サステナビリティレポート 2023

2023年 9月

アクティビア・プロパティーズ投資法人

目次

はじめに
- トップメッセージ 3
- API について 5

サステナビリティに関する方針・推進体制
- マネジメント体制 10
- マテリアリティ 12
- APIの取り組み 13

トピックス 15

外部評価・国際イニシアティブ 17

環境
- 気候変動への対応 20
- 不動産投資を通じた環境配慮への取り組み 26
- 都市緑地・生物多様性への配慮 27
- 再生可能エネルギーへの切替え 28
- 物件における取り組み 29
- 環境パフォーマンス 31
- 環境認証評価 32
- サプライヤー及びテナントとの協働 34
- 環境管理システム 35
- サステナブルファイナンス 36

社会
- ステークホルダーエンゲージメント 39
- 地域社会への貢献 40
- テナントとのエンゲージメント 42
- サプライヤーとのエンゲージメント 43
- 投資主・投資家へ向けた取り組み 44
- 従業員への取り組み 45
- 人権と労働に関する方針 51

ガバナンス
- API のコーポレート・ガバナンス 54
- TRM のコーポレート・ガバナンス 56
- 投資主価値を最大化するためのガバナンス体制 58
- コンプライアンス 60
- リスク管理 64

ESGデータ
- GRI対照表 66
- 独立第三者の保証報告書 70

本レポートについて

アクティビア・プロパティーズ投資法人（以下、「API」といいます。）及びその資産運用会社である東急不動産リー ト・マネジメント株式会社（以下、「TRM」といいます。）は、投資家をはじめとするステークホルダーの皆さまに対し、サステナビリティへの取り組み状況に関する情報の開示に努めております。本レポートはその一環として、持続可能（サステナブル）な社会の発展を実現する上で重要な ESG（E：環境、S：社会、G：ガバナンス）について、API及びTRMの取り組みと考え方を記載しております。

報告対象範囲

対象期間	2022年4月～2023年3月（一部データ除く）
対象組織	API及びTRM

お問い合わせ

名称	東急不動産リート・マネジメント株式会社 アクティビア運用本部
住所	東京都渋谷区道玄坂1丁目21番1号 渋谷ソラスタ18階
電話番号	03-6455-3377（本部代表）
受付時間	9:30AM ~ 6:00PM （土日祝・年末年始等を除きます）

トップメッセージ

API執行役員メッセージ

アクティビア・プロパティーズ投資法人（以下、「API」といいます。）では、上場以来、中長期的な投資主価値の最大化に向けた「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオ構築のため、立地、用途、規模、クオリティといった要素のみならず、環境負荷の低減、 また周辺環境や地域社会への貢献に向けてさまざまな施策を推進しております。
近年、新型コロナウイルス感染症や異常気象による自然災害の頻発など社会環境に大きな変化を与える事象が発生しており、改めて持続可能な社会を創造すること事の重要性がますます高まってきていると考えております。
そのような中、2019年７月に本投資法人が取組むべきマテリアリティ（重要課題）及びそれらに向けた実践的なマネジメント方針を明確化し、2022年1月には取り組みの更なる進展を目指して再生可能エネルギーの調達やデッドファイナンスにおけるグリーンボンドの比率等のKPIを策定、また同年7月には新たに電力由来CO2排出量の削減目標を設定いたしました。
加えてTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に沿った開示を行うなど、近年は環境面での取り組みを大きく推進しております。
不動産セクターのESG評価であるGRESBについても、2013年より参加しており、当該評価を通じてサステナビリティの取り組みの継続的な改善を図っております。

本レポートは、投資主をはじめとするステークホルダーの皆様に対して、これまでにAPI及びTRMが実践してきたESGに関する様々な取り組みや考え方を、広く知っていただくことを目的として作成したものです。引き続きAPIではサステナビリティへの活動を一層充実させ、ステークホルダーの皆様との信頼関係を深めながら、“アクティビア”の名称に込められた「広く社会に活気を与えられる存在」を目指し、多くの人が集う街の拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を運用していくことを目指します。
本レポートを通じて、APIのサステナビリティに対する取り組みにご理解を深めていただき、今後とも皆様と協力して社会課題に取り組んでいけることを願っております。

アクティビア・プロパティーズ投資法人
執行役員　　柏木　信英

TRM社長メッセージ

東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下、「TRM」といいます。）は、東急不動産ホールディングスグループ（以下、「TFHDグループ」といいます。）の一員として、「すべてのステークホルダーからの信任を得ることを通して、社会の発展に貢献する」ことを経営理念とし、投資主価値の最大化を目指し、各資産を運用しております。

気候変動による環境課題や働き方改革、地域社会の連動などといった持続可能な社会に向けた課題への対応は重要性を増しており、TRMにおきましても、TFHDグループのサステナビリティビジョン「事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長を実現する」を共有し、企業のESG（環境・社会・ガバナンス）に関する戦略的な取り組みの推進が企業価値の向上に資するという認識のもと、多様な取り組みを推進しております。
2019年4月、持続可能な社会の発展に貢献するための基本方針となる「サステナビリティ方針」の制定を皮切りにサステナビリティ推進部独立化等の社内体制の整備を進め、また近年は、責任投資原則（PRI）への署名やTCFD（気候関連財務情報タスクフォース）への賛同のもと提言に沿った取り組みを推進するなど、持続可能な社会に向けた国際イニシアティブへの参加を強化しております。
足元では、人権尊重に基づく多様性、公正性、包摂性の視点などを加味した人的資本経営の実現を方針に掲げ、多面的な社会要請に対応するレジリエントな経営体制の維持にも注力しています。
また、TFHDグループ会社との横連携を通じて課題解決を図る体制構築にも合わせて取り組んでおります。

今後も、TRM及びAPIは、環境負荷の軽減を始めとする重要課題に関連する目標に向けて真摯に取り組むとともに、そのビジョンや実績について適切に開示することで、すべてのステークホルダーの皆様との信頼関係を深めてまいります。

東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長　　久保　章

APIについて

APIは、東急不動産株式会社（以下、「TLC」といいます。）をスポンサーとした商業施設とオフィスを投資対象とする複合型REITです。
APIは、投資主価値の最大化を最重要課題とし、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視した上、用途、規模、クオリティ、仕様及びテナント等の個別的要素を総合的に勘案し、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を行っております。

APIの仕組み

(注)山田洋之助は2023年9月7日付で任期満了により監督役員を退任いたしました。2023年8月17日開催の投資主総会において監督役員に選任された高松和彦が2023年9月8日付で新たに監督役員に就任しています。

投資法人（API）

名称	アクティビア・プロパティーズ投資法人
代表者	執行役員　柏木　信英
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-21-1　渋谷ソラスタ18階
連絡先	東急不動産リート・マネジメント(株) アクティビア運用本部 TEL: 03-6455-3377
証券コード	3279
上場日	2012年6月13日
決算期日	毎年5月末日及び11月末日

資産運用会社（TRM）

名称	東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表者	代表取締役社長　久保　章
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-21-1　渋谷ソラスタ18階
資本金	2億円
株主	東急不動産株式会社（100%）
事業内容	投資運用業
決算期日	毎年3月末日

基本方針

APIは、「都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資」「包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの活用」及び「投資主価値を最大化するためのガバナンス体制」を基本方針として運用を行います。

UR URBAN RETAIL 都市型商業施設

都市型商業施設

商業施設

東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性を有する商業施設

TO TOKYO OFFICE 東京オフィス

東京オフィス

オフィス

東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビル

AA ACTIVIA ACCOUNT アクティビア・アカウント

アクティビア・アカウント

商業＋オフィス

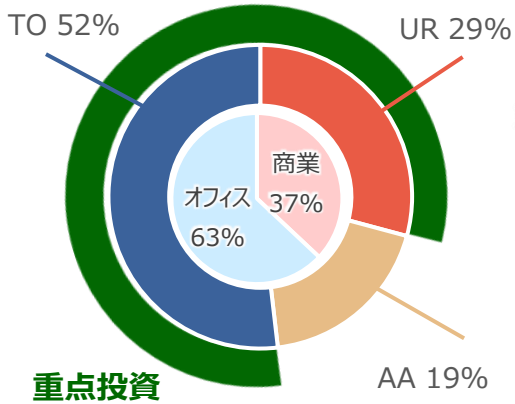
個別の資産の特性及び競争力等を見極め、厳選投資を行うことで、ポートフォリオの多様化による安定性・収益性の両立を図ることができる、本投資法人が投資対象とする資産のうち、UR以外の商業施設及びTO以外のオフィスビル

投資比率（取得価格ベース）

70%以上

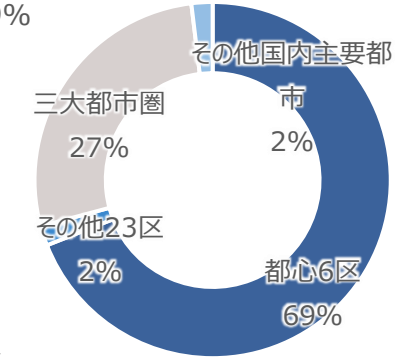
30%以下

投資比率(カテゴリー別)



重点投資対象資産 81%

投資比率(エリア別)



物件数	46物件
資産規模	5,461億円（取得価格ベース）

(注)2023年6月1日時点

東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン

APIが資産運用を委託するTRMは、総合デベロッパーである東急不動産ホールディングス（以下、「TFHD」といいます。）グループの一員です。APIは包括的なサポート体制を通じたTFHDグループの総合的なバリューチェーンとノウハウを最大限活用し、質の高い投資対象資産の継続的な取得と、取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、投資主価値の最大化を目指しております。
また、TFHDグループのバリューチェーンを活用する一方、利害関係者との取引における利益相反対策、投資主と東急不動産との利益の共同化手法や1口当たり分配金に連動する運用報酬を含む運用報酬体系を講じて、APIの投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制の整備・充実を図っております（p.58参照）。

TFHDグループからの物件取得比率（2023年6月1日時点）	89.2%

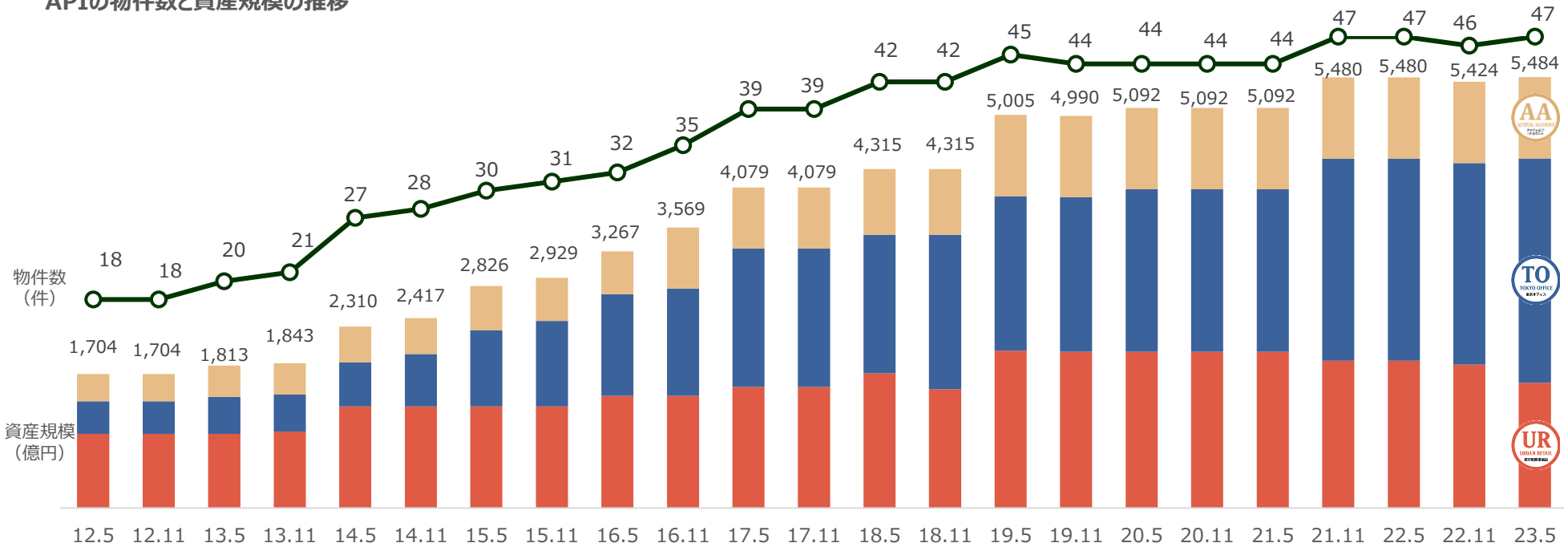
沿革・推移

APIは2012年の上場以降、立地・クオリティを追求した厳選投資による質の高いポートフォリオ構築と、資産規模の拡大を通じて収益の成長・安定化を図ってまいりました。
足許、資産規模は5,000億円を超えるまでに拡大しており、J-REIT有数の複合型REITとなっております。

APIの沿革

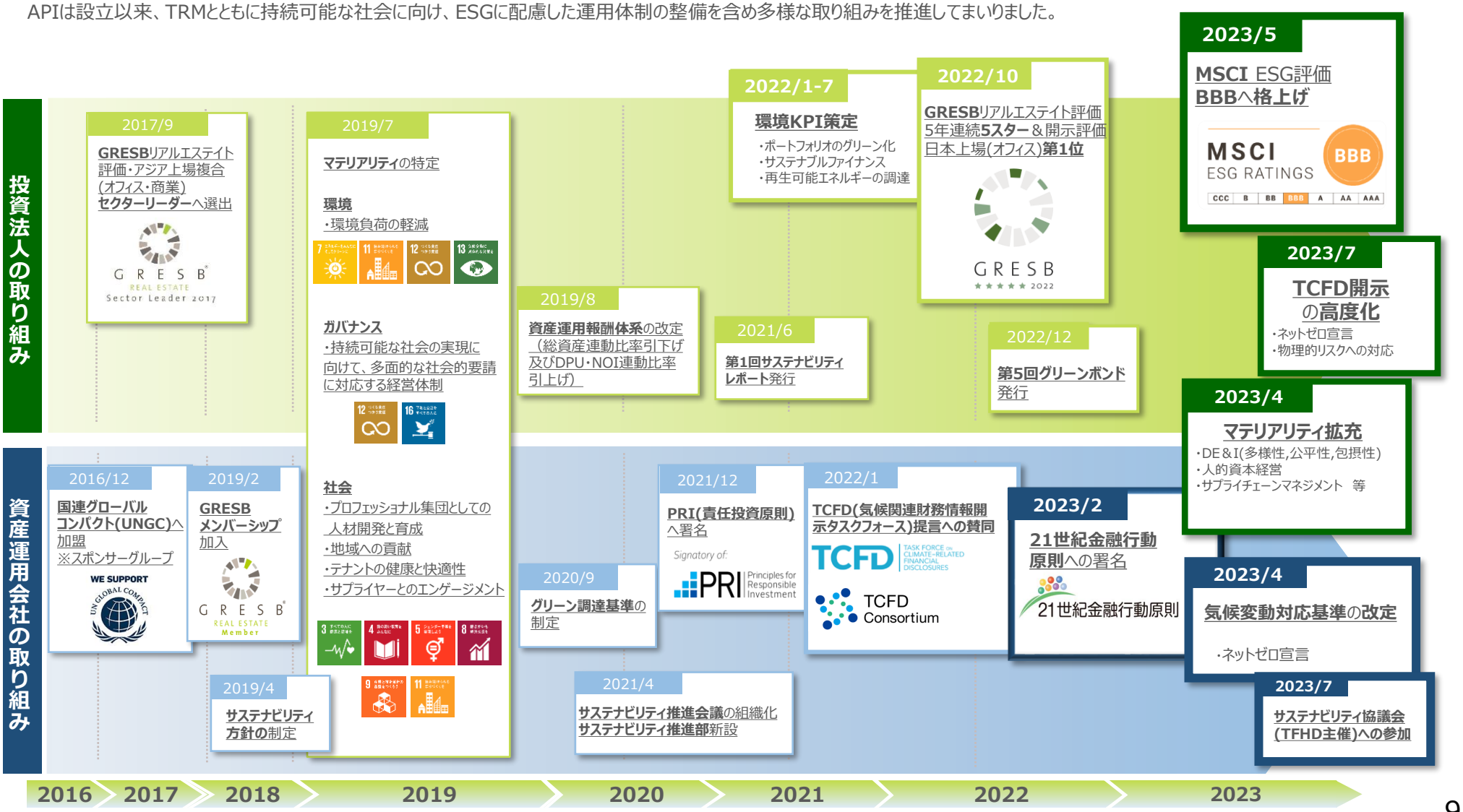
2011年9月7日	投信法第166条に基づく設立の登記、APIの設立
2011年9月20日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号　関東財務局長　第73号）
2012年6月13日	東京証券取引所　不動産投資信託証券市場への上場（銘柄コード：3279）

APIの物件数と資産規模の推移



これまでの取り組み

APIは設立以来、TRMとともに持続可能な社会に向け、ESGに配慮した運用体制の整備を含め多様な取り組みを推進してまいりました。



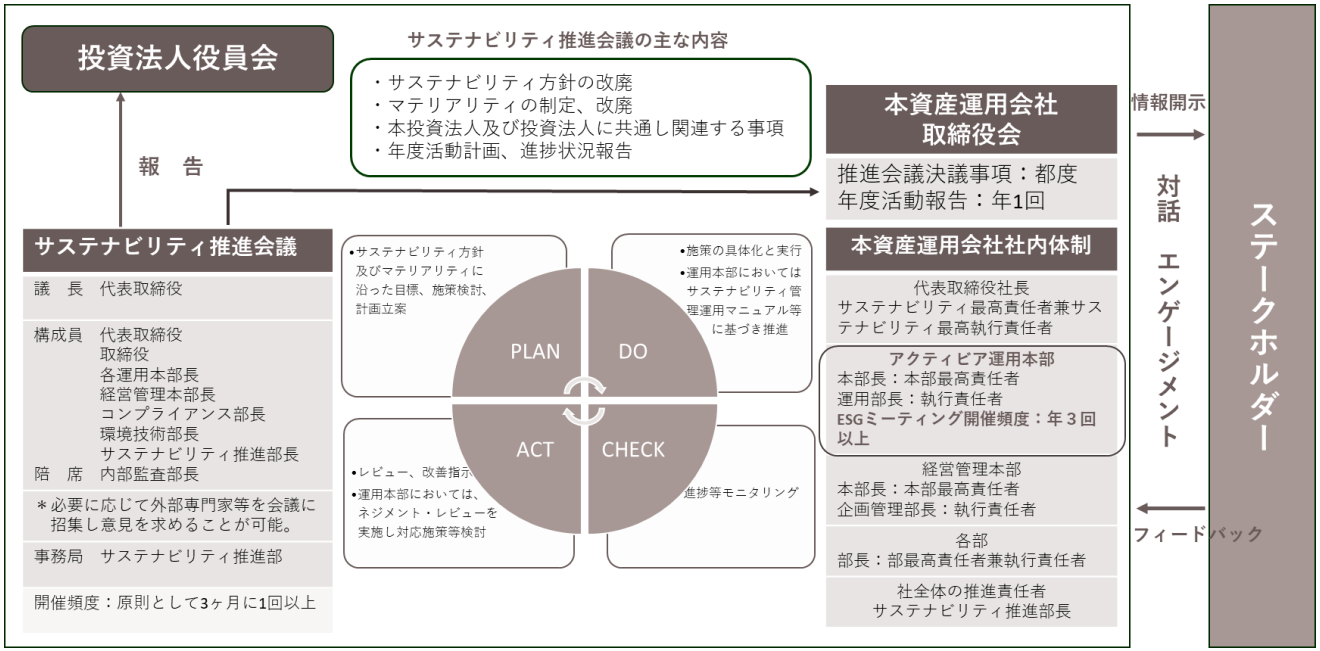
サステナビリティに関する方針・推進体制

サステナビリティ方針

TRMでは、環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題を認識し、またTFHDグループの一員として、グループのサステナビリティビジョンを共有しております。
TRMは、これら課題等への取り組みは社会的責務であるとともに、同社の経営理念の実践であり、持続可能（サステナブル）な社会の発展に貢献するものであると考え、こうした考え方を実践するため、サステナビリティ方針を定めております。
サステナビリティ方針の内容については、TRMのHP「サステナビリティへの取り組み」をご参照ください。

マネジメント体制

TRMでは、「サステナビリティ方針」に基づいた環境や社会への配慮等の課題への取り組みを推進するため、代表取締役社長をサステナビリティ最高責任者とし、また部門単位に責任者を定めることや、代表取締役社長を議長とした「サステナビリティ推進会議」を開催すること等をサステナビリティ推進体制規程に定めております。
また、サステナビリティ推進体制の強化を図るため、2021年4月1日付でサステナビリティ推進部が新設されました。これまで環境技術部で所管していたESGに関する業務等をサステナビリティ推進部が引き継ぎ、より積極的にサステナビリティへの取り組みを推進していきます。



サステナビリティ推進会議

TRMでは、サステナビリティへの取り組みにあたり、サステナビリティに係る最高責任者兼最高執行責任者である代表取締役社長を含めた社内横断的メンバーによるサステナビリティ推進会議を定期的に開催し、サステナビリティに関連する情報を共有し、課題への取り組みについて検討・推進を行っております。また必要がある場合には、外部専門家等を会議に招集し、意見等を求めます。また、サステナビリティ推進会議で協議された事項を定期的にTRMの取締役会に報告し、必要に応じてAPI役員会へも報告を行っております。

推進会議メンバー	議長：代表取締役社長 常任メンバー：取締役、アクティビア運用本部長、コンフォリア運用本部長、ブローディア運用本部長、経営管理本部長、環境技術部長、コンプライアンス部長、サステナビリティ推進部長 事務局：サステナビリティ推進部
開催頻度	原則四半期に1回
主な検討事項	・サステナビリティ方針の改廃 ・マテリアリティの制定、改廃 ・TRM及び投資法人に共通して関連する事項等 ・年度活動計画、進捗状況報告

マテリアリティ

TRMではTFHDグループの一員として、グループが特定した重要課題（マテリアリティ）について認識するとともに、APIにおいて取り組んできた環境課題等を踏まえ、中長期的に重要な社会課題を抽出し、マテリアリティを特定しました。このマテリアリティは、APIと共有されております。また、各マテリアリティに関するリスク・機会は定期的に見直しを行い、今回新たに抽出したリスク・機会については赤字で記載しています。

マテリアリティ	リスク（マテリアリティへの取り組みを行わない場合の影響）	機会（マテリアリティに取り組むことにより期待される事業機会）	関連するSDGs
環境負荷の軽減	気候変動の深刻化による物理的リスクの拡大（人的損害、物的損害、経済的損害）、脱炭素社会への移行リスク	・ESG投資に取り組む明確な意図を役職員と共有化し実践、経営戦略に取り込む機会となる ・環境性能を重視した物件の賃借需要が増大	7 11 12 13
プロフェッショナル集団としての人材開発と育成	人権尊重に基づく、多様性、公平性、包摂性の視点を加味した人材戦略を行わない場合、また、十分な能力を持つ人材が十分に居ない場合、業務に支障をきたし、投資主価値の停滞、低下に繋がる恐れ	資産運用業における受託責任を全うし、投資主価値の最大化を図り、存在感を示すという目標に向け、人的資本経営を実現し、従業員ひとりひとりが更なる能力を発揮し、その心の健康と生活の安定を図ることは、パフォーマンスの向上という好循環に繋がる	3 4 5 8
地域への貢献	・災害等有事の際や、地域の人々とのコミュニケーションの断絶によりレピュテーションリスクが発生する恐れ ・投資先エリアのイメージ陳腐化や人口減少により賑わいが失われるリスク	街づくりを担う企業グループの一員として地域の安全・安心及び地域経済の活性化に貢献することによりその存在感を示す	3 9 11
テナントの健康と快適性	ESG配慮に劣る施設がテナントから支持を得られないリスク	テナントにとって安全・安心かつ居心地のよい空間を創出することにより、契約継続や、移転、住替えにおいて再び選ばれる可能性が期待される	3 11
サプライヤーとのエンゲージメント	サプライヤーにおいて差別、搾取、自然破壊、汚染、法令違反などのサステナブルな調達に著しく反する行為が認められた場合の運営業務に対する影響や信用の低下	サプライヤーとの協働により、人権に配慮する取引を行い、資産運用業における受託責任を全うし、投資家に選ばれるREIT運用に寄与する	11 12
持続可能な社会の実現に向けて多面的な社会的要請に対応する経営体制	多面的な社会的要請への対応が不適切であった場合、健全かつ効果的な運用業務への信用の低下や市場の発展に影響を与えるリスク	気候変動をはじめとする環境課題や人的資本経営、サプライチェーン・マネジメント等の社会課題に関し、人権尊重の視点に立った取組体制を強化することにより、中長期視点での経営基盤の整備が更にすすむとともに、財務価値の向上が期待される	12 16

APIの取り組み

APIは持続可能な社会の実現がAPIの持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、APIがその事業を通じて社会的課題の解決に貢献することはAPIの中長期的な成長、ひいては投資主価値の向上に資するものと考えています。この具体的な取り組みにあたり、またマテリティの見直しに伴い、今回新たに策定した取り組み方針及び対応状況については、赤字で記載しています。

マテリアリティ（環境）	環境負荷の軽減
取り組み方針	・エネルギー起源CO２排出量について 2025年度末までに2015年度比で電力由来のCO２排出量100%削減を目標とする(注) (注)再生可能エネルギー電力未導入の物件のうち、共有・区分物件・底地を除く ・エネルギー使用量について 中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の削減を目標とする ・節水について 中長期的に年平均0.5%の水使用原単位の削減を目標とする ・廃棄物の発生について 中長期的に見て年平均0.5%の廃棄物原単位の削減を目標とする ・気候変動への対応について 気候変動への対応及び取り組み内容の情報開示を行う
KPI	【再生可能エネルギーの調達】 ・再生可能エネルギー調達を推進：2025年度末までに全保有物件で再生可能エネルギー電力導入(注) (注)再生可能エネルギー電力未導入の物件のうち、共有・区分物件・底地を除く 【ポートフォリオのグリーン化】 ・グリーンビル認証取得割合：2030年までに70%以上 ・グリーンリース契約：新規契約においてグリーンリース締結100% 【サステナブルファイナンス】 ・投資法人債新規発行時のグリーンボンド比率100%(注) (注)現在のフレームワークによる発行を前提とする ・サステナブルファイナンスの多様化を検討
対応状況・取組事例	・環境に配慮した設備や技術の積極的な導入 ・ポートフォリオにおける環境パフォーマンスの定期的な把握 ・物件単位における環境パフォーマンスの定期的な把握 ・環境認証等の継続的な取得 ・グリーンリース条項等を通じたテナントとの協働推進 ・サステナビリティ推進会議での定期的かつ継続的なモニタリングの実施 ・グリーン調達基準を通じた環境配慮 ・気候変動対応基準を通じてTCFD提言に沿った取り組みを推進
対応するSDGsターゲット	7.3　2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。 12.5　2030年までに、予防、削減、リサイクル、および再利用（リユース）により廃棄物の排出量を大幅に削減する。 12.8　2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。

マテリアリティ（社会）	プロフェッショナル集団としての人材開発と育成
取り組み方針	取り組み方針、内容の詳細は 本資産運用会社の「資産運用会社の取り組み」をご参照ください。
対応状況・取組事例	
	地域への貢献
取り組み方針	・災害時における防災機能の強化 ・災害時における運用資産の迅速な復旧 ・防火防災、災害対応に関する啓発活動 ・地域コミュニティーとの連携強化
対応状況・取組事例	・防災観点での設備投資・備蓄品の公表 ・耐震性能・非常用発電機等の設置・BCPの整備 ・防災、災害対応及び感染症対策への協力 ・地域イベントの主催・参加・協力
	テナントの健康と快適性
取り組み方針	・テナント満足度の向上
対応状況・取組事例	・テナント満足度調査の実施に基づき課題点の抽出及び改善

	サプライヤーとのエンゲージメント
取り組み方針	・東急不動産、東急コミュニティー及び東急不動産SCマネジメント並びにサポート契約の相手方である東急不動産ホールディングスグループ関連会社が有する専門ノウハウを活用し、円滑な物件運営を図る。 ・特に、PM・BMとは環境に配慮した調達についても情報を共有化し積極的に取り組む。
対応状況・取組事例	・定期的なモニタリングを通じた協働体制の構築・推進 ・環境などに関する研修等の実施 ・グリーン調達基準を通じた全てのステークホルダーとの協働推進
対応するSDGsターゲット	11.3　2030年までに、包括的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住空間・管理の能力を強化する。 12.8　2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。

マテリアリティ（ガバナンス）	**持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制**
取り組み方針	・投資法人の統治に関する事項の明示 ・投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の明示 ・サステナビリティ方針の推進体制の整備 ・人的資本経営を実現しレジリエントな経営体制を維持
対応状況・取組事例	・投資法人の統治に関する事項 ・投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制 ・本資産運用会社にサステナビリティ推進会議を設置 ・人権尊重をはじめとする多面的な課題への対応を企図した各種規程等や研修に基づく推進 ・サプライチェーン全体のマネジメントに関する体制の構築
対応するSDGsターゲット	12.8　2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。 16.7　あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型、および代表的な意思決定を確保する。

トピックス

環境KPIの進捗状況

環境負荷軽減に向けた取り組みの加速と更なる進展を狙うために2022年1月及び７月に策定した環境KPIに向けて着実に取り組みを進めております。2023年5月期末時点において、グリーンビル認証取得比率、グリーンリース契約締結比率及びグリーンボンド比率については既にKPIを達成し維持しております。

KPI

再生可能エネルギーの調達

- ✓ **2025年度末**までに**全保有物件**で再生可能エネルギー電力導入(注)
- ✓ **2025年度末**までに**2015年度比**で**電力由来のCO２排出量を100%**削減(注)

(注)再生可能エネルギー電力未導入の物件のうち、共有・区分物件・底地を除く

ポートフォリオのグリーン化

- ✓ **グリーンビル認証取得割合**：**2030年**までに**70%以上**
- ✓ **グリーンリース契約**：新規契約において締結 **100%**

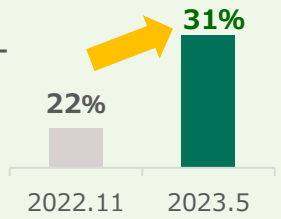
サステナブルファイナンス

- ✓ **投資法人債**新規発行時の**グリーンボンド**比率 **100%**(注)
- ✓ 将来的にサステナブルファイナンスの多様化を検討

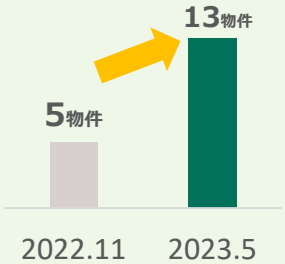
(注)現在のフレームワークによる発行を前提とする

進捗

再生可能エネルギー電力利用率
(注) 2022年度電力使用量ベースに試算
31%



再生可能エネルギー導入済物件
(2023年5月末時点)
13物件



グリーンビル認証取得割合 **71%**

認証取得物件数
(2023年5月末時点) **35物件**

グリーンリース契約締結率
(2023年5月期) **100%**

新規契約数 **38件**

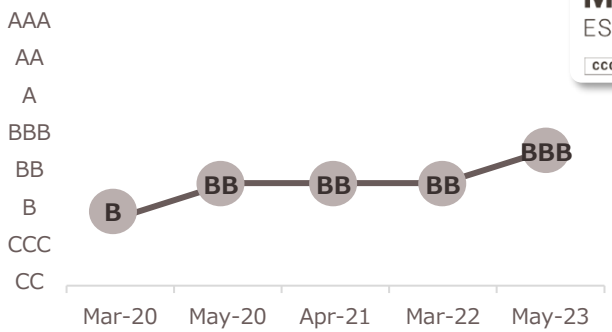
KPI設定以降グリーンボンド発行率 **100%**

発行余力 **830億円**

MSCI ESG評価格上げ

MSCI ESG評価は、GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）が使用する4つの国内株ESG指数の一つでありJ-REITも採用されている「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に使用される評価です。APIは2017年より当評価へ参加をしており、2023年5月にBBからBBBへ格上げとなりました。

MSCI ESG評価推移



「21世紀金融行動原則」への署名

「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）」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、2011年10月に策定された原則です。TRMは本原則の考え方に賛同し、2023年2月に署名しました。

21世紀金融行動原則

不動産取得デューデリジェンスにおけるESG評価開始

2023年度より、TRMは不動産取得におけるデューデリジェンスにおいて、取得物件の環境認証取得状況、省エネルギーなど環境負荷軽減に繋がる機器設備の導入状況、環境数値の管理状況、地域社会への貢献といったESGの取り組みの実施状況について、独自のチェックシートを用いた調査を開始いたしました。

「2030年使い捨て傘ゼロプロジェクト for office」参画

日本初の傘シェアリングサービス「アイカサ」が2030年までに使い捨て傘の廃棄ゼロを目的として立ち上げたプロジェクトのオフィスビル等への設置拡大のための新しい取り組みにTRMがパートナー企業として参画いたしました。
駅や街中で丈夫なアイカサを借り、雨が止んだ際には最寄りの傘スポットへ返却する本システムの更なる普及のため、API保有物件へのスポットの設置などを進めています。

グリーンボンドの発行状況

APIは、グリーンボンドを発行することにより、サステナビリティへの取り組みを更に推進するとともに、ESG 投資に関心を持つ新たな投資家の需要を喚起し、APIの発行する投資法人債に対する投資家層の拡大を図ることを目指しております。2022年1月には投資法人債の新規発行におけるグリーンボンド比率100%とするKPIを策定し達成、維持しております。2022年12月、新たに20億の起債を行い、2019年7月の初回発行以来、合計発行額は194億円となりました。

TRMオフィスグループアドレス化

2021年、TRM社内有志による「新しい働き方プロジェクト」にて、新型コロナウイルスの影響や社会の変化を踏まえた新しい働き方について議論が行われ、マネジメント層に対し施策等の提案などが行われました。その成果のひとつとして、2023年春、TRMオフィスの執務室エリアのレイアウト変更、グループアドレス（部門ごとのフリーアドレス制）導入等を実施いたしました。
(p.48参照)

外部評価・国際イニシアティブ

外部評価

GRESB

APIは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測るGRESBの「リアルエステイト評価」において、2022年、総合スコアのグローバル順位に基づくレーティング最上位の「5 Stars」を5年連続で獲得いたしました。マネジメント体制と実際の取り組みの双方が優れた参加者に贈られる「Green Star」の称号も9年連続の取得となりました。加えて、ESGに関する情報開示レベルの評価である「開示評価」においても最上位となる「A」評価を5年連続で取得、国内上場企業のオフィス部門で第1位を獲得いたしました。

GRESB ★★★★★ 2022

GRESB Public Disclosure 2022

総合評価 **5年連続** 最上位5つ星

開示 **5年連続** 最上位**A**ランク 部門第**1**位 (国内上場(オフィス))

またTRMは、2019 年よりGRESBメンバーシップ（GRESB Real Estate/ Company & Fund Manager Member）に加入しています。
国際的なイニシアティブのメンバー企業となり、ESG先進企業とのネットワーク、情報収集、APIのGRESBリアルエステイト評価への参加を通じて、サステナビリティ向上に取り組んでいきます。

その他

APIは、2020年9月のサステナリティクス社のESGリスク評価において「Low Risk」、またGPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）のESG投資採用指数である「MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数」に使用されるMSCI ESG評価においては「BBB」を取得しております。

MSCI ESG RATINGS BBB
CCC | B | BB | BBB | A | AA | AAA

保有物件における環境認証評価

保有物件の環境認証評価につきましては、p.32をご参照ください。

国際イニシアティブ

国連グローバル・コンパクト（UNGC）

国連グローバル・コンパクト(UNGC)は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組みです。UNGCに署名する企業・団体は、人権の保護、不当な労働の排除、環境への対応、そして腐敗の防止に関わる10の原則に賛同する企業トップ自らのコミットメントのもとに、その実現に向けて努力を継続しています。2016年12月、TFHDグループはUNGCに署名（参加）し、TRMもグループの一員としてUNGCの10原則を支持しています。（p.60参照）

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）

TCFD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目的で設立された「Task Force on Climate-related Financial Disclosures」の略称です。
TRMは、2022年1月にTCFD提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加しています。

TCFD提言に則した気候変動に対する開示については、p.20をご参照ください。

責任投資原則（Principles for Responsible Investment, “PRI”）

「責任投資原則（PRI）」とは、2006年に当時の国連事務総長が金融業界に対して提唱した以下の6つの責任投資原則、及びそれを実現させるための国際的な投資家のネットワークであり、国連環境計画・金融イニシアチブ（UNEP FI）及び国連グローバル・コンパクト（UNGC）によって推進されています。
PRIでは、「ESG」の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を果たすことを目指しています。
TRMは、PRIの基本的な考え方に賛同し、2021年12月に署名機関となりました。

責任投資原則（PRI）の要旨

1.私たちは、投資分析と意思決定のプロセスにESGの課題を組み込みます
2.私たちは、活動的な所有者になり、所有方針と所有慣習にESG問題を組み入れます
3.私たちは、投資対象の主体に対してESGの課題について適切な開示を求めます
4.私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるよう働きかけを行います
5.私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します
6.私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します

Signatory of:

21世紀金融行動原則

「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）」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、2011年10月に策定された原則です。TRMは本原則の考え方に賛同し、2023年2月に署名しました。

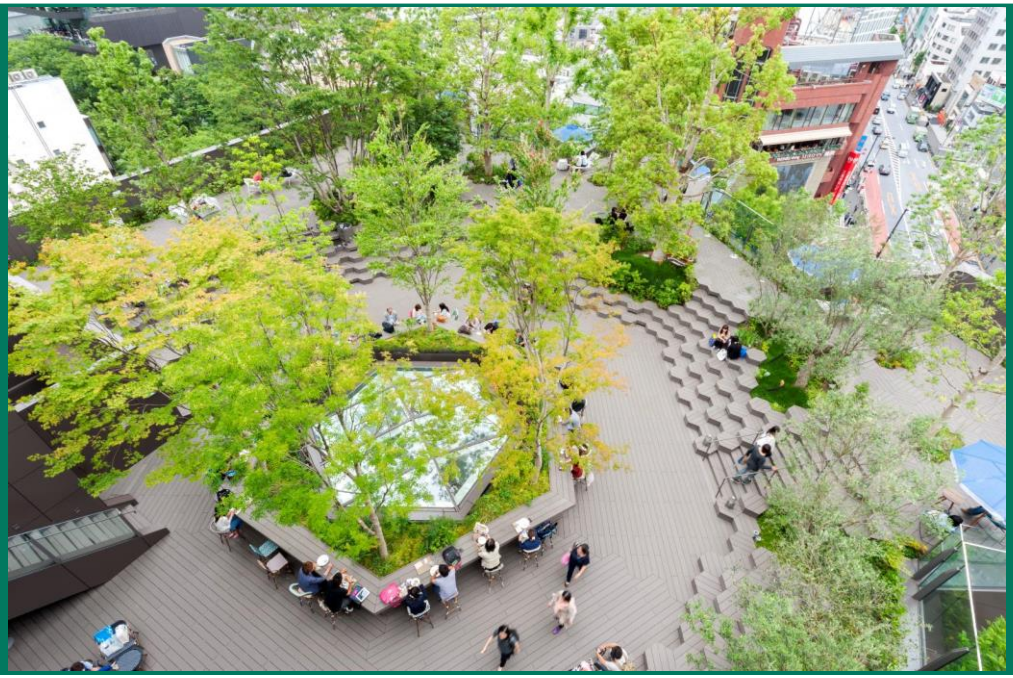
環境

基本的な考え方

APIでは、環境に関する課題の中でも主に気候変動を大きなリスクとして捉え、環境負荷の軽減をマテリアリティとして特定いたしました。

エネルギー使用量については中長期的に原単位を年平均1%、水使用量、廃棄物については中長期的に原単位を年平均0.5%削減することを目標にしているほか、2022年7月、電力由来CO2排出量について、2025年度末までに2015年度比で100%削減を目標といたしました。環境負荷を軽減し、中長期的な気候変動リスクの抑制に貢献することが、APIの最重要課題である中長期的な投資主価値の最大化につながるものと認識しており、環境負荷低減工事や省エネルギーに優れた物件の運営を通じ、持続可能な成長に取り組んでいきます。

また、API及びTRMは、物件の運用を通じ、環境への配慮を行いながら周辺環境を含む都市の活性化に貢献することを大切な役割と考えています。未開発用地においては、物件の開発行為が自然環境や生態系に影響を与えうることを認識のうえ、投資を行います。



気候変動への対応 20
不動産投資を通じた環境配慮への取り組み 26
都市緑地・生物多様性への配慮 27
再生可能エネルギーへの切替え 28
物件における取り組み 29
環境パフォーマンス 31
環境認証評価 32
サプライヤ及びテナントとの協働 34
環境管理システム 35
サステナブルファイナンス 36

気候変動への対応

1．気候変動に関する認識と基本的な考え方

（1）気候変動に対する認識と基本的考え方
APIは、気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要な課題であることを認識しています。
2021年に公表された気候変動に関する政府間パネル（IPCC）の第6次評価報告書によると、1750年頃からの大気中の二酸化炭素など温室効果ガス（以下、「GHG」といいます。）濃度の上昇は、化石燃料の大量消費などの人間活動が原因であるとし、人間が大気や海洋、陸域を温暖化させていると強く結論付けられております。同年開催された国連気候変動枠組条約第26回締約国会議（COP26)では、2015年パリ協定による産業革命前からの気温上昇幅2℃までを許容していると、甚大な悪影響を免れないという意識が高まり、1.5℃目標に向かって世界が努力することが、COPの場で正式に合意されました。しかし、すでに１℃以上気温が上昇している現状からこの目標を達成するには、社会や構造の変化を含めた大胆な対応を要するものと考えます。このような状況を踏まえ、本投資法人は、日本政府がGHG排出削減の目標としている、2050年までのGHGのネットゼロ（排出量（人為的なもの）から吸収量（人為的なもの）を差し引き、その合計を実質的にゼロにすることをいいます。以下同じ。）の達成について、その取り組みの重要性を認識しております。

APIが、このような気候変動影響の顕在化、気候変動に対する世界的な枠組みの強化や脱炭素社会への移行に伴い生じる変革の波に順応し、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を図る為には、気候変動がAPIの事業にもたらすリスクと機会を予測し、投資家をはじめとするステークホルダーの皆様と協働し、運用方針や物件運用に反映していくことが重要であると考えています。

なお、TRMにおいては、環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題を認識し、またTFHDグループ（以下、「グループ」といいます。）の一員としてグループのサステナビリティビジョンを共有しております。また、グループにおいては、「気候変動に関する目標」として、グループ及びサプライチェーンも含めた、2050年に向けて二酸化炭素の排出をネットゼロとする目標（以下、「ネットゼロポリシー」といいます。）を設定しております。

TRMは、これら課題等への取り組みは社会的責務であるとともに、同社の経営理念の実践であり、持続可能な（サステナブル）社会の発展に貢献するものであると考えます。こうした考え方を実践するため、サステナビリティ方針（以下、「本方針」といいます。）を定め、本方針に基づくマテリアリティを特定し、APIと共有しております。本方針及びマテリアリティについては、TRMウェブサイト「サステナビリティへの取り組み」をご参照ください。

気候変動の深刻化は、マテリアリティの一つである「環境負荷の軽減」への取り組みにおいて、与える影響が極めて大きいことから、TRMは2020年9月「グリーン調達基準」（p.35参照）を制定し、環境に配慮した調達を行うことを広くサプライヤーに示し、相互理解のもと協働して取り組みを推進しております。
これら課題等への取り組みをより積極的に推進するため、TRMは、これら課題等への取り組みをより積極的に推進するため、責任投資原則（PRI）への署名、GRESBメンバーシップへの加盟、ならびに国連グローバル・コンパクト（UNGC）を通じた事業活動を行っております。

（２）TCFD提言への賛同表明
TCFDとは、気候変動は世界経済にとって深刻なリスクとし、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目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures ）」の略称です。
TRMは、2022年1月にTCFD提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加しています。

２．気候変動に向けた組織のガバナンス

(1) マネジメント体制
TRMにおけるサステナビリティ（気候変動への対応を含みます。以下同じです。）に関する推進体制は、p.10「サステナビリティに関する方針・推進体制」をご参照ください。

(2) サステナビリティ推進会議
TRMでは、サステナビリティへの取り組みにあたり、サステナビリティ推進会議を定期的に開催し、サステナビリティに関連する情報（気候変動への対応等を含む）を共有し、課題への取り組みについて検討・推進を行っております。加えて、当推進会議において、サステナビリティに関する取り組みについて、定期的かつ継続的なモニタリングの実施を行っています。当推進会議の内容は、p.11「サステナビリティ推進会議」をご参照ください。

(3) 環境管理システム（「ISO14001」認証取得）
API及びTRMでは、APIの保有物件の運用を含めた環境負荷軽減のため、PDCAサイクルに基づく独自の環境管理システム（EMS）を確立し、定期的な部門内会議を行い、マネジメント層へ報告、必要に応じてサステナビリティ推進会議へも報告するなど、管理推進体制の構築に努めてまいりました。そして、当該EMSは2022年4月、APIの「不動産投資運用業及び保有物件の管理業務」において、国際的な水準にあることが認定されました。APIの資産運用におけるEMSの活用については、p.35「環境管理システム」をご参照ください。

(4) 気候変動対応基準
TRMでは、気候変動への対応に係る事項については、気候変動対応基準にて、マネジメント体制の構築、及びTCFDフレームワークを参考に対応方針を定めており、GHGの排出が気候変動に与えるインパクトを抑えるにあたり、グループの一員として、ネットゼロポリシーのもと、気候変動に関する指標と目標を設定するものとしております。
なお、気候変動に関するリスク及び機会の管理については、p.25「気候変動に関するリスクと機会の管理」をご参照ください。

(5) 取り組み状況の報告
TRMにおけるサステナビリティに関する報告、モニタリング体制はp.10「サステナビリティに関する方針・推進体制」をご参照ください。

会議体等	運営主体	開催頻度
運用本部ESGミーティング	資産運用会社	年3回以上
サステナビリティ推進会議	資産運用会社	年4回
資産運用会社取締役会	資産運用会社	年1回報告
投資法人役員会	投資法人	必要に応じ報告

3．気候変動に関するリスクと機会を考慮した戦略

気候変動に関するリスクと機会を考慮した戦略の構築に際しては、気候変動対応基準に基づくネットゼロポリシーを踏まえ、以下のシナリオ分析を行っております。

(1) シナリオ分析の前提

気候変動リスクは、「移行リスク」と「物理的リスク」とに大別することができ、APIは、国際機関等*が公表している将来的な気候予測を主な情報源として、1.5℃、2℃未満、4℃の複数シナリオ分析を実施しました。また、影響を受ける期間については、中期（2030年）、長期（2050年）とした時間軸を設定しています。

*IEA（国際エネルギー機関）World Energy Outlook 2022
IPCC（国連気候変動に関する政府間パネル）第6次評価報告書（AR6）等 を参照

4℃の世界観

脱炭素対策の進展がないことから、温室効果ガスの排出量は高く、自然災害の出現頻度は増加することを想定しており、移行リスクよりも顕在化する物理的リスクへの対応が必要となるシナリオです。

気候・自然環境
- 国内平均気温が20世紀と21世紀との比較で年4.5℃上昇
- 21世紀末にかけて、猛烈な台風の出現頻度が増加
- 日本の洪水発生頻度が、21世紀末には20世紀と比較し約4倍
- 温暖化による海面上昇（世界平均0.45~0.82m）に伴い、高潮の発生頻度が増加

政策・法規制
- 脱炭素政策に関し、現行から進展なし
- 炭素税や排出権取引などの制度や建築物のエネルギー効率基準は、現行から強化なし
- 防災、減災に関する法規制の強化
- 一方、既存物件のエネルギー効率改善は緩やかなペースで推移

投資家・金融機関
- ESG投資は一定程度増える一方、投資判断時に物理的リスクを考慮する実務が定着
- 環境配慮型のファイナンス手法は多様化するものの、統合的あるいは標準的な判断基準は整備されない

本投資法人
- 洪水や集中豪雨への対策費用が増加
- 自然災害による物件の被害に起因した操業停止に伴う営業損失が発生
- 新築・既存建築物のZEB化要求は低い水準にとどまり、建設、改修費用は増加しない
- 防災用品の調達、BCP発動に伴う対応、災害対応訓練など、PM、BM、AMの負荷が増大

テナント・顧客・地域コミュニティ
- 熱中症対策、BCPなどテナント・顧客への健康、快適、安全性への配慮が増加
- 平均気温の上昇により、一人当たり空調コストは現在の約3.2倍(61ドル/人)に増加
- 災害発生時における地域コミュニティとの一層の連携強化

2℃未満/1.5℃の世界観

様々な環境規制が導入された結果、温室効果ガスの排出量が抑制され、建築物のZEB化が進むことを想定しており、物理的リスクよりも移行リスクへの対応が必要となるシナリオです。

気候・自然環境
- 国内平均気温が20世紀と21世紀との比較で年1.4℃～1.7℃上昇
- 台風の発生頻度・強度は現在と同程度
- 日本の洪水発生頻度は、21世紀末には20世紀と比較し約2倍
- 温暖化による海面上昇（世界平均0.26～10.55m）

政策・法規制
- 新築建築物はZEB化が標準とされている。
- 炭素税や排出権取引制度が導入され、2050年の先進国の平均的な炭素価格はCO2排出量1tあたり250ドルまで上昇
- 環境リテラシーの向上により環境基準や開示施策が拡充される

投資家・金融機関
- 法令対応状況や環境認証取得状況を重要視
- 投資家はESGを考慮した投資判断を行うことから、環境性能や防災性能が低い物件に対しての調達コストが増加する
- 環境配慮型のファイナンス手法が確立され、審査判断に環境への対応状況が必須項目として求められている

本投資法人
- 新築・既存建築物において、2030年以降のZEB化は、新築100%、既存物件85%超となり、達成のための設備投資の増加分が取得原価へ反映される
- ZEB化の進展により、エネルギー消費量は2020年対比で40%削減となり水道光熱費が減少
- 法規制やステークホルダー向けの環境対応や開示拡充のための営業費用が増加
- 環境性能や防災性能の低い物件における賃料収入が減少
- PM、BM、AMにおける法令対応の増加

テナント・顧客・地域コミュニティ
- テナントは環境性能や防災性能が高い物件への選好がある一方、これらの性能が低い物件に対する需要は低下
- 平均気温は上昇するものの、一人当たり空調コスト増加は現在の約1.8倍(35ドル/人)に抑制
- 災害対応に関する地域コミュニティとのコミュニケーションが重要

(2) 分析手順

4℃の世界観においては、移行リスクよりも物理的リスクへの対応が必要となることを前提に、4℃のシナリオを想定し、より影響が大きくなる長期（2050年）について、「リスク」を抽出、分析し、2℃未満・1.5℃の世界観においては、物理的リスクよりも移行リスクへの対応が必要となることを前提に、2℃未満、1.5℃の２パターンのシナリオごとに、中期（2030年）と長期（2050年）について「リスク」と「機会」を抽出し、分析しました。また、財務的影響度を、定量的・定性的に分析し、評価しております。

なお、本分析にあたっては、現時点において収集可能なIEAやIPCC等の公表するシナリオやその他第三者の専門機関等が公表している客観的な予測データ等を参考にしながら、APIの保有資産等の状況を踏まえて定性・定量的な分析を試みたものであり、これらの影響評価には一定のリスクやその不確実性を前提とした部分も含まれており、必ずしもその情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。

※「リスク」をオレンジ、「機会」を青とし、色の濃さで影響度（小、中、大）を表しています。

リスク分類	種別	項目	リスクと機会に関する説明	区分	財務的影響度				
					4℃	2℃未満		1.5℃	
					2050	2030	2050	2030	2050
移行リスク	政策・法規制	GHG排出の価格付けが進行	炭素課税賦課によるコストの発生	リスク		小	中	小	中
			環境性能の高い物件への移行による高効率化	機会		小	小	小	小
		既存製品/サービスに対する義務化/規制化	ZEB/環境規制等の対応による建設コストの増加	リスク		小	大	小	大
			ZEB/環境規制等対応による検証費用等の増加	リスク		小	小	小	小
			環境性能の高い物件への移行による高効率化	機会		小	小	小	小
	技術	既存製品/サービスに対する脱炭素オプションへの置換	新技術導入に係るコスト増加	リスク		小	大	小	大
			環境性能の高い物件への移行による高効率化	機会		小	小	小	小
	市場	消費者行動の変化	環境性能が低い物件に対する空室率の上昇	リスク		小	小	小	小
			防災性能が高い物件へ移行しないことによる需要減少	リスク		小	小	小	小
		高効率物件への移行	環境性能が高いビルへの移行による競争優位の確保	機会		大	大	大	大
	評判	ステークホルダーによる不安増大またはマイナスのフィードバック	投資撤退や資本市場へのアクセスが困難	リスク		小	小	小	小
		消費者行動の変化	防災性能が低い物件へ移行しないことによる需要減少	リスク		小	小	小	小
物理的リスク	急性	異常気象の激甚化	豪雨災害等による対策コスト等の発生	リスク	中				
			豪雨災害等による営業機会損失	リスク	小				
	慢性	平均気温・海面の上昇	気温上昇に伴う空調コスト等の増加	リスク	小				
			海面の上昇による浸水	リスク	小				

(3) 分析結果

移行シナリオ（2℃未満・1.5℃）においては、 移行リスクが顕著となり、CO2排出の抑制を目的とし日本においても高額な炭素税の導入により、保有物件で排出されるCO2への課税負担等、運用コストの増加が想定されます。また、ZEB化や省エネ基準等の環境規制の強化により、その対応にかかる改修費用の増加が見込まれます。
規制の強化は、テナントの物件選択に甚大な影響を与え、他社物件との比較において省エネ性が低い物件需要の低下が予見されます。

APIでは、2℃未満シナリオの示す脱炭素社会への移行を見据え、これらのリスクへ対応し、競争優位性を維持する為、計画的なLED化やより省エネ性の高い設備への刷新に積極的に取り組み、ポートフォリオにおける環境認証取得物件の割合を高めるとともに、新規テナントとの間のグリーンリース契約の締結比率を高めてまいります。
一方の脱炭素化が進まないシナリオ（4℃）においては、異常気象の激甚化による保有物件の損傷と修繕費等の増加が予想されますが、APIでは、従前より建物の災害耐性が高く、浸水等のリスクの低い地域の物件投資を行っていること、また平均気温上昇等の慢性的な変化に対しても、再生可能エネルギーの導入を始め、電気設備・空調設備等の基幹設備の更新に際し、省エネ性の高い設備を検討・導入し、CO2排出量の削減に努めます。
なお、今回（2023年7月公表時）の分析結果は前回（2022年7月公表時）の分析結果と比較して、著しい変化や懸念事項は検出されませんでした。引き続き、上記の各シナリオに関する傾向に大きな変動はないと考えられるため、APIにおける取り組みを継続してまいります。

(4) 物理的リスクへの対応

日本は地理的要因から台風や大雨による浸水等に遭遇する機会が多く、地震の発生も考慮すると、自然災害の多い国と言えます。本投資法人は、災害によってポートフォリオの収益性が損なわれるリスクを低減するため、災害時の被害を最小限にとどめ、災害の激甚化に対するレジリエンシー（強靭性）を高めるための体制を構築しております。また、本資産運用会社においては、リスク管理の基本方針のもと、危機対応及び事業継続（BCP）に関する管理方針（BCM）を定めております。
APIは、地球規模の気候変動の進行に伴い、自然災害がさらに頻発化、激甚化していく可能性があり、こうした災害による財務的影響の増大を、主たる気候変動の「物理的リスク」として捉えております。災害対応への備えについては、p.41をご覧ください。

水害リスクの予測

APIのポートフォリオについて、国土交通省及び各自治体のハザードマップを活用した浸水被害の想定状況を確認しております。（洪水想定浸水区域と高潮想定浸水区域の情報を活用しております。）なお、保有物件について必要に応じた災害対応への備えを行うとともに、全保有物件に対し水災を補償対象に含む火災保険を付保し、経済的損害の最小化に努めております。
地震PML値については、APIウェブサイト「決算関連資料」でご確認ください。

浸水深別（m）	UR	TO	AA	合計 (棟)(注)
5.0超	0	0	0	0
3.0超5.0以下	0	0	2	2
0.5超3.0以下	5	9	3	17
0超0.5以下	4	2	2	8
被害想定無	3	8	4	15
合計	12	19	11	42

(注)2022年11月末時点の棟数。但し売却物件を除く。

4．気候変動に関するリスクと機会の管理

気候変動に関するリスクと機会及び気候変動への適応・レジリエンスに係る重要課題に関する事項等は、TRMにおいて、気候変動対応基準により、気候変動への対応に係る事項とし、サステナビリティへの具体的な取り組みとして、サステナビリティ推進に係る事項に包含されております。
また、2022年１月にTCFD提言への賛同を表明し、気候変動がAPIに及ぼす影響によるリスクと機会を特定、特定したリスクと機会が当社事業に与える影響を把握し、必要に応じて今後の戦略を見直す目的でシナリオ分析を実施しました。リスクの発生可能性と時期、発生した際の財務影響評価に基づき、特に重要性が高いリスクを洗い出しています。
分析結果を受けて、従来行っていた取り組みを再確認し更に向上するため、EMSの活用を通じて部門管理し、サステナビリティ推進会議においてAPIにおける対応・進捗状況についてモニタリングしていきます。

5．気候変動に関する指標と目標の設定

(1) 指標及び目標
APIは、TRMが共有するマテリアリティのひとつとして、「環境負荷の軽減」につき、その与える影響度をリスク・機会という視点をもって取り組みの重要性を考慮し、特定しております。
また、APIは、「環境負荷の軽減」（マテリアリティ）について、エネルギー使用量、電力由来CO2排出量、節水、廃棄物量を4大重要項目として、取り組み方針を定めております。更にその取り組み方針を具体化し、APIはTRMの気候変動対応基準に基づくネットゼロポリシーを踏まえ、気候変動への対応について、以下の通り、再生可能エネルギーの調達、ポートフォリオのグリーン化に加え、新たにサステナブルファイナンスに関する指標（KPI）としてグリーンボンド比率を設定しております。

再生可能エネルギーの調達

2025年度末までに全保有物件で再生可能エネルギーの導入を完了(注)
2025年度末までに2015年度比で電力由来のCO2排出量を100%削減(注)

(注)再生可能エネルギー電力未導入の物件のうち、共有・区分物件・底地を除く

ポートフォリオのグリーン化

グリーンビル認証取得割合：2030年までに70%以上
グリーンリース契約：新規契約についてグリーンリース締結100%

(注1)グリーンビル認証とは、CASBEE不動産評価認証、BELS評価、東京都中小低炭素モデルビル、DBJ Green Building認証等をいう
(注2)底地物件を除く保有物件をベースとし、延床面積とする
(注3)APIでは、省エネ・環境配慮等の観点から、テナントとグリーンリース契約を締結し、物件全体にかかる快適性・生産性の維持向上の理念を共有する

サステナブルファイナンス

投資法人債新規発行時のグリーンボンド比率100%

(注)現在のフレームワークによる発行を前提とする

(2) 目標に対する進捗状況及び取り組み事例
APIは、エネルギー消費量、CO2排出量、水消費量、廃棄物排出量の環境パフォーマンス及び環境認証の取得状況、並びに環境負荷軽減に関する計画的工事の実施状況について、定期的にAPIウェブサイトにて公表しております。また、年次で発行するサステナビリティレポート、決算説明会資料においてもESG関連情報の一環として掲載しております。

不動産投資を通じた環境配慮への取り組み

不動産取得時の環境リスクに関する調査

APIでは新規開発プロジェクトへの投資は行いませんが、不動産取得時のデューデリジェンスにおいて、TRMは全ての物件について第三者による有害物質（アスベスト、PCB、フロン等の使用・保管の有無、化学物質等の使用有無、土壌汚染の可能性など）に関する調査を行うほか、環境リスクを評価した上で投資判断を行っています。
さらに、取得不動産の環境認証取得状況、省エネルギーなど環境負荷軽減に繋がる機器設備の導入状況、環境数値の管理状況、地域社会への貢献といったESGの取り組み実施状況について、独自のチェックシートを用いて調査を行っています。

物件循環型モデルの活用

APIは外部成長におけるスポンサーサポートとして、資金調達を行いスポンサー物件を取得する「資金循環型モデル」と合わせて、スポンサーとの資産入替を通じた「物件循環型モデル」も推進しています。スポンサーの再開発機能を活用することで、APIが売却する物件が再開発後に新たなパイプラインとなるだけでなく、APIがスポンサーによる都市再開発の一端を担っています。

都市の再開発

ブラウンフィールド再開発

あまがさきキューズモールは工場跡地の再開発により建築された大型ショッピングモールです。敷地内の土壌汚染リスク評価で検出された化学物質は掘削除去による対策が実施され開発されました。

広域渋谷圏の都市開発における自然関連の依存・インパクト

有識者の分析ツールを用いて定量分析した結果、スポンサーの広域渋谷圏における物件建設前後の生物多様性再生効果が、2012年度以降の物件からプラスとなっていることが分かりました。
(p.27参照)

物件事例（2021年10月東急プラザ赤坂譲渡）

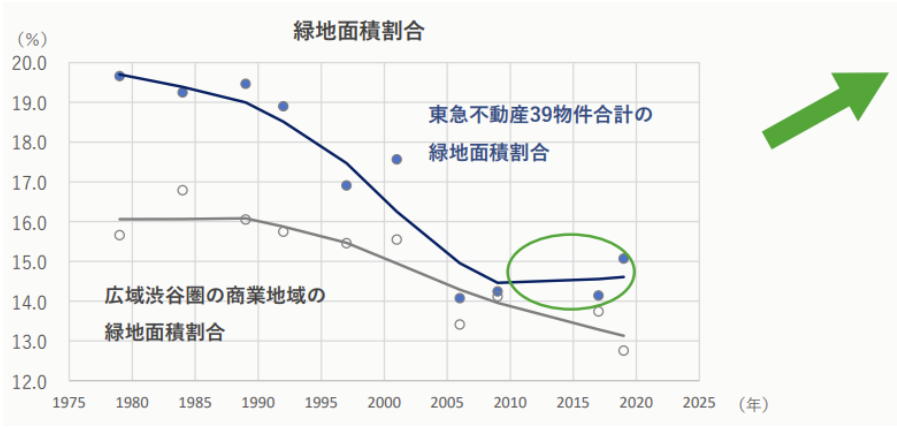
築50年を超える赤坂見附交差点に面したエリアを代表するホテルを、スポンサーへ譲渡いたしました。
スポンサーによって建替えが行われる場合の再開発物件の優先交渉権を取得することで本投資法人の将来の外部成長に繋がるほか、スポンサーの循環型再投資事業の一翼として、都市再開発を担っています。

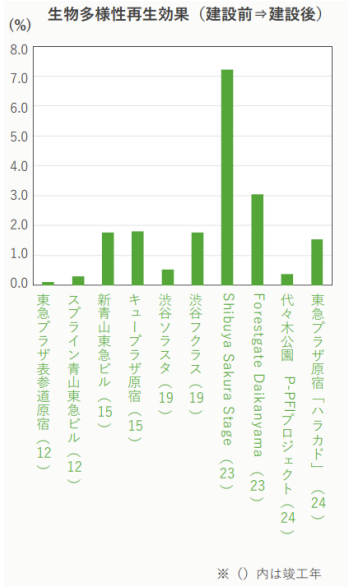
都市緑地・生物多様性への配慮

生物多様性への取り組み

TFHDグループの目指す環境経営の重点課題の一つである、「生物多様性」に関しては、地域特性を踏まえたネイチャーポジティブ（自然再興。生物多様性の損失を止め、回復軌道に乗せること）への貢献を掲げており、都市においては、 都市に点在する緑をつなぐ人と自然に配慮した緑化を取組み目標として、不動産開発・運営管理を行っています。
その一環として、TFHDグループにおいては、自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD）より発行された「TNFDの自然関連リスクと機会管理・情報開示フレームワークベータv0.4」を参照し、スポンサーグループの自然資本に関わる依存・インパクト、リスクと機会を開示するため、有識者と協働して、スポンサーグループの事業の中での自然関連情報の検討・分析・整理を行っています。

今般、その優先地域である広域渋谷圏に存する保有物件（API保有物件を含む）について、有識者の分析ツールを用いて定量分析が行われました。その結果、TFHDグループの物件建設前後の生物多様性再生効果が、2012年度以降の開発物件からプラスとなっていることが分かりました。近年竣工の物件において、都市開発諸制度等による緑地面積の確保や、植栽樹種での在来種選定など、緑化の量と質の確保に向けた取り組みの成果が表れ、スポンサーグループのまちづくりが、ネイチャーポジティブに貢献していると評価されております。
今後とも、グループの生物多様性方針に基づき、TNFDを参考に、広域渋谷圏における各種モニタリングを継続して自然の状態を把握していく予定です。特に「東急プラザ表参道原宿」については、その中心的存在として、モニタリング結果からも、「おもはらの森」を中心とした建物緑化が、広域渋谷圏における生き物の生息地の提供により、生態系にポジティブインパクトを与えている可能性が示唆されております。(p.29参照)
詳細は、「東急不動産ホールディングス　TNFDレポート　2023.8.25」をご確認ください。





再生可能エネルギーへの切替え

APIでは2022年5月期より保有物件のうち4物件で再生可能エネルギー電力の100%調達を開始いたしました。2023年5月期末時点では13物件、ポートフォリオの電力消費量約31% (2022年度実績ベースの試算) (注)において再生可能エネルギー由来の電力を使用しています。また、うち3物件においてはTFHDグループの再生可能エネルギー発電所を活用しています。
2025年度末までにポートフォリオの全物件(注)で再生可能エネルギー電力導入を完了するというKPIに向け、引き続き施策を進めてまいります。

(注)再生可能エネルギー電力未導入物件のうち、共有・区分物件・底地を除く

スポンサーの取り組み

TLCは2014年から太陽光発電や風力発電などの再生可能エネルギー発電事業を手掛けています。2019年には不動産業で初となるRE100(注)に加盟、またRE100における、再エネ100%の達成年度2025年から2022年へ前倒して達成するなど高い目標を掲げ、気候変動への対策を加速させています。

(注)RE100とは「Renewable Electricity 100%」の略称で、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする世界的な企業連合です

TLC再生可能エネルギー発電事業 (2023年8月末時点)

ReENE 東急不動産の再生可能エネルギー事業[リエネ]

総事業数：89事業

定格容量：1,625MW

► **一般家庭：約74.1万世帯分**

CO2削減量：1,529,000t-CO2/年

太陽光発電

リエネ行方太陽光発電所 (茨城県行方市)

風力発電

リエネ松前風力発電所 (北海道松前郡)

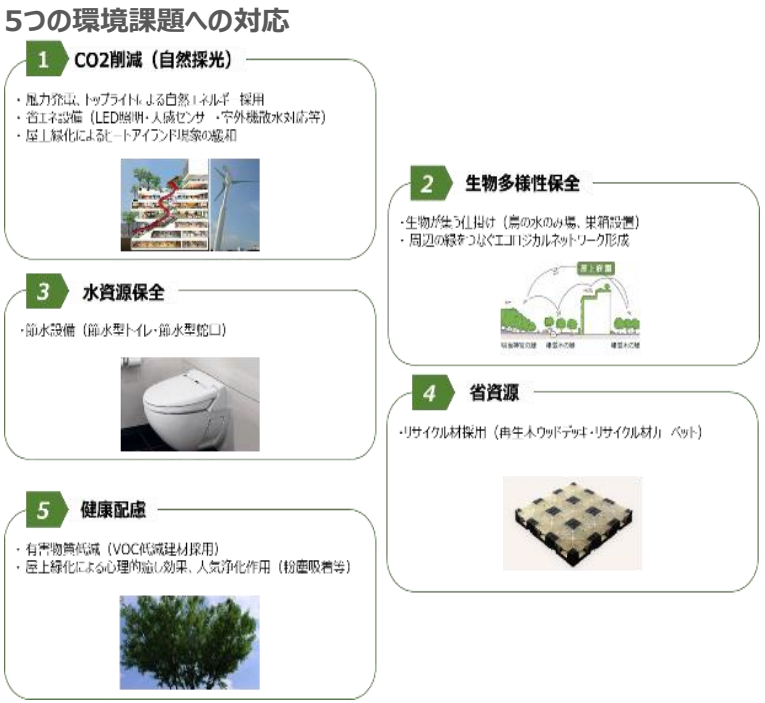
バイオマス発電

米子バイオマス発電所 (鳥取県米子市)

物件における取り組み

東急プラザ表参道原宿

APIの代表物件である「東急プラザ表参道原宿」では、風力発電等を通じたCO2削減や節水設備の導入による水資源保全、リサイクル材の採用による省資源等、環境課題に対する取り組みを積極的に推進しております。



各物件におけるそれぞれの取り組みについては、APIのウェブサイトをご覧ください。

都市緑地・生物多様性への配慮

APIでは新規開発プロジェクトへの投資は行いませんが、保有物件の運用においては敷地内あるいは隣接する都市内緑地・自然地の保全・生態系の改善を図ることを通じて、生物多様性への配慮に取り組んでいます。
東急プラザ表参道原宿では、「いきもの共生事業所認証（ABINC 認証）」を取得したほか、緑地の生態系の推移を把握するために、自然環境保全の専門家である（株）地域環境計画の協力のもと、1年を通じて定期的に生きもの調査を実施しております。

屋上テラス「おもはらの森」では、鳥の水飲み場を設置するなど、生物にも棲みよい環境づくりに取り組みました。欅（けやき）や柱（かつら）などの高木による大規模な屋上緑化を実施し、表参道・原宿エリアの中心に森を創り出し、同施設を日本鳥類保護連盟主催の「バードピア」に登録いたしました。「おもはらの森」を通して明治神宮や周辺の欅並木とグリーンネットワークを形成し、鳥などの生息環境を創出することにより、生物多様性に富んだ街づくりで都市と自然とを繋ぎます。また複数のオフィスビルにおいても、屋上緑化や壁面緑化を積極的に導入しています。

「おもはらの森」は、誰もが気軽にくつろげ、四季の移り変わりを感じられる憩いの森

隣接する表参道の並木に使われている「けやき」や「かつら」などの中高木を30本以上植栽

森に設置された巣箱は全6個。うち2個は近隣の小学校の生徒たちによる手作り

「2030年使い捨て傘ゼロプロジェクト for office」参画

日本初の傘シェアリングサービス「アイカサ」が2030年までに使い捨て傘の廃棄ゼロを目的として立ち上げたプロジェクトのオフィスビル等への設置拡大のための新しい取り組みにTRMがパートナー企業として参画いたしました。
駅や街中で丈夫なアイカサを借り、雨が止んだ際には最寄りの傘スポットへ返却する本システムの更なる普及のため、API保有物件へのスポットの設置などを進めています。

資源循環プログラム

東急プラザ表参道原宿では、生ごみ処理機（コンポスト）を設置し、飲食テナントから排出される生ごみを堆肥化。屋上庭園「おもはらの森」で野菜や果物の栽培に活用し、施設内のカフェにて収穫物を使用したメニューを提供しています。
商業施設から発生するプラスチックの回収・リサイクルを東京都全域に拡大する「POOL PROJECT TOKYO」にも参画し、ファッション店舗から排出される包装資材などのリサイクルチェーン構築を検証しています。

POOL PROJECT TOKYO
ごみを捨てるから、「資源を託す」へ

環境負荷低減工事

APIでは中長期的な資産運用計画に基づき、LED化や空調工事等の環境負荷を低減する工事を毎期実施しております。物件の共用部分だけでなく、テナント入替等の機会を見つけ専有部分についても随時工事を行っております。

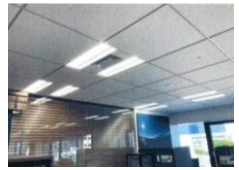
コマーシャルモール博多

共用部及びバックヤードの空調設備の更新工事にて、TRMのグリーン調達基準及び環境省が定める「プレミアム基準策定ガイドラインVersion1.4」を満足する計画・調達・施工・納品を行うこととし、「プレミアム基準策定ガイドライン」をクリアした機種を調達、CO2排出量が37%削減いたしました。

なお、「プレミアム基準」とは、現行の特定調達品目に係る判断の基準(グリーン購入法など)にとどまらず、環境配慮に先駆的に取り組む人々や組織による市場の牽引・イノベーションの促進を図り、また、物品等の製造・提供事業者に対しても、環境配慮の先進性を訴求・差別化するための開発目標となり得る、先進的でより高い環境性能に基づく基準です。（環境省資料）

A-PLACE青山

専有部のLED照明化工事により消費電力が約50%減少いたしました。



梅田ゲートタワー

大便器更新工事にて既存器具から約20%の節水効果を実現いたしました。

環境パフォーマンス

		2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
エネルギー年間消費量（注2）	実績（MWh）	86,660	102,039	104,804	112,120	116,744	48,774 (107,339)	39,716 (106,030)	39,121 (103,770)
	原単位（MWh/㎡）	0.23	0.25	0.22	0.22	0.21	0.29 (0.20)	0.23 (0.19)	0.23 (0.19)
再生可能エネルギー電力量（MWh）		0.05	0.03	0.03	0.04	0.02	0.14	913	21,357
	年間生成量（MWh）	0.05	0.03	0.03	0.04	0.02	0.14	0.10	0.09
	年間購入量（MWh）	–	–	–	–	–	–	913	21,357
CO2年間排出量（注3）	実績（合計）（t-CO2）	34,197	37,285	40,910	46,172	45,347	40,683	41,182	31,513
	スコープ1（直接排出量）	-	-	-	-	-	1,465	1,699	1,710
	スコープ2（間接排出量）	-	-	-	-	-	18,037	13,551	10,887
	スコープ3（テナント排出量）	-	-	-	-	-	21,181	25,932	18,917
	原単位（合計/スコープ1&2）（t-CO2/㎡）	0.093	0.090	0.087	0.089	0.083	0.116 (0.07)	0.086 (0.07)	0.073 (0.06)
年間水消費量	実績（㎥）	526,515	533,757	591,392	675,847	701,847	443,885	440,732	479,312
	原単位（㎥/㎡）	1.42	1.29	1.25	1.30	1.29	0.82	0.8	0.89
再利用した水の量（中水および下水）（㎥）		-	3,492	6,667	18,992	30,768	15,549	13,292	21,012
年間廃棄物排出量（t）（注4）		2,824	3,209	3,665	4,262	4,367	2,899	2,558	2,652

（注1）原則として、上記はすべて各年度における底地を除く不動産ポートフォリオ全体での数値。
（対象物件数 2015年度：30物件　2016年度：37物件　2017年度：40物件　2018年度：42物件　2019年度：43物件　2020年度：41物件　2021年度：45物件　2022年度：46物件）
（注2）建物における燃料（ガス、重油など）、電機、地域冷暖房の消費量。 2020年度以降の実績値は本投資法人がエネルギー管理権限を有する部分を対象に算定。カッコ内は前年度までと同様、テナントによる排出量を含めた実績値。
（注3）計算に使用した排出係数、排出量計算方法は環境省「温室効果ガス排出量　算定・報告・公表制度」に準ずる。スコープ3はテナント排出量（カテゴリー13）を測定しており、データを収集できた範囲で開示。
2019年度まで、および2020年度カッコ内の原単位数値は、対象物件の延床面積に稼働率を考慮して換算。2020年度以降の原単位は、スコープ1とスコープ2を対象とし、対象物件の共有部面積で換算。
（注4）テナントが直接排出する廃棄物は含みません。また、2016年度は一部データ未取得の物件あり。（全体の91.5%）
（注5）過年度レポートで報告した2021年度までの再生可能エネルギー生成量及び再利用した水の量について持分換算及び一部集計に誤りがあったため、当該過年度レポートの報告値については訂正を行いました。

環境認証評価

APIでは、環境パフォーマンスの可視化を図るためにも積極的に環境認証の取得を推進しております。2022年7月には、底地を除くポートフォリオにおいて環境認証取得物件の比率について2030年までに70%以上を達成するとのKPIを策定しております。

環境認証評価の概要

CASBEE不動産評価認証

CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency / 建築環境総合性能評価システム」といいます。）とは、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや省資源、リサイクル性能等環境負荷低減の側面に加え、生物多様性や屋内環境への配慮等も含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。その評価結果は4段階(★★～★★★★★)で表示されます。

BELS評価

BELS（Building Energy-efficiency Labeling System/建築物省エネルギー性能表示制度）とは国土交通省が評価基準を定めた建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度です。新築建物、既存建物に関わらず省エネ法（注）に基づく一次エネルギー消費量を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価する制度であり、その評価は、5段階の省エネルギー性能ラベリング（★～★★★★★)で表示されます。

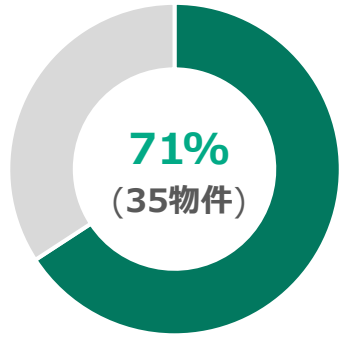
DBJ Green Building認証

株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が提供する「DBJ Green Building認証」とは、環境性能に加え、当該物件を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた総合評価システムに基づき、現在の不動産マーケットにおいて求められる環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を選定・認証するものです。

東京都中小低炭素モデルビル

東京都中小低炭素モデルビルとは、東京都がCO2排出量の少ない低炭素なビルが評価される不動産市場の形成を目指し、2012年に公表した「低炭素ビルの評価指標（低炭素ビルベンチマーク）」で、A1以上に認定された積極的に省エネに取り組む中小テナントビルをいいます。

環境認証取得物件



（2023年5月末時点、延床面積ベース）

環境認証評価取得状況

(2023年5月末時点)

カテゴリ	物件名	CASBEE不動産評価	BELS評価	DBJグリーンビルディング認証
UR-1	東急プラザ表参道原宿	★★★★★	★★★★★	
UR-3	キュープラザ恵比寿	★★★★	★★	
UR-5	京都烏丸パーキングビル		★★★★★	
UR-7	神戸旧居留地25番館			
UR-8	A-FLAG札幌			
UR-9	A-FLAG渋谷	★★★★		
UR-10	キュープラザ心斎橋	★★★★		
UR-11	A-FLAG骨董通り	★★★★		
UR-12	A-FLAG美術館通り	★★★★★		
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	★★★★★		
UR-15	デックス東京ビーチ			
UR-17	キュープラザ原宿		★★/★★ (A棟/B棟)	
UR-18	A-FLAG西心斎橋		★★★★	
TO-1	東急不動産恵比寿ビル	★★★★		
TO-2	A-PLACE恵比寿南	★★★★★		
TO-3	A-PLACE代々木	★★★★★	★★	
TO-4	A-PLACE青山	★★★★★		
TO-5	ルオーゴ汐留	★★★★		
TO-7	A-PLACE池袋	★★★★	★★	
TO-8	A-PLACE新橋			
TO-9	A-PLACE五反田	★★★★	★★	
TO-10	A-PLACE品川	★★★★	★	
TO-11	大崎ウィズタワー	★★★★★	★★	
TO-12	汐留ビルディング			★★★★★
TO-13	A-PLACE恵比寿東	★★★★	★★★	
TO-14	A-PLACE渋谷金王	★★★★	★★★	
TO-15	A-PLACE五反田駅前		★★	
TO-16	A-PLACE品川東	★★★★★		
TO-18	恵比寿プライムスクエア	★★★★		
TO-19	A-PLACE田町イースト			
TO-20	目黒東急ビル			
TO-21	キュープラザ新宿三丁目		★★	
TO-22	A-PLACE渋谷南平台			
TO-23	霞が関東急ビル			
AA-2	icotなかもず	★★★★	★★★★★/★ (コーナン棟/銀行棟)	
AA-4	icot溝の口	★★★★★		
AA-5	icot多摩センター	★★★★★		
AA-6	A-PLACE金山	★★★★		
AA-7	大阪中之島ビル	★★★★★		
AA-8	icot大森			
AA-9	マーケットスクエア相模原	★★★★★		
AA-10	梅田ゲートタワー	★★★★★	★★	
AA-11	A-PLACE馬車道	★★★★		
AA-12	コマーシャルモール博多		★★★★★	
AA-13	A-PLACE心斎橋			

(注1) ルオーゴ汐留は2023年6月1日付で譲渡を完了しています。
(注2) 2023年9月29日付で以下の再取得/新規取得を予定しています。
[再取得]東急不動産恵比寿ビル(TO-1)、A-PLACE恵比寿東(TO-13)、A-PLACE渋谷金王(TO-14)、A-PLACE品川東(TO-16)：いずれもCASBEE不動産評価Sランク、[新規取得]霞が関東急ビル(TO-23)：CASBEE不動産評価Sランク

サプライヤー及びテナントとの協働

TFHDグループサステナブル調達方針

TRMは、TFHDの一員として、TFHDが2020年1月31日に公表した「サステナブル調達方針」を共有しており、気候変動への対応などを含む環境への配慮に取り組んでおります。
サプライヤーをはじめとする全てのステークホルダーの理解を得つつ、協働して行うことを目的としております。

TFHDグループサステナブル調達方針項目

1)各種法令等の遵守	1)-1 各種法令等の遵守の徹底	**4)公正な取引の徹底**	4)-1 腐敗の防止 4)-2 反社会的勢力との関係遮断 4)-3 公正な取引慣行 4)-4 利益相反行為への適切な対応 4)-5 責任ある政治的関与 4)-6 知的財産権の保護 4)-7 開示情報と守秘情報の把握 4)-8 通報・相談制度の整備と報復行為の禁止
2)人権の尊重	2)-1 国際的な人権及び労働基準の遵守・尊重 2)-2 差別の禁止 2)-3 ハラスメントの禁止 2)-4 地域住民等の尊重 2)-5 権利の尊重	**5)環境への配慮**	5)-1 気候変動への対応 5)-2 生物多様性の保全 5)-3 汚染防止 5)-4 資源の有効利用 5)-5 適切な水利用 5)-6 適切な森林資源利用
3)健全・安全・快適な職場環境の確保	3)-1 結社の自由、団体交渉権 3)-2 強制労働の禁止 3)-3 児童労働の禁止 3)-4 最低賃金以上の賃金支払い 3)-5 長時間労働の禁止 3)-6 職場の安全・衛生の対策 3)-7 緊急時への備え 3)-8 労働災害及び疾病の防止 3)-9 産業衛生対策 3)-10 身体に負荷のかかる作業への対策 3)-11 衛生設備、食事及び住居の適切な環境の確保 3)-12 外国人・移住労働者の権利保護	**6)サービス・品質の向上**	6)-1 安全性の確保 6)-2 品質管理、品質保証体制の構築 6)-3 商品・サービスに係る必要な情報の開示
		7)適切な情報の管理	7)-1 適切な情報の管理
		8)BCPの構築	8)-1 BCP の構築
		9)地域社会への貢献	9)-1 地域社会への貢献
		10)サステナブル調達方針実践への協力	10)-1 サプライヤーへの展開 10)-2 モニタリングへの協力

グリーンリース契約

APIでは、テナントの皆様とグリーンリース契約を締結し、テナントと物件全体にかかる快適性・生産性の維持及び向上の理念を共有しております。当該契約は、情報共有、環境認証の取得、目標設定等への協力を求め、また環境に関する条例等への対応を協働して行うこと等を明文化しております。

当該契約が実際に改修を伴うグリーンリースに発展した事例もあります。改修を伴うグリーンリースとは、ビルオーナーが実施する省エネ改修投資のメリットがテナントに帰属する場合に、テナントがビルオーナーへ金銭的メリットを還元する取り組みを指します。

また、新規契約におけるグリーンリースの締結比率を100%とするKPIを設定しています。

今後も、テナントと情報共有などを通じ、協働して環境負荷軽減を目指してまいります。

グリーン調達基準

TRMでは、TFHDグループのサステナブル調達方針に基づき、サステナビリティ方針をより具体的に実践するため、「グリーン調達基準」を制定しております。本基準は、環境に配慮した調達を行うことを広くサプライヤーに示し、相互理解のもと協働してサステナビリティ方針に基づく取り組みの高度化を推進します。また、本基準の適用範囲は、TRM及びAPIにおいて調達する製品、サービス、原材料、設計・施工に関わる直接または間接的な取引とし、取引先の選定基準に係る考え方を示しております。

運用物件の大規模修繕工事等の入札を実施する際には、見積要項書に「グリーン調達基準」および調達参考表を添付し、環境に配慮した工事の推進を進めています。環境配慮型製品の採用だけでなく、空調更新工事や照明器具更新等においては、PM（プロパティマネジメント）会社を通して、計画の段階から省エネを意識した技術的推奨をサプライヤーへ行う等、TRMから積極的な働きかけを行っています。

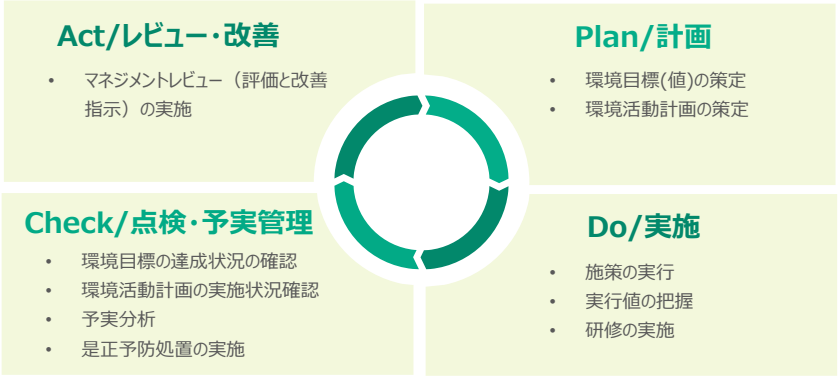
グリーン調達基準の導入による工事事例

コマーシャルモール博多空調更新　（2022年5月期実施）

共用部およびバックヤードの空調設備更新工事において、TRMの「グリーン調達基準」を事前に施工業者へ提示することで、環境配慮軽減のための技術的提案を受けた結果、環境省が定める「プレミアム基準策定ガイドライン」をクリアした機種を選定し、CO2排出量を37%削減いたしました。(p.30参照)

環境管理システム

TRMでは、環境面における課題の改善に継続的に取り組むため、PDCAサイクルに基づく独自の環境管理システム（EMS）を確立しております。APIの資産運用において、環境目標の設定（Plan）、実績把握（Do）、予実分析（Check）、対策実行・改善（Act）を行い、環境負荷の継続的な低減を図っております。具体的には、月一度の部内会議で実績のレビューを行い、その結果を少なくとも年に1度マネジメント層に報告をし、1年間の評価及び次年度に向けた改善指示を受けます。



ISO14001の取得

2022年4月、不動産投資運用業及び保有物件の管理業務におけるAPIのEMSについて、国際的な標準規格であるISO14001を取得いたしました。

＜認証の概要＞
適用規格：ISO14001:2015, JIS Q 14001:2015
認証範囲：不動産投資運用業及び保有物件の管理業務
認証機関：株式会社EQA国際認証センター
登録番号：EA220076

サステナブルファイナンス

グリーンボンド

APIは「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオの構築を目指す上で、立地、用途、規模、クオリティといった要素のみならず、環境負荷の低減を実現し、周辺環境や地域社会への貢献を行うことができることも、ポートフォリオに備わる大切な要素の一つであると考えています。
グリーンボンドを発行することにより、サステナビリティへの取り組みを更に推進するとともに、ESG投資に関心を持つ新たな投資家の需要を喚起することで、APIの投資法人債に対する投資家層の拡大を図ることを目指しています。
2022年1月には、投資法人債の新規発行におけるグリーンボンド比率を100%とするKPIを策定いたしました。サステナブルファイナンスの多様化につきましても積極的に検討してまいります。
※現在のフレームワーク発行を前提とする

グリーンボンドフレームワーク

・資金の使途

グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアA（以下「グリーン適格資産」）を満たす既存又は新規物件の取得資金、若しくは以下の適格クライテリアBを満たす改修工事資金、又はそれらに要した借入金の返済資金若しくはそれらに要した投資法人債の償還資金に充当します。

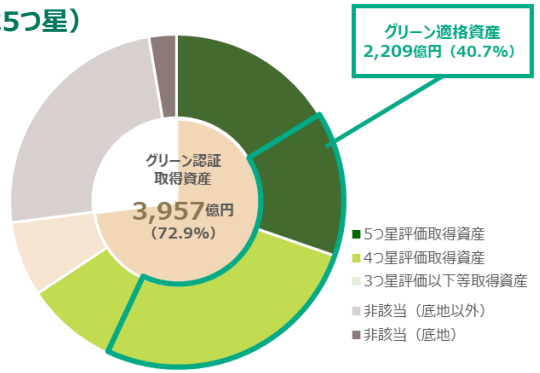
・適格クライテリア

APIは適格プロジェクトに調達資金を充当する際、右記の基準を1つ以上適用します。

A. グリーン適格資産

以下の①から③の各第三者認証機関のうち上位2つの認証/再認証のいずれかをグリーンボンドの払込期日から過去36ヶ月以内に取得済み、又は今後取得予定であること

1. **CASBEE（A又はSランク）**
2. **DBJ Green Building（4つ星又は5つ星）**
3. **BELS （4つ星又は5つ星）**



（注）2023年5月期末時点における帳簿価額をベースに算出（全47物件）

B. 改修工事

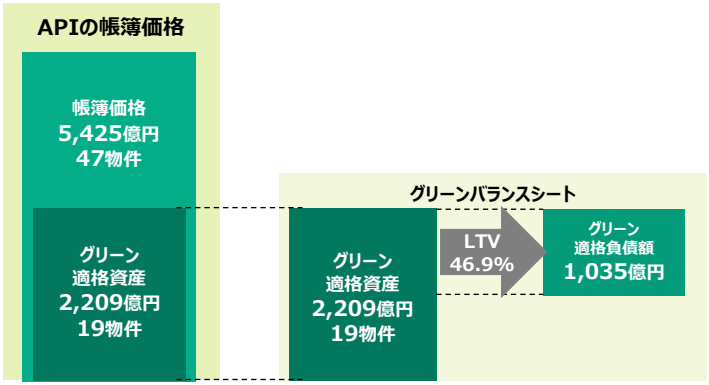
工事の主たる目的において以下のいずれかを満たし、かつグリーンボンドの払込期日より過去36ヶ月以内に完了、又は今後完了予定であること

1. **10%を超えるCO2 排出量又はエネルギー消費量の削減**
2. **10%を超える水使用量の削減**
3. **上記適格クライテリアAに定める第三者認証機関のうち上位2つの認証のいずれかの新規取得または星の数もしくはランクの1段階以上の改善**

調達資金の管理

APIはポートフォリオからグリーン適格資産を抽出し、各投資法人債の払込期日において算出可能な直近期末時点におけるグリーン適格資産（※）の帳簿価額の総額に、総資産LTV（Loan to Value/有利子負債ベース ）を乗ずることでグリーン適格負債額を算出します。その上で、グリーンボンドの未償還残高が、グリーン適格負債額を超過しないよう管理します。

グリーンバランスシート (2023年5月期末時点)



※直近期末時点におけるグリーン適格資産とは、直近期末時点で第三者認証機関の上位2つの認証を36ヶ月以内に取得している物件をいいます。

資金充当状況レポーティング

グリーンボンドで調達した資金が全額充当されるまで、各年の5月末時点のグリーン適格資産及び改修工事のファイナンス/リファイナンス状況、資金充当状況（未充当資金の額、充当予定時期及び運用方法を含む）をAPIのウェブサイト上に開示します。また、APIはグリーンボンドの未償還残高がグリーン適格負債額を超過していないことを開示します。更に、発行後については、グリーンボンドの未償還残高がある限り、APIは各年の5月末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額、グリーン適格負債額及びグリーンボンドの未償還残高を開示します。

インパクト・レポーティング

APIは、対応するグリーンボンド未償還残高がある限り、グリーン適格資産の概要、認証の取得状況、認証のレベルを年1 回公表します。加えて、エネルギー管理権限を有しているグリーン適格資産については、以下の指標についても年一回公表します。

インパクトレポート

	エネルギー年間使用量(MWh)	CO2年間排出量(t-CO2) 実績	スコープ1	スコープ2	スコープ3	水年間消費量	廃棄物年間排出量
2018年度	52,171	22,614	-	-	-	271,021	1,994
2019年度	44,669	18,125	-	-	-		
2020年度	26,585 (60,318)	22,963	58	11,077	11,828	226,405	1,913
2021年度	16,261 (45,435)	16,758	233	5,320	11,205	146,773	1,128

（注1）原則として、上記はすべて各年度（4月～翌年3月）における底地を除く不動産ポートフォリオのうち、グリーン適格資産（各翌年の5月末時点において判定）を対象に算定。
（注2）建物における燃料（ガス・重油等）、電気、地域冷暖房の消費量。2020年度はAPIがエネルギー管理権限を有する部分を対象に算定。カッコ内は前年度までと同様、テナントによる排出量を含めた実績値。
（注3）計算に使用した排出係数、排出量計算方法は、環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」に準ずる。2020年度及び2021年度のスコープ3はテナント排出量（カテゴリー13）を測定しており、データを収集できた範囲から算定。

グリーンボンドの発行状況

	発行額(百万円)	利率	発行年月日	償還期限	概要
第10回無担保投資法人債（グリーンボンド）	5,000	0.220%	2019年7月9日	2024年7月9日	無担保無保証
第11回無担保投資法人債（グリーンボンド）	4,000	0.530%	2019年11月18日	2029年11月16日	無担保無保証
第12回無担保投資法人債（グリーンボンド）	4,500	0.510%	2020年10月21日	2030年10月21日	無担保無保証
第14回無担保投資法人債（グリーンボンド）	3,900	0.400%	2021年11月16日	2031日11月14日	無担保無保証
第15回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2,000	0.820%	2022年12月19日	2032年12月17日	無担保無保証
合計	19,400	-	-	-	-

社会

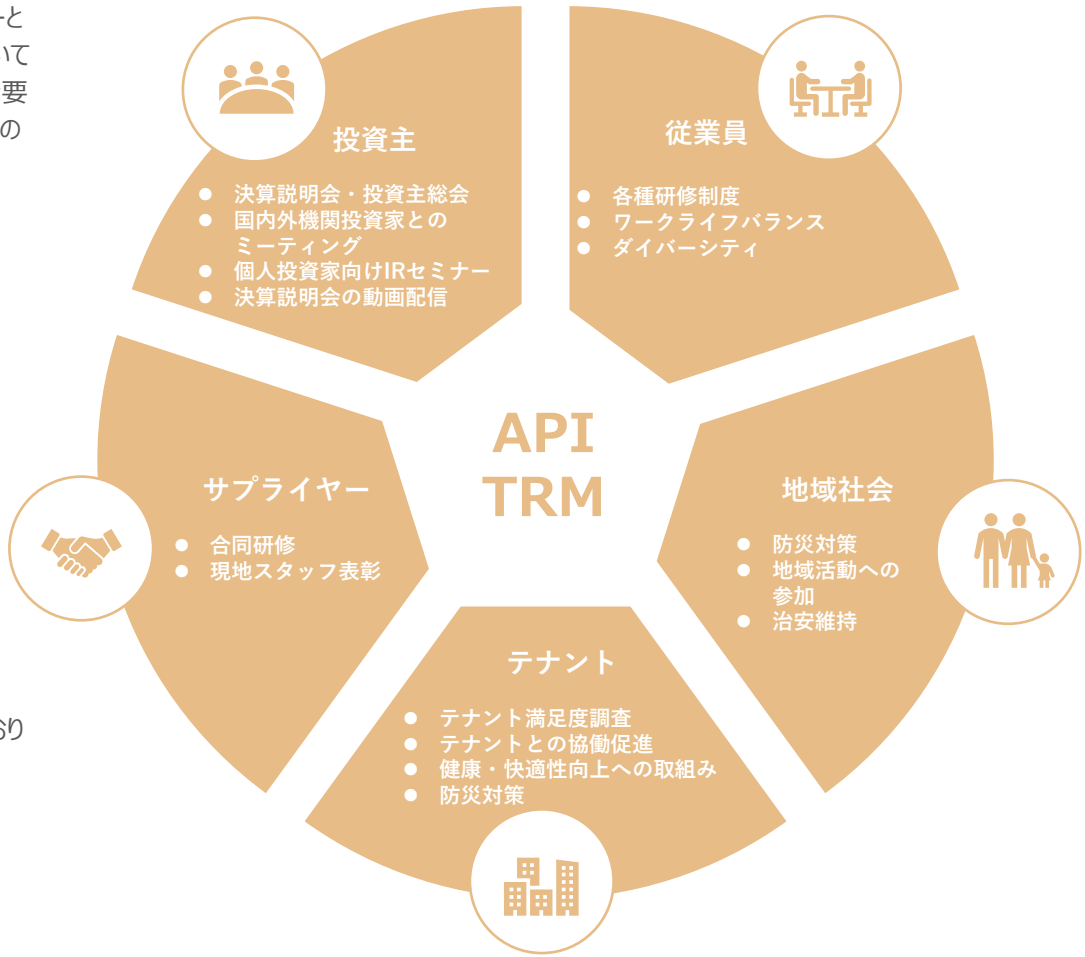
基本的な考え方

API及びTRMが事業を継続していく上で、投資主やレンダーの皆様の他、従業員、地域社会、テナント、サプライヤー等の様々なステークホルダーとの関わりは必要不可欠です。これらステークホルダーと中長期的に良好な関係を築いていくことは、APIの最重要課題である投資主価値の最大化を目指すためにも重要な要素の1つと認識しております。また、不動産は社会の公器であり、その街に住む人々をはじめ多くの人々とのつながりを有しており、社会的責任を踏まえた事業活動を行っていくことが大切であると考えております。

ステークホルダーエンゲージメント 39
地域社会への貢献 40
テナントとのエンゲージメント 42
サプライヤーとのエンゲージメント 43
投資主・投資家へ向けた取り組み 44
従業員への取り組み 45
人権と労働に関する方針 51

ステークホルダーエンゲージメント

API及びTRMが事業を継続していく上で、投資主、レンダー、従業員、地域社会、テナント及びPM、BM、ER、鑑定会社といったサプライヤー等の様々なステークホルダーとの関わりは必要不可欠です。これらステークホルダーと中長期的に良好な関係を築いていくことは、APIの最重要課題である投資主価値の最大化を目指すためにも重要な要素の1つと認識しています。引き続き、APIとTRMを取り巻く全てのステークホルダーとの信頼関係をより強固なものとし、社会の一員として事業を継続してまいります。



サステナビリティ協議会

TRMは、2023年7月より、TFHDが主催する「サステナビリティ協議会」に参加し、TFHDグループ会社との横連携を通じて課題解決を図る体制構築にも取り組んでおります。本協議会は、定期的に開催され、APIのスポンサーであるTLCをはじめ、PM・BMなどが参加しております。

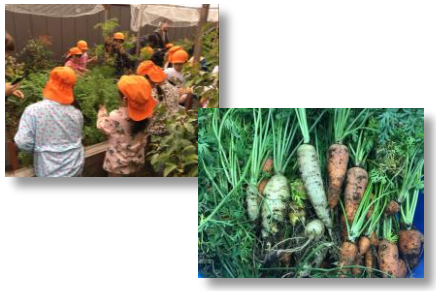
地域社会への貢献

API及びTRMでは、地域社会への貢献がそこに所在する物件価値を向上させ、ひいては投資主価値の向上につながると考えております。我々の事業活動が地域社会にとって必要な存在となるべく、地域とのコミュニケーションや交流を図り、保有物件を通じて様々な取り組みを実施しております。

物件における取り組み

東急プラザ表参道原宿

屋上テラス「おもはらの森」では、鳥の水飲み場を設置するなど、鳥などの生息環境を創出する取組みの一環で、近隣の小学生が手作りした巣箱を設置しています。
また、地域の幼稚園児に野菜づくりの体験をする機会を継続して提供しています。



2023年7月に屋上テラス「おもはらの森」で開催したサステナビリティ関連イベントには、約1,000名が来場いたしました。水耕栽培と養殖を掛け合わせた持続可能な農業「アクアポニックス」の展示、廃材を利用した雑貨販売などを実施いたしました。

汐留ビルディング

「汐留ビルディング」では地域イベントへの参加を通じ、周辺地域のコミュニティを形成しています。浜松町の夏の風物詩として毎年開催される「ハマサイトの夏祭り」は、新型コロナにより中止の年を経て2022年より復活しています。当ビルの公開空地を提供しており、地域の住民、ワーカー、ビルテナント、プロパティ・マネジメント会社（PM）、ビル管理会社（BM）を含む様々なステークホルダーが参加し、周辺地域のコミュニティの活性化に貢献しております。

京都烏丸パーキングビル

「京都烏丸パーキングビル」では町内会への参加を通じて、地元住民を始めとする関係者との交流を深めています。
京都三大祭りの一つである「祇園祭」では毎年手作り粉の販売や山鉾の組み立ての手伝いなどを行っており、地域コミュニティとの協働のもとまちづくりに貢献しています。

シェアサイクルの設置

APIの複数の保有物件において、次世代電動サイクルのシェアリングサービス「LUUP」のポート設置スペースを提供し、サステナブルな交通手段の普及をサポートしています。

災害対応

APIの保有物件では、災害発生時に迅速に対応するべく防災訓練を実施しており、BCP対応を目的とした改修工事、止水板・防潮板の設置等も行っております。
また、来訪者の安全を確保するためにAED、防災キャビネット、防災備品も常備しております。
その他、恵比寿プライムスクエアは渋谷区の一時避難場所として指定されています。

企業版ふるさと納税

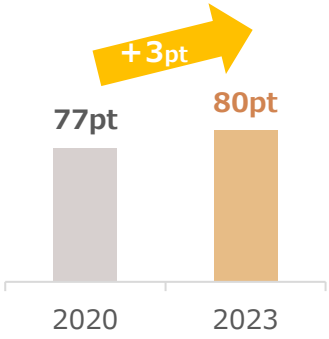
TRMは、APIと共有するマテリアリティにおける「地域への貢献」の取り組みの一環として、2020年より地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）を活用して北海道の医療従事者等への支援として寄付を行っております。2022年は北海道に加え新たに京都市の脱炭素社会へ向けた事業を寄附先として選定し寄付を実施いたしました。
寄付を通じてTRM及びAPIと地域コミュニティとの関係がより一層強化されるものと期待しております。

テナントとのエンゲージメント

APIでは、中長期的な投資主価値向上にあたり、テナントから選ばれ続けることが必要であり、テナントの満足度向上が不可欠であると認識しております。そのため、テナントとコミュニケーションをとる中で、テナントの要望を汲み取り、物件運営に活かしております。また、ESGの各取り組みにおいてもテナントとの協働を推進しています。

テナント満足度調査

APIでは、外部機関によるテナント満足度調査を定期的に実施し、要望事項や改善点を把握することでテナント満足度の向上を目指しております。
過年度には、実施した調査において清掃に関する指摘がいくつか確認されたことを踏まえ、清掃員への指導等を徹底した他、水回り等のハード面についても工事を行った結果、翌回の満足度スコアが大幅に向上するなど、調査結果を満足度向上に向けた施策へ着実に活用しています。2023年度に実施したオフィステナントへの調査では、総合満足度のスコアが向上しました。



テナント接客研修・コンテスト、表彰

APIの保有する商業物件では、定期的にテナント従業員とのミーティング（店長会など）の実施、接客ロールプレイングコンテストや接客研修を通じて、テナント従業員の接客力向上を図り、来店されるお客様が満足できるよう、一体となって商業施設を運営しております。また、年３回、全店舗の売上意識の向上及び従業員へのモチベーションアップを目的に優良店舗の表彰を行っております。

健康・快適性向上への取り組み

テナント満足度調査やPMとの協議を踏まえ、テナント従業員が快適に物件を使用できるよう定期的に共用部分の改修を行っております。水回りやエレベーター、エスカレーター等の目に触れる頻度の高い場所の改修に加え、新型コロナ感染症への対応策の一環ととして、消毒液の設置や検温の徹底、使用頻度の高い場所等においてウイルス対策コーティングを実施し、テナントの健康と快適性向上に努めております。

サステナビリティ・ガイド

APIのオフィスへ入居いただいているテナントの皆様へ、「サステナブル・インフォメーション」というサステナビリティ・ガイドを作成・配布しています。このガイドでは、ご入居者の健康と快適性の向上という視点において、オフィス内での取り組み事例やゴミ分別の具体事例、地域の清掃活動や防災訓練といったコミュニケーション事例を紹介するほか、テナント専有部の改装やレイアウト変更の工事についてESGに配慮した資材や設備を推奨する等、社会や環境面における協働を積極的に働きかけています。

グリーンリース契約（p.35参照）

物件における取り組み

テナント従業員向け優待サービス（オフィス物件）

APIのオフィス物件に入居いただくテナントの従業員の皆様を対象に、スポンサーグループの商業施設や宿泊施設での割引、イベント開催などの幅広い特典・サービスを提供しています。
ご入居いただくことで従業員の福利厚生の充実が図れることで、テナント企業がAPI物件を選好する機会へ繋がっています。

サプライヤーとのエンゲージメント

TRMのサステナビリティ方針において、「TRMは、PM等のサプライヤーとのエンゲージメントを通じて、環境・社会に配慮した取り組みや調達を行う」とし、サプライヤーとの協働の重要性を認識しております。その一環として、グリーン調達基準を制定するとともに、PM等をはじめとする重要な直接的取引先については、ESGへの取り組み状況に関する報告を受ける等、モニタリングを実施しております。

PM向け研修

TRMは、運用会社の役職員向けだけではなく、PM会社向けのESG研修を実施することで、サプライチェーン全体でESGに取り組むという啓発活動を定期的に行っております。なお、2022年度は、「ESGの概要と潮流等」「ESG課題への取り組みについて」をテーマとした外部専門家によるサステナビリティ研修や、グリーン調達基準の運用等をテーマに研修を行いました。

PM契約におけるESG関連条項

原則として、PM契約には環境法令遵守等のESG関連条項を盛り込んでおります。

PMモニタリング、ESG取組評価

TRMの外部委託・評価基準に基づき、全ての委託先PMに対して、取引の継続可否を検討するため、法令遵守等の状況をモニタリングして年次評価を行っています。ESGの各分野における取り組み状況についても段階的に調査項目を増やす等整備を進めています。また、環境認証評価の取得にインセンティブ付けを行う等、相互にモチベーションを高める仕組みを取り入れています。

PM表彰

APIでは、賃料増額、リースアップ、グリーンリース締結、環境負荷軽減工事の実施等の物件運営に貢献した担当者に対する表彰制度を実施しております。PM担当者のモチベーション向上に加え、AM・PM間における一体感のある運営体制の構築にも寄与するものと考えております。

グリーン調達基準を通じた協働推進

TRMはグリーン調達基準を通じ、その考えを直接的取引、間接的取引に拘わらず、広くサプライヤーに示し、相互理解のもと協働して取り組みの高度化を目指しております。本基準概要および本基準を活用した調達事例については、グリーン調達基準（p.35参照）をご参考ください。

ラベルレス飲料の導入
グリーン調達基準に基づく３R（リデュース、リサイクル、リユース）

TRMは、2022年4月よりラベルレス飲料を使用しております。ラベルレス飲料はプラスチック樹脂使用量の削減、廃棄時にラベルを剥がす手間の軽減に繋がります。

会議や来客時の飲料提供においてラベルレス飲料を使用すること、ならびに、当該飲料は持続可能な社会・環境の実現に向けた取り組みを行っているサプライヤーから調達することなど、身近な消費活動からも環境問題解決への意識を高めています。

投資主・投資家へ向けた取り組み

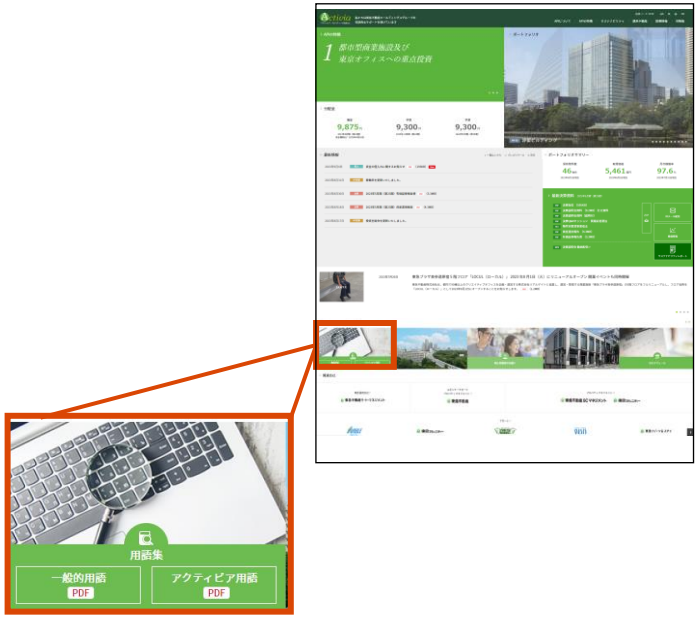
API及びTRMでは投資主及び投資家の皆様への適切な情報開示及び積極的な対話を重要な業務の一つとして捉えています。
上記方針に基づき、TRMでは日本国内の機関投資家をはじめとし、欧州・北米・アジアなどの海外の機関投資家との面談を定期的に実施しています。
その他にも個人投資家向け説明会の開催や、個人投資家向けイベントやオンラインセミナーへの参加、決算説明会の動画公開等を行っており、積極的な情報開示を行っています。

機関投資家向けIR
新型コロナウイルスの影響下においても、電話会議やWeb会議によるIR活動を積極的に行っています。2023年1月から4月にかけて2022年11月期決算IRを92件、2023年7月から9月にかけて2023年5月期決算IRを100件実施いたしました。
またフェア・ディスクロージャーの観点から、決算説明発表時には日本語及び英語による説明動画を同時公開するなど、海外投資家に対しても積極的な情報開示を行っています。

個人投資家向けIR
日本証券新聞などのオンラインセミナーによるIR説明のほか、コロナ収束傾向を受けてフィジカル開催のセミナーにも参加しています。

2022年11月期決算IR(例)
・2023年3月16日　ダイワJ-REITキャラバン札幌
・2023年5月11日　ダイワJ-REITキャラバン福岡

投資法人ウェブサイトへ用語集の掲載
Jリートの一般的な用語と、APIの決算説明などで使用している用語をそれぞれ用語集としてHPへ掲載しています。（和文のみ）



従業員への取り組み

APIでは、投信法上使用人の雇用が禁じられているため従業員がおりません。そのため、従業員の記載内容についてはTRMの取り組み内容を記載しております。
TRMでは、不動産マネジメントにおけるプロフェッショナル集団として、クオリティの高い不動産投資運用サービスを提供し、投資主価値の最大化を図るために、人材の開発と育成が重要であると認識し、TRMの人材戦略を推進しております。また、従業員が能力を最大限発揮できるよう、従業員の心身の健康ならびにそれを促進する快適な職場環境や組織づくりを実現するため、各種制度の整備等に努めております。

人的資本経営の考え方

スポンサーグループであるTFHDにおける「人的資本経営」とは、グループ経営戦略と連動した人材戦略を策定及び実行することで持続的な価値向上に取り組むことを指します。100社超・約3万人の従業員の知識・スキルや意欲を「人的資本」と捉えて積極的に投資することで「価値を創造し続ける企業グループ」と「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来」を目指します。
ありたい姿の実現に向け、TFHDは“すべての従業員が「挑戦するDNA」と「社会に向き合う使命感」をもち、サステナブルな社会づくりと成長を目指す”という人財理念を掲げています。その上で人財戦略として、『価値を創造する人づくり』『多様性と一体感のある組織づくり』『働きがいと働きやすさの向上』の３つの戦略を進めております。
本資産運用会社では、こうしたスポンサーグループの「人財」に対する基本方針を共有しながら、不動産マネジメントにおけるプロフェッショナル集団として、クオリティの高い不動産投資運用サービスを提供し投資主価値の最大化を図るため、人材の開発と育成が重要であるという認識のもと、「選ばれる会社No.1」を目標に、人的資本経営を推進してまいります。

人材の開発・確保

従業員の能力開発

TRMでは、運用の更なる高度化を目指すべく、幅広い研修制度や自己啓発メニューなどを自主的かつ計画的に実施しております。従業員の能力開発に関する各制度については、正社員だけでなく契約社員も対象となっております。

各種従業員研修プログラム（代表的な取り組み）

「階層別研修」…中途入社社員には資産運用業務に関する幅広い知識や法令遵守への理解といった導入研修、上級職及び中堅社員向けのマネジメント研修、全社員向けのビジネススキル研修、ハラスメント防止セミナーなどを実施しています。
「ESG研修」… ESG投資に関する啓発活動の一環として、基本情報や新たな潮流について知識を深め、見識を広げるため、外部有識者を招き定期的な研修を実施しています。 その他「PCスキルアップ研修」「英会話」等の研修プログラムも導入しております。

外部機関を活用した研修

資産運用業務に関する知識や法令順守についての継続研修を行うほか、国内最大規模のビジネススクールGLOBISが提供するマネジメント研修、ビジネススキル体系学習、英会話等、外部研修機関と提携して積極的に研修を実施しています。

外部機関による研修例

階層別研修	管理職養成研修、次世代管理職養成研修
全階層研修 ※全従業員（派遣社員を除く）	コミュニケーション研修、ビジネススキル体系学習、 ビジネス英会話、PCスキル

資格取得支援制度

TRMでは、従業員（契約社員を含む）を対象に、必須資格、支援資格の取得に係る受験料及び講習料等の補助制度を設けていることに加え、合格者に対し報奨金を支給することで自己研鑽を奨励しております。

TRM従業員の資格保有状況

資格	保有者数（人）（2023年6月末時点）	資格取得支援制度利用状況（2022年度）
宅地建物取引士	87	7
不動産証券化協会認定マスター	68	14
ビル経営管理士	16	1
日本証券アナリスト協会検定会員	2	3
賃貸不動産経営管理士	9	0
不動産コンサルティングマスター	4	0
不動産鑑定士	8	0
1級建築士	6	0

業務評価プロセス

TRMでは直属の上司による面談等を通じて、各従業員が設定した自身の成長目標や、業績および発揮能力について評価を実施しています。各従業員がキャリアプランを持ち、社内外で通用する力をつけることを促しています。
また、役職員が設定する目標にはESG関連の項目が含まれており、ESGを意識した業務遂行プロセスや業務実績は、他の目標達成と同様、評価に反映され、翌年度の役職員の等級・職位や給与を含めた処遇決定に繋がる仕組みとなっております。

中途採用特設ページ

2021年12月、TRMは人材の採用力を強化するため、会社ウェブサイト内に中途採用に向けた特設ページ（採用情報）を開設いたしました。応募を検討される方々へTRMの業務内容、魅力、雰囲気を知っていただくために、社員紹介や座談会レポート、TRMで考えられるキャリアステップなどを紹介しています。

スポンサーとの人材交流

TRMではスポンサーやグループ各社からの出向受け入れや、反対にTRMからスポンサーへの出向等を通じて、より幅広い見識を広げられるような人材交流も実施し、TRMの増員や欠員補充の際には、外部からの採用と合わせてスポンサーおよびグループ各社より、不動産売買、賃貸管理、財務運営等の経験が豊富な人材の供給を受けています。ております。また、2017年の資産運用会社の合併や従業員の増加を踏まえ、投資法人間のウォールには最大限の注意を図りながら、投資法人・部署間での異動も柔軟に取り入れており、従業員のキャリア形成を支援しております。

学生との交流

API・TRMは2019年に学生投資連合USICが主催する「大学生対抗IRプレゼンコンテスト」に協賛企業として参加をし、学生に対し学びの場を提供いたしました。また、スポンサーでは学生インターンシップを実施しており、学生とコミュニケーションを図る機会を創出しております。TRMでは新卒採用は実施しておりませんが、スポンサーの新卒社員の出向を受け入れており、今後もこのような機会を提供することで優秀な人材を確保し、組織の活性化を図ります。

福利厚生

TRMでは、従業員が快適な生活を送り、業務に集中して取り組むことができるよう、様々な福利厚生を通じ従業員満足度の向上に努めております。

カフェテリアプランの導入

従業員（契約社員を含む）の自助努力や自立を支援するため、医療関連、スポーツ施設、学習、ボランティア活動、持株会、東急グループ企業の運営施設等の様々な利用について補助金の支援をしています。

各種制度

従業員（契約社員を含む）に対して、「産前・産後休暇、育児休業、子の看護休暇、介護休業」など従業員ひとり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おります。

正社員の財産形成を支援するため、「確定拠出年金マッチング制度」「東急グループ保険制度」の紹介など、外部のファイナンシャルプランナーを招き研修講習会を実施しています。

また会員制リゾート施設である東急ハーヴェスト・クラブの利用制度などもあります。

従業員持株制度及びREIT累積投資制度

従業員（契約社員を含む）に対して、従業員持株制度及びREIT累積投資制度により、TFHDの株式、API投資口及びコンフォリア・レジデンシャル投資法人投資口の定額買付けに関して、奨励金の補助を行っております。従業員の資産形成を支援する他、API投資口については、APIの業績向上に対する従業員の意識を高め、ひいてはAPIの継続的な成長と投資主価値向上を図ること等ができると考えております。

TOKYU Harvest Club

ワークライフバランス、健康と快適性

TRMは全従業員の心身の健康ならびにそれを促進する快適な職場環境や組織づくりを実現するため、各種制度の整備等に努めております。

在宅勤務制度、フレックス勤務制度
本資産運用会社の全従業員を対象として在宅勤務の制度を導入しています。
新型コロナウイルス感染拡大を契機に導入した在宅勤務制度では、通勤時間の短縮等による生産性向上を図るだけでなく、遠隔地の従業員雇用も実現しております。在宅以外にも、あらかじめ指定されたルールの下、シェアオフィスの利用も認められております。またフレックス制度では、11時から15時をコアタイムとして、コア以外については出退勤を自由とすることで、個々の多様な生活環境を踏まえ、より柔軟な働き方を支援しています。

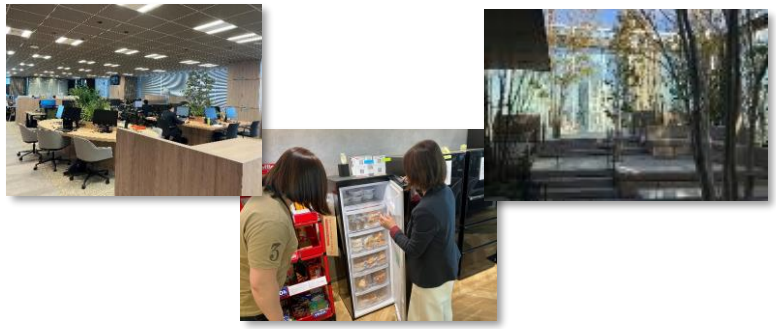
休暇取得の推進
毎年コミットメント休暇（連続5日+2日）を設け、職場内で年休取得予定日を互いに約束（コミット）し、共有する制度を導入している他、年休取得奨励日を周知することで休暇を取得しやすい環境を構築しております。

所定外労働削減に向けた取り組み
年度初に個人目標を定める際に、残業時間等の目標項目を導入している他、定期的なモニタリングを通じて残業時間が多い場合は会議の中で議題にあげる等、不当な長時間労働を防いでおります。

「新しい働き方」プロジェクト
2021年10月に社内有志による新たなプロジェクトが立ち上がり、「オフィス・IT環境」、「コミュニケーション」、「社内制度」の3分野において、社員自らが働き方をデザインし、最大のパフォーマンスを発揮することや会社とともに成長やチャレンジできる組織を作ることを目指し、会社への施策提案などを行っています。
プロジェクトの提案を受けて、オンライン目安箱の設置やオフィスのグループアドレス化（ページ右参照）が実現するなど、着実に実績を重ねています。

TRMでは、各従業員がそれぞれの力を最大限発揮できるよう、健康的かつ充実した働きやすい職場環境の整備に努めております。

オフィス環境
TRMのオフィスは、職住遊が近接し、また刺激的かつ革新的な街である渋谷に所在しております。オフィス内では従業員が気持ちよく仕事に集中できるよう、ドリンクスペースや個別ブース等を設置しています。また2023年春には、社内有志による「新しい働き方プロジェクト」の提案を受けて執務室エリアのリニューアルを実現しました。リモートワークを活用しつつも、オフィスでは従業員が互いの顔を見て言葉を交わす、コミュニケーションがより活発化する場となることを目的に、グループアドレス（部門ごとのフリーアドレス制）を導入し、またラウンジエリアに有名チェーン監修コーヒーやパンのサーバーを設置するなど、新しいオフィスづくりが行われました。
リニューアル後のアンケートでは、新レイアウトについて、従前のレイアウトと比較し「大いに満足」と「やや満足」を合わせた回答が83%、フリー飲料の設置については99%の従業員が満足度が向上したと回答しております。一方、個別の施策等に対するアンケート結果や自由意見などから、改善の余地もあるため、更なる働きやすい環境の実現のために、本アンケート結果を参考に検討を進めてまいります。
TRMが入居する渋谷ソラスタは、屋上に緑豊かな休憩スペースが設置され、利用者の件構成や快適性の維持・推進を評価するCASBEEウェルネスオフィス評価認証を取得しています。



ヘルスケア
従業員には年1回の定期健康診断が義務付けられているほか、メンタル相談窓口も設けられております。

衛生委員会
職場における労働衛生の水準の向上を図るため衛生委員会を設置しています。会議では、社内の労務問題の検討、室内環境の快適性・安全性のチェック報告、健康関連のポスター掲示などで心身の健康について注意喚起を行っています。また、産業医による特別講話を実施しています。

人事との個別面談
年1回、人事担当者との面談の機会を設けることで、将来のキャリアビジョンの相談・共有だけでなく、職場や人間関係上の不安や要望等を伝える場を確保しております。

従業員満足度調査
TRMは、1年に1度、第三者機関による従業員満足度調査を実施し、当該結果を踏まえて従業員満足度を向上させるために様々な取り組みを行っております。

項目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
エンゲージメント水準※	60.8	62.8	58.4	67.4
回答数/回答対象	96人/98人	100人/100人	99人/100人	97人/97人
回答率	98%	100%	99%	100%

※企業と社員との間にある信頼関係を数値化

社員交流
TRMでは働きがいのある会社であるとともに、組織としての実行力を高め、従業員全員がそれぞれの力を最大限発揮する生産性の高い組織づくりを目指しており、企業と従業員の相互理解を深めるべく、定期的な従業員満足度調査及び当社年度目標・中長期的ビジョンの説明会などを実施しております。

社員勉強会
若手社員の発案により、各部門固有の業務や必要な知識・スキルについて情報共有を図る勉強会が部門横断的な若手層により自主的に実施されています。

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おります。

社内ランチ
コミュニケーションの促進を目的に、定期的に少人数によるランチ会を開催しております。

従業員データ

	2021年4月	2022年4月	2023年4月
従業員数（注2）	106人	103人	105人
男性	59人	60人	61人
女性	47人	43人	44人
正社員数	53人	56人	68人
男性	30人	32人	38人
女性	23人	24人	30人
契約社員数	14人	13人	9人
男性	1人	1人	1人
女性	13人	12人	8人
派遣社員数	8人	9人	7人
男性	2人	3人	4人
女性	6人	6人	3人
出向社員数	39人	34人	28人
男性	28人	27人	22人
女性	11人	7人	6人
取締役数（注3）	4人	4人	4人
男性	4人	2人	2人
女性	0人	2人	2人
（上級）管理職者数	31人	32人	33人
男性	26人	27人	28人
女性	5人	5人	5人
60歳以上従業員数	3人	2人	3人
男性	3人	2人	3人
女性	0人	0人	0人
新規雇用数（注4）	6人	6人	13人
男性	5人	5人	8人
女性	1人	1人	5人
離職者数（注4）	0人	5人	5人
男性	0人	3人	2人
女性	0人	2人	3人
平均勤続年数（注5）	4.4年	4.8年	5.1年
男性	3.6年	4.0年	4.4年
女性	5.5年	5.9年	5.9年

（注1）2020年及び2021年は4月末時点、2022年は4月1日時点のデータに基づく
（注2）正社員、契約社員及び出向社員
（注3）非常勤含む
（注4）正社員
（注5）TRM合併前（2017年7月以前）の各資産運用会社における勤続年数を含む

	2020年度	2021年度	2022年度
健康診断受診率	94.7%	100.0%	100.0%
ストレスチェック受診率	98.9%	100.0%	99.0%
有給休暇取得日数	9.9日	11.1日	12.8日
障がい者雇用率	1.0%	1.0%	1.7%
月平均残業時間	19.4時間	24.0時間	24.4時間
労働災害死亡事故率数	0件	0件	0件
欠勤率	0.4%	0.3%	0.0%
休職者率	0.0%	1.0%	1.1%
育児休業制度利用者数	3人	6人	10人
育児短時間勤務利用者・育児時差勤務利用者数	0人	5人	5人
介護休暇制度利用者数	0人	0人	0人
在宅勤務利用率（注1）	100.0%	100.0%	100.0%

（注）各年度とも4月～3月のデータ

	2022年度
研修時間（注）	27.3時間
研修費用（注）	82,183円

（注）人材教育・能力開発研修の他、全役職員が受講対象のESG・コンプライアンス・リスク管理研修を含む

人権と労働に関する方針

TFHDグループは、性別、年齢、国籍、障がいの有無など多様な属性の違いをお互い認め、個々の能力を最大限に発揮することで、イノベーションを生み出し、事業活動を通じて価値創造に取り組みます。TRMにおいても、属性の違いで待遇や報酬等を差別することなく、全ての従業員が業務に安心して取り組める職場作りに努めております。

人権方針

TRMは、2020年1月に公表されたTFHDグループの「人権方針」についても共有しており、従業員をはじめ、グループの事業にかかわるステークホルダーの人権を尊重することはグローバルで事業活動を行ううえで不可欠であり、すべての企業に期待されるものという考えに基づき人権を尊重した事業活動を行っております。

TFHDグループ人権方針

TFHDは、事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長を実現します。従業員をはじめ、当社グループの事業に関わるステークホルダーの人権を尊重することはグローバルで事業を行う上で不可欠であり、すべての企業に期待されるものという考えのもと、人権を尊重した事業活動を行います。

1. 国際人権基準の尊重：当社グループは、国際人権章典（世界人権宣言及び国際人権規約）及び労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言に記された人権を支持・尊重し、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」や国連グローバル・コンパクトの原則等に基づき、責任ある経営を推進していきます。国際的に認められた人権と事業活動を行う国・地域の法令に矛盾がある場合には、国際的な人権の原則を尊重する方法を追求します。

2. 本方針の位置づけ：「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」では、「人権の尊重」の項目を設け、従業員一人ひとりが人権に配慮した行動を取るように定めています。各国の法令に基づく基本的人権の尊重は勿論、差別やハラスメント、いじめ防止のための施策を推進するとともに、個人の多様な価値観、個性、プライバシーを尊重するように努めています。TFHD人権方針（以下、本方針）は、行動基準の「人権の尊重」の項目を詳述するものです。

3. 適用範囲：本方針は、当社グループのすべての役員と従業員に適用し、適切な教育・研修を実施していきます。本方針の運用の責任は、人事担当執行役員が担います。取引先の皆様におかれましては、本方針を支持いただき、当社グループと協働して人権尊重の取り組みを進めていただくことを期待しています。

4. 人権デュー・デリジェンスと救済・是正：当社グループは、人権デュー・デリジェンスの仕組みを構築し、事業活動を通じて生じる顕在的または潜在的な人権への負の影響を把握して、未然に防止または軽減していきます。人権への負の影響が引き起こした、または助長した場合は、救済・是正に取り組みます。当社グループが、事業またはサービスを通じて、取引先やその他の関係者が与える人権への負の影響と繋がる場合には、改善に努めていきます。また、社内外のステークホルダーが、人権に負の影響を与える行為を通報・相談可能な体制を整えています。

5. ステークホルダーとの対話：当社グループは、不動産事業を核とする幅広い事業展開により、地域や関係者に与える影響が大きいため、様々なステークホルダーとの緊密な連携が必要です。従業員や地域社会、当社グループの取り組みの進捗については、ウェブサイトや統合報告書で開示していきます。

6. 人権に関する重要課題：当社グループが事業活動を通じて与えうる人権への負の影響は、社会・環境の変化や事業の方向性に則して、ステークホルダーや社外の専門家と対話・協議を行い、適宜重点課題を特定してまいります。

労働における権利及び国連グローバルコンパクト

TFHDグループは、雇用労働における基本的な権利としての項目を定め、尊重し、従業員との共存共栄を図っております。OECD多国籍企業行動指針、国際労働基準、国連ビジネスと人権に関する指導原則を支持・尊重しており、2016年12月には「国連グローバル・コンパクト」の支持を表明しました。国連グローバル・コンパクトが掲げる「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」からなる10原則に基づき、責任ある経営を推進し、持続可能な社会実現に向け貢献していきます。
なお、TFHDの国連グローバル・コンパクトへの支持表明は、TRMはじめグループ各社の支持表明とみなされます。

国連グローバル・コンパクト10原則

人権	企業は、 原則1:国際的に宣言されている人権の保護を支持、尊重し、 原則2:自らが人権侵害に加担しないよう確保すべきである
労働	原則3: 結社の自由と団体交渉権の承認 原則4: 強制労働の排除 原則5: 児童労働の実効的な廃止 原則6: 雇用と職業の差別撤廃
環境	原則7: 環境問題の予防的アプローチ 原則8: 環境に対する責任のイニシアティブ 原則9: 環境にやさしい技術の開発と普及
腐敗防止	原則10: 強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗防止の取り組み

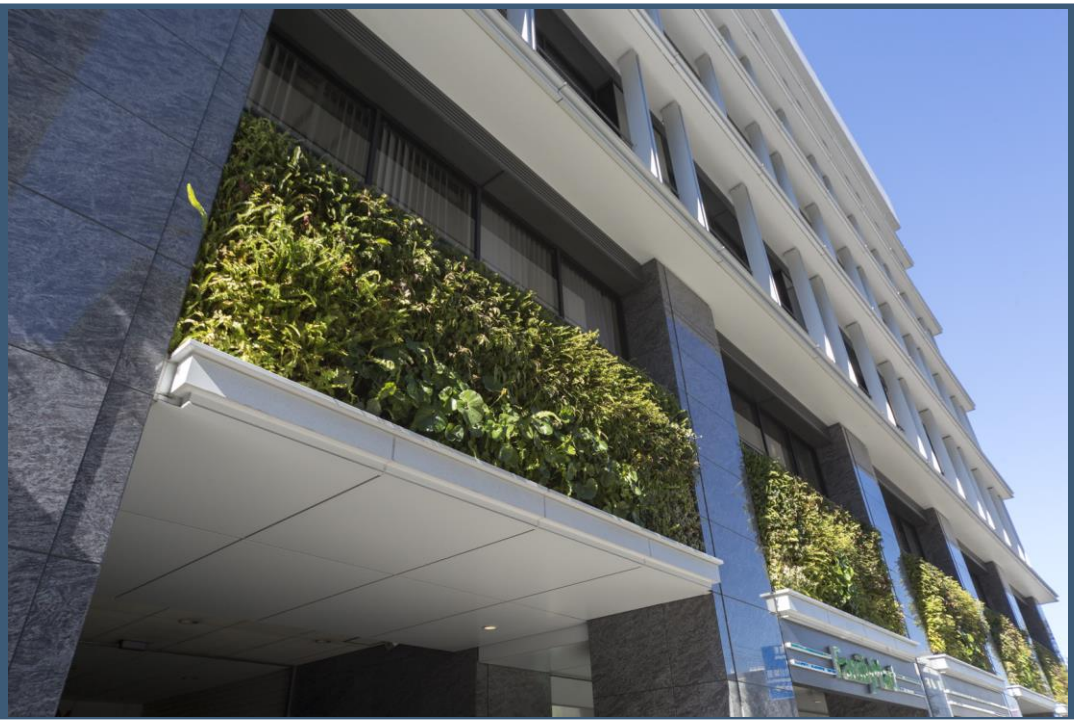
TFHDグループの雇用労働における権利

TFHDグループは、雇用労働における基本的な権利として以下の項目を尊重し、従業員との共存共栄を図ります。

1. 差別の禁止：国籍、人種、宗教、思想信条、性別、年齢、性的指向、障がいの有無などに基づく一切の差別行為を排除し、雇用や就業における機会または処遇の均などを損なわないように努めます。
2. ハラスメントの禁止：職場の関係者に対し、セクシュアルハラスメントやパワーハラスメントなどの一切のハラスメントを行いません。またそのような発言、行動を一切容認しません。
3. 強制労働の防止：あらゆる形態の強制労働を排除し、防止に努めます。
4. 過重労働の抑制・時間外労働の低減：社員のワークライフ・バランスや健康維持・増進に配慮し、過重労働を抑制し、時間外労働を低減することを労務管理の基本方針とします。また、日本国内においては「36協定」を順守します。
5. 児童労働の防止：児童労働を実効的に廃止することを支持し、実践します。
6. 結社の自由・団体交渉権の尊重：「結社の自由」「団体交渉権」を企業として尊重すべき基本的人権の要素と考え、労働組合の結成を認めている国や地域においては、労働協約において、従業員が団結権、団体交渉権、争議権を保有することを認めます。また、法令や慣行により労働組合の結成が認められていない国や地域においても、「結社の自由」「団体交渉権」の目的である労使間対話を通じた課題解決を実質的に推進します。
7. 最低賃金以上の賃金支払い：労働法令を順守し、従業員への最低賃金以上の賃金を支払うことを労務管理の基本方針とします。

ガバナンス

API及びTRMでは、投資主の資金を運用する重要かつ責任ある業務であるという認識のもと、投資主をはじめとしたステークホルダーに損害を与える利益相反等の不適切な事案が生じないよう、適切な意思決定プロセス並びに強固なガバナンス体制の構築に努めており、誠実かつ公正なコンプライアンス経営の実践が業務を遂行する上で必要不可欠であると考えております。
API及びTRMとも、社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、投資主の皆様をはじめとして、お客様やお取引先、地域社会などの全てのステークホルダーからの期待と信頼に応えていくことに注力してまいります。



APIのコーポレートガバナンス 54
TRMのコーポレートガバナンス 56
投資主価値を最大化するためのガバナンス体制 58
コンプライアンス 60
リスク管理 64

APIのコーポレートガバナンス

APIは投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、従業員を持たず、資産運用業務をTRMに委託しております。

APIの機関

APIの機関は、投資主で構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名及び当該役員で構成される役員会、会計監査人により運営されております。なお、投信法上使用人の雇用が禁じられており、APIに従業員はおりません。

(注)山田洋之助は2023年9月7日付で任期満了により監督役員を退任いたしました。2023年8月17日開催の投資主総会において監督役員に選任された高松和彦が2023年9月8日付で新たに監督役員に就任しています。

投資主総会

投信法や規約によって定められているAPIに関する一定事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。

執行役員及び監督役員

執行役員はAPIの業務を執行し、APIを代表しております。また、監督役員は執行役員の職務の執行を監督しております。監督役員は投信法の定めによりTRM又はその利害関係人等から独立した地位にあり、また必要に応じてTRM及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

・任期・略歴

役員の任期は、規約において就任後2年としております。役員の略歴につきましてはAPIウェブサイトをご覧ください。

・選任基準

役員選任にあたっては投信法等に定める欠格事由に該当しないこととし、投資主総会の決議により選任されます。

・役員報酬

執行役員、監督役員の報酬の上限額はそれぞれ規約で定められており（執行役員：月額70万円、監督役員：月額50万円）、役員会で決定されております。

役員の兼職と報酬額
2023年5月期資産運用報告より抜粋

役職	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	報酬総額(千円/期)
執行役員	柏木　信英	東急不動産リート・マネジメント株式会社 常務執行役員　アクティビア運用本部長	－
監督役員	山田　洋之助(注)	山田・合谷・鈴木法律事務所 代表パートナー	3,300
	有賀　美典	公認会計士・税理士有賀美典事務所 所長	

(注)山田洋之助は2023年9月7日付で任期満了により監督役員を退任いたしました。2023年8月17日開催の投資主総会において監督役員に選任された高松和彦が2023年9月8日付で新たに監督役員に就任しています。

役員会
役員会では、APIの運営及びTRMの業務執行状況等について報告が行われ、適切な運用がなされているか監督を行っております。規定上では少なくとも3か月に1回の開催が義務付けられておりますが、実際は月に1回以上実施されており、2022年度における役員会開催回数は13回、出席率は100.0%となっております。

会計監査人
会計監査人は、APIの計算書類等の監査を行う他、執行役員の職務に不正等を発見した場合は監督役員への報告が必要とされております。会計監査人の任期は、就任後1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとし、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます。

会計監査人の報酬額
2023年5月期資産運用報告より抜粋

役職	名称	報酬総額(千円/期)
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	13,700

(注)会計監査人の報酬には2022年12月の投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬が含まれています。

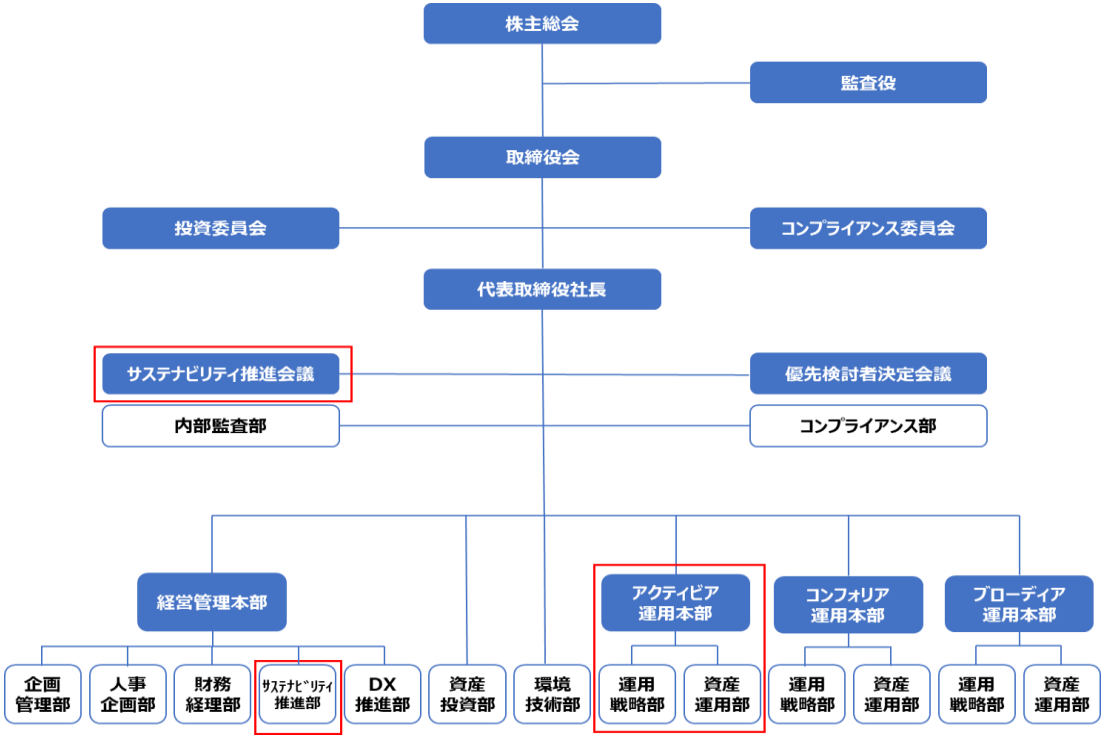
TRMのコーポレートガバナンス

TRMでは、APIからの資産運用委託契約に基づき、善管注意義務及び忠実義務を遂行できるよう、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。

TRMの運用体制

TRMでは、下図の組織体制のもと資産運用業務を行っており、APIの資産運用はアクティビア運用本部が担っております。また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会、取得検討物件に係る優先検討順位のプロセスの確認を行う機関として優先検討者決定会議を設置しております。
2021年4月には、サステナビリティ方針の推進機関であるサステナビリティ推進会議について、体制強化と取組内容の高度化を図ることを目的に、社内規定を新たに制定し、その位置づけを組織上明確化しました。また、それまで環境技術部で所管していたESGに関連する業務等について、新設されたサステナビリティ推進部に引き継ぎ、より積極的にサステナビリティへの取り組みを推進していきます。

TRMの組織図



意思決定の仕組み

APIが投資対象資産の取得・売却または運用・管理に係る意思決定を行うには、TRMの投資委員会において、当該資産の取得の実行と取得価格の承認を含めた議案について、原則として、議決権を有する出席委員の全会一致による決議が必要とされるほか、法令遵守体制及び利害関係者取引における利益相反対策として、一定の場合には、投資委員会での決議に先立ち、TRMのコンプライアンス委員会における審議及び決議を行います。

コンプライアンス委員会

TRMでは、コンプライアンス体制強化のため、外部の専門家（弁護士）をメンバーとしたコンプライアンス委員会を定期的に開催しております。コンプライアンス委員会では以下の事項につき、決議を行うものとしております。

構成員	・コンプライアンス部長 ・代表取締役 ・取締役（非常勤取締役を除く。また、取締役が各運用本部長を兼任する場合には、当該取締役は、本資産運用会社が資産運用委託契約を締結する投資法人のうち自らが各運用本部長として所管しない投資法人に係るコンプライアンス委員会には出席できないものとする。） ・取締役会が選任したコンプライアンスに精通した外部の専門家（弁護士又は公認会計士）
決議事項	・資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更（※） ・資産の取得又は譲渡及びその条件等の決定及び変更（※） ・資産管理計画の策定及び変更（※） ・資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更（※） ・資金調達、資本政策及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更（※） （但し、上記※に係る事項については、利害関係者との取引及びコンプライアンス部長が必要と判断した事項に関するものに限られるものとします。） ・利害関係者との取引に係る事項 （但し、利害関係者取引規程にてコンプライアンス委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除きます。） ・コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの作成及び変更 ・法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定 ・コンプライアンス部長がコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した事項
審議方法	少なくともコンプライアンス部長及び全ての外部専門家を含む３分の２以上の委員が出席し、出席した委員の中、少なくともコンプライアンス部長及び全ての外部専門家を含む３分の２以上の委員の賛成を要した場合に承認された場合、投資委員会に議案として上程できるものとする。また、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。委員は、オブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができる。

投資委員会

TRMでは、外部の専門家（不動産鑑定士）をメンバーとした投資委員会を開催しております。投資委員会では以下の事項につき、決議を行うものとしております。

構成員	・代表取締役 ・取締役（非常勤取締役を除く） ・アクティビア運用本部長、コンフォリア運用本部長、ブローディア運用本部長（自らが各運用本部長として所管しない投資法人に係る投資委員会には出席できないものとする。） ・経営管理本部長 ・資産投資部長 ・財務経理部長（議決権無し） ・企画管理部長（〃） ・環境技術部長（〃） ・コンプライアンス部長（〃） ・取締役会が選任する本件適格不動産鑑定士
決議事項	・資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更 ・資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更 ・資産管理計画の策定及び変更 ・資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更 ・資産の管理に係る重要な決定及び変更 ・予決算に係る事項 ・資金調達、資本政策及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更 ・資金調達、資本政策及び配当政策に係る決定及び変更 ・利害関係者との取引に係る事項（但し、利害関係者取引規程にて投資委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除く。） ・その他上記に係る重要事項
審議方法	投資委員会の決議は、原則として対象となる議案について議決権を有する全委員が出席し（但し、投資委員会において、取引の対象となる不動産等の価格の妥当性が問題とならない場合には、本件適格不動産鑑定士の出席を要さない。また、不動産等の価格の妥当性を検証する必要がある場合には、原則として本件適格不動産鑑定士の出席を要するものとしますが、本件適格不動産鑑定士が出席できない場合は、本件適格不動産鑑定士による意見書等の取得により本件適格不動産鑑定士の出席に代えることができ、審議及び決議に際しては、取得した意見書等の内容を尊重するものとする。）、出席した委員の議決権の全会一致の賛成により決せられる。 また、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとする。 なお、コンプライアンス部長は、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができる。委員は、オブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができる。

投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

API及びTRMは、TFHDグループのバリューチェーンを活用する一方、利害関係者との取引における利益相反対策、投資主とスポンサーとの利益の共同化手法や1口当たり分配金に連動する運用報酬を含む運用報酬体系を講じて、APIの投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制の整備・充実を図ります。

投資主の利益とTLCの利益との共同化手法

スポンサーによるAPIへの出資

TLCはスポンサーサポート契約において、APIが発行する投資口に対して、追加で発行する場合には、追加発行口の一部の購入を真摯に検討する意向があることを表明しております。
2022年春にはスポンサーがAPIの投資口を追加取得しておりセイムボート性が強化されたことで今後も力強いスポンサーサポートが期待できます。

東急不動産（スポンサー）の出資比率：11.0%
（2023年5月31日現在）

一部物件のスポンサーとの共有について

APIの保有する「東急プラザ表参道原宿」、「デックス東京ビーチ」及び「キューブプラザ原宿」の3つの都市型商業施設は、スポンサーグループとの共有持分となっております。保有物件の運営収益を源泉とするAPIの投資主利益と、スポンサー利益との利害関係を一致させた運営が可能になると考えています。

スポンサーとの共有物件

(注1)%は物件におけるAPIの持分割合
(注2)東急プラザ銀座(底地)(準共有持分30%)は2023年4月5日に譲渡いたしました。

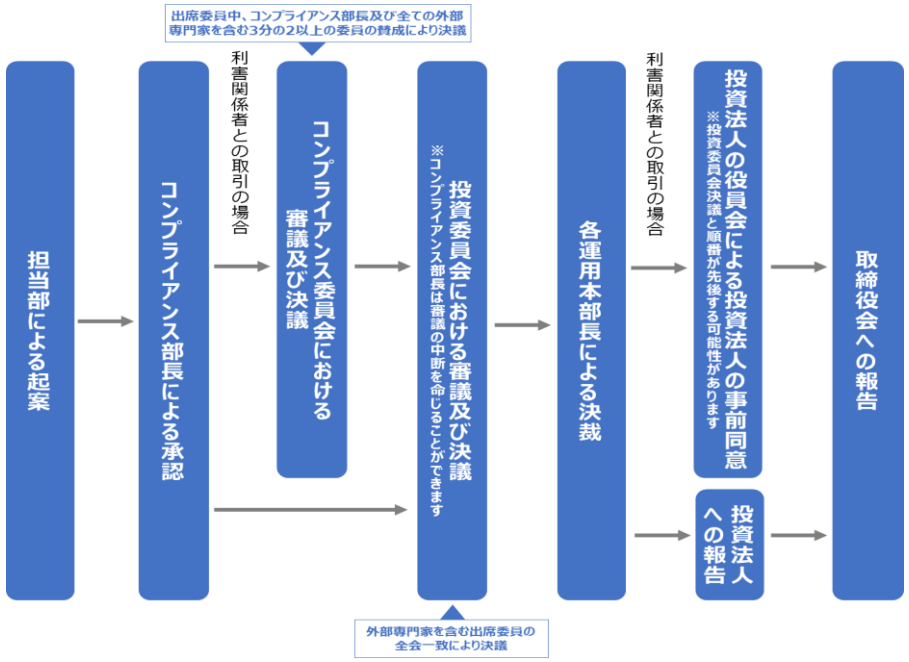
利益相反対策等の投資主の利益保護を目的とした資産取得に際する第三者性確保

TRMでは、効率的かつ透明性の高い運用体制を実現するため、運用ガイドラインや利害関係者取引等の各規程を整備し、適切な意思決定プロセスを構築しております。例えば、資産の取得等に際して利害関係者取引の場合は、「TRMのコーポレートガバナンス」に記載の通り、外部専門家を含むコンプライアンス委員会における決議及びAPI役員会における承認が必要とされており、API役員会についてはより厳格なルールに基づき運営をしております。

1口当たり分配金に連動する運用報酬を含む運用報酬体系

APIは規約及び資産運用委託契約に基づいて、TRMに支払う報酬のうち、運用報酬の一部については、1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用しております。これにより、TRMは、APIの投資主価値を最大化することへのインセンティブを持つことが可能となります。
また2020年5月期からは、よりパフォーマンスに連動する報酬の料率(運用報酬Ⅱ)を引き上げることにより、投資主価値最大化へのインセンティブをより強化しております。

運用資産の取得に関する意思決定フロー



APIが定める運用報酬体系

	運用報酬	
算定基準採用料率 (報酬Ⅰの上限料率は0.3%)	報酬Ⅰ(年率) 前期末総資産額 × 0.25%	報酬Ⅱ 運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金 × NOI × 0.00021%
	但し、報酬Ⅰと報酬Ⅱの合計金額は当期末総資産額×0.5%を上限とする	

	取得・処分報酬	
採用料率	取得報酬 0.7% 利害関係人:0.5%	処分報酬 0.5% 利害関係人:なし 但し、売却損発生の場合 処分報酬なし

コンプライアンス

TRMでは、TFHDグループの一員として、「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」を遵守したコンプライアンス経営を実践するため、コンプライアンス委員会の開催及びコンプライアンス部の設置等により、確実にコンプライアンスを実行しております。TRM内においてもコンプライアンス規程及びコンプライアンスマニュアル等を策定し、堅実なコンプライアンス体制を構築しております。

国連グローバル・コンパクトへの加盟

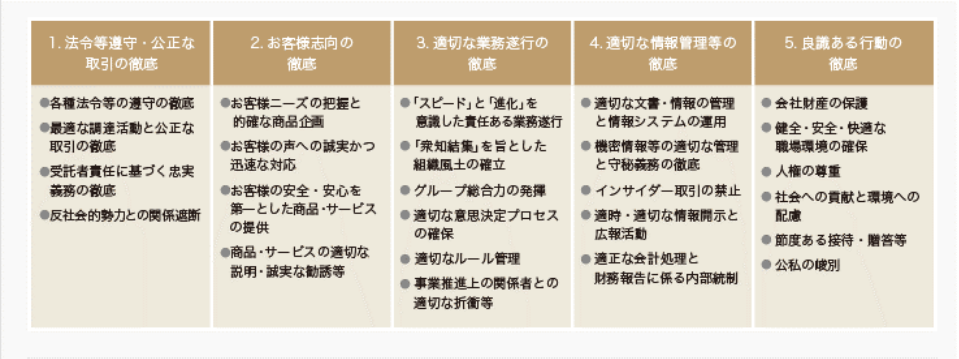
TFHDでは国連グローバル・コンパクト（UNGC）に署名し、TRMも10原則を支持しています。

国連グローバル・コンパクト10原則

人権	原則1: 人権擁護の指示と尊重 原則2: 人権侵害への非加担
労働	原則3: 結社の自由と団体交渉権の承認 原則4: 強制労働の排除 原則5: 児童労働の実効的な廃止 原則6: 雇用と職業の差別撤廃
環境	原則7: 環境問題の予防的アプローチ 原則8: 環境に対する責任のイニシアティブ 原則9: 環境にやさしい技術の開発と普及
腐敗防止	原則10: 強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗防止の取り組み

TFHDグループ行動基準

スポンサーグループであるTFHDでは、コンプライアンス経営によるリスク管理の実践がグループの経営基盤であるという認識のもと、役職員一人ひとりが法令等の遵守はもとより、行動規範である「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」に従って判断、行動するように啓発しています。本資産運用会社ではグループの一員として当行動基準を順守したコンプライアンス経営を実践します。



TRMにおけるコンプライアンス体制

TRMでは、クオリティの高い不動産投資運用サービスの提供を通じ、すべてのステークホルダーから信任を得ることを通して、社会の発展に貢献するとともに、投資主価値の最大化を目指すことを経営理念としております。
法令遵守を徹底し、高い倫理観を持って行動することで、投資主の皆様から信頼を得、また投資主の立場に立った、透明性が高く分かりやすい情報開示を行うことにより、テナントの多様なニーズに応えるクオリティの高い不動産運用及びTFHDグループのノウハウを結集したトータルマネジメントサービスの提供の実現を目指しています。

また、コンプライアンス経営を確実に実施し、企業価値の向上に努めるとともに、投資主をはじめとしてすべてのステークホルダーから信頼される企業を目指すため、役職員等（取締役、監査役、派遣社員等当社と雇用関係にない者も含みます。）全員が日常の業務活動の中で、社内規程である「コンプライアンス・マニュアル」を手引書として活用し、一人ひとりが当マニュアルに定める行動基準を順守することを求めます。

TRMではコンプライアンスを、単に法令遵守に留まらず上述の経営理念に則り、以下に掲げるようなより広い概念でとらえて、それらを役職員等一人ひとりが意識を持って実践し、そのことによって企業の社会的責任を果たしていくこととしています。

1. 法律及び規制等(監督指針、金融検査マニュアル等を含みます)を遵守する合法的行動
2. 社内規程及びルール等を遵守するリスク管理的行動
3. 企業理念に適った模範的行動
4. 社会規範や高い倫理観に基づく理想的行動

取締役はコンプライアンスを経営における最重要課題と認識し、コンプライアンスに係る基本的な方針及び社内規程等を整備し、コンプライアンスに関する経営環境の維持、向上に努める責任があります。主な役割は以下のとおりです。

1. コンプライアンスに関する基本方針、社内規程等の策定及び決議
2. コンプライアンス・プログラムに基づく活動を指揮
3. コンプライアンス環境、内部統制制度の整備

また、監査役は、取締役の意思決定やその執行が適法、適正かつ有効に行われているかを監査する役割と責任があります。

コンプライアンス委員会
p.56「TRMのコーポレートガバナンス」参照

コンプライアンス意識の醸成に向けた取り組み

部門コンプライアンス担当者
TRMでは毎年各部門から部門コンプライアンス担当者が選出され、定期的にコンプライアンスに係る事項をモニタリングし、各部門への情報の共有・周知を行っております。

従業員へのコンプライアンス・企業倫理研修
TRMは全従業員を対象として、コンプライアンスおよび職業倫理に関する幅広い内容の研修を実施しています。
＜2022年度 全従業員対象研修例＞
・コンプライアンス研修
受託者責任（顧客本位の業務運営）／金商法・投信法／コンプライアンス態勢／利益相反取引管理
・リスク管理研修

内部監査

TRMは「内部監査規程」を定め、当社の業務が法令、諸規程等に則り、適正かつ効率的に遂行されているか否かを検討し、対象部署に対して改善勧告を行い、もって当社の業務の適正性の確保と効率的運営を図ることを目的に内部監査を実施しています。
内部監査の内容は、事故、腐敗、不正、及び倫理に関する規程を含む法令・諸規程等への違反の発見及び未然防止、被監査部署の業務及び運営が適正かつ効率的に遂行されているか否か、財務の健全性、役職員等への法令等及び留意事項等の周知徹底状況の監査、その他必要な事項の監査を含みます。
内部監査部は被監査部署から独立し、内部監査部に所属する役職員等は原則として被監査部署の業務を行いません。
内部監査は年度ごとに内部監査部を除く全ての部署及びその業務を対象に（業務の一部を外部に委託している場合は、委託した業務についての所管部署等による管理状況等も対象とします）継続して行われるほか、代表取締役が特別に指示した場合にも随時実施されます。監査結果は代表取締役及び取締役会へ報告され、代表取締役は、監査結果を踏まえ、被監査部署に改善指示を行います。

不正・腐敗防止

TRMは、TFHDグループの腐敗防止に関する方針を共有しており、汚職・腐敗やマネーロンダリング等の不正行為が持続可能な社会の実現にとって大きな障害となることを踏まえ、当該行為防止への取り組みが社会にとって重要な課題であることを認識しております。就業規則やコンプライアンス規程において当該行為を行わない旨を定め、定期的な研修を実施しており、具体的な取引の際には、上長等のチェックを受け、実施判断に係る事跡を残すことを求める等、不正行為の防止に努めております。万が一当該行為を行った社員に対しては厳格な処分が下されます。また、TFHDグループでは、国連グローバル・コンパクト（UNGC）に署名し、TRMもグループの一員としてUNGCの10原則を支持しています。（p.60参照）

TFHDグループ「腐敗防止」方針

TFHDグループは、汚職・贈収賄を企業の信頼を著しく損なう重大なリスク要因として認識し、ステークホルダーの皆さまと健全な関係を維持し、社会の疑惑や不信を招くような接待・贈答等は行いません。具体的には、下記を徹底します。 2. 東急不動産ホールディングスグループの社員として、お客様に対し誠実に対応し、信頼を獲得し続けます。

(1) マネーロンダリング、横領、司法妨害など、あらゆる形態の汚職行為を行ったり加担したりしないこと

(2) 日本および外国の公務員およびこれらに準ずる者に対しては、法令などを十分理解し、社会の疑念や不信を招くような接待贈答や、不正な利益を得るために金銭その他の利益供与を行わないこと

(3) 取引先などとの接待贈答について、健全な商習慣や社会的常識を逸脱するものは、受けたり、行ったりしないこと

(4) 会社での立場・権限を利用して、取引先などから私的利益を図るような要求を行わないこと

また、取締役会で決議した役員倫理規程において賄賂供応禁止を含め腐敗行動全般に対しての行動基準を定めています。

反社会的勢力との関係遮断

TRMは、TRM及びAPIと反社会的勢力との関係を一切遮断し、経営の適正性を確保するとともに、役職員等や株主を含めたステークホルダーへの多大な被害を防止し、もって当社の社会的責任を果たすため、「反社会的勢力対応基準」で基本的な理念および具体的な対応を定めています。

マネー・ローンダリング等防止体制

TRMは、マネー・ローンダリング、テロ資金および大量破壊兵器の拡散に対する資金供与（以下「マネー・ローンダリング等」といいます。）防止の重要性を認識し、取引先の防止体制についても年次でヒアリングを行っています。
本投資法人および本資産運用会社、ならびに両社の顧客および取引先等が、マネー・ローンダリング等に関与すること、また巻き込まれることの防止に努め、金融システムの健全な維持・発展に寄与します。

内部通報制度

TRMは、ハラスメント・いじめ行為を受けたり見かけたりした場合も含め、コンプライアンスに関する通報や、判断に悩んだ場合の事前相談窓口として、すべての役職員がTRMコンプライアンス部長、東急不動産株式会社法務部統括部長、TFHDグループ法務部統括部長もしくは外部の弁護士に直接通報できる「コンプライアンス・ヘルプライン窓口」を設置しております。また、通報や相談を行ったことを理由として解雇もしくは不利益な取扱いがなされることのないよう、通報者を保護する体制も構築しております。

項目	2020年度	2021年度	2022年度
コンプライアンス・ヘルプライン窓口認知率	90%	88%	89%

リスク管理

リスク管理基本方針

TRMでは、戦略目標を踏まえたリスク管理の基本方針を定め、適切なリスク管理を行うために、リスク管理規程を制定しています。

リスク管理の基本方針

（1）目的を踏まえ、経営理念に則り、投資運用業を遂行していく上での各種リスクに対して、本規程に沿った管理体制を整備し、適切なリスク管理を行うことにより、長期安定的な収益の確保と投資主価値の最大化を目指します。
（2）役職員等は、リスク管理の重要性を認識し、一人ひとりがリスク管理の実践主体であることを自覚し、本規程及び社内規程等を理解し，その遵守徹底に努めます。
（3）リスク管理について、必要かつ適切な規程・細則・基準等を策定するとともに、組織的・人的な対策を講じ、その責任の所在を明確にして、リスク管理を実践します。
（4）役職員等のみならず、業務の委託先に対しても、必要かつ適切な管理・監督を行います。
（5）役職員等にリスク管理の研修等を通じて、その周知徹底を図るとともに、その実効性の維持・向上に努めます。
（6）定期的に、あるいは戦略目標の変更が生じた場合など必要に応じ、本基本方針の見直しを行います。

リスク管理体制

TRMでは、戦略目標を踏まえたリスク管理の基本方針を定め、適切なリスク管理を行うために「リスク管理規程」を制定し、リスク管理部門に営業部門との兼務を行わない役職員で構成されるコンプライアンス部、またこれを統括するリスク管理責任者にコンプライアンス部長を置き、外部の専門家の支援のもと、リスク管理体制の高度化を推進しています。リスク管理責任者は適切なリスク管理の実効について責任を負い、組織全体のリスク管理体制の体制を整備し、また管理体制の設計・管理および毎年策定するリスク管理方針について、代表取締役社長、取締役会等に対し直接に報告を行います。取締役はリスク管理の方針を定め、組織内で周知徹底します。

リスク管理研修

TRMでは、外部から講師を招き定期的に全役職員を対象としたリスク管理研修を実施しており、適切なリスク管理体制の整備に向けて各部門の担当者のリスク管理能力向上に努めております。

情報セキュリティ

TRMは、当社が保有する情報資産の保護とその適正な利用を図るため、「情報セキュリティ管理基本規程」を制定し、当社の情報管理に関する責任を明確にするとともに、当社が実施する情報セキュリティ対策について基本的な事項を定めております。TRMでは、継続的にこれを実践することで、当社に資産運用業務を委託する投資法人をはじめとするステークホルダーからの信頼を確保し、もって当社が企業の社会的責任を果たすことに努めております。

また、当社の情報セキュリティに関する重大なリスクの発生又はその顕在化等を認識した場合に備え、情報セキュリティ管理統括責任者（情報セキュリティを所管する取締役）及び情報セキュリティ管理責任者（企画管理部長）、情報システム管理責任者（DX推進部長）、情報セキュリティ管理者（各本部長又は各部長）を置き、遅滞なく取締役会にその旨が報告される体制を整備しております。

事業継続にかかる対応

TRMでは、災害、社会的混乱等の不測の危機が発生した際に備え、事業継続計画及び危機対応に関する規程やマニュアル類を定め、レジリエンスの強化を図るべく、都度更新しております。これら規程等に基づき、近年の自然災害や新型コロナウイルス感染症への対応を通じて被害拡大の抑止、また、製品不具合情報の把握と調査による事故防止に日頃から努めております。

GRI対照表

最新版はAPIウェブサイトにも掲載しています。

利用に関する声明	アクティビア・プロパティーズ投資法人及び資産運用会社は、2022年4月1日から2023年3月31日の期間について、GRIスタンダードを参照し報告しています。
利用したGRI 1	GRI 1: 基礎 2021

開示項目		掲載箇所または省略理由	
GRI2： 一般開示事項　2021			
1. 組織と報告実務			
		https://www.activia-reit.co.jp/ja/about/company.html	概要
2-1	**組織の詳細**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/about/structure.html	投資法人の仕組み
2-2	**組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体**	無し	
2-3	**報告期間、報告頻度、連絡先**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/report.html	サステナビリティレポート・GRI対照表
		https://www.activia-reit.co.jp/ja/contact/	お問い合わせ
2-4	**情報の修正・訂正記述**	特に無し	
2-5	**外部保証**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/environment.html#c1	ISO14001の認証取得
		環境パフォーマンスについては、第三者保証を受けています https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/environment.html#c2	第三者保証報告書
2. 活動と労働者			
2-6	**活動、バリューチェーン、そのほかの取引関係**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/features/index.html	APIの特徴
		https://www.activia-reit.co.jp/ja/about/company.html	概要
		https://www.activia-reit.co.jp/ja/about/structure.html	投資法人の仕組み
2-7	**従業員**	https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3 本資産運用会社の事業所は1つのみのため、地域差は無い（以下同様）	【資産運用会社】 従業員に関する主要データ
2-8	**従業員以外の労働者**	https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3	【資産運用会社】 従業員に関する主要データ
3．ガバナンス			
2-9	**ガバナンス構造と構成**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/about/management.html	役員について
		https://www.activia-reit.co.jp/ja/about/structure.html	投資法人の仕組み
		https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html	マネジメント体制
		https://www.activia-reit.co.jp/ja/features/feature_03.html	ガバナンス体制について
2-10	**最高ガバナンス機関における指名と選出**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/ir/library.html	投資法人規約 「第4章 執行役員及び監督役員」
2-11	**最高ガバナンス機関の議長**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/ir/library.html	投資法人規約 「第10条　（議長）」
2-12	**インパクトのマネジメントの監督における最高ガバナンス機関の役割**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html	マネジメント体制
		https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/material.html	マテリアリティの特定について
2-13	**インパクトのマネジメントに関する責任の移譲**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html	マネジメント体制
2-14	**サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html	マネジメント体制

開示項目		掲載箇所または省略理由	
2-15	**利益相反**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/features/feature_03.html	ガバナンス体制について
		https://www.activia-reit.co.jp/file/ir_library_other_file-20be33d4ff90335d5d0cdfc9d340da303a6a1842.pdf	不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書「p18（3）利益相反取引への取組み等」
2-16	**重大な懸念事項の伝達**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html	マネジメント体制
		報告期間において重大な懸念事項の報告事例は無し	
2-17	**最高ガバナンス機関の集合的知見**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html	マネジメント体制
2-18	**最高ガバナンス機関のパフォーマンス評価**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html	サステナビリティ推進会議
2-19	**報酬方針**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/ir/library.html	投資法人規約「第18条 （執行役員及び監督役員の報酬の支払いに関する基準）」
2-20	**報酬の決定プロセス**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/ir/library.html	投資法人規約「第18条 （執行役員及び監督役員の報酬の支払いに関する基準）」
2-21	**年間報酬総額の比率**		法令上、投資法人には従業員は存在しない。資産運用会社の当該情報は現時点では集計していない。
4. 戦略、方針、実務慣行			
2-22	**持続可能な発展に向けた戦略に関する声明**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/about/index.html	ご挨拶
2-23	**方針声明**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/features/index.html	APIの特徴
		https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html	サステナビリティの考え方
		https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/32	人権とコミュニティ（東急不動産ホールディングス）
		※「東急不動産ホールディングスグループ人権方針」を、グループの一員として共有しております。	

開示項目		掲載箇所または省略理由	
2-24	**方針声明の実践**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html	サステナビリティ推進会議
2-25	**マイナスのインパクトの是正プロセス**	https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c4	【資産運用会社】内部通報制度の設置
2-26	**助言を求める制度および懸念を提起する制度**	https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c4	【資産運用会社】内部通報制度の設置
		https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/about/compliance/	「コンプライアンス・ヘルプライン窓口」の設置（東急不動産ホールディングス）
2-27	**法規制遵守**	報告期間において違反事例無し	
2-28	**会員資格を持つ団体**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/initiative.html	国際イニシアチブ等
5. ステークホルダー・エンゲージメント			
2-29	**ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/approach.html	本投資法人の取り組みについて
2-30	**労働協約**	100%	【資産運用会社】
GRI3：マテリアルな項目　2021			
3-1	**マテリアルな項目の決定プロセス**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/material.html	マテリアリティの特定について
3-2	**マテリアルな項目のリスト**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/material.html	マテリアリティの特定について
3-3	**マテリアルな項目のマネジメント**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/material.html	マテリアリティの特定について
		https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/approach.html	本投資法人の取り組み
200：経済			
201：経済パフォーマンス　2016			
201-2	**気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/environment.html#c5	気候変動への対応

開示項目		掲載箇所または省略理由	
205：腐敗防止2016			
205-2	**腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修**	https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c4	【資産運用会社】コンプライアンス研修
		https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/38 ※東急不動産ホールディングスグループの一員として、上記方針を共有しています	腐敗防止方針（東急不動産ホールディングス）
205-3	**確定した腐敗事例と実施した措置**	事例無し	
206：反競争的行為　2016			
206-1	**反競争的行為、反トラスト、独占的慣行により受けた法的措置**	事例無し	
GRI 300：環境			
302：エネルギー　2016			
302-2	**組織外のエネルギー消費量**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/environment.html#c2	環境パフォーマンス
302-3	**エネルギー原単位**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/environment.html#c2	環境パフォーマンス
303：水　2018			
303-3	**取水**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/environment.html#c2	環境パフォーマンス
303-5	**水消費**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/environment.html#c2	環境パフォーマンス

開示項目		掲載箇所または省略理由	
305：大気への排出　2016			
305-1	**直接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ1）**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/environment.html#c2	環境パフォーマンス
305-2	**間接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ2）**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/environment.html#c2	環境パフォーマンス
305-4	**温室効果ガス（GHG）排出原単位**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/environment.html#c2	環境パフォーマンス
306：排水および廃棄物　2016			
306-2	**種類別および処分方法別の廃棄物**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/environment.html#c2	環境パフォーマンス
307：環境コンプライアンス　2016			
307-1	**環境法規制の違反**	報告期間において違反無し	
GRI 400：社会			
401：雇用　2016			
401-1	従業員の新規雇用と離職	https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3	【資産運用会社】新規雇用
401-3	育児休暇	https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3	【資産運用会社】育児休業制度利用者
403：労働安全衛生　2018			
403-2	**危険性（ハザード）の特定、リスク評価、事故調査**	https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3	【資産運用会社】衛生委員会の実施

開示項目		掲載箇所または省略理由	
403-4	**労働安全衛生における労働者の参加、協議、コミュニケーション**	下記で開示している衛生委員会へ労働者も参加している。https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3	【資産運用会社】 衛生委員会の実施
403-5	**労働安全衛生に関する労働者研修**	産業医による講話、ハラスメントに係る計画的講習を行っている。https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3	【資産運用会社】 各種従業員研修プログラム 衛生委員会の実施
403-6	**労働者の健康増進**	ストレスチェックの実施、定期健康診断の実施を行っている。https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3	【資産運用会社】 当社の取り組みについて 働き方改革・ダイバーシティの推進状況
403-9	**労働関連の傷害**	https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3	【資産運用会社】 労働災害死亡事故率数
403-10	**労働関連の疾病・体調不良**	https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3	【資産運用会社】 働き方改革・ダイバーシティの推進状況
404：研修と教育　2016			
404-1	**従業員一人あたりの年間平均研修時間**	https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3	【資産運用会社】 従業員の能力開発
404-2	**従業員スキル向上プログラムおよび移行支援プログラム**	https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3	【資産運用会社】 従業員の能力開発
404-3	**業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合**	契約社員、正規雇用社員とも、同じ仕組みで業績・キャリア開発レビューを受け、目標設定や上長とのコミュニケーションを図っている。https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3	【資産運用会社】 業績評価プロセス
a	報告期間中に、業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合（男女別、従業員区分別に）		

開示項目		掲載箇所または省略理由	
405：ダイバーシティと機会均等　2016			
405-1	**ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/about/management.html	役員について
		https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3	【資産運用会社】 従業員に関する主要データ 働き方改革・ダイバーシティの推進状況
413：地域コミュニティ　2016			
413-1	地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所 ※本項目の開示においてはその趣旨を鑑み、事業所ではなく、保有する不動産における取組について報告しています。	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/approach.html	本投資法人の取り組みについて
GRI G4：不動産セクターガイドライン			
CRE			
CRE8	**取得したサステナブル認証の種類と数（建設、マネジメント、保有、再開発など）**	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/environment.html#c4	環境認証評価

独立第三者の保証報告書

SUSA
Sustainability Accounting Co.,Ltd.

独立第三者の保証報告書

2023年6月30日

アクティビア・プロパティーズ投資法人
執行役員　柏木　信英　殿

株式会社サステナビリティ会計事務所
代表取締役 福島 隆史

1.目的
当社は、アクティビア・プロパティーズ投資法人（以下、「投資法人」という）からの委嘱に基づき、2022年4月～2023年3月を対象に、保有する全ての物件のエネルギー消費量39.1GWh、CO2排出量（Scope1） 1.71千t-CO2、(Scope2マーケットベース) 10.9千t-CO2、(Scope 3 category13) 18.9.千t-CO2、廃棄物発生量2.65千t、水使用量479千m³（以下、総称して「環境パフォーマンスデータ」という）に対して限定的保証業務を実施した。本保証業務の目的は、環境パフォーマンスデータが、投資法人の定める算定方針に従って算定されているかについて保証手続を実施し、その結論を表明することにある。環境パフォーマンスデータは投資法人の責任のもとに算定されており、当社の責任は独立の立場から結論を表明することにある。

2.保証手続
当社は、国際保証業務基準ISAE3000ならびにISAE3410に準拠して本保証業務を実施した。
当社の実施した保証手続の概要は以下のとおりである。
・算定方針について担当者への質問・算定方針の検討
・算定方針に従って環境パフォーマンスデータが算定されているか、試査により入手した証拠との照合並びに再計算の実施

3.結論
当社が実施した保証手続の結果、環境パフォーマンスデータが投資法人の定める算定方針に従って算定されていないと認められる重要な事項は発見されなかった。

会社と当社との間に特別な利害関係はない。