



COMFORIA RESIDENTIAL REIT

# Sustainability Report 2023

# 本レポートについて

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下、「CRR」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、CRR及びTRMの取り組みと考え方について記載しています。

## 報告対象範囲

対象期間	2022年8月～2023年7月（一部データ除く）
対象組織	CRR及びTRM
発行日	2023年11月10日

## 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 コンフォリア運用本部
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
E-mail	info_comforia@tokyu-trm.co.jp

また、GRIスタンダード（Global Reporting Initiativeの略、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います。P.80をご参照ください。

## 免責事項

本資料において提供している情報については、CRR及びTRMがその正確性及び安全性を保証するものではなく、提供している情報を更新する責任を負うものでもありません。また、本資料において提供している情報は、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合があります。



## はじめに

トップメッセージ	4
CRRについて	5
<b>サステナビリティに関する方針・推進体制</b>	
サステナビリティ方針について	11
推進体制について	12
マテリアリティ	14
マテリアリティと関連性の強いSDGs	15
CRRにおけるマテリアリティ毎の取り組み	16
CRR・TRMとTFHDグループのマテリアリティとの関連性	19
今回のトピック	20
外部評価・国際イニシアティブ	22

## 環境（Environment）

環境パフォーマンス	25
気候変動への対応	26
環境への取り組み	35
循環型社会への取り組み	37
環境管理システム（EMS）の構築	40
都市部への投資基準	41
環境認証評価の概要	42
環境認証取得割合の推移	43
グリーンボンド	44

## 社会（Society）

ステークホルダーエンゲージメント	48
従業員への取り組み	49
地域社会への取り組み	60
テナントへの取り組み	61
サプライヤーへの取り組み	63
投資家・投資主への取り組み	66

## コーポレート・ガバナンス（Governance）

CRRのコーポレート・ガバナンス	70
TRMのコーポレート・ガバナンス	73
投資主利益を重視したガバナンスへの取り組み	78

## GRIスタンダード対照表

80

## 第三者報告書

89

## トップメッセージ

### CRR執行役員メッセージ

コンフォリア・レジデンシャル投資法人  
執行役員 吉川 健太郎



CRRは設立以来、「成長性を重視した居住用資産への投資」及び「東急不動産ホールディングス（以下、「TFHD」といいます。）グループの活用」の二点を基本方針として、賃貸需要の厚い東京23区を中心に投資を行い、外部・内部成長を実現してまいりました。

この間、国内では少子高齢化による人口減少、若年層の都市部への人口流入、「所有」から「賃貸」への価値観の変化、働き方改革など、社会構造やライフスタイルに変化が見られています。

近年、このような社会課題や変化が、企業にとって事業を継続する上でリスク要因になりうるとの観点から、企業が社会課題に取り組む必要性がクローズアップされており、国連においてSDGs（持続可能な開発目標）が採択されたことを契機に、ESG（環境・社会・ガバナンス）を意識した企業経営は企業価値の向上に資する、との考えが広まりつつあります。

こうした潮流を受け、2019年4月、CRRが資産運用を委託しているTRMでは、持続可能な（サステナブル）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」を制定しています。

本レポートは、上記のようなCRR及びTRMにおけるサステナビリティ方針及びESGに対する取り組みについて、網羅的かつより一層ご理解いただけるツールとして活用いただくことを目的に作成・発行しました。本レポートが、投資主をはじめステークホルダーの皆様が我々の取り組みをご理解される一助になれば幸いです。

CRR及びTRMはこれからもサステナビリティの取り組み向上を通じて社会的責任を果たすとともに、ステークホルダーの皆様との信頼関係の構築をより深化させていきたいと考えています。

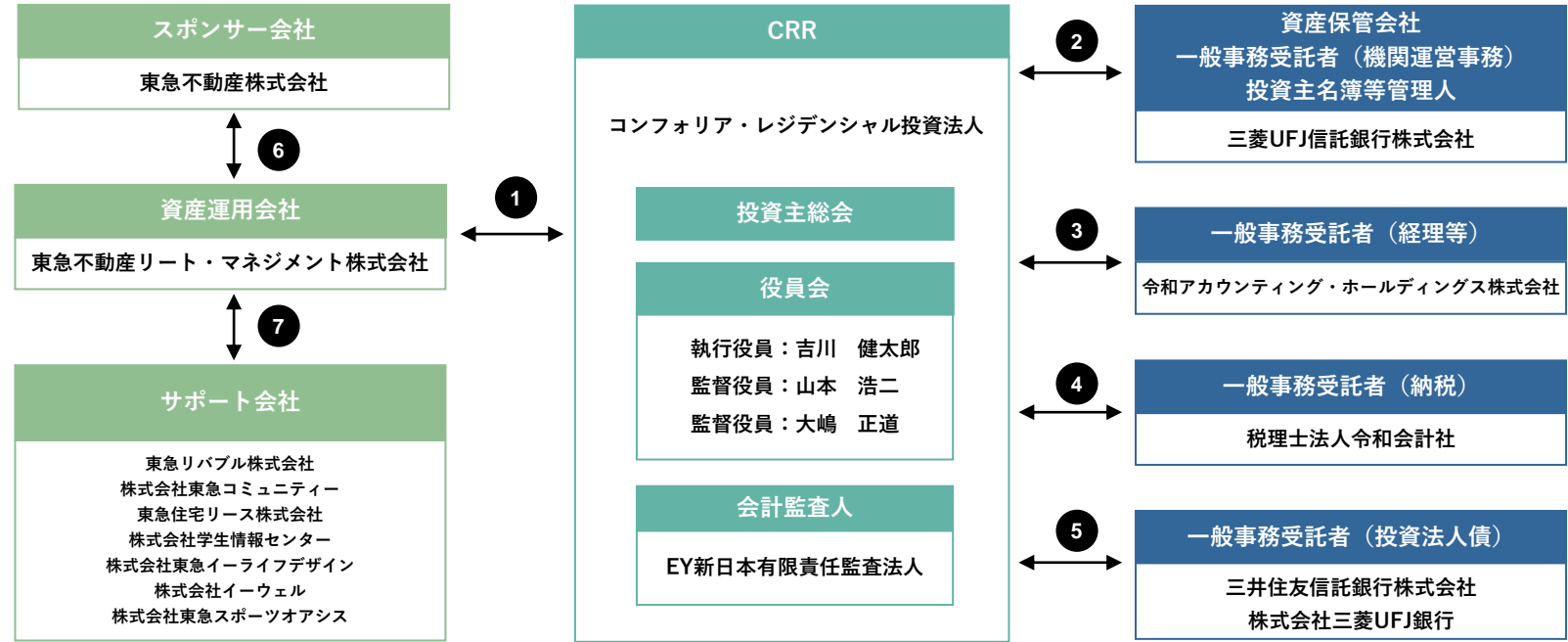
概要

CRRは、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、主として居住の用に供される不動産等に投資する投資法人として2010年6月8日に設立され、2010年6月30日付にて内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録を完了し（登録番号関東財務局長第71号）、2010年8月より運用を開始しました。その後、CRRは、2013年2月6日に公募による新投資口の発行を行い、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3282）しました。運用開始時におけるCRRの運用資産は11物件、取得価格の合計は155億円でしたが、その後、CRRの規約に定める資産運用の基本方針（投資主価値の最大化を目的とし、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目指し、資産の運用を行うこと）のもと、追加的に物件の取得及び譲渡を実施した結果、2023年7月期末時点の保有資産は157物件、取得価格の合計は2,999億円となっています。

投資法人名	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
代表者名	執行役員 吉川 健太郎

住所	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
計算期間	毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間

投資法人の仕組み



- ①資産運用業務委託契約 ②資産保管業務委託契約／機関運営事務委託契約／投資口事務代行委託契約 ③会計事務等に関する業務委託契約
- ④納税事務に関する業務委託契約 ⑤財務及び発行・支払代理契約 ⑥スポンサーサポート契約 ⑦サポート契約

## 基本方針

CRRは、「収益の安定性と成長性を重視した居住用資産への投資」及び「TFHDグループの活用」を投資運用の基本方針とし、東京圏の賃貸住宅を中心に、単身・小家族世帯向け賃貸住宅に対し重点的な投資を行い、中長期にわたる安定した収益の確保と投資主価値の最大化を目指します。

### 「コンフォリア」シリーズ

CRRは、東急不動産がプロデュースしてきた賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行っていきます。

#### 「コンフォリア」シリーズのコンセプト

### くらしと環境を、一步先へ。

時代を超えて愛される住まいでありたい。

人の価値観やライフスタイル、自然環境も変化する。

その中で、常に一步先の未来を考え、

すべてにとって最適な答えを、賃貸レジデンスを通して提案していこう。

利便性のよい立地や、安心できる空間。さらに、サステナビリティへの配慮。

その一つひとつが、次の“こちよさ”へつながっているはずだから。

COMFORIAが、歩みを止めることはありません。

#### 「コンフォリア」の3つの約束



#### ACTIVE

アクティブな生活を可能にする、利便性の高い立地。  
暮らしをもっと便利に、日々にもっと潤いを。  
さまざまな生活施設にアクセスしやすい、  
軽快に活動範囲が広がる「立地」にこだわり続けます。



#### COMFORT

一步先の心地よさをもたらす、快適で安全な住まい。  
時代のニーズを先取りし、デザインと品質を追求した住空間。  
セキュリティと防災対策、24時間対応のコールセンター、きめ細かなサポートで、  
毎日の「くらし」を支えます。



#### SUSTAINABLE

街にも住む人にも優しい、サステナブルな環境へ。  
時代を超えて愛される住まいであるために。  
再生可能エネルギーの導入やサステナブル素材の使用に積極的に取り組みます。

## TFHDグループのバリューチェーン

CRRは、TFHDグループのバリューチェーンとノウハウを最大限活用するため、TRMとTFHDグループ各社との間でスポンサーサポート契約及びサポート契約、並びに運用資産について締結されるプロパティ・マネジメント契約を締結しています。CRRは、この契約を通じたTFHDグループ各社のサポートにより、資産規模拡大（外部成長）と資産価値の維持・向上（内部成長）を目指します。



## ポートフォリオ構築方針

### 投資対象

- 収益の安定性を備えた「賃貸住宅」に対する投資比率を80%以上とします。
- 今後需要が見込まれるシニア住宅、サービスアパートメント、学生マンション（学生寮）等の「運営型賃貸住宅」にも投資を行う方針です。

区分	投資対象	投資比率 (取得価格ベース)	2023年 7月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%~100%	90.8%
	運営型賃貸住宅	0%~20%	9.2%

(注) 投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地上に存在する居住用資産の種類によって算出するものとします。



### 投資エリア

- 賃貸需要が厚く見込める「東京都心」、「準都心」及び「その他東京圏」に対する投資比率を80%以上とします。

区分	対象エリア		投資比率 (取得価格ベース)	2023年 7月末日時点
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%~100%	94.3%
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区		
その他東京圏	東京都心及び準都心に 準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、 賃貸需要が厚く見込まれるエリア		
その他中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地		0%~20%	5.7%

(注) 投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地の所在するエリアによって算出するものとします。

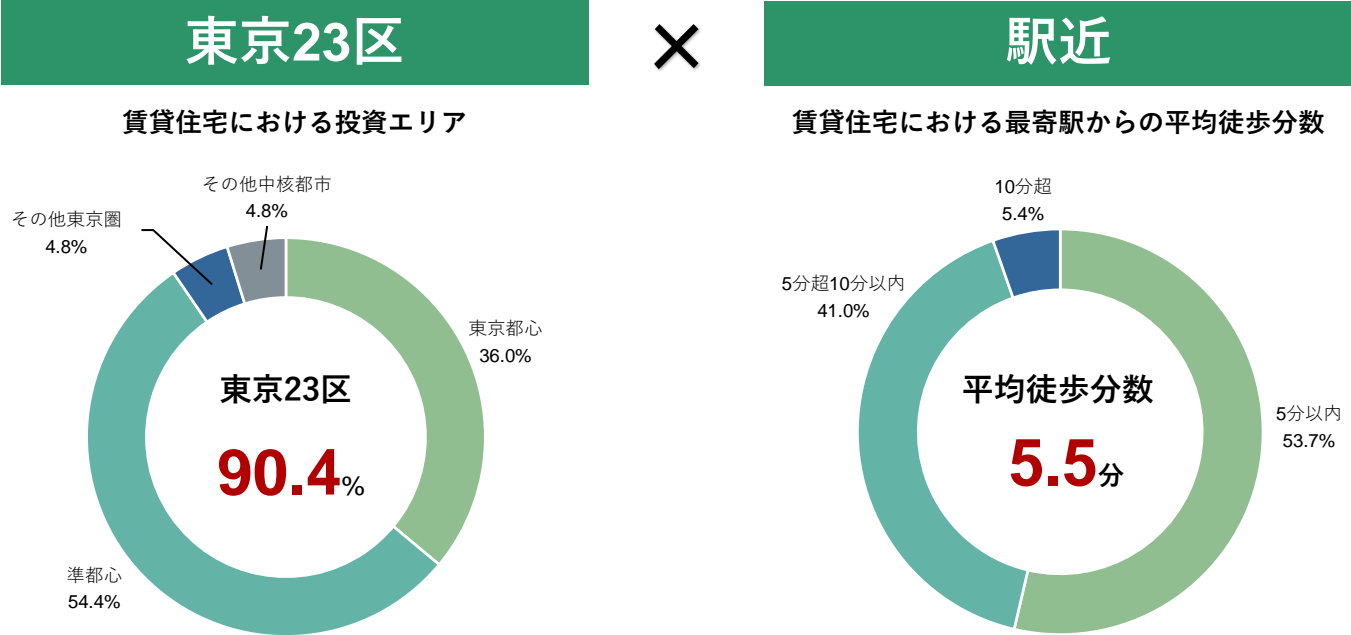




特徴・強み

「東京23区」「駅近」を中心としたポートフォリオ構成

CRRは物件への投資に際して、特に賃貸住宅における立地戦略において、賃貸ニーズの強い東京23区を重視した厳選投資に加えて、最寄駅からの徒歩分数が短い駅近の物件にもこだわった投資を継続し、戦略的にポートフォリオを構築してきました。その結果、2023年7月期末時点におけるCRRのポートフォリオの賃貸住宅における東京23区比率は90.4%となり、賃貸住宅における最寄駅からの平均徒歩分数は5.5分となっています。



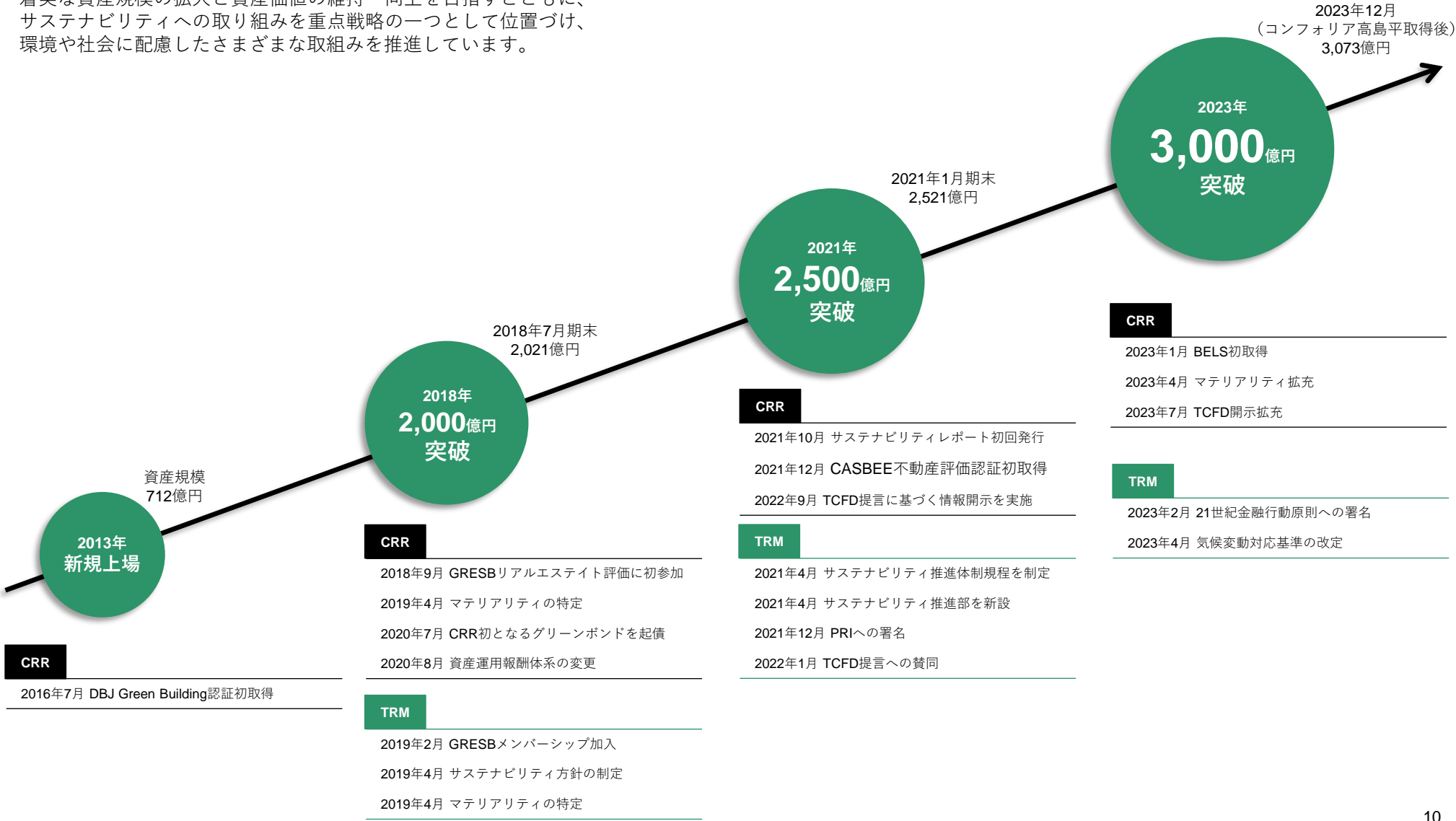
TFHDグループの活用

CRRは、TFHDグループのサポートを活用することにより、着実な資産規模の拡大と資産価値の維持・向上を目指しています。2023年7月期末時点におけるTFHDグループからの物件取得比率（取得価格ベース）は71.8%です。また、上場来平均稼働率（2023年7月期末時点）は96.0%です。



### 資産規模の成長とサステナビリティの継続的な取り組み

CRRは、TFHDグループのサポートを活用することにより、着実な資産規模の拡大と資産価値の維持・向上を目指すとともに、サステナビリティへの取り組みを重点戦略の一つとして位置づけ、環境や社会に配慮したさまざまな取組みを推進しています。



## サステナビリティ方針について

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います。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います。

### サステナビリティ方針

2019年4月1日制定

#### 1. （環境配慮）

TRMは、各投資法人の運用にあたり、省エネルギー、脱炭素、節水、廃棄物削減を4大重要項目として認識し、各環境ポリシーに反映して、取り組みを推進します。

#### 2. （従業員に向けた取り組み）

- (1) TRMは、サステナビリティに関する知識の向上や啓発活動、ならびに、プロフェッショナル集団として躍動し、生産性を向上させるための能力開発、人材育成を目的とした研修、資格取得の支援を実施します。
- (2) TRMは、従業員の働き方について、グループ全体の方針や実践状況を鑑み、社内での情報共有を密にして、取り組みを推進します。

#### 3. （社外のステークホルダーとの協働）

- (1) TRMは、地域社会の一員として、防災やBCP対策の向上を通じてテナントや施設利用者等の顧客ならびに地域コミュニティとのリレーションを図り、安全・安心に貢献します。
- (2) TRMは、テナントやプロパティ・マネジメント会社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います。
- (3) TRMは、TFHDグループの関連会社が有する不動産等に関する専門性の高いノウハウを活用し、顧客満足度の向上に努めるとともに、各投資法人を通じた価値創造を続けます。

#### 4. （法令遵守とリスク管理）

TRMは、環境、社会、ガバナンスに関する法令を遵守するとともに、法規制等の動向を注視し、適切に対応します。また、不動産取得時のリスク評価では環境・社会的影響を考慮に入れるなど、適切なリスク管理に取り組みます。

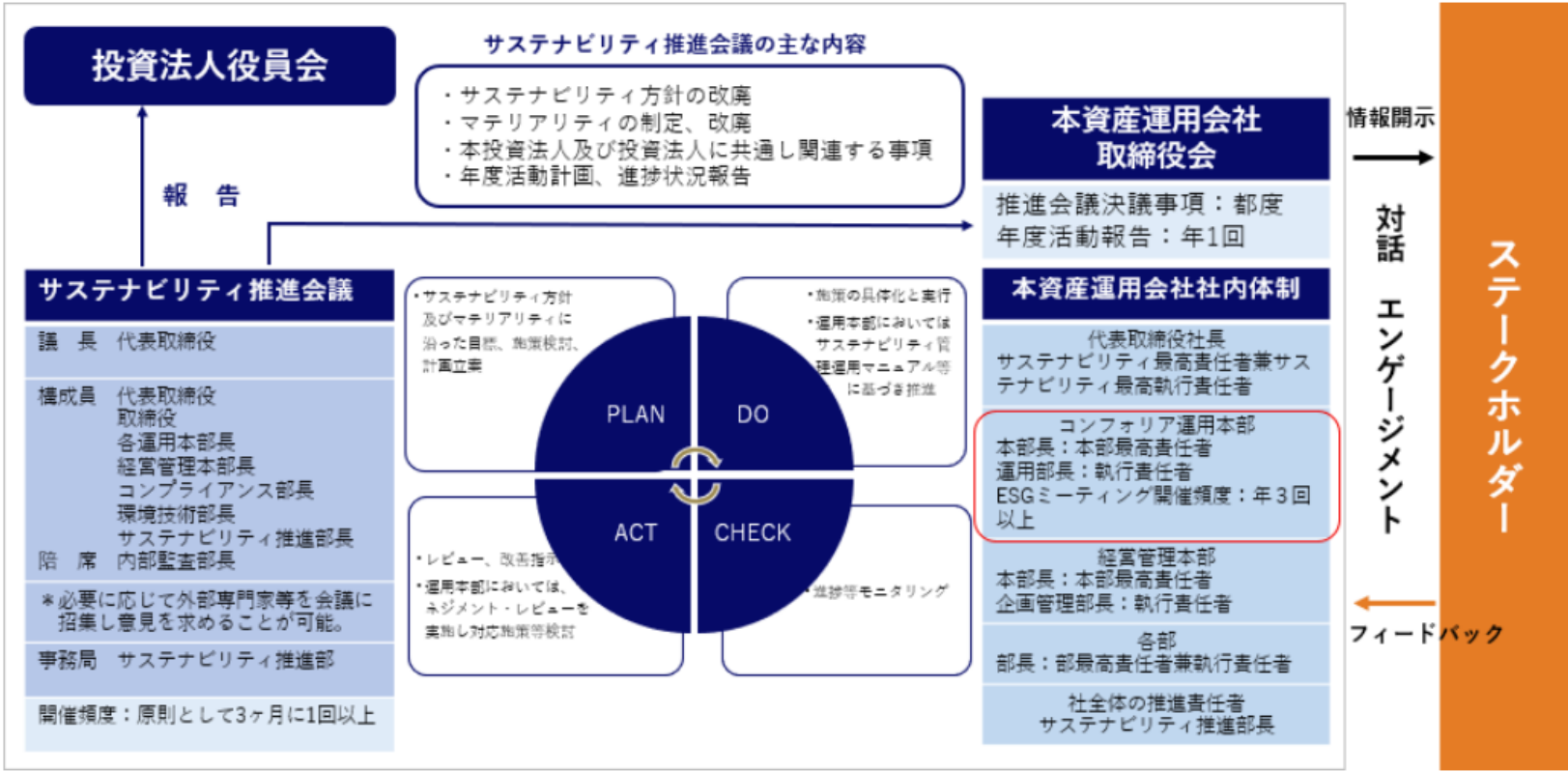
#### 5. （情報開示）

TRMは、投資家などのステークホルダーに対して、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ます。

推進体制について

TRM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、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います。

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課題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。





## マテリアリティ

TRMは、TRMが所属する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、CRR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。CRRは、TRMとの間でこのマテリアリティを共有しています。

### 特定プロセス

マテリアリティの特定にあたっては、TRM内の各部門から横断的なメンバーを選出して、マテリアリティの特定プロセスに取り組みました。

#### 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、CRR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

左記の社会課題について、CRR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、CRR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、CRR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CRR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

CRR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、特定しています。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	リスク (マテリアリティへの取り組みを行わない場合の影響)	機会 (マテリアリティに取り組むことにより期待される事業機会)	関連するSDGs
環境負荷の軽減	気候変動の深刻化による物理的リスクの拡大（人的損害、物的損害、経済的損害）、脱炭素社会への移行リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESG投資に取り組む明確な意図を役員と共有化し実践、経営戦略に取り込む機会となる</li> <li>環境性能を重視した物件の賃借需要が増大</li> </ul>	   
プロフェッショナル集団としての人材開発と育成	人権尊重に基づく、多様性、公平性、包摂性の視点を加味した人材戦略を行わない場合、また、十分な能力を持つ人材が十分に居ない場合、業務に支障をきたし、投資主価値の停滞、低下に繋がる恐れ	資産運用業における受託責任を全うし、投資主価値の最大化を図り、存在感を示すという目標に向け、人的資本経営を実現し、従業員ひとりひとりが更なる能力を発揮し、その心の健康と生活の安定を図ることは、パフォーマンスの向上という好循環に繋がる	   
地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	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	  
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	 
サプライヤーとのエンゲージメント	サプライヤーにおいて差別、搾取、自然破壊、汚染、法令違反などのサステナブルな調達に著しく反する行為が認められた場合の運営業務に対する影響や信用の低下	サプライヤーとの協働により、人権に配慮する取引を行い、資産運用業における受託責任を全うし、投資家に選ばれるREIT運用に寄与する	 
持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制	多面的な社会的要請への対応が不適切であった場合、健全かつ効果的な運用業務への信用の低下や市場の発展に影響を与えるリスク	気候変動をはじめとする環境課題や人的資本経営、サプライチェーン・マネジメント等の社会課題に関し、人権尊重の視点に立った取組体制を強化することにより、中長期視点での経営基盤の整備が更におすすめとともに、財務価値の向上が期待される	 

CRRにおけるマテリアリティ毎の取り組み

環境 (E)

マテリアリティ	取り組み方針	対応状況・取組事例
<p>環境負荷の軽減</p>	<p>①エネルギー使用量について中長期的に見て年平均1%のエネルギー消費原単位の削減                  ②エネルギー起源CO2排出量について2030年までに40%の温室効果ガス排出原単位の削減(対2020年比)                  ③気候変動への対応及び取り組み内容の情報開示</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ改修の実施</li> <li>・環境認証・評価等の取得</li> <li>・廃棄物管理改善に関する取り組み</li> <li>・グリーンリース条項の設定</li> <li>・サステナビリティ推進会議でのモニタリング</li> <li>・グリーン調達基準を通じた環境配慮</li> <li>・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</li> </ul>
<p>関連するSDGsターゲット</p>	<p> 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。</p> <p> 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。</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する。</p>	





CRRにおけるマテリアリティ毎の取り組み

社会 (S)

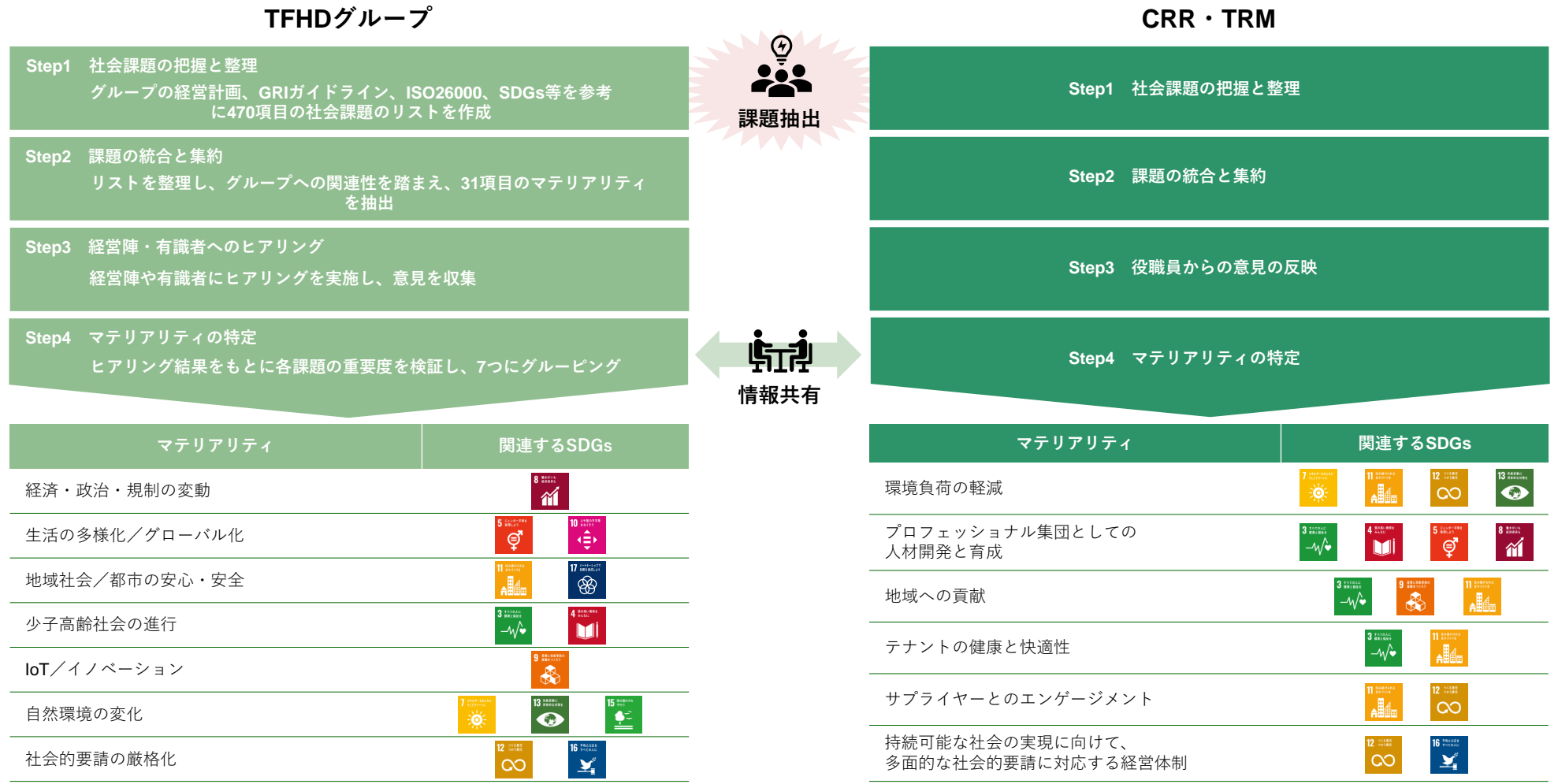
マテリアリティ	取り組み方針	対応状況・取組事例
<p>プロフェッショナル集団としての人材開発と育成</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人権尊重に基づく多様性、公正性、包摂性の視点を加味した人的資本経営を実現する</li> <li>・求める人材像の要件を示し成長を促す人材戦略の推進</li> <li>・サステナビリティ・ESG投資に関するリテラシーの向上</li> <li>・従業員ひとりひとりの健康と快適性への取り組み</li> <li>・グループのKPI目標（働き方改革、ダイバーシティの推進）に基づく施策の展開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・業務知識、技術、資格の取得の支援と各種研修の実施</li> <li>・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</li> <li>・衛生委員会の定期開催</li> <li>・働き方改革プロジェクト推進</li> <li>・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</li> </ul>
<p>地域への貢献</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 防災機能の更なる向上</li> <li>② 運用資産の迅速な復旧</li> <li>③ 防火防災、災害対応に関する啓発活動</li> <li>④ 地域コミュニティとの連携強化</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災観点での設備投資</li> <li>・避難場所・備蓄品等の公表</li> <li>・地域とのリレーション（地域活動への協力、防災・災害対応及び感染症対策への協力）</li> </ul>
<p>テナントの健康と快適性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナント満足度の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナント調査を通じた満足度の確認と入居者コメントへの対応</li> <li>・運用施設のガイドマップを配布</li> <li>・グループリソースを活用した入居者サービスの展開</li> <li>・テナント参加型イベントの実施</li> </ul>
<p>サプライヤーとのエンゲージメント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東急住宅リース、東急コミュニティならびにサポート契約の相手方であるTFHDグループ関連会社有する専門ノウハウを活用し円滑な物件運営を図るとともに、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取り組む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的なモニタリングを通じた協働体制の構築・推進</li> <li>・全てのステークホルダーとグリーン調達基準順守に向けた協働推進</li> </ul>
<p>関連するSDGsターゲット</p>	<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-right: 10px;">11.3</div> <p>2030年までに、包摂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計画・管理の能力を強化する。</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;">  <div style="margin-right: 10px;">12.8</div> <p>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。</p> </div>	

CRRにおけるマテリアリティ毎の取り組み

コーポレートガバナンス (G)

マテリアリティ	取り組み方針	対応状況・取組事例
<p>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</p>	<p>① 投資法人の統治に関する事項の明示                  ② 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                  ③ サステナビリティ方針の推進体制の整備                  ④ 人的資本経営を実現しレジリエントな経営体制を維持</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人の統治に関する事項</li> <li>・ 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</li> <li>・ TRMにサステナビリティ推進会議を設置</li> <li>・ 人権尊重をはじめとする多面的な課題への対応を企図した各種規程等や研修に基づく推進</li> <li>・ サプライチェーン全体のマネジメントに関する体制の構築</li> </ul>
<p>関連するSDGsターゲット</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する。</p> <p> 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。</p>	

## CRR・TRMとTFHDグループのマテリアリティとの関連性



(注) TFHDグループのマテリアリティはCRR・TRMのマテリアリティ特定時のものを記載しています。

## TFHDグループの一員としてTRMが共有する行動基準等

TRMは、TFHDグループの一員として、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います。

## 今回のトピック

### 21世紀金融行動原則への署名

「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（通称：21世紀金融行動原則）」は、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として、2011年10月に策定された原則です。TRMは、本原則の考え方に賛同し、2023年2月に署名しました。



### 本投資法人初となるBELSを取得

2023年1月、新たにグランクレール立川でBELSを取得しました。運営型賃貸住宅での環境認証の取得及びBELSの取得は本投資法人初の取り組みとなっています。さらに2023年7月、コンフォリア北沢においてもBELSを取得しました。

グランクレール立川




この建物のエネルギー消費量 **10%削減**  
2023年1月18日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

コンフォリア北沢




この住棟のエネルギー消費量 **20%削減**  
2023年7月5日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

### ハイブリットワーク推進

TRMでは新しい働き方プロジェクトをもとに、アフターコロナを見据えたオフィスのあり方について「リモートワークを活用しつつも、『出社したくなるオフィス』を実現することで、オフィスでは互いの顔を見て、言葉を交わし、コミュニケーションを重ねて、体験がより豊かになること」を目指して、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）の導入を行いました。（P.54参照）



### 不動産デューデリジェンスにESG評価を導入

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しました。

### 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）

2023年8月に実施した公募増資において、スポンサーはCRRが新たに発行する投資口のうち2,086口を追加取得しており、セ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。

	新投資口発行前	新投資口発行	新投資口発行後
発行済投資口数	736,982	20,860	757,842
スポンサー保有口数	66,774	2,086	68,860
スポンサー保有割合	9.1%	10.0%	9.1%

## 外部評価・国際イニシアティブ

### 責任投資原則（PRI）への署名

「責任投資原則（PRI Principles for Responsible Investment）」とは、2006年に当時の国連事務総長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（UNGCG）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:



### GRESBメンバーシップへの加盟

TRMでは、投資運用業において高まるESGの重要性に対し運用会社として応えていく必要性に鑑み、GRESBメンバーシップ（GRESB Real Estate/ Company & Fund Manager Member）に2019年2月に加入しました。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、CRRのGRESBリアルエステイト評価への参加を通じて、サステナビリティ向上に取り組んでいきます。



### GRESBリアルエステイト評価

CRRは2018年よりGRESBリアルエステイト評価に参加しており、今後も本評価への参加を通じて、サステナビリティへの取り組みを推進していくとともに、本評価の更なる向上を目指します。



## 国連グローバル・コンパクト（UNGC）への加盟

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、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組みです。UNGCに署名する企業・団体は、人権の保護、不当な労働の排除、環境への対応、そして腐敗の防止に関わる10の原則に賛同する企業トップ自らのコミットメントのもとに、その実現に向けて努力を継続しています。

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P.75をご参照ください）

なお、TRMは、TFHDにおいて2020年1月に公表された、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のもと、「世界人権宣言」などの国際的な人権基準を支持し、人権を尊重した事業活動を行うとした「TFHDグループ人権方針」（P.56参照）を、グループの一員として共有しております。



## 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同表明

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。



## 21世紀金融行動原則への署名

「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（通称：21世紀金融行動原則）」は、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として、2011年10月に策定された原則です。TRMは、本原則の考え方に賛同し、2023年2月に署名しました。



環境

# Environment

## 環境に対する考え方

我々は、エネルギー使用の軽減や環境認証取得等の様々な取り組みを通じサステナブルな物件運営を実施しています。







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。

関連するSDGsターゲット



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。

## 環境パフォーマンス

### 削減目標

CRR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しました。エネルギー使用量については中長期的に原単位を年平均1%の削減、CO2排出量については2020年を基準として2030年までに原単位を40%削減することを目標にしています。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、CRR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、環境及び循環型社会への取り組みを通じ、持続可能な成長に取り組んでいきます。

項目	削減目標 (原単位ベース)
エネルギー使用量	中長期的に年平均1%削減
温室効果ガス(CO2)排出量	2030年までに40%削減

### 使用量実績 (注1)

		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
エネルギー使用 (注3)	総使用量 (Mwh)	9,024	9,693	8,420	8,917	9,148
	原単位 (Mwh/m <sup>2</sup> )	0.102	0.113	0.091	0.092	0.093
CO2排出量 (注4)	スコープ1 (t-CO2)	297	304	260	270	311
	スコープ2 (t-CO2)	3,505	3,720	3,121	3,233	3,256
	スコープ3 (t-CO2) (注5)	-	-	-	-	-
	合計 (t-CO2)	3,802	4,024	3,381	3,503	3,573
	原単位 (t-CO2/m <sup>2</sup> )	0.043	0.047	0.036	0.036	0.036
水使用量	総使用量 (m <sup>3</sup> )	38,232	39,089	40,122	29,160	29,471
	原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0.413	0.426	0.406	0.283	0.300

(注1) 原則、ポートフォリオのうち賃貸住宅の共用部の実績値を掲載しています。原単位は、各年度の使用量総量÷共用部面積にて算出しています

(注2) 2020年度より各実績については第三者機関による保証を受けていますが、保証報告書記載の水使用量のうち、2021年度までは運営型賃貸住宅及び一部物件の専有部の使用量を含んでいるため、上記実績値と数値が異なります。

(注3) 共用部における燃料（ガス・灯油）および電気使用量の実績値を記載していますが、2018・2019年度の電気使用量については一部の店舗の使用量を含んでいます。

(注4) CO2排出量は、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」及び「電気事業者別排出係数一覧」を用いて算出しています。

(注5) スコープ3については、排出量の測定はしていません。

## 気候変動への対応

### 気候変動に対する認識と基本的考え方

#### ① 気候変動に対する認識と基本的考え方

CRR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と認識しています。

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、CRR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います。

CRRが、このような気候変動影響の顕在化、気候変動に対する世界的な枠組みの強化や脱炭素社会への移行に伴い生じる変革の波に順応し、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を図る為には、気候変動がCRRの事業にもたらすリスクと機会を予測し、投資主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、CRRが資産の運用を委託するTRMにおいては、環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題を認識し、またTFHDグループ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います。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。）を設定しています。

これら課題等への取り組みをより積極的に推進するため、TRMは、これら課題等への取り組み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、CRRと共有しています。本方針及びマテリアリティについては、TRMの「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」を制定し、環境に配慮した調達を行うことを広くサプライヤーに示し、相互理解のもと協働して取り組みを推進しています。

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います。

#### ② TCFD提言への賛同表明

TCFDとは、気候変動は世界経済にとって深刻なリスクとし、G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」の略称です。

CRRが運用を委託する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。



## 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

CRRが資産の運用を委託する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.12「推進体制について」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・推進を行っています。加えて、当推進会議において、サステナビリティに関する取り組みについて、定期的かつ継続的なモニタリングの実施を行っています。当推進会議の内容は、P.13「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

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）」を確立しています。CRR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います。具体的には、各運用本部において定期的な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。

### ④ 気候変動対応基準

TRMでは、気候変動への対応に係る事項については、気候変動対応基準にて、マネジメント体制の構築、及びTCFDフレームワークを参考に対応方針を定めており、GHGの排出が気候変動に与えるインパクトを抑えるにあたり、グループの一員として、ネットゼロポリシーのもと、気候変動に関する指標と目標を設定するものとしています。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.34「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

CRR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.12「推進体制について」をご参照ください。

会議体等	運営主体	開催頻度
資産運用本部 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

## 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います。

### 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、本投資法人は、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°C、2°C未満、4°Cの複数シナリオ分析を実施しました。また、影響を受ける期間については、中期（2030年）、長期（2050年）とした時間軸を設定しています。

\*IEA（国際エネルギー機関）World Energy Outlook 2022

IPCC(国連気候変動に関する政府間パネル)第6次評価報告書（AR6）等を参照

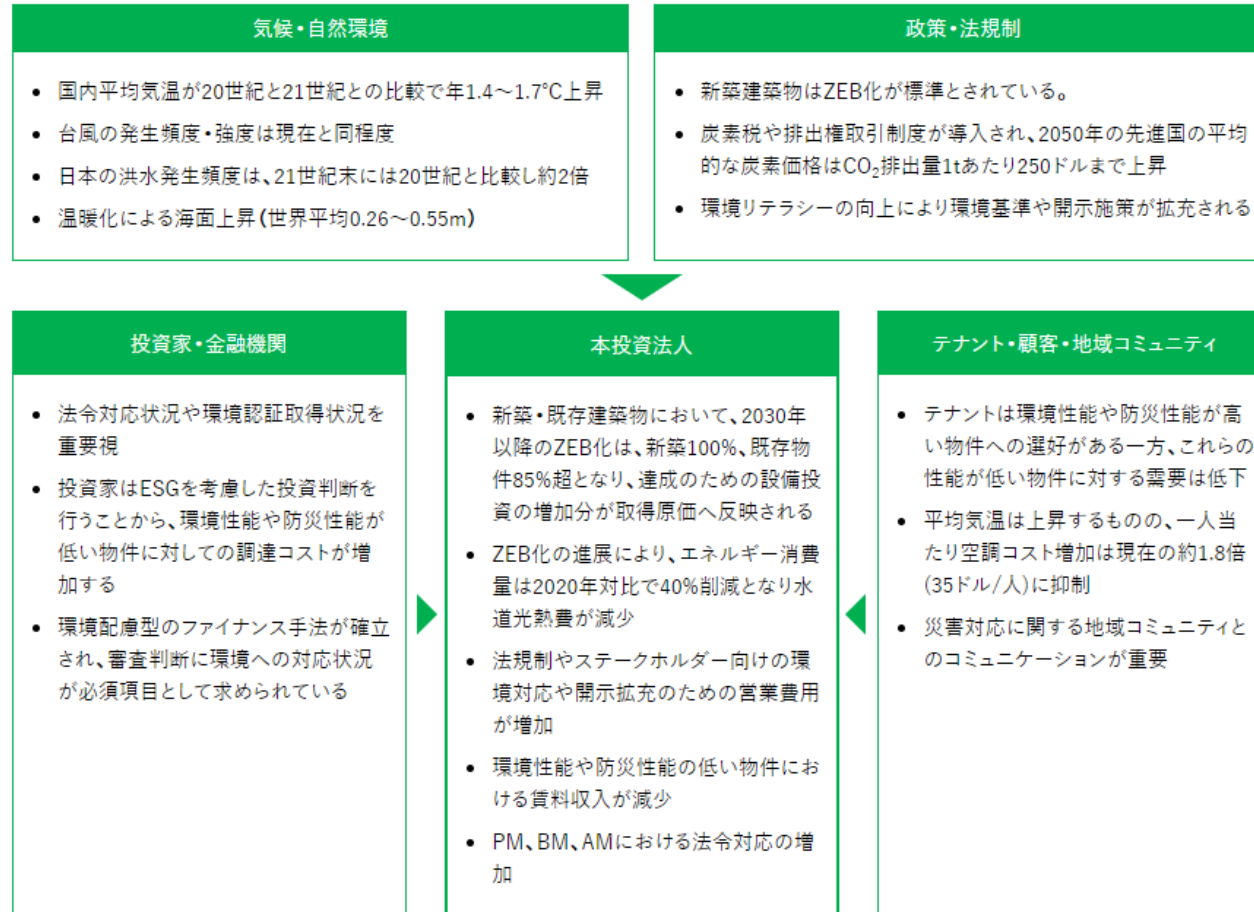
#### 4°Cの世界観

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



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

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、CRRの保有資産等の状況を踏まえて定性・定量的な分析を試みたものであり、これらの影響評価には一定のリスクやその不確実性を前提とした部分も含まれており、必ずしもその情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。

リスク分類	種別	項目	リスクと機会に関する説明	区分	財務的影響度				
					4°C		2°C未満		1.5°C
					2050	2030	2050	2030	2050
移行リスク	政策・法規制	GHG排出の価格付け進行	炭素課税賦課によるコストの発生	リスク		小	小	小	小
			環境性能が高い物件への移行による高効率化	機会		小	小	小	小
		既存製品/サービスに対する義務化/規制化	ZEB/環境規制等の対応による建設コストの増加	リスク		小	大	小	大
			ZEB/環境規制等の対応による検証費用等の増加	リスク		小	小	小	小
			環境性能が高い物件への移行による高効率化	機会		小	小	小	小
	技術	既存製品/サービスに対する低炭素オプションへの置換	新技術導入に係るコスト増加	リスク		小	大	小	大
			環境性能が高い物件への移行による高効率化	機会		小	小	小	小
	市場	消費者行動の変化	環境性能が低い物件に対する空室率の上昇	リスク		小	小	小	小
			防災性能が高い物件へ移行しないことによる需要減少	リスク		小	小	小	小
		高効率物件への移行	環境性能が高い物件への移行による競争優位の確保	機会		大	大	大	大
	評判	ステークホルダーによる不安増大又はマイナスのフィードバック	投資撤退や資本市場へのアクセスが困難	リスク		小	小	小	小
			消費者行動の変化	防災性能が高い物件へ移行しないことによる需要減少	リスク		小	小	小

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

リスク分類	種別	項目	リスクと機会に関する説明	区分	財務的影響度				
					4°C		2°C未満		1.5°C
					2050	2030	2050	2030	2050
物理的リスク	急性	異常気象の激甚化	豪雨災害等による対策コスト等の発生	リスク	中				
			豪雨災害等による営業機会損失	リスク	小				
	慢性	平均気温・海面の上昇	気温上昇に伴う空調コスト等の増加	リスク	小				
			海面の上昇による浸水	リスク	小				

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

### ③ 分析結果

移行シナリオ（2°C未満・1.5°C）においては、移行リスクが顕著となり、CO2排出の抑制を目的とし日本においても高額な炭素税の導入により、保有物件で排出されるCO2への課税負担等、運用コストの増加が想定されます。また、ZEB化や省エネ基準等の環境規制の強化により、その対応にかかる改修費用の増加が見込まれます。

規制の強化は、テナントの物件選択に甚大な影響を与え、他社物件との比較において省エネ性が低い物件需要の低下が予見されます。

CRRでは、2°C未満シナリオの示す脱炭素社会への移行を見据え、これらのリスクへ対応し、競争優位性を維持する為、共用部への再生可能エネルギーの計画的導入、共用部の計画的なLED化をはじめとした省エネ改修の実施に積極的に取り組み、環境認証取得物件の割合を高めるとともに、新規テナントとの契約締結時にグリーンリース条項を設定しています。

一方の脱炭素化が進まないシナリオ（4°C）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、CRRでは、平均気温上昇等の慢性的な変化に対して、電気設備・空調設備等の基幹設備の更新に際し、省エネ性の高い設備を検討・導入し、CO2排出量の削減に努めます。

なお、今回（2023年9月公表時）の分析結果は前回（2022年9月公表時）の分析結果と比較して、著しい変化や懸念事項は検出されませんでした。引き続き、上記の各シナリオに関する傾向に大きな変動はないと考えられるため、CRRにおける取り組みを継続してまいります。

## 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。CRRは、災害によってポートフォリオの収益性が損なわれるリスクを低減するため、災害時の被害を最小限にとどめ、災害の激甚化に対するレジリエンシー（強靭性）を高めるための体制を構築しています。また、TRM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）を定めています。

CRR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」として捉えています。災害対応への備えについては、下記「防災グッズ及び防災マップの設置」をご参照ください。

## 防災グッズ及び防災マップの設置



<防災グッズ>



<防災マップ>

東日本大震災を教訓として、地震等の災害発生時に備え、各物件のエレベーター内に防災グッズ（非常食、防災備品）を設置し、また、物件立地によっては、水害発生時に備え、止水板・防潮板の設置等も行っております。さらに避難場所の周知のため、共用部に防災マップを掲示することで、入居者の安心・安全の向上に努めています。



## 水害リスクの予測

CRR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います。（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います。）

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います。

地震PML値については、決算短信又は有価証券報告書でご確認ください。

浸水深別(m)	東京都心	準都心	その他東京圏	その他中核都市	合計(棟)	賃貸可能戸数(戸)
5.0超	0	5	0	0	5	564
3.0超5.0以下	0	18	2	2	22	1,539
0.5超3.0以下	20	19	1	4	44	3,300
0超0.5以下	8	7	2	2	19	1,951
被害想定無	20	32	3	1	56	3,556
合計	48	81	8	9	146	10,910

(注) 上記表は2023年1月末時点の保有物件（2023年8月末時点で売却された物件を除く）について確認しています。

## 気候変動に関するリスクと機会の管理

気候変動に関するリスクと機会及び気候変動への適応・レジリエンスに係る重要課題に関する事項等は、TRMにおいて、気候変動対応基準により、気候変動への対応に係る事項とし、サステナビリティへの具体的な取り組みとして、サステナビリティ推進に係る事項に包含されています。

また、2022年1月にTCFD提言への賛同を表明し、気候変動がCRR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、CRR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。

## 気候変動に関する指標と目標の設定

### ① 指標及び目標

CRRは、TRMと共有するマテリアリティのひとつとして、「環境負荷の軽減」につき、その与える影響度をリスク・機会という視点をもって取り組みの重要性を考慮し、特定しています。

また、CRR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、エネルギー起源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います。更に気候変動への対応について、CRRは、TRMの気候変動対応基準に基づくネットゼロポリシーを踏まえ、以下の目標を設定し、エネルギー効率の改善に取り組み、省エネ改修の実施やテナント契約におけるグリーンリース条項の設定など具体取り組みをすすめています。

- ① エネルギー使用量について中長期的に見て年平均1%のエネルギー消費原単位の削減
- ② エネルギー起源CO2排出量について2030年までに40%の温室効果ガス排出原単位の削減（対2020年比）
- ③ 2030年度までにポートフォリオにおける環境認証取得割合40%

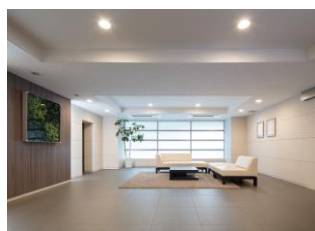
### ② 目標に対する進捗状況及び取り組み事例

CRRは、エネルギー消費量、CO2排出量、水消費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、定期的に公表しています。また、年次で発行するサステナビリティ・レポート、決算説明会資料においてもESG関連情報の一環として掲載しています。

## 環境への取り組み

### 共用部LED化工事

CRRでは環境配慮の観点から、物件共用部の照明設備についてLEDに適宜変更しています。これにより消費電力の削減、環境負荷の低減を進めています。



### 専有部空調更新工事

CRRでは環境配慮の観点から、設置から一定期間の経過した物件専有部の空調設備について、適宜更新を実施しています。これにより消費電力の削減、環境負荷の低減を進めています。



### 電力量計測システムの設置

保有物件における電気消費量の実績カバー率を向上するべく、2023年7月末時点で4物件に電力量計測システムを設置しております。同システム設置により専有部の電気消費量が計測可能になります。なお、テナントに対しては、省エネルギーに係る啓発活動を行っています。



### グリーンリース条項の設定

CRRでは環境配慮の観点から、テナントとの間でエネルギー消費量や廃棄物処理の適切な利用に関する賃貸借契約条項を設定しております。これによりテナントと協働して環境負荷の低減を進めています。

### グリーン調達基準を通じた環境配慮

環境に配慮した部材等の調達に関するグリーン調達基準を設定し、サプライヤー等と協働して環境負荷の軽減を推進していきます（P.55参照）。

## 環境への取り組み

### 環境性能向上に向けた原状回復工事の実施

CRRでは環境配慮の観点から、テナント退去時の原状回復工事に合わせ、環境配慮型製品を活用し、環境負荷軽減を図っています。



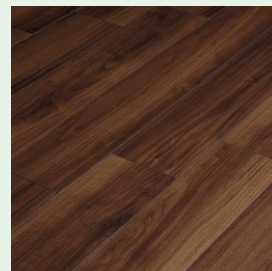
機能性壁紙

光の反射によりお部屋を明るくするため、日中の消灯による電力削減など、省エネ効果が期待できます。



リサイクル壁紙

本来捨てられるはずの資源を壁紙の素材として再利用することで、環境負荷低減に貢献しています。



環境配慮型フローリング

再生可能な森林から産出された環境配慮素材を利用することで、環境負荷低減に貢献しています。



節水型水栓

節水型水栓の導入により、節水及び水資源の有効活用を促進しています。

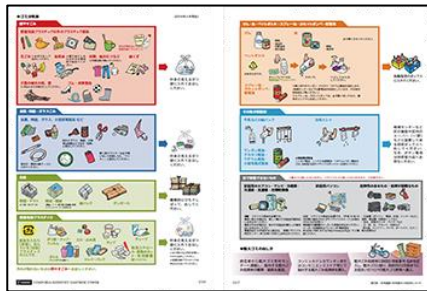
## 循環型社会への取り組み

### 廃棄物分別管理



CRRの保有物件では、管理会社と協働した廃棄物の適切な分別処分を通じて、環境負荷の低減を実施しています。このほか、ゴミ置き場の臭気対策を実施する等して入居者満足度向上に努めています。

### ゴミ処理ガイドの配布



コンフォリア新宿イーストサイドタワーでは環境配慮の観点から、入居者向けのユーザーズガイドの中で、ゴミの分別処理に関するご案内を実施し、入居者への啓蒙活動を行っています。

### マンション設備及び共用部照明の節電について



CRRの保有物件では、空調設備の温度設定の変更や共用部照明の一部間引き等の取組を行い、節電対策を実施しています。また、入居者に対しても専有部での節電、省エネを呼び掛けています。

### 再生エネルギーの活用



太陽光発電による再生可能エネルギーを活用しています。

コンフォリア中落合の太陽光設備による年間発電量

4,100.5kwh  
(2022.2~2023.1)

### 再生可能エネルギーへの切替え

スポンサーは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開始しました。2019年には不動産業で初となるRE100(注)に加盟、またRE100における、再エネ100%の達成年度を2025年から2022年へさらに前倒すなど高い目標を掲げ、気候変動への対策を加速させています。なお、当該目標は2022年12月をもって達成しました。

(注) RE100とは、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国際的な企業連合です。

### スポンサーの再生可能エネルギー発電事業



東急不動産の再生可能エネルギー事業【リエネ】



リエネ 銭函風力発電所



リエネ 長南太陽光発電所

## 循環型社会への取り組み

### リサイクル材の使用



大規模修繕工事等、共用部カーペットの張替えを行う際にリサイクル材を積極的に使用することで、産業廃棄物の削減、資源の循環に貢献しています。

### リユースの会



TRMでは、グリーン調達基準に基づく3Rの取組の一環として、不要となったものの引き取り手を探すリユースの会を開催しています。環境負荷軽減に関する啓発を行うだけでなく、社員間のコミュニケーションの機会を提供しています。

### コンポストの設置



キャンパスヴィレッジ浦安では、カフェテリアで調理中に出た生ごみを肥料化し、館内のガーデニング等に使用しています。

### 緑化と生物多様性



コンフォリア新宿イーストサイドタワーは敷地面積1,000㎡以上であるため、「東京における自然の保護と回復に関する条例」に則って緑化計画を策定しており、緑豊かで自然あふれる空間を演出しています。



コンフォリア錦糸町DEUXでは、屋上に植栽を設置することで、ヒートアイランド現象の緩和や省エネルギー対策に取り組んでいます。

### 水資源の有効活用



保有物件の水使用機器とその性能を把握し、節水装置の未採用物件については、可能なものから導入を検討しています。節湯・節水型の製品に変更することで、水資源の有効活用を促進しています。

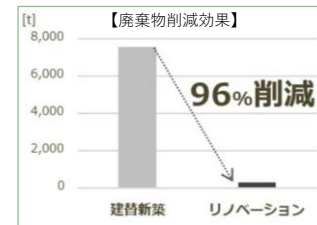
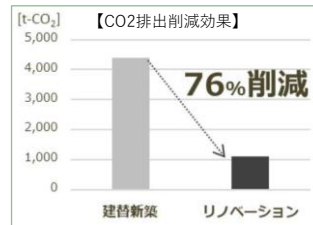
循環型社会への取り組み

リノベーション物件取得による環境負荷の軽減（コンフォリア高島平 2023年12月取得予定）



1 環境負荷削減効果

リノベーションは建て替えに比べ、CO2排出量が76%減、廃棄物排出量は96%減と環境への負荷を大幅に削減することが期待出来ます。



2 ペットとの共生

全戸ペット可の居住エリアに加え、ドッグランを設置。ペット専用住戸は、消臭機能のある壁面タイルや、汚れやひっかきに強くペットに優しい床材を採用した内装、リビングルームの壁に猫が自由に歩き回れるキャットウォークを設置し、犬や猫も快適に暮らせる工夫をしています。



3 間伐材の活用

TFHD「緑をつなぐプロジェクト」の保全森林である岡山県西栗倉村の間伐材を有効活用しています。



4 シェア菜園

希望する入居者はコンポストが配布され、生ごみを堆肥化し、シェア菜園で活用出来ます。

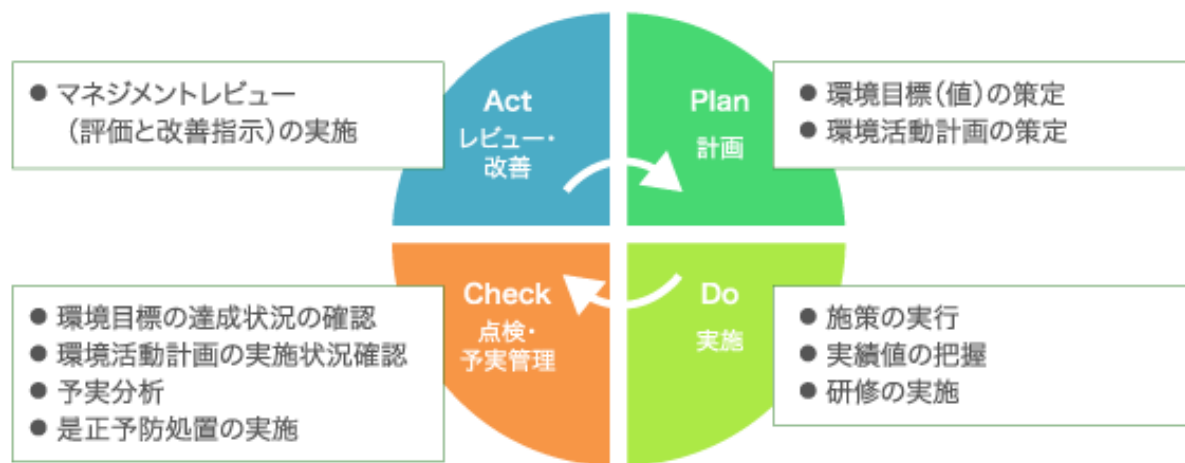


(注) リノベる株式会社のプレスリリース「リノベーションでCO2排出量を76%、廃棄物排出量を96%削減<sup>(※1)</sup>脱炭素社会実現に向け、産学共同研究を実施」より引用

## 環境管理システム（EMS）の構築

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）を確立しています。CRR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います。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ています。

PDCAサイクルに基づく環境管理システムのイメージ図





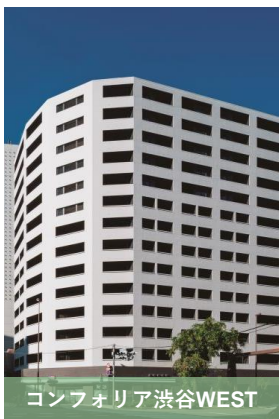
## 都市部への投資基準

### 未開発用地に関するコミットメント

CRRは、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目指しています。未開発用地に開発された資産の取得等を行うに際しては、当該開発行為が自然環境や生態系に与える影響を十分に配慮・徹底しており、かつ環境法令等を順守していることや、環境認証の取得状況等を考慮したうえで投資を行います。

### 複合/多用途物件への投資

CRRでは、複合用途の物件を保有しています。コンビニエンスストアやクリニック等の施設を併設した複合用途物件への投資を通じて、入居者や近隣住民の生活利便性向上、各施設間の移動距離低減による環境負荷軽減、コミュニティの活性化づくりに貢献しています。



コンフォリア渋谷WEST



コンフォリア世田谷上馬



コンフォリア東新宿  
ステーションフロント

### 取得時における環境リスク評価

CRRでは、不動産取得にあたって、現地調査や売主からの開示資料に加えて不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート等を取得し、建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等に係る調査を実施しています。

### 都市再開発により開発された物件への投資

CRRでは新規開発プロジェクト等、原則として竣工前の未稼働物件への投資は行いませんが、再開発事業により開発された物件への投資は積極的に行っています。当該物件への取得を通じ、周辺住民の利便性を向上させることで、コミュニティの活性化に貢献します。

#### コンフォリア新宿イーストサイドタワー



### 都市部の既存開発地域への投資

CRRは既存開発地域、特に東京23区への投資により、道路や上下水道、学校や病院等の既存インフラを活用した物件への投資を行っています。既存インフラの活用により都市部のスプロール現象を防ぎ、ヒートアイランド現象に繋がる緑地部分の減少や運輸や交通に伴うエネルギー消費の削減に繋がる投資を行っています。

## 環境認証評価の概要

### DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building 認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産 ("Green Building") を支援するために、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援するものです。

なお、認証における評価ランクとしては、「five stars」、「four stars」、「three stars」、「two stars」及び「one star」の5段階があります。

### CASBEE不動産評価認証

CASBEEとは国土交通省が主導して開発された建築物の環境性能評価システムで、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度です。

CASBEE不動産評価認証は、竣工後1年以上経過した建築物を対象に「Sランク」「Aランク」「B+ランク」「Bランク」の4段階で評価されます。

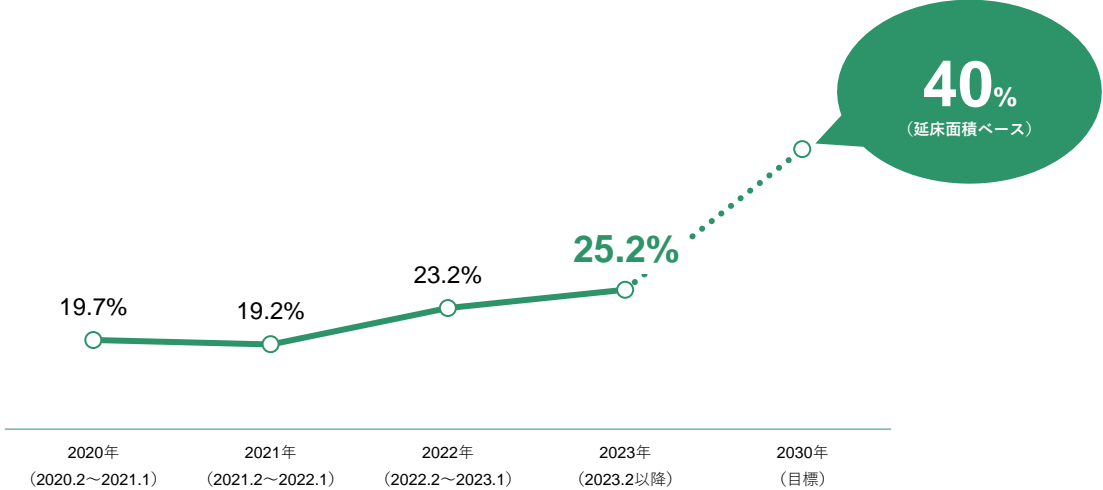
### BELS

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。

(注) 省エネ法：正式名称 エネルギーの使用の合理化等に関する法律

## 環境認証取得割合の推移

CRR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、2030年度までに環境認証取得割合40%を目標としています。



DBJ Green Building認証	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	コンフォリア渋谷WEST	コンフォリア東陽町	コンフォリア蒲田	
	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	コンフォリア大宮	コンフォリア南砂町	コンフォリア東新宿ステーションフロント	コンフォリア東池袋WEST
BELS	コンフォリア北沢	コンフォリア高島平	コンフォリア立川		

## グリーンボンド

CRRは、持続可能な（サステナブル）社会の発展への貢献の一環として、グリーンボンドを発行しています。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、CRR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います。

### グリーンボンドフレームワーク

#### 1. 資金の用途

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。

#### 2. 適格クライテリア

CRR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3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（Sランク、Aランク又はB+ランク）
- ② DBJ Green Building（5つ星、4つ星又は3つ星）
- ③ BELS（5つ星、4つ星又は3つ星）

##### B. 改修工事

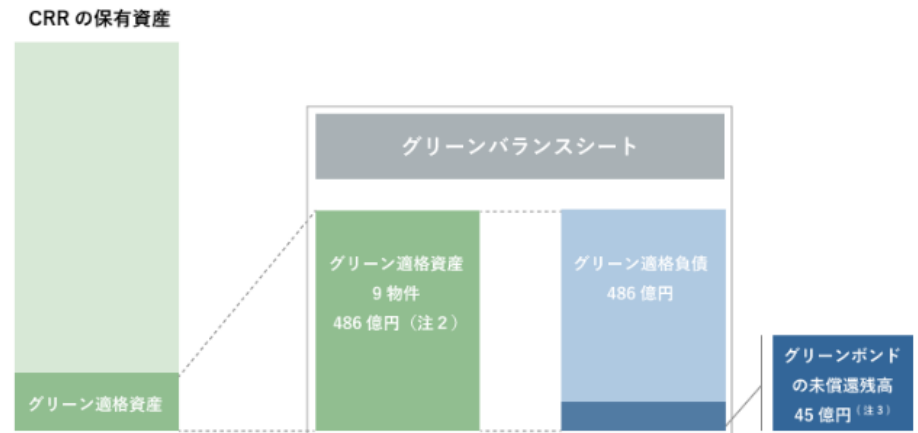
工事の主たる目的において以下のいずれかを満たし、かつグリーンボンドの払込期日より過去36ヶ月以内に完了、又は今後完了予定であること

- ① 20%を超えるエネルギー消費量及び水使用量の削減
- ② 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3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

#### 3. 調達資金の管理

CRR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（注1）の帳簿価額の総額を、グリーン適格負債額とします。その上で、グリーンボンドが償還されるまでの間、グリーンボンドの未償還残高が、グリーン適格負債額とグリーンボンドの資金用途とした改修工事資金の合計を超過しないように管理します。

2023年7月末日基準



（注1）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3つの認証を36ヶ月以内に取得している物件をいいます。

（注2）グリーン適格資産は、2023年7月末日時点のグリーン適格資産にかかる帳簿価額を基に、算出しています。

（注3）グリーンボンド未償還残高は、2023年7月末日時点の数値を記載しています。

#### 4. 資金充当状況レポート

CRR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1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（金額）、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CRRのウェブサイト上に開示します。また、CRRはグリーンボンドの未償還残高がグリーン適格負債額とグリーンボンドの資金使途とした改修工事資金の合計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、CRRは各年の1月末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額及びグリーンボンドの未償還残高を開示します。

#### 5. インパクト・レポート

CRR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CRRのウェブサイト上に公表します。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。

- ① エネルギー消費量
- ② 水使用量

なお、グリーンボンドで調達された資金が充当された改修工事の改善効果については、改修前と改修後のエネルギー消費量、水使用量の推定削減率（%）を公表します。

#### 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8回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	1,500	0.550%	2020年7月30日	2030年7月30日	無担保 無保証
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	0.460%	2021年7月8日	2031年7月8日	無担保 無保証
合計	4,500	-	-	-	-

#### インパクトレポート

	エネルギー年間使用量 (kWh/m <sup>2</sup> )	年間水使用量 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
2019年度	134.79	0.810
2020年度	130.24	0.737
2021年度	132.40	0.744
2022年度	123.21	0.707

(注1) 上表の各数値は、CRRが保有するグリーン適格資産の共用部における実績値を記載しています。

(注2) 報告対象期間は、2月1日から翌年1月31日としています。

## CRRが保有するグリーン適格資産一覧

物件番号	物件名称	評価ランク			期末帳簿価格 (百万円)
		DBJ Green Building認証	CASBEE 不動産評価認証	BELS 評価認証	
41	コンフォリア東池袋WEST	—	Aランク ★★★★★	—	3,550
88	コンフォリア南砂町	—	Sランク ★★★★★	—	4,514
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	★★★★★	Sランク ★★★★★	—	11,482
107	コンフォリア蒲田	★★★	—	—	5,632
125	コンフォリア渋谷WEST	★★★★★	—	—	5,411
135	コンフォリア東新宿ステーションフロント	—	Sランク ★★★★★	—	5,607
145	コンフォリア東陽町	★★★★★	—	—	3,729
150	コンフォリア大宮	—	Sランク ★★★★★	—	4,623
157	コンフォリア北沢	—	—	★★★★★	4,082
グリーン適格資産合計					48,633

(注1) 2023年7月末日時点において、第三者認証機関の上位3つの認証を36ヶ月以内に取得している物件を記載しています。

(注2) 「期末帳簿価額」は、2023年7月末日現在における各資産に係る帳簿価額を記載しています。なお、「コンフォリア新宿イーストサイドタワー」は、グリーン適格資産対象部分の「期末帳簿価額」を算出し、記載しています。

社会

# Society

## 社会に対する考え方

我々は、CRRと取り巻くステークホルダーとの良好な関係を築く取り組み等を通じて、投資主価値最大化と社会的責任を継続的に実施しています。





11.3 2030年までに、包摂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計画・管理の能力を強化する。

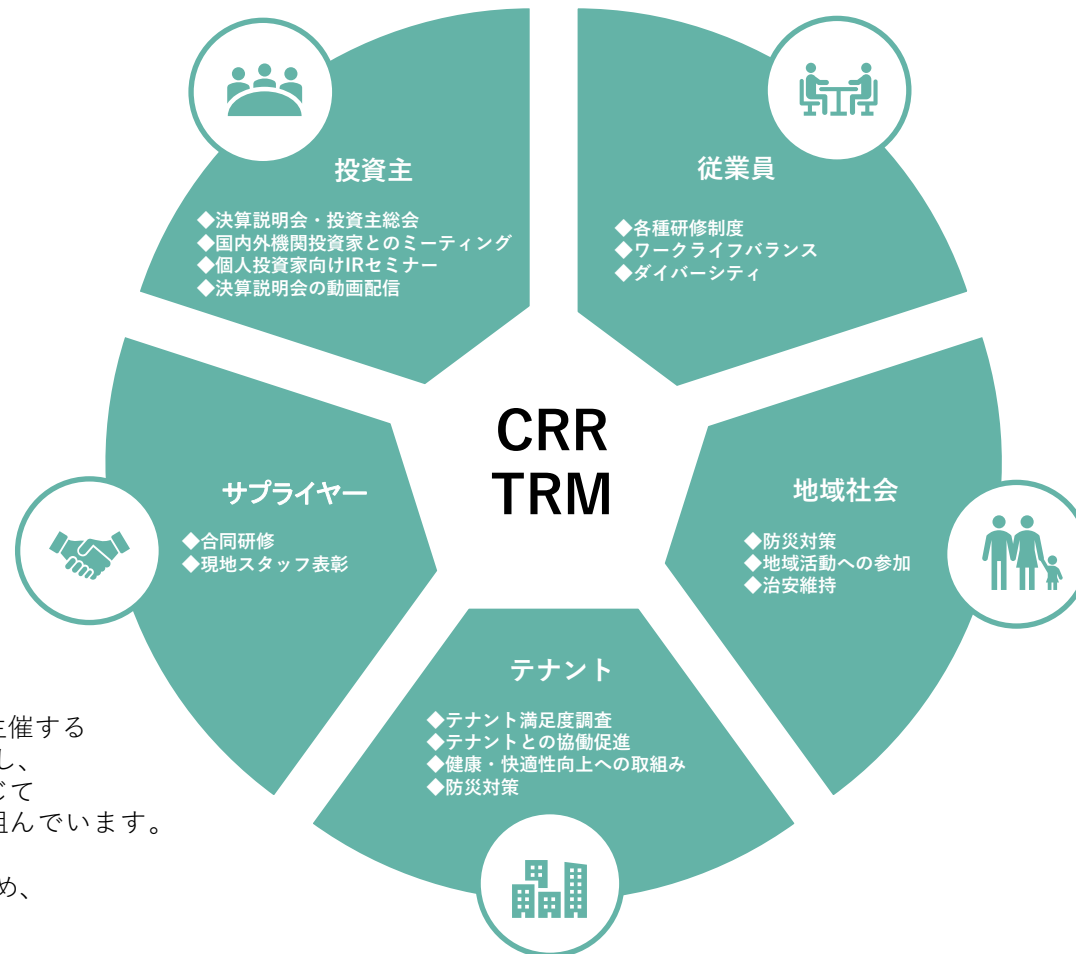


12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。

関連するSDGsターゲット

## ステークホルダーエンゲージメント

CRR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、CRR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、CRR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いきます。



### 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います。本協議会は、定期的で開催され、CRRのスポンサーであるTLCをはじめ、PM・BMなどが参加しています。



## 従業員への取り組み

CRR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います。TRMでは、不動産マネジメントの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は、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います。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います。

### 人的資本経営の考え方

スポンサーグループであるTFHDにおける「人的資本経営」とは、グループ経営戦略と連動した人材戦略を策定及び実行することで持続的な価値向上に取り組むことを指します。100社超・約3万人の従業員の知識・スキルや意欲を「人的資本」と捉えて積極的に投資することで「価値を創造し続ける企業グループ」と「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来」を目指します。




ありたい姿の実現に向け、TFHDは“すべての従業員が「挑戦するDNA」と「社会に向き合う使命感」をもち、サステナブルな社会づくりと成長を目指す”という人財理念を掲げています。その上で人財戦略として、『価値を創造する人づくり』『多様性と一体感のある組織づくり』『働きがいと働きやすさの向上』の3つの戦略を進めています。

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、「選ばれる会社No.1」を目標に、人的資本経営を推進してまいります。

#### <人財理念と人財戦略>

**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

 <b>価値を創造する人づくり</b>	<b>グループ理念の浸透</b>	<b>DX人財の育成</b>	<b>環境経営に基づく人財育成</b>
	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、組織を越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。	
 <b>多様性と一体感のある組織づくり</b>	<b>女性の活躍推進</b>	<b>多様な人財の活躍推進</b>	<b>イノベティブな組織風土の醸成</b>
	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。	
 <b>働きがいと働きやすさの向上</b>	<b>健康経営の推進</b>	<b>柔軟な働き方の支援</b>	<b>ワークエンゲージメントの向上</b>
	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に実施することで、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
	ところもからだも健康に、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・確保のための戦略

### ■ 従業員の能力開発(外部研修機関の活用)

TRM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、そのクオリティを堅持し、更なる運用の高度化を目指し、従業員の専門的資格の取得を推奨支援するとともに、年間を通じ、実務知識や業界動向、法令等への対応に向けた研修・講習会、職位等に応じた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います。

#### ▶ 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外部研修機関と提携し、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います。

#### ▶ 研修受講実績

項目	2020年度	2021年度	2022年度
一人あたりの研修時間	27.3時間	26.5時間	27.3時間
一人あたりの研修費用	44,906円	89,736円	82,183円

#### ▶ 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います。

従業員の資格保有者及び資格支援制度利用状況

資格	保有者数（人） （2023年6月末時点）	資格支援制度利用状況 （2022年度）（人）
宅地建物取引士	87	7
不動産証券化協会認定マスター	68	14
ビル経営管理士	16	1
賃貸不動産経営管理士	9	3
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	4	-
不動産鑑定士	8	-
一級建築士	6	-

■ スポンサーの研修制度

スポンサーでは、社員一人ひとりが能力を発揮し、のばしていけるような人材育成プログラムを用意しています。

求める人物像		階層別研修	
<b>スタッフ職層</b> (入社1～9年目)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セルフマネジメント</li> <li>・組織力発揮</li> <li>・自己の領域拡大</li> </ul>	<b>新入社員</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新入社員導入研修</li> <li>・TFHDグループ新人合同研修</li> <li>・アカウンティング研修</li> <li>・新入社員フォローアップ研修</li> </ul>
		<b>2年目</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮説思考研修</li> <li>・コミュニケーション研修</li> <li>・ファイナンス研修</li> </ul>
		<b>3年目</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ネゴシエーション研修</li> <li>・ファシリテーション研修</li> <li>・戦略・マーケティング研修</li> </ul>
		<b>4年目</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法務・コンプライアンス研修</li> </ul>
<b>リーダー職層</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リーダーシップ</li> <li>・マネジメント</li> <li>・自己の領域拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アセスメント研修</li> </ul>	
<b>マネジメント職層</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・新任グループリーダー研修</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・新任グループリーダーラインケア</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・障がい者雇用研修</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・統括部長研修</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・DX研修</li> </ul>	

(注) スポンサーからTRMへの出向者は、上記研修の対象となっています。

■ 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います。

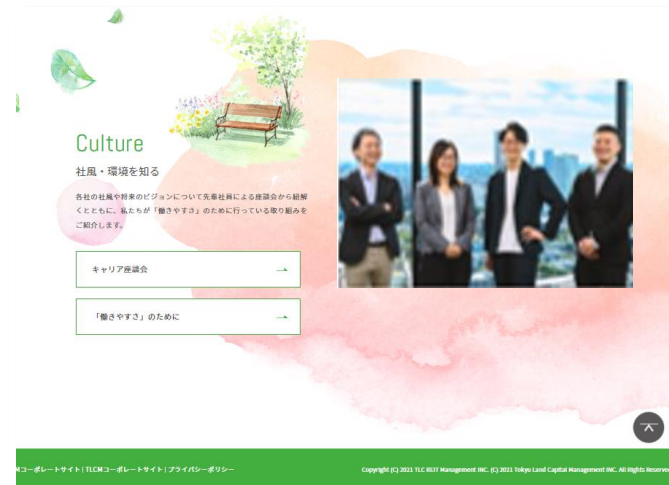
■ 人材交流

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います。

■ 中途採用特設ページ

2021年12月、TRMは人材の採用力を強化する為、会社の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、雰囲気を知って頂く為に、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。

（中途採用特設ページ：<https://www.tokyu-trm.co.jp/recruitinformation/>）



## ワークライフバランスと働きやすい環境づくり

### 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います。
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います。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います。
所定外労働削減に向けた取組み	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います。

### 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います。全従業員を対象に下記のような福利厚生制度を設けています。（契約・派遣社員は一部対象から除く）

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。
	従業員持株制度及びREIT累積投資制度により、東急不動産ホールディングスの株式及びコンフォリア・レジデンシャル投資法人投資口、アクティビア・プロパティーズ投資法人投資口の定額買付けに関して、奨励金の補助をしています。
	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。



## ■ 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、従業員の相互理解を深めるようサポートを行っています。また、定期的な従業員満足度調査の実施及びTRM年度目標・中長期的ビジョンの共有を図り、組織として一体感を醸成しています。

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います。



## ■ 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います。

オフィス環境	<p>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」（次ページに記載）の提案を受けて執務室エリアのリニューアルを実現しました。リモートワークを活用しつつも、オフィスでは従業員が互いの顔を見て言葉を交わす、コミュニケーションがより活発化する場となることを目的に、グループアドレス（部門ごとのフリーアドレス制）を導入し、またラウンジエリアに有名チェーン監修コーヒーやパンのサーバーを設置するなど、新しいオフィスづくりが行われました。リニューアル後のアンケートでは、新レイアウトについて、従前のレイアウトと比較し「大いに満足」と「やや満足」を合わせた回答が83%、フリー飲料の設置については99%の従業員が満足度が向上したと回答しています。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が入居している渋谷ソラスタは、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います。</p>
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います。
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います。なお、社員の情報について機密性は担保されています。
従業員窓口	TRMは、ハラスメント／いじめ行為や法令・社内規定・行動基準に違反する行為について受けたり見かけた場合も含め、コンプライアンスに関する通報、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)法務部統括部長、東急不動産ホールディングス(株)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」を設置しています。なお、通報・相談者及び被通報・相談者の個人情報や調査に関する情報について社内社外を問わずみだりに開示してはならず、機密性は担保されています。



■ 従業員満足度調査（第三者調査）

TRMは、年に1度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	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
エンゲージメント水準 (注)	62.6	60.8	62.8	58.4	67.4
回答数 / 回答対象数	95人 / 95人	96人 / 98人	100人 / 100人	99人 / 100人	97人 / 97人
回答率	100%	98%	100%	99%	100%

(注)企業と社員との間にある信頼関係を数値化。日本企業の中では高水準に位置し、エンゲージメント状態は総じて良好。

■ 新しい働き方プロジェクト

TRMでは、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ました。「オフィス・IT環境」、「コミュニケーション」、「社内制度」の3分野において、社員自らが働き方をデザインし、最大のパフォーマンスを発揮することや会社とともに成長やチャレンジできる組織をつくることを目指し、会社への提案を推進しています。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前ページで記載したオフィスのグループアドレス化が実現するなど、着実に実績を重ねています。



# ダイバーシティ

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います。

## ■ 人権方針

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います。

### TFHDグループ人権方針

#### 東急不動産ホールディングスグループ人権方針

東急不動産ホールディングスグループ（以下、当社グループ）は、事業活動を通じて社会問題を解決し、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、国際人権憲章（世界人権宣言および国際人権規約）およ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もちろん、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。東急不動産ホールディングスグループ人権方針（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。  
取引先のみならずにおかれましては、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潜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。人権への負の影響を引き起こした、または助長した場合は、救済・是正に取り組みます。当社グループが、事業またはサービスを通じて、取引先やその他の関係者が与える人権への負の影響とつながる場合には、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、不動産事業を伴う幅広い事業規模により、地域や関係者に与える影響が大きいため、さまざま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、取引先、お客さまなどのステークホルダーとの対話を進めます。  
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. 人権に関する重点課題  
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即して、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。

2019年12月25日

代表取締役社長

大隈 郁 仁



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グループの国連グローバル・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。

### TFHDグループの雇用労働における権利

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

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

### 国連グローバル・コンパクト10原則

人権	原則1：人権擁護の支持と尊重 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組み

## 従業員データ

項目	2019年 4月末時点	2020年 4月末時点	2021年 4月末時点	2022年 4月末時点	2023年 4月末時点	2030年度 KPI目標	TFHDグループ 2030年度KPI目標 (注8)
従業員数 (注1)	93人	97人	106人	103人	105人	—	—
女性	38人	42人	47人	43人	44人	—	—
男性	55人	55人	59人	60人	61人	—	—
うち正社員	41人	47人	53人	56人	68人	—	—
女性	20人	22人	23人	24人	30人	—	—
男性	21人	25人	30人	32人	38人	—	—
うち契約社員	12人	12人	14人	13人	9人	—	—
女性	10人	11人	13人	12人	8人	—	—
男性	2人	1人	1人	1人	1人	—	—
派遣社員からの雇用数	6人(注2)	2人	1人	1人	2人	—	—
うち出向社員 (注3)	40人	38人	39人	34人	28人	—	—
女性	8人	9人	11人	7人	6人	—	—
男性	32人	29人	28人	27人	22人	—	—
全従業員に占める女性比率	40.9%	43.3%	44.3%	42.0%	41.9%	50.0%	50%以上
派遣社員 (参考)	3人	7人	8人	9人	7人	—	—
女性	3人	6人	6人	6人	3人	—	—
男性	0人	1人	2人	3人	4人	—	—
新規雇用 (注4)	10人	8人	6人	6人	13人	—	—
女性	7人	3人	1人	1人	5人	—	—
男性	3人	5人	5人	5人	8人	—	—
契約社員からの新規雇用数 (注5)	2人	1人	0人	1人	4人	—	—
取締役数 (注6)	4人	4人	4人	4人	4人	—	—
うち女性取締役数	1人	1人	0人	2人	2人	—	—
取締役会の女性取締役の割合	25.0%	25.0%	16.6% (注9)	50.0%	50%	50.0%	—
上級管理職数 (シニア・マネージャー以上)	27人	29人	31人	32人	33人	—	—
うち上級管理職の女性数	4人	3人	5人	5人	5人	—	—
上級管理職の女性割合	14.8%	10.3%	16.1%	15.6%	15.2%	40.0%	20%以上
離職率 (注7)	0.0%	1.0%	0.0%	4.7%	4.9%	1.0%	—

(注1) 正社員、契約社員及び出向社員 (注2) 2019年4月末時点の人数は2017年度からの人数 (注3) 東急不動産及び東急コミュニティー (注4) 正社員 (注5) 2018年度からの制度  
(注6) 非常勤含む (注7) 正社員 (注8) TFHDグループ2030度KPI目標についてはグループ全体の設定値として共有されている項目を記載 (注9) 本項目のみ2021年6月時点の数値を記載

## 働き方改革・ダイバーシティの推進状況

項目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2030年度 KPI目標	TFHDグループ 2030年度KPI目 標 (注3)
健康診断受診率	97.7%	100%	96%	94.7%	100%	100%	100%	100%
ストレスチェック受診率	94.3%	97.8%	100%	98.9%	100%	99%	100%	—
一人あたり 年間有給休暇取得日数	11.5日	10.8日	11.5日	9.9日	11.1日	12.8日	—	—
障がい者雇用率	0.0%	0.0%	1.2%	1.0%	1.0%	1.7%	2.3%	—
60歳以上従業員数	1人	1人	1人	3人	2人	3人	—	—
外国人従業員数	0人	0人	0人	1人 (注4)	1人	1人	—	—
一人あたり 月平均残業時間	22.5時間	29.4時間	21.2時間	19.4時間	24.0時間	24.4時間	—	—
労働災害死亡事故率数	0件	0件	0件	0件	0件	0件	—	—
欠勤率	0.5%	0.3%	0.5%	0.4%	0.3%	0%	—	—
休業者率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.1%	—	—
育児休業制度利用者	0人	0人	0人	3人	6人	10人	—	男性育児休業 取得率 100%
育児短時間勤務利用者・ 育児時差勤務利用者 (注1)	1人	2人	1人	0人	5人	5人	—	—
介護休暇制度利用者	0人	0人	0人	0人	0人	0人	—	—
在宅勤務活用率	—	—	100% (注2)	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) (注2) 2020年3月から4月中に在宅勤務を活用した人数の割合

(注3) TFHDグループ2030度KPI目標についてはグループ全体の設定値として共有されている項目を記載 (注4) 本項目のみ2021年6月時点の数値を記載

## 地域社会への取り組み

CRR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います。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います。

### 地域の治安維持



コンフォリア新宿イーストサイドタワーでは敷地内に交番があり、地域の治安維持の一翼を担っています。

### 寄付型自動販売機の設置



CRR保有の一部物件について、大規模地震や台風などの災害発生時に、支援物資として飲料製品を被災者に提供することのできる、災害対応自動販売機を設置し、入居者及び地域の安心・安全の向上に努めています。

### 地域清掃活動



TRMでは特定非営利活動法人 green bird（認定NPO法人グリーンバード）主催の「街のそうじ」に定期的に参加をしています。

### 企業版ふるさと納税



TRMは、CRR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、2020年より寄附を行っております。2022年は北海道に加え、CRRが物件を有する京都市の脱炭素社会へ向けた事業に、新たに寄附を実施いたしました。本寄附は、TRMのサステナビリティ方針に基づくもので、CRR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。

### シェアサイクルの設置



電動キックボードのシェアリングサービス「LUUP」のポート設置スペースを11物件(2023年10月1日時点)で提供し、新たなモビリティ社会の実現に貢献しています。

### 防災備蓄倉庫及びマンホールトイレの設置



コンフォリア新宿イーストサイドタワーでは新宿区指定の防災備蓄倉庫および近隣住民、近隣勤務者用の災害時マンホールトイレを設け、災害時に備えています。このほか、近隣の3町内会と災害時相互援助協定を締結し、パートナーシップ強化に努めています。

## テナントへの取り組み

CRR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います。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います。

### テナント満足度調査

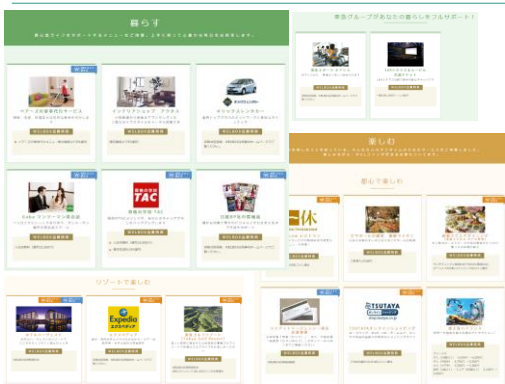
CRRの運営する「コンフォリア」物件入居者を対象として、コンフォリアブランド及び管理・運営に関する満足度や要望を調査するアンケートを毎年実施しています。入居者からの意見・要望を参考に、より良いサービスの展開を目指して取り組みを実施しています。

参考事例として、近年のイーコマースの発展による宅配ボックスの不足感に関する要望に対し、宅配ボックスの増設工事を実施することで、テナント満足度の向上を図りました。

項目	評価	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
建物（共用部）の清掃に対する評価	満足・やや満足	73%	68%	72%	73%	74%	74%
	ふつう	14%	18%	15%	13%	12%	13%
	やや不満・不満	13%	14%	13%	14%	14%	13%
管理運営、サービスに対する評価	満足・やや満足	68%	67%	69%	68%	69%	72%
	ふつう	26%	22%	24%	24%	21%	20%
	やや不満・不満	6%	11%	7%	8%	10%	8%



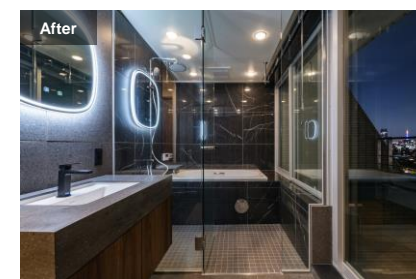
### COMFORIA WELBOX



CRRの運営する「コンフォリア」物件の入居者向けに、様々なサービスを用意した「COMFORIA WELBOX」を展開しています。グループリソースを活用した各種割引サービスのほか、「コンフォリア」シリーズ内での住替えがお得になるサービスや、COMFORIA WELBOXのプラットフォームを利用した入居者満足度調査などを実施し、入居者満足度の向上につとめ、入居期間の長期化を目指しています。

### 専有部プレミアムリノベーション

コンフォリア代官山青葉台では、プレミアムリノベーションを実施し、入居者の需要を捉えたバリューアップを実現しました。



### 防災グッズ及び防災マップの設置

東日本大震災を教訓として、地震等の災害発生時に備え、各物件のエレベーター内に防災グッズ（非常食、防災備品）を設置し、また、物件立地によっては、水害発生時に備え、止水板・防潮板の設置等も行っています。さらに避難場所の周知のため、共用部に防災マップを掲示することで、入居者の安心・安全の向上に努めています。



### 水害リスクの予測

本投資法人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います。（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います。）  
 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います。

浸水深別 (m)	東京都心	準都心	その他東京圏	その他中核都市	合計 (棟)	賃貸可能戸数 (戸)
5.0超	0	5	0	0	5	564
3.0超5.0以下	0	18	2	2	22	1,539
0.5超3.0以下	20	19	1	4	44	3,300
0超0.5以下	8	7	2	2	19	1,951
被害想定無	20	32	3	1	56	3,556
合計	48	81	8	9	146	10,910

(注)上記表は2023年1月末時点の保有物件（2023年8月末時点で売却された物件を除く）について確認しています。

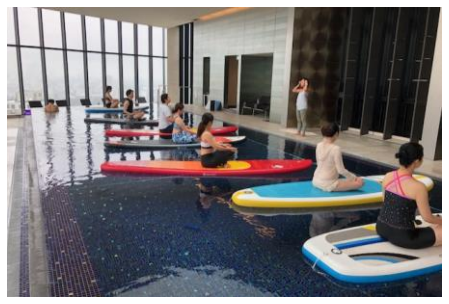
### テナントとの協働促進

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「省エネ」と「3R」という観点で、家庭での環境負荷低減を推進しており、入居者の皆様にもサステナブルな社会の実現に向けて、様々な取り組みを継続していきます。



### 健康・快適性向上への取り組み

コンフォリア新宿イーストサイドタワーでは株式会社東急スポーツオアシス主催で入居者限定のプールイベント（SUPヨガやスイムクリニック、アクアビクス等）を毎月開催しています。



## サプライヤーへの取り組み

TRMのサステナビリティ方針において、「TRMは、PM、BM、鑑定会社、ER調査会社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います。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います。

### 合同研修



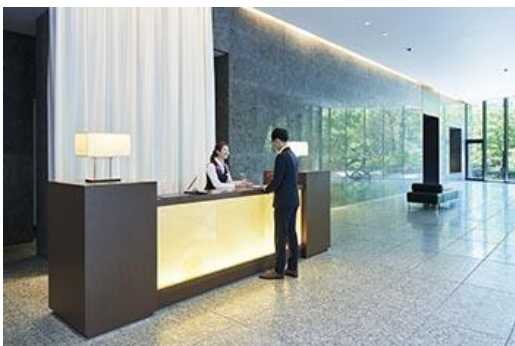
運用会社の役職員向けだけでなく、PM会社向けのESG研修を実施することで、サプライチェーン全体でESGに取り組むという啓発活動を定期的に行っております。なお、2022年度は、「ESGの概要と潮流等」「ESG課題への取り組みについて」をテーマとした外部専門家によるサステナビリティ研修や、グリーン調達基準の運用等をテーマに研修を行いました。

### ラベルレス飲料の導入



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

### 現地スタッフ表彰



コンフォリア新宿イーストサイドタワーではコンシェルジュの表彰を行っています。担当者のモチベーション向上に加え、AM・BM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います。

## グリーン調達基準

TRMは、TFHDグループの一員として、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います。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います。

また、TRMでは、TFHDグループのサステナブル調達方針に基づき、サステナビリティ方針をより具体的に実践するため、「グリーン調達基準」を制定しています。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CRR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います。

### 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		
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	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
3)健全・安全・快適な職場環境の確保	3)-1 結社の自由、団体交渉権 3)-2 強制労働の禁止 3)-3 児童労働の禁止 3)-4 最低賃金以上の賃金支払い 3)-5 長時間労働の禁止 3)-6 職場の安全・衛生の対策 3)-7 緊急時への備え 3)-8 労働災害および疾病の防止 3)-9 産業衛生対策 3)-10 身体に負荷のかかる作業への対策 3)-11 衛生設備、食事及び住居の適切な環境の確保 3)-12 外国人・移住労働者の権利保護	5)環境への配慮	5)-1 気候変動への対応 5)-2 生物多様性の保全 5)-3 汚染防止 5)-4 資源の有効利用 5)-5 適切な水利用 5)-6 適切な森林資源利用
		6)サービス・品質の向上	6)-1 安全性の確保 6)-2 品質管理、品質保証体制の構築 6)-3 商品・サービスに係る必要な情報の開示
		7)適切な情報の管理	7)-1 適切な情報の管理
		8)BCPの構築	8)-1 BCPの構築
		9)地域社会への貢献	9)-1 地域社会への貢献
		10)サステナブル調達方針実践への協力	10)-1 サプライヤーへの展開 10)-2 モニタリングへの協力



## グリーン調達基準に基づく取り組みの高度化とその事例

CRRでは、グリーン調達基準の運用の高度化に基づき、グリーン購入法に基づき環境配慮型製品をリストアップし、冊子化のうえ、入札時の見積り要項に添付しております。

サステナビリティへの取り組みについて

1. サステナビリティ方針について
2. グリーン調達基準について
3. 人権とコミュニティについて

**【参考】環境配慮型製品**

(1) グリーン購入法

品名	環境配慮	調達すべき品名
カーペット	1. カーペット・マットを無毒な素材で製造する 2. 製造過程で有害物質を削減し、削減する 3. リサイクル素材を使用した製品を使用する	カーペット
カーペット・マット	1. 有害物質を削減している（有害な成分を削減） 2. 生産工程、製造、輸送の過程で有害物質を削減している 3. 生産工程での有害物質を削減するための対策を実施している 4. 製品が製造された工場がISO14001を取得している 5. 有害物質の削減による環境負荷の削減を達成している	カーペット
カーペットの処分	1. 廃棄物の処理方法が適切である 2. 廃棄物の処理方法が適切である 3. 廃棄物の処理方法が適切である 4. VOCを削減している 5. 有害物質の削減による環境負荷の削減を達成している	カーペット
カーペットの回収	1. リサイクル可能な素材を使用している 2. 有害物質を削減している 3. 有害物質の削減による環境負荷の削減を達成している	カーペット
カーペットの処分	1. 有害物質を削減している 2. 有害物質の削減による環境負荷の削減を達成している 3. 有害物質の削減による環境負荷の削減を達成している	カーペット
カーペットの回収	1. 有害物質を削減している 2. 有害物質の削減による環境負荷の削減を達成している 3. 有害物質の削減による環境負荷の削減を達成している	カーペット

リサイクルカーペット使用による  
産業廃棄物の削減と  
資源の循環に貢献



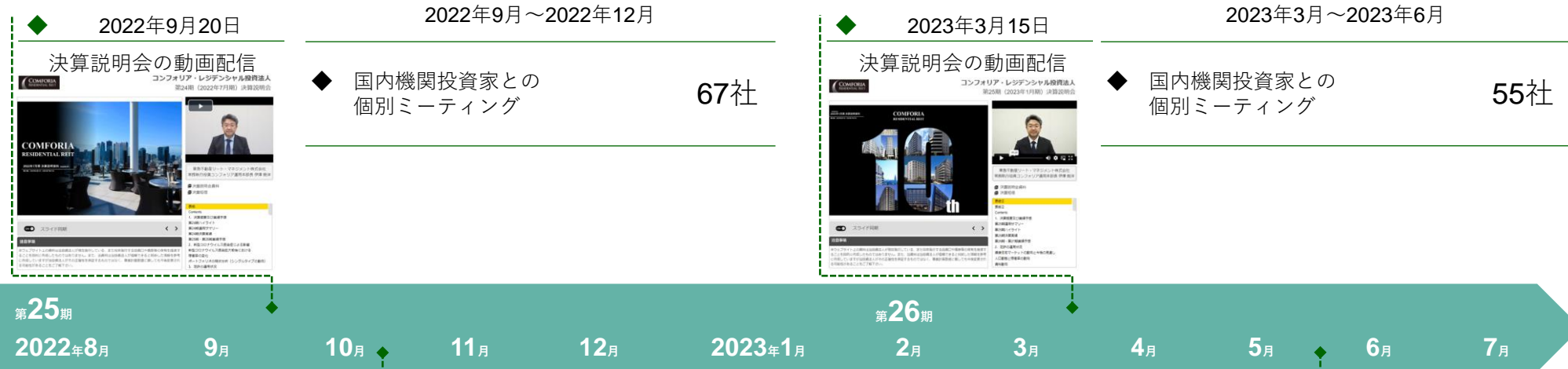
コンフォリア銀座EAST武番館における  
大規模修繕工事



## 投資家・投資主への取り組み（国内）

CRR及びTRMでは投資主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た面談並びに、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。また、コロナ禍の終息に伴い、訪問・対面での面談・イベント参加を積極的に行っています。

### 国内機関投資家向けIR活動



### 個人投資家向けIR活動



## 投資家・投資主への取り組み（海外）

CRR及びTRMでは、国内だけではなく、欧州・北米・アジアなどの海外の機関投資家との面談を定期的実施しています。コロナ禍の終息に伴い、第26期には訪問での面談を実施いたしました。新しいマネジメント体制での初の訪問でもあり、足元の運用状況の共有や経営課題の議論とともに、既存投資家とのリレーション維持及びコロナ禍に開拓した新規投資家との顔合わせによりCRR 及び TRM に対する安心感を醸成しました。



### 海外機関投資家向けIR活動（機関投資家との個別ミーティング件数）

#### ◆ アジア（シンガポール、香港等）

2022年9月～2022年12月		2023年3月～2023年6月	
◆ 訪問	—	◆ 訪問	<b>15社</b>
◆ オンライン	15社	◆ オンライン	4社

#### ◆ 欧州（イギリス・オランダ等）

2022年9月～2022年12月		2023年3月～2023年6月	
◆ 訪問	—	◆ 訪問	<b>4社</b>
◆ オンライン	4社	◆ オンライン	3社



#### ◆ 北米（アメリカ・カナダ）

2022年9月～2022年12月		2023年3月～2023年6月	
◆ 訪問	—	◆ 訪問	<b>5社</b>
◆ オンライン	6社	◆ オンライン	2社

#### ◆ 豪州（シドニー）

2022年9月～2022年12月		2023年3月～2023年6月	
◆ 訪問	—	◆ 訪問	<b>5社</b>
◆ オンライン	1社	◆ オンライン	1社

# コンフォリア新宿イーストサイドタワーにおける取り組み



敷地面積1,000㎡以上であるため、「東京における自然の保護と回復に関する条例」に則って緑化計画を策定しており、緑豊かで自然あふれる空間を演出しています。



窓に省エネ型ガラスを採用しており、日射の量を抑え暑さを軽減し、空調負担の軽減に寄与しています。



大規模窓面のエントランスとすることで、昼光利用をしています。



公開空地が近隣住民・通勤者の歩行者道として利用されています。



新宿六丁目計画Art Projectを企画し、作品を敷地内・館内に展示しています。



防災センターと32階プールにはAED（自動体外式除細動器）を設置しています。



入居者限定のプールイベント（SUPヨガやスイムクリニック、アクアピクス等）を毎月開催しています。

## 外国語パンフレットの配布

外国人入居者向けのユーザーズガイドの配布を行っています。英語・中国語・韓国語の3か国語に対応しており、利用者満足度の更なる向上に努めています。

## 入居者アンケートの実施

年に1回入居者アンケートを実施しており、指摘点を踏まえ改善をしています。

- 改善点： 各施設の室温調整
- ジム機器清掃の実施
- ラウンジメニューの拡充等

コーポレートガバナンス

# Governance

## ガバナンスに対する考え方

我々は、徹底したコーポレートガバナンスとコンプライアンス経営体制を構築し、高い倫理観をもって社会からの期待と信頼に応える行動をしています。





12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。



16.7 あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型、および代表的な意思決定を確保する。

関連するSDGsターゲット

## CRRのコーポレート・ガバナンス

CRRは投信法に基づき、資産運用業務をTRMに委託しています。

### ■ CRRの機関

CRRの機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会、並びに会計監査人により構成されています。CRRの執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています。2023年7月末日時点では、執行役員は1名、監督役員は2名です。



### ■ 投資主総会

投信法や規約によって定められているCRR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

役員の任期は、規約において就任後2年としております。

職名	氏名	主要略歴	所有投資口数(口)
執行役員	吉川 健太郎	1993年4月 株式会社ソニー・ミュージックエンタテインメント 入社	—
		1995年7月 吉川建築測量事務所 入所	
		1996年11月 島村不動産総合鑑定 入所	
		1997年10月 株式会社西洋環境開発 入社	
		2001年7月 テンプスタッフ株式会社 入社	
		2004年2月 アセット・マネジャーズ株式会社 入社	
		2004年2月 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ 出向	
		2005年3月 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ 転籍 取締役投資運用部長	
		2009年6月 大和不動産鑑定株式会社 入社	
		2010年10月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 入社	
		2010年10月 株式会社TLCリアルティマネジメント(現 東急不動産リート・マネジメント株式会社) 出向 財務部長	
		2016年4月 同 財務部長	
		2017年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 コンフォリア運用本部 運用戦略部長	
		2021年4月 同 コンフォリア運用本部 資産運用部長(現任)	
		2023年4月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員(現任)	
監督役員	山本 浩二	1983年10月 昭和監査法人(現 EY新日本有限責任監査法人) 入所	—
		1987年3月 公認会計士登録	
		1989年1月 山本浩二公認会計士事務所 開設	
		2001年10月 日本総合トラスト投資法人(現 森トラスト総合リート投資法人) 監督役員	
		2003年6月 都市再生ファンド投資法人 監督役員	
		2004年5月 四樹総合法律会計事務所 パートナー	
		2010年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役員(現任)	
		2018年1月 若葉パートナーズ法律会計事務所 パートナー(現任)	
2019年4月 都市再生ファンド投資法人 清算監督人			
監督役員	大嶋 正道	2000年10月 弁護士登録(東京弁護士会)	—
		2000年10月 中央総合法律事務所	
		2001年3月 片岡総合法律事務所(現任)	
		2014年7月 日本政策金融公庫 出資業務外部評価委員会(現任)	
		2015年4月 中央大学法科大学院 客員講師(現任)	
		2017年9月 株式会社シン・コーポレーション 監査役(非常勤・現任)	
		2020年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役員(現任)	
		2023年9月 インフラストラクチャーG P株式会社 投資委員会委員	

略歴

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、役員会で決定されています。		
	役職名	役員等の氏名	主な兼職等
	執行役員	吉川 健太郎	東急不動産リート・マネジメント株式会社 コンフォリア運用本部 資産運用部長
	監督役員	山本 浩二	若葉パートナーズ法律会計事務所 パートナー
		大嶋 正道	片岡総合法律事務所
			各期における役職ごとの報酬総額（千円）
			-
			1,800
			1,800

## ■ 役員会

役員会では、CRR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います。役員会規則では少なくとも3か月に1回、開催することが定められていますが、実際は月に1回以上実施されており、2022年度における役員の出席率は100%となっています。

## ■ 会計監査人

会計監査人は、CRR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います。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。

2023年7月期資産運用報告より抜粋

役職名	名称	各期における役職ごとの報酬総額（千円）
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	17,038



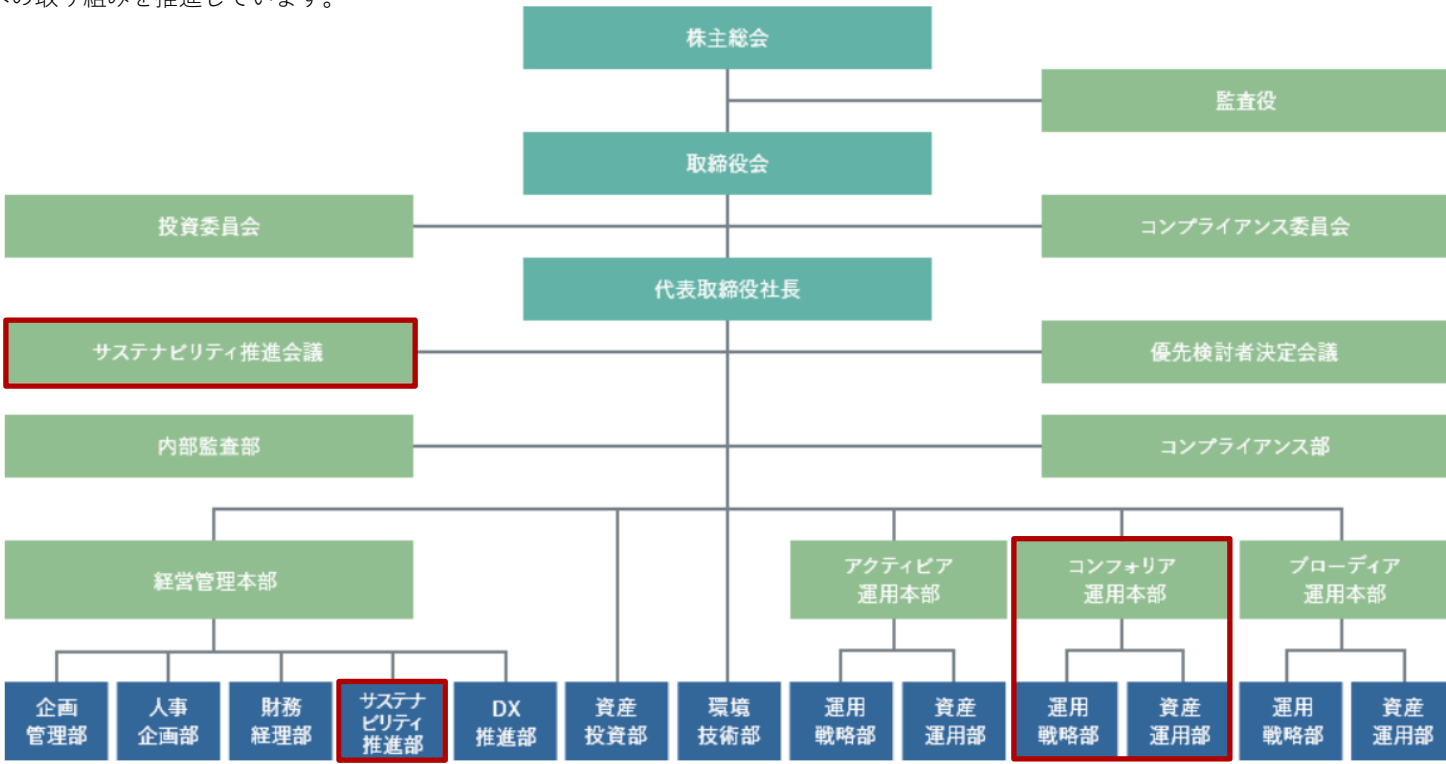
### TRMのコーポレート・ガバナンス

TRMでは、CRR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います。

#### ■ 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、CRRの資産運用はコンフォリア運用本部が担っています。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います。

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、社内規程を新たに制定し、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ます。



#### ■ 役職員のESG評価項目

TRMの役職員の目標設定には、ESG関連の目標を取り込むことが、義務付けられています。ESGを意識した業務遂行プロセスや業務実績は、他の目標設定と同様、評価に反映され、翌年度の役職員の等級・職位や給与を含めた処遇決定に繋がる仕組みとなっています。

## ■ コンプライアンス

<b>コンプライアンス方針</b>	<p>TRMは、コンプライアンス部およびコンプライアンス委員会を設置し、確実にコンプライアンスを実行しています。コンプライアンス委員会は、利益相反、関係者取引、社内のコンプライアンス及びコンプライアンス態勢に関する審議又は決議を行う機関となります。「TFHDグループ行動基準」を遵守し、コンプライアンス経営を実践します。</p> <p>「TFHDグループ行動基準」のポイント</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.自社の事業活動に適用される法令を遵守します。</li><li>2.TFHD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。</li><li>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。</li><li>4.TFHD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。</li><li>5.適切な情報管理を徹底します。</li><li>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。</li><li>7.安全な職場づくりや、環境への配慮に努力します。</li></ol>
<b>コンプライアンス委員会</b>	<p>(構成員) コンプライアンス部長(委員長)、代表取締役、取締役(各運用本部長を兼任する場合は、自らが各運用本部長として所管しない各投資法人に係るコンプライアンス委員会には出席不可)および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)</p> <p>(決議内容) 以下の事項につき、決議を行うものとします。なお、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判断した事項に関するものに限ります。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更</li><li>2.資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更</li><li>3.資産管理計画の策定及び変更</li><li>4.資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更</li><li>5.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</li><li>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。)</li><li>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</li><li>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</li><li>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</li></ol> <p>(開催日及び場所) 委員会は、原則として3ヶ月に1回以上本社において開催します。</p>

## ■ コンプライアンス意識の醸成に向けた取組み

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、定期的に各部門におけるコンプライアンスに係る事項をモニタリングします。また各部門の法令遵守への意識・理解の高揚に努めています。
コンプライアンス研修	TRMでは、コンプライアンス遵守と意識啓発のため、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コンプライアンス研修を年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。

## ■ 内部監査及びモニタリング体制

TRMでは内部監査規程において、内部監査計画を策定し、年度毎に内部監査部を除く全部署に対して内部監査を実施することを定めています。資産運用会社としての投資主保護および公正な市場形成の観点から、法令遵守、内部管理、リスク管理、危機管理等の各態勢に係る業務が適正かつ効率的に遂行されているかを監査しています。また、外部専門家の支援も受けながら、全ての部門を対象に、情報管理の適切性、社内ルールの遵守状況、犯罪収益移転防止法への対応状況等、幅広い項目に関して監査を実施し、監査結果をTRMの代表取締役及び取締役会に報告しています。監査で発見された課題については「改善指示書」として被監査部署に通知し、通知された被監査部署の長は、改善活動に取り組み、遅滞なく改善状況を代表取締役及び内部監査部長へ報告することとなっています。また、監査担当部署において定期的に改善状況の確認を行っています。

## ■ 汚職・腐敗防止への対応

汚職・腐敗は、持続可能な開発にとって大きな障害となり、社会の構造を腐食します。TRMは、汚職・腐敗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、犯罪収益移転防止法に従い、顧客等との取引に際し確認規程を定めております。また、TFHD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。

### 国際イニシアチブへの支持

TFHDグループは、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・尊重しています。また、2016年12月に「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。

## 国連グローバル・コンパクト10原則

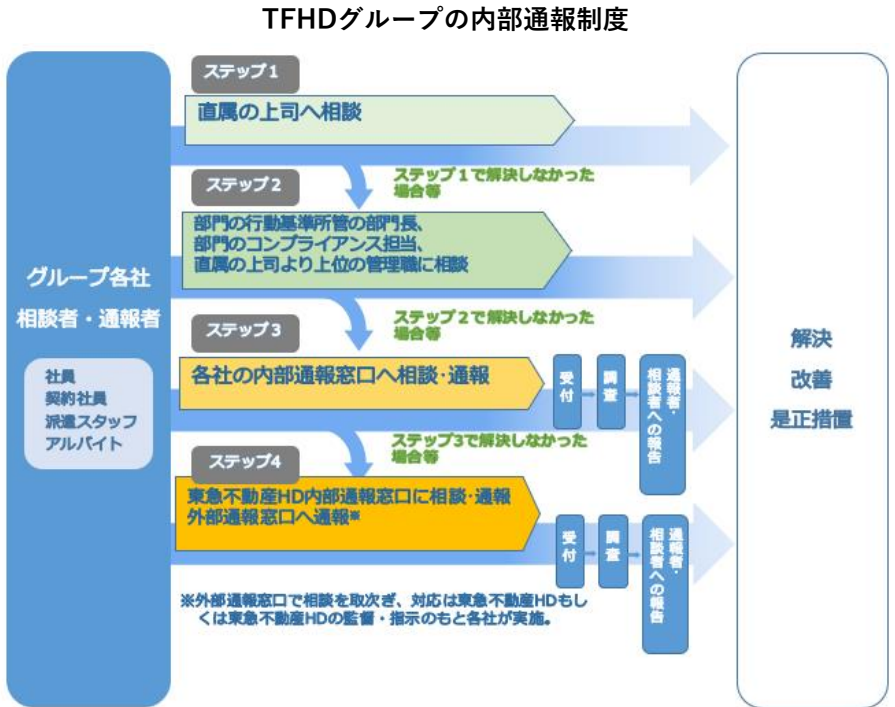
人権	原則1： 人権擁護の支持と尊重 原則2： 人権侵害への非加担
労働	原則3： 結社の自由と団体交渉権の承認 原則4： 強制労働の排除 原則5： 児童労働の実効的な廃止 原則6： 雇用と職業の差別撤廃
環境	原則7： 環境問題の予防的アプローチ 原則8： 環境に対する責任のイニシアティブ 原則9： 環境にやさしい技術の開発と普及
腐敗防止	原則10： 強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗防止の取組み

## ■ 反社会的勢力への対応

TRMは、経営の適正性を確保し、社会的責任や公共的使命を果たすために、反社会的勢力との一切の関係を遮断します。不当要求に対しては、警察・弁護士等外部機関と連携し、組織として断固とした姿勢で対応します。また、TRMでは「コンプライアンス・マニュアル」や「反社会的勢力対応基準」において、未然防止措置や対処方法等の実際の手続きを定めて、コンプライアンス研修等を通じて役職員等に対する教育・周知徹底を図っています。

## ■ 内部通報制度の設置

TRMは、ハラスメント／いじめ行為を受けたり見かけた場合も含め、コンプライアンスに関する通報、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)法務部統括部長、東急不動産ホールディングス(株)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」を設置しています。通報・相談者及び被通報・相談者の個人情報や調査に関する情報について社内社外を問わずみだりに開示してはならず、機密性は担保されています。



項目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	TFHDグループ 2030年度KPI目標
コンプライアンス行動基準遵守	100%	100%	100%	100%	100%	98.7%	100%
コンプライアンス・ヘルプライン窓口認知率	89%	90%	87%	90%	88%	89%	—

(注) TFHDグループ2030度KPI目標についてはグループ全体の設定値として共有されている項目を記載

## ■ リスク管理

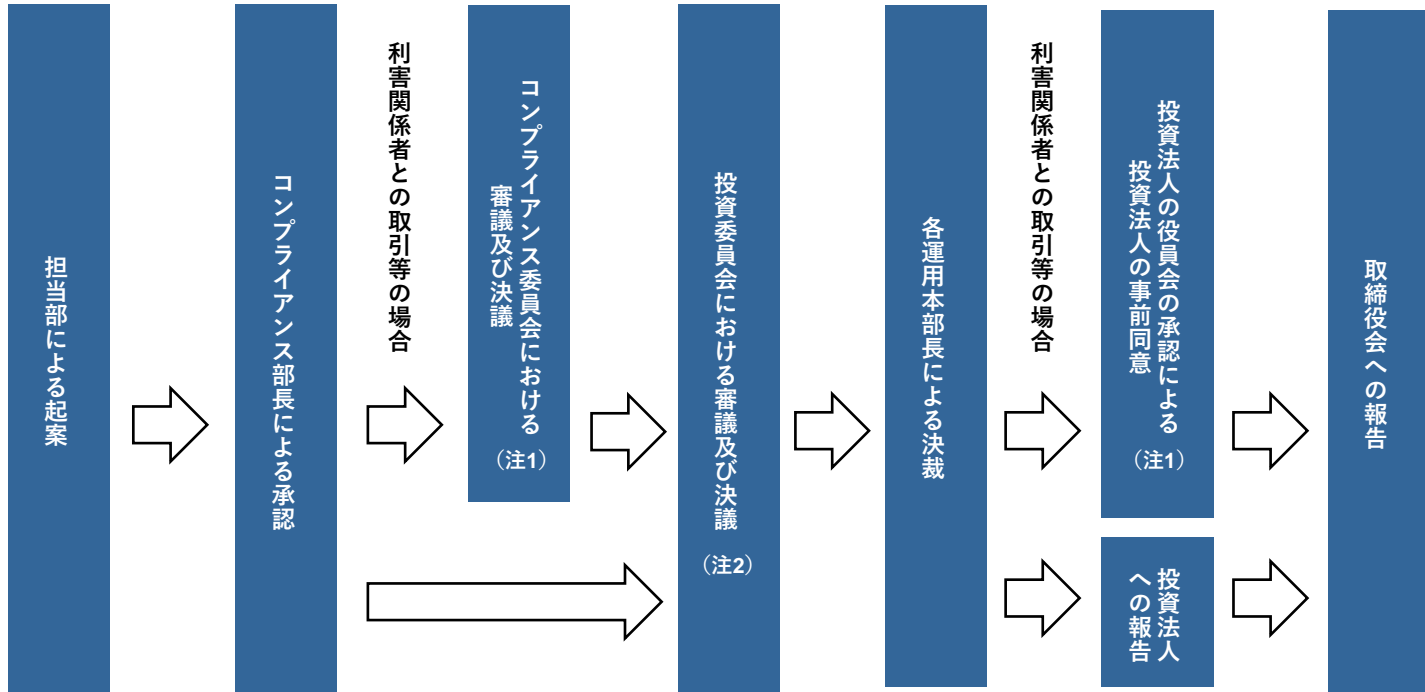
リスク管理基本方針	<p>TRMは、戦略目標を踏まえたリスク管理の基本方針を定め、適切なリスク管理を行うために、リスク管理規程を制定しています。</p> <p>(リスク管理の基本方針)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 経営理念に則り、投資運用業を遂行していく上での各種リスクに対して、本規程に沿った管理体制を整備し、適切なリスク管理を行うことにより、長期安定的な収益の確保と投資主価値の最大化を目指します。</li><li>2. 役職員等は、リスク管理の重要性を認識し、一人ひとりがリスク管理の実践主体であることを自覚し、本規程及び社内規程等を理解し、その遵守徹底に努めます。</li><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li></ol>
リスク管理体制	<p>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います。</p>
リスク管理研修	<p>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います。</p>
情報セキュリティ	<p>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います。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管理規程等を設けています。</p>
事業継続にかかる対応	<p>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、都度更新しています。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います。</p>

### 投資主利益を重視したガバナンスへの取り組み

CRR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、客観性を確保した資産運用に係る意思決定フロー、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、CRRの投資主価値最大化に向けたガバナンス体制の整備・充実を図っています。

#### 意思決定における客観性の確保

TRMでは、投資主の利益保護の観点から、投資委員会のメンバーに第三者である不動産鑑定士を加えることで、運用資産取得の意思決定における客観性を確保できる体制を構築しています。



(注1) 運用資産の取得等に際して、利害関係者との取引等の場合はコンプライアンス委員会における審議及び決議並びに投資法人の役員会の承認による事前同意が必要とされます。

(注2) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、ヘルスケア施設に係る外部専門家からの助言を受けるものとします。また、ヘルスケア施設に係る外部専門家が作成した報告書等の内容の報告を受けた上で審議するほか、必要に応じて、当該外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を聴取するものとします。

投資主利益とスポンサー利益の共同化

東急不動産はスポンサーサポート契約において、CRR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います。

2023年2月に実施した公募増資において、新規発行口数の10%にあたる2,100口を追加取得しており、資本関係においてもスポンサーと更なる連携を深めるとともに、CRRの投資主との利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を目指します。

スポンサー出資比率

# 9.1%

(2023年7月末現在)

資産運用報酬の体系変更

2020年8月1日から適用されている資産運用報酬体系では、利益連動報酬の比率を高めることで投資主利益との連動性を強化するとともに、資産成長と分配金成長に対するインセンティブを導入しています。

	変更前	現行	
運用報酬Ⅰ (総資産連動報酬)	前期末総資産 × 0.3% (年率)	前期末総資産 × <u>0.2%</u> (年率)	投資主利益と 資産運用報酬の連動性を強化
運用報酬Ⅱ (利益連動報酬)	経常CF × 3.0%	経常CF × <u>5.4%</u>	
運用報酬Ⅲ (取得・譲渡報酬)	不動産取得・譲渡価額 × 1.0% (利害関係者取引の場合0.5%)	不動産取得・譲渡価額 × 1.0% (利害関係者取引 <u>(ウェアハウジング除く)</u> の場合0.5%)	資産成長と 分配金成長に対する インセンティブを強化
新設 運用報酬Ⅴ (インセンティブ)	—	<u>経常CF × 1口当たり経常CF成長率 × 10%</u> ただし、負の値になる場合は報酬は生じない	

開示項目		掲載箇所または省略理由	
<b>GRI2：一般開示事項 2021</b>			
<b>1. 組織と報告実務</b>			
2-1	組織の詳細	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/profile.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/profile.html</a> <a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/structure.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/structure.html</a>	会社概要 投資法人の仕組み
2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	無し	
2-3	報告期間、報告頻度、連絡先	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html</a> <a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/contact/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/contact/index.html</a>	サステナビリティレポート・GRI対照表 お問い合わせ
2-4	情報の修正・訂正記述	特に無し	
2-5	外部保証	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html</a>	「Sustainability Report2023」 p 56 独立第三者の保証報告書
<b>2. 活動と労働者</b>			
2-6	活動、バリューチェーン、そのほかの取引関係	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/features/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/features/index.html</a> <a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/profile.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/profile.html</a> <a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a>	CRRの特徴 会社概要
2-7	従業員	本資産運用会社の事業所は1つのみのため、地域差は無い（以下同様）	【資産運用会社】 従業員に関する主要データ
2-8	従業員以外の労働者	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a>	【資産運用会社】 従業員に関する主要データ



開示項目		掲載箇所または省略理由	
<b>3. ガバナンス</b>			
2-9	<b>ガバナンス構造と構成</b>	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/profile.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/profile.html</a> <a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/structure.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/structure.html</a> <a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html</a>	役員の状況  投資法人の仕組み  推進体制について
2-10	<b>最高ガバナンス機関における指名と選出</b>	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/ir/library.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/ir/library.html</a>	投資法人規約 「第4章 執行役員及び監督役員」
2-11	<b>最高ガバナンス機関の議長</b>	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/ir/library.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/ir/library.html</a>	投資法人規約 第10条 （議長）
2-12	<b>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</b>	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html</a> <a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/materiality.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/materiality.html</a>	推進体制について  マテリアリティの特定
2-13	<b>インパクトのマネジメントに関する責任の移譲</b>	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html</a>	推進体制について
2-14	<b>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</b>	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html</a>	推進体制について

開示項目		掲載箇所または省略理由	
2-15	利益相反	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/governance.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/governance.html</a> <a href="https://www.comforia-reit.co.jp/file/ir_library_other_file-491f256ccf79dbb3769ac83e11aab563818b4658.pdf">https://www.comforia-reit.co.jp/file/ir_library_other_file-491f256ccf79dbb3769ac83e11aab563818b4658.pdf</a> <a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html</a>	ガバナンス体制 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 「p10 (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	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html</a> 報告期間において重大な懸念事項の報告事例は無し	推進体制について
2-17	最高ガバナンス機関の集会的知見	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html</a>	推進体制について
2-18	最高ガバナンス機関のパフォーマンス評価	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html</a>	サステナビリティ推進会議
2-19	報酬方針	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/ir/library.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/ir/library.html</a>	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	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/ir/library.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/ir/library.html</a>	投資法人規約 第18条（執行役員及び監督役員の報酬の支払いに関する基準）
2-21	年間報酬総額の比率		法令上、投資法人には従業員は存在しない。資産運用会社の当該情報は現時点では集計していない。

開示項目		掲載箇所または省略理由	
<b>4. 戦略、方針、実務慣行</b>			
2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する 声明	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/index.html</a>	ご挨拶
2-23	方針声明	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/features/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/features/index.html</a> <a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html</a> <a href="https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/32">https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/32</a> ※「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。	CRRの特徴  サステナビリティ方針について  人権とコミュニティ（東急不動産ホールディングス）
2-24	方針声明の実践	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/index.html</a>	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	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c4">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c4</a>	【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	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c4">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c4</a>  <a href="https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/about/compliance/">https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/about/compliance/</a>	【資産運用会社】 内部通報制度の設置 「コンプライアンス・ヘルプライン窓口」の設置（東急不動産ホールディングス）
2-27	法規制遵守	報告期間において違反事例無し	
2-28	会員資格を持つ団体	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/initiative.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/initiative.html</a>	国際イニシアチブ等

開示項目		掲載箇所または省略理由	
<b>5. ステークホルダー・エンゲージメント</b>			
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	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/examples.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/examples.html</a>	本投資法人の取り組み
2-30	労働協約	100%	【資産運用会社】
<b>GRI3 : マテリアルな項目 2021</b>			
3-1	マテリアルな項目の決定プロセス	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/materiality.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/materiality.html</a>	マテリアリティの特定
3-2	マテリアルな項目のリスト	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/materiality.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/materiality.html</a>	マテリアリティの特定
3-3	マテリアルな項目のマネジメント	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/materiality.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/materiality.html</a>	マテリアリティの特定
<b>201 : 経済パフォーマンス 2016</b>			
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	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/climate.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/climate.html</a>	気候変動への対応
<b>205 : 腐敗防止 2016</b>			
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	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c4">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c4</a> <a href="https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/38">https://tokyu-fudosan-hd-csr.disclosure.site/ja/themes/38</a> ※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 腐敗防止方針（東急不動産ホールディングス）
205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	事例無し	

開示項目	掲載箇所または省略理由	
<b>206 : 反競争的行為 2016</b> 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	
<b>GRI 300 : 環境</b> <b>302 : エネルギー 2016</b>		
302-2 組織外のエネルギー消費量	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html</a>	「Sustainability Report2023」 p 25 使用量実績
302-3 エネルギー原単位	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html</a>	「Sustainability Report2023」 p 25 使用量実績
<b>303 : 水 2018</b> 303-5 水消費	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html</a>	「Sustainability Report2023」 p 25 使用量実績
<b>305 : 大気への排出 2016</b> 305-1 直接的な温室効果ガス (GHG) 排出量 (スコープ1) 305-2 間接的な温室効果ガス (GHG) 排出量 (スコープ2) 305-4 温室効果ガス (GHG) 排出原単位	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html</a> <a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html</a> <a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html</a> <a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html</a>	「Sustainability Report2023」 p 25 使用量実績 「Sustainability Report2023」 p 25 使用量実績 「Sustainability Report2023」 p 25 使用量実績
<b>307 : 環境コンプライアンス 2016</b> 307-1 環境法規制の違反	報告期間において違反無し	

開示項目		掲載箇所または省略理由	
<b>GRI 400 : 社会</b>			
<b>401 : 雇用 2016</b>			
401-1	従業員の新規雇用と離職	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a>	【資産運用会社】 新規雇用
401-3	育児休暇	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a>	【資産運用会社】 育児休業制度利用者
<b>403 : 労働安全衛生 2018</b>			
403-2	危険性（ハザード）の特定、リスク評価、事故調査	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a> 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。	【資産運用会社】 衛生委員会の実施
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	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a> 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。	【資産運用会社】 衛生委員会の実施
403-5	労働安全衛生に関する労働者研修	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a> 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。	【資産運用会社】 各種従業員研修プログラム 衛生委員会の実施
403-6	労働者の健康増進	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a>	【資産運用会社】 当社の取り組みについて 働き方改革・ダイバーシティの推進状況
403-9	労働関連の傷害	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a>	【資産運用会社】 労働災害死亡事故率数
403-10	労働関連の疾病・体調不良	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a>	【資産運用会社】 働き方改革・ダイバーシティの推進状況

開示項目		掲載箇所または省略理由	
<b>404 : 研修と教育 2016</b>			
404-1	従業員一人あたりの年間平均研修時間	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a>	【資産運用会社】 従業員の能力開発
404-2	従業員スキル向上プログラムおよび移行支援プログラム	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a> 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。	【資産運用会社】 従業員の能力開発
404-3	業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	<a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a>	【資産運用会社】 業績評価プロセス
<b>405 : ダイバーシティと機会均等 2016</b>			
405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	<a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/profile.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/about/profile.html</a>  <a href="https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3">https://www.tokyu-trm.co.jp/sustainability/esg.html#c3</a>	役員の状況  【資産運用会社】 従業員に関する主要データ 働き方改革・ダイバーシティの推進状況

開示項目		掲載箇所または省略理由	
<b>413 : 地域コミュニティ 2016</b>			
413-1	<p>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</p> <p>※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。</p>	<p><a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/examples.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/examples.html</a></p>	地域社会に向けた取り組み
<b>GRI G4 : 不動産セクターガイドライン</b>			
<b>CRE</b>			
CRE8	<p>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)</p>	<p><a href="https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/evaluation.html">https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/evaluation.html</a></p>	環境認証評価





## 独立第三者の保証報告書

2023年6月22日

コンフォリア・レジデンシャル投資法人  
執行役員 吉川 健太郎 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、コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下、「投資法人」という）からの委嘱に基づき、2022年2月～2023年1月の、保有する全ての物件のエネルギー消費量 9.15GWh、CO<sub>2</sub>排出量 (Scope1) 0.31 千 t-CO<sub>2</sub>、(Scope2 ロケーションベース) 3.25 千 t-CO<sub>2</sub>、(Scope2 マーケットベース) 3.53 千 t-CO<sub>2</sub>、水使用量 29.5 千 m<sup>3</sup>（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。

投資法人と当社との間に特別な利害関係はない。

以上