

ESG ディスクロージャー

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

2021年11月

I. 目次

I. 目次	2
II. 執行役員のメッセージ	3
III. サステナビリティ等に関する基本方針及び推進体制	4
(i) サステナビリティ方針	4
(ii) 環境方針	5
(iii) サステナビリティ等推進体制	6
(IV) ケネディクス・グループのマテリアリティ	9
IV. 【ENVIRONMENT】 環境への取組み	10
(i) 環境認証の取得	10
(ii) 投資法人の特徴と強み	13
(iii) エネルギー消費量・GHG 排出量・水消費量の削減（気候変動等への取組み）	16
V. 【ENVIRONMENT】ステークホルダーとの環境面における協働取組み	20
VI. 【SOCIAL】 レジリエンス（災害等への適応力）の向上	22
VII. 【SOCIAL】 顧客満足度の向上	24
VIII. 【SOCIAL】 コミュニティへの貢献	25
IX. 【SOCIAL】 中小企業向けの賃貸	27
X. 【SOCIAL】 従業員への取組み	28
(i) 人材の確保・開発・維持	28
(ii) 従業員の健康と快適性（福利厚生）	31
(iii) ダイバーシティと機会均等	34
XI. 【GOVERNANCE】 ガバナンスへの取組み	36
(i) ガバナンス	36
(ii) コンプライアンス	38
(iii) リスクマネジメント	42

II. 執行役員のメッセージ

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「投資法人」）及び投資法人が資産の運用を委託するケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「資産運用会社」）は、不動産の投資運用における環境、社会、ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指したサステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付けており、「サステナビリティ方針」や「環境方針」を定め、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働などに努めています。

特に環境配慮への取組みの一環として、GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) リアルエステイト評価には J-REIT の中でもいち早く参加をし、10 年連続で「Green Star」の評価を取得する等、外部評価機関による環境認証・評価を複数取得することで、グリーンビルの推進に積極的に取り組んでいます。

また、投資法人が投資対象資産として注力する中規模ビルは、大規模ビルに比べてより多様なテナント基盤を有しており、安定的で魅力ある投資機会を投資主の皆様を提供することが可能と考えています。私どもを取り巻くステークホルダーの一つである、保有物件のご利用企業様に対して、引続き CS（顧客満足度）調査の定期実施を行い、満足度重視の資産運用・物件管理に取り組みながら、投資主の皆様の中長期的な収益の向上に寄与するよう効果的な運用を進めてまいります。

ケネディクス・オフィス投資法人

執行役員 桃井 洋聡

Ⅲ. サステナビリティ等に関する基本方針及び推進体制

投資法人及び資産運用会社では ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取組みを重要な経営課題と位置付けており、その推進のため、資産運用会社では「サステナビリティ方針」を制定しています。

「サステナビリティ方針」のもと、投資法人及び資産運用会社では事業活動を通じた持続可能な環境への貢献を目指しています。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。

投資法人及び資産運用会社では「サステナビリティ方針」とは別に「環境方針」も定め、外部評価機関による認証・評価制度を積極的に活用するなどして、環境に配慮した投資運用を行っています。

また、資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社は、国連の「責任投資原則（PRI）」への署名を行いました。

投資法人及び資産運用会社はケネディクス・グループの理念を共有し、責任投資へのコミットのもと、サステナビリティへの取組みを推進し、持続的成長と社会的責任の両立を目指します。

（i）サステナビリティ方針

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。

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。

(ii) 環境方針

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 削減、廃棄物削減、リサイクル推進等の対策に取り組めます。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. 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。

5. 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。

(iii) サステナビリティ等推進体制

サステナビリティ委員会

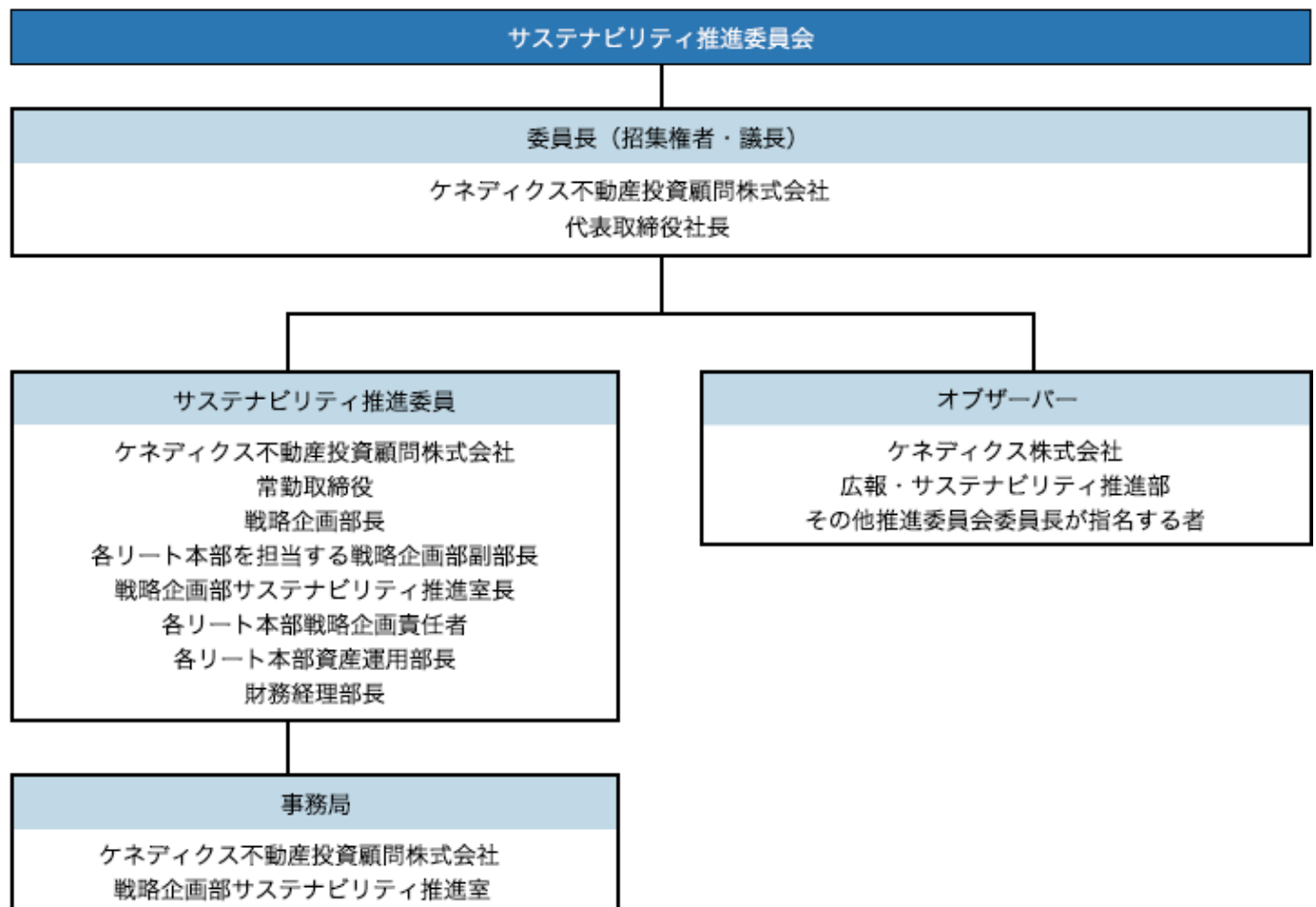
サステナビリティに関わる業務については、資産運用会社の「サステナビリティ推進委員会」が中心となって推進します。

サステナビリティ推進委員会は、投資法人及び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副部長、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及び財務経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、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



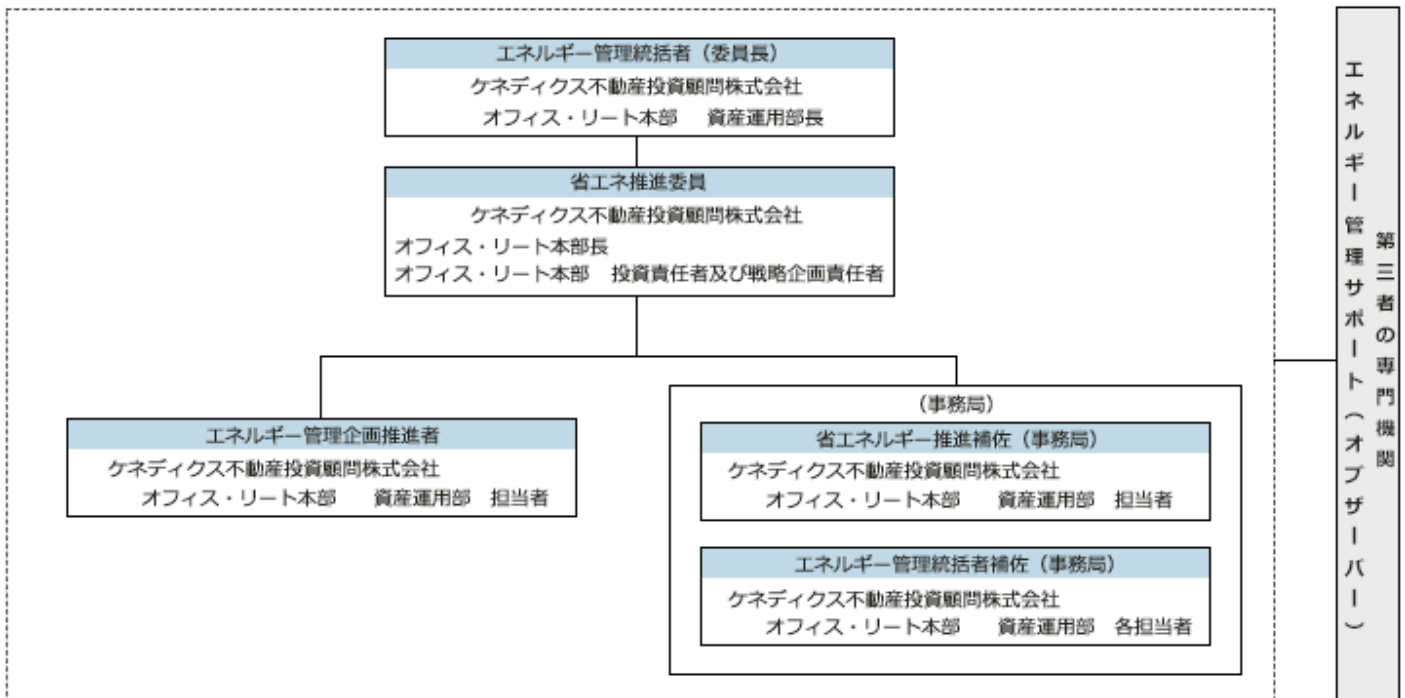
省エネ対策検討委員会

サステナビリティに関わる業務の中でも、特にエネルギー消費量の削減等、省エネルギーに関する方針や目標、各種取り組みの検討、モニタリング等に関する業務については「省エネ対策検討委員会」（以下「省エネ委員会」といいます。）が中心となって対応しています。

省エネ委員会は定期的開催され、委員長であるオフィス・リート本部 資産運用部長、省エネ推進委員として、取締役最高業務執行者兼オフィス・リート本部長、同本部の投資責任者及び戦略企画責任者で構成されています。また、オブザーバーとして第三者の専門機関も参加しており、投資法人の省エネに関する取組みに対して助言・協力を得ています。

省エネに関する方針や目標・各種取り組みの検討・モニタリング

省エネ対策検討委員会



スポンサーによる責任投資原則（PRI）への署名

資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社が国連の「責任投資原則（PRI）」への署名を行いました。

「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、受託者責任をさらに果たすことを目指しています。

ケネディクス・グループでは、責任投資へのコミットのもと、グループが一丸となってサステナビリティへの取組みを推進し、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ます。

Signatory of:



TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同

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チブです。

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。



資産運用会社による 21 世紀金融行動原則への署名

資産運用会社は「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（通称：21 世紀金融行動原則）」への署名を行いました。

「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こととしています。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。

資産運用会社では、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ます。



(Ⅳ) ケネディクス・グループのマテリアリティ

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。

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・CO2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

IV. 【ENVIRONMENT】 環境への取り組み

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することが、中長期的な利益の向上に寄与すると考え、以下のような環境への取り組みを積極的に行っています。

(i) 環境認証の取得

投資法人では、中規模オフィスビルを運用する J-REIT のパイオニアとして、外部コンサルタント等のサポートも受けながら、保有するオフィスビルの環境・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、引き続きサステナビリティへの取り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。

GRESB リアルエステイト評価

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) 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。

投資法人では、ESG 推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「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を行う参加者に与えられる「Green Star」評価を、10 年連続で取得しています。また、ESG に関する情報開示レベルは、最高位の「A」評価を受けています。



環境認証・評価取得物件棟数及び床面積割合

	棟数	延床面積 (㎡)	比率 (%) (注2)
環境認証取得ビル (注1)	42	406,918.37	57.1
DBJ Green Building 認証	25	314,807.04	44.2
CASBEE 不動産評価	21	137,027.90	19.2
BELS 評価	4	42,466.91	6.0

(注) 2021 年 9 月 30 日現在

(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 (712,623.20 ㎡) (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・評価取得物件棟数・延床面積の推移

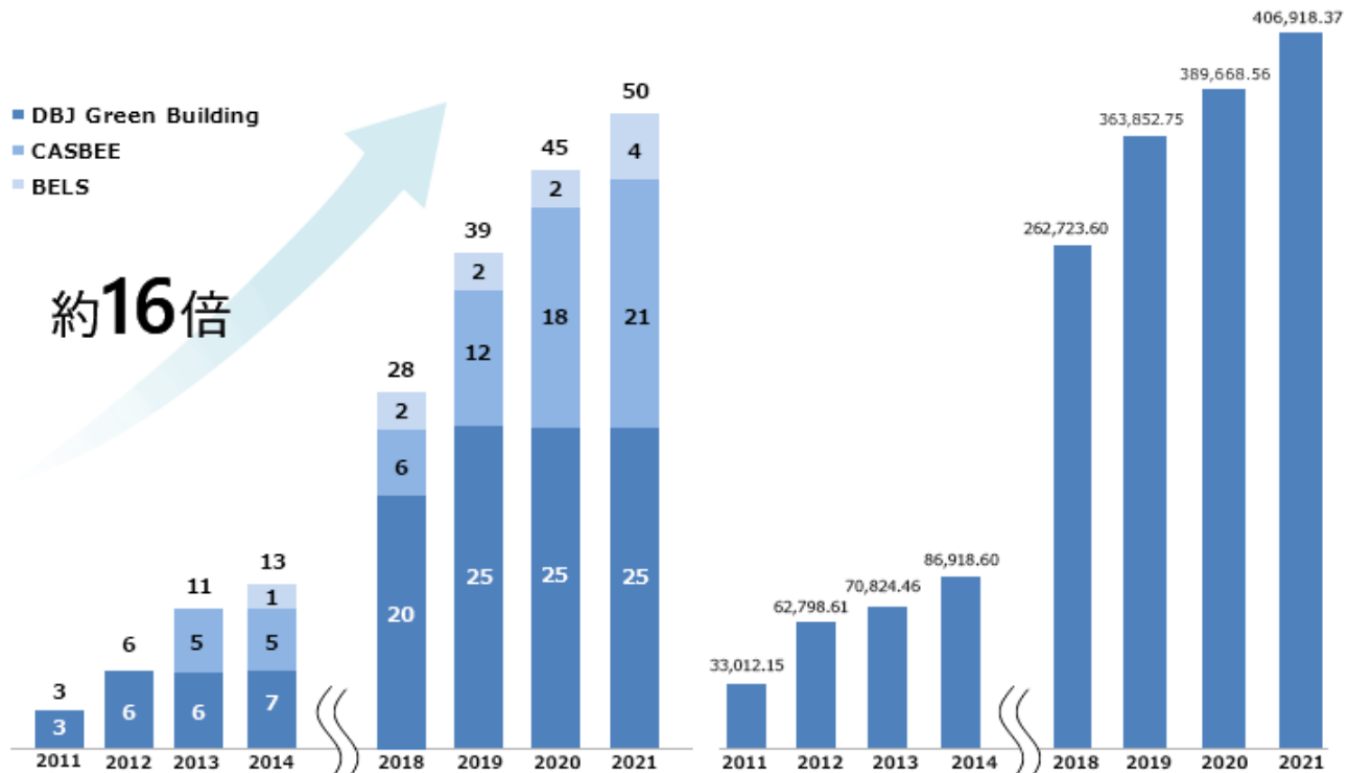
積極的かつ継続的に環境認証・評価を取得してきた結果、2011年から2021年9月までの間で、認証等を取得した物件棟数は42棟、延床面積は406,918.37㎡と着実に拡大しています。

なお投資法人の全保有物件の物件棟数に対する認証等を取得した物件の割合は44.2%、延床面積に対する割合で57.1%となっています^(注)。

(注) 2021年9月30日現在。なお新宿6丁目ビル(底地)は除きます。

環境認証取得推移 (棟数) (注1)(注2)

認証取得推移 延床面積推移 (㎡) (注1)(注3)



(注1) 2021年9月30日現在保有物件を集計対象としています。

(注2) 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、名寄せせず各々カウントしています。

(注3) 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棟分の延床面積で算出しています。

DBJ Green Building 認証

環境・社会への配慮がなされた不動産 ("Green Building") を支援するために、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援するものです。

なお、認証における評価ランクとしては、「five stars」、「four stars」、「three stars」、「two stars」及び「one star」の5段階があります。



CASBEE 不動産評価

CASBEEとは国土交通省が主導して開発された建築物の環境性能評価システムで、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度です。



BELS 評価

BELS (建築物省エネルギー性能表示制度 : Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出される BEI (Building Energy Index) の値によって評価され、評価結果は星の数 (1 つ～5 つ) により表示されます。



(ii) 投資法人の特徴と強み

投資法人では、東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）の1都3県の主要都市の中規模オフィスビルを中心に投資・運用を行うことによって、安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図り、投資主利益を最大化することを目指しています。このため、投資法人の保有物件のうち中規模オフィスビルは、87棟と約91%（取得価格ベースで約84%）を占め、平均築年数は約24年となります。（2021年4月30日現在）

一般的に大規模オフィスビルや新築物件の方が環境性能に優れ、環境認証・評価が取りやすいと考えられる中、投資法人及び運用会社では、15年を超える不動産運用実績の蓄積から、保有物件の大半を占める中規模オフィスビルにおける、改修工事等を通じた環境性能の向上やエネルギー消費量・エネルギーコストの削減等に知見を有しており、環境認証・評価の新規取得や既に取得済の認証・評価ランクの向上を実現しています。

改修工事等を通じた環境認証・評価の新規取得・ランク向上事例

KDX 飯田橋スクエア

一棟借テナントの退去に伴い、全面リニューアル実施（2016年4月に工事完了）



- マルチテナント向けにフロアプランの見直し
- 共用部・専用部美装化や専用部のグリッド天井化
- 省エネ性能の高い空調機器への更新
- 専用部・共用部照明のLED化
- 節水性能の高い衛生設備への更新等

- DBJ Green Building 認証「two stars」（2016年10月取得）
その後「three stars」（2018年11月にランク向上）
- BELS 評価「3つ星」
- 更にリニューアル完了後約1ヶ月で約50%稼働、約半年で満室稼働と非常に迅速なリースアップを達成

KDX 横浜関内ビル



5フロアのテナント解約を機に、共用部の大規模リニューアル等を実施（2021年4月に工事完了）

- Low-E ガラスの設置と共用部照明のLED化
- 定期的な入居者満足度調査の実施
- 制振システムの採用や非常用発電機の設置等



- **DBJ Green Building 認証が当初取得の「two stars」から「three stars」へランク向上（2021年6月）**

KDX 横浜ビル



経年劣化とデザイン陳腐化を解消し、競争力を向上させるため、大規模リニューアルを実施（2016年10月に工事完了）

- 共用部美装化
- 貸会議室、コミュニティスペース等の全面更新
- 省エネ性能の高い空調機器への更新
- 共用部照明のLED化等



- DBJ Green Building 認証「one star」（2016年10月取得）
その後「two stars」（2018年11月にランク向上）
- リニューアル後の新規テナント成約賃料は+15%を達成

KDX 新宿ビル



経年劣化の解消と節水対策を図り、トイレのリニューアル工事を実施

- 便器を全て一新、最新のモデルを導入し（竣工時16ℓ→改修工事後4.8ℓ）、従前の機器より大幅に節水性能が向上



- **CASBEE 不動産認証で当初取得の A ランクから「S ランク」に向上**

トイレリニューアル等による水消費量の減少や照明設備の LED 化などのハード面での対応に加え、エレベーター非常用品収納ボックスの設置や入居テナントへの省エネ啓蒙活動の推進などのソフト面における対応も評価され、以下の物件で認証・評価ランクが向上しています。

KDX 飯田橋スクエア

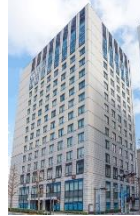


DBJ Green Building 認証

2 スター ▶ 3 スター

2016  2018 

KDX 横浜関内ビル



DBJ Green Building 認証

2 スター ▶ 3 スター

2017  2020 

KDX 新宿ビル



CASBEE 不動産評価

A ランク ▶ S ランク



KDX 烏丸ビル



CASBEE 不動産評価

A ランク ▶ S ランク



KDO では認証未取得の物件についても環境性能の把握と向上の努力が重要と考え、ポートフォリオの 100% ^(注) についてデータを把握し、効率化の施策を実行しています。

※2021 年 9 月 30 日現在

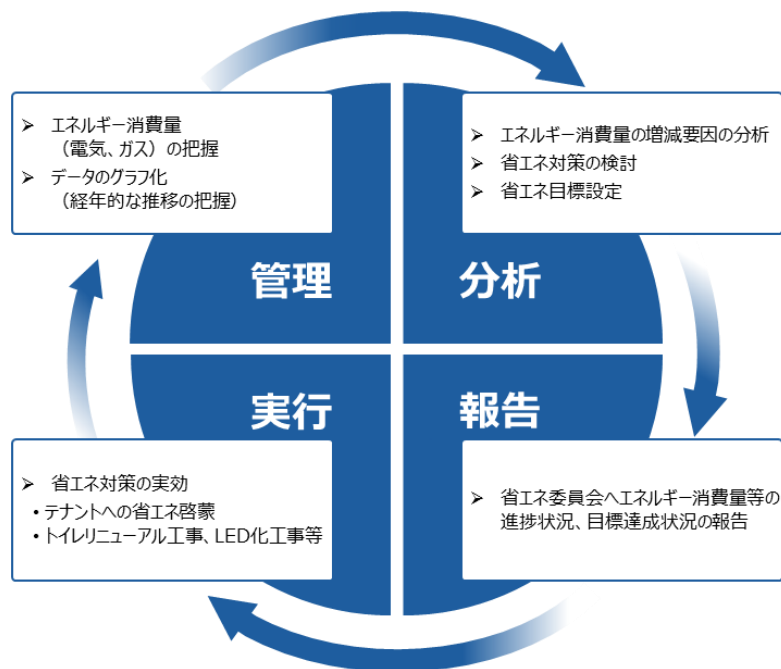
(注) 投資法人の保有物件の中でエネルギー管理権限を有している物件を対象としています。

(iii) エネルギー消費量・GHG 排出量・水消費量の削減（気候変動等への取組み）

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 年の京都議定書以来 18 年振りの国際的な枠組みとなる「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 2℃以下に抑えることが主な目的として掲げられています。また気候変動や人口増加等の影響により、水資源の確保も世界的に大きな課題として認識されています。

昨今の異常気象の増加等を鑑みますと、投資法人及び資産運用会社が行う事業活動や運用物件にとってもこうした問題は重要な課題であるとの認識の下、投資法人及び資産運用会社は「エネルギー消費量・GHG 排出量・水消費量の削減」をマテリアリティ（重要課題）の一つとして捉え、投資法人及び資産運用会社の事業活動や運用物件によるエネルギー消費、GHG 排出、水消費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。

エネルギー削減に係る推進体制／PDCA サイクル



投資法人では、エネルギー消費量等について以下のとおり、削減目標（中長期目標）を定めています。

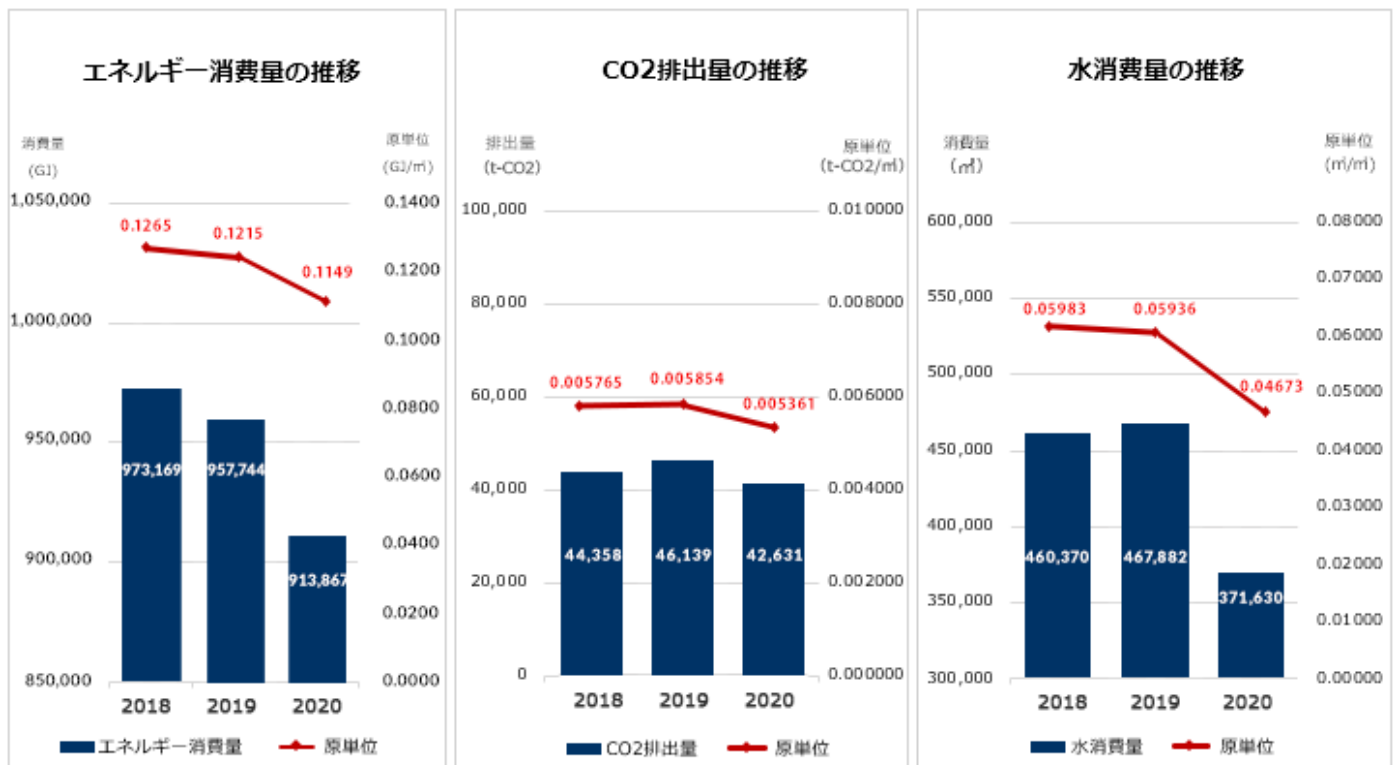
- ポートフォリオ全体において、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（以下「省エネ法」といいます。）に則り、直近 5 年間において、年平均 1%以上の法準拠エネルギー消費原単位の低減を目指す
- 温暖化対策関連の地方条例の対象となる物件は、個別に目標設定

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、以上のような PDCA サイクルを定め、定期的に行われる「サステナビリティ委員会」及び省エネ関係のサポートを受けている外部コンサルタントが参加する「省エネ対策検討委員会」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ための原因把握等を行っています。

エネルギー消費量・GHG 排出量・水消費量の実績推移

2016年4月30日現在における投資法人保有物件の延床面積合計が664,402.77㎡であったのに対して、2021年9月30日現在では延床面積712,623.20㎡と資産規模が拡大していますが、2020年の原単位は2017年と比較して、エネルギー消費量・GHG 排出量・水消費量の全ての項目において削減しています。

項目	2017年	2018年	2019年	2020年
エネルギー消費量 (GJ)	977,020	973,169	957,744	913,867
原単位 (GJ/㎡)	0.1284	0.1265	0.1215	0.1149
CO2排出量 (t-CO2)	44,529	44,358	46,139	42,631
原単位 (t-CO2/㎡)	0.005851	0.005765	0.005854	0.005361
水消費量 (m ³)	463,546	460,370	467,882	371,630
原単位 (m ³ /㎡)	0.06091	0.05983	0.05936	0.04673



集計期間：各年度の4月から翌年3月まで

集計対象：投資法人の保有物件の中でエネルギー管理権限を有している物件

原単位：各年度の各消費量・排出量を年間の総稼働床面積で除して算出しています。

パフォーマンス向上のための施策

各種照明器具のLED化

- 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。
- 引き続き共用部等のLED化を進めるとともに、専有部内の照明LED化工事を計画的に進め、テナントと協議の上、グリーンリース契約の締結も進めていく予定です。

（注）2021年9月末現在、共用部のLED化（一部LED化も含まれます。）を完了している物件90棟（新宿6丁目ビル（底地）除く）が対象

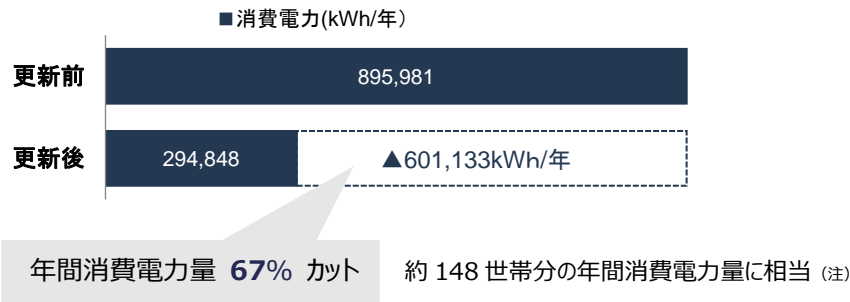
共用部のLED化
導入率^{（注）}

約 **95%**



専有部照明のLED化による消費電力量の削減

第32期（2021年4月期）には13物件にて、専用部照明のLED化を実施し、年間消費電力量の67%を削減しました。



（注）「平成31年度 家庭部門のGHG排出実態統計調査（確報値）」により得られた「世帯当たりの年間エネルギー消費量・支払金額・GHG排出量（全国）」を基に本資産運用会社が算出しています。

節水対応設備の積極的な導入

- KDX 飯田橋スクエア改修工事に伴い、トイレの便器を全て一新。最新のモデルを導入し、従前の機器より大幅に節水性能が向上（導入前13ℓ→導入後4.8ℓ）しています。
- 一部の物件で灌水設備を導入し、植栽の水やりの効率化と節水を図っています。

（注）トイレ便器1台当たりの設計消費量をそれぞれ比較するもので、実際の使用実績に基づくものではありません。

水消費量
削減率^{（注）}

約 **63%**

エネルギー消費原単位削減目標の達成状況

ポートフォリオ全体において、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）に則り、直近5年間に於いて、年平均1%以上の法準拠エネルギー消費原単位^(注)の低減を目標としています。温暖化対策関連の地方条例の対象となる物件は、個別に目標を設定しています。

2016-2020年度の5年間平均原単位変化は96.9%と3.1%削減出来、削減目標を達成しました。

(注) 原単位は、原油換算したエネルギー総使用量(kl/年)÷総稼動床面積(m²/年)で算出しています。

5年間平均原単位
1%の削減目標に
対しての削減率^(注)

3.1%

「事業者クラス分け制度」における「Sクラス」認定取得

経済産業省により、省エネ法に基づく定期報告書等の内容から、事業者をS（優良事業者）・A（更なる努力が期待される事業者）等にクラス分けされる制度において、3年連続手「5年間平均原単位を年1%以上低減」の目標を達成し、「Sクラス（優良事業者）」として評価されました。

2018年度	2019年度	2020年度
S	S	S

V.【ENVIRONMENT】ステークホルダーとの環境面における協働取組

み

投資法人及び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皆様のご理解とご協力も重要であると考えています。投資法人及び資産運用会社はテナントへの啓発活動や建物所有者とテナント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。

投資法人及び資産運用会社は「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資産運用会社の社員といった他の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。

環境・地質に関する個別投資基準

専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連する全ての法令に基づき適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ、資産運用会社の調査により運用上の障害の可能性が低いと判断された物件のみを投資対象としています。

グリーンボンドの発行

投資法人では企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指してサステナビリティの向上に取り組むことを重要な経営課題と位置付けており、グリーンボンドの発行により、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資機会の提供により、国内グリーンボンド市場の発展に寄与したいと考えています。

グリーンボンドとは？

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をグリーンボンドと呼びます。グリーンボンドの主な特徴として、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、それらについて発行後のレポートングを通じて透明性が確保されることがあげられます。

募金型自動販売機の新設

2020年4月、売り上げの一部が公益財団を通じて、植林活動への支援金に充当される仕組みの募金型自動販売機を導入しました。

投資法人ではこうした新しい取り組みの拡充や積極的な関与を深め、今後も支援の裾野を広げていきます。



テナントへの啓発活動

率先して省エネ活動にご協力いただけるよう、節電協力依頼文書の作成や節電マニュアルの配布、各階共用部への節電ポスターの配布等の啓発活動を行っています。

※エコ活ポスターには環境にやさしい石灰石素材を使用しています。



グリーンリース契約の締結

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投資法人が収受しています。なお、グリーンリース契約の締結率は、2021年9月30日現在で19.7%^(注)となっています。

グリーンリース導入実績

2018年10月末

2021年9月末

2棟

▶ 9棟

4テナント

▶ 16テナント

(注) 2021年9月30日現在におけるグリーンリース契約の面積合計を、対象テナントが入居するオフィスビルの賃貸面積合計で除して算出しています。

グリーンリース契約とは？

ビル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、ビルオーナーの投資負担を軽減し、環境性能に優れたオフィスビル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。

環境社会配慮条項を盛り込んだ賃貸借契約書の導入

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投資法人の理念を説明し、省エネなど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

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。また、グリーンビルディング関連の資格取得も奨励しており、2021年9月30日現在でCASBEE 建築評価員等4名が在籍しています。

VI. 【SOCIAL】 レジリエンス（災害等への適応力）の向上

投資法人及び資産運用会社は「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（重要課題）の一つとして認識しており、テナント従業員、来訪者や地域住民の方々が安全・安心に過ごすことができるよう、投資法人の保有物件において非常災害等に備えた様々な取組みを行っています。

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。（2021年9月30日現在：94.7%設置（棟数ベース））



災害時対応マニュアルハンドブックの配布

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。

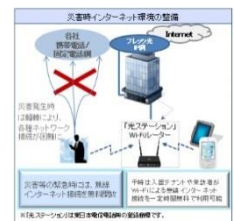
大地震発生時の対応や応急救護の手順、AEDの使い方など緊急時に役立つ様々な情報を17頁にまとめて掲載しています



Wi-Fi 電波の無料開放

事業継続性を意識し、災害時のインターネット環境を整備する目的で、運用物件の一部に「光ステーション」Wi-Fi ルーターを設置しています。

災害発生時にはWi-Fiを無料開放し、テナント様の事業継続性をサポートします。また、平時も入居テナントや来訪者様向けに一定時間無料で開放しています。



AED の設置

AED（自動体外式除細動器）の設置に積極的に取り組んでおり、約99%導入済です。（2021年9月30日現在）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、テナント従業員だけではなく、来訪者や地域住民の方々にもご利用いただけるようになっています。

今後も、第三者との共同所有物件について順次導入が図られるよう取り組んでいきます。



物件管理に関わる会社との連携

プロパティマネジメント会社（PM会社）との定例ミーティング等を通じて、防災対応に関する各物件の状況や改善点等を共有しています。災害発生時等においては、PM会社との連携を密に取りながら、被害状況の迅速な確認や現場対応に努めています。

また、定期的にPM会社のパフォーマンス評価を行っており、評価結果のフィードバックと結果をもとに改善すべき点等対話を行うことで、緊張感をもった物件運営を促しています。

「DBJ 防災格付」融資による借入れ

「DBJ 防災格付」融資は、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が開発した独自の評価システムにより防災及び事業継続対策への取り組みの優れた企業を評価・選定し、その評価に応じて融資条件を設定するという融資制度です。

投資法人では、2011年にJ-REITとして初めて本格付に基づく借入れを行いました。



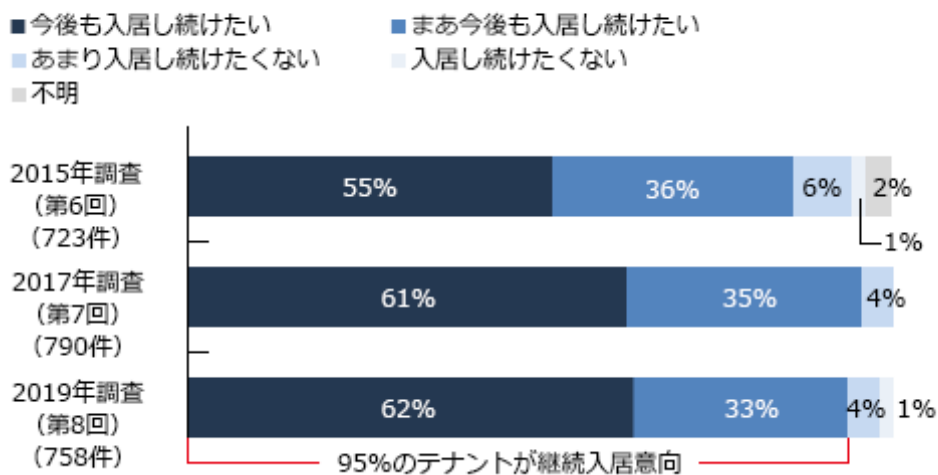
VII. 【SOCIAL】 顧客満足度の向上

投資法人及び資産運用会社は「顧客満足度の向上」をマテリアリティ（重要課題）の一つとして認識しており、運用物件を通じてテナント従業員等の満足度向上に努めています。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（PM 会社）やビルマネジメント会社（BM 会社）とも連携を図っています。

顧客満足度調査の実施

オフィスビルを対象に入居する顧客（テナントの総務担当者及び従業員）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。

継続入居意向



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、エントランスやトイレ等の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。



Ⅷ. 【SOCIAL】 コミュニティへの貢献

投資法人及び資産運用会社、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（重要課題）の一つとして認識しており、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。

自転車シェアリングにおける地域協力

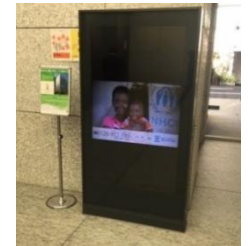
投資法人では、行政及び各委託先との各契約に基づき、オフィスビル敷地内の土地を一部提供し自転車シェアリングのサイクルポート（自転車置き場）として運営しています。

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。



国連 UNHCR 協力への活動支援

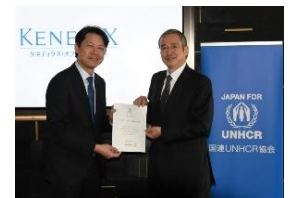
投資法人では、難民支援のための募金活動（国連難民支援キャンペーン）の場所として保有物件の共用部スペース等の無償提供や、保有物件に設置している「デジタルサイネージ」を活用した難民支援動画の無償放映等、国連の難民支援機関 UNHCR の日本における公式支援窓口である国連 UNHCR 協会の活動を支援しています。これら一連の支援活動に対して国連 UNHCR 協会より感謝状を授与されました。



デジタルサイネージを活用した
難民支援動画



投資法人及び運用会社では、引続き国連 UNHCR 協会の活動支援等を通じた SDG s （持続可能な開発目標）の達成に向けた取組みを支援していきます。



感謝状授与

新型コロナウイルス感染症拡大防止の取組み

保有物件において、安全対策の啓蒙や 消毒剤の設置、上層空気殺菌器の設置を行い、入居テナント従業員や来館者を介する、ビル内での感染拡大防止に努めています。

また、単独所有物件の入居テナントに対して、除菌効果等のある「マスクプレー」を資産運用会社の費用負担で配布し、マスク着用の励行や入居テナントとの関係性強化を図っています。



資産運用会社による新型コロナウイルス感染症対策支援

2020年5月、高齢者への新型コロナウイルス感染症拡大と症状深刻化を憂慮し、資産運用会社は、資産運用会社が運用を受託するケネディクス・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関連24施設の入居者等に対して、合計16,500枚のマスクを無償配布しました。

新型コロナウイルス感染症拡大による不安感が蔓延する最中での取組みとなり、感謝の言葉を多数頂戴しました。



ミンダナオ子ども図書館への支援物資

資産運用会社・ケネディクス株式会社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供達からは、毎年あたたかいメッセージが送られてきています。



マッチングギフトによる義援金寄付

熊本地震や2018年7月豪雨等の災害発生時に、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、資産運用会社・ケネディクス株式会社の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企業からも拠出し、同団体への寄付を行う制度）を活用し、寄付を行っています。



カレンダーのリサイクル活動

資産運用会社・ケネディクス株式会社社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に配布するリサイクル活動に取り組んでいます。



ケネディクス株式会社による社会貢献への取組み

高校生の職場体験

高校生向けに職場体験の機会を提供するため、ケネディクス株式会社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。



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」ですが、ケネディクス株式会社は、当社オフィスに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。



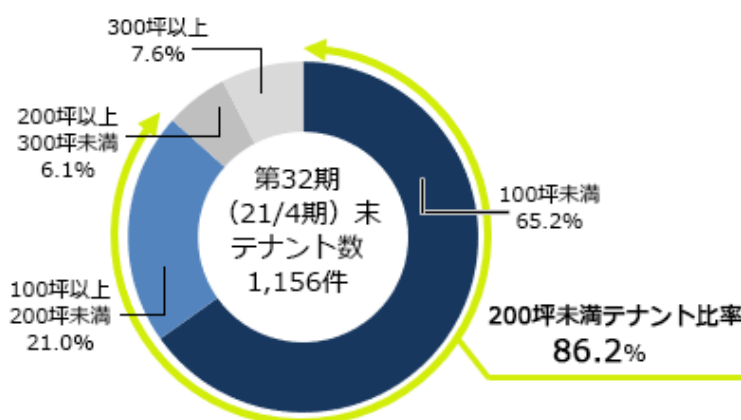
スポーツ団体への寄付・協賛/児童養護施設への寄付

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児童養護施設への寄付等を行っています。

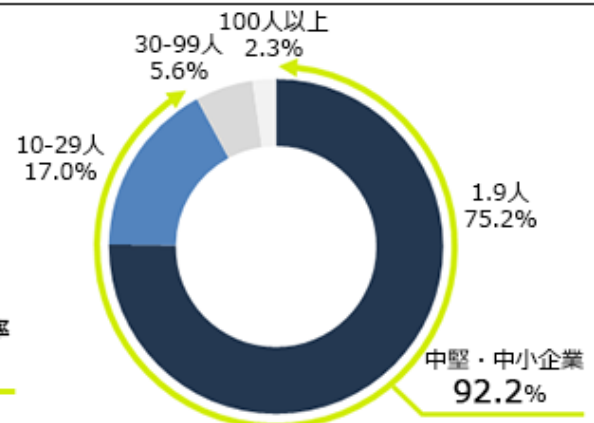
IX.【SOCIAL】 中小企業向けの賃貸

投資法人の主要な投資対象資産は、東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上 3 県の主要都市）の中規模オフィスビルです。投資法人が保有する物件のうち中規模オフィスビルは、87 棟と約 91%（取得価格ベースで約 84%）を占め、中堅・中小企業による利用が多くを占めていると捉えている 200 坪未満のテナント比率は 86.2%に上ります。投資法人及び資産運用会社は、日本経済の基盤である中堅・中小企業への快適なオフィスビル環境の提供を通じて、日本経済の発展にも貢献していきたいと考えています。（比率は 2021 年 4 月 30 日現在）

賃貸面積別分散状況（注）



従業員規模別事業所数（東京都）(出所)



（注）賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数で各比率を算出しています。複数物件に入居しているテナントについては名寄せをせずに、物件ごとに 1 テナントとして算出しています。

（出所）「平成 26 年経済センサス-基礎調査 東京都調査結果（確報）（平成 29 年 3 月 27 日）」を基に本資産運用会社が作成

X.【SOCIAL】従業員への取組み

ケネディクス・オフィス投資法人はJ-REITであり、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資産運用会社の社員が担っています。

投資法人が資産運用を委託しているケネディクス不動産投資顧問株式会社は資産運用会社の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います。資産運用会社及びケネディクス株式会社は、「人材の確保・開発・維持」をマテリアリティ（重要課題）のひとつと捉え、人材こそが高度な投資運用を行っていくために重要な経営資源であるという方針のもと、優秀な人材を引き付け、長く活躍することが可能な体制を整えるため、全正社員を対象とした様々な育成制度や待遇を用意しています。

スポンサー（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（2020年12月31日時点）：101人

（i）人材の確保・開発・維持

資産運用会社を含むケネディクス・グループは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おり、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げています。

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など、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。

この様に多様な人材を確保することで、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。

人材育成体系

資産運用会社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年の間で数度のジョブローテーションを実施します。また、業務スキルの向上を継続的に行えるよう、全社員を対象に外部セミナー受講を必須とし、従業員のスキルアップを支援すると共に、従業員向けの複数の人材支援プログラムを用意しています。

研修を受けた役職員の割合：85.1%（2019年）、32.2%（2020年）

（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ています

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。

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・研修などの受講に伴う費用を負担する自己啓発制度を設けています。

英語研修

英語力の向上を希望する従業員に対して、外部講師を招いた週次の英語研修を実施しています。英語によるディスカッション等が中心ですが、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います。

大学教授による研修プログラム

不動産に関する専門知識の習得を希望する従業員に対して、日本大学の清水千弘教授（ビッグデータ解析・不動産経済学専門）による研修プログラムへの参加機会を提供し、また、清水教授ご本人を招き、不動産に関するテーマでの従業員向け講演会を開催しました。



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、ケネディクス・グループでは従業員が様々な資格を取得することが奨励されており、能力開発及びキャリア形成の促進と組織活力の向上のため、推奨資格・支援資格の資格取得費用等に対する補助制度が設けられています。

主な資格の保有状況

(2020年12月31日現在)

宅地建物取引士	164名	税理士	5名
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	78名	証券アナリスト	15名
公認 不動産コンサルティングマスター	23名	行政書士	2名
ビル経営管理士	28名	司法書士	1名
一級建築士	13名	管理業務主任者	12名

不動産鑑定士	9名	マンション管理士	9名
公認会計士	6名	貸金業務取扱主任者	14名
米国公認会計士（USCPA）	2名	弁護士	2名

（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。

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

本資産運用会社では、全従業員のパフォーマンスについて中間と期末の年2回、目標管理評価を行っており、目標設定、成果報告及び評価結果フィードバックの面談をそれぞれ定期的に行い、全従業員のキャリア形成に向けた意向を確認し、本人の適性も踏まえた業務目標の擦り合わせを行っています。

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。

従業員満足度調査

本資産運用会社を含むケネディクス・グループでは、全社員を対象に外部による従業員満足度調査を2021年に実施しました。今後も継続的に実施する予定です。

内部通報制度の導入

法令等違反行為（本資産運用会社の行動規範違反を含む。）が生じ、または生じる恐れがあり、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または困難である場合、本資産運用会社の従業員等は「内部通報制度に関する規程」の定めるところにより通報等をする義務があります。通報者やこれに協力した者、当該通報に基づく調査に積極的に関与した者は、法令及び内部通報制度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は禁止されています。

また、本資産運用会社は通報された情報に関して秘密を保持しなければならない旨が、通報者の同意がない限り、通報者の氏名等の情報を開示してはならない旨が、内部通報制度により定められています。

（ii）従業員の健康と快適性（福利厚生）

資産運用会社及びケネディクス株式会社は「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、力を発揮できる職場環境をソフト・ハードの両面から提供しています。また、全社員を対象に、ライフステージの違い等により一人ひとりが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、柔軟な働き方を支援する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

ケネディクス・グループ社員の有給取得率は2019年実績で71.2%、2020年実績で約58.6%です。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おり、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更なる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。

新型コロナウイルス感染症拡大防止の取組み

コロナ禍における業務運営

2020年初頭からの新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、早急に時差出勤制度や在宅勤務措置の拡充等を進めたことで、2020年4月の緊急事態宣言発出の際にもスムーズに全社在宅勤務措置に移行し、継続的な業務運営体制を構築することができました。

2020年5月の緊急事態宣言解除後も交代勤務体制を継続するとともに、全社在宅勤務措置において得られた課題や知見から、シェアオフィス利用の試験導入やオフィス環境やインフラの改善を進める等、柔軟な働き方実現のための様々な取組みを進めています。

2021年7月の緊急事態宣言下においては、出勤率を原則30～50%程度に抑える運営を継続しています。



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、健康経営を推進するため以下の諸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。

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。

働きやすいオフィス環境

投資法人及び資産運用会社は、ケネディクス株式会社が開発を推進した「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の調和を図るため、100種類もの植栽で緑化されています。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されています。

<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種類の植栽を選定し、敷地内の植栽エリアを「日比谷セントリウム」として整備。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。



1階エントランスホールから
2階オフィスロビーへのエスカレーター



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、社内コミュニケーションルームが設けられています。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することができ、従業員の交流の場となっています。



コミュニケーションルーム

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」の運用を開始しました。



PerkUP 軽井沢

オフサイトミーティングの実施

ケネディクス・グループの全従業員の交流の場として、毎年12月にオフサイトミーティングを実施しています。

オフサイトミーティングではケネディクス・グループの全従業員が一堂に会し、経営層や外部有識者によるプレゼンテーションや当該年度に実施されたプロジェクトの表彰、親睦会等を行っています。

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。

コロナ禍における社内交流

ケネディクス・グループでは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、オンラインツールを活用した様々な社内交流を図りました。社長メッセージやプロジェクト表彰の動画配信等に加え、新型コロナウイルス後の世の中を見据えたケネディクス・グループ事業内外の事項に関する幅広い提言を従業員から募集し、具現化に向けたプロジェクトの立ち上げ等を実施しました。

(iii) ダイバーシティと機会均等

資産運用会社及びケネディクス株式会社は「ダイバーシティと機会均等」をマテリアリティ（重要課題）の一つとして認識しており、ダイバーシティへの取り組みを推進し、人種、宗教、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。また、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。

女性の活躍機会の創出

ケネディクス・グループにおける女性従業員割合は2017年実績で約3割、2018年3月にはケネディクス株式会社で初となる女性取締役が就任する等、女性の業務参画比率は年々高まりを見せています。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を推し進める観点から、女性がその能力を最大限に発揮し活躍できる機会を継続的に創出するため、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しています。

本資産運用会社の役員及び従業員に占める比率：男性71.0%、女性29.0%

本資産運用会社の管理職に占める比率：男性100.0%、女性0.0%

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歳までの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。こうした施策を整備した結果、育児休業からの女性の復帰率は2015年から3年連続して100%で推移しています。

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。

XI. 【GOVERNANCE】 ガバナンスへの取り組み

(i) ガバナンス

投資法人の統治

本投資法人の機関は、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。詳細は下記「執行役員・監督役員の状況」をご覧ください。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。

本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、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本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。

執行役員・監督役員の状況

役員候補者の人選にあたっては、投信法等の各種法令に定める欠格事由（投信法第98条、第100条及び投信法施行規則第164条）に該当しないことを前提に、以下の選任理由により、投資主総会の決議を経て選任されます。

役職名	氏名	性別	在籍年数	役員会出席率	選任理由
執行役員	竹田治朗	男性	3年5か月	100% (15回/15回)	金融業と不動産業に関する幅広い知識と経験から経営を行うことを期待
監督役員	鳥羽史郎	男性	16年4か月	100% (15回/15回)	本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない人材であり、公認会計士としての専門知識の発揮を期待
監督役員	森島義博	男性	9年6か月	100% (15回/15回)	本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない人材であり、不動産鑑定士としての専門知識の発揮を期待
監督役員	関高浩	男性	7年7か月	100% (15回/15回)	本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない人材であり、弁護士としての専門知識の発揮を期待

(注) 在籍年数は2021年9月30日現在、役員会出席率は2020年度

執行役員及び監督役員の報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりです。

(1) 各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(2) 各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

実際の報酬額は以下のとおりです。

役職	氏名	役職ごとの報酬の総額 (2020年5月～2021年4月)
執行役員	竹田治朗	4,200千円
監督役員	鳥羽史郎	4,200千円
監督役員	森島義博	4,200千円
監督役員	関高浩	4,200千円

(注) 2021年9月30日現在

会計監査人の報酬

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,200万円を上限として役員会で決定する金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

実際の報酬額は以下のとおりです。

役職	氏名	報酬の総額 (2020年5月～2021年4月)
会計監査人	EY 新日本有限責任監査法人	25,600千円

会計監査人は、決算期ごとに行う、投資法人や資産運用会社とのディスカッションや会計監査報告によって、適切なコミュニケーションを取り適正な監査を行っています。

運用体制

本投資法人は、投信法の規定に基づき、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に資産の運用を委託しています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本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「[組織図](#)」をご参照ください。

<https://www.kdo-reit.com/ja/about/asset.html>

資産運用会社の資産運用報酬体系

本投資法人が本資産運用会社に対して支払う運用委託報酬は、運用報酬Ⅰ、Ⅱ及びⅢ、取得報酬、譲渡報酬並びに合併報酬から構成され、それぞれの具体的な金額又は計算方法は以下のとおりとします。

運用報酬Ⅰ	総資産額×0.13%
運用報酬Ⅱ	決算期毎の1口当たり分配金（注1）×23,000
運用報酬Ⅲ	1口当たり分配金増加額（注2）×発行済投資口数×10%
取得報酬	取得価額×0.5%（利害関係者からの取得の場合0.25%）
譲渡報酬	譲渡価額×0.5%を上限
合併報酬	承継する資産の評価額×1.0%（上限）

注1：当該決算期の運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前当期純利益から前期繰越損失がある場合には前期繰越損失を控除した金額を、当該営業期間に係る決算期における発行済投資口数で除して算出します。

注2：当該決算期の1口当たり分配金から、直近4営業期間の1口当たり分配金の単純平均額を減算して算出したものを1口当たり分配金増加額とします。当該増加額が0円を超えない場合には運用報酬Ⅲは発生しません。

ケネディクス・グループによる投資口の保有（セიმボート出資）

2021年6月2日日現在、ケネディクス株式会社は本投資法人の投資口6,258口（発行済み投資口の総口数の1.46%）を保有しています。これにより、本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。

（ii）コンプライアンス

本投資法人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は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置付けており、取締役会、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より、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。

複数の投資法人から委託を受けて資産の運用を行う投資運用業者として、社会的に求められる当社の業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、当社の業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組むこととしています。

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ることができます。

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、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、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。

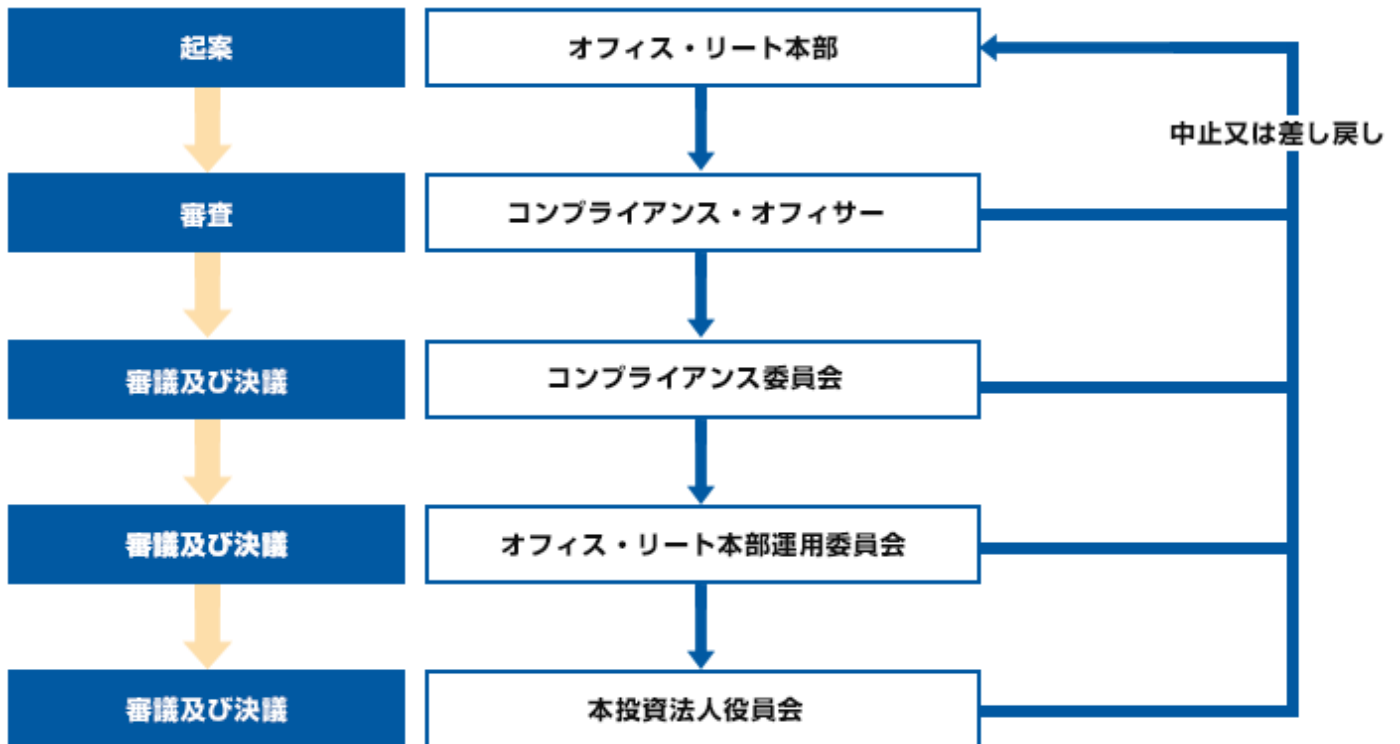
その他コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議・決議し、取締役会へ報告します。コンプライアンス・オフィサーが立案したコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムは、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議され、策定されます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度毎に策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。

意思決定プロセス

本資産運用会社は、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書のほか、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。



(注) 当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、役員会の承認の決議を要せず、オフィス・リート本部運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を実施

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いたしました。

内部通報制度

法令等違反行為（本資産運用会社の行動規範違反を含む。）が生じ、または生じる恐れがあり、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または困難である場合、本資産運用会社の従業員等は「内部通報制度に関する規程」の定めるところにより通報等をする義務があります。通報者やこれに協力した者、当該通報に基づく調査に積極的に関与した者は、法令及び内部通報制度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は禁止されています。また、本資産運用会社は通報された情報に関して秘密を保持しなければならず、通報者の同意がない限り、通報者の氏名等の情報を開示してはならない旨が、内部通報制度により定められています。

内部監査

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。

2020 年度の実績

研修内容	実施時期
金商法・投信法・金融規制等	2020 年 1 月
ハラスメント防止研修	2020 年 3 月・2020 年 8 月
利益相反取引	2020 年 7 月
情報管理	2020 年 9 月
事故・事務ミス等	2020 年 10 月
反社会的勢力との関係遮断・マネー・ローンダリング防止	2020 年 11 月

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参照ください。

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

(iii) リスクマネジメント

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。