



ケネテ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 2025

2025年4月

SUSTAINABILITY

内容

| | |
|---|----|
| トップメッセージ..... | 1 |
| 運用する投資法人..... | 2 |
| サステナビリティ推進体制..... | 4 |
| 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..... | 8 |
| サステナビリティ方針 ～持続可能な環境への貢献～ | 9 |
| 環境方針と外部評価..... | 9 |
| エネルギー消費量・CO ₂ 排出量の削減（気候変動への取組み）..... | 12 |
| 水消費量・廃棄物量の削減..... | 26 |
| 生物多様性..... | 28 |
| ステークホルダーとの環境面における協働取組み..... | 30 |
| 環境に関するその他の取組み..... | 31 |
| サステナビリティ方針 ～多様な社会への貢献～ | 32 |
| 環境や社会に配慮した不動産の提供..... | 32 |
| レジリエンス（災害等への適応力）の向上..... | 35 |
| 少子高齢化社会への対応..... | 36 |
| 社会への貢献に関するその他の取組み..... | 37 |
| サステナビリティ方針 ～ステークホルダーへの責任～ | 38 |
| 顧客満足度の向上..... | 38 |
| コミュニティへの貢献..... | 40 |
| 利益相反の防止..... | 46 |
| ステークホルダーへのその他の取組み..... | 46 |
| サステナビリティ方針 ～魅力ある職場の実現～ | 47 |
| 人材の確保・開発・維持..... | 47 |
| 従業員の健康と快適性..... | 52 |
| ダイバーシティと機会均等..... | 57 |
| 魅力ある職場の実現へのその他の取組み..... | 60 |
| サステナビリティ方針 ～規律ある組織体制の構築～ | 61 |
| ガバナンス..... | 61 |
| コンプライアンス..... | 62 |
| リスクマネジメント..... | 69 |
| 責任投資へのコミットメント..... | 72 |
| ガバナンスへのその他の取組み..... | 73 |
| 関連データ（雇用）..... | 74 |
| 関連データ（制度利用他）..... | 75 |
| 編集方針..... | 76 |

SUSTAINABILITY

トップメッセージ

ケネディクス不動産投資顧問株式会社 (KFM) は、上場リートである KDX 不動産投資法人 (KDXR) 及び私募リートであるケネディクス・プライベート投資法人 (KPI) の運用を受託しております。オフィスビル、住宅、商業施設、物流施設、ホテル等の多様なアセットクラスに投資し、資産運用残高は 1 兆 3,900 億円超、運用物件数は 380 物件超と、国内有数のリート運用会社となっています。

KFM は、自社が運用する資産が環境及び社会にもたらす影響の大きさを認識しています。その上で、KFM が持続可能な社会の実現に向けて努力することは、中長期的な投資主利益の向上に資すると同時に、KFM が果たすべき社会的責務であると考えています。そのため、サステナビリティへの取り組みを重要な経営課題の一つと位置付け、「サステナビリティ方針」に従い、持続可能な環境や多様な社会への貢献に努めてまいります。

ケネディクスグループは、CO₂ 排出量の削減に向け、グループで運用する物件に再エネ電力を導入することを目的に、ケネディクス・グリーンエネルギー株式会社 (KGE) を 2023 年 6 月付で設立しました。KFM では、KDXR 及び KPI が保有する物件のうち、投資法人が電力の管理権原を有する物件を対象に、KGE による再エネ電力の導入を進めており、2024 年末時点の導入率は約 8 割となっています。引き続き KFM は KGE と連携し、ネットゼロの目標へ向け取り組んでまいります。

今後も、中長期的に安定した投資主利益を実現するとともに、持続可能な社会の実現への貢献を通じ、ステークホルダーの皆様、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 浅野 晃弘



サステナビリティへの取組み

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、上場リートと私募リートを運用しています。各投資法人の概要や特徴は次のとおりです。

なお、本レポートでは、一部ケネディクスグループの取組みを含めご紹介しています。

KDX 不動産投資法人 運用資産残高 約 1.2 兆円（2025 年 1 月 31 日時点）

2023 年 11 月 1 日、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の 3 法人が合併して、KDX 不動産投資法人が誕生しました。2025 年 1 月 31 日現在、AUM は約 1.2 兆円となり、国内のリートとして第 3 位の資産規模に、取り扱う物件数は 353 と国内リート最多となっています。これまで 3 つの投資法人が主な投資対象としてきた中規模オフィスビル、居住用施設、ヘルスケア施設、生活密着型商業施設に加えて、これまで限定的な投資にとどまっていた宿泊施設や物流施設等も含む今後成長が見込まれるアセットタイプに積極的に投資し、ポートフォリオの収益性向上を目指します。



オフィスビル
KDX 武蔵小杉ビル



居住用施設
リバシティ 21 イースト Towers II



商業施設
アピタテラス横浜綱島



宿泊施設
沖縄プリンスホテル オシャンビューぎのわん

サステナビリティへの取組み

ケネディクス・プライベート投資法人 運用資産残高 1,896 億円（2025 年 1 月 31 日時点）

ケネディクス・プライベート投資法人は、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私募リートです。首都圏の大規模オフィスビルを中心に、物流施設や商業施設、住宅等にも分散されたポートフォリオを有しています。ケネディクスグループをはじめとするスポンサーの多面的なサポートにより継続的な成長を遂げています。



オフィスビル
KDX 豊洲グランスクエア

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

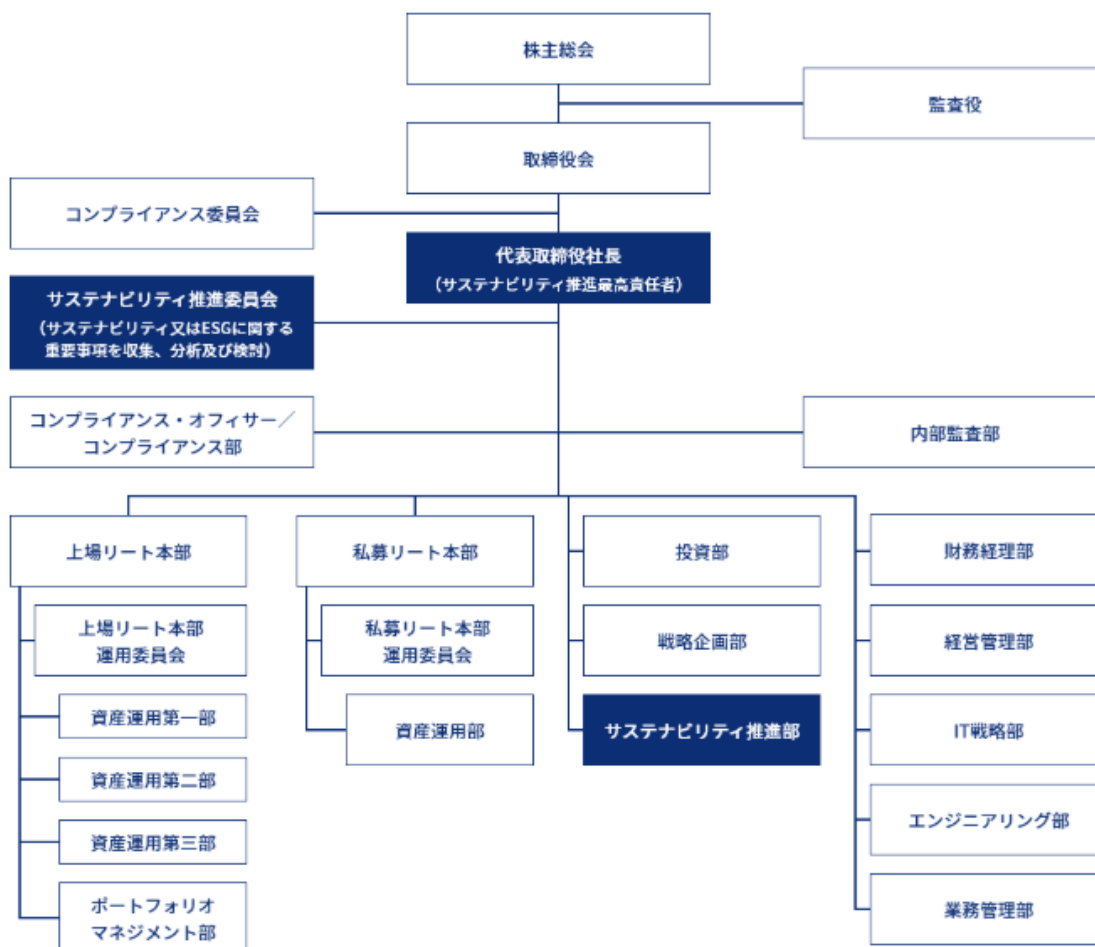
サステナビリティ推進委員会

本資産運用会社のサステナビリティについては、「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、代表取締役社長（サステナビリティ推進最高責任者）を委員長として、下図の体制で運営されています。

資産運用会社の組織図

2025年1月31日現在



サステナビリティへの取組み

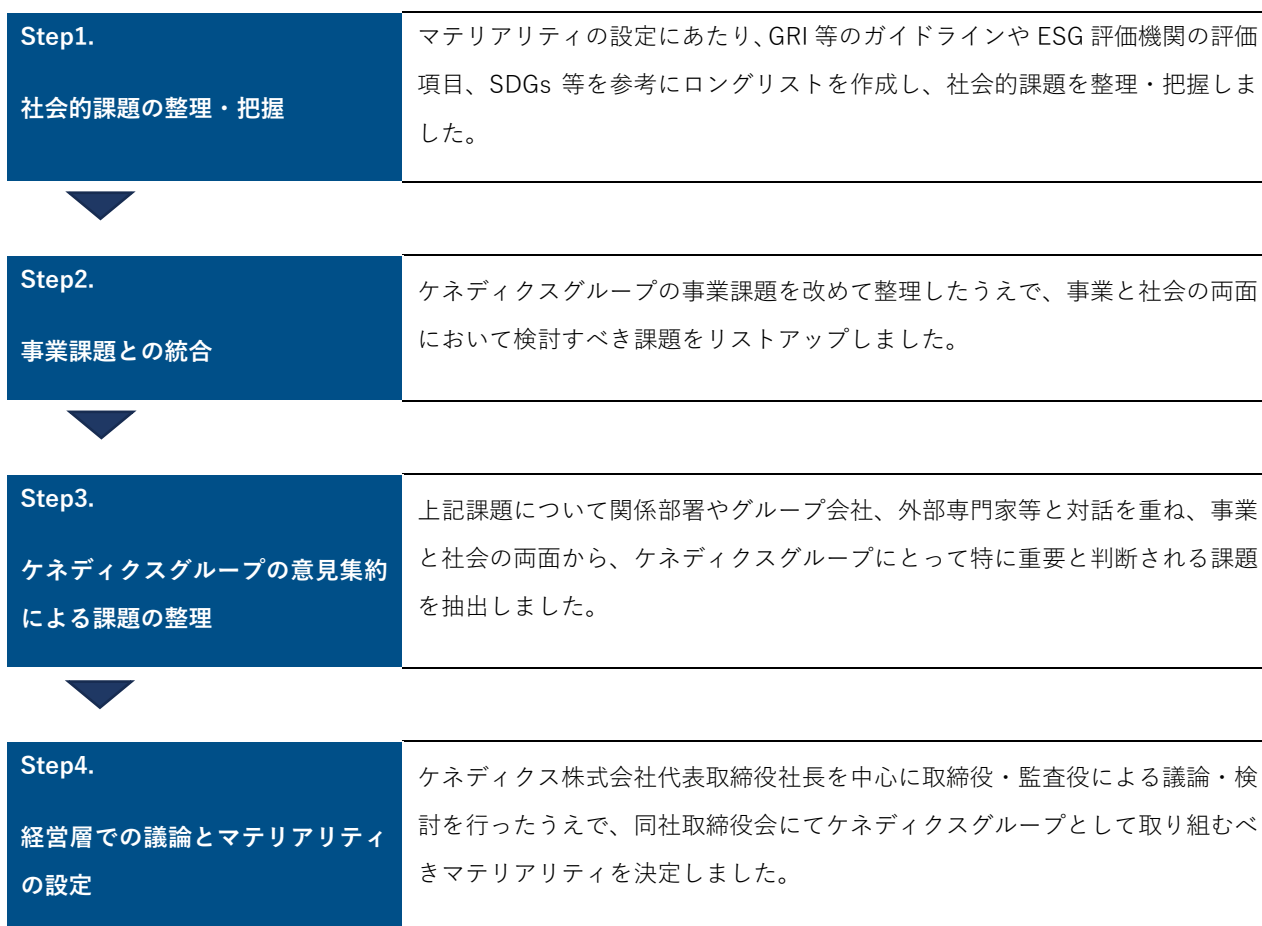
| | |
|--------------|---|
| 委員長（招集権者・議長） | 代表取締役社長（サステナビリティ推進最高責任者） |
| サステナビリティ推進委員 | 各リート本部長 戦略企画部長 サステナビリティ推進部長 戦略企画部において各リート本部（各投資法人）を担当する責任者 各リート本部戦略企画責任者 各リート本部資産運用部長 上場リート本部ポートフォリオマネジメント部長 財務経理部長 経営管理部長 推進委員会委員長が予め指名する者 |
| オブザーバー | ケネディクス株式会社 広報・サステナビリティ推進部長 その他推進委員会委員長が指名する者 |
| 事務局 | サステナビリティ推進部 |
| 開催頻度 | 原則3ヶ月ごと |
| 機能と役割 | <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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投資法人の役員会へも報告及び提言等がされる |

サステナビリティへの取り組み

マテリアリティ（重要課題）の設定

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、ケネディクスグループが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）を設定しています。マテリアリティごとの具体的な取り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。

マテリアリティ設定のプロセス



サステナビリティへの取り組み

ケネディクスグループのマテリアリティ

| 重要テーマ及び関連する SDGs | マテリアリティ |
|--|---|
| 持続可能な環境への貢献  | エネルギー消費量・CO ₂ 排出量の削減 水消費量・廃棄物量の削減 環境配慮のためのテナントとの協働 |
| 多様な社会への貢献  | 環境や社会に配慮した不動産の提供 レジリエンス（災害等への適応力）の向上 少子高齢化社会への対応 |
| ステークホルダーへの責任  | 顧客満足度の向上 コミュニティへの貢献 利益相反の防止 |
| 魅力ある職場の実現  | 人材の確保・開発・維持 従業員の健康と快適性 ダイバーシティと機会均等 |
| 規律ある組織体制の構築  | コンプライアンス リスクマネジメント 責任投資へのコミットメント |

サステナビリティへの取り組み

サステナビリティ方針

ケネディクスグループでのマテリアリティの設定を受け、本資産運用会社では 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り組みを推進します。

1

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、GHG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。

2

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。

3

ステークホルダーへの責任

PM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。

4

魅力ある職場の実現

従業員の活躍を支援する仕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。

5

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、CO₂排出、水消費、廃棄物排出等、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・適応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、当社従業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、リート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、いずれのリートも取得しています。

(ご参考) 2024 年度の結果は以下のとおりです。

| KDX 不動産投資法人 | ケネディクス・プライベート投資法人 |
|---|---|
|  |  |

外部認証の取得

各投資法人では、リート業界のサステナビリティ分野におけるパイオニアとして、外部コンサルタント等のサポートも受けながら、保有物件の環境・省エネ対応やエネルギー利用の効率化に継続して取り組むと共に、引

Environment (持続可能な環境への貢献)

引き続きサステナビリティへの取組みを強力に推進するため、以下のような外部評価機関による認証・評価制度を積極的に取得しています。

外部認証取得実績

KDX 不動産投資法人

(2024年12月31日時点)

| | 物件数 | 延床面積 (㎡) | 比率 (%) (注2) |
|------------------------|-----|--------------|-------------|
| 環境認証取得物件 (注1) | 145 | 1,687,858.42 | 71.0 |
| CASBEE 不動産評価 | 113 | 1,109,694.51 | 46.7 |
| CASBEE ウェルネスオフィス 評価 | 1 | 12,280.77 | 0.5 |
| BELS 評価 | 8 | 161,609.22 | 6.8 |
| DBJ Green Building 認証 | 43 | 601,245.11 | 25.3 |
| ResReal | 5 | 90,690.39 | 3.8 |

(注1) 1物件において複数の環境認証・評価を取得している場合は、1物件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 (2,375,902.99㎡) (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。

ケネディクス・プライベート投資法人

(2024年12月31日時点)

| | 物件数 | 延床面積 (㎡) | 比率 (%) (注) |
|-----------------------|-----|------------|------------|
| 環境認証取得物件 | 8 | 217,705.27 | 58.1 |
| CASBEE 不動産評価 | 6 | 140,902.67 | 37.6 |
| DBJ Green Building 認証 | 1 | 47,564.70 | 12.7 |
| BELS 評価 | 1 | 29,237.90 | 7.8 |

(注) 認証床面積の比率は本投資法人保有物件の総床面積 (区分所有及び共有物件は持分比率等で按分) 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。

> [KDX 不動産投資法人](#)

> [ケネディクス・プライベート投資法人](#)

エネルギー消費量・CO₂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標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本資産運用会社及び運用する投資法人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。

本資産運用会社は「エネルギー消費量・CO₂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、当社の事業活動や運用物件によるエネルギー消費、CO₂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。

TCFD 提言への賛同

本資産運用会社は、2021年10月に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関する「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。

各投資法人及び本資産運用会社では、引き続きTCFDに基づく情報開示の拡充に積極的に取り組んでまいります。



ガバナンス

気候変動に関するガバナンス体制の詳細については、[サステナビリティ等推進体制](#)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及び運用する各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



| | 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 | CO₂排出量規制 国際的な枠組みへ対応するための 施策としてCO ₂ 排出量の規制が 生じ、CO ₂ 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"> 既存物件の省エネ化 GHG削減目標の設定 |
| | | 炭素税負担 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 ₂ 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"> 再生可能エネルギーの導入 非化石証書等の取得 |
| | 技術 | 省エネ・再エネ技術の高度化 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"> 既存物件の省エネ化 |
| | | | 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"> ZEB・ZEH物件の取得 既存物件のZEB・ZEH化 |
| | 市場 | 投資家・金融機関の評価 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"> 既存物件の省エネ化 環境認証の取得 投資家・金融機関とのエンゲ ージメントの強化 グリーンファイナンスの活用 |
| | | | 高評価による資金 調達コストの低下 | 小 | 小 | 小 | 小 | |
| | | 環境認証の重視 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"> 環境認証の取得 |
| | 評判 | 環境志向によるテナントの行動変容 規制対応や志向の変化等から、物件 の環境パフォーマンスが重視され る。 | 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"> 既存物件の省エネ化 環境認証の取得 テナントとのエンゲージメン トの強化 |
| | | | 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 | |
| | | 防災志向によるテナントの行動変容 気温上昇や海面上昇に起因する災害 の増加から、物件の防災面が重視さ れる。 | レジリエンスの低 い物件の座礁資産 化 | 中 | 中 | 小 | 小 | <ul style="list-style-type: none"> 取得時デューデリジェンス 運用物件の浸水リスク分析 レジリエンスの向上 テナントとのエンゲージメン トの強化 |
| レジリエンス対応 による入居率の維 持向上 | | | 中 | 中 | 小 | 小 | | |
| 物理 リスク ・ 機会 | 急性 | 風水害の激甚化 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。 | 災害からの復旧コス ト増加 | 中 | 中 | 小 | 小 | <ul style="list-style-type: none"> 取得時デューデリジェンス 運用物件の浸水リスク分析 レジリエンスの向上 テナントとのエンゲージメン トの強化 |
| | | 復旧期間における 賃料収入の減少 | 中 | 中 | 小 | 小 | | |
| | 慢性 | 海面の上昇 慢性的に海面が上昇する。 | 海面上昇への対応 コスト増加 | 小 | 小 | 小 | 小 | |
| 平均気温の上昇 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"> 既存物件の省エネ化 | |

Environment (持続可能な環境への貢献)

(注) 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ド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

気候変動への対応は重要な社会的課題の一つであり、国内外での気候変動対策への取組みが加速する中、各投資法人においても、保有資産におけるGHG排出量の中長期的な削減を通じて、環境負荷の低減を積極的に推し進め、環境面での持続可能性に貢献するべく、以下のとおり、GHG排出量の削減目標を設定しています。

KDX不動産投資法人

| | 2030年度 | 2050年まで |
|---------------------|---|-----------------------|
| GHG 排出量削減目標 (注1) | 総量：42%削減(2022年度対比) 原単位：42%削減(2022年度対比)(注2) | ネットゼロ |
| | 対象：スコープ1及びスコープ2 | 対象：スコープ1、スコープ2及びスコープ3 |
| | | |

(注1) 各年度のGHG排出量については、同一条件で比較できるデータの取得が可能な物件のみを集計対象とし、環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における電気事業者別排出係数(調整後排出係数)を用いて本資産運用会社にて試算しています。

スコープ1：燃料の燃焼による直接排出分

スコープ2：外部から調達した電力・熱使用による間接排出分

スコープ3：排出総量からスコープ1及びスコープ2を除いた排出分

(注2) 原単位については、各年度のGHG排出量(スコープ1及び2)を各保有物件の延床面積で除して算出しています。

Environment (持続可能な環境への貢献)

KDX 不動産投資法人は、上記の GHG 排出量削減目標について、Science Based Targets (SBT) 認定を取得しています。

Science Based Targets (SBT) 認定の詳細については、[賛同するイニシアティブ・評価](#)をご参照ください。



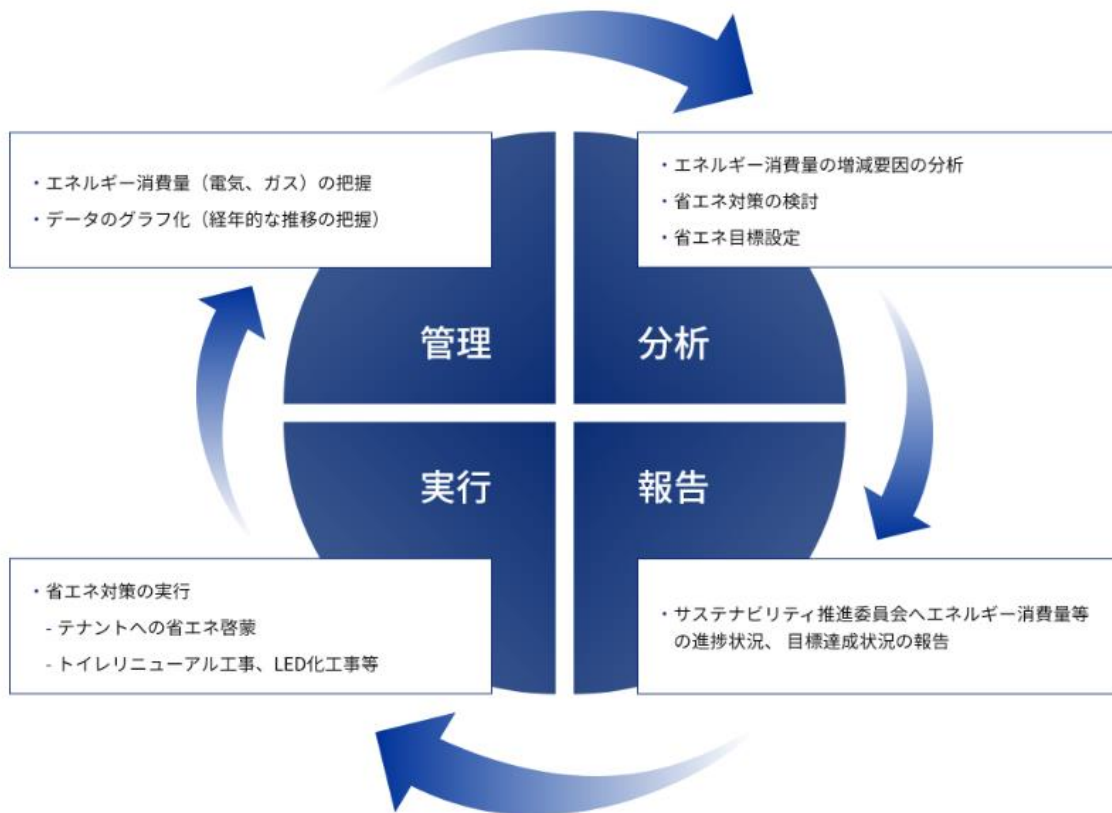
ケネディクス・プライベート投資法人

| | | |
|----------------------------------|---------|----------|
| GHG 排出量削減目標 (2016 年度対比 (原単位)) | 2030 年度 | 2050 年まで |
| | 30%削減 | ネットゼロ |

エネルギー削減に係る推進体制・PDCA サイクル

GHG 排出量、エネルギー消費量等の削減に係る中長期目標を達成していくために、以下のような PDCA サイクルを定め、定期的開催される「サステナビリティ推進委員会」において、エネルギー消費量等実績の進捗管理や消費量増減の原因把握等を行っています。

Environment (持続可能な環境への貢献)



Environment (持続可能な環境への貢献)

環境パフォーマンス (KDX 不動産投資法人)

GHG 排出量

| | 2022 年度 (基準年) | 2023 年度 |
|---|------------------|---------|
| GHG 排出量 (t-CO ₂) (注1) | 100,349 | 130,584 |
| スコープ 1 | 1,592 | 2,049 |
| スコープ 2 | 40,036 | 17,889 |
| スコープ 3 (カテゴリ-13) | 48,720 | 110,646 |
| 原単位 (t-CO ₂ /m ²) (注2) | 0.055 | 0.039 |

(注1) GHG 排出量については、同一条件で比較できるデータの取得が可能な物件のみを集計対象とし、環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における電気事業者別排出係数(調整後排出係数)を用いて本資産運用会社にて試算しています。

スコープ 1: 燃料の燃焼による直接排出分

スコープ 2: 外部から調達した電力・熱使用による間接排出分

スコープ 3: 排出総量からスコープ 1 及びスコープ 2 を除いた排出分

(注2) 原単位については、各年度の GHG 排出量(スコープ 1 及び 2)を各保有物件の延床面積で除して算出しています。

エネルギー消費量及び水消費量

| | 2022 年度 | 2023 年度 |
|---|-----------|-----------|
| エネルギー消費量 (MWh) | 64,944 | 66,228 |
| 原単位 (MWh/m ²) (注) | 0.133 | 0.131 |
| 水消費量 (m ³) | 2,502,296 | 2,553,340 |
| 原単位 (m ³ /m ²) (注) | 1.273 | 1.104 |

(注) 原単位については、各消費量を各保有物件の稼働率を考慮した延床面積で除して算出しています。

Environment (持続可能な環境への貢献)

環境パフォーマンス (ケネディクス・プライベート投資法人)

GHG 排出量

| 項目 | 単位 | 2016 年度 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 | 2021 年度 | 2022 年度 | 2023 年度 |
|--------------------|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 温室効果ガス (GHG)排出量 | 原単位 (t-CO ₂ /m ²) | 0.00743 | 0.00730 | 0.00709 | 0.00680 | 0.00662 | 0.00667 | 0.00655 | 0.00595 |
| | 対前年 度比(%) | 101.5 | 98.3 | 97.1 | 95.9 | 97.3 | 100.8 | 98.2 | 90.8 |
| | 2016 年度 対比削減 割合(%) | - | 1.7 | 4.6 | 8.4 | 10.9 | 10.2 | 11.8 | 19.9 |
| | 全体排 出量 (t-CO ₂) | 6,338 | 8,772 | 11,177 | 12,433 | 11,728 | 12,072 | 13,133 | 15,048 |

(注1) データの取得が可能な主要保有物件を対象としています。

(注2) 各データは共有・準共有物件については持分割合を、区分所有物件については敷地権割合を乗じて算出した実績値を掲載しています。

(注3) 各原単位は対象物件の稼働率を考慮した延床面積を基に算出しています。

(注4) 各年度の GHG 排出量については、ロケーション基準により本資産運用会社にて試算しています。

Environment (持続可能な環境への貢献)

エネルギー消費量、水使用量及び廃棄物重量

| 項目 | 単位 | 2016 年度 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 | 2021 年度 | 2022 年度 | 2023 年度 |
|---------------|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| エネルギー 一使用量 | 原単位 (GJ/m ²) | 0.16013 | 0.15525 | 0.14803 | 0.14002 | 0.13633 | 0.13708 | 0.13704 | 0.13069 |
| | 原単位 (kL/m ²) | 0.00413 | 0.00400 | 0.00382 | 0.00361 | 0.00352 | 0.00354 | 0.00354 | 0.00337 |
| | 対前年度 比(%) | 102.9 | 97.0 | 95.4 | 94.6 | 97.4 | 100.6 | 100.0 | 95.4 |
| | 全体使用 量(GJ) | 136,653 | 186,540 | 233,476 | 256,028 | 241,555 | 248,010 | 274,690 | 330,600 |
| | 全体使用 量(kL) | 3,525 | 4,812 | 6,023 | 6,605 | 6,232 | 6,398 | 7,087 | 8,529 |
| 水使用量 | 原単位 (m ³ /m ²) | 0.06271 | 0.05522 | 0.05555 | 0.05147 | 0.03845 | 0.03945 | 0.04313 | 0.05013 |
| | 対前年度 比(%) | 106.3 | 88.1 | 100.6 | 92.6 | 74.7 | 102.6 | 109.3 | 116.2 |
| | 全体水使 用量(m ³) | 53,514 | 66,356 | 87,618 | 94,111 | 68,130 | 71,369 | 86,453 | 126,805 |

Environment (持続可能な環境への貢献)

| | | | | | | | | | |
|-----------|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 廃棄物 重量 | 原単位 (t/m ²) | 0.00052 | 0.00048 | 0.00044 | 0.00041 | 0.00033 | 0.00033 | 0.00034 | 0.00030 |
| | 対前年度 比(%) | 70.5 | 93.5 | 92.0 | 92.8 | 79.5 | 100.6 | 104.1 | 88.5 |
| | 全体廃棄 物重量(t) | 440 | 579 | 661 | 613 | 579 | 595 | 686 | 766 |

(注1) データの取得が可能な主要保有物件を対象としています。

(注2) 各データは共有・準共有物件については持分割合を、区分所有物件については敷地権割合を乗じて算出した実績値を掲載しています。

(注3) 各原単位は対象物件の稼働率を考慮した延床面積を基に算出しています。

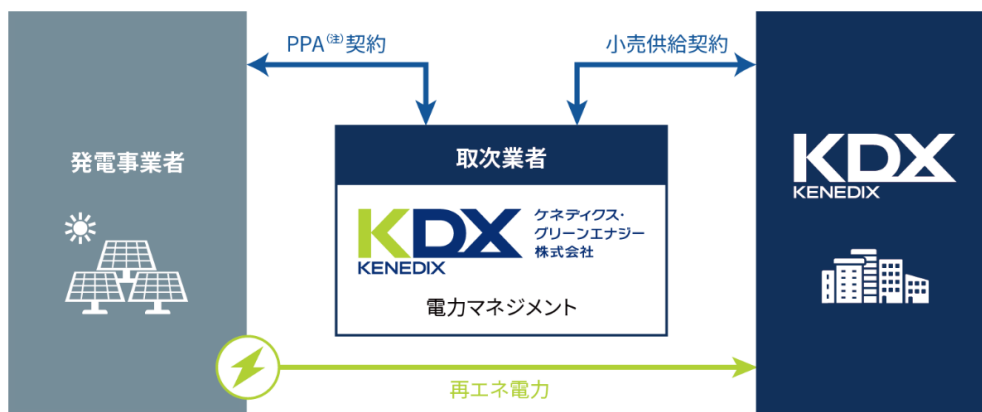
(注4) 各年度の GHG 排出量については、ロケーション基準により本資産運用会社にて試算しています。

環境負荷低減への取組み

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 CO₂ 排出の削減を通じて、気候変動の問題に取り組めます。各投資法人では様々な取組みを行っています。

再生可能エネルギー化

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、ケネディクスグループにおける CO₂ 排出量の削減に向け、グループで運用する物件に再エネ電力を導入することを目的に、ケネディクス・グリーンエナジー株式会社 (KGE) を 2023 年 6 月 5 日付で設立しました。本投資法人は、KGE が発電事業者との PPA (注 1) 等にて調達した再エネ電力により、保有物件 (注 2) で使用する電力の 100%再エネ化を進めています。



(注 1) PPA とは、Power Purchase Agreement の略称で、発電事業者から電力を購入する契約を表します。

(注 2) 一棟貸、区分・共有物件等を除いた物件を対象としています。

各種照明器具の LED 化

保有物件の共用部・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、電気消費量の削減を積極的に推進しています。



太陽光パネルの設置

保有物件に太陽光パネルを設置し、発電した電力を自家消費 (天理配送センターにおいては外部へ売電) することで GHG 排出量を軽減しています。

Environment (持続可能な環境への貢献)



ユニクス伊奈
(発電容量：334.53kW)



かわまち矢作モール
(発電容量：302.40kW)



アビタテラス横浜綱島
(発電容量：25.26kW)



天理配送センター
(発電容量：100.00kW)



もねの里モール
(発電容量：525.00kW)



ゆめまち習志野台モール
(発電容量：234.35kW)



イーアス春日井
(発電容量：824.76kW)

| 物件名称 | 発電量 |
|-------------|------------|
| ユニクス伊奈 | 345,893kWh |
| かわまち矢作モール | 320,227kWh |
| アビタテラス横浜綱島 | 22,573kWh |
| 天理配送センター | 81,201kWh |
| もねの里モール | 530,880kWh |
| ゆめまち習志野台モール | 280,460kWh |
| イーアス春日井 | 374,080kWh |

(注) 発電量については、2023年8月から2024年7月（イーアス春日井のみ2024年4月から2024年7月）までの実績を記載しています。

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、保有物件の利用者への癒し効果を促し、憩いの場を提供しています。

Environment (持続可能な環境への貢献)



MONA新浦安 (屋上緑化)



KDXレジデンス戸越 (エントランスのバリューアップ)

ロードヒーティングの遠隔監視



札幌所在の居住用施設 4 物件において、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。

宅配ボックスの設置



宅配ボックスの設置により、荷物の再配達を減らし、運搬時の GHG 削減やドライバーの労働損失の削減に貢献しました。

第 8 回ヨコハマ温暖化対策賞

横浜市では、温室効果ガス排出量の大幅な削減等、顕著な実績をあげた企業を「ヨコハマ温暖化対策賞」として表彰しており、第 8 回目となる本賞においては、令和 3 年度に報告書の提出があった全 310 者の中から 6 者が表彰されました。KDX 横浜みなとみらいタワーを共同運用する合同会社 YMM インベストメントがビルを代表して報告書を提出しており、6 者のうちの 1 者として本賞を受賞しました。

合同会社 YMM インベストメントは KDX 横浜みなとみらいタワーの一部持分を投資対象としたコアファンドの SPC でケネディクス・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しています。KDX 横浜みなとみらいタワーは、KDX 不動産投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び合同会社 YMM インベストメントにより 2018 年から共同運用されています。



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、事業活動や運用物件における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

節水への取組み

保有物件において節水機能付きトイレの導入、雨水タンクの設置を行うことで水使用量の削減に取り組んでいます。

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と協力し、オフィスビルや商業施設のテナントや居住用施設の入居者等に、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

各投資法人が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完工しました。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。

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、入居者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。

生物多様性の保全への貢献

JHEP 認証 (注) の取得

KDX レジデンス津田沼及び KDX レジデンス津田沼 II において、JHEP 認証「AA」を取得しました。



(注) ハビタット評価認証制度 (JHEP) は、公益財団法人日本生態系協会による生物多様性の保全への貢献度を客観的・定量的に評価、認証する制度です。

[JHEP 認証について](#)

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。



横浜コネクストスクエアにおけるバードバス

ケネディクス株式会社が開発に携わり 2023 年 1 月に竣工した横浜コネクストスクエアでは、野鳥の水飲み、水浴び場となるバードバスを設置しています。



ステークホルダーとの環境面における協働取組み

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、日常的に物件を利用されるテナントのご理解とご協力も重要であると考えています。また、テナントへの啓発活動やグリーンリースへの切り替えの働きかけ等を通じて、持続可能な環境社会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「環境のためのテナントとの協働」をマテリアリティ（重要課題）の一つとして捉え、ステークホルダーであるテナントとの協働をより積極的に推進すると共に、実際に物件管理を行うプロパティ・マネジメント会社や物件運用を担う本資産運用会社の社員といった各ステークホルダーとも連携も図りながら、環境面での持続可能性に貢献します。

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、テナント専有室内照明のLED化工事を投資法人の費用負担で実施する一方で、圧縮されたテナント負担の電気消費量及びメンテナンスコスト（蛍光灯交換費用）の低減額の一定割合をグリーンリースフィーとして各投資法人が収受しています。

グリーンリース契約とは？

オーナーとテナント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。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、オーナーの投資負担を軽減し、環境性能に優れた物件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等があります。

環境社会配慮条項を盛り込んだ賃貸借契約書の導入

各投資法人では、省エネ・環境社会配慮等の観点から、環境パフォーマンス・快適性・生産性の維持及び向上の理念を共有し、これらの施策に賃貸人・テナント相互に協力する旨の環境社会配慮条項を賃貸借契約書に盛り込むことを推進しています。

プロパティ・マネジメント会社との協働

プロパティ・マネジメント会社（PM 会社）との間でサステナビリティ方針等、持続可能な環境社会への貢献に関する本資産運用会社が運用する投資法人の考えを共有し、新規に賃貸借契約書を締結する際には、PM 会社を通じてテナントへも本資産運用会社が運用する投資法人の理念を説明し、省エネ等への取組みに対するテナントの協力をお願いしています。

グリーンビルディングに関する従業員教育

本資産運用会社では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。

グリーンファイナンス

各投資法人は、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、調達資金の用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。

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様々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。

> [KDX 不動産投資法人](#)

> [ケネディクス・プライベート投資法人](#)

Social（多様な社会への貢献）

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。

リートを通じた多様な物件への投資

各投資法人は、いずれも多様な投資対象セクターに投資し、各用途の特性に沿った専門的な運用を行っています。リート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、それぞれのリート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。

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ともに、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会員と協力しながら、幅広い世代によるコミュニティの形成を図ることで、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。

Social (多様な社会への貢献)

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居住用施設」「商業テナントや医療モール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、テナントや入居者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。

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。

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。

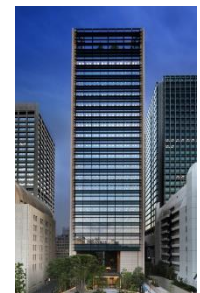
環境不動産普及促進機構との協働

KDX 不動産投資法人が準共有持分 50%を保有するレム六本木ビルは、ケネディクスグループが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る物件です。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、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

ケネディクス株式会社では、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。



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。



Social（多様な社会への貢献）

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。

ソーシャルファイナンス

KDX不動産投資法人は、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：調達資金の用途、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：レポートニング）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

本資産運用会社及び本資産運用会社が運用する投資法人は「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、テナント、入居者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、非常災害等に備えた様々な取組みを行っています。

非常災害等に備えた取組み

防災訓練の実施

保有している商業施設内で定期的に防災訓練を行い、防災意識の向上に取り組んでいます。



防災用品の設置

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。

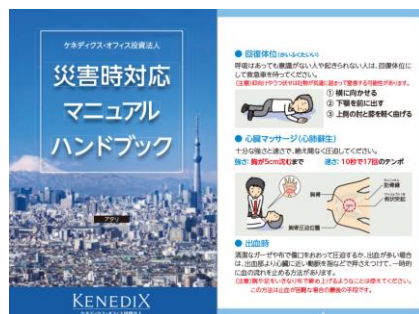


Social (多様な社会への貢献)

災害時対応マニュアルハンドブックの配布

大地震発生等の緊急時に備えて、災害時対応マニュアルハンドブックを作成しテナントに配布しています。

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



災害救助自動販売機の設置

一部の物件において災害救援自動販売機を設置しています。災害等で停電になった際には、自動販売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。



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、KDX 不動産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

KDX 不動産投資法人は、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、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。



オペレーターの経営理念や事業運営状況・施設運営状況等と、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様々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。

> [KDX 不動産投資法人](#)

> [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等、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や入居者等の満足度向上に努めるとともに、各投資法人の投資家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、プロパティ・マネジメント会社やビルマネジメント会社を始めとした取引先とも連携を図っています。

顧客満足度調査の実施

オフィスビル、居住用施設、商業施設及びヘルスケア施設等に入居する顧客（テナントの総務担当者及び従業員または入居している個人）に対し設備等のハード面及びテナント対応等のソフト面に関するアンケート調査を原則2年に1度、継続的に実施することでテナント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。

DEI (注) の推進

J-REIT 初となる、ウェブサイトへのデジタルインクルージョンの導入

KDX 不動産投資法人のウェブサイトでは、視覚・動作等でお困りの方が、ご自身のニーズに合わせて画面を表示させることができるよう、Web サイトに FACIL'iti (ファシリティ) を導入しています。



Social (ステークホルダーへの責任)

(注) Diversity (ダイバーシティ、多様性)、Equity (エクイティ、公平性)、Inclusion (インクルージョン、包摂性)

投資主への取組み

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の考えを伺い、直接の対話に努めています。

上場リートである KDX 不動産投資法人においては、決算期毎にアナリスト向け決算説明会を開催するとともに、個人投資家向けの説明会にも適宜参加し、個人投資家との直接の対話にも努めています。ケネディクス・プライベート投資法人においては、諮問委員会を設置し、物件の取得・売却等の実施にあたり、投資主の意見を拝聴する機会を設けています。

取引先への取組み

プロパティ・マネジメント会社やビルマネジメント会社といった物件運用に係る各管理会社と、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。本資産運用会社は、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。

適切なリニューアル工事の実施

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。



Before



After



Before



After

Social (ステークホルダーへの責任)

デジタルサイネージ、アロマディフューザーの導入

各リート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、エレベータホールやトイレ、喫煙所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。

また、トイレに設置したサイネージには外の混雑状況を表示することで個室利用者の長時間利用を抑制し、トイレの混雑を防止する効果が見込まれています。



アロマディフューザー



エレベータホールに設置した
デジタルサイネージ



トイレに設置した
デジタルサイネージ

コミュニティへの貢献

基本的な考え方

各投資法人、本資産運用会社及び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、「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各種独自の取組みを通じて地域社会への貢献ができるよう、様々な取組みを行っています。

地域行政との連携

災害が発生した場合に、KDX 不動産投資法人が保有するユニクス吉川、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ました。



協定調印式 (アシコタウンあしかが)

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

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)



夏のスポーツフェスタ
(イーアス春日井)



キッズフェスティバル
(アシコタウンあしかが)

保有物件内でのテナントイベントに参加

KDX 不動産投資法人が保有するヘルスケア施設にて開催された秋祭りに資産運用会社の役職員も参加し、創意工夫が施された出店を入居者と共に体験しました。



秋祭り

(ツクイ・サンシャイン町田)

衣類・雑貨回収ボックスの設置

KDX 不動産投資法人が保有する居住用施設に、資源循環型ビジネスを展開する株式会社 ECOMMIT の衣類・雑貨回収ボックス PASSTO を設置しました。

Social (ステークホルダーへの責任)



(KDX代官山レジデンス)

衣料品回収イベントの開催

KDX 不動産投資法人が保有する商業施設内で、衣料品リサイクルプロジェクト「BRING：リサイクルしたい人とリサイクルした企業をつなぐ取組み」によるイベントを開催しました。



MONA新浦安



ブルメール舞多間

障がい者雇用に貢献できるチョコレート販売会

一般社団法人 AOH が運営する就労継続支援 B 型福祉事業所である「ショコラボ」では、障がい者手帳を持つ方々がそれぞれの得意なことを活かしながら日々チョコレート菓子の製造販売に励んでおり、KDX 不動産投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人が保有するオフィスビル内で販売会を開催しました。



ショコラボ販売会

(KDX 豊洲グランスクエア)

Social (ステークホルダーへの責任)

国連 UNHCR 協会への活動支援

KDX 不動産投資法人では、難民支援のための募金活動（国連難民支援キャンペーン）の場所として保有物件の共用部スペース等の無償提供や、保有物件に設置している「デジタルサイネージ」を活用した難民支援動画の無償放映等、国連の難民支援機関 UNHCR の日本における公式支援窓口である国連 UNHCR 協会の活動を支援しています。これら一連の支援活動に対して国連 UNHCR 協会より感謝状を授与されました。



デジタルサイネージを活用した難民支援動画

SDGs 周知イベントの開催

地域貢献活動の一環として、KDX 不動産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います。

イベントリンク：<https://www.sunstreet-hamakita.com/xmas2021/>



自転車・電動キックボード等のシェアリングサービスにおける地域協力

各リートでは、行政及び各委託先との各契約に基づき、保有物件の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、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。回遊性の高まりによる街の魅力向上や地域・観光の活性化、放置自転車対策、自動車から自転車への転換によるGHG 排出量の削減、環境意識の向上、健康増進など幅広い効果が期待されています。また、毎月の稼働状況及び使用頻度の動向等の報告を受け、継続的なモニタリングも行っています。



地域イベントへの協力

ケネディクス・プライベート投資法人の一部の保有物件において、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。保有物件の敷地を活用したイベントの開催により、地域の賑わい創出に貢献しています。



ケネディクスグループによる社会貢献への取り組み

地域社会参加活動

ボランティア活動

ケネディクスグループでは、ボランティア休暇制度を活用したボランティア活動を実施しています。お台場海浜のゴミ拾い活動に参加することで、地域社会に貢献するとともにグループの垣根を超えた親睦を図っています。



教育・学術支援活動

学生向けインターンシップの取り組み

ケネディクスグループでは、学生のキャリア形成を支援すること、ケネディクス及び J-REIT 業界に関心を持つきっかけとなることを目的とし、インターンシップを開催しました。各部署とのワークショップをはじめ、物件ツアー等からなる 3 日間のプログラムを実施しました。



大学生向け J-REIT 勉強会

大学生向けに J-REIT 勉強会を実施しています。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。



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。



Social (ステークホルダーへの責任)

スポーツ団体への寄付・協賛

ケネディクス株式会社は、日本ローイング協会への協賛により、ローイング日本代表の活動や全日本選手権大会、全日本大学選手権といった大会をサポートしています。



国際交流活動

ミンダナオ子ども図書館への支援物資

本資産運用会社をはじめとしたケネディクスグループ各社より支援物資を募り、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。



古着 de ワクチンプログラムに参加

本資産運用会社をはじめとしたケネディクスグループ各社は社員より不要になった衣類等を募り、開発途上国の子どもたちにポリオワクチンが届けられる「古着 de ワクチンまごころプロジェクト」の活動に参加しました。



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、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、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様々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。

> [KDX 不動産投資法人](#)

> [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。研修等の教育・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います。人材育成への取組みを推進し、研修等の教育・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。また、年2回、従業員に対して、本人の満足度や今後のキャリアプラン等を確認する機会を設け、各職場における業務改善や適切な人材配置に繋がっています。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。

なお、ケネディクス株式会社では、採用ニーズを予測し、新しい人材プールを積極的に開発するため、2021年2月より通常の新卒採用及び中途採用に加え、リファラル採用（役職員が知人や友人等、ケネディクスグループに合う人材を推薦する社員紹介制度）を取り入れています。

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数

2024年12月末日時点

115名

主な従業員支援制度

本資産運用会社では、原則として全役職員（契約社員等を含む）を対象とした各種福利厚生制度を通じて、勤労意欲を高め、能力を発揮できる職場環境の提供に努めています。

| | 制度名 | 対象範囲 | 内容 |
|------------------|-------------------------|------|--|
| 人材育成 | 研修制度 | 全役職員 | 職階等に応じ、必要な各種研修を受講できる制度 |
| | 資格取得補助制度 | 全役職員 | 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。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制度 |
| 出産・ 育児、 介護 | 産前・産後休暇、育児休業制度、子の看護休暇制度 | 全役職員 | 子を養育するための休暇・休業制度 |
| | 育児送迎通勤補助制度 | 全役職員 | 複数の未就学児童を養育する従業員に保育園等への交通費を補助する制度 |
| | 介護休暇、介護休業制度 | 全役職員 | 要介護者を介護するための休暇・休業制度 |
| | 法定外介護休業制度 | 全役職員 | 介護休業と合わせて1年超の期間、要介護者を介護するための休業制度 |
| | 介護特別休暇制度 | 全役職員 | 介護休暇に加えて、要介護者1人につき通算10日の有給の介護特別休暇を付与する制度 |
| | 短時間勤務制度 | 全役職員 | 育児や介護のため、業務時間を短縮できる制度 |
| 働き方 | フレックスタイム制度 | 全役職員 | 個人の都合に合わせてフレキシブルに出勤・退社時間を選択できる制度 |
| | テレワーク制度 | 全役職員 | 自宅やシェアオフィス等での勤務を可能とする制度 |
| | 法定を超える年次有給休暇 | 全役職員 | 一律20日の有給休暇を付与（入社初年度は月割） |
| | 連続休暇制度 | 全役職員 | 通常の年次有給休暇に加えて、連続で取得できる休暇を付与する制度 |
| | リフレッシュ休暇制度 | 正社員 | 勤続10年毎にリフレッシュ休暇を付与し、休暇取得者に勤続記念金を支給する制度 |
| | 休暇の時間単位取得制度 | 全役職員 | 年次有給休暇、子の看護休暇及び介護休暇を1時間単位で取得できる制度 |
| | ボランティア休暇制度 | 全役職員 | ボランティア活動に参加する社員に対し、ボランティア休暇を与える制度 |



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6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。

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 | 管理職研修 | | 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 | | | |
| | IT・DXリテラシー研修 | | | |
| テーマ別研修 | 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 | | | |

研修を受けた役職員の割合

| 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
|-------|-------|-------|--------|
| 93.4% | 82.9% | 83.6% | 100.0% |

従業員 1 人当たりの研修費用

| 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|----------|----------|----------|----------|
| 59,606 円 | 65,933 円 | 65,393 円 | 63,604 円 |

(注) 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。

研修制度

マネジメント/リーダーシップ開発トレーニング

本資産運用会社はケネディクス株式会社の制度を活用し、管理職以上を対象に、マネジメント及びリーダーシップ開発トレーニングに関する外部セミナー受講を必須としています。

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

全社員を対象に、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・研修等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。また、オンライン研修ツール Schoo (スクービジネスプラン) 等、ケネディクスグループの役員・正社員が、階層別・分野別セミナー等を自由に選択して受講できる制度も設けています。

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。

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。

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



Social (魅力ある職場の実現)

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

(2024年12月末日時点)

| | | | |
|----------------------|-----|-------------------|-----|
| 宅地建物取引士 | 77名 | 公認不動産コンサルティングマスター | 12名 |
| 不動産証券化協会 (ARES) マスター | 33名 | 証券アナリスト | 5名 |
| 一級建築士 | 7名 | 公認会計士 | 2名 |
| 不動産鑑定士 | 3名 | 米国公認会計士 (USCPA) | 3名 |
| ビル経営管理士 | 10名 | 税理士 | 0名 |

(注) 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。

補助対象者

契約社員を含む全役職員

補助内容

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
一部推奨資格の取得等については、別途報奨金を支給

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

本資産運用会社は、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・半期・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

本資産運用会社を含むケネディクスグループでは、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 | 2023年 | 2024年 |
|-----------------|-------|-------|-------|
| エンゲージメント・レーティング | BBB | A | AA |
| エンゲージメント・スコア | 55.4 | 59.3 | 62.2 |

持投資口会制度の導入

KDX不動産投資法人の投資主とケネディクスグループの原籍正社員（本資産運用会社の従業員を含む）の利害の一致を促進させ投資法人の中長期的な投資主価値の向上を図ること、及びケネディクスグループの原籍正社員（本資産運用会社の従業員を含む）の福利厚生を拡充を目的として、「持投資口会制度」を設けています。KDX不動産投資法人の投資口を、給与天引きで拠出することができ、拠出金に対し10%の奨励金が支給される制度です。

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、全社員を対象に、ライフステージの違い等による一人ひとりの異なる状況に配慮した様々な福利厚生制度を整備しています。

働き方改革

従業員による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。

法定を超える有給休暇の付与

入社2年目以降は一律20日の有給休暇を付与しています（入社初年度は在籍期間に応じた日数を付与）。



Social (魅力ある職場の実現)

休暇取得の促進

通常の年次有給休暇に加えて、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。

また、正社員として勤続 10・20・30 年に到達した翌年度には、連続休暇の日数を加算したリフレッシュ休暇を付与するとともに、リフレッシュ休暇取得者には勤続記念金を支給しています。

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。

フレックスタイム制度

全従業員が柔軟な働き方を選択できるよう、フレックスタイム制度を設けています。10～15 時をコアタイムとし、柔軟に勤務時間を設定することが可能となっています。

テレワーク制度

全従業員が柔軟な働き方を選択できるよう、テレワーク制度を設けています。自宅やシェアオフィスでの柔軟な勤務形態を選択できるため、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。

ボランティア休暇制度

ボランティア活動に参加する社員に対し、同年度内につき 3 日を上限とする有給のボランティア休暇を与える制度を設けています。

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、健康経営を推進するため、以下の制度を設けています。

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。

Social (魅力ある職場の実現)

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、全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、契約社員を含めた全従業員に対して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

本資産運用会社は、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

Social (魅力ある職場の実現)

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

アクティビティベース型ワークプレイスの導入

新たな働き方の実現に向け、固定席を設けず仕事内容によって社員自らが働く場所を選択できるアクティビティベース型ワークプレイス（ABW）を採用し本社オフィスを全面リニューアルしました。

欧米やアジアに続いて日本でも注目を集めつつある「アクティビティベース型」は、フリーアドレス型の発展形で、固定席を設けず指定されたワークプレイス全体を社員で共有するという点は同じですが、様々な席・空間を用意し、社員が働き方や仕事の内容に合った環境を選択することができる点に特徴があります。ケネディクスグループは、顧客資産の運用や個人情報等、高度な守秘性を要する情報を取扱うため、グループ各社で専有する空間と全社で共有する空間を明確に区分した上で全社共有スペースに ABW を採用しています。



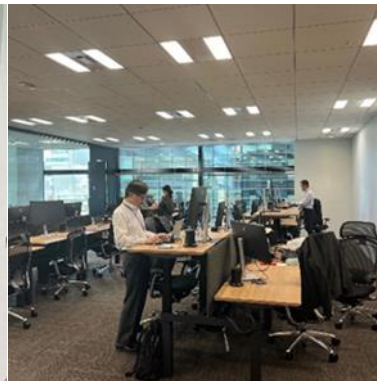
オープントーブル席

気軽な雑談をしたりランチタイムが過ごせたりする開放的な雰囲気です。



BOX シート

カジュアルな打ち合わせがしやすい4人掛けのボックス席です。



スタンディングデスク

座りすぎを改善でき、姿勢を変えれば健康増進と集中力アップを実現できます。

Social (魅力ある職場の実現)



カフェカウンター

惹きたてのコーヒーが味わえ、カフェにいる雰囲気です。

Booth

周りの視線や音を気にせず、電話・Web 会議等に活用できます。

ワーケーションの活用

ケネディクスグループでは、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」を活用しています。



その他の取組み

社員ミーティングの実施

オンラインやオフサイトでの社員ミーティングによりグループ社員間の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や働きやすさ、社会貢献等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。また、グループ交流パーティーや有休取得率向上のための諸施策、オフィス音楽の導入、学生への

Social (魅力ある職場の実現)

勉強会の実施といった働きやすさ、社会貢献等に資する取組みも進められています。

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、ケネディクス株式会社及び本資産運用会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 2025(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、全役職員向けにハラスメント対応に係る研修を実施しています。

アンコンシャスバイアス研修の実施

ダイバーシティ推進に取り組むべく、多様性を重視した社内風土の醸成を促すことを目的として、アンコンシャスバイアス研修を実施しました。アンコンシャスバイアス（無意識の偏見・思い込み）は誰もが持っており、日常的に起こっていると言われていたますが、放置すると、職場のコミュニケーション不全や社員のモチベーションの低下、ハラスメントの増加につながるとされています。自分のアンコンシャスバイアスの傾向を知り、対処法などを学ぶ研修を実施しました。

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。

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ケネディクスグループ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。なお、2024年1月より同プロジェクトチームはダイバーシティ推進プロジェクトチームとして再出発し、より多様性を重視した様々な活動に取り組んでいます。

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ひとりの社員です。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
 - ・ダイバーシティ推進プロジェクトチームによる施策の推進
- 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 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。

魅力ある職場の実現へのその他の取組み

各投資法人では、魅力ある職場の実現へのその他の様々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。

> [KDX 不動産投資法人](#)

> [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、監督役員の数は、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。

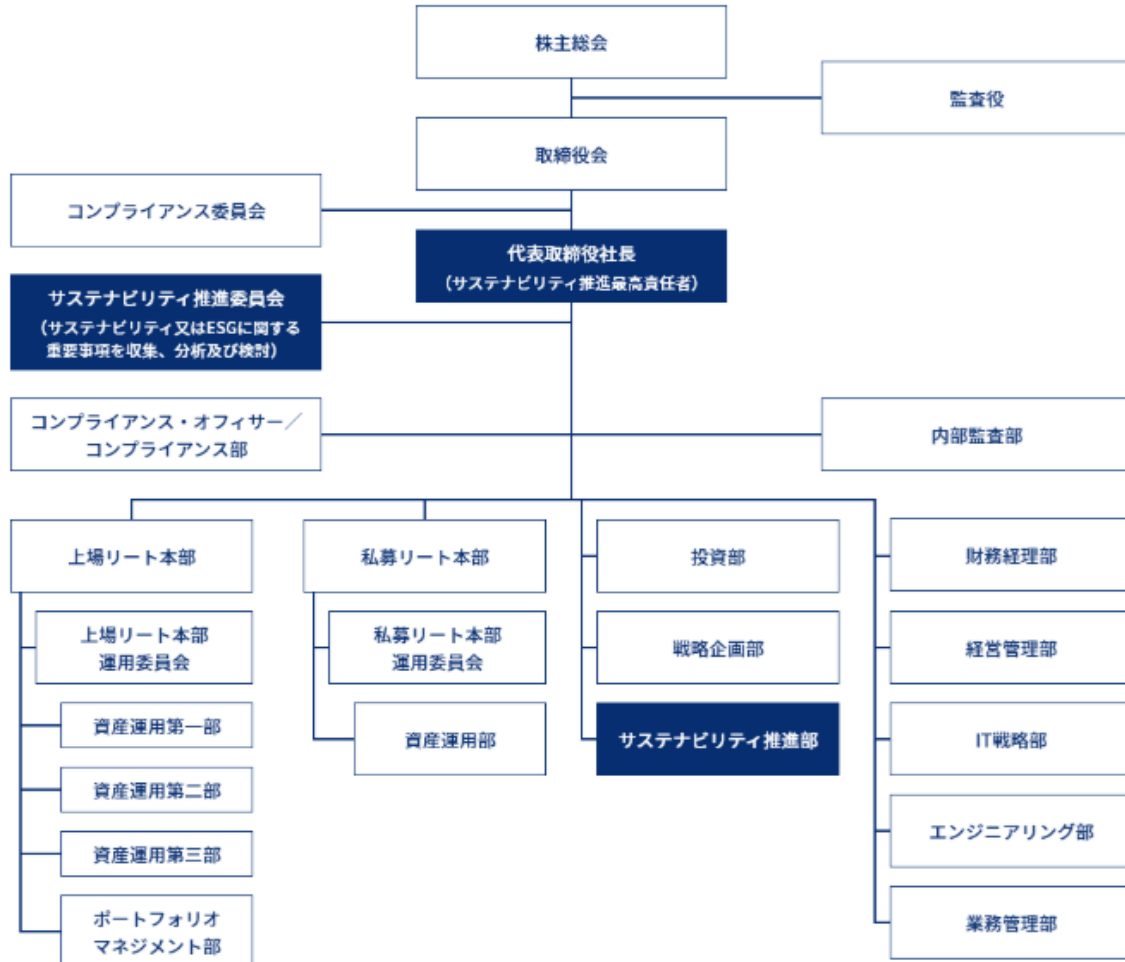
投資法人の運用体制

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）

2025年1月31日現在



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本資産運用会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

Governance (規律ある組織体制の構築)

ライアンスの徹底に努めています。

取締役会

| | |
|-------------------|---|
| 構成 | 代表取締役社長を議長とし、取締役の全員をもって構成 |
| 開催頻度 | 原則として3か月に1回以上開催。ただし、必要があるときは随時開催することができる |
| 取締役の任期 | 選任後2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで |
| 決議方法 | 取締役会の決議は、議決に加わることができる取締役の過半数が出席し、出席した取締役の過半数をもって行う。特別の利害関係を有する取締役は、議決に加わることができない |
| 決議事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 本資産運用会社の株主総会に関する事項 ・ 株式及び社債等に関する事項 ・ 取締役会・役員・重要な使用人に関する事項 ・ 組織・規程等に関する事項 ・ 本資産運用会社の業務に関する事項 ・ 重要な財産の処分及び譲受 ・ 多額の借財に関する事項 ・ 社内監査（検査）計画及び改善計画の承認 等 |
| コンプライアンス体制 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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・オフィサーからコンプライアンス委員会及び取締役会に定期的に報告されます。また、内部監査報告、事務等報告は適時または定期的に取締 |

Governance（規律ある組織体制の構築）

| | |
|--|---|
| | <p>役会に報告します</p> <ul style="list-style-type: none">取締役会は、当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<ol style="list-style-type: none">コンプライアンス委員会外部委員各本部の運用委員会外部委員コンプライアンス・オフィサー <p>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</p> |
|--|---|

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、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・マニュアル等コンプライアンスに関連する規程の立案・整備、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

| | |
|------------|--|
| 委員長 | コンプライアンス・オフィサー |
| 構成 | 代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー、同委員会において審議される議案を管掌する取締役（もしあれば）のうち、現に当該職位にある者及び外部委員 |
| 機能 | コンプライアンス全般に関連する事項の審議及び決議 |
| 役割 | <ul style="list-style-type: none">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・マニュアルは、コンプ |

Governance（規律ある組織体制の構築）

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

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、特定事業者作成書面の作成・更新等によってリスクの特定・評価・低減措置の対応を行っています。

贈収賄・腐敗防止に関する取組み方針

本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が本資産運用会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識

Governance（規律ある組織体制の構築）

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。「就業規則」や「コンプライアンス・マニュアル」において、「贈収賄の禁止」、「横領、詐欺、窃取その他の犯罪行為の禁止」、「インサイダー取引の禁止」等について具体的な方針を定め、腐敗の防止に努めています。これらの違反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、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等を通じて、法令やコンプライアンスに関する様々な研修を定期的に行うことでコンプライアンス意識の向上に努めています。

2024年度において、ケネディクスグループでの「不正・腐敗に関する摘発件数」、「不正・腐敗に関する処分・解雇件数」、「不正・腐敗に関する罰金・罰則・和解コスト」はいずれもありません。また、政治献金の実績もありません。

贈収賄の禁止及び接待・贈答について

本資産運用会社では、「コンプライアンス・マニュアル」において「公務員等に対する接待・贈答の禁止」、「取引先への妥当な範囲を超えた接待・贈答の要求の禁止」、「接待・贈答を行う際の事前承認」等のルールを定めています。

本資産運用会社では、国家公務員倫理法、国家公務員倫理規程等を踏まえて、汚職防止、腐敗防止について取り組んでいます。

各部門が実施した取引先等との接待・贈答については、社内ルールに従って適切に実施されていることを定期的に検証のうえその記録を保存しモニタリングを行っています。これら贈収賄・腐敗防止に関する各ルールの運用状況については内部監査の対象となります。

新規取引先・仲介業者におけるデューデリジェンス

「新規取引先との取引」や「仲介業者等との取引」においては、反社チェックや情報管理体制等の確認によるデューデリジェンスを実施しています。また、「コンプライアンス・マニュアル」において「業務委託先等の選定時における贈収賄等の禁止」のルールを定めています。

違反発生時の対応

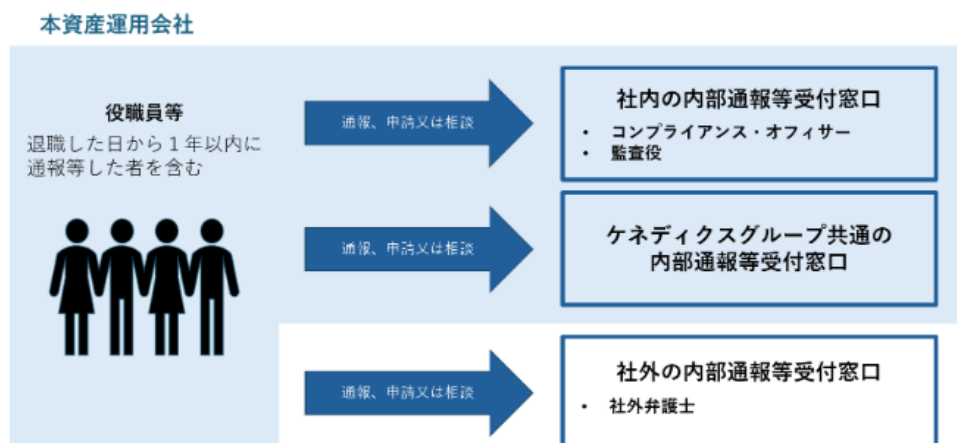
贈収賄等のコンプライアンス上問題がある行為を発見した場合又は顧客等からコンプライアンス上の問題を指摘された場合、若しくはコンプライアンス違反行為の懸念がある場合は部門長及びコンプライアンス・オフィサーに報告することが定められています。コンプライアンス・オフィサーが、諸法令・諸規則等に照らして必要と判断した場合には、代表取締役社長やコンプライアンス委員会、取締役会等に報告等を行い、適切な対処が実行されます。

なお、本資産運用会社の役職員等（本資産運用会社の役員（取締役及び監査役）、本資産運用会社又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との間で直接に雇用契約を締結している正社員及び契約社員等の従業員並びに直接の雇用契約等によらず本資産運用会社において就業する者をいう。なお、本資産運用会社を退職した日から一年以内に以下に定義する通報等をした者を含む。）は、匿名での通報も可能な「内部通報制度」

等を利用することもできます。

内部通報制度

本資産運用会社は、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。本資産運用会社の役職員等（本資産運用会社の役員（取締役及び監査役）、本資産運用会社又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との間で直接に雇用契約を締結している正社員及び契約社員等の従業員並びに直接の雇用契約等によらず本資産運用会社において就業する者をいう。なお、本資産運用会社を退職した日から一年以内に以下に定義する通報等をした者を含む。）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、これについて役職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等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代表取締役社長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。

Governance（規律ある組織体制の構築）

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、全ての部門の業務を対象とし、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。

2024 年度の実績

| 研修内容 | 実施時期 | 受講率 |
|----------------------|-------------|--------|
| 金融規制、顧客本位の業務運営 | 2024 年 6 月 | 96.4% |
| 内部通報制度 | 2024 年 9 月 | 100.0% |
| 利益相反取引管理 | 2024 年 9 月 | 100.0% |
| 反社会的勢力との関係遮断、AML/CFT | 2024 年 12 月 | 100.0% |

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。

[顧客本位の業務運営に関する原則 | ケネディクス不動産投資顧問株式会社](#)

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定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等を定めています。

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、各投資法人及び数多くの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

上場リート及び私募リート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、事故リスク、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、原則として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、ケネディクス株式会社の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「情報管理・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

Governance（規律ある組織体制の構築）

より、本資産運用会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、本資産運用会社の情報管理統括責任者を置いており、情報管理統括責任者は代表取締役社長がその任に当たり、コンプライアンス・オフィサーは情報管理統括責任者を補佐します。

また、情報管理統括責任者の下で、本資産運用会社の情報管理及び保護に関する施策を効果的に実施するため、情報管理者を置いており、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及び保護に関する業務を行います。

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、役職員等が情報・プライバシー保護の重要性を十分認識し、営業機密に属する情報・個人情報その他の社内情報の取扱については、社内規程に則り適切かつ厳正な管理を徹底する旨を定めるとともに、役職員等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」等を定め、個人情報の保護、適正な管理を図っています。

情報セキュリティ

ケネディクスグループは「システムセキュリティ管理規程」を定め、ケネディクスグループが取り扱う情報及び情報システムの適切な運用を図るために、従業者等が最低限遵守すべき事項を明らかにし、もって情報の漏洩、毀損、滅失等の事故の防止、情報システムの適切な運用、及び事故発生時の損害の最小化を図っています。

サイバーインシデント対応

ケネディクスグループは「サイバーインシデント対応基準書」を定め、情報セキュリティに関する事故やサイバー攻撃等、サイバーセキュリティ分野においてサイバーセキュリティリスクが発現・現実化した様々な事象（システムのダウン・誤作動・不備・マルウェア感染・情報漏洩・不正利用等を含み、以下「サイバーインシデント」という。）への対応体制及び対応手順を示しています。ケネディクス株式会社の総務・人事部を情報システム主管部門とし、サイバーインシデント対応に関する業務を統括管理しています。また、サイバーインシデント対応手順を定め、サイバーインシデントレベルに応じた対応体制のもと、サイバーインシデントが発生した場合、被害を最小限に抑え、また、被害を受けた業務を迅速かつ効率的に復旧することに努めています。

責任投資へのコミットメント

基本的な考え方

本資産運用会社は「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。

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、地域等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上場リート及び私募リーート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様々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。

> [KDX 不動産投資法人](#)

> [ケネディクス・プライベート投資法人](#)

関連データ（雇用）

| | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
|--------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| 従業員数（平均年齢）※ ¹ | 101 (41.9) | 116 (42.1) | 111 (41.9) | 104 (42.1) |
| 男性（平均年齢） | 70 (41.6) | 76 (42.1) | 72 (41.8) | 66 (41.9) |
| 女性（平均年齢） | 31 (42.6) | 40 (42.0) | 39 (42.1) | 38 (42.5) |
| 女性比率 | 30.7% | 34.5% | 35.1% | 36.5% |
| 従業員数【連結】 | 351 | 367 | 381 | 415 |
| 平均雇用年数※ ¹ | 6.7 | 6.3 | 7.0 | 7.0 |
| 男性 | 6.7 | 6.6 | 7.4 | 7.5 |
| 女性 | 6.6 | 5.7 | 6.4 | 6.2 |
| 差異（(女性 - 男性) / 男性） | -1.5% | -13.6% | -13.5% | -17.3% |
| 労働者の男女の賃金の差異 | 48.1% | 46.3% | 54.0% | 55.5% |
| うち、正規雇用労働者 | 53.8% | 55.4% | 58.3% | 59.6% |
| うち、パート・有期雇用労働者 | N/A | N/A | 68.9% | 51.9% |
| 新規採用者数※ ² | 30 | 44 | 55 | 39 |
| （うち、新卒採用/中途採用） | (5/25) | (3/41) | (4/51) | (2/37) |
| 男性 | 23 | 25 | 40 | 26 |
| （うち、新卒採用/中途採用） | (5/18) | (2/23) | (3/37) | (1/25) |
| 女性 | 7 | 19 | 15 | 13 |
| （うち、新卒採用/中途採用） | (0/7) | (1/18) | (1/14) | (1/12) |
| 女性比率 | 23.3% | 43.2% | 27.3% | 33.3% |
| （うち、新卒採用/中途採用） | (0%/28.0%) | (33.3%/43.9%) | (25.0%/27.5%) | (50.0%/32.4%) |
| 離職率※ ¹ | 12.0% | 3.5% | 8.3% | 8.2% |
| 管理職※ ¹ | 29 | 32 | 29 | 33 |
| 男性 | 29 | 29 | 26 | 30 |
| 女性 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 女性比率 | 0% | 9.4% | 10.3% | 9.1% |
| 取締役※ ¹ | 7 | 7 | 7 | 7 |
| 男性 | 7 | 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）

| | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
|-------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 産前・産後休暇取得者数 [※] | 5 | 4 | 2 | 3 |
| （うち、男性/女性） | (0/5) | (0/4) | (0/2) | (0/3) |
| 育児休業取得者数 [※] | 8 | 9 | 7 | 4 |
| （うち、男性/女性） | (0/8) | (2/7) | (1/6) | (1/3) |
| 育児休業復職率 [※] | 87.5% | 100% | 100% | 100% |
| （うち、男性/女性） | (-/87.5%) | (100%/100%) | (100%/100%) | (100%/100%) |
| 育児に伴う短時間勤務制度利用者数 [※] | 0 | 1 | 0 | 1 |
| （うち、男性/女性） | (0/0) | (0/1) | (0/0) | (0/1) |
| 育児に伴う時差出勤制度利用者数 [※] | 9 | 8 | 9 | 0 |
| （うち、男性/女性） | (3/6) | (3/5) | (3/6) | (0/0) |
| 子の看護休暇取得者数 [※] | 0 | 0 | 0 | 0 |
| （うち、男性/女性） | (0/0) | (0/0) | (0/0) | (0/0) |
| 介護休業取得者数 [※] | 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 [※] | 1 | 0 | 0 | 0 |
| （うち、男性/女性） | (0/1) | (0/0) | (0/0) | (0/0) |
| 介護に伴う短時間勤務制度利用者数 [※] | 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 [※] | 1 | 1 | 1 | 0 |
| （うち、男性/女性） | (1/0) | (1/0) | (1/0) | (0/0) |
| 平均有給休暇取得日数 [※] | 9.4 | 10.6 | 11.7 | 16.0 |
| 有給休暇取得率 [※] | 56.6% | 67.4% | 71.9% | 85.3% |
| 平均所定外労働時間 [※] | 18.1 | 22.7 | 23.3 | 25.7 |
| 従業員1人当たりの研修費用 [※] | 59,606円 | 65,933円 | 65,393円 | 63,604円 |
| 健康診断受診率 [※] | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 労働災害死亡事故件数 [※] | 0 | 0 | 0 | 0 |

※ 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2つの投資法人（KDX 不動産投資法人、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

2025年4月

報告対象期間

2024年（2024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

KDX 不動産投資法人

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」

制作担当部署

ケネディクス不動産投資顧問株式会社 サステナビリティ推進部

kfm_sustainability@kenedix-fm.com
