

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

2020年3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. 【ENVIRONMENT】環境への取組み	9
(i) 環境認証の取得	9
(ii) 投資法人の特徴と強み	12
(iii) エネルギー消費量・CO2 排出量・水消費量の削減（気候変動等への取組み）	15
V. 【ENVIRONMENT】ステークホルダーとの環境面における協働取組み	18
VI. 【SOCIAL】レジリエンス（災害等への適応力）の向上	20
VII. 【SOCIAL】顧客満足度の向上	22
VIII. 【SOCIAL】コミュニティへの貢献	23
IX. 【SOCIAL】中小企業向けの賃貸	25
X. 【SOCIAL】従業員への取組み	26
(i) 人材の確保・開発・維持	26
(ii) 従業員の健康と快適性	28
(iii) ダイバーシティと機会均等	30
XI. 【GOVERNANCE】ガバナンス	32
(i) 役員の状況	32
(ii) 投資運用の意思決定プロセス	33
(iii) 各投資法人間における利益相反の防止	33
(iv) 投資家と資産運用会社の利益の連動性を高める工夫	33
(v) コンプライアンスへの取組み	34

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、8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 竹田 治朗

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、CO2 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、CO2 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 CO2 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

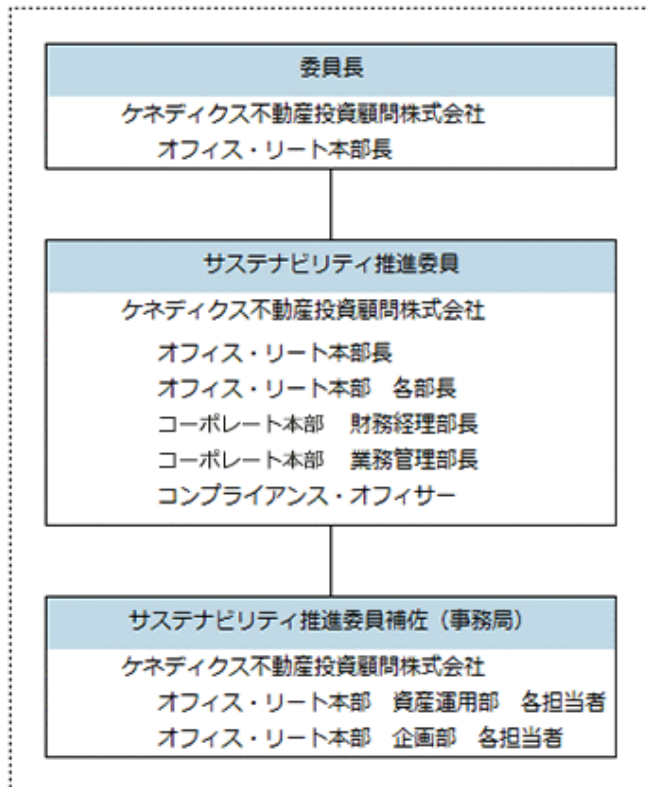
サステナビリティに関わる業務については、資産運用会社の「サステナビリティ委員会」が中心となって推進します。

サステナビリティ委員会は定期的開催され、軽微なものについてはサステナビリティ小委員会で対応しています。議題はサステナビリティに関する方針や目標、各種取り組みの検討、モニタリング等とし、サステナビリティ委員会及び小委員会で検討された内容は、特別な利害関係を有していない外部委員も参加する資産運用会社の運用委員会へ報告の上、承認を得て実行されます。また、その内容は同じく特別な利害関係を有していない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。なお、運用委員会及び役員会へは、サステナビリティ委員会の全推進委員が原則参加しています。

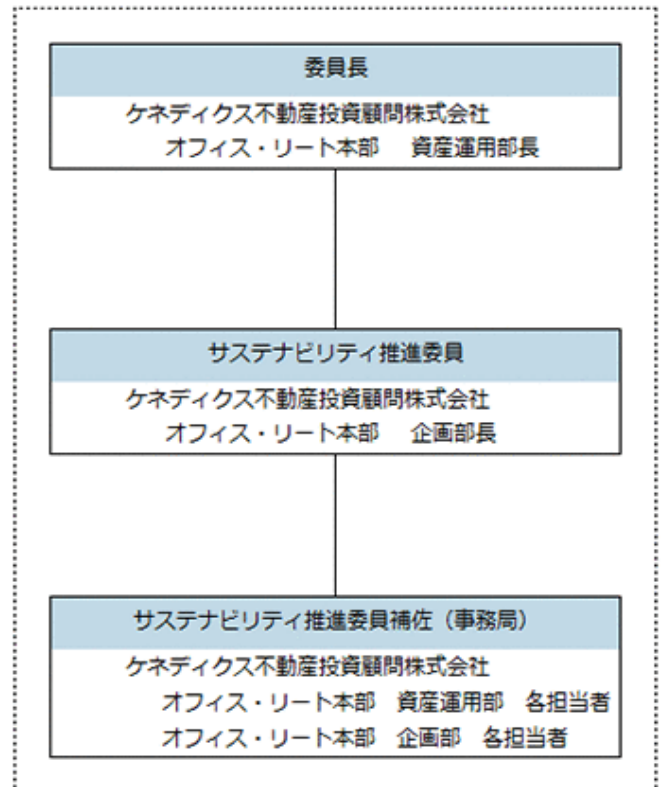
サステナビリティ委員会は、委員長である取締役最高業務執行者兼オフィス・リート本部長、サステナビリティ推進委員として、同オフィス・リート本部長、同本部の資産の取得を統括する資産投資部長、資産の運用を統括する資産運用部長及び直接金融に係る資金調達とディスクロージャー業務を統括する企画部長と、財務経理部長、業務管理部長及びコンプライアンス・オフィサーで構成されています。なおサステナビリティ小委員会は、委員長を資産運用部長が、サステナビリティ推進委員を企画部長が務めています。

サステナビリティに関する方針や目標・各種取り組みの検討、モニタリング

サステナビリティ委員会



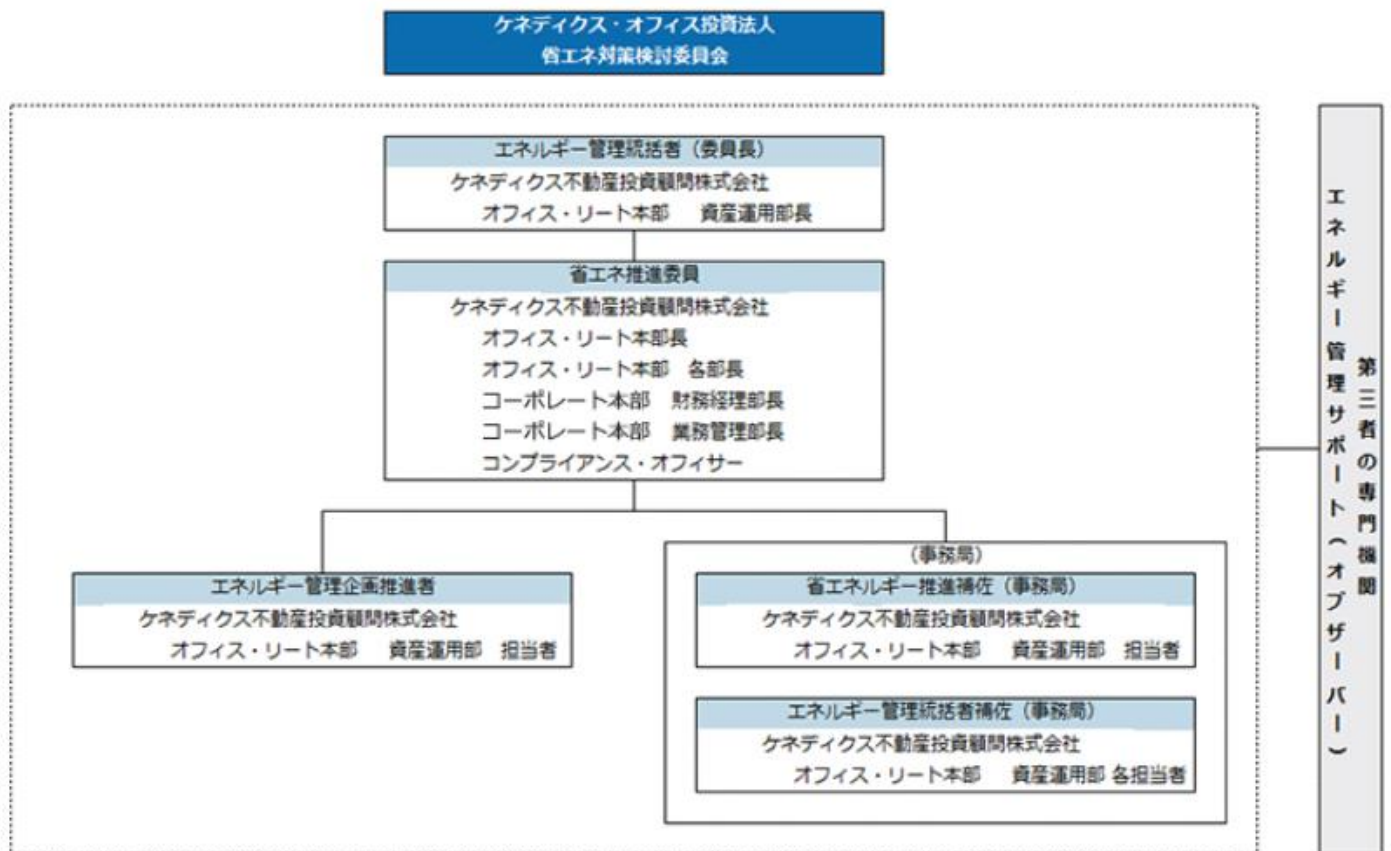
サステナビリティ小委員会



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に開催され、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、同本部の資産投資部長及び企画部長、財務経理部長、業務管理部長、コンプライアンス・オフィサー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



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:



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. 【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、CO2 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。投資法人ではサステナビリティに係る「マネジメントとポリシー」と「実行と計測」の両面で優れた取り組みを行う参加者に与えられる「Green Star」評価を、8 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)	33	363,852.75	50.57
DBJ Green Building 認証	25	314,807.04	43.76
CASBEE 不動産評価	12	93,962.29	13.06
BELS 評価	2	22,858.51	3.18

2020年2月29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 (719,444.07 ㎡) (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。

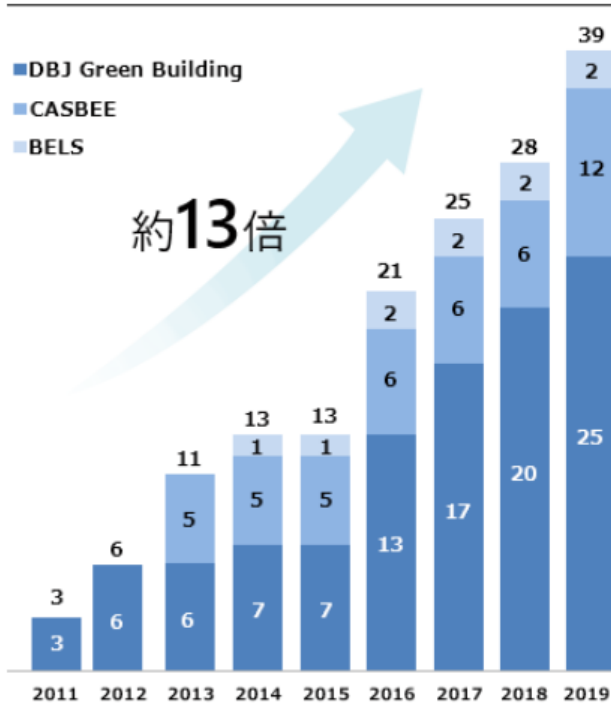
環境認証・評価取得物件棟数・延床面積の推移

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2019年までの間で、認証等を取得した物件棟数は33棟、延床面積は363,852.75㎡と着実に拡大しています。

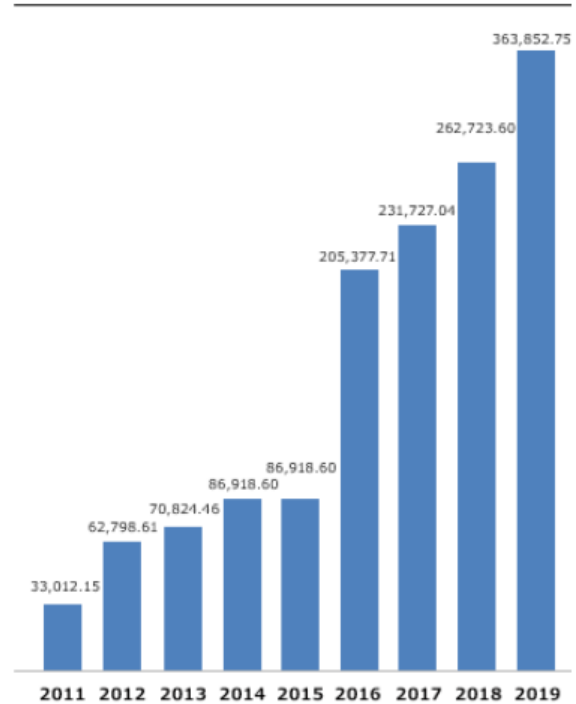
なお投資法人の全保有物件の物件棟数に対する認証等を取得した物件の割合は約34%、延床面積に対する割合で約51%となっています^(注)。

(注) 2020年2月29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2)}



(注1) 2020年2月29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、88棟と約92%（取得価格ベースで約83%）を占め、平均築年数は約23年となります。（2019年10月31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、14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
- 専用部グリッド天井化
- 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し、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した。

- CASBEE 不動産認証で評価が当初取得の 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 横浜ビル



DBJ Green Building 認証

1 スター ▶ 2 スター

2016 2018

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。

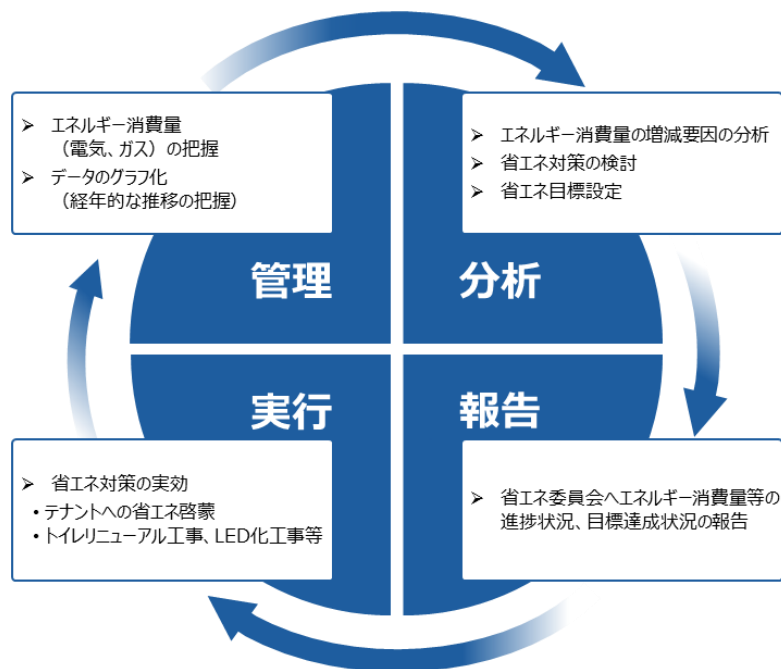
(注) 投資法人の保有物件の中でエネルギー管理権限を有している物件を対象としています。

(iii) エネルギー消費量・CO2 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・CO2 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、CO2 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通り、削減目標（中長期目標）を定めています。

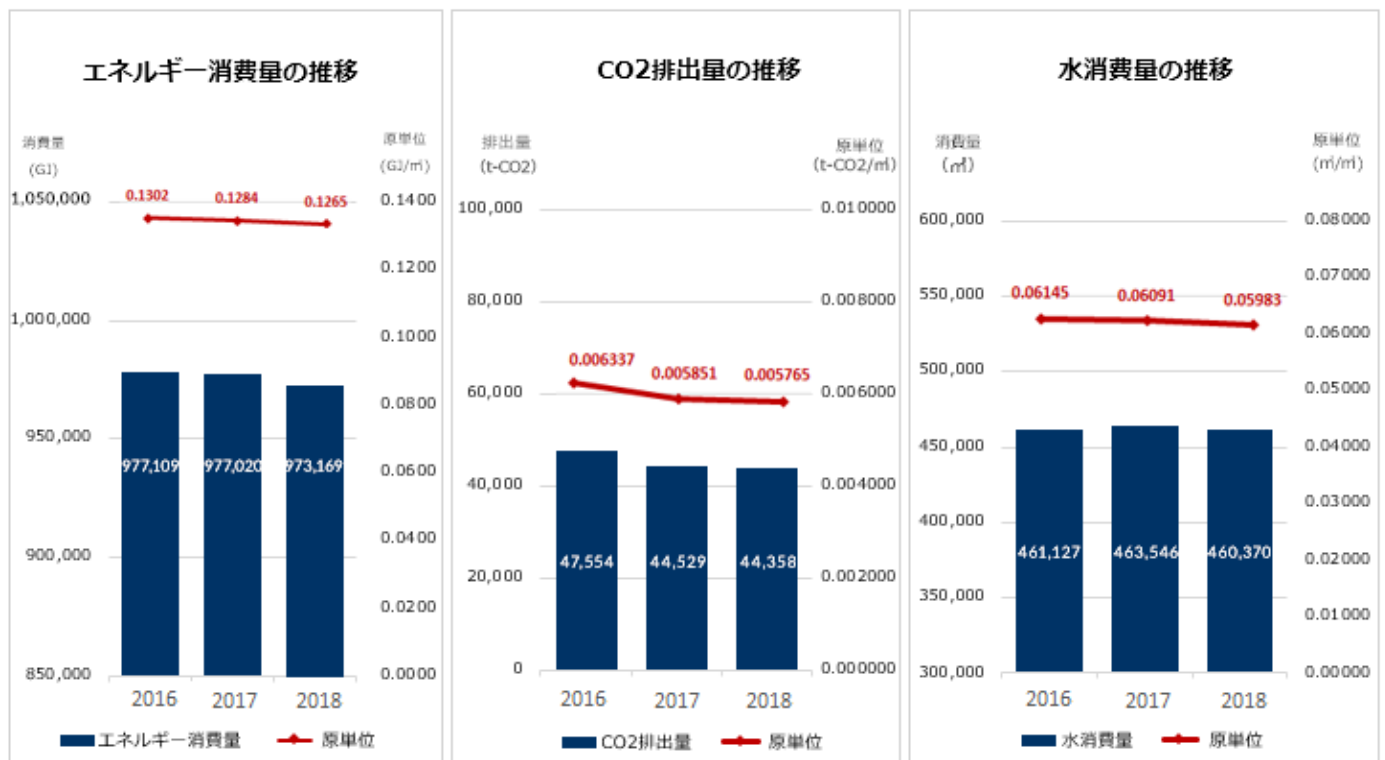
- ▶ ポートフォリオ全体において、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（以下「省エネ法」といいます。）に則り、直近 5 年間において、年平均 1%以上の法準拠エネルギー消費原単位の低減を目指す
- ▶ 温暖化対策関連の地方条例の対象となる物件は、個別に目標設定

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・CO2 排出量・水消費量の実績推移

2015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664,887.68㎡であったのに対して、2019年4月30日現在では延床面積689,484.85㎡と資産規模が拡大していますが、2018年の原単位は2015年と比較して、エネルギー消費量・CO2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	2016年	2017年	2018年
エネルギー消費量 (GJ)	977,109	977,020	973,169
原単位 (GJ/㎡)	0.1302	0.1284	0.1265
CO2排出量 (t-CO2)	47,554	44,529	44,358
原単位 (t-CO2/㎡)	0.006337	0.005851	0.005765
水消費量 (m ³)	461,127	463,546	460,370
原単位 (m ³ /㎡)	0.06145	0.06091	0.05983



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）2020年3月現在、共用部のLED化（一部LED化も含みます。）を完了している物件93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%**



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年間において、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。

2014-2018年度の5年間平均原単位変化は98.8%と1.2%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（ki/年）÷総稼働床面積（mi/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）}

1.2%

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。

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。

※2019年冬季の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。

グリーンリース 導入物件数	グリーンリース 契約締結率 ^(注)
8棟	40.7%

(注) 2020年2月29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、2019 年 7 月 31 日現在で CASBEE 評価員が 3 名在籍しています。

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。（2020年2月29日現在：92.9%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98%導入済です。（2020年2月29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。



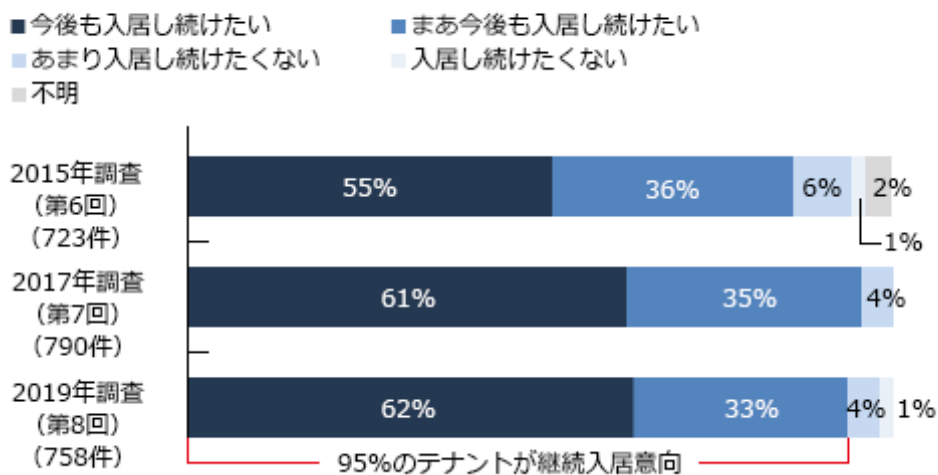
VII. 【SOCIAL】 顧客満足度の向上

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

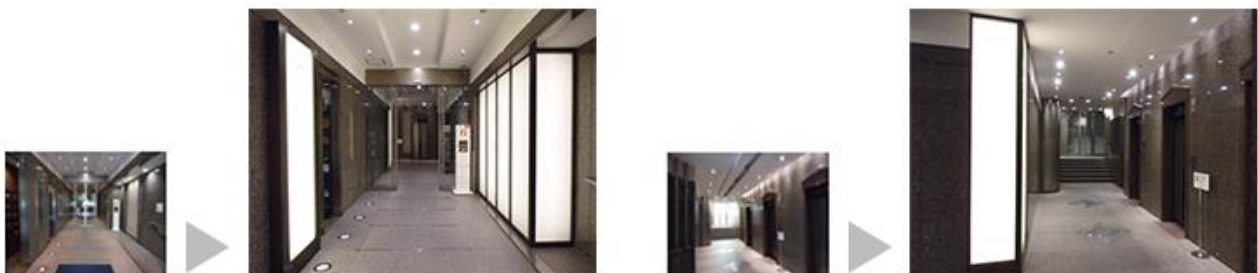
オフィスビルを対象に入居する顧客（テナントの総務担当者及び従業員）に対し設備等のハード面及びテナント対応等のソフト面に関するアンケート調査を2年に1度、継続的に実施することでテナントのニーズ等を把握し、設備更新やリニューアル工事を含む改善対応を行うことで、高い継続入居意向を得ています。

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CO2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 SDGs（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

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へ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り組み

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。



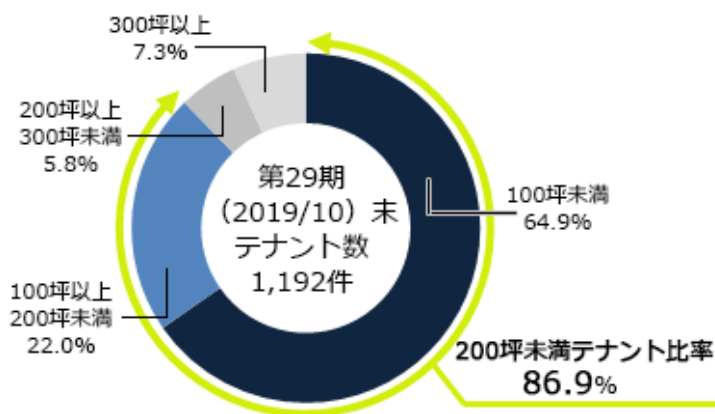
スポーツ団体への寄付・協賛/児童養護施設への寄付

社会貢献活動の一貫として、公益社団法人日本ボート協会への強化募金特別寄付や、古本パワープロジェクトを通じた日本ブラインドサッカー協会への寄付、児童養護施設への寄付等を行っています。

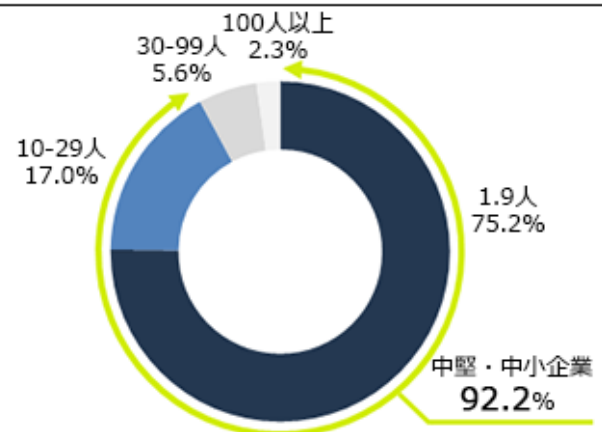
IX.【SOCIAL】 中小企業向けの賃貸

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1都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、88棟と約92%（取得価格ベースで約83%）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86.9%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2019年10月31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、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】従業員への取り組み

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。

（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り組みを推進し、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

様々なノウハウを持った中途採用社員が中心の不動産アセットマネジメント業界において、資産運用会社を含むケネディクス・グループでは、2005年から新卒社員の採用を続けています。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、リーマンショックを経て多くの不動産デベロッパーや不動産アセットマネジメント会社が経営存続の危機を迎えましたが、そのような中でも、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、管理職から中堅社員、若手社員までの階層別の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。

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。

自己啓発制度

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

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。



海外派遣研修

米国カリフォルニア州所在の不動産アセットマネジメント会社への海外派遣研修を継続的に実施しています。若手を中心に常時研修員を派遣しており、英会話スキルの向上のほか、アキュイジション業務から PM 業務まで、米国における様々な不動産アセットマネジメントのノウハウを学ぶ機会を提供しています。

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、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

(2019年12月31日現在)

宅地建物取引士	159名	税理士	5名
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	74名	証券アナリスト	13名
公認 不動産コンサルティングマスター	24名	行政書士	2名
ビル経営管理士	29名	司法書士	1名
一級建築士	13名	管理業務主任者	11名
不動産鑑定士	7名	マンション管理士	8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）	3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

投資法人及び資産運用会社は、従業員のパフォーマンスについて中間と期末に目標設定評価を行っています。評価にあたっては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、期末にはコンピテンシー評価を実施し、各従業員がそれぞれの等級において目指すべき行動特性と現在の評価を会社と各従業員がお互いに確認することで、客観的で透明性の高い評価を行い、今後の目標設定等に活かしています。

従業員に対する株式給付信託（J-ESOP）の導入

ケネディクス・グループでは、一定以上の職責を担う従業員に対し、経営参画意識を高めること及び従業員が企業価値の増大を通じて株主の皆様と価値を共有するとともに、中長期報酬として優秀な人材の確保にも寄与することを目的として、ケネディクス株式会社の株式が給付されるインセンティブ・プラン「株式給付信託（J-ESOP）」が導入されています。

（ii）従業員の健康と快適性

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、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制度を整備しています。

外部評価

投資法人は、従業員とテナントへの健康と快適性の取組みを評価するGRESB健康と快適性モジュールにおいて、双方の分野で高い評価を受け、2年連続で“リーダー”に選出されました。

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年実績で約71%（前年比+8%）ですが、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。

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。

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。

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

従業員に対して、1年に1回の医師による定期健康診断を実施しています。

メンタルヘルスケア

従業員が心身ともに健康で就業できるよう、心の健康づくりに必要な措置として社外にカウンセリング窓口を設置しており、従業員は業務に限らず様々な悩み等について広く相談をすることができます。また、毎月メンタルヘルスケアに係る様々な事例紹介等を全従業員へ配信しており、メンタルヘルスケアの啓蒙やカウンセリング窓口の周知徹底に努めています。

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

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。



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。



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。



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。

ケネディクス・グループ社員旅行

ケネディクス・グループは現在約300名規模の組織となっており、オフサイトミーティングに加えて、更なる社員間交流の促進を目的とし、2018年には沖縄、2019年にはグアムへのグループ社員旅行を実施しました。オフィスとは異なる環境の下、普段接する機会の少ないグループ各社の従業員が横断的に旅行に参加し親睦を深めました。

(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

「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。

女性・シニア層の活躍機会の創出

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。また定年再雇用制度を整備し、定年退職したシニア社員の中から本人が希望した場合には、引き続き65歳までの再雇用を行う制度を設け、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。

MSCI 日本株女性活躍指数（WIN）

資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社が、「MSCI 日本株女性活躍指数（WIN）」の構成銘柄に選定されました。

「MSCI 日本株女性活躍指数（WIN）」とは、世界の主要な投資家に対して投資意思決定をサポートするさまざまなツールを提供している米国の ESG 研究の最大手である MSCI 社が開発した指数です。

MSCI 社は、女性活躍推進法により開示される女性雇用に関するデータ及び企業の性別多様性に関するポリシー等の開示情報をもとに、女性の雇用、継続、昇進及び多様性の推進において、業界をリードしている企業を選定しています。

ケネディクス・グループでは、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、さらなるダイバーシティへの取組みを推進します。



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

(i) 役員の状況

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		
執行役員	竹田 治朗	2014年	5月	ケネディクス株式会社ファンド運用本部 運用第一部長
		2017年	3月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部企画部長
		2018年	4月	同社 取締役最高業務執行者（COO）兼 オフィス・リート本部長（現任）
		2018年	4月	ケネディクス・オフィス投資法人 執行役員（現任）
監督役員	鳥羽 史郎	1989年	10月	中央新光監査法人
		1993年	3月	公認会計士登録
		1997年	1月	鳥羽公認会計士事務所開設（現任）
		2002年	5月	税理士登録
		2004年	4月	株式会社マジエスティック 取締役（現任）
		2005年	1月	株式会社みのり会計 代表取締役（現任）
		2005年	5月	ケネディクス不動産投資法人（現 ケネディクス・オフィス投資法人） 監督役員（現任）
		2019年	6月	株式会社 C&F ロジホールディングス 社外取締役（現任）
監督役員	森島 義博	1985年	3月	不動産鑑定士登録
		2006年	4月	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 相談役（現任）
		2011年	4月	森島不動産コンサルタンツ 代表
		2012年	3月	ケネディクス不動産投資法人（現 ケネディクス・オフィス投資法人） 監督役員（現任）
		2014年	2月	有限会社アイランド・フォレスト 代表取締役（現任）
		2014年	6月	ドリームバイザー・ホールディングス株式会社 社外監査役（現任）
		2016年	9月	一般財団法人 住宅改良開発公社 アドバイザー（現任）
		2016年	10月	森島不動産コンサルタンツ 代表（現任）
		2019年	4月	四電ビジネス株式会社 アドバイザー（現任）
監督役員	関 高浩	1997年	4月	東京弁護士会登録
		2002年	2月	三宅坂総合法律事務所 アソシエイト
		2002年	6月	同所 パートナー（現任）
		2014年	2月	ケネディクス・オフィス投資法人 監督役員（現任）

2020年1月30日現在

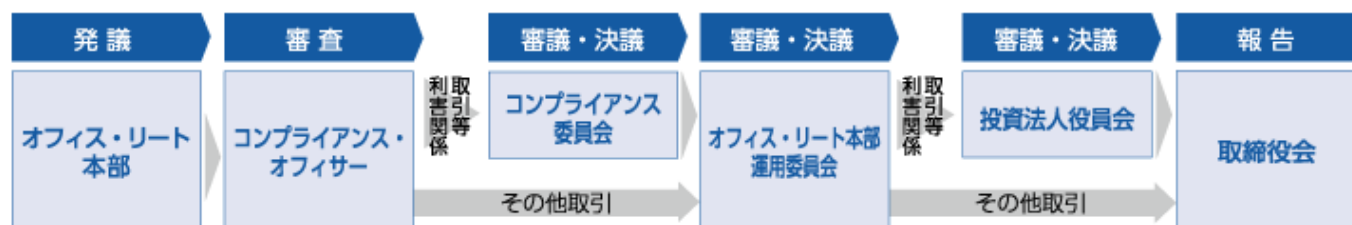
(ii) 投資運用の意思決定プロセス

投資法人が資産運用を一任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、投資法人の資産運用に関連し、オフィス・リート本部運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）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ています。

また、資産運用会社は、投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書の他、中期運用計画及び年度運用計画を含みます。）を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは原則として、以下のとおりであり、これら方針・ルールに沿った透明性の高い投資運用の意思決定プロセスを求めることにより、投資法人の資産運用会社に対する牽制が十分に機能する態勢を整えています。

資産運用会社の意思決定フロー



(iii) 各投資法人間における利益相反の防止

資産運用会社は、各投資法人を運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、「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。

(iv) 投資家と資産運用会社の利益の連動性を高める工夫

投資法人では、1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系の導入等、投資主と資産運用会社における利益の連動性を高めています。

資産運用会社の資産運用報酬体系

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

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。

（v）コンプライアンスへの取組み

コンプライアンスの推進体制

資産運用会社は、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づけており、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。取締役会は、全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定し、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。また、取締役会は、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及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。

コンプライアンス・オフィサーの役割

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、各本部に関する運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、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。コンプライアンス・オフィサーは、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・整備及びコンプライアンス・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・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ごとに策定し、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。

コンプライアンスに関する重要事項

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、取締役会へ報告されます。コンプライアンス部は、コンプライアンス・オフィサーの補助者として、コンプライアンス・オフィサーの指揮に従い、コンプライアンス・オフィサーの業務の一切の補助を行うものとします。

監査体制

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、原則として毎年 1 回、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、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、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。

贈収賄・汚職に対する防止策

当社では、「就業規則」や「コンプライアンス・マニュアル」において贈収賄、横領、マネー・ローンダリング等の不正行為を行わない旨を定めており、不正行為を行った者は厳格な処分の対象となります。

内部通報制度の導入

当社は、法令違反、不正行為及びハラスメント行為等の防止及び早期発見、自浄プロセスの向上、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、当社で業務を行うすべての者に適用される内部通報制度を設け、同制度の運用に関する規程を定めています。従業員等は当社内、親会社内及び社外の弁護士に設置されているいずれかの窓口に通報、申告又は相談することが義務付けられています。また、通報等を行った者、通報・調査に積極的に協力した者は、保護の対象となることを明記しています。