取組みを行っています。

各投資法人による取組みの詳細については、こちらをご参照ください。

> [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](#)

> [ケネディクス商業リート投資法人](#)

> [ケネディクス・プライベート投資法人](#)

## サステナビリティ方針～ステークホルダーへの責任～

管理会社との連携、投資家、テナント、取引先や地域コミュニティなど、運用物件やファンドに関わる様々なステークホルダーとの対話を重視し、不動産のアセットマネジメント会社として責任ある投資運用を目指します。

## 顧客満足度の向上

### 基本的な考え方

各投資法人及び本資産運用会社は「顧客満足度の向上」をマテリアリティの一つとして認識しており、運用物件を通じてテナント様やご入居者様（運用物件の顧客）の満足度向上に努めるとともに、J-REIT、私募 REIT の投資家様（運用ファンドの顧客）の満足度向上にも努めています。また、顧客満足度の源泉である運用物件のクオリティや運用ファンドのパフォーマンス向上に向け、管理会社様を始めとした取引先様とも連携を図っています。

### 運用物件の顧客への取組み

#### 顧客満足度調査の実施

各投資法人では、入居するテナント様に対し設備等のハード面やテナント対応等のソフト面に関するアンケート調査を実施しています。継続的な調査を実施することでテナント様のニーズ等を把握し、設備更新やリニューアル工事を含む改善対応を行うことで、高い継続入居意向を得ています。

#### 適切なリニューアル工事の実施

顧客満足度の調査結果に基づき適切な設備更新、リニューアル工事を行うことでテナント満足度の向上に努めています。全面的なリニューアルから、一部リニューアルといったスポット対応まで、物件毎に適切なリニューアルを実施することで、イメージや利便性の向上等を図っています。

#### デジタルサイネージ、アロマディフューザーの導入

ケネディクス・プライベート投資法人の運用する一部物件では、物件イメージ及びテナント満足度向上を目的として、エントランスにアロマディフューザーを導入しています。また、エレベータホールにデジタルサイネージを設置し、防災関連コンテンツや公的機関とのコンテンツ連携を含めた公益性の高い情報掲示や物件のエネルギー使用量の掲示といった ESG 関連情報の共有を行っています。



## 運用ファンドの顧客への取組み

中央から地方、海外まで、各投資法人に係る様々な機関投資家様とのミーティングを継続的に実施することで、各投資法人への理解を深めて頂くとともに各投資家様の考えを伺い、直接の対話に努めています。

また、決算期毎にウェブサイトにて決算説明動画を配信する等、情報開示の充実を図るとともに、個人投資家様向けの説明会にも適宜参加し、個人投資家様との直接の対話にも努めています。

## 取引先への取組み

プロパティマネジメント会社様やビルマネジメント会社様といった物件運用に係る各管理会社様と、定例ミーティング等を通じて各物件の状況や改善点等を適宜共有しています。災害発生時等においては、各管理会社様とのリレーションのもと迅速な被害状況確認や現場対応等を実施しています。

また各投資法人においては、定期的にプロパティマネジメント会社様のパフォーマンス評価を実施し対話を行うことで、お互いに緊張感を持った物件運用を行っています。当社は、グループの枠に囚われることなく、各物件にとって最良となる物件運用を行っています。

## コミュニティへの貢献

### 基本的な考え方

各投資法人及び本資産運用会社は「コミュニティへの貢献」をマテリアリティの一つとして認識しており、運用物件を通じた取組みや当社独自の取組みにより地域社会への貢献ができるよう、様々な施策を実施しています。

### 運用物件を通じたコミュニティへの貢献

#### 地元参加型イベントの開催

ケネディクス商業リート投資法人は生活密着型商業施設を主な投資対象としており、地元参加型のイベントを通じて、地域コミュニティの活性化を図っています。



ロゼオ祭  
(ロゼオ水戸)



夏祭り  
(ウニクス伊奈)



上里ファーマーズマーケット  
(ウニクス上里)



### 地域行事へのボランティア参加

地域活動支援の一環として、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人が保有するヘルスケア施設「ゆいま〜る聖ヶ丘」のオペレーターが協賛する地域の夏祭りに、本資産運用会社の社員がボランティアとして参加し、地域の方々やご入居者様との交流を図りました。



### 自転車シェアリング等のシェアリングポート設置

ケネディクス・オフィス投資法人は、行政及び各委託先との各契約に基づき、オフィスビル敷地内の土地を一部提供し自転車シェアリングのサイクルポート（自転車置き場）として運営しています。また、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は、自転車シェアリングサービスへの敷地提供に加え、電動キックボードのシェアリングポートへの敷地提供を行っています。



なお、その他各投資法人も、ご入居者様や周辺の方々へのサービスと環境負荷低減を目的として、物件敷地内の一部をレンタルサイクルやレンタル電動バイクの拠点として提供しています。



### 電気自動車充電プラグの設置

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人は、電気自動車やプラグインハイブリッド車の普及に対応するため、居住者様向けに、Terra Motors 株式会社の「Terra Charge」（電気自動車の充電のためのコンセント）を駐車場に設置しています。



TERRA MOTORS

### 国連 UNHCR 協会への活動支援

ケネディクス・オフィス投資法人やケネディクス商業リート投資法人は、UNHCR（国連難民高等弁務官事務所）の公式支援窓口である国連 UNHCR 協会が、UNHCR の難民援助活動を支えるために行っているキャンペーンの活動場所として保有物件の共用部等のスペースを無償提供し、国連 UNHCR 協会の活動を支援しております。





## Social (ステークホルダーへの責任)

### ユニセフ・マンスリーサポーター募集キャンペーン

ケネディクス商業リート投資法人の保有する商業施設の共用部を「ユニセフ・マンスリーサポーター募集キャンペーン」の実施場所として無償提供し、公益財団法人日本ユニセフ協会の活動を支援しています。



### SDGs 周知イベントの開催

地域貢献活動の一環として、ケネディクス商業リート投資法人が保有するサンストリート浜北にて地元の天竜杉を用いたクリスマスツリーを作成するイベントを開催しました。地元林業への関心の向上に加えて、持続的な開発目標 (SDGs) の啓発にも寄与しております。



### アートプロジェクトへの取組み

ケネディクス・プライベート投資法人の保有するオフィスビルの公開空地を地域主催のアートイベントの作品の展示場所として無償提供し、近隣居住者・就業者に対して憩いと楽しいひと時の場の提供を行っています。



### 衣料品回収イベントの開催

ケネディクス商業リート投資法人の保有する商業施設において、衣料品リサイクルプロジェクト「BRING」によるイベントを開催しました。「BRING」とは不要になった衣類や繊維製品を、生活者の協力を仰ぎながらリサイクルにつなげるプロジェクトであり、サステナビリティへの貢献と施設への集客を両立したイベントとなりました。



## ケネディクスグループのコミュニティへの貢献

### 地域社会参加活動

#### ● カレンダーのリサイクル活動

ケネディクスグループ内にある不要となったカレンダーを集め、社会福祉法人を通じて高齢者宅や福祉施設等へ配布するリサイクル活動に取り組んでいます。

- 地域行政との連携

ケネディクス商業リート投資法人は、洪水等の災害が発生した場合に、ユニクス吉川、ユニクス伊奈、ユニクス鴻巣及びアシコタウンあしかがを一時的な避難場所として提供する協定を吉川市、伊奈町、鴻巣市及び足利市とそれぞれ締結しています。

また、かわまち矢作モールは、千葉市が実施する「赤ちゃんの駅」事業において、乳幼児を連れた保護者の方が授乳やおむつ替えができる場所として登録されています。

### 教育・学術支援活動

- 高校生の職場体験

高校生向けに職場体験の機会を提供しています。ケネディクスグループのオフィスを見学するとともに、不動産や不動産ファンドの仕組み、女性活躍の現状等について学んでいただきました。

- 大学生へのJ-REIT 勉強会

大学生向けにJ-REIT 勉強会の機会を提供しています。J-REIT についての基本的な知識や不動産ファンドの仕組み等について学んでいただきました。

- 児童養護施設への寄付

社会貢献活動の一貫として、児童養護施設への寄付を行っています。

### 文化・芸術・スポーツ支援活動

- 日比谷音楽祭への協賛

日比谷音楽祭は、東京のセントラルパーク、日比谷公園で開催する「フリーで誰もが参加できる、ボーダレスな音楽祭」です。ケネディクス株式会社は、同社オフィスの隣接する日比谷公園で開催される日比谷音楽祭に協賛しています。

- スポーツ団体への寄付・協賛

公益社団法人日本ボート協会への強化募金特別寄付や全日本アイスホッケー選手権大会への協賛等を行っています。



## Social (ステークホルダーへの責任)

### 国際交流活動

- ミンダナオ子ども図書館への支援物資

ケネディクスグループでは、社内にて支援物資を募り、定期的にミンダナオ子ども図書館への物資の提供を行っています。各従業員が不要になった靴や衣服、文房具等を持ち寄り支援物資として提供することで、リサイクルを通じた支援の取組みを行っています。支援物資が届いた現地の子ども達からは、毎年あたたかいメッセージが送られてきています。



### 復興支援活動

- マッチングギフトによる義援金寄付

地震や豪雨、台風等の災害発生時に、マッチングギフト制度（従業員が市民活動団体等へ寄付を行う場合に、従業員より拠出された金額に一定割合を上乗せした金額をケネディクスグループからも拠出し、同団体への寄付を行う制度）を活用し、従業員及びケネディクスグループから寄付を行っています。



## 利益相反の防止

### 基本的な考え方

ケネディクスグループは不動産を通じて実に多くのステークホルダーの皆様との関わりを持っており、様々な運用ファンドを通じて多様な物件を運用しています。そのため、運用ファンド間の利益相反が生じないように、規律ある運用を徹底する必要があると認識しています。

各投資法人及び本資産運用会社は「利益相反の防止」をマテリアリティの一つとして認識しており、コンプライアンス・マニュアルに利益相反行為の禁止・会社財産の保護について具体的な方針を記載するとともに、従業員へのコンプライアンス研修等を通じて利益相反の防止に係る意識啓発を徹底しています。

## ステークホルダーへのその他の取組み

各投資法人では、ステークホルダーへのその他のさまざまな取組みを行っています。

各投資法人による取組みの詳細については、こちらをご参照ください。

> [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](#)

> [ケネディクス商業リート投資法人](#)

> [ケネディクス・プライベート投資法人](#)

## サステナビリティ方針～魅力ある職場の実現～

従業員の活躍を支援する取組みや職場環境の整備等により、魅力ある働きやすい職場を目指します。研修などの教育・啓発活動を充実させ、従業員の能力を最大限に引き出すことに努めます。

## 人材の確保・開発・維持

### 基本的な考え方

本資産運用会社は「人材の確保・開発・維持」をマテリアリティの一つとして認識しており、人材育成への取組みを推進し、研修などの教育・啓蒙活動を充実させ、従業員一人ひとりの能力を最大限に引き出すことに努めています。なお、投資法人は投信法の規定により従業員を雇用できず、実質的にその運用を本資産運用会社の社員が担っています。

### 多様な人材の確保と安定的な雇用

本資産運用会社は親会社であるケネディクス株式会社からの出向者により運営されており、ケネディクスグループで培われたノウハウ、専門知識、理念、人脈等を引継ぎ、活用しています。また、事業の状況、環境の変化等に合わせて適切な人材を適時確保できるように、継続して新規採用を実施（新規採用者はケネディクス株式会社での採用となり、本資産運用会社に出向します。）しています。

多様な人材を確保することで、本資産運用会社は不動産アセットマネジメント会社としてのサステナビリティを意識した経営を行っています。また、ケネディクスグループでは1995年のグループ設立以来、人員整理を目的とした解雇等を実施したことはありません。

### ケネディクス株式会社から本資産運用会社に出向している人材人数

2022年12月末日時点

117名

### 人材育成体系

本資産運用会社へ社員を派遣するケネディクス株式会社では、新卒社員については、入社から1ヶ月間の研修期間を経て、幅広い見識を持つ人材への成長を目的に約5年間で数度の業務を経験するジョブローテーションを実施しています。また、ゼネラルスキルを中心とした業務スキルの向上を継続的に行っていくため、管理職



## Social (魅力的な職場の実現)

から中堅社員、若手社員といった従業員毎のステージに応じた内容の外部セミナーを受講しスキルアップに努めています。

### 研修を受けた役職員の割合

2020年	2021年	2022年
32.2%	93.4%	82.9%

(注) 2020年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響で数値が大幅に減少しましたが、2021年はオンラインを用いた研修により数値が増加しています。

### 役職・階層別人材育成プログラム例

	シニアアソシエイト、アソシエイト、ジュニア	シニアマネジャー、マネジャー	チーム長	本部長、部長、副部長
階層別研修	新人研修		役職者研修	
	オンライン研修ツール			
ビジネススキル、自己啓発支援	外部セミナー			
	英語研修			
	自己啓発・資格取得支援			
テーマ別研修	IT・DXリテラシー研修			
	コンプライアンス研修、不正防止研修、ハラスメント研修			
	海外留学制度			

## 研修制度

### 英語研修

従業員のうち希望者に対して、外部講師を招いた英語研修を実施しています。毎週、英語によるディスカッション等を実施し英語力の向上に努めています。また、各従業員が柔軟に利用できるようオンラインによる英会話研修も導入しており、広く英語力の向上を図っています。

### 職階別トレーニング

管理職から中堅社員、若手社員といった従業員毎のステージに応じた内容の外部セミナーを受講しスキルアップに努めています。

## 自己啓発制度

従業員が担当職務を遂行するために必要な専門的知識・能力を習得する目的として参加する講習会・セミナー・研修などの受講に伴う費用を会社が負担する自己啓発制度を設けています。

## 海外留学制度

海外大学院留学を通じ、広範な知識の習得、人脈形成、国際的視野の涵養を短期間に図ることができる機会を提供することにより、次世代のマネジメントスキルを備えた人材を育成し、以て社業の発展に寄与することを目的とし、海外留学制度を設けています。

## IT・DX リテラシー研修

ケネディクスグループのDX推進に向け、DXにかかわる基本的な知識を全社的に共有することを目的に、契約社員を含む全役職員を対象にしたAI・IT等についてのリテラシー研修を実施しています。

## 資格取得補助

今後もハイクオリティなサービスを提供するプロフェッショナル集団としての組織体制を維持するため、従業員は様々な資格を取得することが奨励されています。会社の将来を担う従業員の能力開発およびキャリア形成を促進し、組織活力の向上を図ることを目的として、契約社員を含む全役職員を対象に、推奨資格・支援資格の登録、並びに維持及び更新費用等の全額について補助を行っています。また、一部推奨資格の取得等については、別途報奨金を支給することで役職員による資格取得の促進を図っています。本資産運用会社における主な推奨資格保有者は以下のとおりです。

### 主な資格の保有状況

(2022年12月末日時点)

宅地建物取引士	79名	公認 不動産コンサルティングマスター	11名
不動産証券化協会 (ARES) マスター	37名	証券アナリスト	6名
一級建築士	6名	公認会計士	2名
不動産鑑定士	2名	米国公認会計士 (USCPA)	2名
ビル経営管理士	12名	税理士	1名

## 社内公募制度

従業員が自己の能力を積極的に発揮できる場を提供すると共に、社内の人材リソースを有効活用することを目的として、社内公募制度を設けています。従業員は自らの意志で自由に社内公募に応募し、キャリア形成を図ることができます。



## キャリア形成に向けた人事評価

従業員のパフォーマンスについて目標管理評価を行っています。評価にあたっては、期初・中期・期末に各従業員と面談を行い、従業員のパフォーマンスのほか、キャリア形成等に関する意見交換を実施しています。

また、期末には貢献責任達成度評価を行っています。従業員それぞれの等級における貢献責任とその達成度について上長による成果評価を行い、人事評価委員会における査定結果を反映した後に本人にフィードバックされます。

## エンゲージメントサーベイ

ケネディクスグループを働きがいがあり、従業員に選ばれる会社にするための施策として、毎年、定期的なエンゲージメントサーベイを実施しています。従業員満足度を測定することで、魅力ある職場の実現に向けた改善施策を継続的に検討しエンゲージメントの強化に取り組んでいます。サーベイの結果をもとに組織の課題点を真摯に受け止めたうえで分析・対応を図っています。

	2022年
エンゲージメント・レーティング	BBB
エンゲージメント・スコア	55.4

(注) 2022年より調査会社を変更しています。

## 持投資口会制度の導入

ケネディクス株式会社の原籍正社員及び上席執行役員を対象として、本資産運用会社が運用する上場3REIT(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、ケネディクス商業リート投資法人)について、各投資法人の持投資口会制度を導入しています。本制度の導入により、上場3REITの投資口の取得を容易ならしめ財産形成の一助とするとともに、各投資法人の業績向上を意識することで、各投資法人の成長と投資主価値の向上に寄与するものと考えています。なお、本制度では各持投資口会への拠出金に対して一定割合の奨励金を支給しており、従業員の福利厚生にも寄与しています。

## 従業員の健康と快適性

### 基本的な考え方

本資産運用会社は「従業員の健康と快適性」をマテリアリティの一つとして認識しており、ワークライフバランスへの取組みを推進し、従業員一人ひとりが働きやすく、力を発揮できる従業員の健康と快適性に配慮した

職場環境をソフト・ハードの両面から提供します。また、一人ひとりの置かれている状況に配慮した様々な制度を整備しています。

## 働き方改革

---

休暇取得の促進や長時間労働の削減、柔軟な働き方のための諸制度の導入等を通じて、働き方改革を推進しています。

### 休暇取得の促進

通常の年次有給休暇に加えて、7月から9月までの間に取得する連続休暇の制度を設けています。各部署の責任者が率先して、長期休暇の取得や有給休暇取得率の向上を促しています。

### 休暇の時間単位取得制度

全従業員が柔軟な働き方を選択できるよう、休暇の時間単位取得制度を設けています。年次有給休暇、子の看護休暇及び介護休暇は全て1時間単位で取得可能としています。

### 時差出勤制度

全従業員が柔軟な働き方を選択できるよう、時差出勤制度を設けています。日によって出勤時間を8時から10時までの間で従業員自らが選択できるため、柔軟な働き方が可能となっています。

### 所定外労働時間削減への取組み

各部署の責任者は部内の労働時間等をモニタリングし、各従業員に応じた業務量の調整等を行うことで時間外労働の削減に取り組んでいます。所定外労働時間等が一定の時間数を超えた従業員から申し出があった場合には、産業医の面接指導を受け衛生委員会に報告するものとしています。

## 健康と快適性

---

従業員の健康を確保するとともに快適な職場環境を確立し、健康経営を推進しています。

### 衛生委員会

従業員の健康障害の防止や健康の保持増進を図るための基本対策等について調査審議を行う機関として、衛生委員会を設置し、毎月1回、健康障害を防止するための基本対策、健康の保持増進を図るための基本対策、健康障害の防止及び健康の保持増進に関する重要事項等について調査審議を行っています。また、毎月衛生管理に関する健康講話を全従業員へ配信しており、衛生管理の啓蒙に努めています。

### 定期健康診断の実施

契約社員を含めた全従業員に対して、1年に1回の医師による定期健康診断を実施しています。

### メンタルヘルスケア

従業員が心身ともに健康で就業できるよう、心の健康づくりに必要な措置として社外にカウンセリング窓口を設置しており、従業員は業務に限らず様々な悩み等について広く相談をすることができます。また、毎月メン



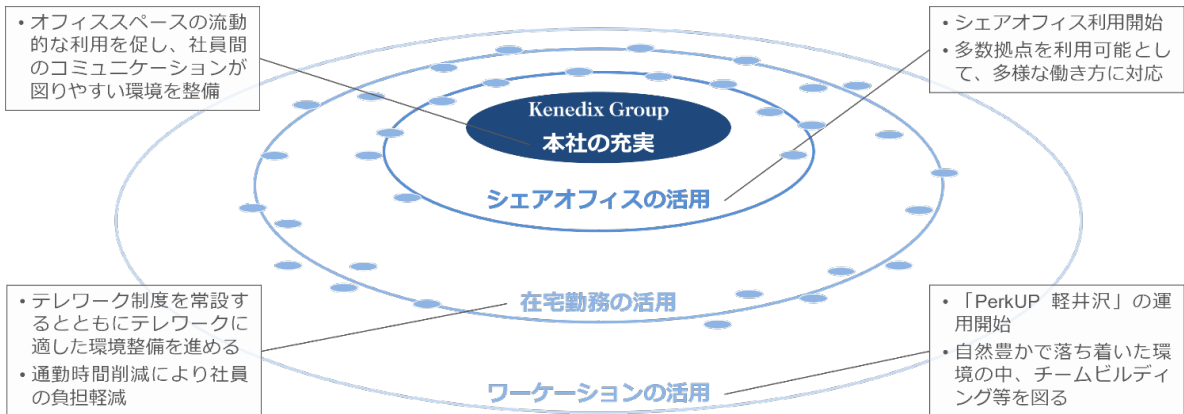
# Social (魅力的な職場の実現)

タルヘルスケアに係る様々な事例紹介等を全従業員へ配信しており、メンタルヘルスケアの啓蒙やカウンセリング窓口の周知徹底に努めています。

また、個々のストレスへの気付きを促し、メンタル不調者の発生を未然に防ぐために、全従業員に対して1年に1回のストレスチェックを実施しています。実施内容については本人へフィードバックするとともに、必要に応じて産業医の面接指導を勧奨しています。

## 多様な働き方の選択肢

当社は、働く環境をよりフレキシブルに、一人ひとりに適した多様な働き方の選択肢を提供しています。

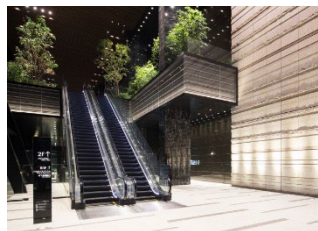


## 働きやすいオフィス環境

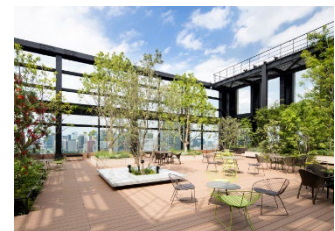
本資産運用会社は、ケネディクス株式会社が共同事業者として開発に携わった「日比谷パークフロント」に本社を設置しています。「日比谷パークフロント」は、隣接ビルを通じて霞ヶ関駅と内幸町駅に直結する利便性の高い物件です。日比谷公園が近接する稀有な立地を生かし、「公園の中のオフィス」をコンセプトに、建物内外に豊かな樹木を配しているほか、オフィスワーカーをサポートするサービスや設備を提供することで、「自然を感じ、気持ちよく働くことができる」理想的なオフィスとなっています。

### ● 日比谷公園の自然との調和

近接する日比谷公園と調和する植栽計画として、100種類もの植栽を使って建物が緑化されています。また、建物外だけでなく、建物の中までも公園のような快適さが実現できるよう緑化が図られています。



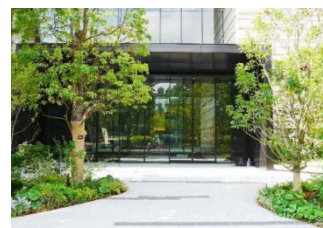
1F エントランスホール



21F スカイガーデン

### ● 日比谷公園の植栽と一体となった日比谷セントリウム

生物多様性の保全を図るため、日比谷公園に生育する植物を調査したうえで100種類もの植栽が選定され、敷地内の植栽エリアを「日比谷セントリウム」として整備されています。日比谷パークフロントのテナントのみならず、近隣のオフィスワーカーにも親しまれる空間となっています。



日比谷セントリウム

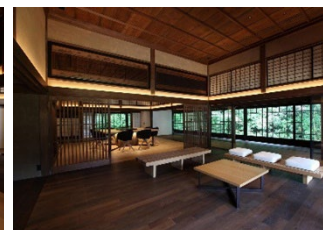
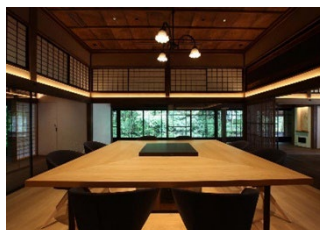
### コミュニケーションルームにおける社員交流

オフィス内の執務スペースに隣接して、コミュニケーションルームを設置しています。従業員は休憩スペースや会議スペースとして自由にコミュニケーションルームを利用しており、従業員の交流の場となっています。



### ワーケーションの活用

自然豊かで落ち着いた環境の中でチームビルディング等を図るための拠点として、「PerkUP 軽井沢」を運用しています。



## その他の取組み

### 社員ミーティングの実施

新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、オフサイトミーティング等をはじめとした交流の場を持つことが難しくなったことから、現在はオンラインツールを活用した社員ミーティングにより社内交流を図っています。ケネディクスグループの全従業員が参加し、社長メッセージや各部署の紹介、当該年度に実施したプロジェクトの表彰等、様々なテーマについて共有することで、親睦を図っています。

### 提言プロジェクトの実施

ケネディクスグループの全従業員を対象に、中期経営計画の達成に資する様々な提言を募集するプロジェクトを実施しています。社員投票等による選考を経て入賞者を決定し、プロジェクトとして推進することが望ましいとされた提言については、会社からリソース等を提供したうえで具現化に向けて推進します。

なお、ケネディクスの展開する賃貸戸建住宅「Kolet (コレット)」は、本提言プロジェクトにより事業化に至りました。

### 社内サークル活動への支援

従業員の社内サークル活動に対し会社補助金による支援を行っています。従業員はフットサルやゴルフといっ

た社内サークルへの参加を通じて、業務範囲を超えた横断的な親睦を図っています。

### 健康経営優良法人の認定

健康経営に係る様々な取組みの実施等により、当社は日本健康会議が優良な健康経営を実践している法人を認定する「健康経営優良法人 2023 (大規模法人部門)」に認定されています。

健康経営優良法人認定制度とは、地域の健康課題に即した取組みや日本健康会議が進める健康増進の取組みをもとに、「従業員の健康管理を経営的な視点で考え、戦略的に取り組んでいる法人」として特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を顕彰する制度です。



## ダイバーシティと機会均等

### 基本的な考え方

本資産運用会社は「ダイバーシティと機会均等」をマテリアリティの一つとして認識しており、多様性・公平性・包摂性に係る取組みを推進し、人種、宗教、信条、性別、年齢、性的指向、障がい、国籍といった多様性を認め各個人の人権を尊重し、全ての従業員がその能力を最大限に発揮することのできる職場を目指しています。

### 人権の尊重、差別・ハラスメント等の防止

「コンプライアンス・マニュアル」に人権の尊重、差別・ハラスメント等の禁止について具体的な方針を記載するとともに、従業員へのコンプライアンス研修等を通じて人権の尊重、差別・ハラスメント等の禁止に係る意識啓発を徹底しています。

差別の撤廃、強制労働の禁止、児童労働の禁止、結社の自由及び団体交渉権といったILO（国際労働機関）による「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」を重要な社会的課題として認識するとともに、過重労働の抑制や最低賃金を超える賃金の支払いにも対応しています。また、ハラスメント等の禁止についても徹底するとともに、管理職向けにハラスメント対応に係る研修を実施しています。

### 女性活躍の推進

ケネディクスグループでは、多様な従業員の参画による職場の活性化が重要であると考えております。また、今後の生産年齢人口の減少に対する人材リソースの有効活用といった観点からも、特に女性活躍を推進しています。女性がその能力を存分に発揮できるよう、女性にとって働きやすい職場環境や出産・育児等をサポートする制度を整備するとともに、女性社員がより一層活躍できる企業となることを目指しています。

## Topics：女性活躍推進プロジェクト

提言プロジェクトをきっかけとして、グループ内を横断する女性活躍推進プロジェクトチームを新たに立ち上げました。このプロジェクトでは、女性活躍に関する全社アンケートを実施し当社の課題や今後の施策を纏めるとともに、ダイバーシティに係る全社員向け・役員向け・管理職向け・女性社員向け研修をそれぞれ実施することで、ダイバーシティに係る理解の醸成に努めました。また、これら研修等を踏まえて、ケネディクスグループ役員からの「ケネディクス女性活躍推進及び職場環境に関する行動宣言」が纏められました。

### ケネディクス女性活躍推進及び職場環境改善に関する行動宣言

ケネディクスの企業価値の源泉は一人一人の社員です。私たちは、全社員の能力を尊重し、安心して働ける職場環境を目指し、以下を宣言します。

- ① 性別、職種、年齢にかかわらず、全社員がスキルアップでき、個々の能力を存分に発揮できる職場をつくります
- ② 上司部下、部門、年齢、性別を超えて、お互いをリスペクトし、自由闊達に意見交換できる職場をつくります
- ③ 意欲のある女性社員に幅広い業務経験の機会を提供します

### 女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画

全社員が性別に関わらずスキルアップでき、個々の能力を存分に発揮できる雇用環境整備を行うため、以下のとおり行動計画を策定しています。

#### ● 目標

- ①管理職に占める女性社員の割合を 2030 年末に 20%とすることを念頭に、2025 年末までに 15%以上とする。
- ②女性社員の育児休業取得率 100%の継続、男性社員の育児休業取得者数を増加させる。

#### ● 取組内容

- ①女性社員に対する育成・キャリア支援
  - ・女性活躍推進プロジェクトによる施策の推進
- ②柔軟で効率的な働き方・休み方に向けた職場環境づくり
  - ・常設テレワーク制度の導入
  - ・PerkUP 軽井沢やシェアオフィス等を活用した柔軟で効率的な働き方の促進
  - ・年次有給休暇等の各種休暇の取得促進
- ③育児休業の利用しやすい環境の整備及び周知
  - ・育児関連制度の社内周知
  - ・他社事例の情報収集等

## シニア雇用

多様な従業員の参画による職場の活性化や今後の生産年齢人口の減少に対する人材リソースの有効活用といった観点から、定年再雇用制度を整備しています。定年退職した社員の中で、本人が希望した場合、引き続き 65





## Social (魅力的な職場の実現)

歳まで再雇用を行う制度により、不動産アセットマネジメント業界の黎明期より先頭を走ってきたシニア社員の持つ知識やノウハウが組織に承継されて行くことを期待しています。

### 出産・育児、介護等の支援

出産・育児や介護といった従業員一人ひとりのライフステージに応じた様々な制度を整備しています。

#### 出産・育児

妊産婦である女性従業員に対して、出産前の「通院休暇」や「母性健康管理のための措置（通勤緩和、休憩等）」等の制度を整備しています。また出産時には、「産前・産後休暇」の制度を整備するとともに、配偶者が出産する男性社員への「特別休暇」の制度も整備しています。

育児中の従業員に対して、「育児休業」「子の看護休暇」といった休暇制度や「所定外労働・時間外労働・深夜業の制限」「短時間勤務」「時差出勤」といった各家庭の都合に応じて柔軟な勤務時間を確保するための様々な制度を整備しています。また、従業員の育児をサポートするために、「育児送迎通勤補助」や「ベビーシッター派遣割引」といった制度も整備しています。

#### 介護

父母や親族等を介護中の従業員に対して、「介護休業」「介護休暇」といった休暇制度や「所定外労働・時間外労働・深夜業の制限」「短時間勤務」「時差出勤」といった各家庭の都合に応じて柔軟な勤務時間を確保するための様々な制度を整備しています。また、従業員の介護をサポートするために、「法定外の介護休業」「介護特別休暇」といった法定を超える制度も充実させています。

### 魅力ある職場へのその他の取組み

各投資法人では、魅力ある職場へのその他のさまざまな取組みを行っています。

各投資法人による取組みの詳細については、こちらをご参照ください。

> [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](#)

> [ケネディクス商業リート投資法人](#)

> [ケネディクス・プライベート投資法人](#)

## サステナビリティ方針～規律ある組織体制の構築～

---

法令遵守やリスクマネジメントの徹底を図ります。国際的な ESG イニシアティブにもコミットし、また、ESG に関する情報開示を積極的に行うことで、規律ある組織による規律ある不動産の投資運用を目指します

## ガバナンス

---

### 投資法人の統治

各投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。なお、監督役員の数、執行役員の数に 1 を加えた数以上である必要があります。

各投資法人の役員会は少なくとも 3 か月に 1 回開催されるものと定められています。なお、実際の運営においては、原則として 1 か月に 1 回程度の頻度で役員会を開催しています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社や一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告に加え、必要に応じて本資産運用会社や一般事務受託者等の役職員から業務執行状況の詳細について報告が行われます。また、会計監査人は EY 新日本有限責任監査法人です。

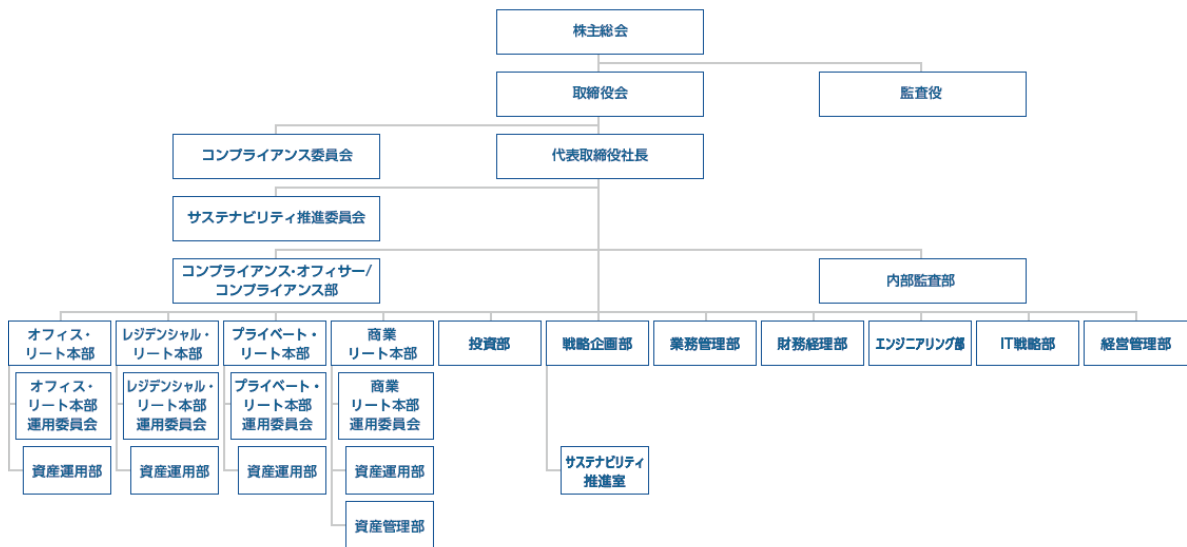
執行役員は、投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表して投資法人の業務に関する一切の裁判上または裁判外の行為をする権限を有しています。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています。

### 運用体制

各投資法人は、投信法の規定に基づき、資産運用会社である本資産運用会社に資産の運用を委託しています。本資産運用会社は、各投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、各投資法人の資産の運用を行います。

本資産運用会社における組織体制は以下のとおりです。

# Governance（規律ある組織体制の構築）



## コンプライアンス

### 基本的な考え方

各投資法人及び本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が当社の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付けています。

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、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みます。

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します。

各投資法人及び本資産運用会社は「コンプライアンス」をマテリアリティの一つとして認識しており、コンプライアンスの徹底に努めています。

### 取締役会

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し、また、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られます。

コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更は、コンプライアンス・オフィサーが立案し、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議されることにより行われます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度毎に策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。また、内部監査報告、事務事故報告は適時または定期

的に報告します。

取締役会は、本資産運用会社による投資法人の資産の運用に関し、その重要性の高さから以下の役職について、その任命を決議します。任命に際しては、人格及び識見ともに優れ、その職責を全うすることのできる者であり、かつ各本部の運用委員会の外部委員は不動産鑑定士の資格を有する者、コンプライアンス委員会の外部委員については弁護士または公認会計士の資格を有する者でなければなりません。

(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・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。

また、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います。

更に、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します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の立案、コンプライアンス・プログラムに基づく、役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証等の業務を行います。

## コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー、常勤取締役及び外部委員をもって構成され、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います。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します。

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、取締役会へ報告します。コンプライアンス・オフィサーが立案したコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムは、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議され、策定されます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度毎に策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。

## 意思決定プロセス

本資産運用会社は、各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、各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、各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（資産管理計画書のほか、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・譲渡を決定します。

なお、投信法に定める利害関係人等または「利害関係取引規程」に定める利害関係者との一定の取引については、一定の場合を除き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得ることとされています。

## 反社会的勢力等への対応

本資産運用会社は、「反社会的勢力等対応及び犯罪による収益の移転防止に関するマニュアル」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。

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共に、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。

## マネー・ローンダリング及びテロ資金供与への対策

本資産運用会社は、「反社会的勢力等対応及び犯罪による収益の移転防止に関するマニュアル」を制定し、犯罪収益移転防止法に定める取引時確認を適切に行うことで、取引先の本人確認を行うとともに属性・事業内容・取引目的等を把握し、金融庁の「マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」に定めるリスクベース・アプローチの観点から、リスクの特定・評価・低減措置の対応を行っています。

## 倫理の遵守・腐敗防止

本資産運用会社では、「就業規則」や「コンプライアンス・マニュアル」において、マネー・ローンダリングや横領、詐欺、窃取その他の犯罪行為に加担しないことを定めると共に、業務の遂行に際しての贈収賄など、職務に関連して自己または第三者の利益を図り、不正な行為を行うことを禁止しており、これらの行為が判明した場合には「就業規則」に基づく処分の対象となります。

また、仕向・被仕向に関わらず接待・贈答等を社会通念上妥当な範囲を超えないよう規律を保つことを目的として、社外接待に関するルールを定めており、接待を行う際には事前承認を要します。制度の運用状況について

ては、内部監査の対象となり、直近では 2020 年度に内部監査を実施しています。

## 内部通報制度

当社は、法令違反ないし不正行為による不祥事の防止及び早期発見、自浄プロセスの機動性の向上、風評リスクのコントロール、並びに社会的信頼の確保のため「内部通報制度」を設けています。当社グループの役員及び従業員等（正規従業員、嘱託社員、契約社員、パートタイマー、アルバイト、他社からの出向社員及び派遣社員を含み、また、通報等の日から一年以内に退職したものを含む）が対象となります。

### 通報、調査及び処分のプロセス

法令違反又は不正行為等が生じ、又は生じる恐れがあり、これについて役員及び従業員等が通常の業務遂行上の手段・方法によって改善することが不可能又は困難である場合、社内外複数の内部通報等受付窓口へ通報、申告又は相談（以下「通報等」という。）を行うことができ、匿名による通報等も受け付けています。

内部通報等受付窓口は、通報等についてその対象となった事項の有無を含め速やかに、公正かつ公平な調査を行います。被通報者には公正な聴聞の機会と通報等への反論及び弁明の機会が提供されるとともに、守秘義務の遵守のもとで関係者のヒアリングなどを実施することとしています。

内部通報等受付窓口は、すべての調査結果をコンプライアンス担当役員及び取締役社長に報告するとともに通報者に対する通知結果等を含めて取締役会及び監査役協議会に報告するものとしています。調査結果が重大である場合には、被通報者の所属する部門の部門長は直ちに違法行為を中止するよう命令する等、適切な措置を講じます。

当該報告に基づき、必要に応じて就業規則に定めるところにより懲戒処分の手続きをとり、また刑事告発、損害賠償請求、再発防止措置その他の是正に必要な措置等をとるものとします。

### 不利益な取扱いの禁止

通報者やこれに協力した者、当該通報に基づく調査に協力した者は、内部通報制度及び公益通報者保護法に基づく保護の対象となり、通報者に対しての一切の不利益行為が禁止されています。

## 内部監査

本資産運用会社では、内部統制機能を高めるため、外部専門家を活用しながら、毎年内部監査を実施しています。

内部監査部長は、内部監査担当者として、「内部監査規程」に基づき内部監査計画を作成、取締役会の承認をもって、当該計画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



# Governance（規律ある組織体制の構築）

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。取締役会また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。

## コンプライアンス研修

本資産運用会社は、コンプライアンスの推進のため、新入社員を対象とした入社時研修、全役職員（派遣社員を含む。）を対象としたコンプライアンス研修を行っています。

### 2022年度の実績

研修内容	実施時期	受講率
各投資法人間の利益相反防止	2022年4月	96.7%
投資法人の運用に関する情報管理	2022年7月	96.0%
資産運用会社としての受託者責任（インプット編）	2022年8月	98.4%
資産運用会社としての受託者責任（Case Study編）	2022年10月	98.5%
インサイダー取引防止	2022年12月	97.2%

## 顧客本位の業務運営に関する取組方針

本資産運用会社は、各投資法人の保有資産の運用を通して、投資主価値の最大化の実現に向けて日々取り組んでおります。この取組の一環として、金融庁が2017年3月30日に公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択し、取組方針を定めました。

詳細は以下のウェブサイトをご覧ください。

<https://kenedix-fm.com/kokyaku.html>

## 利益相反の防止

各投資法人及び本資産運用会社は「利益相反の防止」をマテリアリティの一つとして認識しており、コンプライアンス・マニュアルその他の社内規程等に利益相反行為の禁止・会社財産の保護について具体的な方針を記載するとともに、従業員へのコンプライアンス研修等を通じて利益相反の防止に係る意識啓発を徹底しています。また、役員、主要株主及びその他利害関係者からなる関係当事者との取引ならびに関係当事者間での取引が、各投資法人及び本資産運用会社やその顧客または投資主の利益を害することのないよう、「利害関係取引規

程」により意思決定プロセスや取引の基本的な考え方を定めています。

#### **ケネディクスグループ間の適切な情報管理**

ケネディクスグループは様々な投資家の皆様から、数多くの投資法人及びファンド運用を受託していることから、ケネディクス株式会社、本資産運用会社、各投資法人及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社と不動産等の情報提供に係る方法等について覚書を締結し、ケネディクスグループが適切な情報提供を行うことやケネディクスグループのサポートを定めて開示を行い、ファンド等に対する業務の透明性、適切性を確保しています。

#### **各投資法人間における利益相反の防止**

3つのJ-REIT及び1つの私募REITを運用する本資産運用会社は、各投資法人を運用するリート本部長による他リート本部長の兼任を禁止するとともに、コンプライアンス・オフィサーを議長とする「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、入手する不動産等売却情報に関して、取得のための検討を優先して行う投資法人を決定するルールを設けています。

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、もって本資産運用会社が運用を受託する各投資法人間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めています。

## **リスクマネジメント**

### **基本的な考え方**

各投資法人及び本資産運用会社は「リスクマネジメント」をマテリアリティの一つとして認識しており、リスクマネジメントの徹底に努めています。

### **リスクマネジメント体制**

本資産運用会社は、経営の健全性を確保するとともに、投資運用業者としてのリスク管理を適切に行うことを目的として、「リスク管理規程」によって、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法等を規定しています。

主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、それぞれのリスクに個別管理部門を定めています。

各リスクの個別管理部門は、各リスクの状況について継続してモニタリングを行い、重大なリスクが顕在化し、または顕在化するおそれが生じた場合は、その内容と対応方針について速やかに取締役会あて付議します。

各リスクの個別管理部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、2年に1度を目処として見直します。取締役会は、これらのリスクの所在と性質を十分認識したうえで、戦略目標を踏まえたリスク管理方針の

# Governance（規律ある組織体制の構築）

策定や、適切なリスク管理体制の整備を統括します。

取締役会は、リスク管理部門の重要性を十分認識するとともに、リスク管理方針が社内に周知されるよう、適切な方策を講じます。また、取締役会は、必要に応じてリスク管理体制に係る協議を行います。コンプライアンス・オフィサーが各リスクの実務的な管理を統括し取締役会の役割をサポートします。

## 危機、災害発生時の対応

災害、事件、事故、又は問題が発生し、事業活動に重大な損失を被る、又は社会一般に影響を及ぼし、企業価値の毀損が予測される事態については、危機管理規程及び災害対策規程において、親会社であるケネディクス株式会社総務・人事部を主幹部門とし、対策本部の設置等を通じて危機への対応、災害発生時の対応を実施します。

ケネディクスグループは、定期的な災害訓練、災害発生時における事業再開・復旧に関する対策、災害発生後の対策等を「KDX 事業継続計画」に定めています。また、本計画について定期的に内容の見直しを行っています。

災害発生時に備え、その他次のような取組みを行っています。

1. 役員及び従業員等に対する防災セット（非常食、非常用飲料水等）を事業所内に保管
2. 安否確認システムにより、災害発生時における役員及び従業員等の安否状況を把握
3. バックアップサーバーの分散配置によるデータ保全

## 情報セキュリティ管理

本資産運用会社は「情報保護規程」を定め、業務上取扱う情報の管理方法、管理体制等を定めることにより、当社における適正な情報管理及び情報保護に努めています。

情報セキュリティ管理にあたっては、当社の情報の統括者として、コンプライアンス・オフィサーを「情報統括管理者」としています。

また、各部門における情報管理者は部門長とし、各部門における情報の管理について責任を負うとともに、担当部門の役職員に対し当社の情報管理体制を周知し遵守させています。

### 個人情報保護

本資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアルに個人情報その他の社内情報の取り扱いについて具体的な規範を記載するとともに、従業員へのコンプライアンス研修等を通じて個人情報保護に係る意識啓発を徹底しています。

また、各投資法人及び本資産運用会社は「個人情報保護方針」や「個人情報の保護に関する規程」「特定個人情報の管理に関する基本方針」等を定め、個人情報の保護、適正な管理を図っています。

# 責任投資へのコミットメント

## 基本的な考え方

当社は「責任投資へのコミットメント」をマテリアリティの一つとして認識しており、持続的成長と社会的責任の両立に向けた経営基盤の強化を目指しています。

## 責任投資原則（PRI）への署名

「責任投資原則（PRI：Principles for Responsible Investment）」とは、2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏により金融業界に対して提唱された投資原則であり、6つの原則が示されています。

原則では、投資の意思決定に ESG 課題（環境、社会、企業統治）を組み込むことが提唱されており、これらの視点を意思決定プロセスに組み込むことで、長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。

本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社は、責任投資原則（PRI）へ署名しています。責任投資原則（PRI）の実践を通じて、不動産アセットマネジメント会社としての責任ある投資運用を目指して参ります。

Signatory of:



## 21世紀金融行動原則への署名

「21世紀金融行動原則」は、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として幅広い金融機関が参加する起草委員会により2011年10月にまとめられました。署名金融機関は、自らの業務内容を踏まえ可能な限り7つの原則に基づく取組みを実践するとしています。業態、規模、地域などに制約されることなく、協働する出発点として位置づけられていることも特徴の一つです。

ケネディクス株式会社及び本資産運用会社は、21世紀金融行動原則へ署名しています。21世紀金融行動原則の実践を通じて、不動産アセットマネジメント会社としての責任ある投資運用を目指して参ります。



## ケネディクスグループによる投資口の保有

ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の運用する3つのJ-REIT及び1つの私募REITの投資口を一部保有しています。これにより、各投資法人の投資主利益とケネディクスグループの利益の方向性の合致を図っています。



## ガバナンスへのその他の取組み

---

各投資法人では、ガバナンスへのその他のさまざまな取組みを行っています。

各投資法人による取組みの詳細については、こちらをご参照ください。

> [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](#)

> [ケネディクス商業リート投資法人](#)

> [ケネディクス・プライベート投資法人](#)

## 関連データ（雇用）

	2019	2020	2021	2022
従業員数（平均年齢）※1	99 (42.1)	93 (42.4)	101 (41.9)	116 (42.1)
男性（平均年齢）	70 (42.2)	66 (42.0)	70 (41.6)	76 (42.1)
女性（平均年齢）	29 (42.1)	27 (43.2)	31 (42.6)	40 (42.0)
女性比率	29.3%	29.0%	30.7%	34.5%
従業員数【連結】	339	347	351	367
平均雇用年数※1	6.9	7.1	6.7	6.3
男性	6.7	6.9	6.7	6.6
女性	7.6	7.7	6.6	5.7
差異（(女性－男性)/男性）	13.4%	11.6%	-1.5%	-13.6%
新規採用者数※2	11	15	30	44
（うち、新卒採用/中途採用）	(5/6)	(3/12)	(5/25)	(3/41)
男性	8	12	23	25
（うち、新卒採用/中途採用）	(5/3)	(3/9)	(5/18)	(2/23)
女性	3	3	7	19
（うち、新卒採用/中途採用）	(0/3)	(0/3)	(0/7)	(1/18)
女性比率	27.3%	20.0%	23.3%	43.2%
（うち、新卒採用/中途採用）	(0%/50.0%)	(0%/25.0%)	(0%/28.0%)	(33.3%/43.9%)
管理職※1	20	25	29	32
男性	20	25	29	29
女性	0	0	0	3
女性比率	0%	0%	0%	9.4%
取締役※1	6	7	7	7
男性	6	7	7	7
女性	0	0	0	0
女性比率	0%	0%	0%	0%

※1 本資産運用会社に所属している従業員を対象に算出しています。

※2 ケネディクス株式会社が直接雇用しているグループ従業員を対象に算出しています。



# 関連データ

## 関連データ（制度利用他）

	2019	2020	2021	2022
産前・産後休暇取得者数 <sup>※1</sup>	4	2	5	4
（うち、男性/女性）	(0/4)	(0/2)	(0/5)	(0/4)
育児休業取得者数 <sup>※1</sup>	3	8	8	9
（うち、男性/女性）	(0/3)	(2/6)	(0/8)	(2/7)
育児休業復職率 <sup>※1</sup>	100%	100%	87.5%	100%
（うち、男性/女性）	(-/100%)	(-/100%)	(-/87.5%)	(100%/100%)
育児に伴う短時間勤務制度利用者数 <sup>※1</sup>	1	1	0	1
（うち、男性/女性）	(0/1)	(0/1)	(0/0)	(0/1)
育児に伴う時差出勤制度利用者数 <sup>※1</sup>	7	6	9	8
（うち、男性/女性）	(1/6)	(3/3)	(3/6)	(3/5)
子の看護休暇取得者数 <sup>※1</sup>	2	1	0	0
（うち、男性/女性）	(0/2)	(0/1)	(0/0)	(0/0)
介護休業取得者数 <sup>※1</sup>	0	0	0	0
（うち、男性/女性）	(0/0)	(0/0)	(0/0)	(0/0)
介護休暇・介護特別休暇取得者数 <sup>※1</sup>	4	3	1	0
（うち、男性/女性）	(0/4)	(0/3)	(0/1)	(0/0)
介護に伴う短時間勤務制度利用者数 <sup>※1</sup>	0	0	0	0
（うち、男性/女性）	(0/0)	(0/0)	(0/0)	(0/0)
介護に伴う時差出勤制度利用者数 <sup>※1</sup>	2	2	1	1
（うち、男性/女性）	(1/1)	(1/1)	(1/0)	(1/0)
平均有給休暇取得日数 <sup>※1</sup>	12.7	10.4	9.4	10.6
有給休暇取得率 <sup>※1</sup>	71.2%	58.6%	54.5%	63.9%
平均所定外労働時間 <sup>※1</sup>	17.3	14.3	18.1	22.7
従業員1人当たりの研修費用 <sup>※1</sup>	29,461円	30,944円	59,606円	65,933円
健康診断受診率 <sup>※1</sup>	100%	100%	100%	100%
労働災害死亡事故件数 <sup>※1</sup>	0	0	0	0

※1 ケネディクス株式会社が直接雇用しているグループ従業員を対象に算出しています。

---

## 編集方針

---

本レポートは、ケネディクスグループの運用する4つの投資法人（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、ケネディクス商業リート投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人）及びその資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社のサステナビリティに対する考え方や具体的な取組み内容等について、ステークホルダーの皆様にご報告し、ご理解を深めて頂くことを目的として制作致しました。

---

### 更新時期

---

2023年4月

---

### 報告対象期間

---

2022年（2022年1月1日～12月31日）

ただし、具体的な取組み内容等については、一部これまでに実施した内容等も含まれています。

---

### 報告対象組織

---

ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
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  
ケネディクス商業リート投資法人  
ケネディクス・プライベート投資法人

---

### 参考としたガイドライン

---

GRI (Global Reporting Initiative) 「GRI Standards」