

# サステナビリティ基本方針

2025年10月4日

KJRM グループ

(株式会社 KJRM ホールディングス・株式会社 KJR マネジメント・株式会社 KJRM プライベートソリューションズ)

## サステナビリティ基本方針

### 1. イントロダクション

- (1) 気候変動や資源枯渇などの環境問題や、人権尊重やコミュニティー発展などの社会的責任は人類が直面する喫緊の課題となっており、企業に対しても全てのステークホルダーからこうした課題への対応がますます要請されています。
- (2) 資産運用業界では、2006年にスタートした国連責任投資原則（PRI ~ Principles of Responsible Investment）の考え方が広く普及し、国内においても「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）」に多くの金融機関の署名賛同が得られています。

### 2. KJRM グループの取組体制

- (1) KJRMグループ（株式会社KJRMホールディングス・株式会社KJR マネジメント・株式会社KJRMプライベートソリューションズから構成される企業グループをいい、その一部の会社を個別に又は総称して「KJRM グループ会社」という。以下同じ。）では、2001年に企業倫理憲章及び役員行為規範からなる「倫理規程」を制定し、これに従い、従来から環境や社会的責任に留意して、顧客である投資法人の資産に係る投資・運用を行ってきました。
- (2) 2013年に責任不動産投資（RPI）を組織的に推進するため、サステナビリティ・コミッティーを新設しました。外部環境の変化も踏まえ、サステナビリティ・コミッティーでは、「環境憲章」を制定し、「倫理規程」と「環境憲章」を踏まえ行動原則としての「責任不動産投資に係る基本方針」（その後「サステナビリティ基本方針（本基本方針）」に改称）を、とりまとめました。
- (3) 2020年1月には、サステナビリティ・コミッティーを「サステナビリティ委員会」として改めて組織化し、代表取締役副社長（当時）が最高サステナビリティ責任者（CSO）に就任しました。同委員会は、CSOを委員長とし、株式会社KJRMホールディングスのチーフ・オペレーティング・オフィサー、各KJRMグループ会社の常勤取締役、並びに株式会社KJR マネジメントの都市事業本部長及びインダストリアル本部長を常任委員としています。

### 3. KJRM グループの不動産投資におけるサステナビリティの考え方

- (1) KJRMグループは、「国連責任投資原則（PRI）」と「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）」に署名し、これらに従った活動の推進を行っています。
- (2) KJRMグループは、環境(Environmental)、社会(Social)、企業統治(Governance) (ESG) の要素を不動産投資に組み込む責任不動産投資（RPI）を実行します。RPIの考え方は、株式会社KJR マネジメントが締結する資産運用委託契約の相手方である投資法人及び株式会社KJRMプライベートソリューションズが締結する投資一任契約・投資助言契約等の相手方である投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含むが、これらに限らない。投資法人と併せて「ファンド」と総称する。）がより優れた収益性を達成することが第一の目標であることを前提として、長期的な観点から環境・社会の側面も考慮に入れようとするものです。
- (3) KJRMグループは、環境への配慮や社会的責任を以て不動産を所有管理することは、規制に適合できないリスクや競争力を失うリスクを低減し、入居者や売却先から見た不動産の魅力度を高め、さらに費用を低減することで収益性を向上させ、投資物件の価値を増加させる重要な戦略であると考えます。また、KJRMグループは、この戦略は、環境や社会に対して良い影響を与える結果も生むと考えます。

### 4. KJRM グループの使命

- (1) テナント、地域社会など多様なステークホルダーとの対話・協働を通して、持続可能な社会の創

生に寄与すること。

- (2) 様々な背景を持つ人材が惹きつけられ活躍する、多様で包括的な組織を形成し、安定的な投資運用サービスを実現すること。
- (3) 投資・運用プロセスに責任不動産投資 (RPI) の考え方を組み込むことで、より安定したリターンを投資家に提供すること。

## 5. KJRM グループの責任不動産投資(RPI)戦略

KJRM グループの RPI 戦略は、ファンドの運用プロセスに組み込まれており、全社組織において実行されています。また、この戦略は、取得から、保有期間中のアセットマネジメント、リーシング、リノベーション、管理、そして売却が完了するまでの、所有全期間にわたり実行されるものです。

### 責任不動産投資 (RPI) : ポートフォリオマネジメント

- ファンド戦略にサステナビリティ基本方針に基づく責任不動産投資の考え方を組み込む
- 活動の結果を明確に計測できるよう目標を設定する
- 能力向上のための教育訓練をおこなう
- 目標に対するパフォーマンスを計測する
- 活動の結果をステークホルダーに開示する

### 投資判断: 取得及び売却時

- 取得・売却・運用時の価格算定に環境・社会リスク及び機会の評価を組入れる
- 責任不動産投資 (RPI) 戦略を組み込む際に、それによって投資家の長期的財務パフォーマンスが損なわれないようにする

### 改修: 工事/建築時

- 改修時の設計・投資分析に責任不動産投資 (RPI) 戦略を組み込む
- 改修に先立ち、入居率・賃料・テナントクオリティを最大化して競争力を高めるため、物件タイプや立地に応じた適切な環境性(グリーンビルディング認証の取得など)あるいは社会性(ダイバーシティに配慮する施策)を検討する
- 目標を達成するために、設計会社・建設会社や他の外部プロジェクト・パートナーやコンサルタントと協力する

### 運用とメンテナンス

- 全ての運用資産について、コストの抑制を常に念頭に置きつつ、エネルギー効率・水使用量・廃棄物処理量を改善するためのベストプラクティスを定め、実行する
- 運用コストの低減を図り、不動産価値の向上に努める
- 入居率・賃料・テナントクオリティを最大化して競争力を高めるため、物件タイプや立地に応じた適切な環境性(グリーンビルディング認証の取得など)あるいは社会性(ダイバーシティに配慮する施策)を検討する
- 法規制の変更状況をモニターする
- 目標を達成するために、テナント、プロパティマネージャー、他の外部サービス・設備業者と協力する

## 6. KJRM グループのサステナビリティに関する開示方針

KJRM グループは、サステナビリティに関する活動について、投資主及びその他のステークホルダーに対して積極的に開示を行います。

## 7. 方針の改定

- (1) 本基本方針は、KJRM グループの取組体制向上のため、改定されることがあります。本基本方針の規程等管理者は株式会社 KJRM ホールディングスのサステナビリティ担当とし、規程等体系における運用関連規程に分類します。
- (2) 本基本方針の改定は、株式会社 KJRM ホールディングスのチーフ・オペレーティング・オフィサーの承認を得て行います。

附 則

2025 年 10 月 4 日制定