

サステナビリティレポート 2026



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 14

トピックス 16

外部評価・国際イニシアティブ 18

環境

- ・ 気候変動への対応 22
- ・ 不動産投資を通じた
環境配慮への取り組み 29
- ・ 都市緑地・生物多様性への配慮 30
- ・ 再生可能エネルギーへの切替え 31
- ・ 物件における取り組み 32
- ・ 新目標設定 35
- ・ 環境パフォーマンス 36
- ・ 環境認証評価 37
- ・ サプライヤー及びテナントとの協働 39
- ・ 環境管理システム 40
- ・ サステナブルファイナンス 41

社会

- ・ ステークホルダーエンゲージメント 45
- ・ 地域社会への貢献 46
- ・ テナントとのエンゲージメント 48
- ・ サプライヤーとのエンゲージメント 49
- ・ 投資主・投資家へ向けた取り組み 50
- ・ 従業員への取り組み 52
- ・ 人権と労働に関する方針 58

ガバナンス

- ・ API のコーポレート・ガバナンス 61
- ・ TRM のコーポレート・ガバナンス 63
- ・ 投資主価値を最大化するための
ガバナンス体制 65
- ・ コンプライアンス 67
- ・ リスク管理 71

ESGデータ

- ・ GRIスタンダード対照表 73
- ・ 独立第三者の保証報告書 77

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	2024年12月～2025年11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 渋谷ソラスト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、異常気象による自然災害の頻発、さらに地政学リスクの発生と長期化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、2024年からCDP評価にも参加し、これら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。

また、2026年1月、2019年7月に公表した「本投資法人が取組むべきマテリアリティ（重要課題）」を、本投資法人のこれまでの取り組み状況や外部環境の変化を考慮し、見直しております。

さらに、2025年度末には、再生可能エネルギー調達目標（2022年1月設定）や電力由来CO2排出量の削減目標（2022年7月設定）を達成し、新たに2030年を達成年とするGHG排出量削減目標を掲げました。長期的には2050年までにネットゼロの実現を目指しております。

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 上川原 学

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、地域社会との運動など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」ならびに「GROUP VISION 2030」のスローガン「WE ARE GREEN 価値を創造し続ける企業グループへ」のもと、気候変動に関する目標として「2050年ネットゼロ エミッション」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、2024年4月には、より戦略的なESG推進・強化と意思決定の迅速化を図るため、サステナビリティ推進部を社長直轄部門へ改編しました。

TRMは、近年の社会環境の変化や投資家の皆様の期待の高度化を踏まえ、2026年にマテリアリティの見直しを実施いたしました。今回の改定では、TRMの事業特性やリスク・機会を踏まえ、より重要度の高い課題を再整理し、新たに重要課題を特定しております。

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、2024年11月には東京サステナブルワーク企業への登録、くるみん認定の取得（2025年認定）、2025年10月に全国健康保険協会が実施する「健康優良企業〈銀の認定〉」の取得（2025年10月）、さらに、2026年3月には、経済産業省および日本健康会議が認定する「健康経営優良法人2026（中小規模法人部門）」に選定されました。

TRMは今後も、従業員が心身ともに健康で働くことができる環境づくりを推進し、健康経営の取り組みを継続してまいります。

また、TRMはTFHDグループのサステナビリティ協議会に参加するなど、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



投資法人（API）

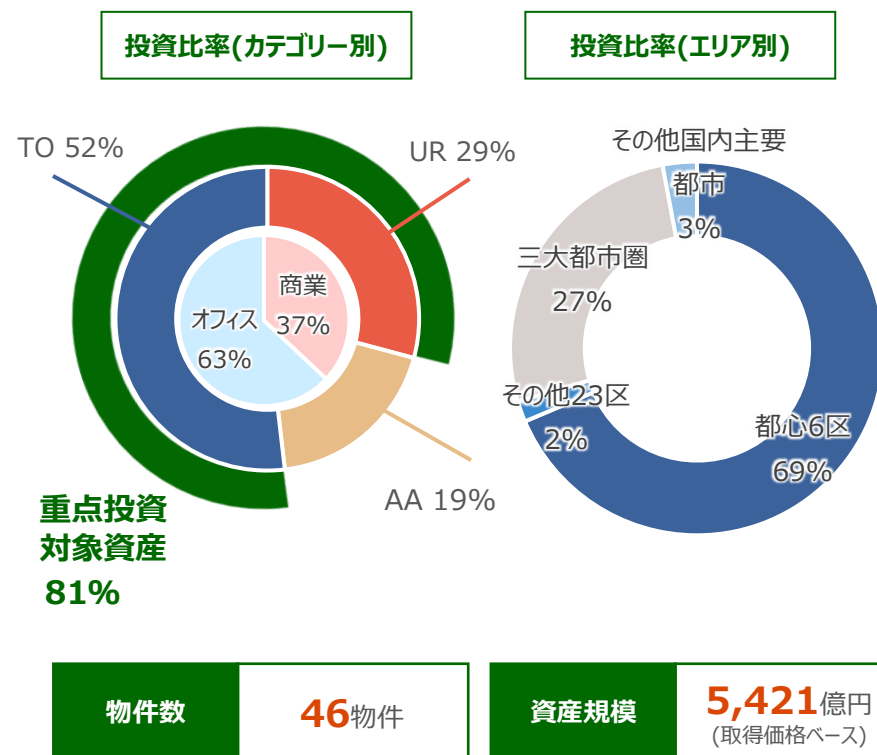
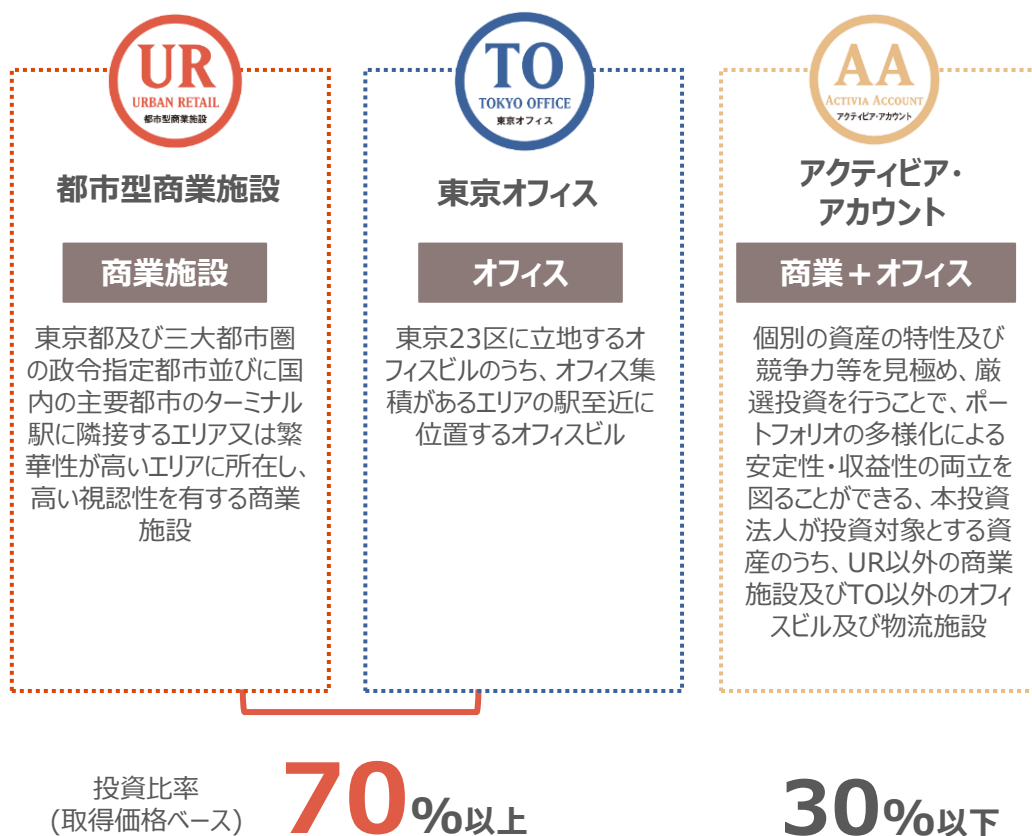
名称	アクティビア・プロパティーズ投資法人
代表者	執行役員 上川原 学
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-21-1 渋谷ソラスト18階
連絡先	東急不動産リート・マネジメント(株) アクティビア運用本部 TEL: 03-6455-3377
証券コード	3279
上場日	2012年6月13日
決算期日	毎年5月末日及び11月末日

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 渋谷ソラスト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。



(注)2026年5月31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.65](#)参照）。



TFHDグループからの物件取得比率
(2026年5月31日時点)

82%

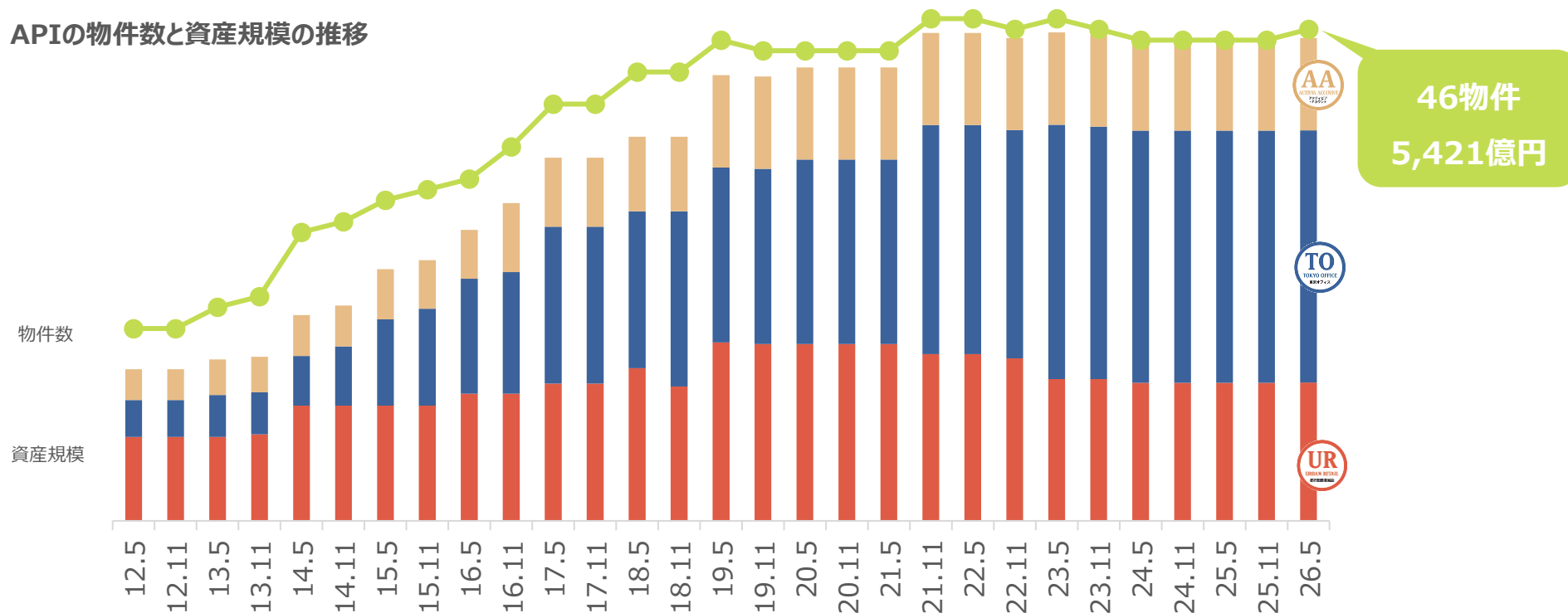
沿革・推移

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

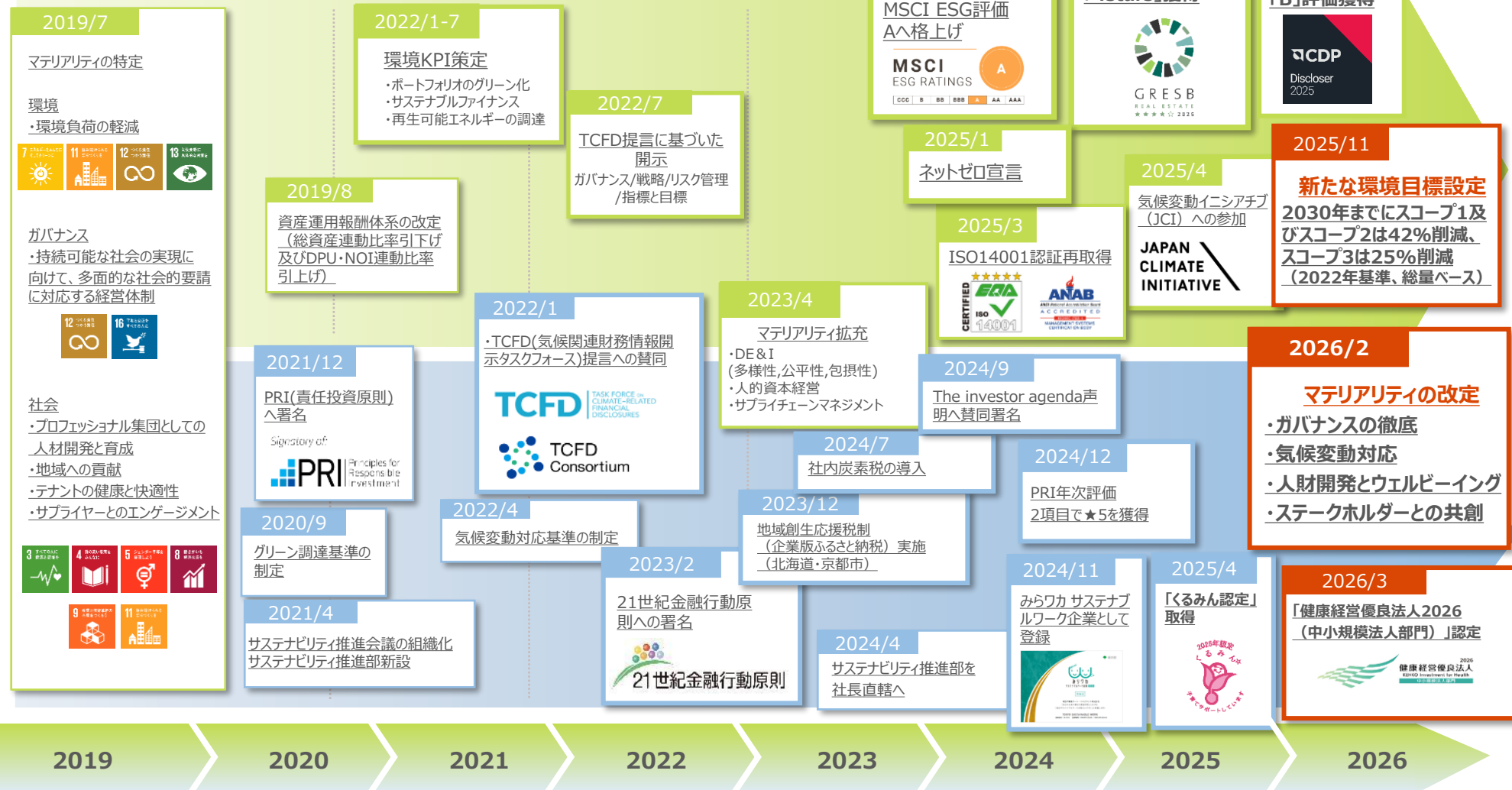


これまでの取り組み

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。

投資法人の取り組み

資産運用会社の取り組み



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。

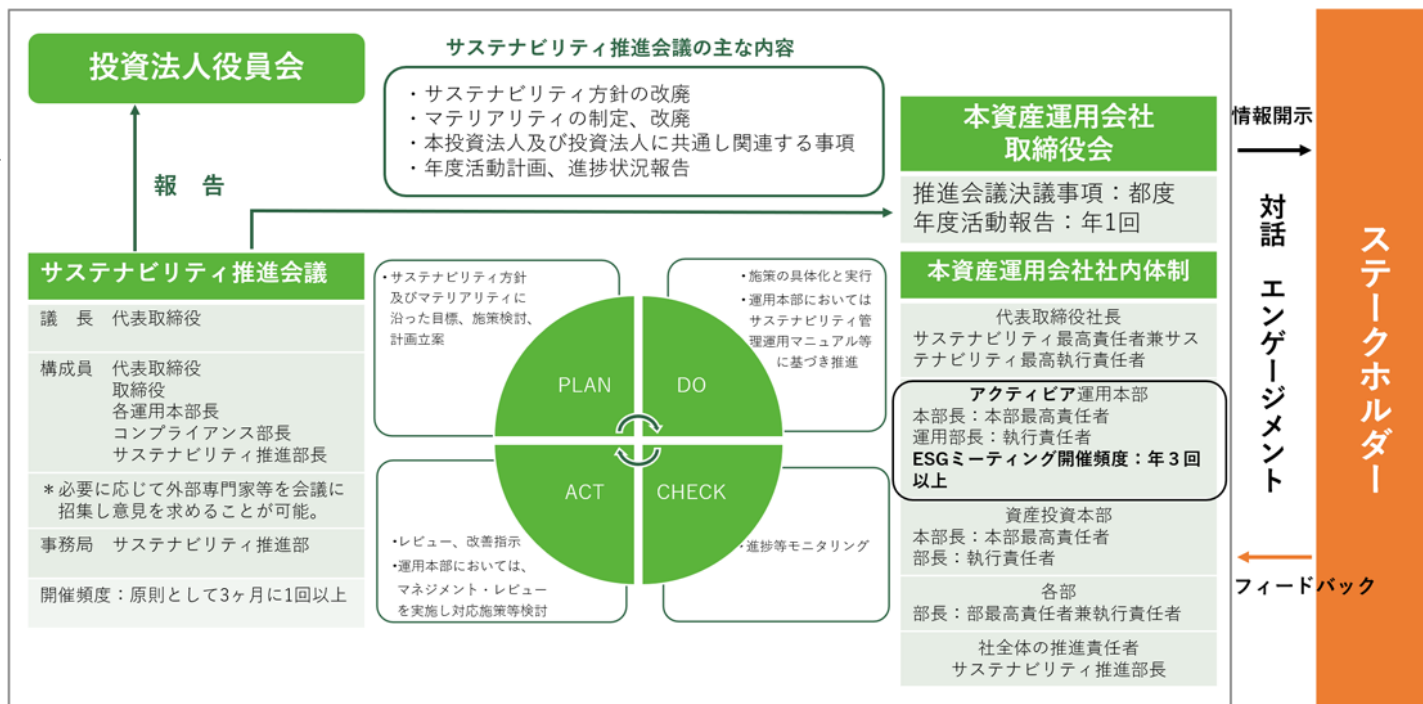
サステナビリティ方針の内容については、TRMのHP「サステナビリティへの取り組み」をご参照ください。

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。

なお、TRMは、内部監査規程を定め、内部監査の実施等を主要な担当業務とする内部監査部を設置しております。



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を開催し、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、 フローディア運用本部長、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、2019年4月～2026年7月の間に30回開催
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

マテリアリティに込めた我々の思い

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。

■ ガバナンスの徹底 ～長期的信頼の深化～

コンプライアンス意識及びリスク管理体制の徹底を通じて、組織全体の方向性を一致させ、不祥事やトラブルの発生リスクを抑制し、健全で信頼される企業文化を育みます
ガバナンス不全や硬直化を防ぎ、社会や投資家からの信頼を高め、持続的な成長の基盤を確立します
独立性・専門性・多様性を備えた役員会の機能発揮と、健全かつ柔軟な意思決定を通じて適時適切な情報開示を実施します

■ 気候変動対応 ～コスト削減と競争力強化を同時に実現～

GHG排出削減、水消費量削減や資源循環など、環境に配慮した運営を推進することで物件のオペレーションコスト低減を図り、環境性能を重視する投資家やテナントの期待を上回るパフォーマンスを実現します
さらに、災害や規制リスクを抑制し物件価値の向上につなげることで、競争力を強化し、投資家・テナントから選ばれ続ける物件運用を実現します

■ 人財開発とウェルビーイング ～持続的成長を支える原動力の強化～

プロフェッショナル人財の育成、健康経営により生産性を高め業務品質を強化します
人材定着と後継者育成により持続的かつ魅力ある企業ブランドと収益基盤を築きます

■ ステークホルダーとの共創 ～信頼関係構築による企業価値（投資主価値）の向上～

投資家、テナント、地域社会及びサプライヤーとの対話と連携を通じて、サプライチェーン全体の効率化と成長を推進します
収益の増加、新規投資獲得に繋げ、持続的に企業価値（投資主価値）を拡大します

マテリアリティと関連性の強いSDGs

本投資法人と本資産運用会社が共有するマテリアリティは、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、マテリアリティへの取り組みを通じて、持続可能な開発目標であるSDGsへの貢献を目指します。

マテリアリティ	取組項目	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)	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)	関連するSDGs
ガバナンスの徹底	コンプライアンスの徹底	・業務効率・意思決定の質の向上	・信用毀損 ・業務継続疑義 ・業務停止命令	 
	リスク管理体制の徹底			
	役員会の独立性・専門性・多様性の推進	・透明性・信頼性向上	・意思決定の偏り・硬直化 ・ガバナンス不全	
	適時適切な情報開示	・ステークホルダーからの信頼獲得	・レピュテーションリスク	
気候変動対応	GHG排出量の削減・管理	・気候変動リスク緩和 ・ESG投資家の資金拡大	・気候変動・災害激甚化 ・規制強化対応によるコスト増	   
	エネルギー消費量の削減・管理			
	物件における環境配慮	・高性能設備導入によるコスト減 ・物件性能を重視した賃借需要増大	・競争力低下	
人財開発と ウェルビーイング	プロフェッショナル人財の育成・確保	・競争優位確立	・業務品質低下	    
	健康経営と働きがいの向上	・生産性向上	・離職者増加、退職者発生 ・採用コスト増加	
	人権尊重とダイバーシティの促進	・心理的安全性確保	・レピュテーションリスク ・投資撤退	
ステークホルダーとの共創	投資家との信頼関係の深化	・安定投資家確保	・投資口価格低下	  
	テナント・施設利用者への価値提供	・施設競争力確保 ・契約継続、賃料増額交渉機会獲得	・空室率の上昇	
	地域コミュニティとの連携強化	・物件価値、エリアブランド向上 ・企業イメージ向上	・レピュテーションリスク	
	サプライヤーとの連携強化	・GHG排出量削減 ・サプライチェーンの生産性・効率向上	・運営業務への支障 ・リスク対応力低下	

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。

マテリアリティ	取組項目	KPI・行動目標・数値目標（2030年）	2025年度実績状況(注)	対応状況・取組事例
ガバナンスの徹底	コンプライアンスの徹底	外部専門家によるコンプライアンス研修 グループ行動基準に基づく行動の定着	コンプライアンス研修 4回実施済	- 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。 - TRMにサステナビリティ推進会議を設置
	リスク管理体制の徹底	リスク評価 内部監査及びモニタリング体制の整備	リスク評価 1回実施済	
	役員会の独立性・専門性・多様性の推進	女性役員割合 役員会出席率	女性役員割合 33% 役員会出席率 100%	- 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 - サステナビリティレポート2025「APIのコーポレートガバナンス」
	適時適切な情報開示	情報開示の充実による透明性向上 ESG関連情報の定期的開示	IR情報の更新 サステナビリティレポート・GRI対照表の発行	
気候変動対応	GHG排出量の削減・管理	スコープ1及びスコープ2は42%、スコープ3は25%の削減（対2022年比） 再生可能エネルギー電力活用（全保有物件） 2050年ネットゼロ	電力由来CO2排出量目標（2025年度末）100%達成（対2015年） 再生可能エネルギー導入目標（2025年度末）100%達成	- 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 - 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 - 環境認証等の継続的な取得 - 環境管理システム（EMS）の活用（ISO14001認証取得） - グリーンリース条項等を通じたテナントとの協働推進
	エネルギー消費量の削減・管理	年平均1%のエネルギー使用原単位の削減	対前年7.7%増、但し算定対象期間変更	
	物件における環境配慮	グリーンビル認証取得割合 70% グリーンリース契約新規締結率 100% グリーンボンド比率 100% 節水：中長期的に年平均0.5%の水使用原単位の削減 廃棄物削減：中長期的に年平均0.5%の廃棄物原単位の削減	グリーンビル認証取得割合 85%（2026年5月期） グリーンリース契約新規締結率 100%（2026年5月期） サステナブルファイナンスの多様化検討 水使用量、廃棄物量の注視	

APIの取り組み

人財開発と ウェルビーイング	プロフェッショナル人財の育成・確保	研修時間 奨励資格保有者数 目標設定面談によるキャリア形成と運用力向上	研修時間27時間	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。
	健康経営と働きがいの向上	従業員満足度調査 年1回 月平均残業20時間以内 有給休暇取得率70%以上	従業員満足度調査 1回実施済 月平均残業 21.7時間 有給休暇取得率 71.26%	
	人権尊重とダイバーシティの促進	上級管理職の女性割合 30.0% 男性育児休業取得率 100%	上級管理職の女性割合 14.3% 男性育児休業取得率 100%	
ステークホルダー との共創	投資家との信頼関係の深化	積極的な情報発信によるリレーション構築 情報提供機会（IR・説明会）における参加者数（来場数及び視聴回数）の増加	機関投資家向けIR活動 200件（26期、27期） 個人投資家向け説明会 5件、23,394名（26期、27期）	サステナビリティレポート2025「投資主・投資家へ向けた取り組み」
	テナント・施設利用者への価値提供	テナント満足度の向上 物件価値向上施策の推進	テナント満足度調査総合満足度の公表 テナント満足度調査結果に基づく改善実施	- テナント満足度調査の実施に基づき課題の抽出及び改善 - サステナビリティレポート2025「テナントとのエンゲージメント」
	地域コミュニティとの連携強化	地域社会の安全・安心、利便性向上に資する取組の強化 社会課題解決への参画促進	地域イベントの主催・参加・協力 ふるさと納税実施済（資産運用会社）	- 地域社会への貢献 - ふるさと納税について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。
	サプライヤーとの連携強化	PM研修実施 年1回 PMに対するESGモニタリングの実施率100%（年1回） PMとの連携強化	PM研修実施 1回実施済み ESGモニタリング実施率 100% PM表彰実施	- サプライヤーとのエンゲージメント - サステナブル調達に関する基本方針及びグリーン調達基準を通じた環境配慮 - サステナビリティレポート2025「サプライヤーとのエンゲージメント」

トピックス

環境KPI目標の進捗状況

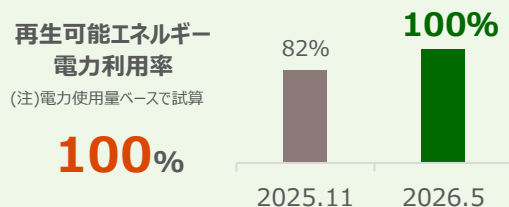
環境負荷軽減に向けた取り組みの加速と更なる進展を狙うために2022年1月及び7月に策定した環境KPI目標を達成し、新たな環境目標を設定いたしました。

再生可能エネルギーの調達

目標達成！

- ✓ **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・底地等を除く



新目標の設定

- ✓ 新規取得物件は**はじめ全保有物件**での再生可能エネルギーの調達を継続実施
- ✓ **2030年**までに**2022年度比**（総量ベース）で
 スコープ¹及びスコープ²は**42%削減**、
 スコープ³は**25%削減**

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%**

グリーンビル
認証取得割合
(2026年5月末時点) **85%**
 認証取得物件数 **39物件**

グリーンリース契約
締結率
(2026年5月期) **100%**
 新規契約数 **34件**

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

KPI設定以降
グリーンボンド発行率 **100%**

発行余力 **1,351億円**

- ✓ **ポジティブインパクトファイナンス**
 2026年3月借入 **28.5億円**
- ✓ **グリーンローン**
 2026年6月借入 **60億円**

持続可能な事業活動を目指し、サプライチェーン・マネジメントを再構築

サステナブル調達に関する基本方針を制定

2024年4月、TRMはAPIおよびTRMに関する全ての調達（取引）について、東急不動産ホールディングスグループの調達基本方針を踏まえ、環境や社会課題に配慮し取り組むことを基本方針としてまとめ、公表しました。

詳細は、[p.49](#)をご参照ください。

環境配慮設計方針の策定と施工会社への啓発活動

TRMは、APIの保有物件における改修工事にあたり、グリーン調達基準に加えて「環境配慮設計方針」を用いて、環境に配慮した資材の参考例、環境負荷軽減に繋がる工事の好事例などを、プロパティーマネジャーや施工会社へ紹介し提案を促すなど、啓発活動を行っています。

エントランス/ファサード改修工事例（A-PLACE田町イースト）

第29期においては、A-PLACE田町イーストにおいてエントランス及びファサード改修工事を実施いたしました。エントランス壁面に緑化を実施し、ファサードにもグリーンを配置しています。



脱炭素社会へ向けた社内炭素税の導入

TRMは、LED化工事や設備更新等の省エネ効果のある改修工事について、工事によるCO2排出と改修後の省エネ効果を比較考量し、意思決定の参考とするため、2024年7月、社内炭素税を導入いたしました。

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。

環境評価が高い物件を背景とした資金調達（サステナブル ファイナンス）

グリーンボンド発行状況

APIは、グリーンボンドを発行することにより、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。詳細は、[p.41～43](#)をご参照ください。

従業員の健康と快適性

TRMオフィスグループアドレス化

働き方改革プロジェクトの一環として、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、リフレッシュゾーンの充実化等を実施いたしました。従業員同士のコミュニケーション機会の増加を図ることに加え、オフィスでの電力・紙使用量の削減に寄与しています。（[p.55](#)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、2025年、総合スコアのグローバル順位に基づくレーティングの「4 Stars」を獲得いたしました。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12年連続の取得となるとともに、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8年連続で取得しています。



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ます。

MSCI評価

APIは、2026年6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、MSCI ESG評価においては2026年8月時点で「BBB」を取得しております。

CDP評価

CDPは、企業や自治体を対象とした世界的な環境情報開示プラットフォームを運営する国際的な非営利団体です。その気候変動プログラムとは、気候変動リスクに関する情報を、気候変動質問書に回答することにより、公開するプログラムです。

CDP評価は、リーダーシップレベル（A、A-）、マネジメントレベル（B、B-）、認識レベル（C、C-）、情報開示レベル（D、D-）の8段階でスコアが付与されます。

本投資法人は、2025年、「B」スコアを取得しました。



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.37](#)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、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.67](#)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。なお、2024年以降は、TCFDの要請を受けた国際サステナビリティ基準審議会（ISSB）が、その役割を引き継いでいます。



TCFD提言に沿った気候変動に対する開示については、[p.23](#)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:



The investor agenda 声明への賛同署名

UNEP FI、PRI、CDP と、Global Investor Coalition on Climate Change (GIC)の構成4機関が共同運営している国際的な低炭素推進機関投資家イニシアティブです。経済政策へ気候変動関連の施策を織り込む働きかけを行う活動で、COP29へ向けた、2024年9月提出の声明について賛同署名しました。

国際イニシアティブ

ISO14001 再取得

2025年3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を再取得いたしました。また認証取得を通じて、以下の通り取り組みを実践しています。

- ① 環境関連法規制、条例、協定及びその他の要求事項を遵守し、脱炭素社会の実現に向けてネットゼロを目指し、環境負荷の低減、再生可能エネルギーの100%導入を推進するとともに、環境汚染の防止に努めます。
- ② 求める人材像の要件を示し成長を促す人材戦略を推進し、プロフェッショナル集団としての人材開発と育成を継続的に実施します。また、従業員のみなならず、環境問題に関する投資家をはじめとするステークホルダーのエンゲージメントとキャパシティビルディングを継続します。
- ③ 環境教育、啓発活動を通じて社員の環境保全意識の向上を図り、地域の環境保護活動に積極的に貢献します。また、気候変動否定論への資金提供や気候変動規制へのロビー活動を行いません。
- ④ 廃棄物の削減、適正処理、リサイクルを推進します。
- ⑤ 環境目標を定め、定期的に見直すことにより、環境保全活動の継続的な改善に努めます。

気候変動イニシアチブ（JCI）への参加

気候変動イニシアチブ（JCI）は、気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、NGO等、国家政府以外の多様な団体により日本で設立されたネットワーク組織です。JCIは、パリ協定が求める脱炭素社会の実現に向け、自らの活動においてエネルギー効率化と再生可能エネルギーの利用を加速するとともに、国内外の非国家政府組織間の連携を深め、2050年実質排出ゼロの実現に貢献する取り組みを強めていくことを宣言しています。APIは、こうした脱炭素社会の実現のための積極的な姿勢に賛同し、2025年4月にJCIに参加いたしました。



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。



健康優良企業「銀の認定」の取得および「健康経営優良法人2026（中小規模法人部門）」の認定

TRMは、「東京サステナブルワーク企業」の登録、「くるみん認定」の取得に加え、2025年10月に全国健康保険協会が実施する「健康優良企業（銀の認定）」を取得しました。さらに、2026年3月には、経済産業省および日本健康会議が認定する「健康経営優良法人2026（中小規模法人部門）」に選定されました。



<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

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・機会として捉え、「気候変動対応」をマテリアリティとして特定しています。

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、2025年11月、GHG排出量について、2030年を目標年とし、2022年（基準年）比でスコープ1及びスコープ2は42%削減、スコープ3は25%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	22	環境認証評価	37
不動産投資を通じた環境配慮への取り組み	29	サプライヤ及びテナントとの協働	39
都市緑地・生物多様性への配慮	30	環境管理システム	40
再生可能エネルギーへの切替え	31	サステナブルファイナンス	41
物件における取り組み	32		
新目標設定	35		
環境パフォーマンス	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います。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ためには、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、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」、2024年4月に「サステナブル調達に関する基本方針」を制定し、環境や社会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。

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の要請を受けて金融安定理事会（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、当推進会議では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2025年3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、引き続き国際的な水準にあることが再認定されました。APIの資産運用におけるEMSの活用については、p.40「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気候変動への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、TFHDグループが掲げる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.28「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

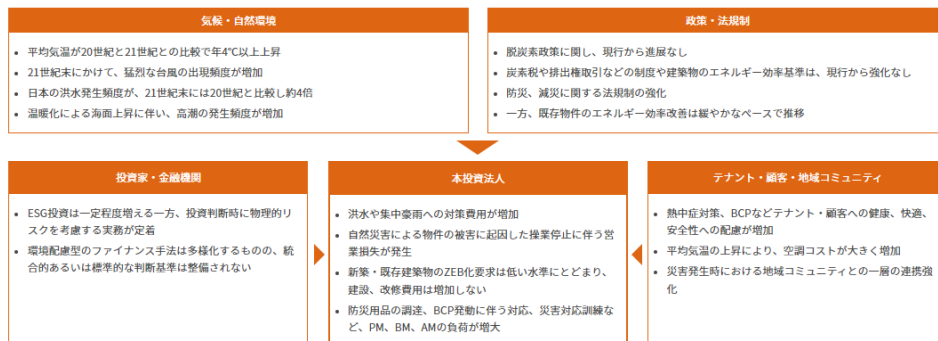
気候変動リスクは、「移行リスク」と「物理的リスク」とに大別することができ、APIは国際機関等*が公表している将来的な気候予測を主な情報源として、1.5℃、4℃の複数シナリオ分析を実施しました。また、影響を受ける期間については中期（2030年）、長期（2050年）とした時間軸を設定しています。

*IEA（国際エネルギー機関）World Energy Outlook 2024

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

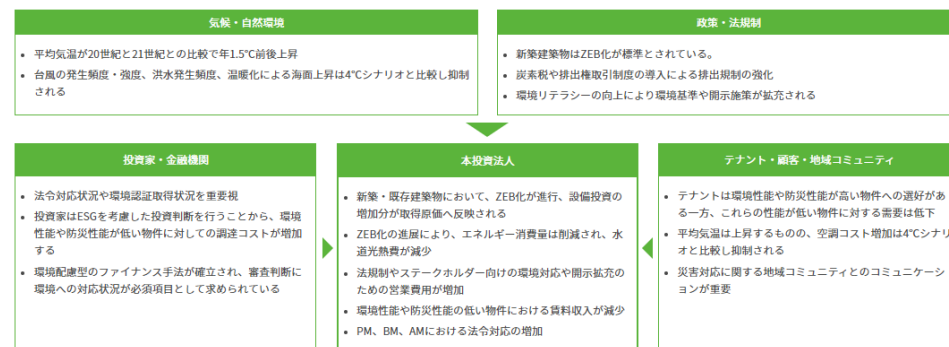
4℃の世界観

気候変動対策が現状から進展しないことから、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。



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。



(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、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1.5℃のシナリオを想定し、中期（2030年）と長期（2050年）について「リスク」と「機会」を抽出、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本投資法人の保有資産等の状況を踏まえて定量的・定性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。

表中の数値は、百万円単位

リスク分類	種別	項目	リスクと機会に関する説明	区分	財務影響の程度			本投資法人の取り組み・ レジリエンス
					4℃の 世界観	1.5℃の 世界観		
					2050	2030	2050	
移行 リスク	政策・法規制	GHG排出の価格付け進行	炭素課税制度によるコストの発生	リスク		438/年	782/年	- 計画的な省エネ工事の推進 - 再生可能エネルギーへの導入
		既存製品/サービスに対する炭素 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		557 (累積)	13,934 (累積)	- 計画的な省エネ工事の推進 - 環境認証・省エネ格付けの 計画的取得
			ZEB/環境規制等の対応による保証 費用等の増加	リスク		6/年	9/年	
	技術	既存製品/サービスに対する炭素 最適化への移行	環境性能が高い物件への移行による 高効率化	機会		217～ 1,084 /年	1,008～ 1,084 /年	環境認証・省エネ格付けの 計画的取得を通じた光熱費 の削減
	市場・評判	消費者行動の変化	環境性能が高い物件に対する需要 率の上昇	リスク		110/年	110/年	- 計画的な省エネ工事の推進 - 再生可能エネルギーへの導入 - 環境認証・省エネ格付けの 計画的取得
			防災性能が高い物件への移行しない ことによる需要減少	リスク		532/年	532/年	
		高効率物件への移行	環境性能が高い物件への移行による 競争優位の確保	機会		20,303 ～ 20,594 (累積)	20,303 ～ 20,594 (累積)	- 環境認証・省エネ格付けの 計画的取得を通じた資産価 値の上昇 - サステナブルファイナンス の活用
	物理的 リスク	急性	異常気象の顕在化	豪雨災害等による対策コスト等の 発生	リスク	182～ 714 (累積)		
豪雨災害等による営業機会損失				リスク	6～24 (累積)			
慢性		平均気温・雨量の上昇	気温上昇に伴う空調コスト等の増 加	リスク	6/年			- 空調高効率化への取り組み - 計画的な省エネ工事の推進
			雨量の上昇による浸水	リスク	11～ 606 (累積)			

(3) 分析結果

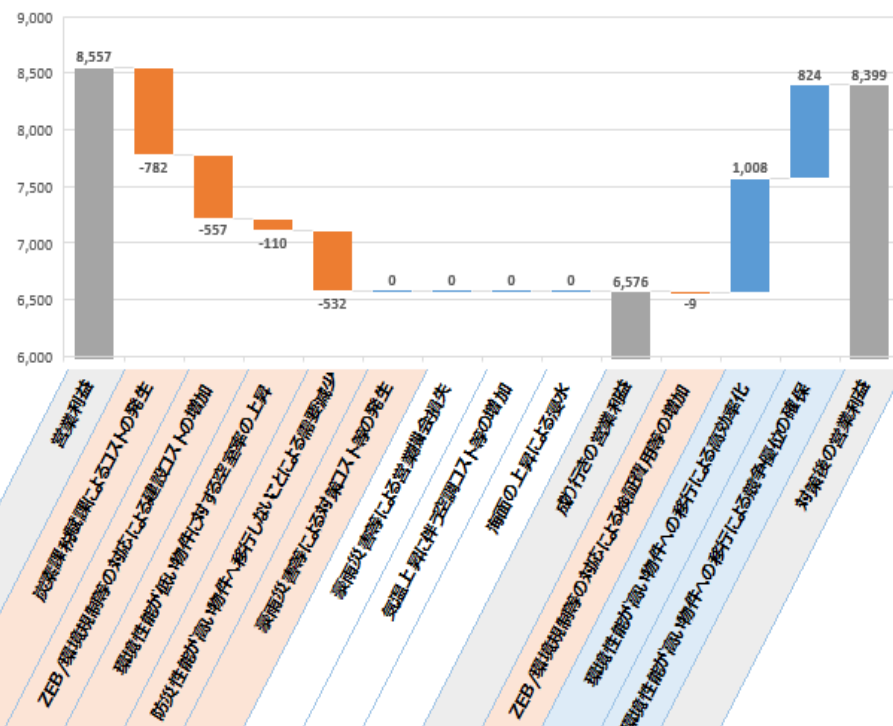
移行シナリオ（1.5℃）においては移行リスクが顕著となり、日本においてもCO2排出の抑制を目的とする高額な炭素税の導入により、保有物件で排出されるCO2への課税負担等、運用コストの増加が想定されます。また、ZEB化や省エネ基準等の環境規制の強化により、その対応にかかる改修費用の増加が見込まれます。

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想されます。

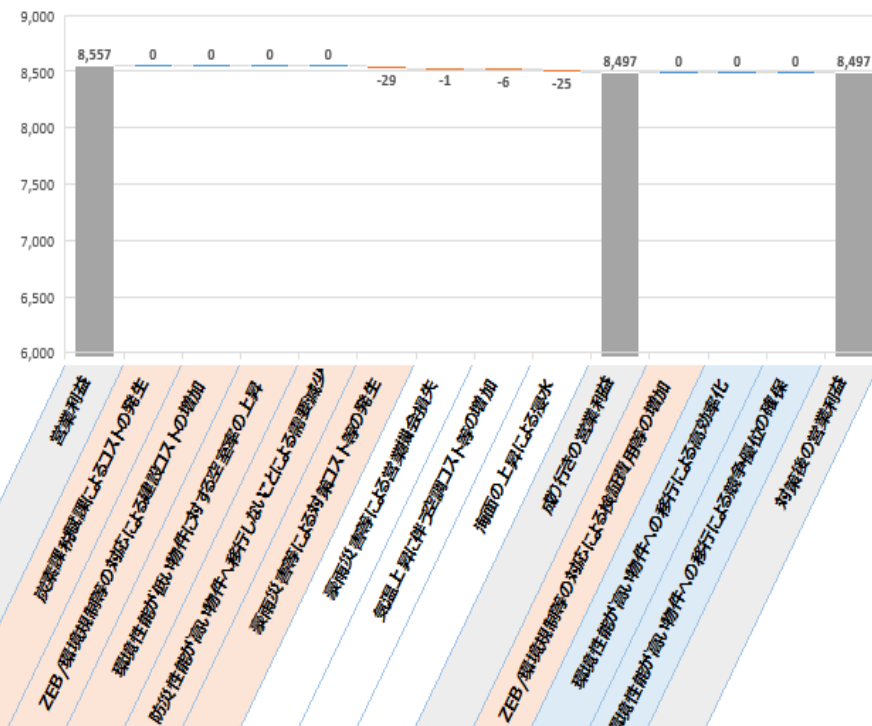
APIでは1.5℃シナリオの示す脱炭素社会への移行を見据え、これらのリスクへ対応し競争優位性を維持するため、計画的なLED化やより省エネ性の高い設備への刷新に積極的に取り組み、ポートフォリオにおける環境認証取得物件の割合を高めるとともに、新規テナントとの間のグリーンリース契約の締結比率を高めてまいります。

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。

1.5℃シナリオ



4℃シナリオ



(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（強靱性）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.47](#)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	1	3	4
0.5超3.0以下	6	8	4	18
0超0.5以下	3	2	2	7
被害想定無	3	9	2	14
合計	12	20	11	43

(注)2025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が定める気候変動対応基準により、気候変動への対応に係る事項である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一つである「環境負荷の軽減」について、リスク・機会という視点から取り組みの重要性を考慮しつつ、その影響度を特定しております。

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、本資産運用会社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、2050年ネットゼロを目指し、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、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の設定に加え、新たにGHG排出量について2030年を目標年とする削減目標を設定しました。

GHG排出量の削減

2030年までにスコープ1及びスコープ2は42%削減、スコープ3は25%削減（対2022年比）

再生可能エネルギーの調達

全保有物件での再生可能エネルギーの調達を継続実施(注)

(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・底地を除く全保有物件について、2025年度末に再生可能エネルギーの導入を完了、あわせて2015年度比で電力由来CO2排出量を100%削減達成

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、GHG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、決算説明会資料や年次で発行するサステナビリティレポートにおいても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。

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.30](#)参照)

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。



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

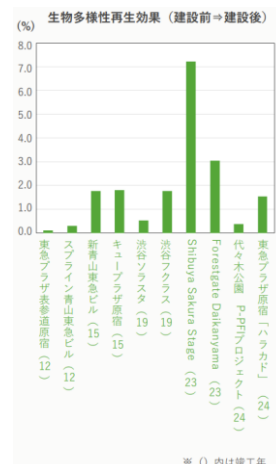
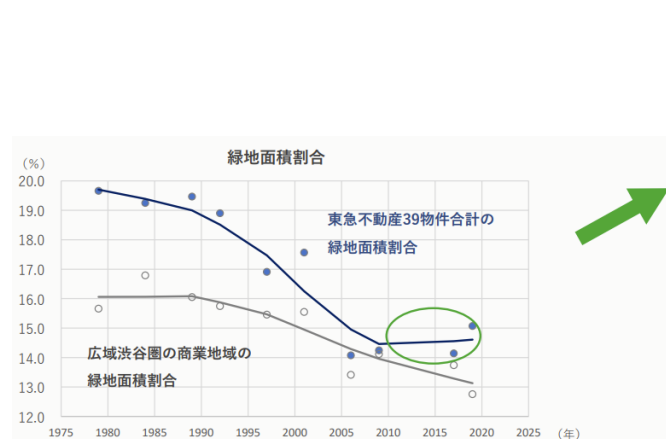
TFHDグループの目指す環境経営の重点課題の一つである「生物多様性」に関しては、地域特性を踏まえたネイチャーポジティブ（自然再興。生物多様性の損失を止め、回復軌道に乗せること）への貢献を掲げており、都市においては、都市に点在する緑をつなぐ人と自然に配慮した緑化を取り組み目標として、不動産開発・運営管理を行っています。

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、自然資本に関わる依存とインパクト・リスクと機会を開示するため、有識者と協働してTFHD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。

TNFDの提示するLEAPアプローチを踏まえ、優先地域とした広域渋谷圏に存するTFHDグループのバリューチェーン上の保有・運営物件（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。APIが保有する東急プラザ表参道「オモカド」では「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モニタリング結果からも示唆されております。（p.32参照）

詳細は、「東急不動産ホールディングス TNFDレポート 2024.7.31（第3版）」をご確認ください。



広域渋谷圏での生育・生息地サービスに関する調査

東京都市大学、(株)東急不動産R&Dセンターおよび(株)石勝エクステリアによる共同研究⁷⁾の中で、広域渋谷圏において、屋上庭園を設置して生物多様性を考慮した3つの物件とその周辺地域を対象に、蝶類の調査を行いました。その結果、各物件の屋上緑地でチョウ類の存在が確認されており、特に明治神宮から原宿、表参道につながる生態系ネットワークの一部として当社グループの建物緑化が機能し、生息地の提供により周辺生態系へポジティブインパクトを与えている可能性が明らかになりました。

広域渋谷圏での生物モニタリングの継続の実施

<調査方法>

- 鳥類調査（観察調査・定点撮影調査）
 - ✓ 6月、9月、1月の計3回、「おもはらの森」を任意に踏査し、目視観察及び鳴き声等で確認された鳥類の種名、個体数、行動等を記録。
 - ✓ 鳥の利用頻度の高いバードバスを焦点とし、2か所で、感知式カメラおよび感知式ビデオカメラにて飛来時に自動撮影。
- 昆虫類調査（任意観察調査）
 - ✓ 6月、8月、9月の計3回、「おもはらの森」を任意に踏査し、目視観察及び鳴き声等で確認された昆虫類の種名、個体数の概数を記録。



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。2026年5月期末時点では35物件、ポートフォリオのすべての電力消費(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。

引き続き、ポートフォリオの全物件(注)で再生可能エネルギー電力調達を実施してまいります。

	2022年 5月期末	2025年 11月期末	2026年 5月期末	2025年度 (目標年度)
物件数 (注)	41	35	35	-
再エネ導入 物件数	4	32	35	-
導入比率 (延床ベース)	18%	81%	100%	100%

(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)に加盟しています。

また、2022年12月1日付けで100%再生可能エネルギーへの切替えを完了し、RE100の目標の達成がRE100事務局であるCDPより認定されました。(国内事業会社初)

(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 (2026年6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 : 173事業

定格容量 : 2,082MW

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「オモカド」

APIの代表物件である東急プラザ表参道「オモカド」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。

5つの環境課題への対応

1 CO2削減（自然採光）

- ・風力発電、トップライトによる自然エネルギー採用
- ・省エネ設備（LED照明・人感センサー・室外機放水対策等）
- ・屋上緑化によるヒートアイランド現象の緩和



3 水資源保全

- ・節水設備（節水型トイレ・節水型給水口）



5 健康配慮

- ・有害物質低減（VOC低減建材採用）
- ・屋上緑化による心理的癒し効果、大気浄化作用（粉塵吸着等）



2 生物多様性保全

- ・生物が住みやすい環境（鳥の水飲み場、巣箱設置）
- ・周辺の緑をつなぐエコロジカルネットワーク形成



4 省資源

- ・リサイクル材採用（再生木ウッドデッキ・リサイクル材）ベント



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。

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。樺（けやき）や桂（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樺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ぜられる憩いの森



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

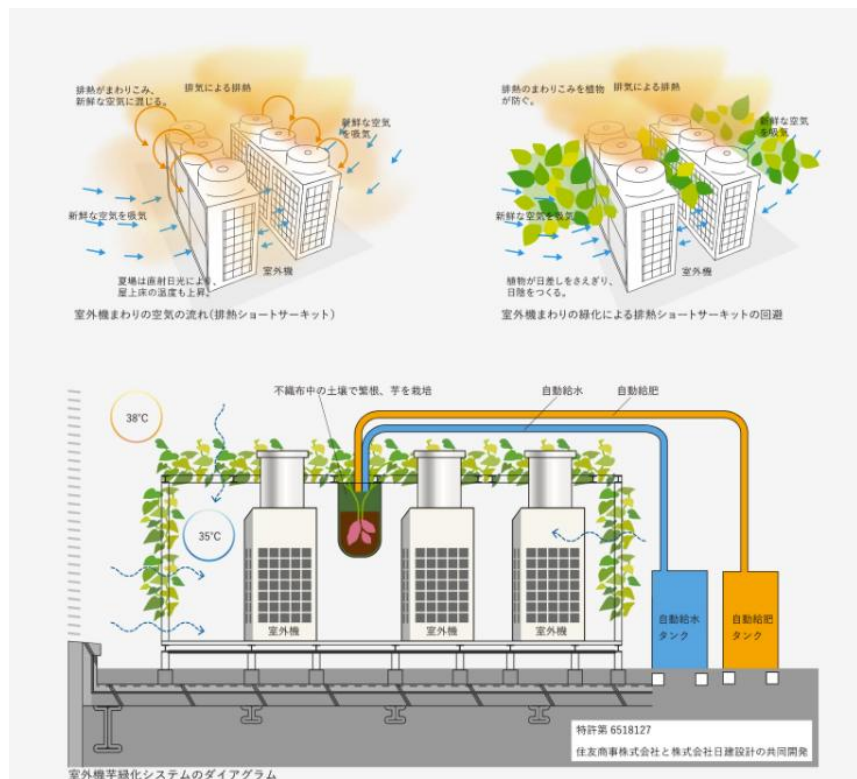
各物件におけるそれぞれの取り組みについては、[APIのウェブサイト](#)をご覧ください。

空調室外機「芋緑化システム」導入

APIが保有する霞が関東急ビルでは、空調室外機の間にサツマイモの苗を入れた容器を設置し、サツマイモの葉による排熱の再吸い込み防止と日陰効果、蒸散作用を活用することで室外機周辺の気温を下げ、空調効率を上げる取り組みをしています。消費電力が低減する作用に加えて、ヒートアイランド対策としても有効で、光合成によって二酸化炭素を酸素に変換する効果もあり一石三鳥の取り組みとなっています。また秋頃には、テナントをはじめとするビル関係者とサツマイモ収穫祭を行いました。

＜芋緑化システムの仕組み＞

【イラストレーション・図版作成：カレラ】



ARES ESG AWARD 2024 「グッドアクション賞（環境部門）」受賞

サツマイモの葉を利用した環境配慮施策（芋緑化システム）が評価され、ARES ESG AWARD 2024 「グッドアクション賞（環境部門）」を受賞しました。



「2030年使い捨て傘ゼロプロジェクト」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という当該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。



オフサイト型コーポレートPPA導入

スポンサーの100%出資子会社である株式会社リエネと協働して、「マーケットスクエア相模原」でオフサイト型コーポレートPPAスキームにより、相模原市内の小学校屋上に設置された太陽光発電所で発電した再生可能エネルギー由来の電力を使用電力の一部として活用する取り組みを実施しています。小学校での自家消費後の余剰再生電力を有効活用する事で相模原市内の電気の地産地消に寄与するとともに、マーケットスクエア相模原の使用電力量の一部を「生の再生電力」とすることが可能です。

✓ リエネが小売電力事業者として「生グリーン電力」を供給

ReENE
CO., LTD.

電力+環境価値

電力+環境価値

※不足分はFIT非化石証書調達

PPA基本契約
(都市型地産地消モデル)

AA-09



✓ 東急不動産の太陽光発電所で発電
(相模原市の学校屋上に設置)

✓ マーケットスクエア相模原の
使用電力量100%再生電力化

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。

A-PLACE代々木

空調更新工事を実施し、
年間の電気使用量を約24%削減



24%

恵比寿プライムスクエア

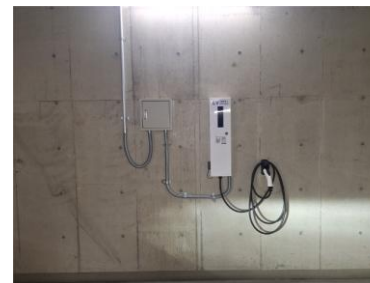
トイレ更新工事を行い、
既存器具から約55%節水



55%

EVチャージャー設置

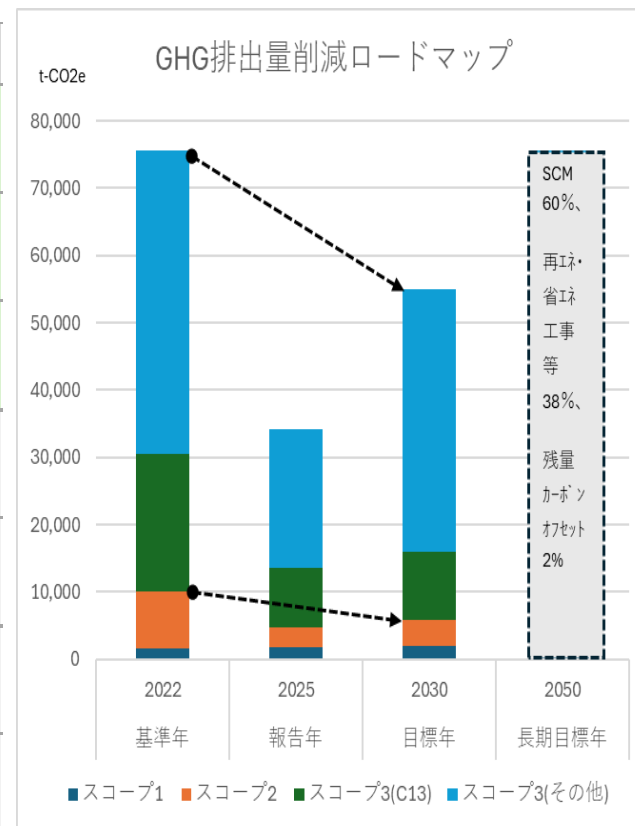
「恵比寿プライムスクエア」では、電気自動車対応のため、テナント入居時にEVチャージャーを設置しました。「マーケットスクエア相模原」(第23期：施設利用者向け)、「コマーシャルモール博多」(第24期：施設利用者向け)に次ぐ導入となります。



新目標設定

本投資法人は、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、定期的に公表しております。今般、「再生可能エネルギーの調達」に関する2025年度末までの目標を達成し、新たに「GHG排出量の削減」に関し、目標年を2030年とする目標を設定しました。

項目	対象範囲	基準年度	目標年度	目標
GHG排出量 (スコープ1+2)	全物件	2022年	2030年	総排出量を42%削減
GHG排出量 (スコープ3)	把握可能な 全物件	2022年	2030年	総排出量を25%削減
GHG排出量 (サプライチェーン全体)	全物件	—	2050年	ネットゼロ
エネルギー消費量	把握可能な 全物件	2022年	2030年	年平均1%のエネルギー使用 原単位の削減
再生可能エネルギーの 調達	全物件	—	—	全保有物件での再生可能エネ ルギーの調達を継続実施
水消費量	把握可能な 全物件	2016年	2026年	中長期的に年平均0.5%の水 使用原単位の削減
廃棄物排出量	把握可能な 全物件	2016年	2026年	中長期的に年平均0.5%の廃 棄物原単位の削減



環境パフォーマンス

		2022年 (注2) (基準年)	2024年	2025年	増減率 (直近年対基準年)
物件数 (注3)		46物件	44物件	45物件	—
エネルギー消費量 (注4)	実績(MWh)	39,121 (103,770)	48,454 (119,415)	43,103 (115,655)	—
	原単位(MWh/㎡)	0.23 (0.19)	0.28 (0.20)	0.25 (0.20)	8.7% (5.3%)
再生可能エネルギー電力量 (MWh)		21,357	59,809	67,745	—
年間生成量(MWh)		0.01	0.02	0.01	—
年間購入量(MWh)		21,357	59,809	67,745	—
GHG排出量	スコープ1 (t-CO ₂ e) (注5)	1,690	1,715	1,886	11.6%
	スコープ2 (t-CO ₂)	8,430	5,670	2,854	-66.1%
	ロケーション基準 (t-CO ₂) (注6)	14,492	14,547	11,749	-18.9%
	スコープ1+2 計 (マーケット基準)	10,120	7,385	4,740	-53.2%
	原単位 (t-CO ₂ e/㎡) (注7)	0.060	0.043	0.028	-53.0%
	スコープ1+2 計 (ロケーション基準)	16,182	16,262	13,635	-15.7%
		65,564	40,944	29,391	-55.2%
	1.購入した製品・サービス	5,723	6,547	6,570	14.8%
	2.資本財	6,400	10,293	12,078	88.7%
	3.Scope1,2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	2,515	3,628	1,975	-21.5%
	4.輸送、配送 (上流)	—	—	—	—
	5.事業から出る廃棄物	—	—	—	—
	6.出張	—	—	—	—
	7.雇用者の通勤	—	—	—	—
	8.リース資産 (上流)	—	—	—	—
スコープ3 (t-CO ₂ e)	9.輸送、配送 (下流)	—	—	—	—
	10.販売した製品の加工	—	—	—	—
	11.販売した商品の使用	30,275	8,041	0	-100.0%
	12.販売した商品の廃棄	285	87	0	-100.0%
	13.リース資産 (下流) : テナント排出量	20,366	12,348	8,768	-56.9%
	14.フランチャイズ	—	—	—	—
	15.投資	—	—	—	—
	合計 (t-CO ₂ e)				
	(マーケット基準)	75,684	48,329	34,131	-54.9%
	原単位 (t-CO ₂ e/㎡) (注8)	0.14	0.08	0.06	-58.1%
	(ロケーション基準)	81,746	57,206	43,026	-47.4%
年間水消費量					
実績 (㎡)		479,312	568,886	564,312	17.7%
原単位 (㎡/㎡)		0.89	0.97	0.97	8.8%
再利用した水の量 (中水および下水) (㎡)		21,012	25,110	35,099	—
年間廃棄物排出量					
(t) (注9)		2,652	3,530	3,619	36.5%
原単位 (t/㎡)		0.016	0.019	0.021	31.8%

- (注1) GHGプロトコル及び環境省「サプライチェーンを通じた温室効果ガス排出量算定に関するガイドライン」に基づき算定。排出係数は、主に環境省「算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧」、「電気事業者別排出係数一覧」及び「サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出量等の算定のための排出原単位データベース」を参照。
- (注2) 集計期間は、各年12月～11月とし、原則として年次で実績を更新。但し、2022年の「エネルギー消費量」「再生可能エネルギー電力量」「年間水消費量」「再利用した水の量」「年間廃棄物排出量」は、2022年4月～2023年3月の集計。
- (注3) 原則として、物件数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。
- (注4) 建物における燃料（ガス、重油等）、電気、地域冷暖房の消費量。当該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。カッコ内はテナントによる排出量を含めた実績値。
- (注5) スコープ1には2026年発行のサステナビリティレポート公表時以降、フロンを推計換算し加算。よって、実績値ベースで公表した環境パフォーマンスとは差異がある。
- (注6) マーケット基準は契約している電気メニューに応じた排出係数、ロケーション基準は系統網平均の排出係数をもとに算定。
- (注7) スコープ1+2（マーケット基準）原単位は、対象物件の共有部面積で換算。
- (注8) スコープ1+2+3合計（マーケット基準）原単位は、対象物件の延床面積を考慮して換算。
- (注9) テナントが直接排出する廃棄物は含まない。
- (注10) 過去の実績値については算定方法等の見直しに伴い遡及して修正する場合がある。

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ける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目標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)といします。)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、6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



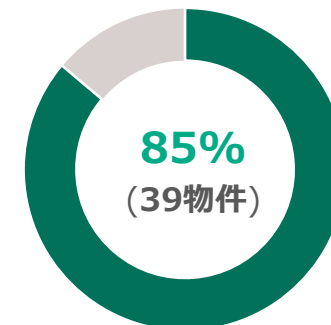
株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が提供する「DBJ Green Building認証」とは、環境性能に加え、当該物件を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた総合評価システムに基づき、現在の不動産マーケットにおいて求められる環境・社会への配慮がなされた不動産 (Green Building) を選定・認証するものです。

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



(2026年5月末時点、延床面積ベース)

環境認証評価取得状況

(2026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「オモカド」	★★★★★	★★★★★	
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-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		★★★★	
UR-19	ネストホテル那覇久茂地			
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-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	★★★★★	★★	

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
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			

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」（以下、「グループ調達方針」といいます。）を共有しており、グループ調達方針を基に、TRM固有の事項を加え、TRMの「サステナブル調達に関する基本方針」とし、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 2)-6 移住労働者の権利保護	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 森林と自然生態系の保護 5)-7 環境マネジメントシステムの構築
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 公正な賃金の支払い 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	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 取引先への展開 10)-2 モニタリングへの協力

TRM固有の追加事項

2)人権の尊重	・DE&Iの考慮
5)環境への配慮	・「グリーン調達基準」に基づく活動 ・当社が運用を受託する投資法人の環境目標等の理解、施策への取り組み ・環境・社会課題への取り組み方針や体制の整備
10)サステナブル調達方針 実践への協力	・リテラシー向上のため研修や当社の実施する説明会等への積極的な参加

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目標を設定しており、今後も、テナントと協働して環境負荷軽減を目指してまいります。

サステナブル調達に関する基本方針およびグリーン調達基準

TRMでは、サステナビリティ方針をより具体的に実践するため、「サステナブル調達に関する基本方針」および「グリーン調達基準」を制定しております。これら基準は、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、その適用範囲は、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、見積要項書にこれら基準に加えて「環境配慮設計方針」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。

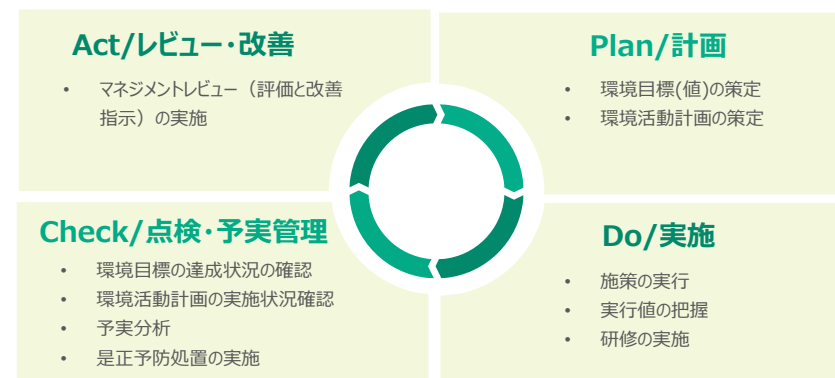
グリーン調達基準の導入による工事事例

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。

環境管理システム

API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

2025年3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を再取得いたしました。



＜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べき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目標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。

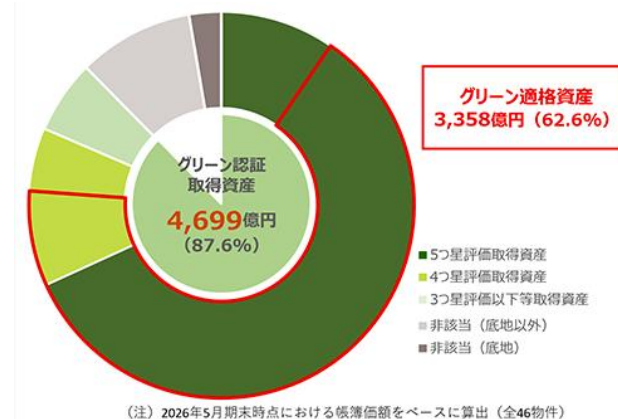
・適格クライテリア

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）



B. 改修工事

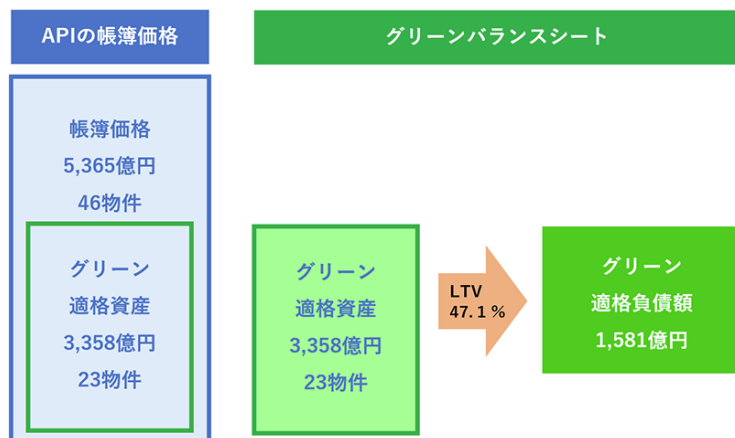
工事の主たる目的において以下のいずれかを満たし、かつグリーンボンドの払込期日より過去36ヶ月以内に完了、又は今後完了予定であること

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（2026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ト

APIは、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）をウェブサイト上に開示します。また、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、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・レポート

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1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)				水年間消費量	廃棄物年間排出量
		実績	スコープ1	スコープ2	スコープ3		
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
2022年度	17,514 (47,691)	14,636	208	5,647	8,781	162,352	1,171
2023年度	14,225 (44,019)	5,354	71	522	4,761	197,800	1,398
2024年度	7,897 (25,118)	3,498	16	1,757	1,725	136,822	1,076
2025年度	24,160 (58,891)	5,101	155	2,124	2,822	219,605	2,276

- (注1) 原則として、上記はすべて各年度（2020年度～2024年度：4月～翌年3月、2025年度～：12月～翌年11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年度のスコップ3はテナント排出量（カテゴリ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年 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	14,400	-	-	-	-

グリーンローン

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限 (注1)	摘要
長期	株式会社三井住友銀行	6,000	基準金利に0.265%を加えた利率 (注2)	2026年6月12日	2033年6月12日	無担保・無保証

(注1) 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注2) 利払期日は、2026 年 6 月末日を初回とし、以後毎月末日及び元本返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日の直前の利払期日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORとなります。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。今後、当該変動金利借入れに関する金利決定のお知らせはいたしません。基準金利である全銀協の日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）にてご確認ください。

(注3) 本グリーン ローンについては株式会社三井住友銀行が策定している「SMBCサステナブルファイナンスフレームワーク」（以下「本 フレームワーク」といいます。）に準拠しており、本フレームワークは株式会社日本格付研究所（JCR）より第三者評価を取得しています。本フレームワークの詳細については、株式会社三井住友銀行のウェブサイト（<https://www.smbc.co.jp/hojin/financing/sustainable/smbcfw/>）をご参照ください。

ポジティブ・インパクトファイナンス

ポジティブ・インパクトファイナンスは、UNEP FIが定めたポジティブ・インパクト金融原則および同実施ガイドラインに即した手続きを踏まえ、金融機関が、「企業活動による環境・社会・経済へのインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）」を包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的として融資を実行するものです。金融機関はインパクト分析・評価のためのフレームワークを用意し、融資実行後にはインパクトの発現状況についてモニタリングを実施することが必要となります。

2026年3月借入 **28.5**億円

社会

基本的な考え方

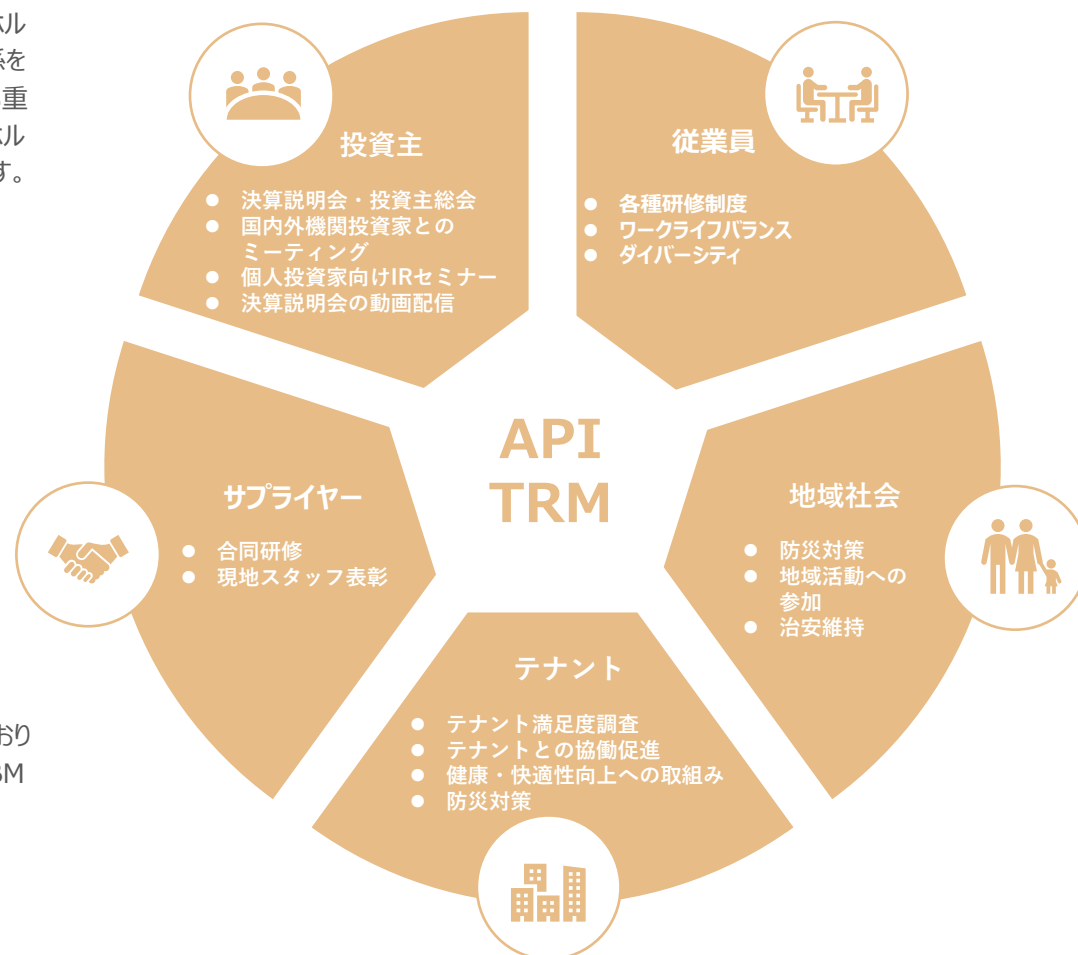
API及びTRMが事業を継続していく上で、投資主やレンダーの皆様、他、従業員、地域社会、テナント、サプライヤー等の様々なステークホルダーとの関わりは必要不可欠です。これらステークホルダーと中長期的に良好な関係を築いていくことは、APIの最重要課題である投資主価値の最大化を目指すためにも重要な要素の1つと認識しております。また、不動産は社会の公器であり、その街に住む人々をはじめ多くの人々とのつながりを有しており、社会的責任を踏まえた事業活動を行っていくことが大切であると考えております。



ステークホルダーエンゲージメント	45	投資主・投資家へ向けた取り組み	50
地域社会への貢献	46	従業員への取り組み	52
テナントとのエンゲージメント	48	人権と労働に関する方針	58
サプライヤーとのエンゲージメント	49		

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会社、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「オモカド」

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。



2023年11月には5階LOCULのイベントスペースにてアップサイクルプロジェクト「100 My Licca わたしのクローゼット」展を行いました。

参加者の思い出の衣服を使用しドールサイズにアップサイクルして展示するイベントで、大切な思いを尊重したサステナブルな取り組みとなりました。



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

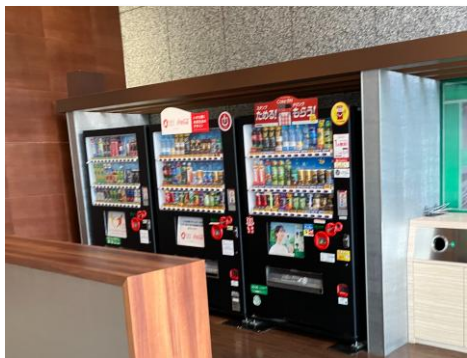
「京都烏丸パーキングビル」では町内会への参加を通じて、地元住民をはじめとする関係者との交流を深めています。

京都三大祭りの一つである「祇園祭」では毎年手作り粽の販売や山鉦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。



大阪・関西万博への寄付（大阪中之島ビル）

大阪中之島ビルの共用部に設置している自動販売機の売上の一部を大阪・関西万博へ寄付する取り組みを実施いたしました。



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的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）を活用した地方自治体への寄付を行っております。2024年は北海道と京都市を脱炭素社会へ向けた事業の寄付先として選定しており、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。

また、TRMは、北海道を応援したいという方々のネットワークである「ほっかいどう応援団会議」へ応援団メンバーとして参加を表明しています。



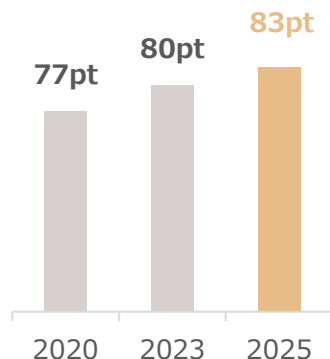
テナントとのエンゲージメント

APIでは、中長期的な投資主価値向上のために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、テナントとのコミュニケーションの中で、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維持、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。



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にテナントと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、新型コロナウイルスへの対応策の一環として、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の観点から、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.40](#)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。ご入居いただくテナント従業員の皆様の福利厚生充実を図り、テナント企業がAPI物件を 선호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。2024年4月、サプライヤーとの関係性を一層強化する目的で、サステナブル調達に関する基本方針を制定・公表しました。本方針は後述の10項目からなり、その中で、リテラシー向上のための研修・説明会への参加、ESG取り組み状況に関する報告、モニタリングへの協力等が盛り込まれ、従来のグリーン調達基準の上位規程と位置付けられております。

1. サステナブル調達に関する基本方針の骨子

TRM、APIそしてサプライヤーが実践すべき事項を10項目にまとめております。

- 1)各種法令等の遵守 2)人権の尊重 3)健全・安全・快適な職場環境の確保
- 4)公正な取引の徹底 5)環境への配慮 6)サービス・品質の向上 7)適切な情報の管理 8)BCPの構築 9)地域社会への貢献 10)本方針実践への協力

詳細はAPIのHP「[サステナビリティ（環境）](#)」をご参照ください。

2. グリーン調達基準を通じた協働推進

TRMのグリーン調達基準は、調達時の基本視点や製品、サービス、設計・施工等に係る確認事項についてまとめられており、参考資料として環境配慮設計方針が作成されています。

・環境配慮設計方針に基づく施工事例

グリーン調達基準および環境配慮設計方針を活用した施工事例については、[p.40](#)をご参照ください。

・3R（リユース、リデュース、リサイクル）視点でのラベルレス飲料の導入

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削減に繋がります。

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。



3. PM等との関係強化

PM、BMおよび施工会社は、APIの賃貸事業収支における調達支払額の割合が高く、相互理解のもと、協働が特に重要と認識しています。

・PM向け研修

TRMは、運用会社の役職員向けだけでなく、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、2024年度は「ESGの概要と潮流等」「サプライチェーン・マネジメントについて」をテーマに、外部専門家による研修やESG課題に関する説明を行いました。



・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調査項目の更新等、段階的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。

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・アジアなど海外の機関投資家との面談を定期的 to 実施しています。

そのほか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

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。2026年1月から4月にかけて2025年11月期決算IRを83件、2026年7月から9月にかけて2026年5月期決算IRを82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、決算発表時には日本語及び英語による説明動画を公開するなど、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、フィジカル開催のセミナーにも参加しています。オンライン動画配信も活用し、個人投資家への情報発信も積極的に実施しています。

2025年11月期・2026年5月期決算IR(例)

- 2025年8月30日 **ログミーオリジナルIRセミナー**
- 2025年9月4日 **ダイワJ-REIT]Tキャラバン福岡**
- 2025年11月26日 **ラジオNIKKEI 朝イチマーケットスクエア「アサザイ」**
- 2026年3月24日 **BSテレ東「経済・投資の目利き塾」**
- 2026年5月23日 **J-REITファン東京**



サステナブルなノベルティの配布

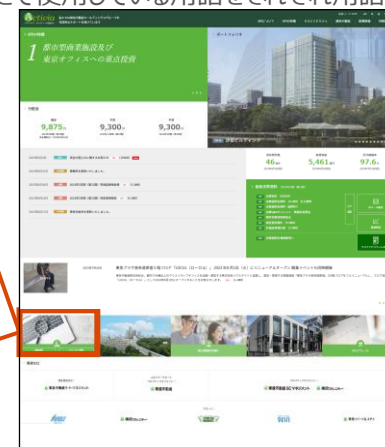
個人投資家向け説明会ではノベルティとして「カマツのサシェ」を配布しました。

このノベルティはTHFDグループの一員である東急リゾート&ステイ株式会社が運用する「東急リゾートタウン蓼科」の間伐材を使用し、現地の障がい福祉サービス事務所の方が手作りしたもので、グループの資源循環の取り組みに触れていただくきっかけ作りを意識しました。



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)



投資口分割

2024年1月から新たな少額投資非課税制度（新NISA）が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として、2025年6月1日を効力発生日とする投資口分割を実施いたしました。

分割比率

1 対 3

投資口価格
(分割考慮後)

136,100円
(2026年8月31日終値)

効力発生日

2025年6月1日

e c o 検定合格者数ランキング 第2位（資産運用会社）

e c o 検定（環境社会検定試験）において2024年度及び2025年度の2年連続で合格者数第2位を獲得しました。（従業員数300名以下の部）

2

東急不動産リート・マネジメント株式会社

東京都 渋谷区

業種：投資運用業



東急不動産リート・マネジメント

59名

2

東急不動産リート・マネジメント株式会社

東京都 渋谷区

業種：投資運用業



東急不動産リート・マネジメント

29名

（環境社会検定試験（e c o 検定）®は東京商工会議所の登録商標です）

決算説明会書き起こしサービス（ログミー）導入

新たな情報発信手段として、決算説明会書き起こしサービス（ログミー）を導入しました。



logmi Finance

サツマイモ収穫イベント（霞が関東急ビル）

霞が関東急ビルにて、テナント従業員とサツマイモ収穫イベントを開催しました。収穫したサツマイモはチップスにして参加テナントへ配布しました。



「東京サステナブルワーク企業」に登録、くるみん認定の取得

J-REITの資産運用会社で初めて、「東京サステナブルワーク企業」（多様で柔軟な働き方を推進する企業）として東京都から登録を受けました。また、「子育てサポート企業」として、厚生労働大臣の認定（くるみん認定）を取得しました（2025年認定）。



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。

TRM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、「挑戦し続けるプロフェッショナル集団」を目標に、人的資本経営を推進してまいります。

<人財理念と人財戦略>

人財理念 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します

人財戦略



価値を創造する人づくり

グループ理念の浸透

DX人財の育成

環境経営に基づく人財育成

人財戦略の一つ目は、「価値を創造する人づくり」です。当社グループのバリューチェーンを最大化するためには、グループ各社の一人ひとりが理念を体現し、組織を超えて連携することが必要です。グループスローガン「WE ARE GREEN」を用いて

役員・従業員のグループ意識向上を行っています。更に、全社方針であるDX・環境経営に関する従業員の教育・啓蒙を行い、事業を通じた新たな価値創造の実践へと繋げています。DXに関しては、TFHD digital株式会社で専門人財を採用しています。



多様性と一体感のある組織づくり

女性の活躍推進

多様な人財の活躍推進

イノベティブな組織風土の醸成

二つ目は、「多様性と一体感のある組織づくり」です。価値を創造しイノベーションを起こすには、多様な人財が必要です。女性管理職及び女性管理職候補比率、キャリア採用者の管理職比率などのKPIを持ちながら、活躍支援の施策を進めています。

多様な人財・事業というリソースを活かして、グループ共創型による社内ベンチャー制度「STEP」を継続し、ユニークな事業を生み出す風土の醸成を行っています。合わせて、グループ各社の人事制度においても一人ひとりの挑戦を支援しています。



働きがいと働きやすさの向上

健康経営の推進

柔軟な働き方の支援

ワークエンゲージメントの向上

三つ目は、「働きがいと働きやすさの向上」です。個々の能力を最大限に発揮できるよう、仕組みや制度を整えています。特に健康経営には力を入れており、健康診断受診率・ストレスチェック受検率・男性育休取得率等のKPIを設定しています。

テレワーク・フレックス制度をグループ各社で導入することで、働く場所や時間の制約をできるだけ少ない状態を目指しています。ワークエンゲージメント調査を定期的の実施することで、働きがいと働きやすさのモニタリングを行っています。

アウトカム



2030年
価値を創造し続ける
企業グループ

生産性が高く、広く社会に貢献する人財を輩出

ここからでも健康に、モチベーションと志をもって働ける環境を実現

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入社時研修、上級職及び中堅社員向けのマネジメント研修、全従業員向けのコンプライアンス・リスク管理研修、コミュニケーション研修などを実施しています。「必須研修」…コンプライアンス・リスク管理や情報セキュリティ、管理者研修、ESG投資に関する研修などは、対象者が必須受講の研修です。「外部機関を活用した自己啓発メニュー」…TRMが実施する研修には、下表の通り、外部機関を活用した内容が多数含まれます。また2025年4月に策定した新中期経営計画を背景に、2025年度からは新たに「プロフェッショナル勉強会」も実施しております。その他にも、外部機関と提携し、ビジネススキル体系学習、英会話・PCスキルアップなどのメニューを用意し、従業員の自己研鑽を積極的に支援しています。

2025年度研修実績例

研修例	件 名	開催実績	対象者	2025年度内容等	外部活用
コンプライアンス研修	コンプライアンス（基礎編・応用編）	3回	全役職員	金融規制、利益相反取引管理態勢、情報管理	●
	資産運用業協会研修	1回		運用会社におけるコンプライアンス上の留意点・会員調査を踏まえたコンプライアンス上の留意点等	●
	リスク管理研修	1回		リスク管理について	●
	インサイダー取引規制研修（COMLEC）	1回		インサイダー取引規制	●
	グループ共通コンプライアンス全般研修（eラーニング）	2回	役員	コンプライアンス経営・人権尊重・ハラスメント防止・下請法、情報管理	●
	グループ役員対象コンプライアンス研修	1回		組織的不正・ビジネスと人権	●
	グループ共通コンプライアンス（ハラスメント防止）研修	1回	全役職員	ハラスメント防止・アップデート	●
ESG研修	階層別サステナビリティ研修	1回	部門長以上	マテリアリティの見直し	●
	サステナビリティ推進会議研修	1回	サステナビリティ推進会議	サステナビリティ経営と価値創造、人々の資本経営	●
人事関連研修	全役職員対象ESG研修	1回	全役職員	ESG投資の潮流・GRESB結果概要	●
	階層別評価者研修	1回	部門長以上	組織力強化・管理職（評価者）研修	●
	マネジメント基礎研修（eラーニング）	1回	新任シニア・マネージャー	マネジメント基礎知識	●
	コミュニケーション研修	1回	全役職員	必須研修（テーマは「心の境界線」）	●
	プロフェッショナル育成研修	4回	全役職員	エクイティ市場、鑑定、ER、不動産マーケット等	●
	個人情報保護法研修	1回	全役職員	情報管理アップデート	●
情報管理、IT、DX関連研修	グループ共通情報セキュリティ研修（eラーニング）	2回	全役職員	サイバーセキュリティ・アップデート	●
	グループ共通機密情報管理研修	1回	全役職員	事例を交えた対応研修	●
	グループ共通DX アセスメントテスト（eラーニング）	1回	全役職員	DXリテラシースキルの向上	●
	グループ共通機密的攻撃メール訓練	2回	全役職員	不審なメールに対する対応	●
入社時教育	コンプライアンス研修、人事制度説明、IT・DX関連研修など	初年度	新任従業員	コンプライアンス全般、危機管理、情報管理、人事制度・組織、IT機器使用方法等	

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）		資格取得支援制度 利用状況（人）	
	（2025年6月末 時点）	（2026年6月末 時点）	（2024年度）	（2025年度）
宅地建物取引士	97	96	13	7
不動産証券化協会認定マスター	62	62	19	18
税理士	1	2	1	1
ビル経営管理士	13	11	0	0
日本証券アナリスト協会検定会員	1	2	0	0
賃貸不動産経営管理士	13	14	3	2
不動産コンサルティングマスター	3	1	0	0
不動産鑑定士	3	2	0	0
1級建築士	8	8	0	1
eco検定	65	84	56	28

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、組織貢献度および各役職に期待する役割行動に応じた評価を行っています。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に評価に反映され、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を実施しており、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から、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。

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ができると考えております。



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。在宅勤務以外にも、あらかじめ指定されたルールの下で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、コアタイム以外については出退勤を自由とすることで、個々の従業員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で会社とともに成長し、チャレンジできる組織を作ることを目指して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。

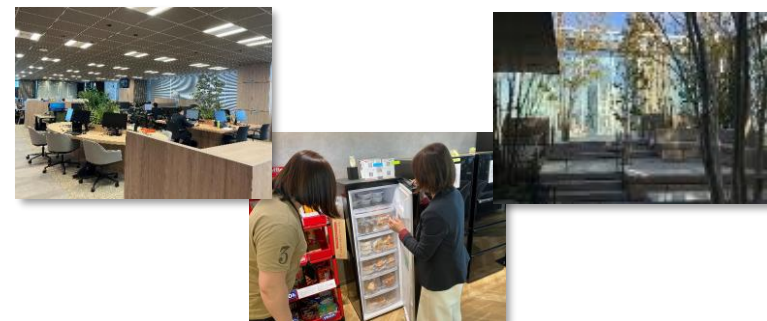
TRMでは、各従業員がそれぞれの力を最大限発揮できるよう、健康的かつ充実した働きやすい職場環境の整備に努めております。

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のコーヒーマシン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トは、屋上に緑豊かな休憩スペースが設置され、利用者の健康性や快適性の維持・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、年に1回、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います。

項目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
エンゲージメント水準※	62.8	58.4	67.4	63.7	66.7	64.5
回答数/回答対象	100人 /100人	99人 /100人	97人 /97人	106人 /106人	112人 /112人	104人 /104人
回答率	100%	99%	100%	100%	100%	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若手層主導で部門横断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います。

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

■従業員に関する主要データ

項目	2023年 4月	2024年 4月	2025年 4月	2026年 4月
従業員数 (注1)	105人	109人	112人	108人
男性	61人	62人	61人	58人
女性	44人	47人	51人	50人
年齢層の分布				
30歳未満の割合	19.0%	18.3%	17.9%	13.9%
30歳以上50歳未満	61.0%	63.4%	67.0%	73.1%
50歳以上	20.0%	18.3%	15.2%	13.0%
うち正社員	68人	72人	78人	79人
男性	38人	42人	44人	44人
女性	30人	30人	34人	35人
うち契約社員	9人	10人	10人	6人
男性	1人	1人	2人	0人
女性	8人	9人	8人	6人
派遣社員からの雇用数	2人	2人	1人	1人
うち出向社員 (注2)	28人	27人	24人	23人
男性	22人	19人	15人	14人
女性	6人	8人	9人	9人
全従業員に占める女性 比率	41.9%	43.1%	45.5%	46.3%
(参考)派遣社員	7人	6人	8人	8人
男性	4人	4人	4人	2人
女性	3人	2人	4人	6人

(注1) 正社員、契約社員及び出向社員

(注2) 東急不動産及び東急コミュニティー

(注3) 正社員

(注4) 2018年度からの制度

(注5) 非常勤含む

(注6) 正社員

項目	2023年 4月	2024年 4月	2025年 4月	2026年 4月
新規雇用 (注3)	13人	7人	8人	7人
男性	8人	6人	6人	4人
女性	5人	1人	2人	3人
契約社員からの新規雇用 数 (注4)	4人	0人	2人	2人
取締役数(注5)	4人	4人	4人	5人
うち女性取締役数	2人	1人	0人	0人
取締役会の女性取締役の 割合	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%
年齢層の分布				
30歳未満の割合	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
30歳以上50歳未満	25.0%	25.0%	25.0%	40.0%
50歳以上	75.0%	75.0%	75.0%	60.0%
上級管理職数 (シニア・マネージャー以上)	33人	32人	28人	31人
うち上級管理職の女性数	5人	4人	4人	5人
上級管理職の女性割合	15.2%	12.5%	14.3%	16.1%
離職率 (注6)	4.9%	1.9%	4.6%	7.1%
離職者数	5人	2人	5人	11人
男性	2人	1人	4人	7人
女性	3人	1人	1人	4人
平均勤続年数（正社員）	5.1年	5.3年	5.4年	5.5年
男性	4.4年	4.3年	4.4年	4.7年
女性	5.9年	6.6年	6.8年	6.5年

■働き方改革・D&Iの推進状況

項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
健康診断受診率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ストレスチェック受診率	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%
一人あたり 年間有給休暇取得日数	12.8日	12.4日	12.0日	13.9日
障がい者雇用率	1.7%	1.6%	2.4%	2.3%
60歳以上従業員数	3人	3人	4人	2人
男性	3人	2人	3人	1人
女性	0人	1人	1人	1人
外国人従業員数	1人	1人	3人	3人
一人あたり 月平均残業時間	24.4時間	23.3時間	21.7時間	20.5時間
労働災害死亡事故率数	0件	0件	0件	0件
欠勤率	0.0%	0.3%	0.0%	0.0%
休職者率	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%
育児休業制度利用者	10人	8人	10人	10人
育児短時間勤務利用者・ 育児時差勤務利用者(注1)	5人	7人	10人	10人
介護休暇制度利用者	0人	0人	0人	0人
在宅勤務活用率	100%	100%	100%	100%

(注1) 生活スタイルに合わせて就業時間を変更できる制度(例：8：00～16：30勤務)

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・是正に取り組めます。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こと、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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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	<u>61</u>
TRMのコーポレートガバナンス	<u>63</u>
投資主価値を最大化するためのガバナンス体制	<u>65</u>

コンプライアンス	<u>67</u>
リスク管理	<u>71</u>

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。



アクティビア・プロパティーズ投資法人

投資主総会

役員会

執行役員：上川原学
監督役員：高松和彦
監督役員：稲垣奈津子

会計監査人

EY新日本有限責任監査法人

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。

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、2025年度における役員会開催回数は12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

2026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	11,600

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。

役員の経験・専門性、報酬額

役職	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	経験・専門性	2025年度 役員会出席率	報酬総額(期あたり)
執行役員	上川原 学 (男性)	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 本部長	不動産ファンド事業・REIT事業に長年携わり、主にオフィスビルや商業施設を対象とした不動産ファンド事業拡大のサポート、物件の取得や売却、物件運用経験を有し、当該業務全般に亘る運営資質がある。	100% (12回/12回)	—
	高松 和彦 (男性)	山田・合谷・鈴木法律事務所 パートナー	弁護士として十分な経験を有し、民事・企業法務等を熟知している。豊富な経験、見識を活かし、執行役員の業務を監督、執行役員に対して忌憚のない意見を述べる。	100% (12回/12回)	1,800千円
監督役員	稲垣 奈津子 (女性)	稲垣法律会計事務所 所長	弁護士・公認会計士として十分な経験を有し、民事・企業法務・会計等を熟知している。また、国税審判官、東京弁護士会・日本公認会計士協会の税務委員として税務にかかわっていたことから豊富な経験、見識を活かし、執行役員の業務を監督、執行役員に対して忌憚のない意見を述べる。	2025年9月より新任	1,800千円

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。

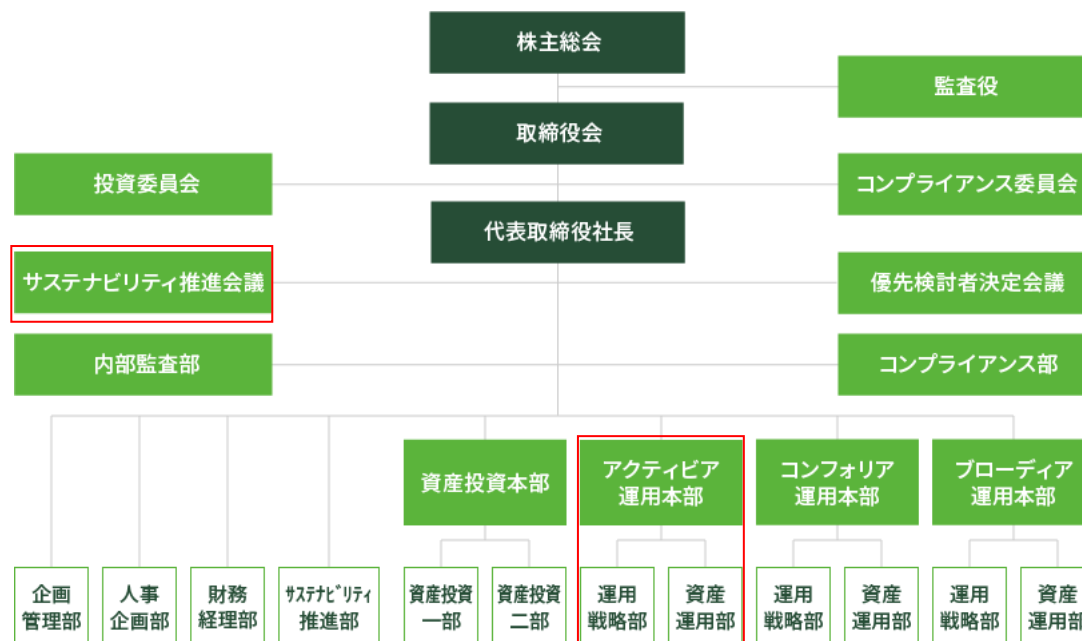
TRMの運用体制

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きました。

さらに、2024年4月には戦略的なESG推進強化と意思決定の迅速化を図るため、サステナビリティ推進部を社長直轄の組織として独立組織化したしました。

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する。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） ・アクティバ運用本部長、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。） ・資産投資本部長 ・執行役員（委員長が出席を必要と認めたもの）（議決権無し） ・財務経理部長（議決権無し） ・企画管理部長（〃） ・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 ・予算算に係る事項 ・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、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。

2025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იმポ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：12.7%
（2026年6月30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「オモカド」、デックス東京ビーチ及びキュープラザ原宿の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

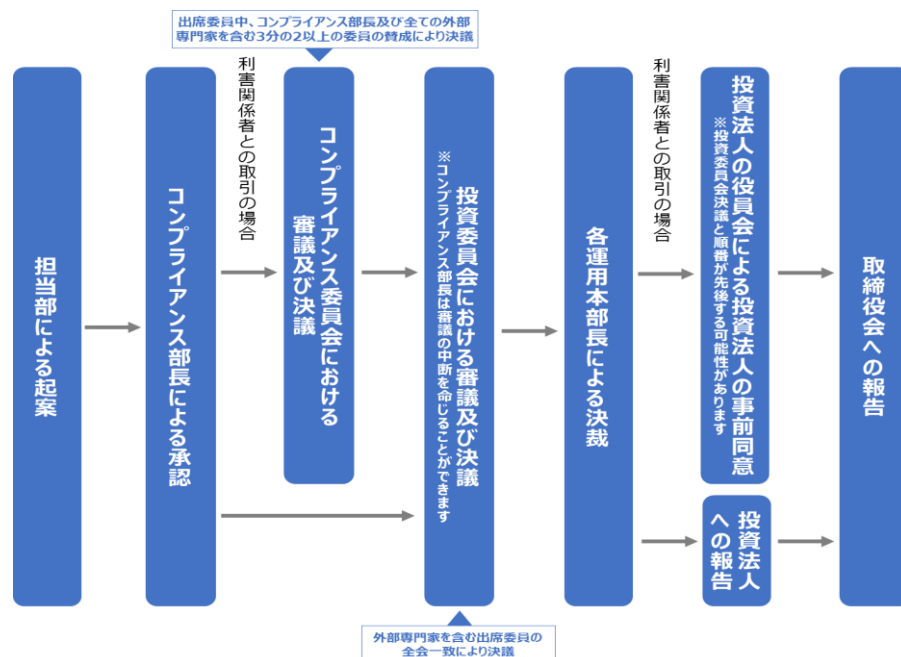


（注1）%は物件におけるAPIの持分割合

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。

運用資産の取得に関する意思決定フロー



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、パフォーマンスに連動する報酬の料率(運用報酬Ⅱ)を引き上げることで、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。

APIが定める運用報酬体系

運用報酬	
報酬Ⅰ（年率）	報酬Ⅱ
$\text{前期末総資産額} \times 0.25\%$	$\begin{aligned} &\text{運用報酬Ⅱ控除前} \\ &1\text{口当たり分配金} \\ &\times \\ &\text{NOI} \\ &\times \\ &0.00021\% \end{aligned}$
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	
取得報酬	処分報酬
0.7% 利害関係人：0.5%	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

算定基準採用料率
(報酬Ⅰの上限料率は0.3%)

採用料率

コンプライアンス

TRM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。TRM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。

1. 法令等遵守・公正な取引の徹底	2. お客様志向の徹底	3. 適切な業務遂行の徹底	4. 適切な情報管理等の徹底	5. 良識ある行動の徹底
●各種法令等の遵守の徹底 ●最適な調達活動と公正な取引の徹底 ●受託者責任に基づく忠実義務の徹底 ●反社会的勢力との関係遮断	●お客様ニーズの把握と的確な商品企画 ●お客様の声への誠実かつ迅速な対応 ●お客様の安全・安心を第一とした商品・サービスの提供 ●商品・サービスの適切な説明・誠実な勧誘等	●「スピード」と「進化」を意識した責任ある業務遂行 ●「衆知結集」を旨とした組織風土の確立 ●グループ総合力の発揮 ●適切な意思決定プロセスの確保 ●適切なルール管理 ●事業推進上の関係者との適切な折衝等	●適切な文書・情報の管理と情報システムの運用 ●機密情報等の適切な管理と守秘義務の徹底 ●インサイダー取引の禁止 ●適時・適切な情報開示と広報活動 ●適正な会計処理と財務報告に係る内部統制	●会社財産の保護 ●健全・安全・快適な職場環境の確保 ●人権の尊重 ●社会への貢献と環境への配慮 ●節度ある接待・贈答等 ●公私の峻別

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行いすべてのステークホルダーから信頼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、投資主をはじめとする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.63「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。

＜2025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

コンプライアンス関連の実績

	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度
コンプライアンス研修の実施回数	4	4	4	4	4
政治献金の総額（円）	0	0	0	0	0
不正・腐敗関連の摘発件数	0	0	0	0	0
不正・腐敗関連の処分・解雇件数	0	0	0	0	0
不正・腐敗に関する罰金、罰則、和解コスト（円）	0	0	0	0	0

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.67](#)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・贈答等を行いません。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、社会の疑惑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・ロンダリング等防止体制

TRMは、マネー・ロンダリング、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	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
コンプライアンス・ヘルプライン窓口認知率	88%	89%	93%	92%	92%
通報件数及び是正措置(件)	0	0	0	0	0

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) 上記を踏まえ、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及び情報セキュリティ管理責任者、情報システム管理責任者、情報セキュリティ管理者を置き、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スタンダード対照表

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については、2024年12月1日から2025年11月30日、資産運用会社は、2025年4月1日から2026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	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				
2-1	組織の詳細	2-7	従業員	【資産運用会社】 従業員に関する主要データ
2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	2-8	従業員以外の労働者	【資産運用会社】 従業員に関する主要データ
2-3	報告期間、報告頻度、連絡先	3. ガバナンス		
2-4	情報の修正・訂正記述	2-9	ガバナンス構造と構成	役員について 投資法人の仕組み
2-5	外部保証	2-10	最高ガバナンス機関における指名と選出	マネジメント体制 ガバナンス体制について 投資法人規約「第4章 執行役員及び監督役員」
2. 活動と労働者		2-11	最高ガバナンス機関の議長	投資法人規約「第10条（議長）」
2-6	活動、バリューチェーン、その他の取引関係	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	マネジメント体制
		2-13	インパクトのマネジメントに関する責任の移譲	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	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 https://www.activia-reit.co.jp/ja/ir/library/other_file-bfc719d374738b46b5535279cdac2fa99a5a7511.pdf	ガバナンス体制について 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 「p14 (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会的知見	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）」 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。
2-21 年間報酬総額の比率		
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 https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html	APIの特徴 サステナビリティの考え方
	https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/32 ※「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。	人権とコミュニティ（東急不動産ホールディングス）
	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/environment.html#c1	「サステナブル調達に関する基本方針」

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-irm.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-irm.co.jp/sustainability/esg.html#c4	【資産運用会社】 内部通報制度の設置
2-27 法規制遵守	https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/about/governance/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）
2-28 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 https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/approach.html	マテリアリティの特定について 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 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	【資産運用会社】 コンプライアンス研修 腐敗防止・コンプライアンス（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/report.html	「Sustainability Report2026」 p36 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/report.html	「Sustainability Report2026」 p36 環境パフォーマンス
303 : 水 2018		
303-3 取水	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/report.html	「Sustainability Report2026」 p36 環境パフォーマンス
303-5 水消費	https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/report.html	「Sustainability Report2026」 p36 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/report.html	「Sustainability Report2026」 p36 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/report.html	「Sustainability Report2026」 p36 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/report.html	「Sustainability Report2026」 p36 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/report.html	「Sustainability Report2026」 p 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 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-irm.co.jp/sustainability/esg.html#c3
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-irm.co.jp/sustainability/esg.html#c3
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-irm.co.jp/sustainability/esg.html#c3
403-9 労働関連の傷害	https://www.tokyu-irm.co.jp/sustainability/esg.html#c3
403-10 労働関連の疾病・体調不良	https://www.tokyu-irm.co.jp/sustainability/esg.html#c3
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-irm.co.jp/sustainability/esg.html#c3
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-irm.co.jp/sustainability/esg.html#c3
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-irm.co.jp/sustainability/esg.html#c3

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
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	https://www.tokyu-irm.co.jp/sustainability/esg.html#c3
※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。	
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/management.html#c4

独立第三者の保証報告書



独立第三者の保証報告書

2026 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 上川原 学 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、2024 年 12 月～2025 年 11 月を対象に、保有する全ての物件のエネルギー消費量：43.1 GWh、CO₂ 排出量 Scope 1：1.77 千 t-CO₂、Scope 2（マーケットベース）：2.85 千 t-CO₂、Scope 3 カテゴリー13：8.77 千 t-CO₂、廃棄物排出量：3.62 千 t、取水量：564 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。

投資法人与自然社との間に特別な利害関係はない。