

 *Activia Properties inc.*

サステナビリティレポート 2021

アクティビア・プロパティーズ投資法人

2021年6月

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

・サステナビリティ方針	7
・マネジメント体制	7
・マテリアリティ	8
・今回のトピック	11
・外部評価、国際イニシアティブ	13

ガバナンス (Governance)

・ガバナンスに対する考え方	15
・投資主価値を最大化するためのガバナンス体制	15
・API のコーポレート・ガバナンス	17
・TRM のコーポレート・ガバナンス	19

環境 (Environment)

・環境に対する考え方	23
・環境への取り組み	23
・環境パフォーマンス	25
・環境認証評価	26
・グリーン調達基準、グリーンリース契約	27
・環境管理システム	27
・グリーンボンド	28

社会 (Social)

・社会に対する考え方	31
・従業員への取り組み	31
・地域社会への貢献	38
・テナントとのエンゲージメント	39
・サプライヤーとのエンゲージメント	40
・独立第三者の保証報告書	41

基本方針

アクティビア・プロパティーズ投資法人の基本方針

- 1 都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資
- 2 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
- 3 投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

アクティビア・プロパティーズ投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「プロアクティブな運用」（率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用）を目指します。

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について記載しております。

報告対象範囲

対象期間	2020年4月～2021年3月（一部データ除く）
対象組織	API 及び TRM

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一丁目21番1号 渋谷ソラスタ18階
電話番号	03-6455-3377（代表）
受付期間	9:30A.M～6:00P.M（土・日・祝日・年末年始等を除きます。）

また、GRI（Global Reporting Initiative、世界で最も広く利用されているサステナビリティ報告のフレームワーク）を参照しながら、サステナビリティに関する各種情報等も併せて開示しております。下記のリンクをご覧ください。

<https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/report.html>

はじめに

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。）のサステナビリティに対する取り組みを分かりやすくステークホルダーの皆様にお伝えするため、今回初のサステナビリティレポートを発行いたしました。

API では、好立地、高クオリティ物件に重点を置いた都市部のオフィス及び商業施設への投資、運用を通じ、投資主価値の向上に努めております。運用物件は地域の賑わいや経済活動の拠点としての社会的責任が大きく、周辺環境・地域社会への貢献を行うことも、API における大切な役割であると考えます。

この方針のもと、上場以来、周辺地域の関わりを重視した取り組みや、環境負荷軽減のために様々なエネルギーや資源の節減対策を講じてきており、また財務面でもグリーンボンドの発行を行うなど、サステナビリティに対する取り組みの幅を広げてまいりました。不動産セクターの ESG を評価する 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。

近年では、環境問題や地域社会の抱える課題への取り組みを経営の重要課題に位置づけ、より積極的な取り組みを推進する姿勢が企業にも求められるようになってきました。そうした環境の中、2019 年 7 月には API が取り組むべきマテリアリティ（重要課題）を特定するなど、より実践的なマネジメント方針を明確化いたしました。

これからも、API はサステナビリティへの取り組みを一層充実させ、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。また、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共感いただける方が増えることを願うとともに、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 佐藤 一志

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「すべてのステークホルダーからの信頼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。

近年、気候変動による環境課題や働き方改革、地域社会との連動など国内外を問わず、多くが身近な課題であり、これら課題に対する取り組み内容が投資主及び投資家の皆様からリスクとして捉えられるとともに新たな価値創造への期待、事業機会とも捉えられるようになってきました。TRM は、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、社会的に求められており、これらの取り組みが企業価値の向上に資するということを認識しております。

このような中、さらなる積極的かつ具体性をもって推進するにあたり、2019 年 4 月に持続可能（サステナブル）な社会の発展に貢献する為の基本方針となる「サステナビリティ方針」を制定しました。2019 年 7 月には、TRM は所属する東急不動産ホールディングス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、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。）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、API と共有しております。

さらに 2021 年 4 月にはサステナビリティ方針の具体的実行と取り組み内容の高度化を図ることを目的として、「サステナビリティ推進会議」を正式に組織化するとともに、経営管理本部内に「サステナビリティ推進部」を新設いたしました。

TRM 及び API は、マテリアリティ毎に設定した目標に基づいた取り組みを積極的に推進するとともに、その実績を適切な開示により、今後もすべてのステークホルダーの皆様との信頼関係を深め、真摯に取り組んでまいります。

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 遠又 寛行

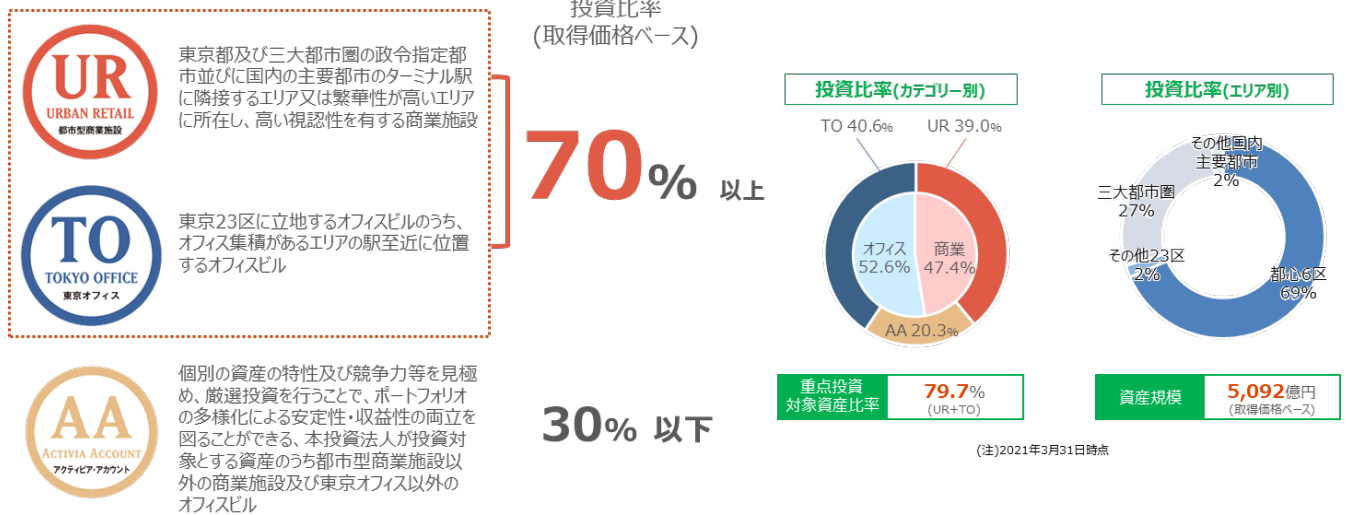


API について

特徴

API は、東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」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 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グループ（以下、「TFHD」といいます。）の一員です。API は包括的なサポート体制を通じた TFHD 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 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（P15 参照）。

<TFHD のバリューチェーン概念図>



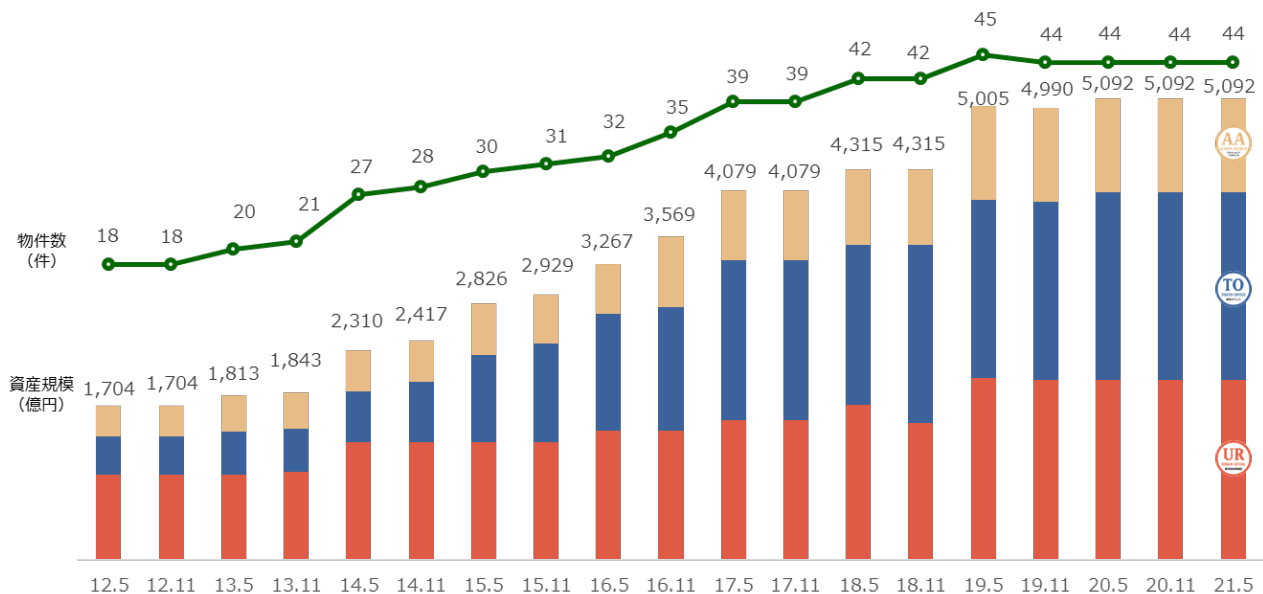
沿革・推移

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、本投資法人の設立
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>



<API・TRMの概要>

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 佐藤 一志
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 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 遠又 寛行
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

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 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。

<https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/>

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兼最高執行責任者として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で開催し、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。

推進会議メンバー	議長：代表取締役社長 常任メンバー：アクティブ運用本部長、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 ・当社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

特定プロセス

前述のサステナビリティ方針を踏まえ、TRM では TFHD 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。

Step1 社会課題の把握と整理

重点を置くべき課題を策定するにあたり、グループの統合報告書とマテリアリティ、GRIスタンダード、関連するSDGs、不動産セクターに関するESG評価、業界団体で認識される課題などを参考に、API及びTRMに関連性のある社会課題を抽出しました

Step2 課題の統合と集約

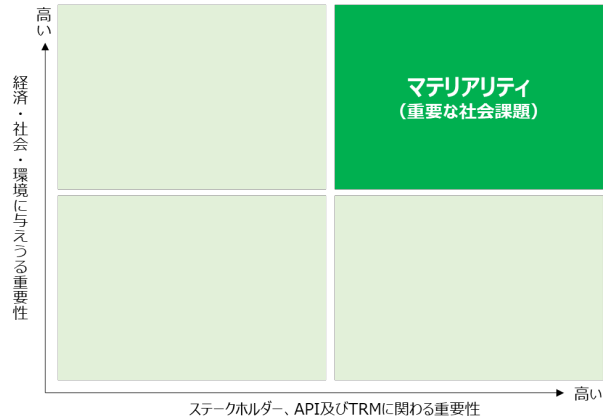
上記の社会課題について、API及びTRMにおいて取り組んできた事項を整理し、各課題に対するリスクと機会を加味して、より重点を置くべき項目を協議のうえ、マテリアリティのショートリストを抽出しました

Step3 役職員からの意見の反映

TRMのステークホルダーでもある全役職員からの意見募集を行うとともに、APIの執行役員及び監督役員に対し予備的なヒアリングを行いました

Step4 マテリアリティの特定

ヒアリング結果をもとに、API及びTRMが取り組むべき各課題の重要度について各々妥当性を検証しました
サステナビリティ推進会議での議論によってマテリアリティを特定し、TRMの取締役会及びAPI役員会へ報告しました



マテリアリティと関連性の強い SDGs

API と TRM 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。SDGs の詳しい説明については下記のリンクをご覧ください（リンク先：外務省 HP）。

<https://www.mofa.go.jp/mofaj/gaiko/oda/sdgs/about/index.html>

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）	・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 気候変動、7.2 持続可能なエネルギー、11 持続可能な都市とコミュニティ、12 持続可能な消費と生産、13 気候変動
プロフェッショナル集団としての人材開発と育成	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、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 持続可能な経済成長、4 質の高い雇用と経済的成長、5 ジェンダー平等、8 豊かさと経済的成長
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 持続可能な経済成長、9 持続可能な産業とインフラ、11 持続可能な都市とコミュニティ
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 持続可能な経済成長、11 持続可能な都市とコミュニティ
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、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 持続可能な都市とコミュニティ、12 持続可能な消費と生産
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	環境・社会に関する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進むとともに、財務価値の向上が期待される	12 持続可能な消費と生産、16 平和と公正な社会

API の取り組み

マテリアリティ (E: 環境)	取り組み方針	対応状況・取組事例
環境負荷の軽減	<ul style="list-style-type: none"> 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。 エネルギー起源CO2排出量について 中長期的に年平均1%の温室効果ガス排出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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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
関連する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なる。	
マテリアリティ (S: 社会)	取り組み方針	対応状況・取組事例
プロフェッショナル集団としての人材開発と育成	<ul style="list-style-type: none"> 求める人材像の要件を示し成長を促す人材戦略の推進 従業員ひとりひとりの健康と快適性への取り組み グループのKPI目標（働き方改革、ダイバーシティの推進）に基づく施策の展開 	<ul style="list-style-type: none"> 人材戦略及び従業員の健康と快適性への取り組み状況として従業員に関する主要データを開示(女性比率、女性取締役及び女性管理職数、離職率、ストレスチェック受診率等) 業務知識、技術、資格の取得の支援と各種研修の実施 定期的な業績評価フィードバックによるキャリア形成促進 衛生委員会の定期開催 東急グループ等のメリットを活かした各種補助制度の導入
地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 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 地域コミュニティとの連携強化 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 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
サプライヤーとのエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> 東急不動産、東急コミュニティ及び東急不動産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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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
関連する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なる。	
マテリアリティ (G: ガバナンス)	取り組み方針	対応状況・取組事例
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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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
関連する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なる。  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。	

API・TRM と TFHD のマテリアリティとの関連性



(注) TFHDのマテリアリティはAPI・TRMのマテリアリティ特定時のもの

TFHD の一員として TRM が共有する行動基準等

TRM は、TFHD の一員として、グループの総合的なバリューチェーンとノウハウを運用に最大限活用することに加え、グループの定めるサステナビリティ関連の方針等についても共有しております。

- ①東急不動産ホールディングスグループ行動基準（P20 参照）
- ②サステナブル調達方針（P27 参照）
- ③人権方針（P36 参照）
- ④働く人の人権と労働基準に関する方針と国連グローバル・コンパクト（UNGC）への支持（P36 参照）

今回のトピック

新型コロナウイルス感染症に関する対応

・感染拡大防止への対策（API の取り組み）

API では、政府からの外出自粛要請を受け、不特定多数の来館が見込まれる運営型商業施設について全館休業を実施し、感染拡大防止に取り組みました。また、緊急事態宣言解除後も、アルコール消毒液の設置や手すり等の消毒作業の徹底、共用部のウイルス対策コーティングの実施、館内換気に努めるなど物件毎に感染防止対策を講じております。

<全館休業した施設と期間（2020年）>

物件名	全館休業期間		
	3/28-29、4/4-5	4/8-5/18	5/19-31
東急プラザ表参道原宿	●	●	●
東急プラザ赤坂	-	●	●
テックス東京ビーチ	●	●	●
コマースモール博多	-	●	-

<各物件での新型コロナ対策>

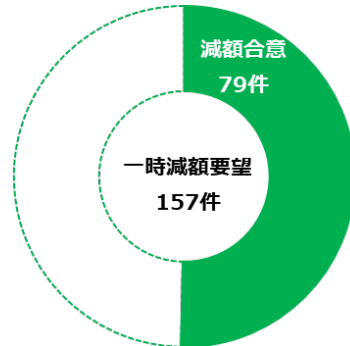
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ アルコール消毒液の設置、手すり等の消毒作業の徹底 ・ 出入口の開放、外調機の最大出力等の館内換気 ・ 館内での感染予防啓蒙ポスター等の掲出 ・ 入口と出口の一方通行化 etc.
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用部のウイルス対策コーティングの実施 ・ アルコール消毒液の設置、手すり等の消毒作業の徹底 ・ 出入り業者への検温依頼、現場、常駐設備員の検温徹底 ・ エレベーター等での立ち位置テープの設置 etc.



・テナントに対する賃料減免（API の取り組み）

API では、全館休業を実施した物件のテナントに対する休業期間中の賃料減免に加え、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けたテナントからの減額要望等に対し、個別に状況を判断し必要に応じて一時減額等の対応を行いました。テナントサポートを通じて API としての社会的責務を果たすことができたと考えております。

＜商業テナントへの対応（2020年11月末時点）＞



資産運用報酬の見直し（API の取り組み）

API は 2019 年 8 月の第 5 回投資主総会において、投資主価値向上を目的とした運用報酬体系の変更を可決しました。2020 年 5 月期より総資産額に連動した料率(運用報酬 I)を引き下げ、DPU 及び NOI に連動した料率(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強化しております。

＜運用報酬体系の変更＞

運用報酬 I (総資産額基準)		運用報酬 II (DPU及びNOI基準)	
＜変更前＞	＜変更後＞	＜変更前＞	＜変更後＞
前期末 総資産額 × 0.3% (上限0.4%)	前期末 総資産額 × 0.25% (上限0.3%)	1口当たり分配金 × NOI × 0.00020% (上限0.00020%)	1口当たり分配金 × NOI × 0.00021% (上限0.00021%)

(注) 運用報酬 I と運用報酬 II の合計金額の上限は当期末総資産額×0.5%

スポンサーによる投資口の追加取得（スポンサーの取り組み）

東急不動産は、2020 年 5 月に API の投資口の追加取得を公表し、同年 7 月に追加取得を完了しました。新型コロナウイルス感染症拡大の影響により投資口価格が大きく下落する中、力強いサポート姿勢が改めて明確化され、API の投資主とのセムポート性が更に高まることで、中長期的な成長につながる強固なスポンサーサポートが今後も期待されます。

＜スポンサーの保有投資口数＞

	追加取得前	追加取得分	追加取得後
発行済投資口数	771,224口	-	771,224口
スポンサー保有口数	73,425口	7,712口	81,137口
スポンサー保有割合	9.5%	1.0%	10.5%

企業版ふるさと納税を活用した北海道への寄附（TRM の取り組み）

TRM は、API が物件を有する北海道の「医療従事者等応援事業」に対し、地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）を活用して、寄附（以下、「本寄附」といいます。）を行いました。本寄附は、TRM のサステナビリティ方針に基づくもので、API と共有するマテリアリティである「地域への貢献」の取り組みの一環でもあります。



（出所）北海道庁 HP より抜粋

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、総合スコアのグローバル順位に基づく GRESB レーティング最上位の「5 Stars」を 3 年連続で獲得いたしました。また、「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」両面でも高い評価を受け、体制整備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 7 年連続で取得しております。

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 3 年連続で取得いたしました。

その他、TRM においても、2019 年より GRESB メンバーとしてサステナビリティ向上のための国際的なイニシアティブの一翼を担っています。



・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」、2020 年 5 月の MSCI の ESG 格付けでは「BB」を取得しております。

国際イニシアティブ

・国連グローバル・コンパクト (UNGC)

TFHD は 2016 年 12 月に 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 (UNGC の 10 原則については下記のリンクをご覧ください)。

<https://ungcjin.org/gc/principles/index.html>





なお、TRM は、2020 年 1 月に公表された TFHD の「人権方針」(P36 参照) を共有しており、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事業活動を行っております。

ガバナンス（Governance）

ガバナンスに対する考え方

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。

マテリアリティ（G：ガバナンス）	取り組み方針	対応状況・取組事例
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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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
関連する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なる。  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。	

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 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。

投資主の利益と東急不動産の利益との共同化手法

・スポンサーによる API への出資

東急不動産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。

2020 年 7 月にはスポンサーが API の投資口を追加取得しており（P12 参照）、セイムポート性が高まる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：10.5%
（2021年3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」、「キュープラザ原宿」、「東急プラザ銀座（底地）」及び「東急プラザ赤坂」の5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>



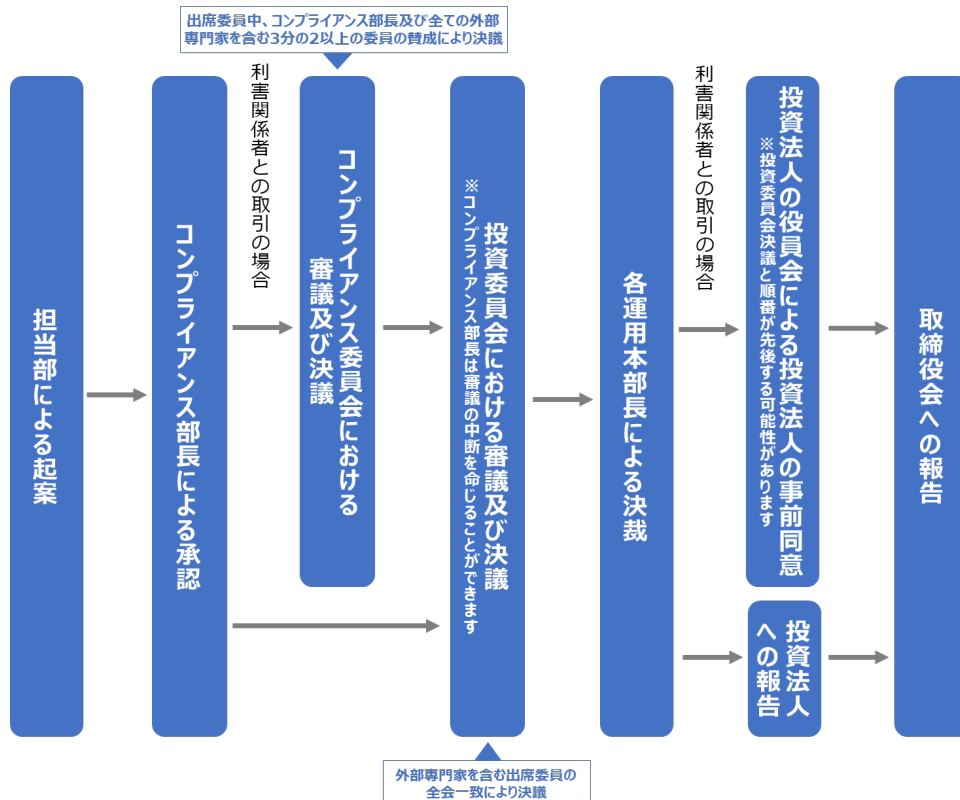
(注1) %は物件におけるAPIの持分割合
 (注2) 東急プラザ赤坂は、2021年10月29日付で譲渡予定

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、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 口あ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(P12参照)。

＜APIが定める運用報酬体系＞

運用報酬	
報酬Ⅰ (年率)	報酬Ⅱ
算定基準採用料率 (報酬Ⅰの上限料率は0.3%)	前期末総資産額 × 0.25%
	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	
取得報酬	処分報酬
採用料率 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

APIのコーポレート・ガバナンス

APIは投信法に基づき、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。

＜APIの機関＞



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。

▶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 の HP をご覧ください。
<https://www.activia-reit.co.jp/ja/about/management.html>

▶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>

18期資産運用報告より抜粋

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	各期における役職毎の報酬総額 (千円)
執行役員	佐藤 一志	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	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	

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、2020 年度における役員の出席率は 100%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>

18期資産運用報告より抜粋

役職名	名称	各期における役職毎の報酬総額 (千円)
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	13,700

(出所) 2020 年 10 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

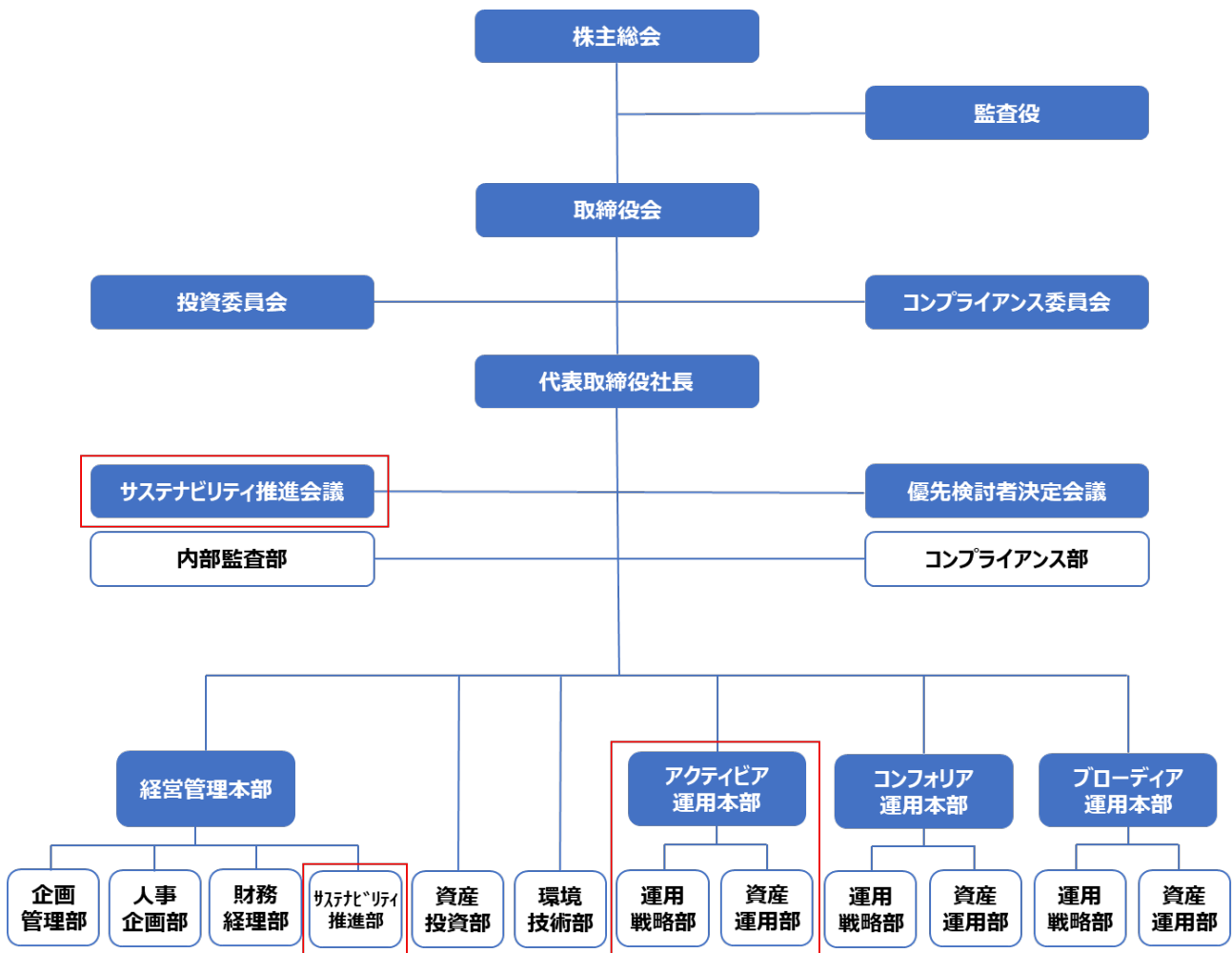
TRM では、API からの資産運用委託契約に基づき、善管注意義務及び忠実義務を遂行できるよう、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでおります。

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、こ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>



コンプライアンス

・コンプライアンス方針

TRM では、TFHD 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。

「東急不動産ホールディングスグループ行動基準」のポイント

1. 自社の事業活動に適用される法令を遵守します。
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。
3. 仕事に関することならば、言い難いことでも率直に言い合える組織風土を醸成します。
4. 東急不動産ホールディングスグループの結束に努めるとともに、ステークホルダー(利害関係者)との相互理解を図ります。
5. 適切な情報管理を徹底します。
6. 全社員が倫理的な行動を認識し、これを重視し、良識ある社会人であり続けます。
7. 安全な職場づくりや、環境への配慮に努力します。

・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。

コンプライアンス委員会の決議内容

- (1) 各本投資法人の資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更
- (2) 各本投資法人の資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更
- (3) 各本投資法人の資産管理計画の策定及び変更
- (4) 各本投資法人の資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更
- (5) 各本投資法人の資金調達、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
- (6) 利害関係者との取引に係る事項(ただし、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く。)
- (7) 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
- (8) 法令等遵守上の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
- (9) 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

※ (1) から (5) 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した事項に関するものに限る

・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。

▶企業倫理・コンプライアンス研修

TRMでは、企業倫理・コンプライアンスの確立と意識啓発のため、企業倫理・コンプライアンスの基本方針と遵守基準の徹底、遵守すべき法令・諸規則の習得等を主な内容とする全役職員を対象とした研修を年2回以上、更に入社時研修及びフォロー研修(入社より半年以上経過した金商業新任者対象)を個別に実施しています。

・贈収賄・汚職・不正行為の防止

TRMは、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では、国連グローバル・コンパクト(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。詳細は、TFHDのHPをご参照ください。

<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/36>

・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株式会社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、通報を受けた際に通報者を保護する体制も構築しております。

項目	2018年度	2019年度	2020年度	TFHD 2020年度目標
コンプライアンス・ヘルプライン窓口認知率	90%	87%	90%	100%

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、外部専門家の一部支援のもと、リスク管理体制の高度化を実施しています。また、TRM のリスクを管理するため、コンプライアンス部にリスク管理部門を置き、これを統括するリスク管理責任者をコンプライアンス部長としており、リスク管理部門は営業部門等とは独立した立場で業務を遂行しています。リスク管理活動の一環として、業務上のオペレーションリスク等のリスク評価を実施しております。

・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 では、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、情報管理に関する責任を明確にするとともに、TRM 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。また、情報セキュリティ管理基本規程を遵守し、その役割と責任に応じた情報資産の取り扱いを行うために IT 管理規程を設けております。

・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。

環境 (Environment)

環境に対する考え方

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、CO2 排出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おります。環境負荷を軽減し、異常気象や海面上昇等の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 および 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ることを認識のうえ、投資を行います。

マテリアリティ (E: 環境)	取り組み方針	対応状況・取組事例
環境負荷の軽減	<ul style="list-style-type: none"> 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。 エネルギー起源CO2 排出量について 中長期的に年平均1%の温室効果ガス排出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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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
関連する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。	

環境への取り組み

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。

また、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。欒（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欒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をつなぎます。

<おもはらの森の特徴>



「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

<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・室外機散水対応等）
- ・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・節水型蛇口）



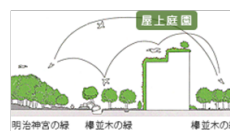
5 健康配慮

- ・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）



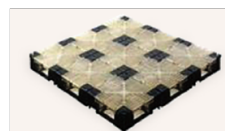
2 生物多様性保全

- ・生物が集う仕掛け（鳥の水のみ場、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・リサイクル材カーペット）



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。

<https://www.activia-reit.co.jp/ja/sustainability/portfolio.html>

環境負荷低減工事

API では中長期的な計画を立てた上で、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。

<環境負荷軽減工事例>

LED化 TO-16 A-PLACE品川東	空調設備 UR-8 A-FLAG札幌	トイレ・水回り AA-7 大阪中之島ビル	ELV、ESL更新 UR-8 A-FLAG札幌	その他 TO-8 A-PLACE新橋
				

- ✓ 専有部へのLED化の導入
消費電力**30%**低減
- ✓ 消費電力削減効果のある空調機等の導入
消費電力**49%**低減
- ✓ 節水効果のあるトイレの導入
小便器**66%**、大便器**47%**の節水
- ✓ エスカレーター更新
(マイコンインバータ制御)
消費電力**20%**低減
- ✓ 省エネLow-Eガラス設置
年間空調負荷**7%**削減

(注) 報告対象期間の1年間に行った工事だけでなく、これまでに実施してきた工事も含まれております

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
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)
	原単位 (MWh/m ²)	0.23	0.25	0.22	0.22	0.21	0.29 (0.20)
再生可能エネルギー年間生成量 (MWh)		0.05	0.03	0.03	0.04	0.02	0.14
CO2年間排出量 (注3)	実績 (合計) (t-CO ₂)	34,197	37,285	40,910	46,172	45,347	40,683
	スコープ1 (直接排出量)	-	-	-	-	-	1,465
	スコープ2 (間接排出量)	-	-	-	-	-	18,037
	スコープ3 (テナント排出量)	-	-	-	-	-	21,181
	原単位 (合計/スコープ1&2) (t-CO ₂ /m ²)	0.093	0.090	0.087	0.089	0.083	0.116 (0.07)
年間水消費量	実績 (m ³)	526,515	533,757	591,392	675,847	701,847	443,885
	原単位 (m ³ /m ²)	1.42	1.29	1.25	1.30	1.29	0.82
再利用した水の量 (中水および下水) (m ³)		-	3,492	6,667	18,992	30,768	15,549
年間廃棄物排出量 (t) (注4)		2,824	3,209	3,665	4,262	4,367	2,899

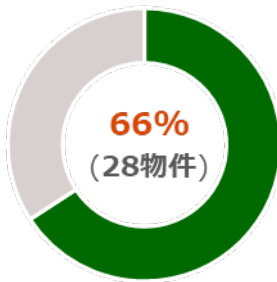
- (注1) 原則として、上記はすべて各年度における底地を除く不動産ポートフォリオ全体での数値。(対象物件数 2015年度: 30物件 2016年度: 37物件 2017年度: 40物件 2018年度: 42物件 2019年度: 43物件 2020年度: 41物件)
- (注2) 建物における燃料(ガス、重油等)、電気、地域冷暖房の消費量。2020年度の実績値は本投資法人がエネルギー管理権限を有する部分を対象に算定。カッコ内は前年度までと同様、テナントによる排出量を含めた実績値。
- (注3) 計算に使用した排出係数、排出量計算方法は環境省「温室効果ガス排出量 算定・報告・公表制度」に準ずる。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年度の実績値は、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まない。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) 2021年6月25日更新。

環境認証評価

API では、環境負荷の少ないポートフォリオの構築が、中長期的な投資主価値向上につながると考えており、環境認証取得物件比率の向上に努めております。

<環境認証評価の概要>

環境認証取得物件



(2021年3月末時点、延床面積ベース)

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、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮など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5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。

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。

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。

<環境認証評価物件の一覧>

DBJ Green Building認証	
汐留ビルディング	★★★★★

中小低炭素モデルビル	
ルオーゴ汐留	A1

BELS評価	
東急プラザ表参道原宿	★★★★★
icotなかもず(コーナン棟)	★★★★★
コマースモール博多	★★★★★
京都烏丸パーキングビル	★★★★★
A-PLACE恵比寿東	★★★
A-PLACE渋谷金王	★★★
キュープラザ恵比寿	★★
キュープラザ原宿(A棟、B棟)	★★
A-PLACE代々木	★★
A-PLACE池袋	★★
A-PLACE五反田	★★
A-PLACE品川	★
icotなかもず(銀行棟)	★

CASBEE不動産評価認証		CASBEE不動産評価認証	
A-PLACE恵比寿南	★★★★★	キュープラザ恵比寿	★★★★
A-PLACE青山	★★★★★	ルオーゴ汐留	★★★★
icot溝の口	★★★★★	キュープラザ心齋橋	★★★★
A-FLAG美術館通り	★★★★★	恵比寿プライムスクエア	★★★★
東急プラザ表参道原宿	★★★★★	A-PLACE池袋	★★★★
東急プラザ赤坂	★★★★★	A-PLACE五反田	★★★★
A-PLACE代々木	★★★★★	A-PLACE金山	★★★★
大崎ウィズタワー	★★★★★	東急不動産恵比寿ビル	★★★★
A-PLACE品川東	★★★★★	A-PLACE恵比寿東	★★★★
大阪中之島ビル	★★★★★	A-PLACE渋谷金王	★★★★
マーケットスクエア相模原	★★★★★	A-FLAG渋谷	★★★★
		icotなかもず	★★★★
		A-PLACE品川	★★★★

グリーン調達基準、グリーンリース契約

グリーン調達基準

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。

東急不動産ホールディングス サステナブル調達方針

<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/29>

また、TRM では、TFHD 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。

グリーンリース契約

API では、省エネ・環境配慮等の観点から、グリーンリース特約を締結し、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。当該特約は、「情報共有」、「環境認証の取得」、「目標設定」等への協力及び「環境に関する条例」等への対応について、協働して行うこと等を明文化しております。

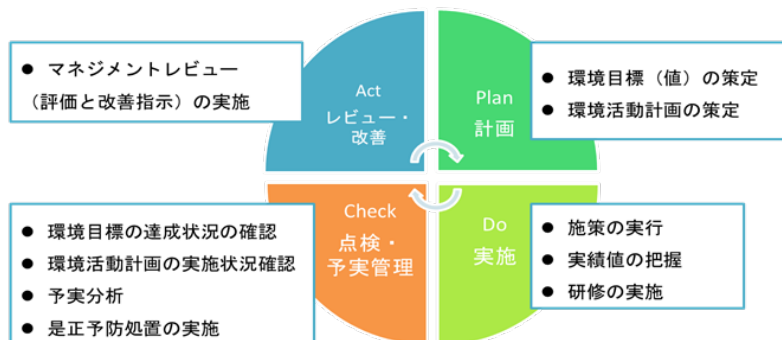
また、当該特約が実際に「改修を伴うグリーンリース」に発展した事例もあります。「改修を伴うグリーンリース」とは、ビルオーナーが実施する省エネ改修投資のメリットがテナントに帰属する場合に、テナントがビルオーナーへ金銭的メリットを還元する取り組みを指します。

今後も、テナントとの情報共有を通じて、関係性を深め、グリーンリース契約の件数を増やしていく予定です。

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 (P)、実績把握 (D)、予実分析 (C)、対策実行・改善 (A) 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。

<PDCA サイクルに基づく環境管理システムのイメージ図>



グリーンボンド

API は都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を通じ、中長期に競争力を有するポートフォリオの構築、運営により、投資主価値の向上に努めています。そのために、「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。

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することにより、本投資法人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まいります。

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。

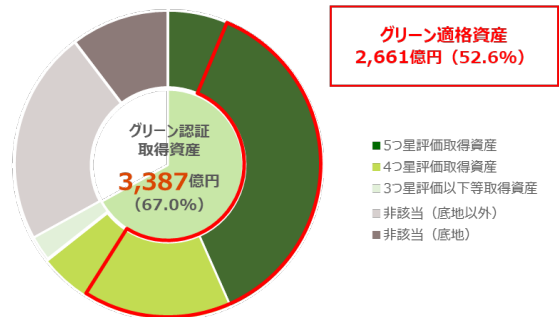
・適格クライテリア

API は適格プロジェクトに調達資金を充当する際、以下の基準を 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) 2020年11月期末時点における帳簿価額をベースに算出 (全44物件)

B. 改修工事

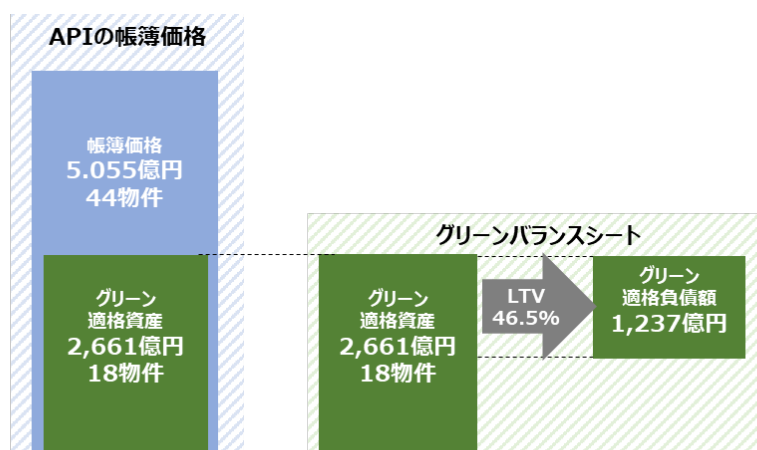
工事の主たる目的において以下のいずれかを満たし、かつグリーンボンドの払込期日より過去 36 ヶ月以内に完了、又は今後完了予定であること

- 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又は星の数若しくはランクの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>



※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

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一回公表します。

<レポートの対象指標>

- | | |
|------------|----------|
| ① エネルギー消費量 | ③ 水消費量 |
| ② CO2排出量 | ④ 廃棄物排出量 |

<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)	年間水消費量 (m3)	年間廃棄物排出量 (t)
2018年度	52,171	22,614	271,021	1,994
2019年度	44,669	18,125	247,458	2,056



＜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
合計	13,500	-	-	-	-

社会 (Social)

社会に対する考え方

API 及び TRM が事業を継続していく上で、投資主の他、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。

マテリアリティ (S: 社会)	取り組み方針	対応状況・取組事例
プロフェッショナル集団としての人材開発と育成	<ul style="list-style-type: none"> ・求める人材像の要件を示し成長を促す人材戦略の推進 ・従業員ひとりひとりの健康と快適性への取り組み ・グループのKPI目標（働き方改革、ダイバーシティの推進）に基づく施策の展開 	<ul style="list-style-type: none"> ・人材戦略及び従業員の健康と快適性への取り組み状況として従業員に関する主要データを開示(女性比率、女性取締役及び女性管理職数、離職率、ストレスチェック受診率等) ・業務知識、技術、資格の取得の支援と各種研修の実施 ・定期的な業績評価フィードバックによるキャリア形成促進 ・衛生委員会の定期開催 ・東急グループ等のメリットを活かした各種補助制度の導入
地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・地域コミュニティとの連携強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント満足度の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・東急不動産、東急コミュニティ及び東急不動産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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
関連するSDGsターゲット	 <p>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。</p>  <p>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なる。</p>	

従業員への取り組み

投資法人では、投信法上使用人の雇用が禁じられているため、API には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。

▶資格取得支援制度

TRM では、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）
宅地建物取引士	93
不動産証券化協会認定マスター	66
ビル経営管理士	24
日本証券アナリスト協会検定会員	2
不動産コンサルティングマスター	5
不動産鑑定士	7
1級建築士	8

（注）2021年6月末時点

・人事制度

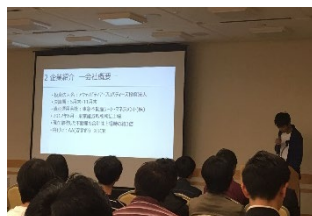
TRM では直属の上司が部下の面談を行うなど、定期的にコミュニケーションを図り、各従業員が設定した自身の成長目標について、業績評価及び発揮能力評価についてレビューを実施しています。各従業員がキャリアプランを持ち、社内外で通用する力をつけることを促しています。ESG の取り組みに関しても、年度目標を設定しております。

・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。



ワークライフバランス、健康への取り組み

・働き方改革

近年、長時間労働の是正等を目的に働き方の見直しが迫られており、TRM でも従業員のワークライフバランスを充実させるべく、働き方の改革を積極的に行っております。

▶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。

▶フレックス制度

全従業員を対象としたフレックスタイム制度を導入しています。11時から15時をコアタイムとし、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。

▶在宅勤務制度

新型コロナウイルスの感染拡大を契機に、在宅勤務制度を導入し、通勤時間の短縮等による生産性向上を図っております。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。

▶所定外労働削減に向けた取り組み

年度初め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。

・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

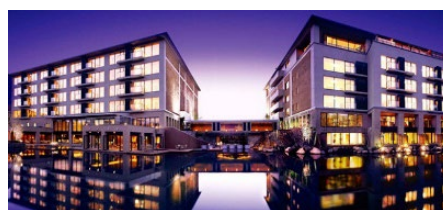
正社員の自助努力や自立を支援するため、医療関連、スポーツ施設、学習、ボランティア活動、持株会、東急グループ企業の運営施設等の様々な利用について補助金の支援をしています。

▶各種制度

⇒「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。

⇒「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、正社員の財産形成を支援しています。

⇒従業員に人気の高い会員制リゾート施設である東急ハーヴェスト・クラブの制度をより多くの従業員が活用できるよう利用可能な保養所を増やしました。



▶投資口累積投資制度

TRM では従業員に API の投資口を取得する機会を提供しております。奨励金等を通じて、従業員の資産形成を支援する他、従業員の API の業績向上に対する意識を高め、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。

・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

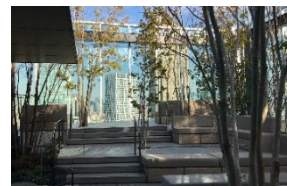
コミュニケーションの促進を目的に、定期的に少人数によるランチ会を開催しております。

・従業員の健康と快適性

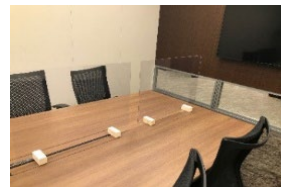
TRM では、各従業員がそれぞれの力を最大限発揮できるよう、健康的かつ充実した働きやすい職場環境の整備に努めております。

▶オフィス環境

TRM のオフィスは、職住遊が近接しており、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る他、屋上には緑豊かな休憩スペースも設置されております。TRM が入居している渋谷ソラストは、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おります。



また、新型コロナの感染防止のため、エレベーター内に空間除菌装置を導入した他、会議室やデスクにパーティションを設置することで徹底した予防対策を実施しております。



▶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他、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	2019年度	2020年度
エンゲージメント水準※	62.6	60.8
回答数/回答対象	95人/95人	96人/98人
回答率	100%	98%

※企業と社員との間にある信頼関係を数値化。

ダイバーシティ

TFHD 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めます。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。

<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/50>

2020 年 1 月に公表された TFHD の「人権方針」についても TRM は共有しており、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事業活動を行っております。

<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/32>



また、TFHD 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。

<https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/36>

従業員データ

2019年4月末 2020年4月末 2021年4月末

従業員数 (注1)	93人	97人	106人
男性	55人	55人	59人
女性	38人	42人	47人
正社員数	41人	47人	53人
男性	21人	25人	30人
女性	20人	22人	23人
契約社員数	12人	12人	14人
男性	2人	1人	1人
女性	10人	11人	13人
派遣社員数	3人	7人	8人
男性	0人	1人	2人
女性	3人	6人	6人
出向社員数	40人	38人	39人
男性	32人	29人	28人
女性	8人	9人	11人
取締役数 (注2)	4人	4人	4人
男性	3人	3人	4人
女性	1人	1人	0人
(上級) 管理職者数	27人	29人	31人
男性	23人	26人	26人
女性	4人	3人	5人
60歳以上従業員数	1人	1人	3人
男性	1人	1人	3人
女性	0人	0人	0人
新規雇用数 (注3)	10人	8人	6人
男性	3人	5人	5人
女性	7人	3人	1人
離職者数 (注3)	0人	1人	0人
男性	0人	1人	0人
女性	0人	0人	0人
平均勤続年数 (注4)	3.5年	3.9年	4.4年
男性	3.1年	3.4年	3.6年
女性	4.0年	4.4年	5.5年

(注1) 正社員、契約社員及び出向社員

(注2) 非常勤含む

(注3) 正社員

(注4) 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

2018年度 2019年度 2020年度

健康診断受診率	100.0%	96.0%	94.7%
ストレスチェック受診率	97.8%	100.0%	98.9%
有給休暇取得日数	10.8日	11.5日	9.9日
障がい者雇用率	0.0%	1.2%	1.0%
月平均残業時間	29.4時間	21.2時間	19.4時間
労働災害死亡事故率数	0件	0件	0件
欠勤率	0.3%	0.5%	0.4%
休業者率	0.0%	0.0%	0.0%
育児休業制度利用者数	0人	0人	3人
育児短時間勤務利用者・ 育児時差勤務利用者数	2人	1人	0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%

(注1) 2019年度は2020年3月から4月に在宅勤務を活用した人数の割合

(注2) 各年度とも4月～3月のデータ

2020年度

研修時間 (注1)	27.3時間
研修費用 (注1)	44,906円
ESG研修受講率	100%
コンプライアンス研修受講率	100%
リスク管理研修受講率	100%

(注1) 全役職員が受講必須のESG・コンプライアンス・リスク管理研修が対象

(注2) 各年度とも4月～3月のデータ

2020年度

研修時間 (注1)	27.3時間
研修費用 (注1)	44,906円

(注1) 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

(注2) 各年度とも4月～3月のデータ

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。

東急プラザ表参道原宿

「東急プラザ表参道原宿」の屋上テラス「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しております。そのような環境の中、近隣の小学生が手作りした巣箱を設置し、幼稚園児に野菜づくり体験をする場を提供するなど地域社会に貢献しております。



デックス東京ビーチ

「デックス東京ビーチ」では、子供用品売り場にキッズスペースを新設し、国内外の子供連れが安心して過ごせる空間づくりを形成しております。また、シーサイドデッキではファニチャー設置と緑化を行い、お台場エリアへのビジターが集う憩いのスペースを実現しております。



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」では、2020年度は新型コロナの影響により中止となったものの、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。



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。



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、地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）を活用して北海道への寄付を行いました。寄附を通じて 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。

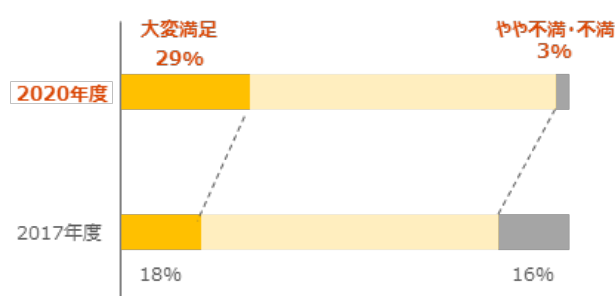
テナントとのエンゲージメント

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。

テナント満足度調査

API では、オフィスビルと一部の商業施設において定期的にテナント満足度調査を実施することにより、要望事項・改善点を把握し、テナント満足度の向上を目指しております。2020 年度に行ったオフィス調査では、前回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、満足度スコアが大幅に向上する結果を得られました。

<テナント満足度調査結果>



テナント表彰・接客コンテスト

API の保有する商業物件では年 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。また、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。

健康・快適性向上への取り組み

テナント満足度調査や AM・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。

テナントとの協働促進

入居テナントと協働した取り組みの一環として、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、主に「環境」と「働く人の健康と快適性」という観点で、オフィスで働く私たちにできる取り組みを実際の事例を交えて紹介しております。API ではサステナブルな社会の実現に向け、テナントの皆様と共に様々な取り組みを継続していきます。

グリーンリース契約（P27 参照）

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。

合同研修

運用会社の役職員向けだけでなく、AM・PM 会社合同の ESG 研修を実施することで、サプライチェーン全体で ESG に取り組むという意識の醸成を図っております。なお、2020 年度は、TRM 主催にて、サステナビリティ研修（ESG の潮流）、マテリアリティ、グリーン調達基準の運用等をテーマに、PM 向け説明会をリモートにて実施いたしました。



PM 表彰

API では、賃料増額、リースアップ、解約・減賃阻止、グリーンリース、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（P27 参照）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。