
COMFORIA RESIDENTIAL REIT
Sustainability Report 2026
231.654
3123.53
314.53

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、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	2025年8月～2026年7月（一部データ除く）
対象組織	CRR及びTRM
発行日	2026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。HPをご参照ください。
URL：https://www.comforia-reit.co.jp/ja/sustainability/disclosure.html

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。

Contents

はじめに
- トップメッセージ 3
- CRRについて 4

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について 10
- 推進体制について 11
- マテリアリティ 13
- 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 18
- 今回のトピック 19
- 外部評価・国際イニシアティブ 20

環境（Environment）
- 全体目標設定 23
- 気候変動への対応 24
- 温室効果ガス(GHG)排出量削減 35
- エネルギー消費量削減 42
- 水使用量削減 43
- 廃棄物発生量削減 44
- 緑化と生物多様性 45
- 投資基準及び環境認証 46
- サステナブルファイナンス 50

社会（Society）
- ステークホルダーエンゲージメント 55
- 従業員への取り組み 56
- 地域社会への取り組み 66
- テナントへの取り組み 67
- サプライヤーへの取り組み 69
- 投資家・投資主への取り組み 72

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 75
- TRMのコーポレート・ガバナンス 80
- 投資主利益を重視したガバナンスへの取り組み 85

第三者報告書 87

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　門馬　庄吾



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。

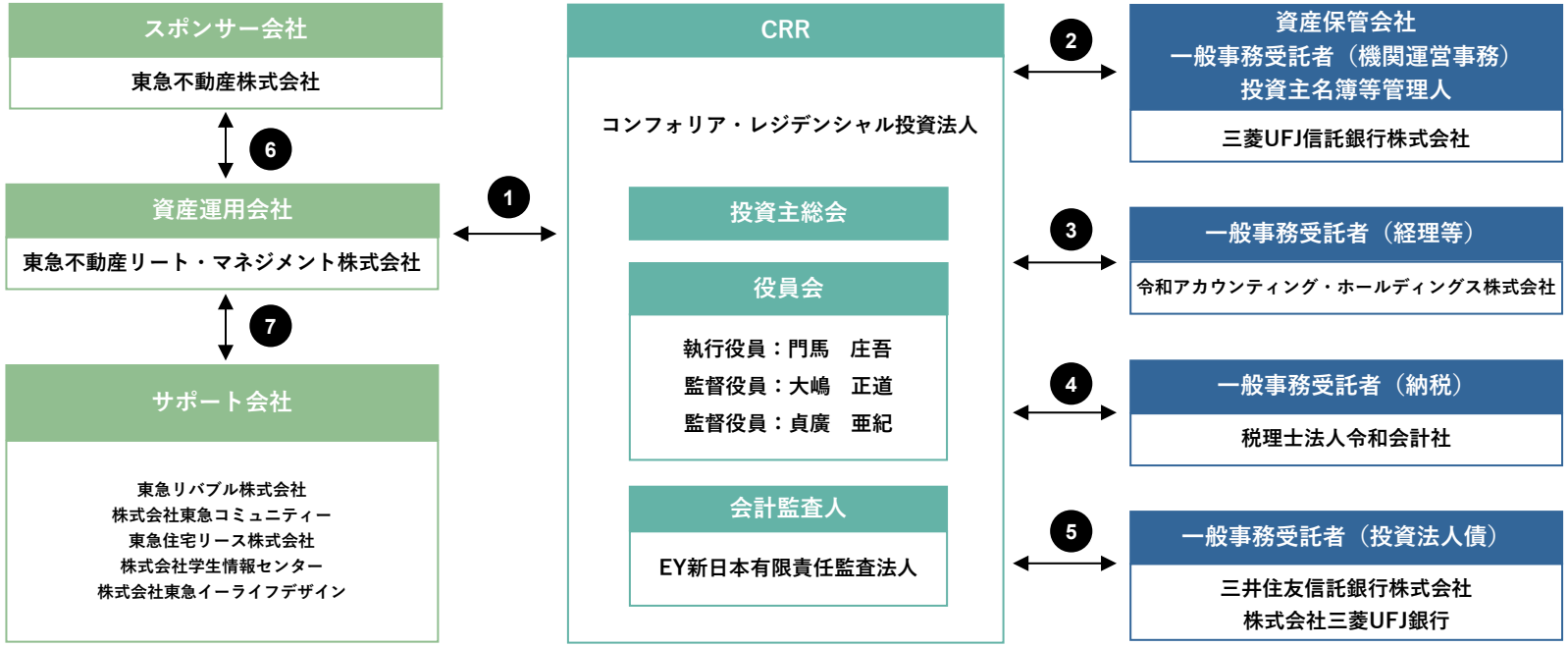
概要

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、2026年7月期末時点の保有資産は175物件、取得価格の合計は3,399億円となっています。

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　門馬　庄吾

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



❶資産運用業務委託契約　❷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　❸会計事務等に関する業務委託契約
❹納税事務に関する業務委託契約　❺財務及び発行・支払代理契約　❻スポンサーサポート契約　❼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、一歩先へ。

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、常に一歩先の未来を考え、

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。

(参考)「コンフォリア」シリーズのコンセプト
https://www.comforia-reit.co.jp/ja/features/concept.html

「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

一歩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。



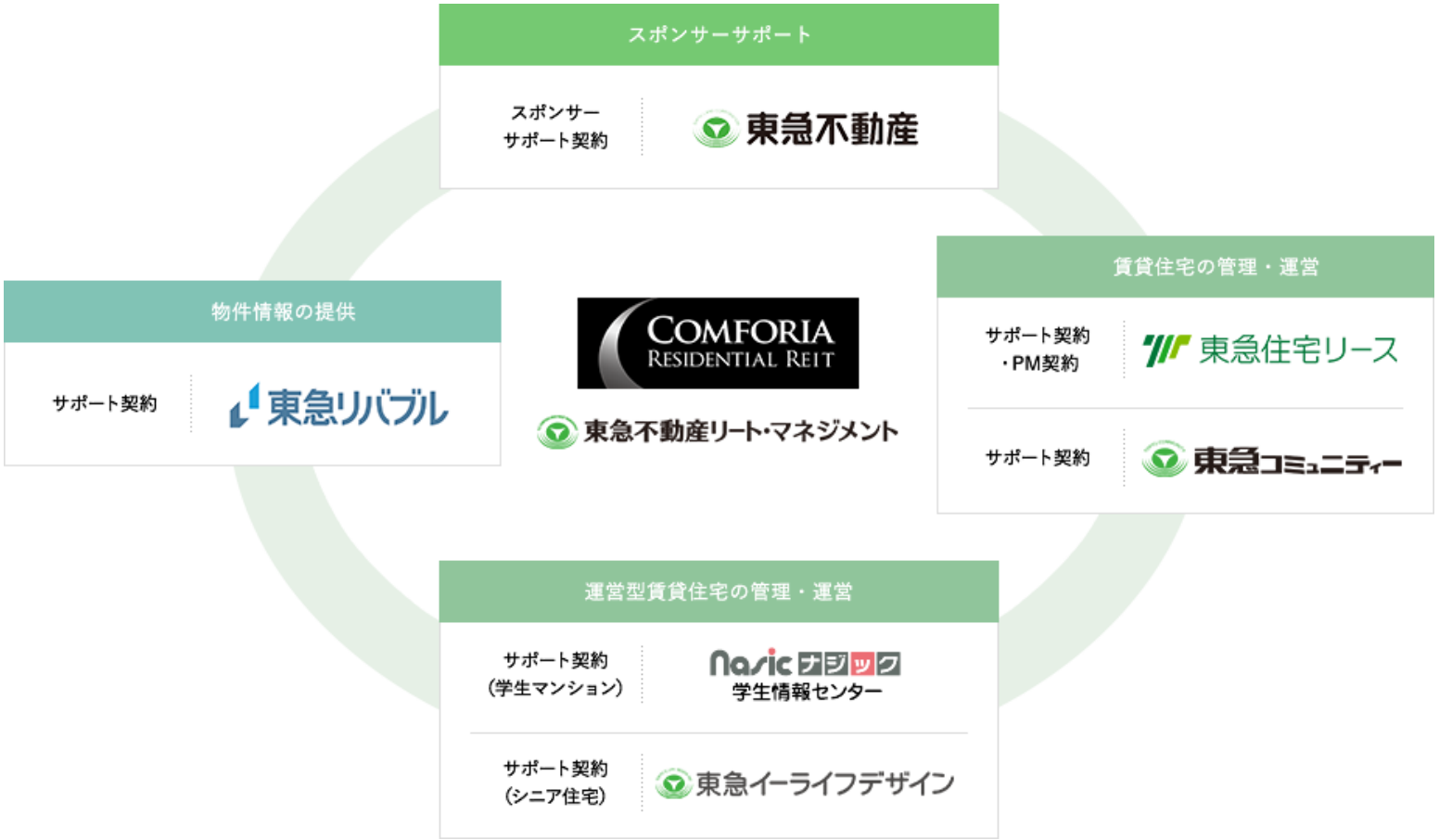
SUSTAINABLE

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。



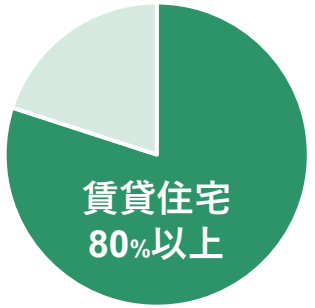
ポートフォリオ構築方針

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）	2026年7月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	89.8%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	10.2%

（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。

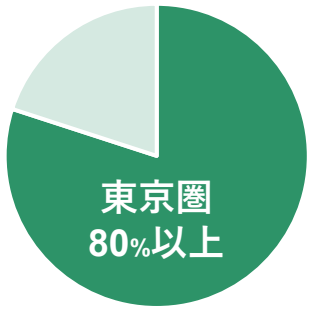


投資エリア

- 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）	2026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%	93.9%
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%	6.1%

（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。



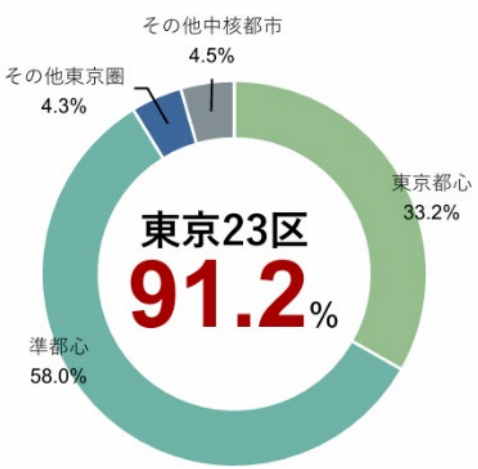
特徴・強み

「東京23区」「駅近」を中心としたポートフォリオ構成

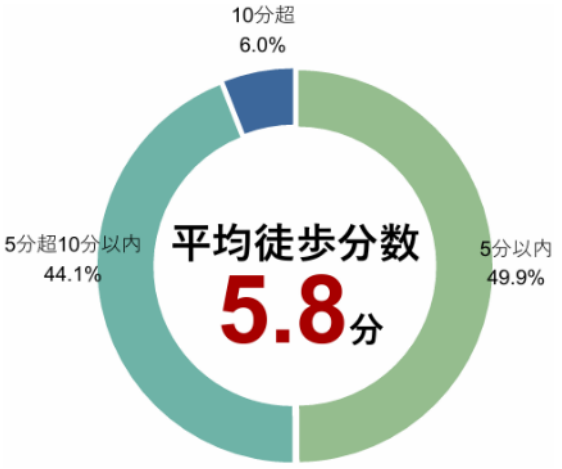
CRRは物件への投資に際して、特に賃貸住宅における立地戦略において、賃貸ニーズの強い東京23区を重視した厳選投資に加えて、最寄駅からの徒歩分数が短い駅近の物件にもこだわった投資を継続し、戦略的にポートフォリオを構築してきました。その結果、2026年7月期末時点におけるCRRのポートフォリオの賃貸住宅における東京23区比率は91.2%となり、賃貸住宅における最寄駅からの平均徒歩分数は5.8分となっています。

東京23区 × **駅近**

賃貸住宅における投資エリア



賃貸住宅における最寄駅からの平均徒歩分数



TFHDグループの活用

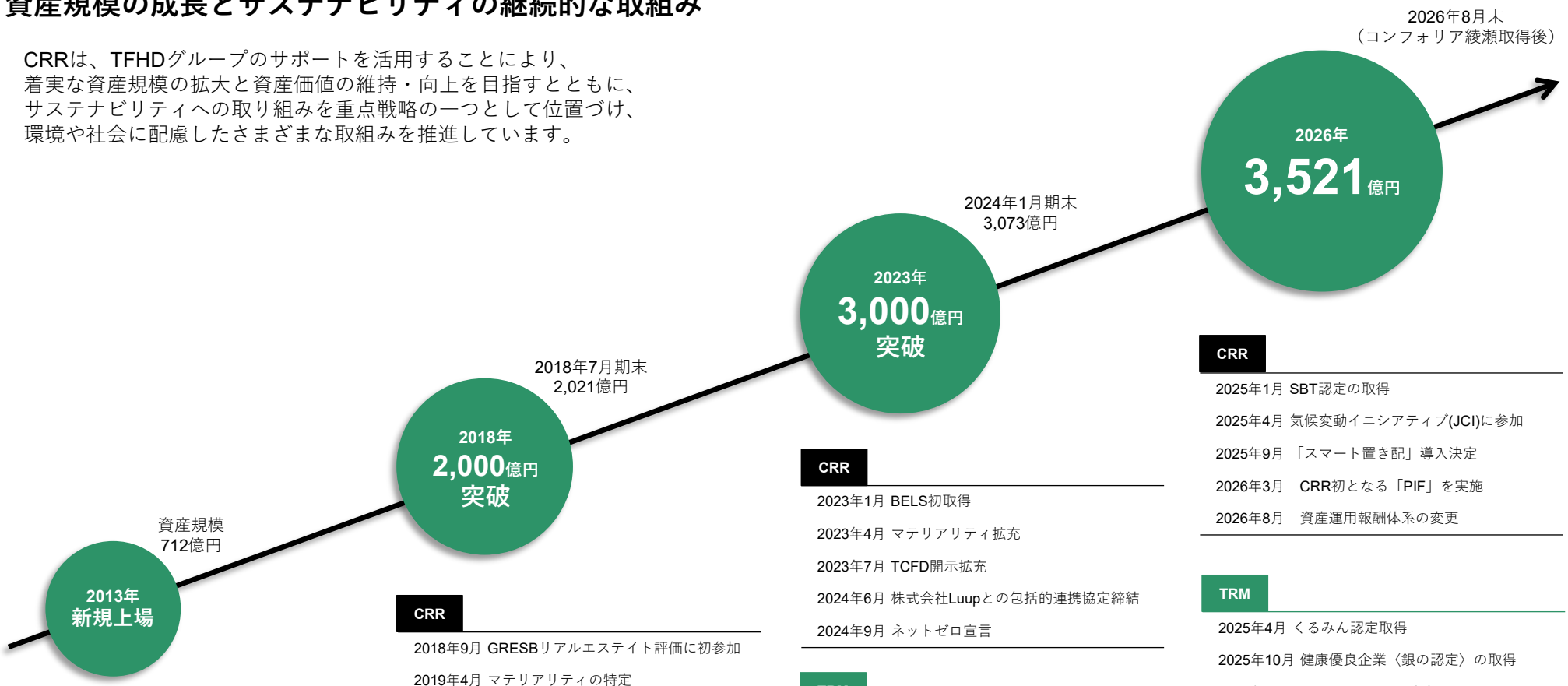
CRRは、TFHDグループのサポートを活用することにより、着実な資産規模の拡大と資産価値の維持・向上を目指しています。2026年7月期末時点におけるTFHDグループからの物件取得比率（取得価格ベース）は70.0%です。また、上場来平均稼働率（2026年7月期末時点）は96.9%です。

TFHDグループからの物件取得比率（2026年7月期末時点）	70.0%

上場来平均稼働率（2026年7月期末時点）	96.9%

資産規模の成長とサステナビリティの継続的な取組み

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。



CRR

2016年7月 DBJ Green Building認証初取得

CRR

2018年9月 GRESBリアルエステイト評価に初参加
2019年4月 マテリアリティの特定
2020年7月 CRR初となるグリーンボンドを起債
2020年8月 資産運用報酬体系の変更

TRM

2019年2月 GRESBメンバーシップ加入
2019年4月 サステナビリティ方針の制定
2019年4月 マテリアリティの特定

CRR

2023年1月 BELS初取得
2023年4月 マテリアリティ拡充
2023年7月 TCFD開示拡充
2024年6月 株式会社Luupとの包括的連携協定締結
2024年9月 ネットゼロ宣言

TRM

2023年2月 21世紀金融行動原則への署名
2023年4月 気候変動対応基準の改定
2024年4月 サステナブル調達に関する基本方針の制定
2024年7月 社内炭素税の導入
2024年9月 The investor agenda声明へ賛同署名
2024年11月 「東京サステナブルワーク企業」に登録
PRI年次評価 2項目で★5を獲得

CRR

2025年1月 SBT認定の取得
2025年4月 気候変動イニシアティブ(JCI)に参加
2025年9月 「スマート置き配」導入決定
2026年3月 CRR初となる「PIF」を実施
2026年8月 資産運用報酬体系の変更

TRM

2025年4月 くるみん認定取得
2025年10月 健康優良企業〈銀の認定〉の取得
2026年2月 マテリアリティの改定
・ガバナンスの徹底
・気候変動対応
・人財開発とウェルビーイング
・ステークホルダーとの共創
2026年3月 健康経営優良法人2026
（中小規模法人部門）認定

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、各投資法人を通した価値創造を続けます。

4. （法令遵守とリスク管理）

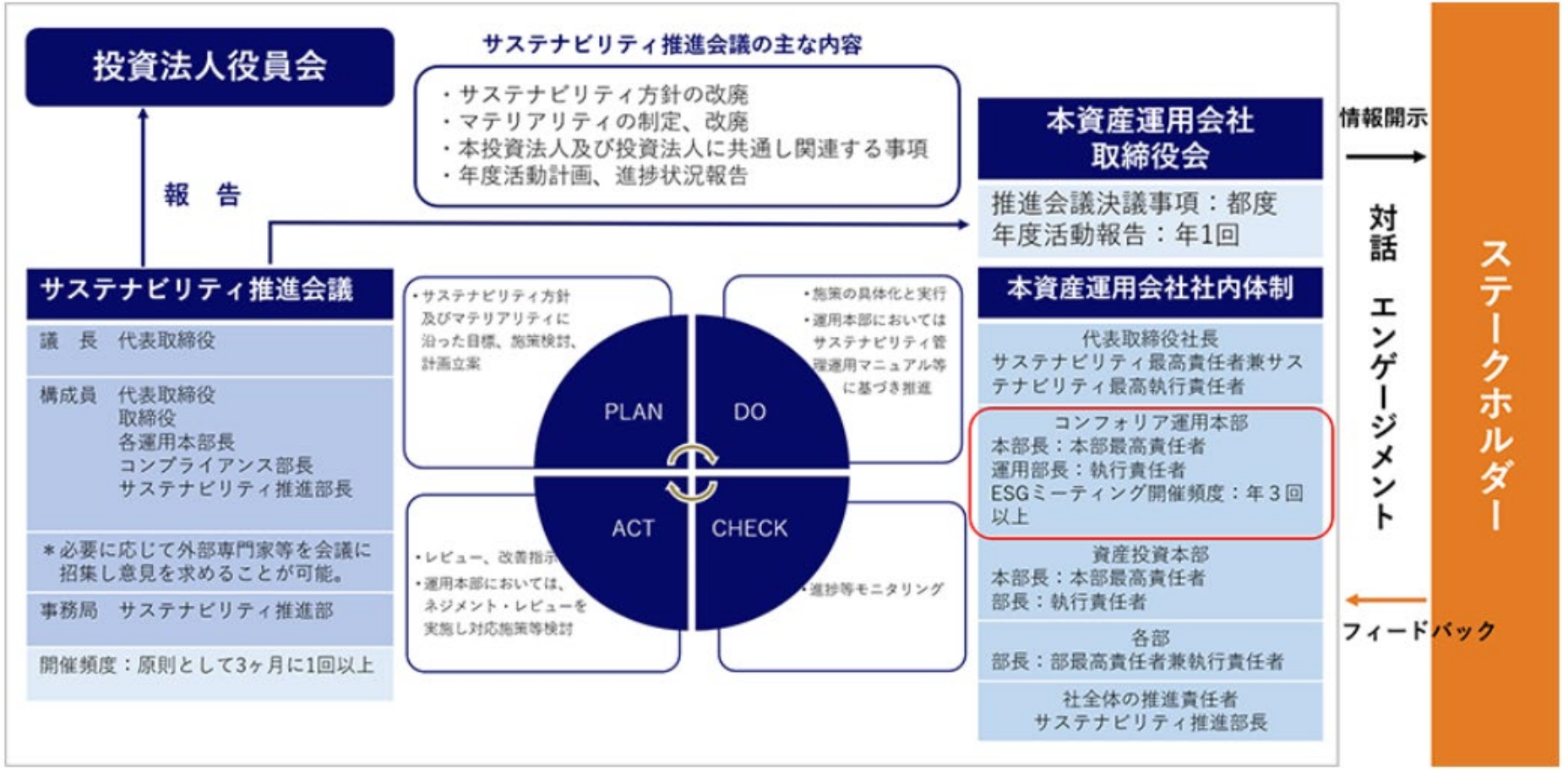
TRMは、環境、社会、ガバナンスに関する法令を遵守するとともに、法規制等の動向を注視し、適切に対応します。また、不動産取得時のリスク評価では 環境・社会的影響を考慮に入れるなど、適切なリスク管理に取り組みます。

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



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に開催し、サステナビリティに関連する情報を共有し、課題への取り組みについて検討・推進を行っており、必要がある場合には、外部専門家等を会議に招集し、意見等を求めます。また、サステナビリティ推進会議で協議された事項を定期的に本資産運用会社の取締役会に報告し、必要に応じて本投資法人役員会へも報告を行っています。

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

マテリアリティ

TRM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。



マテリアリティに込めた我々の思い

TRMではTFHDグループの一員として、グループが特定した重要課題（マテリアリティ）について認識するとともに、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。このマテリアリティは、CRRと共有されております。

■ガバナンスの徹底　～長期的信頼の深化～

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

■気候変動対応　～コスト削減と競争力強化を同時に実現～

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

■人財開発とウェルビーイング　～持続的成長を支える原動力の強化～

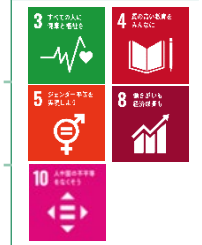
プロフェッショナル人財の育成、健康経営により生産性を高め業務品質を強化します
人材定着と後継者育成により持続的かつ魅力ある企業ブランドと収益基盤を築きます

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

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

マテリアリティと関連性の強いSDGs

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

CRRにおけるマテリアリティ毎の取り組み

マテリアリティ	取組項目	KPI・行動目標・数値目標（2030年）	2026年度実績状況※	対応状況・取組事例
ガバナンスの徹底	コンプライアンスの徹底	外部専門家によるコンプライアンス研修 グループ行動基準に基づく行動の定着	コンプライアンス研修 4回実施済	取り組み方針、内容の詳細は本資産運用会社の「資産運用会社の取り組み」をご参照ください。 ・TRMにサステナビリティ推進会議を設置
	リスク管理体制の徹底	リスク評価 内部監査及びモニタリング体制の整備	リスク評価 1回実施済	
	役員会の独立性・専門性・多様性の推進	女性役員割合 役員会出席率	女性役員割合　33% 役員会出席率　100%	・投資法人の統治に関する事項 ・P75 「CRRのコーポレートガバナンス」
	適時適切な情報開示	情報開示の充実による透明性向上 ESG関連情報の定期的開示	サステナビリティレポート発行 IR情報の更新	・開示資料
気候変動対応	GHG排出量の削減・管理	スコープ1及びスコープ2は42%、スコープ3は25%の削減（対2022年比） ※SBT認定（2025年1月） 2050年までにネットゼロ	スコープ１＋２ 対基準年36.5%減 スコープ３ 対基準年11.1%増	・P35「SBTの達成に向けて」 ・省エネ改修の実施 ・環境認証・評価等の取得 ・サステナブル調達に関する基本方針及びグリーン調達基準を通じた環境配慮
	エネルギー消費量の削減・管理	年平均１%のエネルギー消費原単位の削減	対前年6.7%減	
	物件における環境配慮	ポートフォリオにおける環境認証取得割合40%	環境認証取得割合（延床ベース）36.6%	

CRRにおけるマテリアリティ毎の取り組み

マテリアリティ	取組項目	KPI・行動目標・数値目標（2030年）	2026年度実績状況※	対応状況・取組事例
人財開発とウェルビーイング	プロフェッショナル人財の育成・確保	研修時間 奨励資格保有者数 目標設定面談によるキャリア形成と運用力向上	研修時間21.4時間	・取り組み方針、内容の詳細は本資産運用会社の「資産運用会社の取り組み」をご参照ください。
	健康経営と働きがいの向上	従業員満足度調査　年1回 月平均残業　20時間以内 有給休暇取得率　70%以上	従業員満足度調査　1回実施済 月平均残業　20.5時間 有給休暇取得率　77.88%	
	人権尊重とダイバーシティーの促進	上級管理職の女性割合　30.0% 男性育児休業取得率　100%	上級管理職の女性割合　16.1% 男性育児休業取得率　100%	
ステークホルダーとの共創	投資家との信頼関係の深化	積極的な情報発信によるリレーション構築 情報提供機会（IR・説明会）件数	第31期及び第32期 機関投資家向IR活動　201件 個人投資家向け説明会　4件	・P72「投資家・投資主への取り組み」
	テナント・施設利用者への価値提供	テナント満足度調査 物件価値向上施策の推進	テナント満足度調査　1回実施済 「LUUP」のポート設置　24物件	・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 ・グループリソースを活用した入居者サービスの展開
	地域コミュニティとの連携強化	地域社会の安全・安心、利便性向上に資する取組の強化 社会課題解決への参画促進	企業版ふるさと納税実施済	・企業版ふるさと納税については本資産運用会社の「資産運用会社の取り組み」をご参照ください
	サプライヤーとの連携強化	PM研修実施　年1回 PMに対するESGモニタリングの実施率　100%（年1回） PMとの連携強化	PM研修実施　1回実施済 ESGモニタリング実施率　100% PMとの定例ミーティングの実施	・サステナブル調達に関する基本方針については本資産運用会社の「資産運用会社の取り組み」をご参照ください ・P69「サプライヤーへの取り組み」

※対象期間：2025年8月～2026年7月（一部データ除く）

CRR・TRMとTFHDグループのマテリアリティとの関連性

TFHDグループ

- Step1　社会課題の把握と統合・集約
- Step2　ステークホルダーの期待の確認と評価
- Step3　経営・事業への影響/関係性の整理と経営課題の抽出
- Step4　経営課題とそのリスク・機会の特定

マテリアリティ	関連するSDGs
多彩なライフスタイルをつくる	
ウェルビーイングな街と暮らしをつくる	
サステナブルな環境をつくる	
デジタル時代の価値をつくる	
多様な人財が活きる組織風土をつくる	
成長を加速するガバナンスをつくる	

課題抽出

情報共有

CRR・TRM

- Step1　社会課題の把握と整理
- Step2　課題の統合と集約
- Step3　役職員からの意見の反映
- Step4　マテリアリティの特定

マテリアリティ	関連するSDGs
ガバナンスの徹底	
気候変動対応	
人財開発とウェルビーイング	
ステークホルダーとの共創	

（注）TFHDグループのマテリアリティは2026年におけるCRR・TRMのマテリアリティ改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

マテリアリティの改定

近年の社会課題の変化やステークホルダー要請の高度化に対応するため、2026年に6年ぶりとなるマテリアリティ改定を行いました。事業との連動性および財務インパクトを再精査し、「ガバナンスの強化」「気候変動対応」「人財開発とウェルビーイング」「ステークホルダーとの共創」の4項目に重点化。日常の意思決定プロセスに直結させることで、中長期的な投資主価値の最大化と持続可能な社会への貢献を両立してまいります。



ポジティブ・インパクト・ファイナンス

サステナビリティ推進の加速に向け、みずほ銀行より「ポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）」による資金調達を実施しました。本融資は、SDGs達成に向けた当社のマテリアリティ（重要課題）への貢献度をKPIとして設定・モニタリングするもので、第三者機関（JCR）より原則への準拠性に関する意見書を取得しています。

資産運用報酬の改定

CRRは、中長期的な投資主価値の向上に向け、資産運用報酬体系を全面改定しました。総資産額連動を廃止し、営業収益や「売却損益控除後EPU（年平均成長率3%超過連動）」等に連動させることでセイムボート性を強化。さらに営業収益の10%を上限とする上限設定付き報酬体系を導入し、透明性と規律のあるガバナンス体制を確立しました。

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

当社は、従業員の健康保持・増進に取り組み、働きやすい職場環境の整備を進めています。これらの取組みが評価され、2025年10月に全国健康保険協会が実施する「健康優良企業〈銀の認定〉」を取得しました。さらに、2026年3月には、経済産業省および日本健康会議が認定する「健康経営優良法人2026（中小規模法人部門）」に選定されました。当社は今後も、従業員が心身ともに健康で働くことができる環境づくりを推進し、健康経営の取り組みを継続してまいります。





CASBEE不動産評価認証の新規取得と環境認証割合の進捗

2030年目標「環境認証取得割合40%（延床面積ベース）」の達成に向け、環境認証の取得を継続的に推進しています。直近では「コンフォリア秋葉原EAST」他2物件で新たにCASBEE不動産評価認証を取得し、取得割合は前年の33.9%から36.6%へと着実に進捗しました。今後も保有物件の環境性能向上を推進します。

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（UNGC）によって推進されています。
PRIでは、「ESG」の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を果たすことを目指しています。TRMは、PRIの基本的な考え方に賛同し、2021年12月に署名機関となりました。

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

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment

GRESBメンバーシップへの加盟及びGRESBリアルエステイト評価

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。

また、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。

GRESB REAL ESTATE Member
GRESB REAL ESTATE ★☆☆☆☆ 2026
GRESB Public Disclosure 2026

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。

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

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.83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.62参照）を、グループの一員として共有しております。

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。

SBT認定の取得

CRRは、2030年を目標年とした温室効果ガス排出量削減目標を設定し、2025年1月にSBT*認定を取得しました。
*SBT（Science Based Targets）とは、世界の産業革命前からの気温上昇を2℃を十分に下回る1.5℃に抑えることを目指すパリ協定が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標のことです。2021年5月13日に、UNGC（国連グローバル・コンパクト）、CDP、WRI（世界資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）の4団体が設立した国際的イニシアティブ「SBTi（SBTイニシアティブ）」により認定される認証です。

The investor agenda声明へ賛同署名

ネットゼロ経済に向けた機関投資家の団体「The Investor Agenda」が出す「2024年気候危機に関する政府に向けてのグローバル投資家声明」は「脱炭素社会の進展」を後押しするものであり、TRMが賛同署名しているPRIの責任投資原則に合致するため、TRMはこの声明に賛同し、2024年9月に署名しました。

気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

CRRは、「気候変動イニシアティブ（Japan Climate Initiative、略称：JCI）」の宣言「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」に賛同し、JCIに参加しています。



環境

Environment

環境に対する考え方

エネルギー消費量や温室効果ガス排出量の削減、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。

環境：全体目標設定

関連するSDGsターゲット



- ✓ GHG排出量の削減・管理
- ✓ エネルギー消費量の削減・管理
- ✓ 物件における環境配慮

環境目標設定

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、「気候変動対応」をマテリアリティとして特定しました。
エネルギー消費量については中長期的に原単位を年平均1%の削減、温室効果ガス排出量については、従来の中期目標である「2020年を基準として2030年までに原単位を40.0%削減」を、2025年1月に予定よりも早期に達成したことから、新たな中期目標を策定し、SBT認定を取得しました。また、長期的な目標として「ネットゼロ」（2050年までに温室効果ガス排出量を可能な限りゼロに近づくよう削減し、残余排出分についてはオフセット等により補完し、実質的にゼロにすること）を設定しています。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、保有資産の環境認証取得や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	目標 （原単位ベース）
①エネルギー消費量	中長期的に年平均1%削減
②温室効果ガス(GHG)排出量	2050年までネットゼロ
③水使用量	前年を上回らない
④廃棄物発生量	前年を上回らない
⑤環境認証取得	2030年までポートフォリオの40% （延床面積ベース）

◆ 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。）濃度の上昇は、化石燃料の大量消費などの人間活動が原因であるとし、人間が大気や海洋、陸域を温暖化させていると強く結論付けられています。同年開催された国連気候変動枠組条約第26回締約国会議（COP26)では、2015年パリ協定による産業革命前からの気温上昇幅2℃までを許容していると、甚大な悪影響を免れないという意識が高まり、1.5℃目標に向かって世界が努力することが、COPの場で正式に合意されました。しかし、すでに１℃以上気温が上昇している現状からこの目標を達成するには、社会や構造の変化を含めた大胆な対応を要するものと考えます。このような状況を踏まえ、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おります。

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。

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「気候変動対応」への取り組みにおいて、与える影響が極めて大きいことから、TRMは2020年9月「グリーン調達基準」、2024年4月に「サステナブル調達に関する基本方針」を制定し、環境や社会に配慮した調達を行うことを広くサプライヤーに示し、相互理解のもと協働して取り組みを推進しています。

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。

◆ 気候変動に対する認識と基本的考え方

② TCFD提言への賛同表明等

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。

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

なお、CRRは2025年1月にSBT認定を取得しました。また、2025年4月には、気候変動イニシアチブ（JCI）に参加し、これらの活動を通じて、脱炭素社会の実現を目指し、より積極的に取り組んでいます。

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

JAPAN CLIMATE INITIATIVE

※「気候変動イニシアティブ（JCI）」とは、2018年7月6日に東京で発足し、気候変動対策に積極的に取り組む企業や自治体、団体、NGOなど、国家政府以外の多様な主体のネットワークです。

◆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.11「推進体制について」をご参照ください。

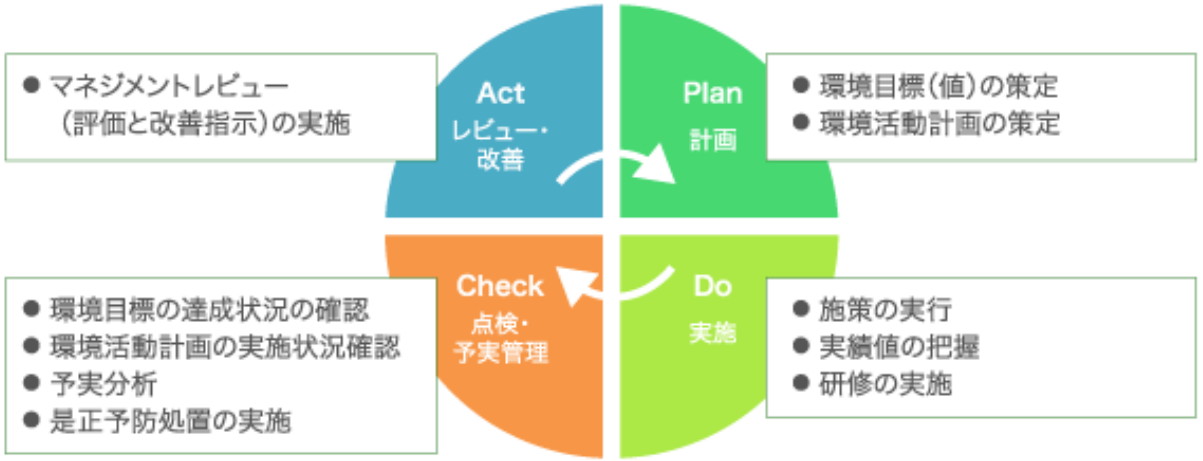
② サステナビリティ推進会議

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に開催し、サステナビリティに関連する情報（気候変動への対応等を含む）を共有し、課題への取り組みについて検討・推進を行っています。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.12「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（EMS）

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、気候変動への継続的な対応を図っています。具体的には、各運用本部において定期的に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



◆ 気候変動に向けた組織のガバナンス

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.32「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.11「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
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℃、4℃の複数シナリオ分析を実施しました。また、影響を受ける期間については、中期（2030年）、長期（2050年）とした時間軸を設定しています。

*IEA（国際エネルギー機関）World Energy Outlook 2024
IPCC(国連気候変動に関する政府間パネル)第6次評価報告書（AR6）等 を参照

4℃の世界観

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

気候・自然環境

- 平均気温が20世紀と21世紀との比較で年4°C以上上昇
- 21世紀末にかけて、猛烈な台風の出現頻度が増加
- 日本の洪水発生頻度が、21世紀末には20世紀と比較し約4倍
- 温暖化による海面上昇に伴い、高潮の発生頻度が増加

政策・法規制

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

投資家・金融機関

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

本投資法人

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

テナント・顧客・地域コミュニティ

- 熱中症対策、BCPなどテナント・顧客への健康、快適、安全性への配慮が増加
- 平均気温の上昇により、空調コストが大きく増加
- 災害発生時における地域コミュニティとの一層の連携強化

◆気候変動に関するリスクと機会を考慮した戦略

1.5℃の世界観

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

気候・自然環境

- 平均気温が20世紀と21世紀との比較で年1.5℃前後上昇
- 台風の発生頻度・強度、洪水発生頻度、温暖化による海面上昇は4℃シナリオと比較し抑制される

政策・法規制

- 新築建築物はZEB化が標準とされている。
- 炭素税や排出権取引制度の導入による排出規制の強化
- 環境リテラシーの向上により環境基準や開示施策が拡充される

投資家・金融機関

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

本投資法人

- 新築・既存建築物において、ZEB化が進行、設備投資の増加分が取得原価へ反映される
- ZEB化の進展により、エネルギー消費量は削減され、水道光熱費が減少
- 法規制やステークホルダー向けの環境対応や開示拡充のための営業費用が増加
- 環境性能や防災性能の低い物件における賃料収入が減少
- PM、BM、AMにおける法令対応の増加

テナント・顧客・地域コミュニティ

- テナントは環境性能や防災性能が高い物件への選好がある一方、これらの性能が低い物件に対する需要は低下
- 平均気温は上昇するものの、空調コスト増加は4℃シナリオと比較し抑制される
- 災害対応に関する地域コミュニティとのコミュニケーションが重要

◆ 気候変動に関するリスクと機会を考慮した戦略

② 分析手順

4℃の世界観においては、移行リスクよりも物理的リスクへの対応が必要となることを前提に、4℃のシナリオを想定し、より影響が大きくなる長期（2050年）について、「リスク」を抽出し分析し、1.5℃の世界観においては、物理的リスクよりも移行リスクへの対応が必要となることを前提に、1.5℃のシナリオを想定、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。

（単位：百万円）

リスク分類	種別	項目	リスクと機会に関する説明	区分	単位	4℃	1.5℃		本投資法人の取り組み・レジリエンス
						2050	2030	2050	
移行リスク	政策・法規制	GHG排出の価格付けが進行	炭素課税賦課によるコストの発生	リスク	/年		49/年	88/年	・計画的な省エネ工事の推進 ・再生可能エネルギーの導入
		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	（累積）		180（累積）	5,322（累積）	・計画的な省エネ工事の推進 ・環境認証・省エネ格付けの計画的取得
			ZEB/環境規制等の対応による検証費用等の増加	リスク	/年		14/年	34/年	
	技術	既存製品/サービスに対する脱炭素オプションへの置換	環境性能が高い物件への移行による高効率化	機会	/年		28~138/年	70~138/年	・環境認証・省エネ格付けの計画的取得を通じた光熱費の削減
	市場・評判	消費者行動の変化	環境性能が低い物件に対する空室率の上昇	リスク	/年		437/年	437/年	・計画的な省エネ工事の推進 ・再生可能エネルギーの導入 ・環境認証・省エネ格付けの計画的取得
			防災性能が高い物件へ移行しないことによる需要減少	リスク	/年		363/年	363/年	
		高効率物件への移行	環境性能が高い物件への移行による競争優位の確保	機会	（累積）		3,992~4,397（累積）	3,992~4,397（累積）	・環境認証・省エネ格付けの計画的取得を通じた資産価値の上昇 ・サステナブルファイナンスの活用
物理的リスク	急性	異常気象の激甚化	豪雨災害等による対策コスト等の発生	リスク	（累積）	153~406（累積）			・物件取得時におけるESG-DDの実施 ・火災保険の定期的な見直し ・計画的な浸水対策（止水板・浸水感知センサー等の設置）
			豪雨災害等による営業機会損失	リスク	（累積）	7~19（累積）			
	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	/年	1/年			・空調高効率化への取り組み ・計画的な省エネ工事の推進
			海面の上昇による浸水	リスク	（累積）	6~257（累積）			・物件取得時におけるESG-DDの実施 ・火災保険の定期的な見直し ・計画的な浸水対策（止水板・浸水感知センサー等の設置）

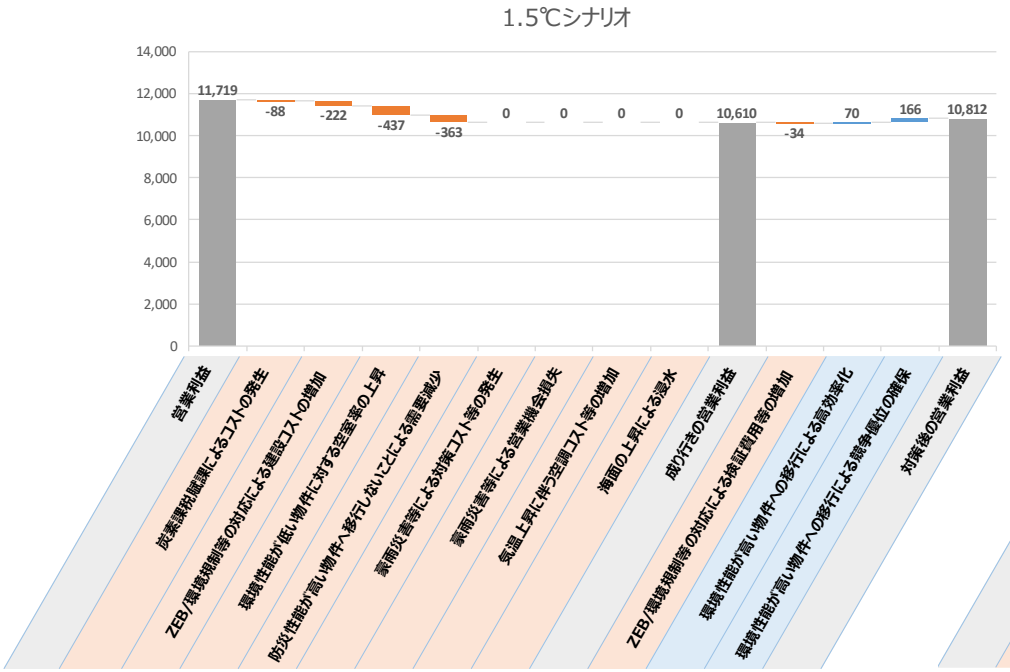
◆ 気候変動に関するリスクと機会を考慮した戦略

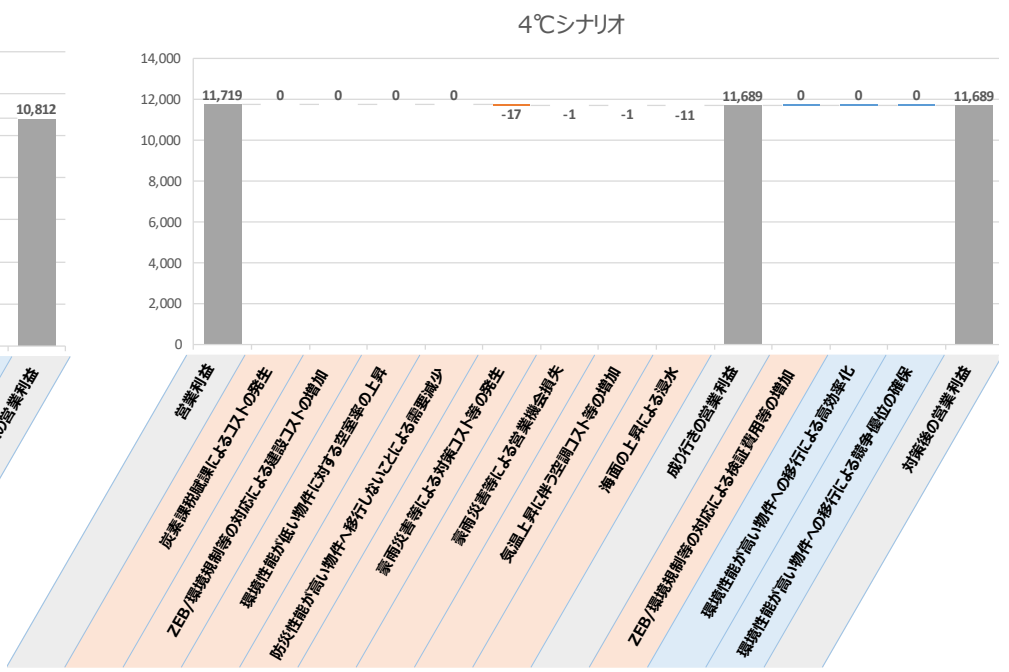
③ 分析結果

移行シナリオ（1.5℃）においては、 移行リスクが顕著となり、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、1.5℃シナリオの示す脱炭素社会への移行を見据え、これらのリスクへ対応し、競争優位性を維持する為、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℃）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。





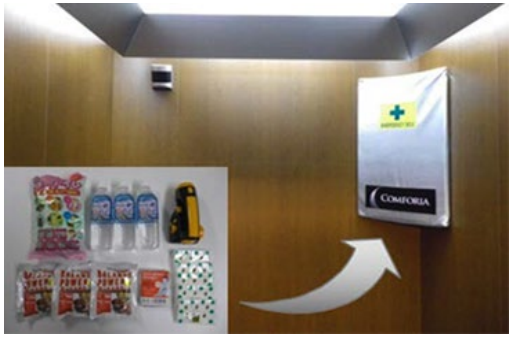
◆ 気候変動に関するリスクと機会の管理

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。

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。

◆気候変動に関するリスクと機会の管理

水害リスクの予測及び対応

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	4	2	0	6	541
3.0超5.0以下	0	19	2	1	22	1,427
0.5超3.0以下	20	31	1	8	60	4,403
0超0.5以下	9	11	0	2	22	2,106
被害想定無	20	33	5	1	59	3,995
合計	49	98	10	12	169	12,472

（注）上記表は2026年1月末時点の保有物件（2026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。

防水扉及び防水板の設置



＜防水扉＞



＜着脱式防水板＞

台風・豪雨・洪水等による浸水リスクに対応するため、CRR保有の一部物件（特に河川に近い立地）の1階部分において、防水扉及び着脱式防水板を設置済、または今後設置を予定しています。

着脱式防水板は、耐久性のある素材で作られ、水圧にも耐えられる設計となっています。数分以内で設置でき、使わない時に簡単に外すこともできます。

◆ 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、「気候変動対応」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、エネルギー消費量、温室効果ガス排出量、節水、廃棄物量を4大重要項目として、取り組み方針を定めております。更に気候変動への対応について、本投資法人は、本資産運用会社の気候変動対応基準に基づくネットゼロポリシーを踏まえ2050年ネットゼロの実現を目指し、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おります。

① エネルギー消費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 温室効果ガス排出量について2030年までにScope 1及びScope 2は42%、Scope 3は25%の削減（対2022年比）

③ 2030年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、温室効果ガス排出量、水消費量、廃棄物排出量の環境パフォーマンス、及び環境認証の取得状況、並びに気候変動対応に関する計画的工事の実施状況について、定期的に公表しております。また、年次で発行するサステナビリティ・レポート、決算説明会資料においてもESG関連情報の一環として掲載しております。

また、TRMでは社内炭素税（インターナルカーボンプライシング（ICP））制度を利用し、環境負荷軽減を企図した改修工事のうち消費電力量（CO2排出量）が把握可能な工事について、CO2排出量を金額換算（見える化）し、意思決定時の参考指標としています。

環境：温室効果ガス(GHG)排出量削減

◆ 新規目標設定及びSBT認定取得

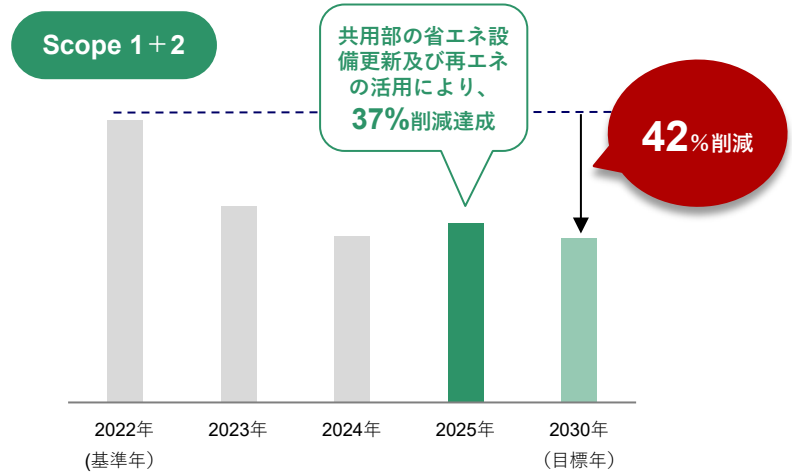
SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

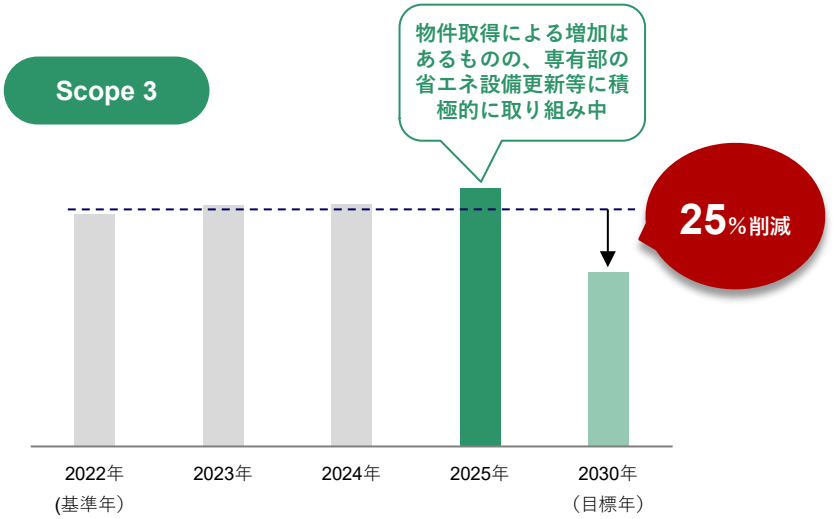
CRRは、2030年を目標年とした温室効果ガス排出量削減目標を改めて設定し、2025年1月にSBTi(Science Based Targets Initiative)によるSBT認定を取得しました。

「SBT中小企業版」ではなく「**SBT通常版**」での申請プロセスを経てSBTiの認定を取得することは、認定時点においてJ-REIT業界内でも数少ない事例となります。

（注）認定申請時点において、本投資法人はSBTiが定める企業区分において中小企業には該当しないため、「SBT通常版」の認定基準に則り、GHG排出量削減目標を策定・申請し、認定を取得しました。

SBT達成に向けて





※「SBT（Science Based Targets）」とは、世界の産業革命前からの気温上昇を 2°Cを十分に下回る1.5°Cに抑えることを目指すパリ協定が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標のことです。2021年5月13日に、UNGC（国連グローバル・コンパクト）、CDP、WRI（世界 資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）の 4 団体が設立した国際的イニシアティブ「SBTi（SBT イニシアティブ）」により認定される認証です。

◆ SBTの達成に向けて

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

GHG排出量パフォーマンス

			2022年（基準年）	2023年	2024年	2025年	増減率（対2022年）
GHG排出量	Scope 1 (tCO2e)		（エネルギー起源）311	296	281	290	**-6.7%**
			（フロン類算定漏洩量）19	19	19	20	**+5.2%**
	Scope 2 (tCO2)		（マーケット基準）3,460	2,313	1,927	2,095	**-39.5%**
			（ロケーション基準）3,256	3,366	3,317	3,129	-3.9%
	Scope 3 (tCO2e)		51,191	53,045	53,370	56,851	**+11.1%**
		1.購入した製品・サービス	6,702	7,179	7,503	7,884	—
		2.資本財	32,039	32,315	25,907	23,189	—
		3.Scope 1,2に含まれない燃料及び エネルギー関連活動	582	589	598	570	—
		4.輸送、配送（上流）	—	—	—	—	—
		5.事業から出る廃棄物	—	—	—	—	—
		6.出張	—	—	—	—	—
		7.雇用者の通勤	—	—	—	—	—
		8.リース資産（上流）	—	—	—	—	—
		9.輸送、配送（下流）	—	—	—	—	—
		10.販売した製品の加工	—	—	—	—	—
		11.販売した製品の使用	868	903	4,669	6,460	—
		12.販売した製品の廃棄	17	20	85	139	—
		13.リース資産（下流）	10,983	12,039	14,607	18,609	—
		14.フランチャイズ	—	—	—	—	—
		15.投資	—	—	—	—	—
	合計 (tCO2e)		（マーケット基準）54,981	55,673	55,597	59,256	**+7.8%**
			（ロケーション基準）54,777	56,727	56,987	60,290	+10.1%

Scope 1、2においては削減効果が見られる一方で、
Scope 3におけるGHG排出量は物件取得に伴い増加傾向にあります。
現時点では、主に排出量の状況把握および情報開示に注力し、削減方法やその効果については試行錯誤を重ねながら、
目標達成に向けて取り組んでいます。

（注1）GHGプロトコル及び環境省「サプライチェーンを通じた温室効果ガス排出量算定に関するガイドライン」に基づき算定しています。
（注2）排出係数は主に環境省「算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧」、「電気事業者別排出係数一覧」及び「サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出量等の算定のための排出原単位データベース」 を参照しています。
（注3）マーケット基準は契約している電気メニューに応じた排出係数、ロケーション基準は系統網平均の排出係数をもとに算定しています。
（注4）過去の実績値については算定方法等の見直しに伴い遡及して修正する場合があります。

◆ SBTの達成に向けて

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Scope 1・Scope 2 における温室効果ガス排出量削減の取り組み

① 共用部エアコン更新工事

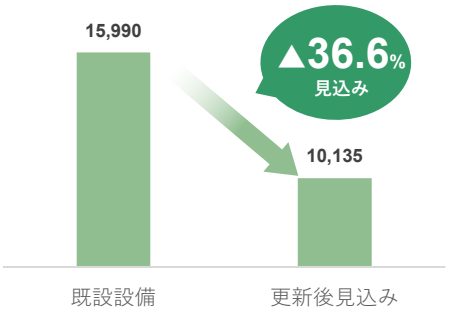
共用部エアコンの更新を通じて、エネルギー効率の向上と電力消費量の削減を図っています。最新の高効率機器への更新により、温室効果ガス（GHG）排出量の抑制が期待され、特にScope 2（エネルギー起源の間接排出）に対する削減効果が見込まれます。

更新時においては、一部再生冷媒を用いることで、廃棄冷媒の削減にも取り組んでいます。

また、冷暖房の効率化により快適性を維持しつつ、環境負荷の低減と運用コストの抑制にも寄与しています。

事例：コンフォリア下北沢の共用部エアコン一斉交換

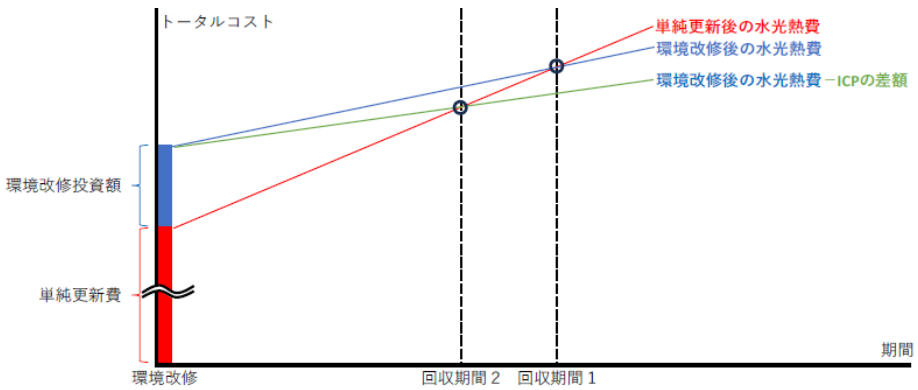




（注）年間CO2排出量は、経済産業省および環境省が令和5年12月に公表した「令和4年度の電気事業者別実排出係数」に基づき、エアコンのメーカーが算出した数値となります。

② インターナル・カーボンプライシング（ICP）の導入

省エネルギー性向上等を目的とした環境配慮改修工事の費用対効果の検証において、CO2排出量に社内で設定した炭素価格を適用し、投資判断に反映する仕組みであるインターナル・カーボンプライシング（ICP)を導入しています。これにより環境価値を考慮した改修工事の意思決定を行い、環境配慮を推進しています。



◆ SBTの達成に向けて

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Scope 1・Scope 2 における温室効果ガス排出量削減の取り組み

③ 共用部照明のLED化工事

CRRでは環境配慮の観点から、賃貸住宅及び一部運営型賃貸住宅の共用部の照明設備をLEDに変更しています。LED照明は消費電力が少なく、長寿命であることから、環境負荷の低減と運用コストの削減の両面で効果が見込まれます。





④ 人感センサー付き照明へ変更

CRRではゴミ収集場や倉庫の照明を人感センサー付きタイプへと変更しています。2026年7月末時点で、運営型住宅及び対象の設備がない物件を除く全物件において変更が完了しました。

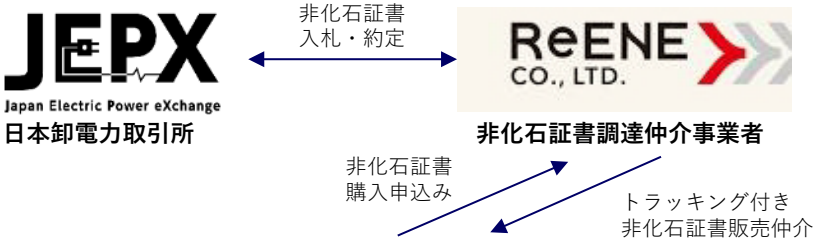
共用部の電力消費を削減することで、温室効果ガス（GHG）排出量の抑制にもつながり、特にScope 2（エネルギー起源の間接排出）に対する削減効果が期待されます。

⑤ FIT非化石証書購入

CRRでは、再生可能エネルギー由来の環境価値を証明する「FIT非化石証書」を購入することで、使用電力における温室効果ガス排出量の削減を図っています。2024年度までは16物件の共用部における電力使用量相当分を購入済です。

また、2026年からは再エネプランでの電力購入も開始しています。

FIT非化石証書購入の仕組み



（注）株式会社リエネは、CRRのスポンサーである東急不動産（株）の再エネ事業ブランド「ReENE（リエネ）」の理念を実現する同社100%子会社です。

◆ SBTの達成に向けて

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Scope 1・Scope 2 における温室効果ガス排出量削減の取り組み

⑥ 遮熱塗料等による環境配慮型大規模修繕工事

CRRでは、大規模修繕工事において、屋上防水保護塗装の改修を行う際に、高日射反射性の保護塗料の塗布を実施しています。
これにより、太陽光（特に近赤外線）を効果的に反射し、建物表面の温度上昇を抑制することで、共用部および専有部における電力消費量の削減が可能となります。結果として、発電や電力購入に伴う温室効果ガスの排出量削減にも寄与します。

さらに、建物の耐用年数を延ばすことで、大規模改修工事の回数を減らし、温室効果ガスの排出量および廃棄物の発生量の削減にもつながっています。

2025年実施した大規模修繕工事では、改質アスファルト防水（常温複層絶縁工法）や高反射性保護塗料「SPサーモコート」を使用しています。屋上面に保護塗料を施工することにより、未施工部と比較して屋上面の放射温度の低下が確認されました。

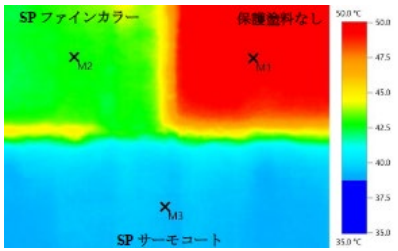
◎保護塗料の日射反射率

色	名称【色番号】	日射反射率(%) 近赤外領域(780～2500nm)	日射反射率(%) 全波長領域(300～2500nm)
	サーモホワイト【TH-1000】(SPスーパーサーモコート)	80.0	81.0
	サーモグレー【TH-109】	77.5	61.8
	サーモアイボリー【TH-69】	76.9	69.8
	サーモグリーン【TH-29】	75.9	64.5

◎塗布量（/㎡）及び加算対応年数

保護塗料	SPサーモコート
塗布量	0.8～1.2kg (2回塗り合計)
断熱 (既存/新規)	プラス5年
非断熱 (既存/新規)	プラス2年

◎サーモグラフィーによる測定結果



（注）保護塗料である「SPサーモコート」の日射反射率、塗布量及び加算対応年数はメーカー田島ルーフィング（株）の製品カタログより引用。測定結果については、同メーカーによる弊社管理物件においての実測。

⑦ 置き配システム導入

CRRは賃貸住宅において宅配ボックスの設置のほか、置き配システムを導入しています。入居者の利便性向上とともに、配送業者による再配送率削減やCO_2削減等の環境問題の解決にも繋がります。

2026年7月末時点の導入率（物件数ベース）は約93.1%（区分所有物件や運営型賃貸住宅等を除く）となっています。



⑧ 「サステナブルスター」の導入

「サステナブルスター」はユーティリティデータの収集から各種制度に対応した報告（GRESB、改正省エネ法、GHGプロトコル等）までをワンストップで対応可能とするシステムです。これにより、担当者の業務効率化と脱炭素化への取り組みを進めます。

◆ SBTの達成に向けて

Scope 3 における温室効果ガス排出量削減の取り組み

① 専有部空調更新工事





CRRでは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。エネルギー効率の高い機器への切り替えを促進し、入居者による電力使用量の削減に寄与しています。

また、原状回復工事実施時において、専有部照明のLED化、節水型機器設備を導入することで、消費エネルギーの削減に資する取り組みを行っています。

これらにより、Scope 3（Scope 1、2以外の間接排出）の削減に貢献しています。

② 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、2026年7月末時点で53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。

実際の使用量に基づいたデータを活用することで、より効果的な省エネ対策や設備更新の判断が可能になります。



③ グリーンリース条項の設定

CRRでは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。

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。

④ サステナブル調達方針の設定及び管理

TRMは2020年9月に「グリーン調達基準」、 2024年4月に「サステナブル調達に関する基本方針」を制定し、2025年度より重要サプライヤー（全PM会社）に対し「ESGモニタリング評価」を実施しました。

環境や社会に配慮した調達を行うことを広くサプライヤーに示し、相互理解のもと協働して、環境負荷の軽減に向けた取り組みを推進しています（P.71参照）。

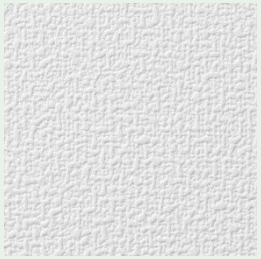
◆ SBTの達成に向けて

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Scope 3 における温室効果ガス排出量削減の取り組み

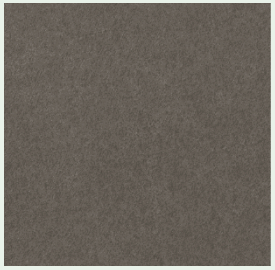
⑤ 環境配慮型原状回復工事・リノベーション工事

CRRでは、テナント退去時の原状回復工事やリノベーション工事においては、環境配慮型製品を積極的に活用し、資材使用量の削減および廃棄物の発生抑制に取り組んでいます。これにより、Scope 3（Scope 1、2以外の間接排出）に該当する原材料調達及びエネルギー消費、廃棄物処理に伴う排出量の低減に貢献しています。



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購入・利用することで、環境負荷低減に貢献しています。

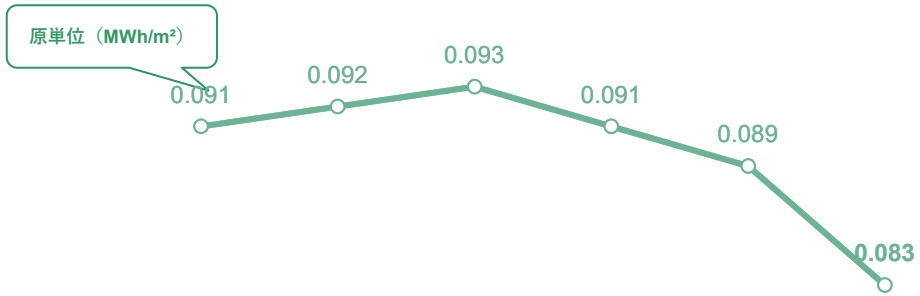


フローリング上張り工事

既存の床組みや床材を活かした上張り工事等、資材使用量や廃材発生量の削減を図り、工事中エネルギー使用も抑えられます。

◆ エネルギー消費量実績及び削減の取組み

エネルギー消費量の推移



	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
総使用量（MWh）	8,420	8,917	9,148	9,257	9,280	8,882
原単位（MWh/m²）	0.091	0.092	0.093	0.091	0.089	0.083

（注）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。

マンション設備及び共用部照明の節電



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

3,972 kWh
（2025.1～2025.12）

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、2022年12月に、オフィス・商業施設・ホテルなど対象の全204施設を再エネ電力に切替え、RE100事務局であるCDPより正式な審査を経て、2024年4月に国内事業会社初となる達成の認定を受けました。

（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

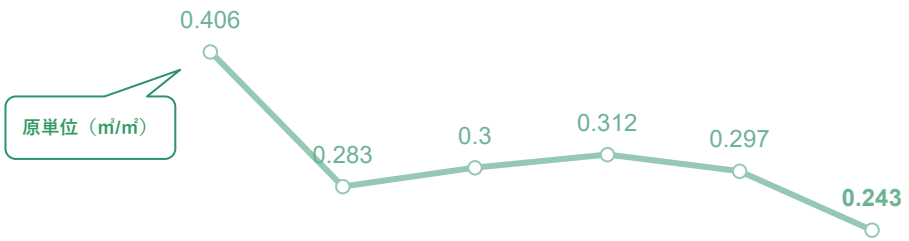
ReENE
東急不動産の再生可能エネルギー事業［リエネ］


リエネ銭函風力発電所


リエネ長南太陽光発電所

◆ 水使用量実績及び削減の取組み

水使用量の推移



	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
総取水量（㎥）	40,122	29,160	29,471	31,643	31,047	25,960
原単位（㎥/㎡）	0.406	0.283	0.300	0.312	0.297	0.243

雨水の活用

一部物件において雨水有効活用機器を導入し、共用部のトイレ洗浄水や植栽への散水などに雨水を利用することで、水道水の使用量削減に取り組んでいます。

これにより、水資源の有効利用を図るとともに、施設運営に伴う環境負荷の低減に貢献しています。



節水型機器・設備の設置

CRRでは、保有物件の原状回復工事やリノベーション工事において、節水型機器や設備の導入を推進し、水使用量の削減に努めています。


節水型水栓

節水型水栓の導入により、水使用量の削減と給湯エネルギーの効率化を図っています。


節水型トイレ

新型商品は2002～2006年発売品と比較して年間約49%の節水。

（注）（株)LIXILのHPより引用


節湯シャワーセット

節水シャワーヘッドや自動水栓は水やお湯の出しっぱなしを防ぎ、水やお湯の使用量を制御することで無駄を削減できます。


ビルトイン食洗機

手洗いの場合と比較して、1回あたり約66.0L節水。

（注）パナソニック(株)のカタログより引用

◆ 廃棄物管理及び削減の取組み

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。

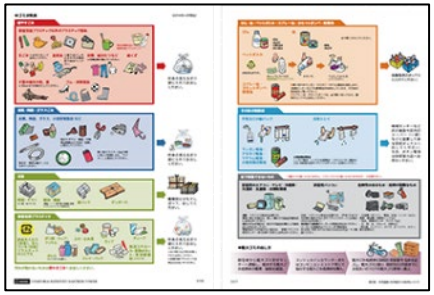
リサイクル材の使用



大規模修繕工事においては、共用部のカーペット張替え時にリサイクル材を積極的に活用しています。

また、専有部の原状回復工事では、既存の床材を剥がさずに施工可能な材料を使用することで、産業廃棄物の削減と資源の循環に貢献しています。

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。

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。

自然環境保全への取り組み



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。



グランクレールセンター南では、ルーフガーデンを設けています。自然の緑がもたらす心理的な癒し効果に加え、生物多様性の促進や空気の浄化、CO_2の削減等、様々な環境効果を発揮しています。



コンフォリア新宿イーストサイドタワーの緑地では、地域に根ざした植物を採用し、生物多様性の保全・回復に貢献しています。また、自然樹形の維持など、環境に配慮した植栽管理を行うことで、持続可能な緑地環境の形成に取り組んでいます。



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。

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、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。

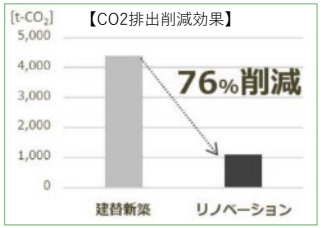
リノベーション物件取得による環境負荷の軽減

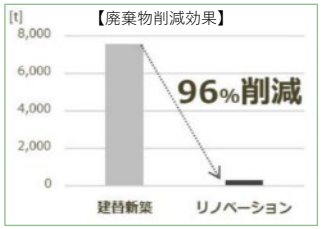
事例：コンフォリア高島平（2023年12月取得）



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粟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。

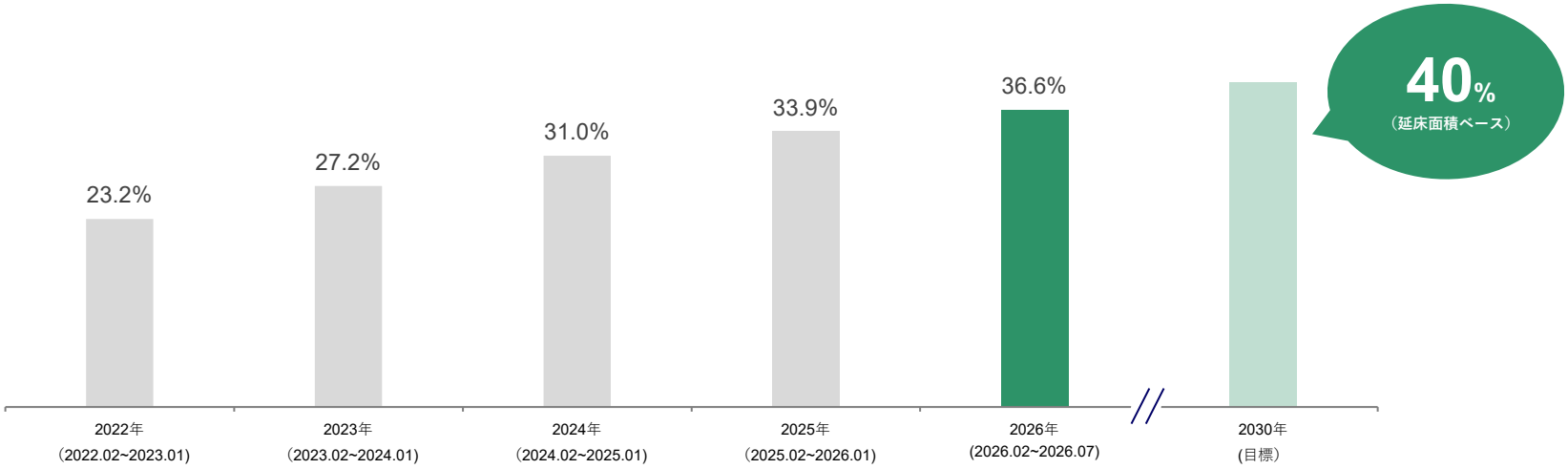




（注）リノベる株式会社のプレスリリース「リノベーションでCO2排出量を76%、廃棄物排出量を96%削減(※1)脱炭素社会実現に向け、産学共同研究を実施」より引用

環境認証評価の取得

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の向上につながると考えており、2030年度までに保有物件の環境認証取得率40%を目標としています。



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（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム）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。
なお、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」

環境認証評価取得物件一覧

DBJ Green Building認証

1物件

コンフォリア新宿イーストサイドタワー



5 Stars
DBJ Green Building
2024

CASBEE不動産認証

20物件

コンフォリア新宿イーストサイドタワー　Sランク



コンフォリア大宮　Sランク



コンフォリア南砂町　Sランク



コンフォリア東新宿ステーションフロント　Sランク



コンフォリア板橋仲宿　Sランク



コンフォリア東陽町　Sランク



コンフォリア北参道　Sランク



コンフォリア渋谷WEST　Sランク



コンフォリア東池袋WEST　Aランク



コンフォリア銀座EAST　Aランク



コンフォリア原宿　Aランク



コンフォリア下北沢　Aランク



コンフォリア田町　Aランク



コンフォリア駒場　Aランク



コンフォリア赤羽岩淵　Aランク



コンフォリア浅草橋　Aランク



コンフォリア蒲田　Aランク



コンフォリア門前仲町　Aランク



コンフォリア三田EAST　Aランク



コンフォリア秋葉原EAST　Aランク



BELS

4物件

コンフォリア北沢



BELS

コンフォリア高島平



BELS

グランクレール立川



BELS

コンフォリア上野入谷



BELS

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。

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

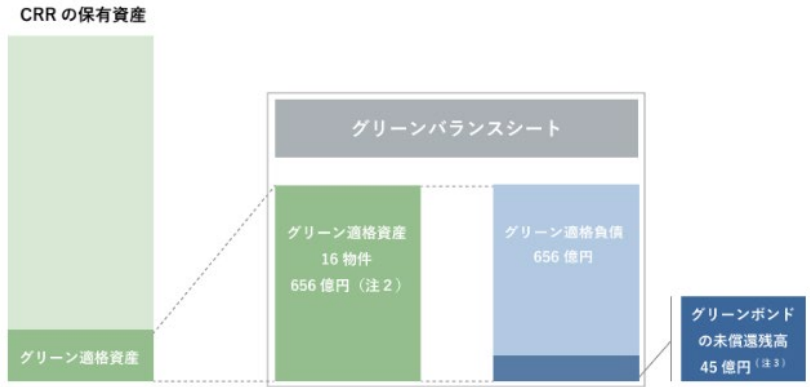
① 20％を超えるエネルギー消費量及び水使用量の削減

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使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。

2026年7月末日時点



(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、2026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、2026年7月末日時点の数値を記載しています。

グリーンボンドフレームワーク

4. 資金充当状況レポーティング

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・レポーティング

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（注1）（注2）（注3）

	年間エネルギー消費量（kWh/㎡）	年間水使用量（㎥/㎡）
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
2023年度	82.85	0.682
2024年度	79.06	0.556
2025年度	76.05	0.449

（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。なお、2022年度までのエネルギー年間使用量は、一部店舗使用量が含まれています。
（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。
（注3）過去の実績値は算定方法等の見直しに伴い遡及して修正する場合があります。

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	
9	コンフォリア下北沢	－	Aランク	－	2,373
14	コンフォリア銀座EAST	－	Aランク	－	2,793
26	コンフォリア原宿	－	Aランク	－	3,452
36	コンフォリア門前仲町	－	Aランク	－	2,384
51	コンフォリア浅草橋	－	Aランク	－	2,393
60	コンフォリア三田EAST	－	Aランク	－	2,951
69	コンフォリア北参道	－	Sランク	－	4,116
82	コンフォリア駒場	－	Aランク	－	5,071
85	コンフォリア田町	－	Aランク	－	3,349
94	コンフォリア板橋仲宿	―	Sランク	―	3,745
98	コンフォリア新宿イーストサイドタワー	★★★★★	Sランク	－	11,503
104	コンフォリア秋葉原EAST	―	Aランク	―	4,271
107	コンフォリア蒲田	―	Aランク	－	5,514
118	コンフォリア赤羽岩淵	－	Aランク	－	2,748
125	コンフォリア渋谷WEST	―	Sランク	－	5,353
145	コンフォリア東陽町	－	Sランク	－	3,648
	グリーン適格資産合計				65,672

（注1）2026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、2026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。

サステナビリティ・リンク・ローン

CRRは、サステナビリティへの取り組みをさらに拡大するべく、サステナビリティ・リンク・ローン（以下「SLL」といいます。）による資金調達も実施しました。

SLLは、借入人の経営戦略に沿った取り組み目標（サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPTs」といいます。））を設定し、貸付条件をSPTsの達成状況に連動させることで、目標達成に向け借入人のサステナビリティに関する戦略や取り組みの促進を図り、持続可能な社会の実現をサポートする仕組みのローンです。

	借入①	借入②
SPTs①	2030年度までにCO2排出量原単位 （Scope 1+2） 削減割合：40.0%（対2020年度比）	2030年度までに温室効果ガス排出量 （Scope 1+2） 削減割合：42.0%（対2022年度比）
SPTs②	―	2030年度までに温室効果ガス排出量 （Scope 3） 削減割合：25.0%（対2022年度比）
借入金額	500百万円	1,500百万円
借入実行日	2024年1月31日	2025年4月7日
元本返済日	2031年1月31日	2034年4月7日

ポジティブ・インパクト・ファイナンス

CRRは、サステナビリティへの取り組みをさらに拡大するべく、ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下「PIF」といいます。）による資金調達も実施いたしました。
PIFは、企業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）を包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的とした融資です。企業の活動によるSDGs（持続可能な開発目標）達成への貢献度合いを評価指標（KPI）として活用し、開示情報に基づきモニタリングを行い、エンゲージメントを通じて活動を支援していくことが最大の特徴です。

	借入①	借入②
借入先	株式会社岩手銀行 株式会社大分銀行 株式会社武蔵野銀行	株式会社みずほ銀行（注）
借入金額	3,000百万円	2,400百万円（注）
借入実行日	2026年3月27日	2026年3月30日
元本返済日	2032年3月29日	2034年3月30日

(注)株式会社三菱ＵＦＪ銀行および三井住友信託銀行株式会社からの借入れを含む、同日の借入金総額を記載しています。このうち、株式会社みずほ銀行からの借入分がポジティブ・インパクト・ファイナンスとして調達した資金となります。



社会

Society

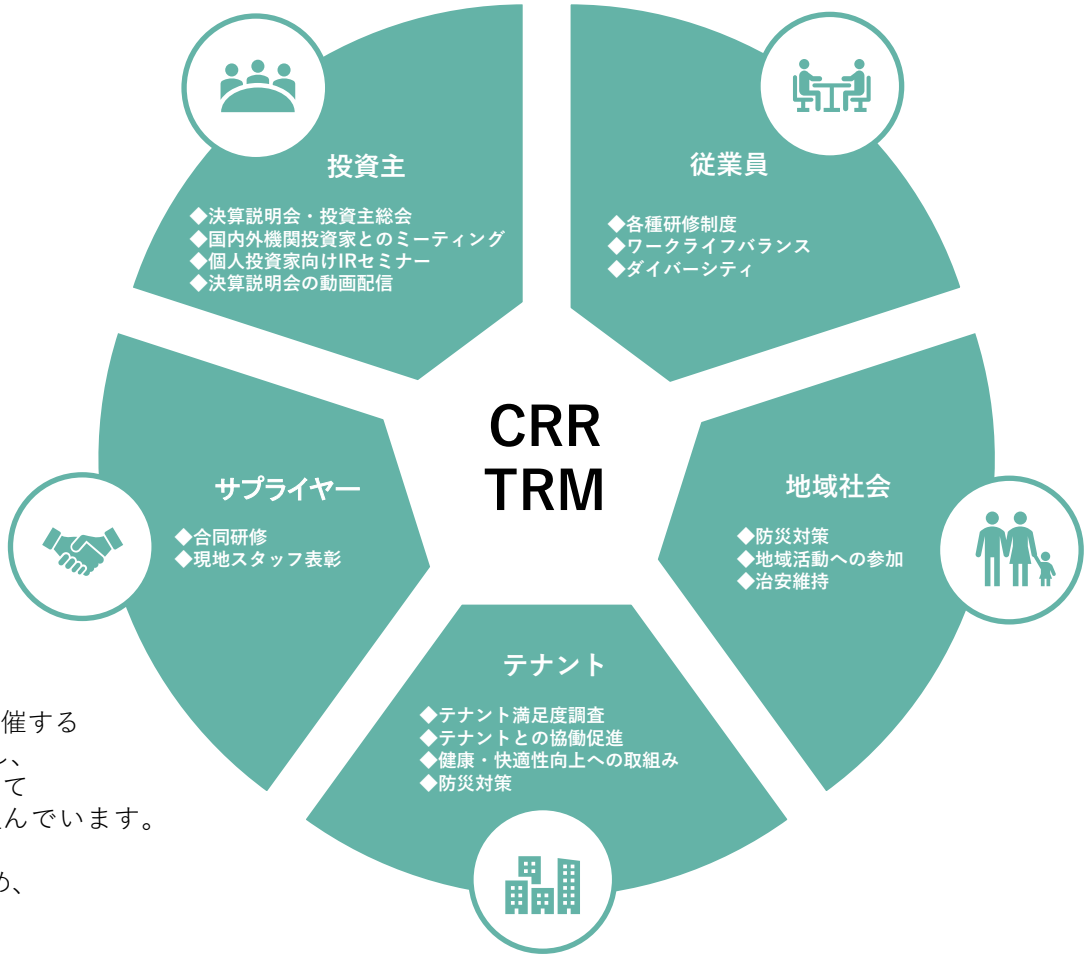
社会に対する考え方

我々は、CRRを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。

関連するSDGsターゲット	11	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	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。

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、定期的に開催され、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。

» 2025年度研修実績例

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

» 資格取得支援制度

TRMでは、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）（2026年6月末時点）	資格支援制度利用状況（人）（2025年度）
宅地建物取引士	95	7
不動産証券化協会認定マスター	59	18
税理士	2	1
ビル経営管理士	11	0
賃貸不動産経営管理士	14	0
日本証券アナリスト協会検定会員	1	2
不動産コンサルティングマスター	2	0
不動産鑑定士	2	0
一級建築士	8	1
管理業務主任者	2	0
eco検定(環境社会検定試験)	84	28

■ 環境社会検定試験（ｅｃｏ検定）®の取得必須化

TRMは、役員・従業員におけるESGに対する知識・意識の向上及びリテラシー向上を目的にｅｃｏ検定を必須資格として取り組むことで、ESG人財の強化を図り持続的なESGの発展に繋げています。

東京商工会議所のホームページに「ｅｃｏ検定推進企業」として掲載されているほか、「ｅｃｏ検定合格者数ランキング」において、2024年および2025年の2年連続で、従業員数300名未満の部第2位を獲得しました。
※なお、2026年6月末時点における従業員のｅｃｏ検定資格保有者数は**84人（78%）**です。



※環境社会検定試験（ｅｃｏ検定）®は東京商工会議所の登録商標です

■ 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

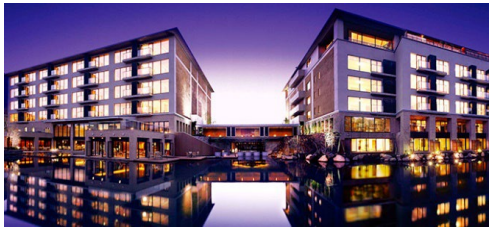
働き方改革

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。 TOKYU Harvest Club 

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。
ウェルカムランチ	中途入社社員の早期活躍を支援するため、定期的にウェルカムランチを開催し、 部門を超えたコミュニケーションの促進を図っています。



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	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。
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㈱法務部統括部長、東急不動産ホールディングス㈱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	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
エンゲージメント水準(注)	60.8	62.8	58.4	67.4	63.7	66.7	64.5
回答数 / 回答対象数	96人 / 98人	100人 / 100人	99人 / 100人	97人 / 97人	106人 /106 人	112人 /112 人	104人 /104 人
回答率	98%	100%	99%	100%	100%	100%	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。

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

当社は、従業員の健康保持・増進に取り組み、働きやすい職場環境の整備を進めています。これらの取組みが評価され、2025年10月に全国健康保険協会が実施する「健康優良企業〈銀の認定〉」を取得しました。さらに、2026年3月には、経済産業省および日本健康会議が認定する「健康経営優良法人2026（中小規模法人部門）」に選定されました。当社は今後も、従業員が心身ともに健康で働くことができる環境づくりを推進し、健康経営の取り組みを継続してまいります。





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課題を解決し、ステークホルダーとともに、サステナブルな社会と成長を実現します。従業員をはじめ、当社グループの事業に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、国際人権章典（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、国際的な人権の規範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。
取引先のみなさまにおかれましては、本方針を支持いただき、当社グループと協働して人権尊重の取り組みを進めていただくことを期待しています。

4．人権デュー・デリジェンスと救済・是正
当社グループは、人権デュー・デリジェンスの仕組みを構築し、事業活動を通じて生じる顕在的または潜在的な人権への負の影響を把握して、未然に防止または軽減していきます。人権への負の影響を引き起こした、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、改善に努めていきます。

また、社内外のステークホルダーが、人権に負の影響を与える行為を通報・相談可能な体制を設けています。

5．ステークホルダーとの対話
当社グループは、不動産事業を核とする幅広い事業展開により、地域や関係者に与える影響が大きいため、さまざまなステークホルダーとの誠実な対話が必要です。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うる人権への負の影響は、社会・環境の変化や事業の特性に則して、ステークホルダーや社外の専門家と対話・協働を行い、重要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等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	2021年4月末時点	2022年4月末時点	2023年4月末時点	2024年4月末時点	2025年4月末時点	2026年4月末時点	2030年度KPI目標	TFHDグループ2030年度KPI目標（注7）
従業員数（注1）	106人	103人	105人	109人	112人	108人	－	－
女性	47人	43人	44人	47人	51人	50人	－	－
男性	59人	60人	61人	62人	61人	58人	－	－
うち正社員	53人	56人	68人	72人	78人	79人	－	－
女性	23人	24人	30人	30人	34人	35人	－	－
男性	30人	32人	38人	42人	44人	44人	－	－
うち契約社員	14人	13人	9人	10人	10人	6人	－	－
女性	13人	12人	8人	9人	8人	6人	－	－
男性	1人	1人	1人	1人	2人	0人	－	－
派遣社員からの雇用数	1人	1人	2人	2人	1人	1人	－	－
うち出向社員（注2）	39人	34人	28人	27人	24人	23人	－	－
女性	11人	7人	6人	8人	9人	9人	－	－
男性	28人	27人	22人	19人	15人	14人	－	－
全従業員に占める女性比率	44.3%	42.0%	41.9%	43.1%	45.5%	46.3%	40.0%	－
派遣社員（参考）	8人	9人	7人	6人	8人	8人	－	－
女性	6人	6人	3人	2人	4人	6人	－	－
男性	2人	3人	4人	4人	4人	2人	－	－
新規雇用（注3）	6人	6人	13人	7人	8人	7人	－	－
女性	1人	1人	5人	1人	2人	3人	－	－
男性	5人	5人	8人	6人	6人	4人	－	－
契約社員からの新規雇用数（注4）	0人	1人	4人	0人	2人	2人	－	－
取締役数（注5）	4人	4人	4人	4人	4人	5人	－	－
うち女性取締役数	0人	2人	2人	1人	0人	0人	－	－
取締役会の女性取締役の割合	0%	50.0%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	－	－
上級管理職数（シニア・マネージャー以上）	31人	32人	33人	32人	28人	31人	－	－
うち上級管理職の女性数	5人	5人	5人	4人	4人	5人	－	－
上級管理職の女性割合	16.1%	15.6%	15.2%	12.5%	14.3%	16.1%	30.0%	20%以上
離職率（注6）	0.0%	4.7%	4.9%	1.9%	4.6%	7.1%	－	－

（注1）正社員、契約社員及び出向社員　（注2）東急不動産及び東急コミュニティー（注3）正社員（注4）2018年度からの制度（注5）非常勤含む（注6）正社員
（注7）TFHDグループ2030年度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

働き方改革・ダイバーシティの推進状況

項目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2030年度KPI目標	TFHDグループ2030年度KPI目標（注2）
健康診断受診率	96%	94.7%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ストレスチェック受診率	100%	98.9%	100%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
一人あたり年間有給休暇取得日数	11.5日	9.9日	11.1日	12.8日	12.4日	12.0日	13.9日	−	−
有給休暇取得率	66.7%	74.5%	61.2%	65.9%	74.7%	72.5%	77.9%	−	−
障がい者雇用率	1.2%	1.0%	1.0%	1.7%	1.6%	2.4%	2.3%	−	−
60歳以上従業員数	1人	3人	2人	3人	3人	4人	2人	−	−
外国人従業員数	0人	1人（注3）	1人	1人	1人	3人	3人	−	−
一人あたり月平均残業時間	21.2時間	19.4時間	24.0時間	24.4時間	23.3時間	21.7時間	20.5時間	20時間以内	−
労働災害死亡事故数	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	−	−
欠勤率	0.5%	0.4%	0.3%	0%	0.3%	0.0%	0.0%	−	−
休業者率	0.0%	0.0%	1.0%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	−	−
男性労働者の育児休業取得率	−	−	0%	75%	50%	100%	100%	100%	100%
育児休業制度利用者	0人	3人	6人	10人	8人	10人	10人	−	−
育児短時間勤務利用者・育児時差勤務利用者（注1）	1人	0人	5人	5人	7人	10人	10人	−	−
介護休暇制度利用者	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	−	−
在宅勤務活用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	−	−

（注1）生活スタイルに合わせて就業時間を変更できる制度(例：8：00～16：30勤務)
（注2）TFHDグループ2030年度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3）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。

地域清掃活動



TFHDグループ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。

シェアサイクルの設置



株式会社Luupと2024年に包括的連携協定を締結。包括的連携協定を通じて、更なる地域社会の活性化等を目指していきたいと考えております。
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24物件(2026年7月31日時点)で提供しております。

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。

企業版ふるさと納税



TRMは、CRRが物件を有する地域において、地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）を活用し継続的に寄付を行っています。2025年度においては、北海道の「ゼロカーボン北海道の実現に向けた取組」(3回目)(※)、及び、仙台市の「脱炭素都市づくり推進事業」に対し寄附を行いました。（※北海道へのその他寄附実績：2020年度、2021年度、2022年度にいずれも「エールを北の医療へ！」に基づく事業）

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。

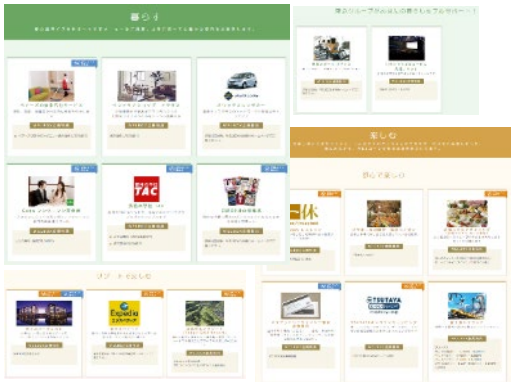
テナント満足度調査

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	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
建物（共用部）の清掃に対する評価	満足・やや満足	73%	74%	74%	73%	70%	76%
	ふつう	13%	12%	13%	12%	15%	11%
	やや不満・不満	14%	14%	13%	15%	15%	13%
管理運営、サービスに対する評価	満足・やや満足	68%	69%	72%	71%	69%	70%
	ふつう	24%	21%	20%	21%	20%	21%
	やや不満・不満	8%	10%	8%	8%	11%	9%



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。

無料インターネット設備の導入

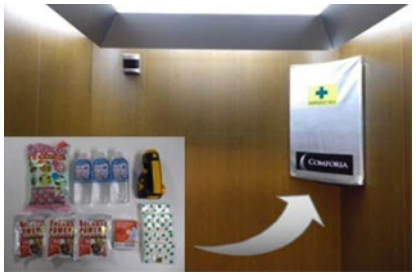


在宅勤務の普及に伴い、インターネット環境の重要性がますます高まっています。この背景を踏まえ、CRRでは保有する物件に順次無料インターネット設備を導入しており、2030年時点で導入率80%(注)を目指します。これにより、入居者の満足度を向上させ、入居期間の長期化を目指しています。

(注)導入率は各期における賃貸住宅の物件数に基づいて算出

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	4	2	0	6	541
3.0超5.0以下	0	19	2	1	22	1,427
0.5超3.0以下	20	31	1	8	60	4,403
0超0.5以下	9	11	0	2	22	2,106
被害想定無	20	33	5	1	59	3,995
合計	49	98	10	12	169	12,472

(注)上記表は2026年1月末時点の保有物件（2026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います。また、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、テナントと協働しながら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・快適性向上への取組み

コンフォリア新宿イーストサイドタワーではルネサン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



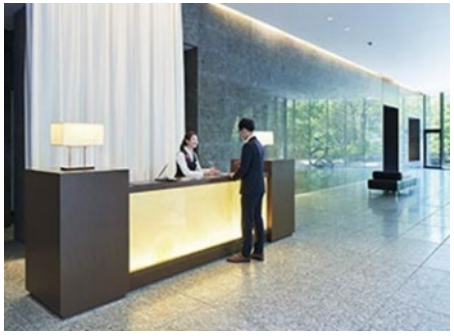
運用会社の役職員向けだけではなく、PM会社向けのESG研修を実施することで、サプライチェーン全体でESGに取り組むという啓発活動を定期的に行っております。なお、2025年度は「ESG投資取組の潮流」「ESG取り組み状況に関する調査の結果概要」をテーマとした外部専門家によるサステナビリティ研修を行いました。

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。

サステナブル調達に関する基本方針



TRMでは、2020年9月に「グリーン調達基準」、 2024年4月に「サステナブル調達に関する基本方針」を制定し、2025年度より重要サプライヤー（全PM会社）に対しESGモニタリング評価を実施しました。
環境や社会に配慮した調達を行うことを広くサプライヤーに示し、相互理解のもと協働して、環境負荷の軽減に向けた取り組みを推進しています。

サステナブル調達に関する基本方針

TRM は、2024年4月に「サステナブル調達に関する基本方針」（以下「本方針」といいます。）を制定し、気候変動への対応などを含む環境への配慮に取り組んでいます。本方針は、 TFHDグループの定める「サステナブル調達方針」にTRM の事業特性を考慮した事項を加えたものとし、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、本方針に基づき、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

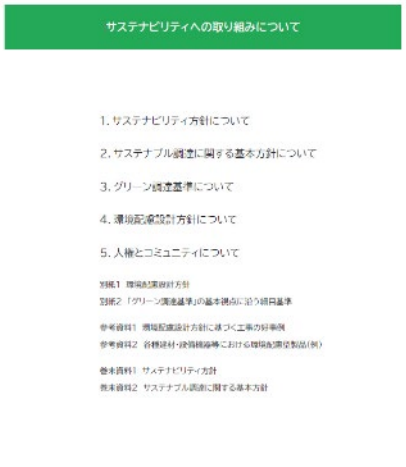
1)各種法令等の遵守	1)-1 各種法令等の遵守の徹底	**4)公正な取引の徹底**	4)-1 腐敗の防止 4)-2 反社会的勢力との関係遮断 4)-3 公正な取引慣行 4)-4 利益相反行為への適切な対応 4)-5 責任ある政治的関与 4)-6 インサイダー取引の禁止 4)-7 知的財産権の保護 4)-8 開示情報と守秘情報の把握 4)-9 通報・相談制度の整備と報復行為の禁止
2)人権の尊重	2)-1 国際的な人権及び労働基準の遵守・尊重 2)-2 差別の禁止 2)-3 ハラスメントの禁止 2)-4 地域住民等の尊重 2)-5 権利の尊重 2)-6 移住労働者の権利保護		
3)健全・安全・快適な職場環境の確保	3)-1 結社の自由、団体交渉権 3)-2 強制労働の禁止 3)-3 児童労働の禁止 3)-4 公正な賃金の支払い 3)-5 長時間労働の禁止 3)-6 職場の安全・衛生の対策 3)-7 緊急時への備え 3)-8 労働災害および疾病の防止 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、食事および住居の適切な環境の確保	**5)環境への配慮**	5)-1 気候変動への対応 5)-2 生物多様性の保全 5)-3 汚染防止 5)-4 資源の有効利用 5)-5 適切な水利用 5)-6 森林と自然生態系の保護 5)-7 環境マネジメントシステムの構築
		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

TRM　サステナブル調達に関する基本方針　（本方針はTFHDグループの「サステナブル調達方針」に以下の事項を追加したもの）

2)人権の尊重	**2)-6 DE&I の考慮** DE&I（ダイバーシティ、エクイティ＆インクルージョン）の視点等も考慮した事業活動を行う。	10)サステナブル調達方針実践への協力	**10)-2 リテラシー向上のため研修や当社の実施する説明会等への積極的な参加** 当社は、年1 回以上の頻度で、サステナビリティに焦点を当てた研修（プロパティーマネジャー向け）や情報発信（オフィステナント、レジデンス入居者向け）を行っており、それら啓発 活動を通じて、サプライチェーンのリテラシー向上を図る。
5)環境への配慮	**5)-8 「グリーン調達基準」に基づく活動** 当社が別途定める「グリーン調達基準」に基づき、環境に配慮した調達を行う。 **5)-9 当社が運用を受託する投資法人の環境目標等の理解、施策への取り組み** 当社が運用を受託する投資法人がウェブサイトにて公表している環境目標等を踏まえ、当該施 策に合致した事業活動に取り組む。 **5)-10 環境・社会課題への取り組み方針や体制の整備** 取り組み方針を明示し実行体制を整えることにより、多面的な社会的要請に対応するレジリエ ントな経営体制の構築に努める。		

グリーン調達基準に基づく取り組みの高度化

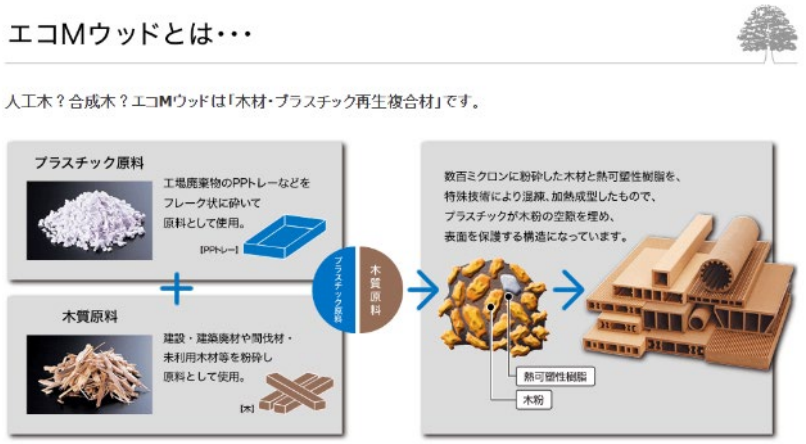
CRRでは、グリーン調達基準の運用の高度化に基づき、グリーン購入法に基づき環境配慮型製品をリストアップし、冊子化のうえ、入札時の見積り要項に添付しております。





CRR保有物件での実践事例

グランクレールセンター南の第31期大規模修繕工事にて、廃材利用のウッドデッキ採用により産業廃棄物の削減と資源の循環に貢献しました。



（注）株式会社エコウッドのホームページより抜粋。

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

◆ 2025年9月17日
決算説明会の動画配信



2025年9月～2025年12月
◆ 国内機関投資家との個別ミーティング　60社

◆ 2026年3月18日
決算説明会の動画配信



2026年3月～2026年6月
◆ 国内機関投資家との個別ミーティング　65社

第31期 2025年8月 9月 10月 11月 12月 2026年1月 第32期 2月 3月 4月 5月 6月 7月

個人投資家向けIR活動



◆ 2025年9月27日
日経・東証IRフェア

◆ 2025年10月18日
ログミーファイナンス
IRセミナー



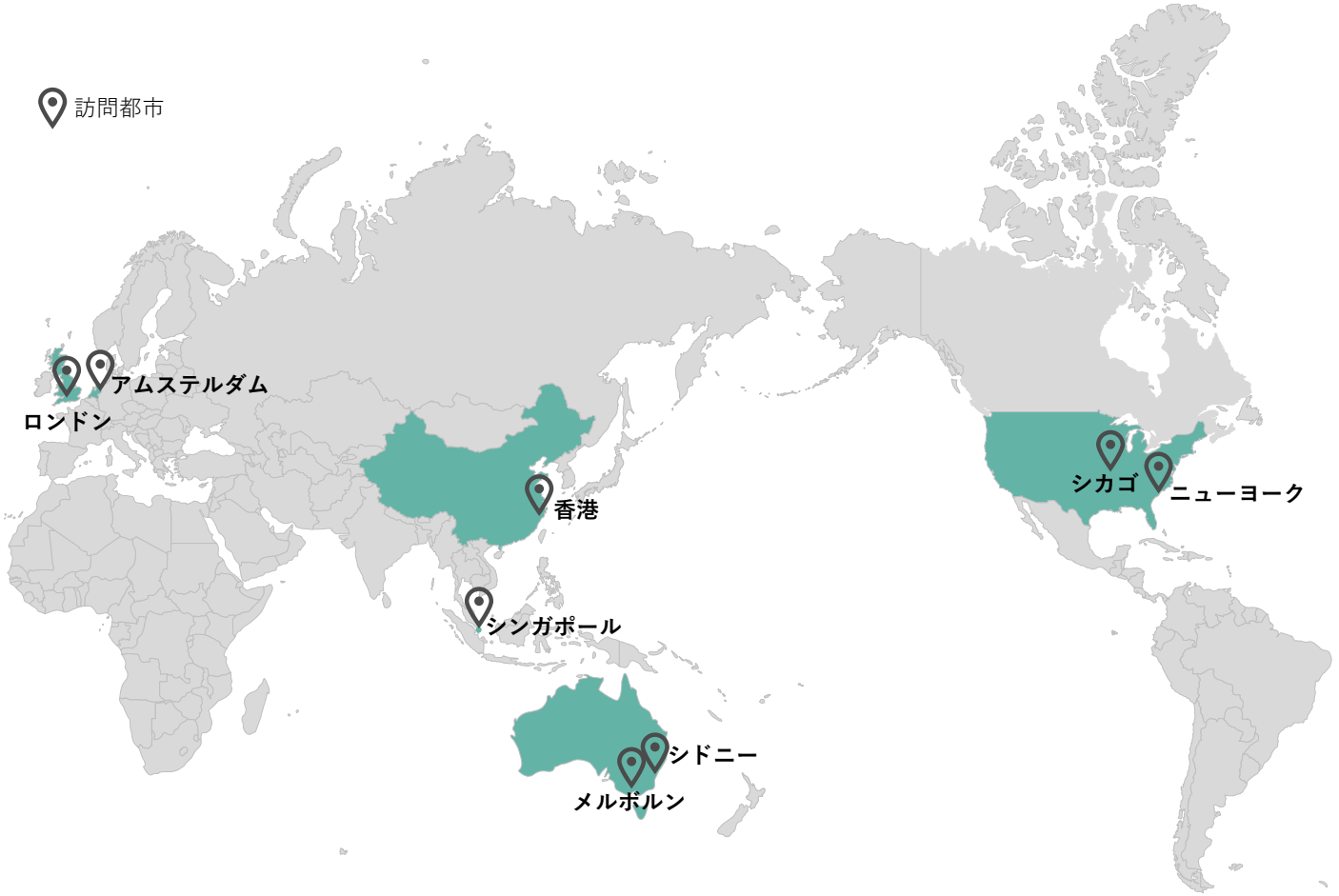
◆ 2026年3月19日
ゴールドオンライン

◆ 2026年5月13日
日経CNBC

投資家・投資主への取り組み（海外）

CRR及びTRMでは、国内だけでは無く、アジア・欧州・北米などの海外の機関投資家との面談を定期的に実施しています。
第30期に引き続き、第31期・第32期ともに訪問での面談を実施いたしました。
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（訪問地域）



■ 海外機関投資家向けIR活動（面談件数）

» アジア

訪問 ---------- 31社

オンライン -------- 1社

» 欧州

訪問 ---------- 12社

オンライン -------- 8社

» 北米

訪問 ---------- 12社

オンライン -------- 4社

» 豪州

訪問 ---------- 8社

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。



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。

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。2026年11月1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

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。

職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数（口）
執行役員	門馬　庄吾	2005年4月　岡地株式会社　入社 2005年9月　花田会計事務所　入所 2006年7月　未来証券株式会社（現　みらい證券株式会社）　入社 2007年9月　東海東京証券株式会社（現　東海東京ファイナンシャル・ホールディングス株式会社）　入社 2009年4月　東海東京ファイナンシャル・ホールディングス株式会社　財務企画部　兼　東海東京証券株式会社　財務部 2017年5月　東急不動産リート・マネジメント株式会社　財務経理部　入社 同年10月　同　コンフォリア運用本部　運用戦略部 2020年4月　同　コンフォリア運用本部　運用戦略部　兼　資産運用部 2021年4月　同　コンフォリア運用本部　運用戦略部　シニア・マネージャー 2024年4月　同　コンフォリア運用本部　運用戦略部　部長（現任) 2026年4月　コンフォリア・レジデンシャル投資法人　執行役員 同年5月　同　投資法人　執行役員　退任 同年11月　同　投資法人　執行役員（現任）	－

■ 執行役員及び監督役員

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。

職名	氏名	主要略歴	所有投資口数（口）
監督役員	大嶋　正道	2000年10月　弁護士登録（東京弁護士会） 同年10月　中央総合法律事務所 入所 2001年3月　片岡総合法律事務所 入所 2009年1月　同 パートナー 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） 2018年4月　片岡総合法律事務所 常務執行パートナー（現任） 2018年4月　弁護士法人片岡総合法律事務所 代表社員（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ＧＰ株式会社 投資委員会委員（現任） 2024年4月　カナディアン・ソーラー・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会外部委員（現任）	－
監督役員	貞廣　亜紀	1998年4月　日本電信電話株式会社（現 NTT株式会社） 入社 2001年10月　新日本監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人） 入所 2006年5月　公認会計士登録 2007年3月　株式会社リプラス 入社 同年3月　リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社 出向 同年10月　リプラス・リート・マネジメント株式会社（現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社） 出向 同年11月　同 経営管理部長 2011年9月　GLプロパティーズ株式会社（現 GLP株式会社） 入社 同年9月　GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 出向 経理部長 2017年4月　同 経営企画部長 2018年4月　NKリレーションズ合同会社（現 ノーリツ鋼機株式会社） 入社 同年4月　株式会社日本医療データセンター（現 株式会社JMDC）出向 執行役員CFO 同年6月　同 取締役CFO 株式会社ユニケソフトウェアリサーチ 取締役 メディカルデータベース株式会社 取締役 株式会社ドクターネット 取締役 ヘルスデータ・プラットフォーム株式会社（現 株式会社JMDC） 取締役 2020年8月　株式会社ビスカス 入社 同年10月　同 執行役員経営企画部長 2023年8月　ひかり監査法人 入所 社員 2024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） 2025年7月　貞廣公認会計士事務所　開設（現任） 2026年3月　株式会社JPMC社外取締役（監査等委員）（現任）	－

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	各期における役職ごとの報酬総額（千円）
執行役員	門馬 庄吾 （男性）	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	－
監督役員	大嶋 正道 （男性）	片岡総合法律事務所	1,800
	貞廣 亜紀 （女性）	貞廣公認会計士事務所	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カ月に1回、開催することが定められていますが、実際は平均すると月に1回以上実施されており、2025年8月～2026年7月の1年間における役員会開催回数は15回、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。

2026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	15,786

■ 役員のスキルマトリックス

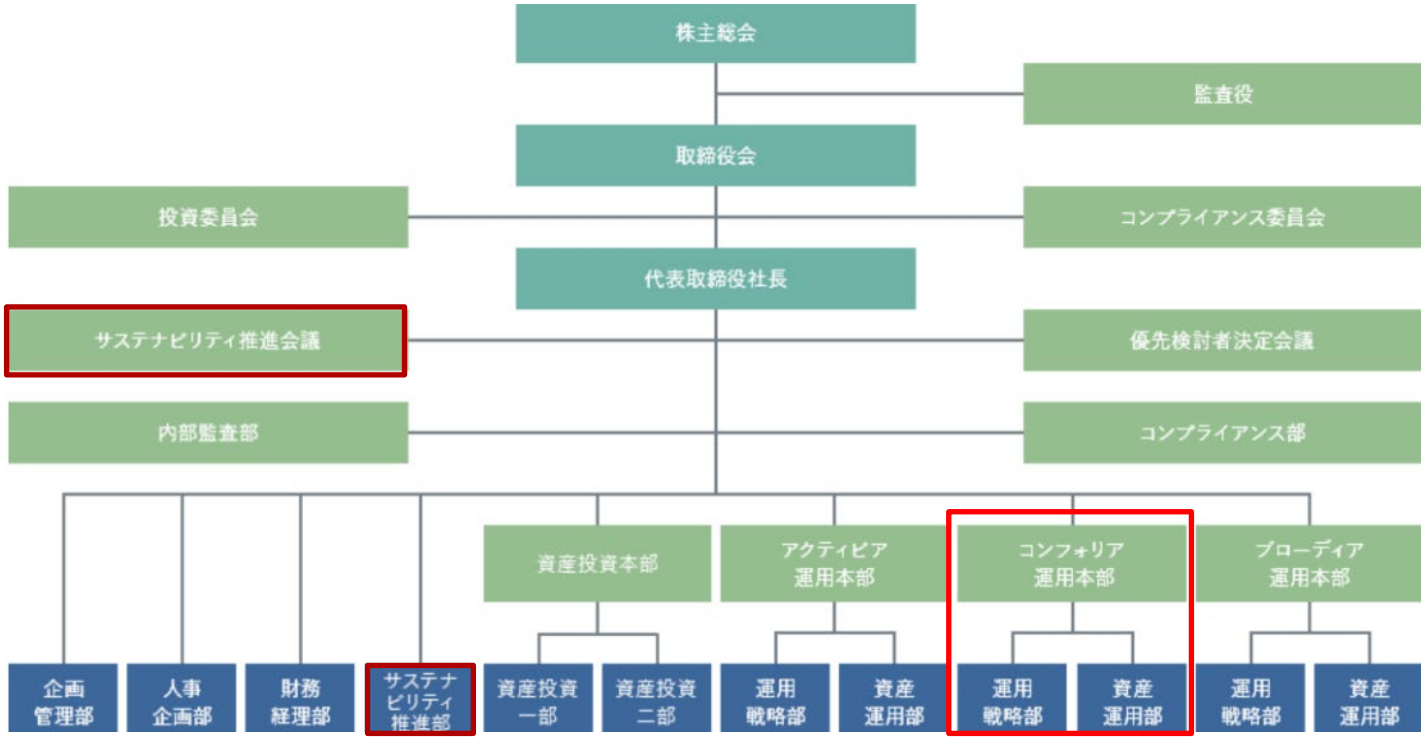
役職名	役員等の氏名	不動産・運用	財務・会計	法務・コンプライアンス	環境・サステナビリティ	DX
執行役員	門馬 庄吾 	●	●		●	
監督役員	大嶋 正道 			●	●	●
	貞廣 亜紀 	●	●			

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、それまで環境技術部で所管していたESGに関連する業務等について、新設されたサステナビリティ推進部に引き継ぎ、より積極的にサステナビリティへの取り組みを推進してきました。
さらに、2024年4月には戦略的なESG推進強化と意思決定の迅速化を図るため、サステナビリティ推進部を社長直轄の組織として独立組織化いたしました。



■ 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

コンプライアンス方針	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。 「TFHD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.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。 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.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。 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	（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) (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。 1.資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更 2.資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更 3.資産管理計画の策定及び変更 4.資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更 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 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 （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。

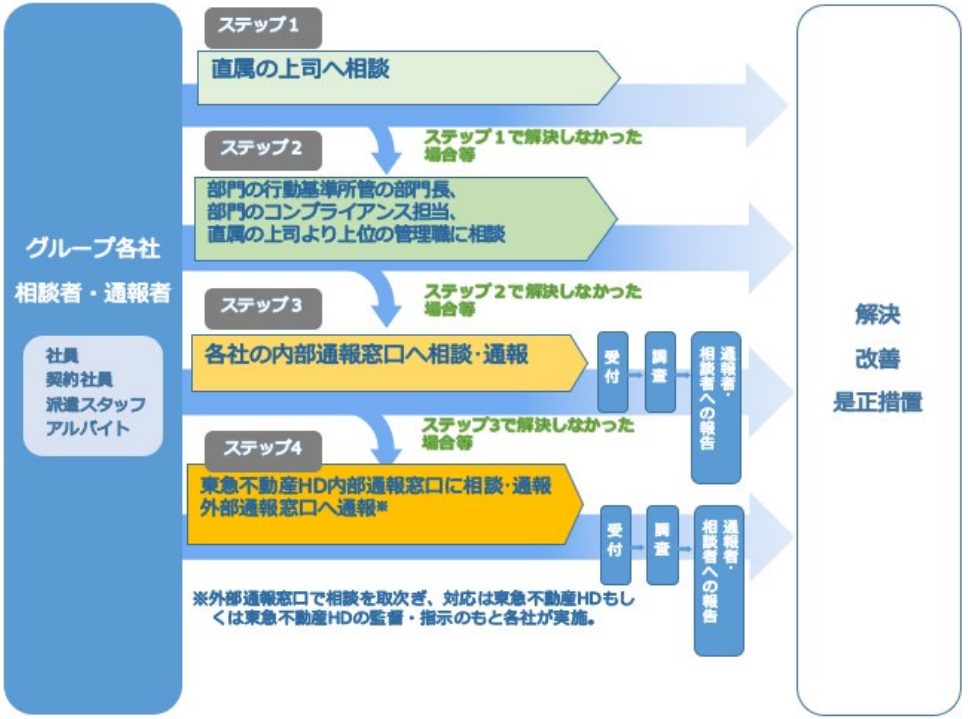
■ 反社会的勢力への対応

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㈱法務部統括部長、東急不動産ホールディングス㈱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。

TFHDグループの内部通報制度



項目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
コンプライアンス・ヘルプライン窓口認知率	90%	88%	89%	93%	92%	92%
内部通報件数（件）	0	0	0	0	0	0

■ 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行い、更に入社時研修を個別に実施しています。

項目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
コンプライアンス研修の実施回数	2	4	4	4	4	4

■ 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

■ リスク管理

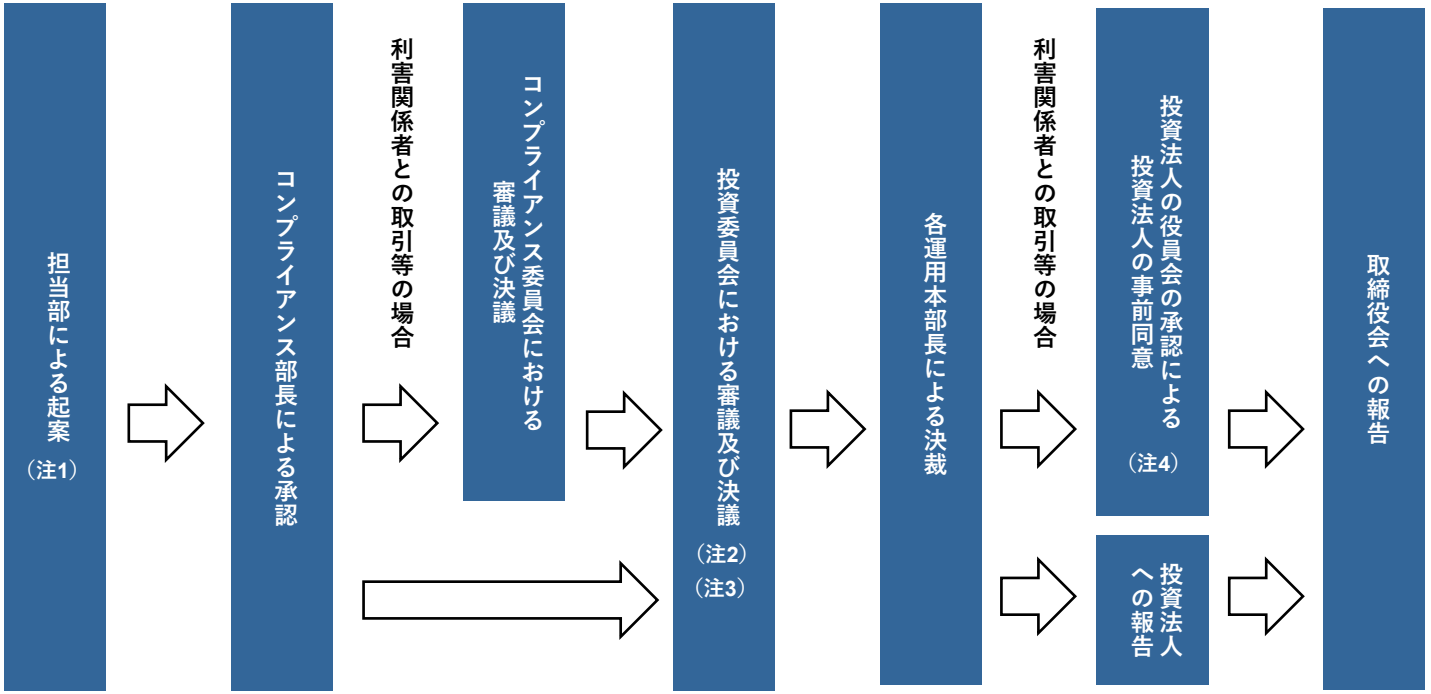
リスク管理基本方針	TRMは、戦略目標を踏まえたリスク管理の基本方針を定め、適切なリスク管理を行うために、リスク管理規程を制定しています。 （リスク管理の基本方針） 1. 経営理念に則り、投資運用業を遂行していく上での各種リスクに対して、本規程に沿った管理体制を整備し、適切なリスク管理を行うことにより、長期安定的な収益の確保と投資主価値の最大化を目指します。 2. 役職員等は、リスク管理の重要性を認識し、一人ひとりがリスク管理の実践主体であることを自覚し、本規程及び社内規程等を理解し、その遵守徹底に努めます。 3. リスク管理について、必要かつ適切な規程・細則・基準等を策定するとともに、組織的・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います。
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います。
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。加えて、生成AIの業務利用について、利用するサービス及び入力可能な情報の範囲を定めた社内ルールを整備し、個人情報、インサイダー情報その他の機密情報について、情報の性質及び利用環境に応じた適切な管理を行っています。
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。

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）取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、外部専門家からの助言を受けるものとします。
（注2）取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、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、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。
（注3）コンプライアンス部長は審議の中断を命じることができます。
（注4）投資委員会決議と順番が先後する場合があります。

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。
2026年8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11,300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

10.1%

（2026年8月19日現在）

資産運用報酬体系

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。

	算定方法	
運用報酬Ⅰ（収益連動報酬）	営業収益（売却益除く）×2.5%（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）	売却損益控除後EPU×195,000	
運用報酬Ⅲ（取得・譲渡報酬）	（取得）東京23区内賃貸住宅の場合、取得価額×1.5% 上記以外、取得価額×1.0% （売却）譲渡価額×1.5% （利害関係者取引（ウェアハウジング除く）の場合0.5%）	東京23区の賃貸住宅比率と分配金成長に対するインセンティブを強化
運用報酬Ⅴ（インセンティブ）	運用報酬Ⅱ×（売却損益控除後EPU年成長率－3%）×10% ただし、負の値になる場合は報酬は生じない	

上限設定付き報酬体系（営業収益×10%まで）

SUSA
Sustainability Accounting Co.,Ltd.

独立第三者の保証報告書

2026 年 6 月 25 日

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
執行役員 小田部 知広 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、2025 年 2 月～2026 年 1 月の、保有する全ての物件におけるエネルギー消費量:8.88GWh、CO_2 排出量 Scope1: 0.29 千 t-CO_2、Scope2（ロケーションベース）: 3.13 千 t-CO_2、Scope2（マーケットベース）: 2.10 千 t-CO_2、取水量 : 26.0 千 m^3（以下、「環境パフォーマンス指標」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指標が、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指標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指標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指標が会社の定める算定方針に従って算定されていないと認められる重要な事項は発見されなかった。

会社と当社との間に特別な利害関係はない。

以上