

JPR

サステナビリティレポート

日本プライムリアルティ投資法人

2021年7月発行

目次

目次	2
Introduction	3
編集方針	3
JPR の概要	3
JPR の主な経緯	3
トップメッセージ	5
JPR の社会的役割と創造プロセス	6
資産運用会社の概要	6
サステナビリティレポート	7
サステナビリティ方針	7
サステナビリティ推進体制	7
国際イニシアティブ	8
マテリアリティと SDGs	10
ステークホルダー・エンゲージメント	12
環境への取組み	13
環境への取組み	13
サステナビリティ認証等	22
社会への取組み	25
テナントへの取組み	25
安心・安全への取組み	27
地域コミュニティへの取組み	29
人権の尊重	30
従業員への取組み	31
投資主・投資家への取組み	36
コーポレートガバナンスへの取組み	37
JPR のコーポレートガバナンス	37
TRIM のコーポレートガバナンス	39

外部評価



2021 CONSTITUENT MSCI ジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

※ JPRの MSCI 指数への組入れや本件お知らせにおける MSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社及びその関連会社によるJPRへのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数は MSCI 社に独占権があり、MSCI 社及び MSCI 指数並びにそのロゴは、MSCI 社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

賛同するイニシアティブ

PRI（責任投資原則）への署名

Signatory of:



その他

TCFD への賛同表明



Introduction

編集方針

「JPR サステナビリティレポート」(2021年7月発行)では、事業と社会の持続可能性を追求する上で重要な E (環境)・S (社会)・G (ガバナンス) に対する日本プライムリアルティ投資法人 (JPR) および株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント (TRIM) の考え方と取組みについて報告しています。

また、本レポートでは、第三者機関による実績データの保証を記載しました。

報告対象範囲

対象期間：2020年1月～12月末（一部従業員関連データ等については2020年4月～2021年3月の状況を記載）

対象組織：JPR および TRIM

報告時期：年次報告として毎年7月に発行

*データの信頼性を確保するため、環境・社会データの一部について、ロイドレジスタークオリティ アシュアランス リミテッド (LRQA) による第三者保証を受けています。対象となるデータの種類には*マークを付しています。第三者保証書は巻末に掲載しています。

JPR の概要

日本プライムリアルティ投資法人（以下「JPR」といいます。）は主として東京のオフィスビルを投資対象とする複合型 J-REIT であり、2002年6月14日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場に上場して以降、1着実に資産規模を成長させてきました。資産運用については、ポートフォリオクオリティを重視した運用基準を定め、「東京オフィス」への投資に重点を置きつつ地方都市や都市型商業施設等への分散投資を図ることにより、ポートフォリオのメリットを発揮することを基本方針としています。

投資法人名	日本プライムリアルティ投資法人
所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
証券コード	8955
上場日	2002年6月14日（東京証券取引所不動産投資信託証券市場）
決算期	6月、12月
連絡先	03-3231-1051

JPR の主な経緯

2001年9月	投信法第166条に基づく設立の登記、JPRの成立
2001年11月	資産運用開始（オフィス11物件及び商業施設2物件を信託財産とする不動産信託受益権の取得。総額407.3億円）
2002年6月	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2009年6月	運用ガイドラインを改正（東京のオフィスへの重点投資を行うべく、投資割合の見直しを実施）

2016年12月	資産運用会社（TRIM）がメインスポンサー東京建物の連結子会社となる
2017年5月	サステナビリティ方針を策定
2019年3月	サステナビリティレポート発行開始
2019年5月	TRIMがPRI（責任投資原則）へ署名
2019年9月	運用ガイドラインを改正（アセットタイプに都市型宿泊施設を追加）
2020年4月	東京建物による資産運用会社（TRIM）の出資比率が52%から75%に変更
2020年7月	CDP 気候変動プログラムに参加
2021年2月	マテリアリティを特定、サステナビリティ専門部署（サステナビリティ推進グループ）を設立
2021年5月	TCFD 賛同を表明

トップメッセージ

最初に、COVID-19 に罹患された方々をはじめご家族、関係者の方々に謹んでお見舞い申し上げますとともに、医療・介護に従事されている方々、エネルギー・物流など社会基盤を支え感染防止にご尽力されている皆様へ敬意と謝意を表します。

現在、COVID-19 の世界的な感染拡大は未だ収束に至らず、社会経済活動は引き続き低迷する状況が続いております。加えて異常気象による甚大な自然災害も頻発しており、サステナビリティに対する取り組みの重要性は益々高まっております。我々としては、社会インフラの一端を担う一員であることを自覚し、保有不動産のマネジメントを通じたテナント従業員の皆様の健康・安全・安心や、温室効果ガス削減、水資源の有効活用等の環境負荷低減に向けた対応に全力で取り組んでおります。我々に求められる責任と役割は年々増大しており、様々なステークホルダーの皆様との対話を通して、我々に対する期待もますます大きくなっていると認識しております。我々は、これらの社会的課題が事業活動に大きな影響を及ぼしていく一方で、持続的な成長に向けての新たな価値創出、ビジネスチャンスとなりうると捉えており、サステナビリティへの積極的な取り組みを経営戦略上の最優先事項と位置付けています。

昨年（2020年）、JPR および TRIM は、将来を見据えて社会的影響度を評価し、優先度の高い5つのマテリアリティを特定しました。その中でも気候変動への対応は重要なテーマのひとつであり、TRIM において 2021年5月にTCFD提言への賛同を表明し、シナリオ分析や戦略策定に取組みました。引き続き省エネ化や再生エネルギー活用およびレジリエンス対応等の推進を積極的に進めてまいります。

また社会面においては、TRIM は東京建物グループの一員として、「国際人権章典」の世界人権宣言、「労働における基本的原則および権利に関するILO宣言」等の国際労働基準、「ビジネスと人権に関する指導原則」を支持し、「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき「人権方針」を制定しました。

不動産を投資対象とするJ-REITは社会と共存共栄の関係にあり、サステナビリティへの取り組みは我々の持続的成長にとって欠かすことのできないものであると考えています。このような認識のもと、我々は社会的課題に真摯に向き合い、取り組みを進めることにより、投資家の皆様の長期リターンの向上を図るとともに、持続可能な社会の実現と都市の発展に貢献していきたいと考えております。今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、お願い申し上げます。

日本プライムリアルティ投資法人 執行役員

城崎 好浩

JPR の社会的役割と創造プロセス

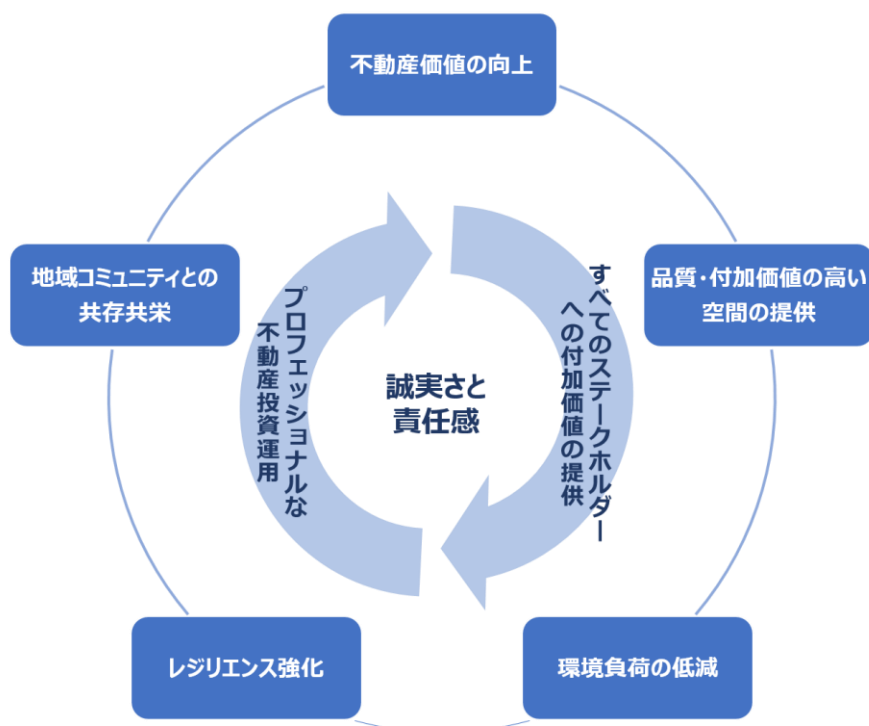
JPR の社会的役割

JPR は J-REIT として、以下の社会的な役割を担っていると考えています。

- (i). 不動産賃貸事業収益等を投資家に還元する役割
(幅広い投資家が不動産運用に参加でき、安定した分配金を享受できる環境づくり)
- (ii). 不動産投資市場に長期安定的な投資資金を供給する役割
(不動産と金融の融合及び透明性の高い情報開示により、不動産投資市場の活性化・安定化を支える)
- (iii). 不動産ストックの形成・再生・活用を促進する役割
(建物の耐震化・環境負荷軽減、快適性や利便性の高い空間の提供などを促進)

JPR の創造プロセス

JPR は 5 つの価値創造により、時代とともに変化する社会的課題解決に貢献していきます。



資産運用会社の概要

JPR は、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「TRIM」といいます。）に資産運用業務を委託しており、メインスポンサーである東京建物株式会社（以下「東京建物」といいます。）をはじめ、安田不動産株式会社、大成建設株式会社、明治安田生命保険相互会社のスポンサーサポートを受けて運用されています。

TRIM は『誠実と責任感をもって「プロフェッショナルな投資運用サービス」を提供することにより、「お客様」「従業員」「社会」「株主」といったすべてのステークホルダーに価値を提供する』という企業理念を基に、JPR 及び TRIM が求められる社会的な要請に応えるべく投資運用力の向上に努めています。

サステナビリティレポート

サステナビリティ方針

JPR の中長期的な安定成長のためには、「環境」「社会貢献」「ガバナンス」などの社会からの要請に応えることが不可欠です。TRIM は、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上への取組みについて、「サステナビリティ方針」を策定しています。

サステナビリティ方針

TRIM は企業理念(誠実と責任)をもとに、ステークホルダー（投資家やテナント等）と対話・協働して、社会および投資運用業の持続的な発展に貢献するとともに、JPR の投資主価値の最大化を目指します。

i. テナントへの取組み

テナントへ誠実で責任ある対応をするとともに、独自の新しい価値の提供と満足度の向上に努めます。

ii. 環境への取組み

環境問題の重要性を認識し、保有資産のマネジメントを通し環境負荷の低減を目指します。
省エネルギー・温室効果ガスの削減を推進します。
水資源の有効活用や廃棄物の 3R（リユース・リデュース・リサイクル）化に努めます。
環境に関する情報の積極的な開示に取り組みます。

iii. 地域コミュニティへの取組み

保有資産を通して地域コミュニティとの連携に取り組み、地域全体のブランド価値向上に貢献します。

iv. 従業員への取組み

従業員一人一人を尊重して働きやすい職場の実現を推進し、プロフェッショナルとしての専門性を高めます。

v. 社会への取組み

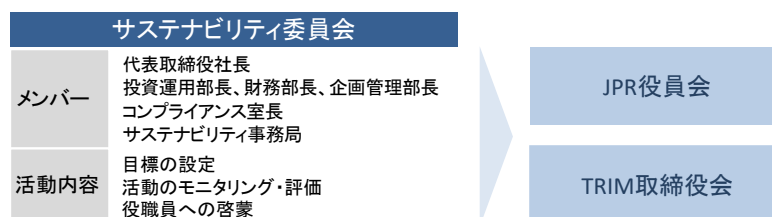
法令および社会のルールを遵守し、高い倫理観をもって、透明性および客観性を重要視して事業に取り組みます。

サステナビリティ推進体制

TRIM は 2018 年に、サステナビリティに係る取組みを継続的・組織的に推進するため、「サステナビリティ委員会」を設置しました。

同委員会は、代表取締役社長を委員長としマネジメントクラスで構成される「サステナビリティ委員会」とその下部組織である「事務局」からなり、サステナビリティ委員会は原則として年 4 回以上開催しています。また、サステナビリティ委員会では、サステナビリティ目標の設定、活動のモニタリングと評価、役職員への啓蒙などの活動を実施しており、主な活動内容については、JPR の役員会および TRIM の取締役会に報告されます。

なお、サステナビリティ専門組織（サステナビリティ推進グループ）を設置し、同委員会の運営や各マテリアリティの推進に取り組んでいます。



国際イニシアティブ

1. PRI（責任投資原則）への署名

責任投資原則（PRI：Principles for Responsible Investment）とは、6つの原則（要旨については、下記をご参照下さい。）及びそれを実現するための国際的な投資家のネットワークのことを言い、国連環境計画（UNEP）及び国連グローバル・コンパクト（UNGCC）によって推進されています。

責任投資原則（PRI）では、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）の課題を投資の意思決定に取り組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、受益者の長期的なパフォーマンスを向上させ、受託者責任をさらに果たすことを目指しています。

TRIMは、責任投資原則（PRI）の基本的な考え方に賛同し、2019年5月に署名機関となりました。

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、活動的な所有者となり、所有方針と所有習慣に ESG の課題を組入れます
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に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:



2. GRESB リアルエステイト評価の取得

GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設されました。GRESB リアルエステイト評価は、そのうち既存物件運用を主業務とする不動産会社・ファンドを評価対象としたものです。

JPRは2020年GRESBリアルエステイト評価において、JPRのサステナビリティに係る取り組みは「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面において優れていると評価され、7年連続で「Green Star」の評価を取得しました。

総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」（5段階評価）においても、最上位評価である「5スター」の評価を2年連続で獲得しました。また、GRESB開示評価（ESG情報開示レベルの評価）についても、最上位である「A」評価を受けています。評価の対象となったJPRの取り組みは以下のとおりです。

- ・ サステナビリティに関わる目標の設定や執行体制の拡充等のマネジメントと戦略の向上
- ・ ESGリスクの適切な把握や ESG課題に対する改善に向けた具体的な行動
- ・ テナントをはじめとするステークホルダーとの関係構築の強化



3. MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数への組み入れ

本指数は、MSCI ジャパン IMI トップ 700 指数構成銘柄の中から、ESG に優れた企業を選別して構成される指数であり、年金積立管理運用独立行政法人(GPIF)のバシブ運用を行う際の ESG 指数に選定されています。定期

的に MSCI 社による ESG 格付や時価総額等に基づき構成銘柄の見直しが行われており、2021 年 5 月の見直しにより、本投資法人が不動産業種において新たに本指数に組み入れられました。

2021 CONSTITUENT MSCI ジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

- ※ JPR の MSCI 指数への組入れや本件お知らせにおける MSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社及びその関連会社による JPR へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数は MSCI 社に独占権があり、MSCI 社及び MSCI 指数並びにそのロゴは、MSCI 社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

マテリアリティと SDGs

JPR と TRIM は、持続可能な社会の実現が中長期的な安定成長にとって不可欠であると認識しています。TRIM では、ステークホルダーからの社会的要請と事業領域のふたつの側面からサステナビリティに取り組んでおり、事業を通じて社会価値を向上するためのマテリアリティ（重要課題）を以下の通り設定しました。

1. マテリアリティ特定プロセス

TRIM では、事業を通じて解決していく社会的課題として、5 つのマテリアリティ（重要課題）を特定しています。これらの課題解決のためサステナビリティ施策を推進し、ESG 経営の高度化にも取り組みます。

2. マテリアリティの検討ステップ

(1) Step1 社会的課題の検討・抽出

事業につながる社会的課題を広く捉えるため、SDGs をはじめとする国際目標や GRI スタンド等の開示基準、SASB 等を参考に環境・社会・ガバナンスのカテゴリー毎にリストアップ。

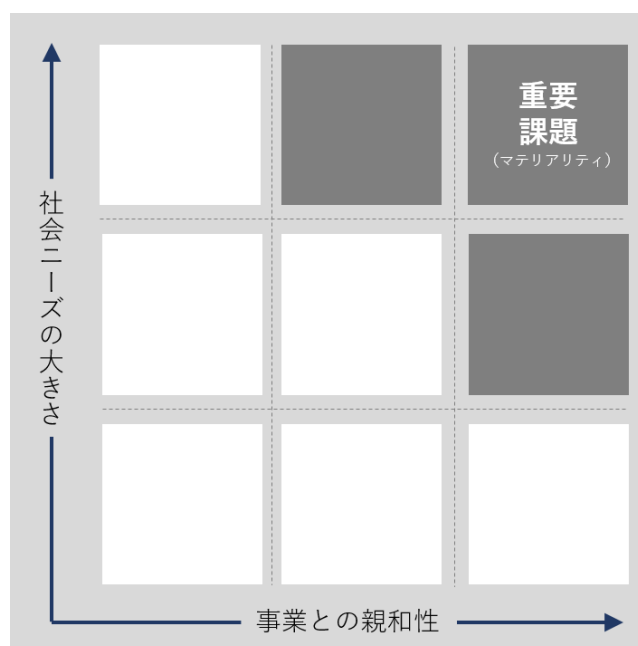
(2) Step2 抽出した課題の評価・優先順位付け

16 項目の社会課題を評価し、重要度を測定。評価にあたって、社会ニーズの大きさ（ステークホルダーからの要請）、事業との関連性（現状の事業と関係が近いか、将来の事業として取り組みたい領域）のふたつの評価基準を用いて、以下の 6 つの側面から点数づけを実施。

社会的ニーズ	事業との関連性
同業他社比較	既存の取組み分析
業界分析	経営層へのヒアリング
専門家レポート	従業員へのヒアリング

(3) Step3 妥当性の確認

マテリアリティ案について、同業他社のマテリアリティや ESG 評価機関の評価項目の他、外部コンサルタントとの意見交換を踏まえて妥当性を確認。



(4) Step4 マテリアリティの特定

妥当性を確認したマテリアリティ案について、TRIM のサステナビリティ委員会での審議を経て、JPR および TRIM にとって重要な ESG に関わるマテリアリティを特定し、TRIM の取締役会および JPR 役員会へ報告。
SDGs とは、Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略であり、国連サミットで採択された 2030 年までの国際的な目標です。途上国から先進国まで、多様な社会的課題を踏まえた 17 の目標が幅広い分野で設定されており、投資法人および企業にも目標達成に向けた貢献が期待されています。



3. JPR と TRIM のマテリアリティおよび戦略目標（2030 年）

JPR および TRIM では、以下の通りマテリアリティのリスク・機会および SDGs の貢献項目を設定して取り組んでいます。

マテリアリティ	戦略	2030 年目標	SDGs
ポートフォリオのグリーン化	<ul style="list-style-type: none"> 個別物件の環境認証カバー率向上 個別物件のレーティング向上 	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証取得カバー率 80%以上 標準評価以上のカバー率向上 	
気候変動への対応	<ul style="list-style-type: none"> CO2 排出削減 水資源の効率的活用 気候変動リスクにかかるマネジメント強化 テナントとの協働による気候変動への取り組み推進 	<ul style="list-style-type: none"> CO2 排出量原単位 30%削減 (2017 年比) 水使用量原単位 10%削減 (2017 年比) 業界トップクラスの強靱な気候変動リスク態勢の構築 グリーンリースの拡充 	
安全安心/快適性によるテナント満足度の向上	<ul style="list-style-type: none"> 安全安心・快適なソフト・ハードのサービス提供によるテナント満足度の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 安全性・安心性・快適性を含む総合的なテナント満足度向上 	
働きがいのある職場環境	<ul style="list-style-type: none"> 自己啓発支援、研修による人材力強化 高効率な業務態勢の構築 心身の健康の維持・向上 働きがいのある職場環境の提供 	<ul style="list-style-type: none"> 企業の成長を支えるプロフェッショナル層の形成 業務効率の向上、業務プロセスの改善 心身の健康、ワークライフバランスの実現 一人一人が能力を發揮できる職場環境 	
ガバナンスの高度化	<ul style="list-style-type: none"> 積極的な IR による透明性の高い運営 ESG 推進体制の総合力向上 強固なガバナンス態勢 リスク管理態勢の強化 	<ul style="list-style-type: none"> 業界トップクラスの情報開示 投資家との積極的な対話 個人投資主との対話促進 業界トップクラスの ESG 評価取得 強固なガバナンス態勢の維持 業界トップクラスのリスク管理態勢 	

ステークホルダー・エンゲージメント

JPR および TRIM の主要なステークホルダーは、テナント・地域社会・従業員・投資主・投資家・取引先の皆様です。TRIM は、日常的なさまざまな仕組みを通じて、ステークホルダーの皆様との対話により、運用および経営に活かしていく、ステークホルダー・エンゲージメントを重視しています。

ステークホルダー	対話の考え方	対話の手法
テナント	・テナントの声を反映し、サービス・満足度向上に取り組みます。	・テナント満足度調査 ・省エネ・防災等の協働
地域社会	・コミュニティ活動等を通じて、地域の価値向上に取り組み、地域社会に貢献します。	・クリーン活動等のボランティア参加 ・地域のイベント・祭事への参加
従業員	・成長を実感できる働きがいのある職場の実現に取り組み、プロフェッショナルな人材の育成に努めます。	・各種教育研修 ・表彰制度 ・定期人事面談 ・従業員満足度調査
投資主・投資家	・誠実かつ公正な情報開示と、積極的なコミュニケーションにより、投資主や投資家との長期的な信頼関係の構築および適切な評価の獲得を目指します。	・投資主総会 ・決算説明会 ・IR ミーティング（国内・海外） ・個人投資家向けセミナー
PM 等の取引先	・取引先との公正・公平な取引を通して、信頼関係の確立と相互の発展を目指します。	・サステナブル調達基準の共有 ・定期的な情報共有 ・研修会の実施

環境への取組み

JPR および TRIM では、環境への配慮が不動産投資運用において重要な課題であると認識しており、保有物件の設備改修や運用改善等を通じて、環境負荷の低減に取り組んでいます。また、施設利用者の快適性や生物多様性にも配慮しながら、環境に優しい運用を図っています。

環境への取組み

1. 気候変動

経済活動のグローバル化や人口増加等を背景に、気候変動、資源、水、生態系といった様々な環境問題は深刻化しており、大雨による洪水などの被害により国内の多くの企業にも具体的な影響を及ぼしています。また国際フレームワークの形成も進展しており、パリ協定で採択された 2℃目標は企業の気候変動対応の推進力になる一方、法令や規制等の厳格化が予想されています。かかる気候変動に関する課題が、JPR および TRIM の事業に大きな影響を与えるものと認識しています。

(1) 方針

JPR と TRIM は、ステークホルダーからの社会的要請と事業領域のふたつの側面から 5 つマテリアリティ（重要課題）を特定しており、「気候変動への対応」をそのひとつとして掲げています。また、TRIM ではサステナビリティ方針においても気候変動に関して策定しています。

- ・ 環境問題の重要性を認識し、保有資産のマネジメントを通じ環境負荷の低減を目指します。省エネルギー・温室効果ガスの削減を推進します。
- ・ 水資源の有効活用や廃棄物の 3R（リユース・リデュース・リサイクル）化に努めます。
- ・ 環境に関する情報の積極的な開示に取り組みます。

① TCFD への賛同

TRIM は、金融安定理事会（FSB、Financial Stability Board）によって設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD、Task Force on Climate-related Financial Disclosures）提言について 2021 年 5 月に賛同を表明しました。今後 TCFD 提言の 4 つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動対応がもたらすリスクと機会の分析を行い、その取組みを積極的に開示しています。



(2) マネジメント体制

TRIM は、サステナビリティ規程に従いサステナビリティ委員会を設置しており、同社代表取締役社長を委員長として、原則として年 4 回開催しています。同委員会では、基本方針の審議や活動のモニタリング、推進体制構築等を実施しています。

(3) 戦略

① リスクと機会の特定

TRIM は、JPR の気候変動リスクに関する財務的な影響について分析を行い、以下のリスクを特定しました。

リスク・機会の分類	特定したリスク	時間軸	影響度	
			1.5/2℃	4℃
移行リスク	炭素税導入によるオペレーションコストの増加	中長	大	大
	エネルギー価格上昇によるコスト増	中長	小	中
	グリーンビル対応の遅れによるテナント退去	短中長	大	小
	グリーンビル対応の遅れによる投資家離反	中長	大	小

リスク・機会の分類	特定したリスク	時間軸	影響度 1.5/2℃	影響度 4℃
物理リスク	慢性的な気温上昇によるエネルギー使用量の増加	中長	中	中
	水害リスクによる修繕コスト増	短中長	大	大
機会	グリーンビルディングの賃料増加	中長	大	小
	省エネ・再エネ対応によるコスト削減効果	中長	小	小

② シナリオ分析の実施

以下のシナリオで分析しています。

- i. 1.5℃/2℃シナリオ（規制の影響大）
気候変動抑制のため法規制が厳格化されるシナリオ
- ii. 4℃シナリオ（気候変動の影響大）
気候変動対策が進まず、自然災害が激甚化するシナリオ

③ JPR の戦略と目標

TRIM は、気候変動に関するリスクを「移行リスク」と「物理リスク」に分類して対応するとともに、創出される新たな機会を捉えて運用を行っています。

i. 【移行リスク】

(i). 炭素税導入によるオペレーションコストの増加

財務への影響	環境関連法規制強化により炭素税の課税が行われると、保有物件のオペレーションリスクの増加につながる。
戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・ LED 照明化工事の推進 ・ 排出係数の低い電力会社への契約切換え ・ ZEB の検討
目標（2030年）	<ul style="list-style-type: none"> ・ CO2 排出原単位 30%削減（2017年比） ・ 水使用量原単位 10%削減（2017年比）

(ii). グリーンビル対応の遅れによるテナント退去

財務への影響	グリーンビル対応が遅れると、カーボンニュートラル達成を目指す企業ニーズに応えられないことでテナント退去を招き、賃料共益費等の定額収入の喪失につながる。
戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境認証取得比率の向上
目標（2030年）	<ul style="list-style-type: none"> ・ JPR ポートフォリオの環境認証取得比率 80%以上 ・ 環境性能で一定の評価水準以上のカバー率向上 ・ CASBEE 不動産評価認証における S、A もしくは B+ランク ・ DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星もしくは 3 つ星 ・ BELS 認証における 5 つ星、4 つ星もしくは 3 つ星

(iii). グリーンビル対応の遅れによる投資家離反

財務への影響	グリーンビル対応の遅れにより、金融機関の融資撤退及び投資撤退を招き、資金調達コストが上昇する。
戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・ ポートフォリオのグリーン化の推進及び適切な情報開示による金融機関の理解促進 ・ ESG に関心を持つ投資家層とのリレーション拡大による資金調達基盤の強化

ii. 【物理リスク】

(i). 水害リスクによる修繕コスト増

財務への影響	気候変動によって台風や洪水等の水害リスクが上昇すると、保有物件が水害によって被害を受け、改修コストが発生する。
戦略	<ul style="list-style-type: none"> 各物件の所在するエリアの最新リスクのモニタリング 各物件の設備状況を定期的に現地確認実施 水害対策設備や備品の増強 災害訓練実施によるレジリエンス強化

iii. 【機会】

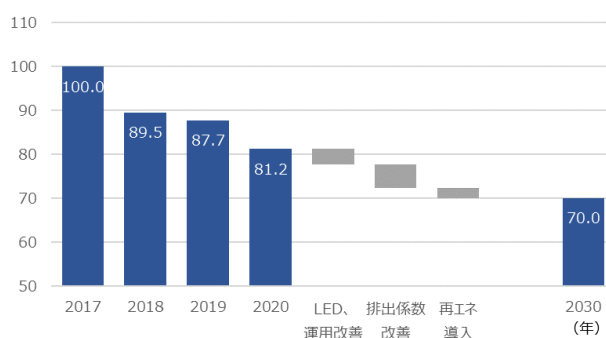
(i). グリーンビルディングの賃料増加

財務への影響	法規制が強化されてテナントの環境性能の高い物件に対する需要が増加し、資産価値および賃貸事業収入が上昇する。
戦略	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証取得比率の向上
目標（2030年）	<ul style="list-style-type: none"> JPR ポートフォリオの環境認証取得比率 80%以上 環境性能で一定の評価水準以上のカバー率向上 CASBEE 不動産評価認証における S、A もしくは B+ランク DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星もしくは 3 つ星 BELS 認証における 5 つ星、4 つ星もしくは 3 つ星

④ 低炭素移行計画

JPR の CO₂ 排出削減の目標は、2030 年までに 30%削減（原単位ベース、2017 年比）としています。当該目標の達成に向けて以下の取組みを推進しています。

CO₂ 排出削減戦略



- i. LED 照明切換え等の省エネ工事・運用の改善
- ii. 電力会社契約見直しによる排出係数の改善
- iii. 再生可能エネルギーの導入

(4) リスク管理

① リスク管理

気候変動リスクは、運用および管理に係るリスクと統合され、複数の検証システムを通じてモニタリングし管理しています。TRIM ではリスク管理規定に基づき、リスク管理の実効性を高めるためにリスク管理委員会を設置しており、リスクの洗い出し・評価対応・モニタリング・改善の施策等について審議しています。同委員会における審議の内容、経過並びに結果については取締役会に報告されます。

② リスク管理プロセス

TRIM では気候変動リスク等について年に 2 回モニタリングを実施し、リスク管理委員会において審議されます。また、年間の取組み状況を総括したうえで、次年度計画を年末に策定し、TRIM 取締役会に報告されます。

(5) 目標達成に向けての施策

JPR では、エネルギー効率の高い設備への改修や運用方法改善などの環境・省エネルギー対策に取り組む一方、温室効果ガス排出数値の測定を実施し、CO₂ 排出削減を推進しています。

① エネルギー調達の切换え

✓ 電力会社の見直し

定期的に現行の CO2 排出係数をモニタリングし、契約の見直しによって CO2 排出削減に取り組んでいます。なお、CO2 排出係数の数値で判断するだけでなく、その根拠、電源構成や係数オフセットの方法についても確認します。

✓ 再生可能エネルギーの導入

再生可能エネルギーとは、温室効果ガスを排出しない自然由来のエネルギー源のことで、太陽光・風力・地熱・中小水力・バイオマスといったものがそれにあたります。調達コストの増加を抑制しながら再生可能エネルギー100%プラン契約の導入を検討しています。

② 設備改修による取組み

✓ 高効率空調設備への更新

空調設備の消費電力量は建物全体に占める割合が高く、特に夏季高温時の電力需要は急激に増加します。JPR および TRIM は空調設備更新を計画的に実施しており、経済性・快適性の向上と CO2 削減に取り組んでいます。

✓ LED 照明への更新

共用部の照明や誘導灯等に LED を順次導入しており、消費電力を削減しています。

✓ 人感センサー付照明機器への更新

人感センサーは人と明るさに反応し、必要な時だけ点灯するため、消し忘れによる消費電力を削減する効果があります。JPR では、トイレ、給湯室、階段室において、共用部のリニューアルに併せて人感センサーを設置し、不使用時の照明を消灯させ、消費電力削減に努めています。

③ 運用改善による取組み

JPR では、施設運営においても、共用部における消費電力の削減を目的としたこまめな運転調整や季節に応じた運転制御に取り組んでいます。

区分	対策事項	主な取組み
照明	空室不在時のこまめな消灯	点灯・消灯基準を作成し、空室・不在時の消灯を促進
	共用部照明のフロア管理	共用部照明を、テナントの利用時間に応じて管理
空調設備	冷暖房温度を推奨値に変更	冷暖房温度について、適正な設定温度をテナントに推奨
	空室の空調機電源の遮断	空室部分の空調機の電源を遮断し、待機電力の消耗を防止
	予熱・予冷時の外気導入停止	空調負荷の低減化を図るため、予熱時・予冷時の外気導入を制限
その他設備	契約電力の変更	契約電力低減のための制御機器の運転方法の見直しを行い、常時待機機器は適宜電源オフを実施
	コンデンサーによる力率改善	コンデンサーのこまめな制御によって力率を改善し、電路・変圧器のエネルギー損失を減少
	便座ヒーター温度の季節設定	トイレ洗浄便座のヒーター及び洗浄水温度を管理し、季節ごとの設定温度を調整
	外灯等の点灯時間季節別管理	屋外照明の自動点滅管理、季節に応じた点灯時間管理を実施

④ 建物のレジリエンス対応

TRIM では原則年 1 回、保有する全物件（底地を除く）について災害（台風・大雨・洪水・地震等）によるハード面の装備等を現地確認し、新たなリスクの有無等をチェックし、不動産の毀損・滅失および劣化のリスクの回避に努めています。

また、定期的にハザードマップの更新状況を確認し、保有物件の所在するエリアのモニタリングを実施するなど災害の予測を通じたレジリエンス対応を進めています。

⑤ テナントの危機管理

保有する各ビルにおいて定期的に防災訓練を実施し、入居テナントの従業員の迅速な安全確保や災害の拡大防止の措置がとれるよう確認しています。

⑥ 再生エネルギー導入の検討

太陽光・風力といった再生可能エネルギーは、温室効果ガスを排出せず将来の規制リスク等の影響を受けない有望なエネルギーで、世界では再生可能エネルギーの発電コストが急速に低下しています。JPR お

よび TRIM は経済性・安定性・安全性を検証し個別物件の特性を踏まえながら導入を行っています。

⑦ 環境関連データのモニタリング

JPR は 環境・省エネルギー対策を推進しつつ、定期的に温室効果ガス排出数値の測定を実施し、CO2 排出削減に努めています。

項目・単位		2017年	2018年	2019年	2020年
電気使用量*	総量 (MWh)	95,436	93,444	91,730	89,156
	原単位 (MWh/m ²)	0.142	0.145	0.141	0.131
ガス使用量*	総量 (MWh)	17,908	17,992	17,008	16,352
	原単位 (MWh/m ²)	0.027	0.028	0.026	0.024
熱使用量*	総量 (MWh)	11,999	12,217	11,682	14,038
	原単位 (MWh/m ²)	0.018	0.019	0.018	0.021
エネルギー使用量*	総量 (MWh)	125,344	123,653	120,421	119,546
	原単位 (MWh/m ²)	0.186	0.191	0.185	0.176
水使用量*	総量 (m ³)	536,559	521,176	514,929	444,213
	原単位 (m ³ /m ²)	0.798	0.807	0.790	0.654
Scope1*	総量 (t-CO ₂)	3,213	3,228	3,051	2,934
	原単位 (t-CO ₂ /m ²)	0.005	0.005	0.005	0.004
Scope2* (マーケットベース)	総量 (t-CO ₂)	53,473	47,498	46,675	43,091
	原単位 (t-CO ₂ /m ²)	0.080	0.074	0.072	0.063
Scope1+2*	総量 (t-CO ₂)	56,686	50,726	49,726	46,025
	原単位 (t-CO ₂ /m ²)	0.084	0.079	0.076	0.068
Scope3		-	-	-	-
カテゴリー 1	(t-CO ₂ e)	-	-	-	5,744
カテゴリー 2	(t-CO ₂ e)	-	-	-	10,383
カテゴリー 3	(t-CO ₂ e)	-	-	-	8,420
カテゴリー 4	(t-CO ₂ e)	-	-	-	1
カテゴリー 5	(t-CO ₂ e)	-	-	2,894	-
カテゴリー 6	(t-CO ₂ e)	-	-	-	10
カテゴリー 7	(t-CO ₂ e)	-	-	-	11
カテゴリー 8	(t-CO ₂ e)	-	-	-	31
カテゴリー 9	(t-CO ₂ e)	-	-	-	N/A
カテゴリー 10	(t-CO ₂ e)	-	-	-	N/A
カテゴリー 11	(t-CO ₂ e)	-	-	-	N/A
カテゴリー 12	(t-CO ₂ e)	-	-	-	N/A
カテゴリー 13	(t-CO ₂ e)	-	-	-	N/A
カテゴリー 14	(t-CO ₂ e)	-	-	-	N/A
カテゴリー 15	(t-CO ₂ e)	-	-	-	N/A

*各データは、JPR が把握できる範囲の数値を記載しています。

*エネルギー使用量とスコープ 1 排出量については、非常用発電機燃料由来のものについては対象外です。

*各エネルギー使用量、水使用量、GHG 排出量に関しては、オフィスと商業施設の内訳についても検証対象としています。また、各原単位は、JPR の保有持分相当の延床面積に、各年毎の平均稼働率（賃貸面積/賃貸可能面積）を乗じた面積により算出しています。

2. 水資源の保全

JPR では、トイレや給湯室などの更新時期に合わせて、節水効果の高い器具に切り替えています。また、水使用量の管理については、適切に管理計測しテナントの協力を得ながら使用量の削減に努めています。
 なお、保有する一部の物件においては、雨水や中水の再利用設備を備えており、上水使用量の削減を図っています。

水使用量

項目・単位		2017年	2018年	2019年	2020年
オフィス*	総量 (m ³)	359,744	343,353	328,094	290,620
	原単位 (m ³ /m ²)	0.709	0.709	0.673	0.565
商業施設*	総量 (m ³)	176,815	177,823	186,835	150,253
	原単位 (m ³ /m ²)	1.071	1.100	1.139	0.911
合計*	総量 (m ³)	536,559	521,176	514,929	444,213
	原単位 (m ³ /m ²)	0.798	0.807	0.790	0.654

3. 廃棄物の削減/有害物質管理

(1) 廃棄物排出量について

JPR は、産業廃棄物の分別リサイクルの強化などを通じて、積極的に廃棄物量の削減に取り組んでいます。廃棄物削減においては、テナントや清掃会社と協力し、以下の取り組みを実施しています。

- a) リサイクル範囲の拡大
- b) 使用済み蛍光管・乾電池のリサイクル処理
- c) 分別ルール徹底
- d) リサイクル強化・啓蒙活動

(2) 廃棄物とリサイクル率

項目	2017年	2018年	2019年
年間廃棄物量 (t)*	5,137	4,950	4,813
リサイクル率*	55.7%	54.9%	56.4%

*JPR が保有する物件の内、テナント直接排出の物件で数値の把握ができない物件を除いて集計しています。

*廃棄物量およびリサイクル率については、2017年度（2017/4/1～2018/3/31）と2018年度（2018/4/1～2019/3/31）、2019年度（2019/4/1～2020/3/31）のデータを記載しています。

*小規模の3物件については、廃棄物データを収集する等の活動を行っていない等の理由から集計対象外としています。

(3) 有害物質管理

① アスベスト処理

- ✓ 2005年7月に石綿障害予防規則（厚生労働省）が施行され、事業主は従業員を就業させる建築物で吹付アスベスト等の飛散する恐れがある場合、除去・封じ込め・囲い込み等の措置を講じることが義務付けられました。
- ✓ JPR では、本規則施行以前から設備改修等の際、アスベスト等吹付材の撤去を進めており、オフィス・廊下等の利用者の使用頻度の高い箇所については、除去・封じ込め・囲い込み等の必要な対策をすべて完了しています。
- ✓ アスベスト等の吹付材を含有する物件では、ビル管法に基づく空気環境測定時に、アスベストの状況を継続的に測定し、基準値以下であることの点検・検証を行っています。
- ✓ 物件取得においては、売買契約締結までに専門家による調査を実施し、アスベスト等の環境汚染物質が適切に管理されていることを確認しています。

② PCB 処理

JPR の保有物件において PCB が含有される場合、その電気機器等を除去した後、関連法令に則り処理を行っています。処理までの期間については、各都道府県環境局の PCB 保管・管理基準に基づき適正な保管管理を行っています。

4. 再生可能エネルギーの活用

JPR が保有する東京スクエアガーデンおよびオリナスタワーでは、太陽光発電設備を導入し再生可能エネルギーを活用しています。なお発電量（KWh）は以下の通りです。

物件名	2017年	2018年	2019年	2020年
オリナスタワー	5,400	5,412	5,388	4,708
東京スクエアガーデン	4,551	4,578	3,655	3,304

*発電量については JPR 保有持分相当分の数値です。



東京スクエアガーデン（屋上）



オリナスタワー（太陽光パネル）

5. 壁面や屋上の緑化の推進

JPR では、JPR ブランド戦略の一環として、壁面や屋上など環境に適した植物による緑化を実施しています。都市の自然的環境を創出するとともに、多様な生物の生息の促進を図っています。また、壁面や屋上の緑化は、遮熱効果や建物内の熱負荷を軽減し、冷房による消費電力の削減効果があります。



屋上緑化（センシティビルディング）

6. テナントとの協働

(1) グリーンリース契約の推進

グリーンリース契約とは、ビルを所有するオーナーとテナントが協働し、省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について取り決めることを言います。JPR の賃貸借契約書では、グリーンリース条項を標準化しており、テナントとの協働による環境負荷の低減を進めています。

(2) グリーンリース契約事例（新潟駅南センタービル）

JPR のテナントの中には環境意識の高い企業・団体が入居されており、お互いに Win-win になるようなグリーンリース契約締結を推進しています。新潟駅南センタービルにおいて、個別にグリーンリース契約を締結しました。ポイントは以下の通りです

- ・ LED 照明への切替による CO₂ 排出及びコストの削減
- ・ 環境負荷軽減による物件のクオリティ向上



7. PM 会社との協働による実効性の向上

環境負荷軽減の取組みを推進するためには、物件の現場で管理運営を行っているPM会社との協働が不可欠です。JPR および TRIM では、PM 会社と定期的に情報共有し、省エネ・環境問題の取組みに関する協議を行っています。また、JPR および TRIM では、サステナビリティに関する啓蒙及び対応力向上を図るため PM 会社等を対象とした研修会を開催しています。

8. 不動産投資における環境への配慮

(1) 取得時のデュー・デリジェンスにおける環境リスクの低減

JPR および TRIM では、新規物件取得時において、売買契約締結までに必ず現地の視察・調査に加え外部の専門家を活用して土壌汚染などの環境や社会的リスクを事前に確認し、そのリスク回避に努めています。

(2) 都市再生・再開発

メインスポンサーの東京建物は、自然エネルギー利用や先進的な省エネ技術を積極的に採用した開発を進めています。なお、JPR では新規開発プロジェクトへの投資は行いませんが、東京建物ではグループ環境方針のもと土壌汚染などの環境法令の遵守を徹底する等環境に配慮しています。

9. グリーンファイナンス

JPR は、グリーンファイナンス実施のために「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2018」及び「グリーンボンドガイドライン 2017 年版」に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

(1) グリーンファイナンスのフレームワーク

① 資金の使途

グリーンファイナンスにより調達した資金は、以下の項目に該当する資金に充当します。

- ✓ グリーン適格資産（後述）の既存又は新規資産の取得資金
- ✓ グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金
- ✓ グリーン適格資産の取得に要した投資法人債の償還資金

② グリーン適格資産

グリーン適格資産とは、以下の基準のいずれかの認証を取得または将来取得予定のものから選定されます。

- ✓ DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星、もしくは 3 つ星
- ✓ CASBEE 不動産評価認証における S、A、もしくは B+ランク

③ 資金調達の管理

グリーン適格資産の取得価格の総額に、総資産額に対する有利子負債比率を乗じてグリーン適格負債を算出し、その金額をグリーンファイナンスの調達上限額とします。

④ 外部機関の評価

本投資法人はグリーンファイナンス・フレームワークの適格性について、評価機関である株式会社日本格付研究所（JCR）より「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である Green1（F）を取得しています。

JCR 評価ページリンク <https://www.jcr.co.jp/>

(2) ファイナンスの状況

<グリーンボンド発行残高>

2020年12月末時点 110億円

第24回無担保投資法人債

発行額 (百万円)	5,000
発行日	2019年7月31日
償還期限	2029年7月31日
利率	0.57%
摘要	無担保・無保証

第25回無担保投資法人債

発行額 (百万円)	6,000
発行日	2020年11月26日
償還期限	2030年11月26日
利率	0.51%
摘要	無担保・無保証

サステナビリティ認証等

1. 環境認証の取得状況

JPR では、環境負荷が低く持続可能性の高いポートフォリオを目指し、環境認証取得率向上に取り組んでいます。取得状況は以下の通りです。

項目	2018年12月	2019年6月	2019年12月	2020年6月	2020年12月	2021年6月
物件数	17	21	23	26	30	36
延床面積	223,389	352,458	359,132	414,241	453,472	489,927
取得比率 (延べ床面積ベース)	34.0%	53.4%	54.4%	60.1%	65.5%	71.4%

2. DBJ Green Building 認証の取得

DBJ Green Building 認証は、ビル環境性能に加えて、防災や防犯、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（「Green Building」）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定する認証制度です。なお、結果は5段階で評価されます。



物件名称	評価ランク	取得年月
東京スクエアガーデン	★★★★★	2017年7月
オリナタワー	★★★★★	2018年12月
JPR 千駄ヶ谷ビル	★★★★	2018年12月
オーバルコート大崎マークウエスト	★★★★	2018年12月
新宿センタービル	★★★★	2019年3月
大宮プライムイーストビル	★★★	2018年12月
ライズアリーナビル	★★★	2018年12月
ゆめおおおかオフィスタワー	★★★	2018年12月
兼松ビル	★★★	2018年12月
ビッグス新宿ビル	★★★	2018年12月
品川キャナルビル	★★★	2018年12月
川崎ダイスビル	★★★	2019年6月
JPR クレスト竹橋ビル	★★	2018年12月
新宿スクエアタワー	★★	2019年3月

3. CASBEE 不動産評価認証の取得

CASBEE は、建築環境総合性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の略で、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステムです。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価します。本制度の内容等につきまして、以下をご参照下さい。

CASBEE のウェブサイト：<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/index.html>



物件名称	評価ランク	取得年月
武蔵浦和ショッピングスクエア	S	2019年6月
JPR 梅田ロフトビル	S	2019年6月
ハウジング・デザイン・センター神戸	S	2019年6月
JPR 麴町ビル	S	2019年12月
FUNDES 上野	S	2019年12月
JPR 武蔵小杉ビル	S	2020年6月
損保ジャパン仙台ビル	S	2020年6月
新横浜第二センタービル	S	2021年6月
損保ジャパン和歌山ビル	S	2021年6月
JPR 堂島ビル	S	2021年6月
JPR 心齋橋ウエスト	S	2021年6月
薬院ビジネスガーデン	A	2018年6月
JPR 渋谷タワーレコードビル	A	2019年6月
川口センタービル	A	2020年6月
JPR 日本橋堀留ビル	A	2020年12月
JPR 千葉ビル	A	2020年12月
JPR 横浜日本大通ビル	A	2020年12月
JPR 上野イーストビル	A	2020年12月
JPR 名古屋伏見ビル	A	2020年12月
JPR 心齋橋ビル	A	2021年6月
JPR 茶屋町ビル	A	2021年6月
JPR 横浜ビル	B	2020年12月

4. BELS 認証の取得

BELS は、建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の略で、国土交通省によって制定された「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的とした性能表示制度です。

第三者機関が様々な尺度を基に省エネルギー性能等に関する評価を行い、その結果は星の数（★～★★★★★）により表示されます。



物件名称	評価ランク	取得年月
JPR 麴町ビル	★★★	2020年12月
FUNDES 上野	★★	2021年6月

5. その他受賞等

「花と緑のまちづくり賞」受賞（薬院ビジネスガーデン）

福岡市の都心部にある「薬院ビジネスガーデン」は、その名の通り公開空気を広く設け、空気を緑に染めそうなケヤキの回廊をはじめ、23種類の植栽が四季折々の表情を見せます。施設利用者を問わず寛ぐ人の姿が多い、癒しに満ちた緑の空間です。緑化推進は資産価値の向上と共に、街づくりの一助ともなる取り組みとして力を入れています。

【第10回「花と緑のまちづくり賞」受賞（2013年）】



社会への取組み

JPR および TRIM は、投資主をはじめテナント、PM 会社、地域社会、TRIM 従業員など多種多様なステークホルダーとの関連を有しています。ステークホルダーと長期にわたる良好な関係を構築するため、誠実と責任感をもって事業に取り組みます。

テナントへの取組み

入居される方々の満足度向上（CS）は、長期安定稼働やテナント解約リスクの低減に繋がるため、分配金の安定性にとって重要なテーマです。

テナントや利用者の皆様のご要望やご意見を直接伺い、設備やサービスに反映させていくことが、CS 向上への一番の近道と考え、様々な取組みを行っています。

1. 「安心」「安全」に配慮した質の高いサービスの提供

全ての利用者の安全・安心に配慮し、質の高いサービスを提供することで、テナント満足度向上に繋がっています。



万一の時も冷静に 災害時緊急対応体制

- ・ 防災マニュアルの活用
- ・ 緊急時連絡体制整備



ヒューマンエラーによる事故防止 駐車場安全性向上

- ・ 駐車場安全基準策定
- ・ 現状把握と基準適合確認
- ・ 装置設置、見直し、更新
- ・ 管理者、利用者への使用説明の徹底



笑顔のあいさつ スタッフマナー向上

- ・ マナーマニュアル策定
- ・ 定期的なマナーチェック



いつもきれい 清掃レベル向上

- ・ 清掃チェックシートの活用
- ・ 定期的なクリーンクルーチェック



喫煙者、非喫煙者にやさしく 喫煙室設置

- ・ 日本たばこ産業（株）と協働
- ・ CS調査に基づき積極的に設置



快適な屋内空間 空調改修

- ・ CS調査結果に基づき戦略的に改修
- ・ 省エネ効果
- ・ 在館者快適性向上



巡る季節を演出 エントランスパフォーマンス

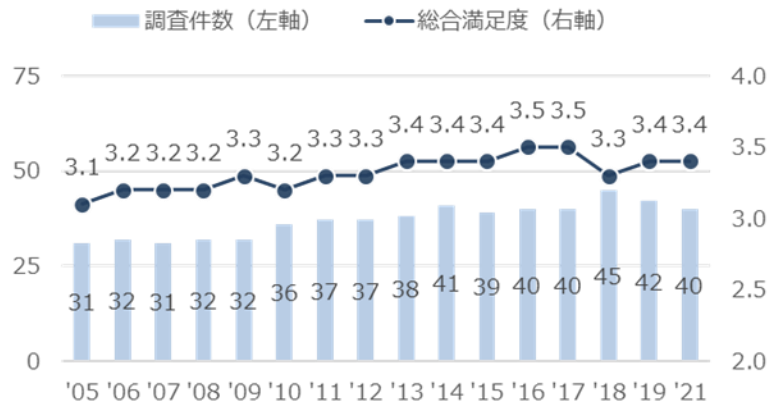
- ・ 春夏冬の年3回実施
エントランスに花を設置（春）
七夕、テナント参加の短冊作成（夏）
クリスマス装飾（冬）等

2. 定期的な CS 調査と課題の改善

テナントサービスについて、ビルごとのレベルをチェックするため、定期的に全テナントの皆様に対してアンケートを実施しています。調査結果をもとにテナントの皆様のご要望にスピード感を持って対応し、課題の改善に取り組んでいます。調査については、公正な評価が得られるよう、第三者のシンクタンクに依頼しています。

・ CS 調査結果の推移

テナント満足度向上の継続的な取組みとともに、調査の範囲の拡充や調査精度の向上にも取り組んでいます。



[2021年 CS 調査概要]

総合満足度：4点満点の平均値

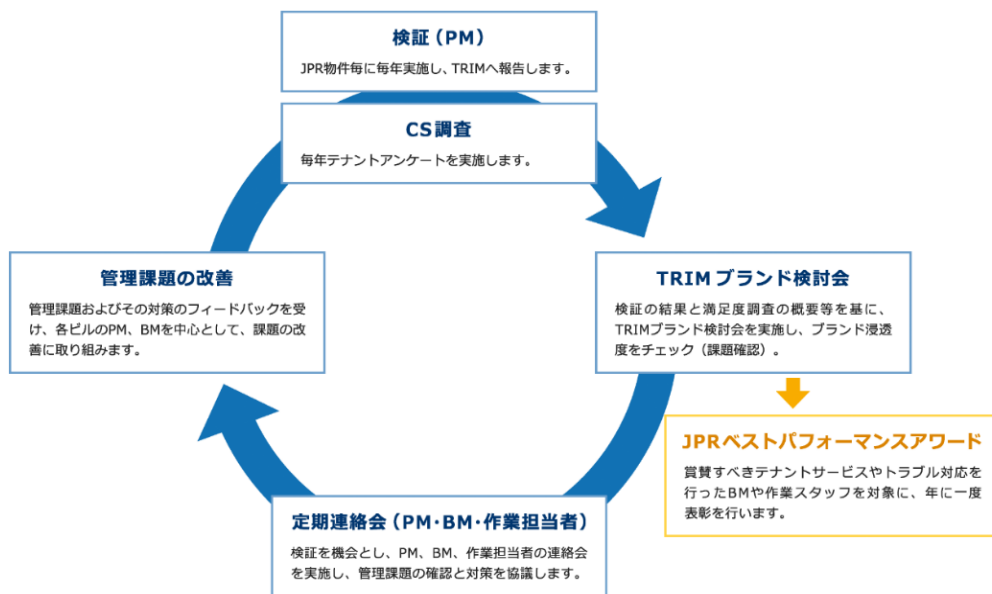
調査時期：2021年5～6月

調査対象：40物件、テナント432社

設問項目：管理運営、テナント対応、防犯・安全、緊急時対応、環境保全等

3. CS 検証の仕組み

テナントアンケート結果とPMの課題検証結果について、ビル管理担当者との間で情報共有し、課題の改善に取り組んでいます。



PM...プロパティマネジャー (賃貸の管理) BM...ビルマネジャー (ビル管理)

4. 管理水準向上への取り組み (JPR ベストパフォーマンスアワード表彰制度)

JPRでは、CS調査 (テナント満足度調査) の結果やPM担当者の推薦などをもとに「JPR ベストパフォーマンスアワード」を設け、優秀な管理水準にあるビル管理会社に対し、他物件の模範として表彰しています。当賞はテナント満足度を表彰の基準としていることから、満足度向上に対しての大きなインセンティブとなっています。受賞したビルは、担当者から管理水準向上のための積極的な意見が出てくる事が多く、モチベーションがさらに向上しています。

また、受賞ビルのテナント満足度は高水準であるため、優れたサービスや取り組みを他のビル担当者と共有することで、ポートフォリオ全体の管理水準の向上に繋げています。

・ JPR ベストパフォーマンスアワード 2019 受賞ビル

2019年度のベストパフォーマンスアワードは、「JPR 市ヶ谷ビル」が受賞しました。管理スタッフが日頃よりテナントと良好な関係を構築しており、また建物管理にも優れていることによりテナントの満足度が高くトラブルも少なくなっています。また、店舗区画の入退去工事やテナント退去対応が同時進行した際には、難易度の高い事象に臨機応変に対応し滞りなく運営しました。テナント満足度調査においても継続的に高得点を獲得しており JPR 市ヶ谷ビルが受賞しました。

特別賞については、求められる管理水準が高い中でも毎年高評価を得ている「兼松ビル」と「兼松ビル別館」、トラブルにも迅速な復旧対応を実施し、組織的な対応にも優れた「JPR 上野イーストビル」が受賞しました。また、スタッフの仕事ぶりや管理水準の高さで高評価を得た「薬院ビジネスガーデン」「JPR 那覇ビル」も同賞を受賞しました。

* 2020年のベストパフォーマンスアワードは、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により中止となりました。

ベストパフォーマンス アワード



JPR 市ヶ谷ビル

特別賞



兼松ビル

特別賞



兼松ビル別館

特別賞



JPR 上野イーストビル

特別賞



薬院ビジネスガーデン

特別賞



JPR 那覇ビル

安心・安全への取り組み

JPR および TRIM は、テナントや利用者の皆様の安全を確保し、安心して快適に利用できる施設・サービスを提供することは、最も重要な責任であると考えています。

安全・安心、そして質の高いサービスを提供するためには、継続的かつ徹底した取り組みが必要です。JPR および TRIM は、スポンサーが培ったノウハウを取り入れ、安全を最優先する運営に取り組んでいます。

1. 安全安心の向上

JPR および TRIM では、テナントの皆様やお客様が安心して利用していただけるよう「運用管理マニュアル」に沿って、適切な施設管理を行っています。

特に、安全面でのリスクが高い駐車場の管理運営においては、法的基準を上回る独自の安全基準を策定し、物件毎に検証と見直しを繰り返しながら継続的なリスク低減を図っています。なお、駐車場事故の大部分はヒューマンエラーが占めるため、利用者に対するきめ細やかなヒューマンコミュニケーションにより更なるリスク低減を推進しています。

2. 地震・自然災害対策への取り組み

東日本大震災（2011年）以降、建物の耐震性についての関心がさらに高まっています。自然災害や疫病等の不測の事態に対して、事業の継続性確保および持続的成長を可能とするため、被害の最小化や速やかな復旧の対策を整えています。

また、JPRは地震リスクを考慮し、一定の耐震基準に満たない物件は取得していません。

(1) 防災・事業継続計画（BCP）対応

TRIMでは、自然災害等の不測の事態に対応するために、危機管理規程と事業継続計画書（BCP）を策定し組織的な対応を図っています。

BCPの策定にあたっては、危機発生時の蓋然性、影響度、危機対応の難易度の評価・選定を行い、災害対応しての重要業務や重要な要素に対して適切に講ずべき行動計画を定めています。非常事態が発生した場合には、危機対策本部を設置し、人命の安全確保を第一に資産の保全と迅速な普及対応等を行えるよう態勢を整備しています。

防災・事業継続計画（BCP）定期訓練を実施しています

緊急事態発生時にBCPが有効に活用されるためには、日頃からの従業員への教育と併せて、定期的な訓練の実施が不可欠です。

TRIMでは、防災訓練のひとつとしてBCP訓練を定期的に行い、役社員間の連携・協力を促進し理解を深めています。同時に、訓練によって発見された課題を明らかにし、緊急事態対応のレベルアップにも取り組んでいます。



2019年度訓練風景

(2) 防災訓練の実施

JPRの保有ビルでは、地震・防災の大切さが注目される中、利用者の皆様の安全確保、地震による被害の軽減と企業活動の継続、地域の救援活動等のため、定期的に防災訓練を実施し、併せて防災についての啓蒙も行っています。また、外資系テナントが多い物件では、英語での非常用放送を実施しており、利用者の属性に合った対応も行っています。

TRIMにおいても、首都圏直下型地震を想定し、物件被害等情報収集の迅速性を高める訓練を定期的に行い、対応能力の向上に努めています。

(3) 地震リスクに備え、PML値を活用

PMLは地震による最大予想損失額を意味します。

想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震）により、どの程度被害があるかを損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したもので、比率が低いほど損失額が低くなります。JPRは、物件取得の判断時点で耐震性、PML値を確認しており、一定のPML値を超えた場合には地震保険を付与し、被災リスクが高く基準に満たない物件については取得しません。なお、現時点において地震保険の付保が必要な物件を保有していません。

※ポートフォリオにおける個別物件の耐震性、PML値につきましては、「物件データブック」にてご確認ください。

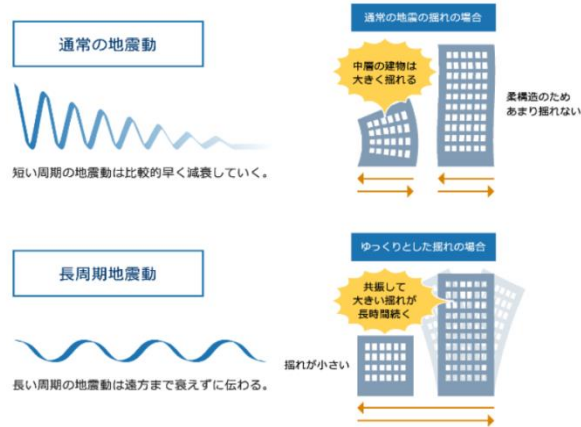
(4) 新宿センタービル 東日本大震災の揺れを軽減

JPRは、スポンサー大成建設のサポートを受けて2009年、新宿センタービルに、既存の超高層ビルとしては国内初の長周期地震動対策となる「軸力制御オイルダンパー」288台を設置しました。

東日本大震災時には、最大変位を22%、最大加速度を29%低減し、この対策により被害を最小限にとどめました。



新宿センタービル「軸力制御オイルダンパー」



周期地震対策により第 20 回 BELCA 賞を受賞

BELCA 賞とは、適切な維持保全もしくは優れた改修を実施した既存の建築物のうち、特に優秀なものを選び表彰する制度です。新宿センタービルは第 20 回 BELCA 賞（ロングライフ部門）を受賞しました。



地域コミュニティへの取組み

JPR および TRIM は、地域の発展が、そこに所在する保有資産の価値向上に繋がると考えています。そのため、良き不動産オーナーとして地域住民の皆様との対話に努めるとともに、保有物件の敷地・施設を地域交流の場を提供するなど、地域に根差した発展に努めています。

1. 東京スクエアガーデンでの事例

東京スクエアガーデンは環境配慮型ビルとして第三者からの高い評価を受けており、面積約 3,000m²に及ぶ緑地「京橋の丘」は 4 階まで重なるように広がり、まとまった緑地が少ないこのエリアにおいて貴重な憩いの場となっています。また、周辺地域の CO₂ 削減等に取り組む「京橋環境ステーション」や、多言語対応な医療施設・子育て支援施設の設置の他、以下の提供などを実施しています。



- ・ 帰宅困難者の受け入れスペースの提供
- ・ 防災用品の備蓄倉庫の提供
- ・ 停電時の緊急用電源の提供
- ・ バリアフリーな歩行者ネットワークの提供
- ・ サステナビリティを軸とするベンチャー企業へのサポートプログラム

2. オーバルコート大崎マークウエストでの事例

オーバルコート大崎では、ビル入居者と地域住民の皆様とのコミュニケーションの一環として、管理組合を中心にビル屋上でサツマイモ栽培を行っています。夏の最盛期にサツマイモはつるを伸ばして屋上を覆い、サツマイモの葉の蒸散作用と遮熱効果によりヒートアイランド現象の緩和対策として効果を発揮しています。また、収穫にあたっては、屋上緑化「グリーンポット」のサツマイモ収穫会を実施し、ビル内の入居者やビル街区にある保育園の園児に参加いただいています。収穫した一部はビル内の食堂で調理し、参加者の皆様と食事会を開催し大変喜ばれています。



3. ゆめおおおかオフィスタワーでの事例

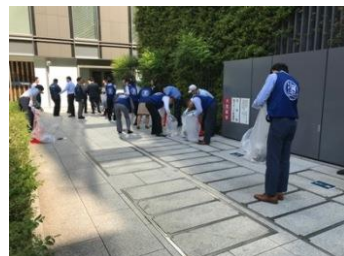
ゆめおおおかオフィスタワーでは、管理組合を中心に他区分所有者と協力して協賛金を拠出し、冬季にイルミネーションを設置して地域住民の方々に喜んでいただいています。2016年に20周年イベントとして、屋上庭園を活用してゆめおおおか祭りを開催し、地域住民やビル入居者等約6,000名にご来場いただきました。そのほか、区内在住の児童が作成した防火啓発ポスターの掲示場所提供や、献血バス駐車場の提供、地域まちづくり団体へのイベント会場の提供等、さまざまな地域貢献活動を行っています。



4. 朝の清掃活動

TRIMは、メインスポンサーの東京建物とともに、本社の所在する日本橋・八重洲・京橋エリアでの清掃活動を定期的に行っています。東京建物グループを中心に総勢200名を超えるボランティアが参加し、地域の美化に取り組んでいます。

TRIMでは、今後も、地元の皆様との交流や、街の美化活動などを通し、地域コミュニティへの貢献に取り組んでいきたいと考えています。



5. 山王祭

山王祭は、江戸時代、将軍が上覧する数少ない「天下祭」として、大阪天神祭・京都祇園祭とともに「日本三大祭」に数えられる日枝神社のお祭りです。

2年に1度の開催ともあって盛大に行われ、JPRの保有物件である東京スクエアガーデンが所在する京橋三丁目のお神輿も、この街を練り歩きます。

スポンサーである東京建物グループの一員として、TRIMの役職員も参加し地元の町内会の方々とともにお祭りを盛り上げています。



人権の尊重

TRIMは東京建物グループの一員として、「国際人権章典」の世界人権宣言、「労働における基本的原則および権利に関するILO宣言」等の国際労働基準、「ビジネスと人権に関する指導原則」を支持しています。これまでも、「東京建物グループコンプライアンスマニュアル」に基づき人権を尊重した企業活動に努めている中、「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき「東京建物グループ人権方針」の制定に参画しました。

サプライチェーンについては、「サステナブル調達基準」を定め、お取引先様とともに取り組みを進めています。

1. 東京建物グループの人権方針

東京建物グループ人権方針は当グループの業務に従事するすべての者が遵守すべき方針であり、あわせて、取引先やパートナーをはじめとしたステークホルダーにも遵守されるよう、期待しているものです。TRIMは、事業にかかわるあらゆるステークホルダーの人権を尊重することの重要性を強く認識し、本方針に基づき、人権デュー・デリジェンスを実施し、事業上の人権課題の把握・軽減・是正、救済に取り組んでいきます。

2. 人権デュー・デリジェンスへの取り組み

TRIMは東京建物グループの一員として、「人権デュー・デリジェンス」の仕組みの構築に取り組んでいます。その一環として外部専門家の協力を得て、主要な事業とそのバリューチェーンを対象に、人権に負の影響を与えうるリスクを洗い出し、評価（リスクマッピング）を行いました。

3. 人権を含むコンプライアンス研修

東京建物グループは、コンプライアンスマニュアルに「人権の尊重、差別・ハラスメント行為の禁止」「働きやすい職場環境の確保」を定め、従業員への周知を徹底しています。また、人権を含むコンプライアンス研修を、従業員および管理職向けに適宜実施しています。

従業員への取組み

TRIMは企業理念のひとつとして、「役職員は、一人一人が誠実さと責任感を兼ね備えたプロフェッショナルとして行動する」を掲げており、役職員がその成長を通じて高い専門性を発揮することが、JPR および TRIM の持続的な成長に繋がると考えています。

そうした考えのもと、一人一人が個人として尊重され、やりがいをもって働き、最大限に力を発揮できる職場環境づくりを推進し、従業員の自己実現を支援しています。また、短期的な成果の追及だけでなく、長期的な社員育成を後押しすべく、プロセスと成果の両面を考慮し、公正・適切な評価に努めています。

1. 人材開発

TRIM は、従業員こそが最大の経営資源との考えのもと、従業員の挑戦する姿勢に対し最大限の支援をします。従業員一人一人が能力を最大限に発揮し、不動産投資運用のプロフェッショナルとして、より高い付加価値・新たな価値創造を実現できるよう、すべての従業員の専門性の発揮、持続可能性の拡大、自己管理能力の向上のために必要な教育研修体系を整備し、人材育成を行っています。

(1) 人材育成制度

従業員の中長期的な育成の観点から、等級・役職別に必要な能力に合わせた階層別研修を体系的に設定し、職務ランクに応じたキャリア開発や将来の経営幹部の育成を行っています。

【研修の体系図と履修実績】

等級	人材イメージ	主要スキル	階層研修	個別研修
A	担当分野において会社を代表するプロフェッショナルとして会社の成果追及をけん引する。等	経営戦略力 事業改革力 組織化力 後継者育成能力	経営戦略 新規事業 労務管理	<ul style="list-style-type: none"> 資格取得研修 専門講習 語学研修
B	高度なプロフェッショナルとして、質・量の両面から高レベルの業務を担い、担当分野における成果追及の中心となる。等	マネジメント能力 戦略策定能力 指導育成能力	人材育成 リーダーシップ マネジメントスキル 人事評価 経営目標策定 コーチング	
C	特定範囲の業務遂行における中核として、所属するチーム全体の成果に貢献する。等	課題解決力 リーダーシップ開発 マネジメント基礎能力 コミュニケーション能力	リーダーシップ ロジカルシンキング クリティカルシンキング コンセプチュアルスキル プロジェクトマネジメント	
D	特定範囲の業務の担当者として、業務遂行の責任を担う。等	問題発見解決能力 業務改善能力 業務完遂能力 コミュニケーション能力	ビジネスストーリーキング ビジネスライティング 情報管理 キャリアデザイン	
E	アシスタントとして上位者の業務遂行をサポートする。等	業務処理能力 文章作成能力 基本動作・基本態度	ビジネス教養 電話対応	

関連データ	2017年度 (2017.4~2018.3)	2018年度 (2018.4~2019.3)	2019年度 (2019.4~2020.3)	2020年度 (2020.4~2021.3)
年間総研修時間*	748 時間	835 時間	683 時間	839 時間
従業員 1 人当たり 研修時間*	19.2 時間	20.4 時間	16.3 時間	17.5 時間
研修を受けた役職員 の割合*	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(2) 能力開発

TRIM では、従業員が高い専門性を発揮するため、能力開発を積極的に支援しています。従業員のスキルアップのため、年 2 回以上の専門講習等の受講を義務付け費用負担しています。また、専門講習等の受講状況については上席が管理を行い、指導育成に役立っています。

資格取得については、「不動産証券化協会認定マスター（ARES Certified Master）」などの資格取得費用を負担するなどの支援を行っています。

2021 年 3 月末現在、資格保有者は以下の通りです。

宅地建物取引士	35 名
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	15 名
不動産鑑定士	3 名
一級建築士	3 名
公認会計士	1 名
日本証券アナリスト	3 名

(3) 一般研修

TRIM は全従業員・役員を対象として、下記の研修を定期的実施し、個人のスキルおよび組織能力の向上を推進しています。

- ・ サステナビリティ研修
- ・ コンプライアンス研修
- ・ 情報管理・リテラシー研修
- ・ ヘルスケア研修

(4) 人事制度

TRIM は、従業員 1 人ひとりの能力の開発・発揮を重視しており、従業員の公正な処遇と人材育成を目的として人事制度規程を制定しています。成果に基づく人事評価の公正性・透明性向上により、プロフェッショナルとしての実力を発揮し、一人一人が高い向上心を持って働く環境作りを進めています。評価については、公平性を期すため、多段階評価や評価水準について全社での調整を行うほか、評価結果は各従業員に通知され、異議等がある場合は申し立てができるなどの救済制度を設けています。

従業員と評価者は 3 カ月ごとに面談を実施し、従業員それぞれの能力の開発段階に応じて期待される役割と発揮した成果を共有して、評価の納得性を高めるとともに、能力開発促進の重要な機会として活用しています。一方、評価者についても、評価研修の機会を設け、公正な評価・指導を徹底しています。

2. 働きがいのある職場環境づくり

TRIM は、従業員の労働時間の見直しによって仕事と生活の調和を保つことが、生産性や働きがいの向上に繋がると考えています。従業員一人一人が最大限に能力を発揮できるよう、ワークライフバランスに配慮して、働きやすい環境づくりを推進しています。

(1) 従業員満足度調査

従業員は TRIM において最も身近なステークホルダーであり、その満足度向上が持続的な成長にとって重要であると考えています。そのため、すべての従業員に対し、職場環境・メンタルを含めた健康問題・教育支援・処遇や人事施策など幅広い項目に関する調査を毎年定期的実施しています。調査結果は経営層へ報告されるとともに、従業員へのフィードバックを実施し、社内環境などの改善につなげています。

(2) 従業員表彰制度

TRIM では社内表彰制度を設けており、著しい功績を上げた従業員を対象に毎年表彰を行っています。従業員表彰によって、一人一人のモチベーション向上を図り、進取の精神を持って仕事をする企業風土を醸成しています。

(3) 人材定着率の施策

近年、少子高齢化・団塊世代の大量退職による働き手の減少から人材不足問題が顕在化しています。また、優秀な人材の流出はアセットマネジメント会社にとって大きなリスク要因となります。TRIM は、離職防止や人材の定着率向上のため、福利厚生充実や快適なオフィス環境づくりなど優秀な人材定着の向上に努めています。そのひとつとして、永年勤続表彰制度を設け、長年在籍した従業員に対して表彰のうえ、5 日から 10 日の休暇と補助金を付与しています。

(4) 従業員との個別面談

全従業員は、年 1 回、人事担当責任者との面談を実施しています。面談は、職場や人間関係等の不満や要望、健康状態や家庭などの問題、将来のキャリアビジョン等幅広い内容をヒアリングする機会となっており、従業員へのその後の支援や職場環境の改善などに役立っています。

(5) 従業員の要望や苦情対応の仕組み

TRIM では、全従業員に係るコンプライアンス違反行為等の通報、および苦情・相談を受け付け、適切な処置を実施する仕組みを有しています。

全従業員は、社内もしくは社外のホットラインを利用して公正な調査を依頼し、コンプライアンスに違反する行為などを匿名で通報することができます。同ホットラインには、人権侵害・腐敗行為・贈収賄・各種ハラスメント等疑義をもった際には多岐にわたる事項の報告が可能です。通報された内容に対して、社長・監査役の監督指示のもと適切な是正や再発防止措置を講じ、必要な処分が実施されています。なお、通報者のプライバシー保護に細心の配慮をしつつ、通報者に対する不利益行為及び報復行為の禁止など職場環境悪化の防止措置を定めています。

また、全従業員を対象に、年 1 回、人事担当責任者が面談を実施し、人事や人間関係等職場での不満や要望、健康状態や家庭などの問題については人事担当部署が支援を行います。さらに、コンプライアンス違反などの重要な問題が発見された場合は、コンプライアンス室に報告されコンプライアンス規程に基づく対応を行います。業務上のトラブルや問題等の内部相談・通報窓口として同室が対応しています。

関連データ	2017 年度 (2017.4~2018.3)	2018 年度 (2018.4~2019.3)	2019 年度 (2019.4~2020.3)	2020 年度 (2020.4~2021.3)
相談・通報件数	0	0	1	0

(6) 労使の関係

JPR および TRIM の繁栄は経営側と従業員との良好な関係とともにあると考えています。TRIM では、風通しの良い職場環境作りの一環として、経営層と従業員の交流会を半年毎に実施して、経営層とすべての従業員が直接対話する機会を設けるなど、風通しの良い職場環境作りに取り組んでいます。なお、TRIM は設立以来、人員削減に類する措置を実施したことはなく、ストライキ等の労働問題も発生しておりません。

(7) 投資口累積投資制度の導入

TRIM では、JPR 投資主と TRIM 役職員の利害一致を促進し、JPR の業績向上と継続的な安定成長への意識を高めることを目的として、投資口累積投資制度を導入しています。併せて、加入する従業員に対して奨励金を支給しており、同制度への加入促進を図るとともに、従業員の福利厚生の一環としても活用しています。

(8) 人権の尊重・ハラスメントの防止

様々な考え方や価値観を持つ人々と接する機会がある中、相手を否定することなく、互いに認め合い、敬意と尊厳をもって接することが基本であると考えています。TRIM は、いきいきと働くことのできる職場環境の土台づくりとして、差別や嫌がらせなどのハラスメントを排除しています。なお、東京建物グループおよび TRIM では、コンプライアンス研修を通じ、差別撤廃・ハラスメント防止などについての啓蒙・知識習得を推進しています。

(9) ダイバーシティ

TRIM は、中長期的な成長・企業価値の向上のため、国籍や性別、年齢・価値観・属性に関係なく、役職員一人一人の多様性を尊重し、活躍できる環境づくりを進めています。

① 女性活躍の推進

TRIM は、従業員の多様性が持続的な成長に欠かすことできないテーマであると考えており、従業員の多様なニーズへの対応に努めています。また、働く場面で活躍したいという希望を持つ女性が、その個性と能力を十分に発揮できる職場環境作りを推進しています。

関連データ	2017 年度 (2017.4~2018.3)	2018 年度 (2018.4~2019.3)	2019 年度 (2019.4~2020.3)	2020 年度 (2020.4~2021.3)
育児休暇取得者*	2 名	0 名	0 名	0 名
短時間勤務者*	2 名	2 名	2 名	0 名

② シニア層の活躍

TRIM は、60 歳以上の継続雇用を希望する従業員に対して、継続雇用する「再雇用制度」を導入し、シニア人材が定年後も業務経験・知識・スキルなどを活かして引き続き活躍できる環境づくりに取り組んでいます。

3. 健康とワークライフバランス

従業員の心身の健康が、TRIM および JPR が持続的に発展してゆくための源泉であると捉えています。高い生産性と豊かな創造性の醸成に従業員の健康は不可欠であり、TRIM は社内諸制度の整備や職場環境の改善に努め、従業員およびその家族の健康増進を積極的に支援していきます。

(1) 長時間労働の防止

TRIM では、従業員が健康的に働く環境づくりの一環として、労働関連法の順守徹底を図るとともに、慢性的・恒常的な長時間労働の防止に努めています。全従業員の勤務状況を適切に管理するとともに経営層への報告を行いながら必要に応じて改善指導などの対策を講じています。

関連データ	2017年度 (2017.4~2018.3)	2018年度 (2018.4~2019.3)	2019年度 (2019.4~2020.3)	2020年度 (2020.4~2021.3)
従業員 1 人当たりの 残業時間 (月次)	13.2 時間	10.7 時間	12.5 時間	10.0 時間

(2) 休暇制度

従業員の持つ能力を最大限に発揮して成果を上げるためには、十分な休養と仕事への活力を養うことが大切です。より高い付加価値を生み出すためにも、休暇の取得の重要性が高いと考えています。TRIM では、業務効率化等により休暇を取得しやすい職場環境を整備し、有給休暇取得率の向上に努めるとともに、通常の年次有給休暇のほかに、シーズン休暇を付与し、長期の休暇取得を奨励しています。

また、2018 年度からは私傷病の際に、安心して通院や療養のための休暇がとれるようシックリーブ制度を導入し、持病を持つ従業員であっても活躍できる態勢を整備しました。

関連データ	2017年度 (2017.4~2018.3)	2018年度 (2018.4~2019.3)	2019年度 (2019.4~2020.3)	2020年度 (2020.4~2021.3)
有給休暇取得率*	89.1%	83.2%	70.8%	68.2%

(3) 福利厚生等その他の施策

TRIM は、全従業員が安心して働き続けることができる職場環境づくりのため下記の施策を導入しています。

- ・ 育児・介護休暇、短時間勤務制度
- ・ 福利厚生サービス提供会社との提携
- ・ 慶弔見舞金制度
- ・ 投資口累積投資制度
- ・ 永年勤続表彰制度
- ・ サテライトオフィスの提供
- ・ 社内懇親会
- ・ 人間ドック受診費用提供
- ・ テレワーク導入

(4) ヘルスケア

TRIM は、従業員の健康管理について重要な課題であるとの認識のもと、健康診断受診およびインフルエンザ予防接種の全額補助と奨励を実施しています。また、生活習慣病対策・メタボ対策・禁煙治療・歯科検診等、予防と早期治療による健康改善にも取り組んでいます。

メンタルヘルスケアについては、いつでも気軽に相談ができるよう健康相談窓口を設置し、対面でのカウンセリングを通じてきめ細かい対応ができる体制を整備しています。

(5) 「健康経営優良法人 2021」認定の取得

TRIM は東京建物グループとともに、役職員が健康に働き続ける環境づくりを推進しており、そうした取り組みが認められ、経済産業省が実施する健康経営優良法人認定制度である「健康経営優良法人 2021」に認定されました。なお、「健康経営優良法人認定制度」とは、地域の健康課題に即した取り組みや日本健康会議が進める健康増進の取り組みをもとに、特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を顕彰する制度です。



(6) オフィス環境の整備

TRIM は、従業員のパフォーマンス発揮には快適なオフィス環境が必要と考えています。オフィス各所に植栽を配置するほか、従業員同士のコミュニケーションが促進されるようなドリンクサーバーやお菓子コーナーを備えた共有スペースの充実や休憩室の設置など働きやすい職場の整備を進めています。また、通信環境の整備によりオフィスのあらゆる場所で PC 等を使用でき、作業の効率化や会議のペーパーレス化による紙資源の削減等にも効果を上げています。

4. 人事関連データ

従業員関連データ	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度
常勤取締役員数*	5 名	5 名	3 名	3 名
(内、男性)	5 名	5 名	3 名	3 名
(内、女性)	0 名	0 名	0 名	0 名
従業員数（正社員・契約社員）*	39 名	41 名	42 名	45 名
全従業員に占める正社員比率*	94.9%	90.2%	92.9%	95.6%
正社員数*	37 名	37 名	39 名	43 名
(内、男性)	31 名	32 名	33 名	34 名
(内、女性)	6 名	5 名	6 名	9 名
契約社員数*	2 名	4 名	3 名	2 名
(内、男性)	0 名	0 名	1 名	1 名
(内、女性)	2 名	4 名	2 名	1 名
出向者数*	13 名	11 名	11 名	9 名
(内、男性)	12 名	11 名	10 名	8 名
(内、女性)	1 名	0 名	1 名	1 名
女性社員比率*	20.5%	22.0%	21.4%	22.2%
女性管理職の比率*	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
女性取締役の人数*	0 名	0 名	0 名	0 名
平均勤続年数*	6 年 10 ヵ月	6 年 3 ヵ月	7 年 3 ヵ月	7 年 2 ヵ月
(内、男性)	6 年 7 ヵ月	6 年 0 ヵ月	6 年 10 ヵ月	6 年 9 ヵ月
(内、女性)	7 年 5 ヵ月	6 年 8 ヵ月	8 年 4 ヵ月	8 年 4 ヵ月
新規採用者数*	1 名	5 名	2 名	5 名
(内、男性)	1 名	3 名	2 名	4 名
(内、女性)	0 名	2 名	0 名	1 名
離職者数*	2 名	1 名	1 名	0 名
(内、男性)	2 名	1 名	0 名	0 名

従業員関連データ	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
(内、女性)	0名	0名	1名	0名
離職率*	7.7%	3.3%	3.6%	0%
有給休暇取得率*	89.1%	83.2%	70.8%	68.2%
健康診断受診率*	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
年間総研修時間*	746時間	835時間	683時間	839時間
従業員1人当たり研修時間*	19.1時間	20.4時間	16.3時間	17.5時間
研修を受けた役職員の割合*	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
サステナビリティ研修受講率*	-	-	72.7%	93.0%
従業員1人当たりの残業時間(月次)*	13.2時間	10.7時間	12.5時間	10.0時間
(内、男性)	14.1時間	12.9時間	14.5時間	10.7時間
(内、女性)	9.1時間	5.2時間	7.5時間	8.0時間
育児休暇取得者*	2名	0名	0名	0名
介護休暇取得者*	0名	0名	0名	0名
短時間勤務者*	2名	2名	2名	0名

* 上記データは、2017年度(2017年4月1日~2018年3月31日)、2018年度(2018年4月1日~2019年3月31日)、2019年度(2019年4月1日~2020年3月31日)、2020年度(2020年4月1日~2021年3月31日)の4年分の実績を対象としています。

投資主・投資家への取組み

投資主・投資家の皆さまの視点に立った迅速・正確な情報開示に努め、説明会やイベント参加を積極的に行い、コミュニケーションの強化を図ります。

1. 情報開示について

情報開示の充実が不動産投資信託証券市場の発展・成否に大きな影響を与えるという認識のもと、「適時かつ適切な情報開示、積極的なIR活動による透明性の高いファンド運営を通じ、社会と投資主からの信頼を獲得する」ことを経営方針のひとつに掲げています。この経営方針を実践する上で、東京証券取引所の定める「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則(以下、「適時開示規則」といいます)に基づく情報の開示はもとより、適時開示規則に該当しない情報であっても投資家の投資判断にあたって有用と判断される情報については、積極的かつ公平な情報開示に努めています。

2. IRに係る活動状況

ホームページを通して、法定開示書類、プレスリリース、決算情報(財務諸表、決算短信、アナリスト向け説明会資料、決算説明会動画等)、運用資産の特性、パフォーマンス状況及び個人投資家向け情報等のさまざまなコンテンツを用意し、合わせて迅速な情報開示に努めています。

また、決算毎に、証券アナリストを中心とする在京の機関投資家や取引金融機関及びその他関係先等を対象に運用状況や業績見通し等に関する説明会を行っており、加えて国内外の機関投資家に対し、100~120件の個別ミーティングを実施しています。

海外投資家に対しては、北米・欧州及びアジアを中心に、個別ミーティングを実施しているほか、証券会社主催のカンファレンスにも積極的に参加しています。

また個人投資家に対しては、通常決算毎に東京と地方主要都市の2都市で計200~300名を対象に決算説明会を実施するほか、不動産証券化協会および証券会社等が主催する個人投資家セミナーにも積極的に参加しています。

コーポレートガバナンスへの取組み

コーポレートガバナンスは企業価値を高め、投資主をはじめとするすべてのステークホルダーに対する期待と責任に応えるための重要なテーマです。信頼される投資法人・企業として、更なる経営の健全性確保に取り組んでいきます。

JPR のコーポレートガバナンス

JPR では、執行役員および監督役員を構成員とする役員会の下、中長期的な視点に立った運営を行うため、コーポレートガバナンスの充実・強化を図っています。

1. JPR の意思決定機関

JPR の執行役員は 2 名以内、監督役員は 4 名以内（ただし、執行役員の員数に 1 を加えた数以上）とされています（規約第 18 条）。

現在の JPR 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 1 名、監督役員 2 名、すべての執行役員およ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。

- ① JPR の機関
 - ・ 投資主総会
 - ・ 執行役員、監督役員および役員会
 - ・ 会計監査人
- ② 内部管理及び監督役員による監督の組織

JPR は、原則として 1 か月に 1 度役員会を開催しており、執行役員が運用状況等について説明を行い、TRIM が補足説明等を担い、監督役員による確認をすることで、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。
- ③ 内部管理、監督役員による監督および会計監査の相互連携
 - ・ 監督役員による監督

監督役員は、JPR 役員会において執行役員から運用状況並びに TRIM による運用状況・コンプライアンス・リスクにつき報告を受け、必要に応じて TRIM へ報告を求めます。
 - ・ 監督役員と監査会計人との連携

会計監査人は、決算期毎に JPR の計算書類等の監査を行い、監督役員への報告会を開催・報告するとともに、監査結果説明書を監督役員に提出しています。また、執行役員の職務執行に関し不正行為又は法令・規約に違反することを発見した場合には、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。
- ④ JPR による関係法人に対する管理体制の整備状況

TRIM が、TRIM の利害関係者（スポンサーおよびその子会社等）と取引を行う場合は、JPR 役員会の承認が必要となります。また、運用ガイドライン・運用方針等の見直しを行った場合には、JPR 役員会に報告されるほか、執行役員の補助業務を担うとともに監督役員から運用状況に関して報告を求められる場合にはこれに応じる体制になっています。

詳細については、有価証券報告書の「(4) 投資法人の機構」をご参照ください。

2. 投資法人役員を選定基準

JPR の役員選任にあたっては、投資信託及び投資法人に関する法律等に定める欠格事由に該当しないことを条件としています。なお、各役員は投資主総会の決議により選任されます。

役職	氏名	選任理由	2020 年役員会出席状況
執行役員	城崎 好浩	不動産運用に関する知識・経験が豊富であり、幅広い見地から JPR の執行役員に適任であると判断しました。	13 回/13 回 (100%)
監督役員	出縄 正人	法律の知識と経験が豊富で、法的な側面から適切な監督が期待できるため JPR の監督役員に適任であると判断しました。	12 回/13 回 (92.3%)
監督役員	草薙 信久	会計の知識と経験が豊富で、会計の側面から適切な監督が期待できるため JPR の監督役員に適任であると判断しました。	13 回/13 回 (100%)

3. 役員報酬

執行役員および監督役員報酬の上限は、投資法人規約に定められており、役員会で決定する金額（ただし1人当たりの上限は、執行役員：月額50万円、監督役員：月額40万円）としています。なお、役員報酬額については資産運用報告で開示しており、透明性の確保を図っています。

なお、2020年6月期及び12月期（2020年1月～12月）における監督役員および会計監査人の報酬は以下の通りです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	報酬 2020年6月期	報酬 2020年12月期
執行役員	城崎好浩	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長	- (注3)	- (注3)
監督役員 (注1)	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	4,200千円	4,200千円
	草薙信久	仰星税理士法人 代表社員 草薙信久公認会計士事務所 代表		
会計監査人 (注2)	EY 新日本有限責任監査法人	-	16,900千円	16,500千円

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれもJPRと利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

(注3) 執行役員 城崎好浩は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

4. 利害関係人との取引

投資法人の資産運用では、投資法人の利益とTRIM スポンサーとの利益が相反することがあります。投資法人がTRIM スポンサーから物件を取得する場合および投資法人が物件管理業務を委託する場合などがその典型です。このような場合に損失が生じるのを防ぐために、JPR および TRIM は法令に定める規制の水準を超える厳格な利益相反の防止体制を整えています。

JPR では、役員会規則において、役員会決議について利害関係を有した場合に、執行役員および監督役員が議決に加わることを禁止する規程を設けており、決議の公正性を確保しています。

TRIM においては、JPR と利害関係者間の取引案件及び JPR の同意が必要となる取引案件があった場合、外部の弁護士を招聘した TRIM コンプライアンス委員会で審査・検証を行います。コンプライアンス委員会で了承された案件の取引を実行するには、TRIM の株主から独立した役員により構成される JPR 役員会の事前承認を必要としており、こうした複数の実効性ある検証を経た上で取引は行われることになっています。なお、利害関係者との取引は以下の通りです。

- ✓ 利害関係者からの物件・資産の取得
- ✓ 利害関係者への物件・資産の売却
- ✓ 利害関係者への不動産管理委託
- ✓ 利害関係者による売買の媒介又は代理
- ✓ 利害関係者に対する工事の発注（1,000万円を超える工事の場合）
- ✓ 利害関係者への物件の賃貸

*利害関係者への物件の賃貸とは、①新規に利害関係者と賃貸借契約を締結する場合及び②賃貸借契約の更改において、当該物件における平均賃料を下回る減額改定又は据え置きの場合をいいます。

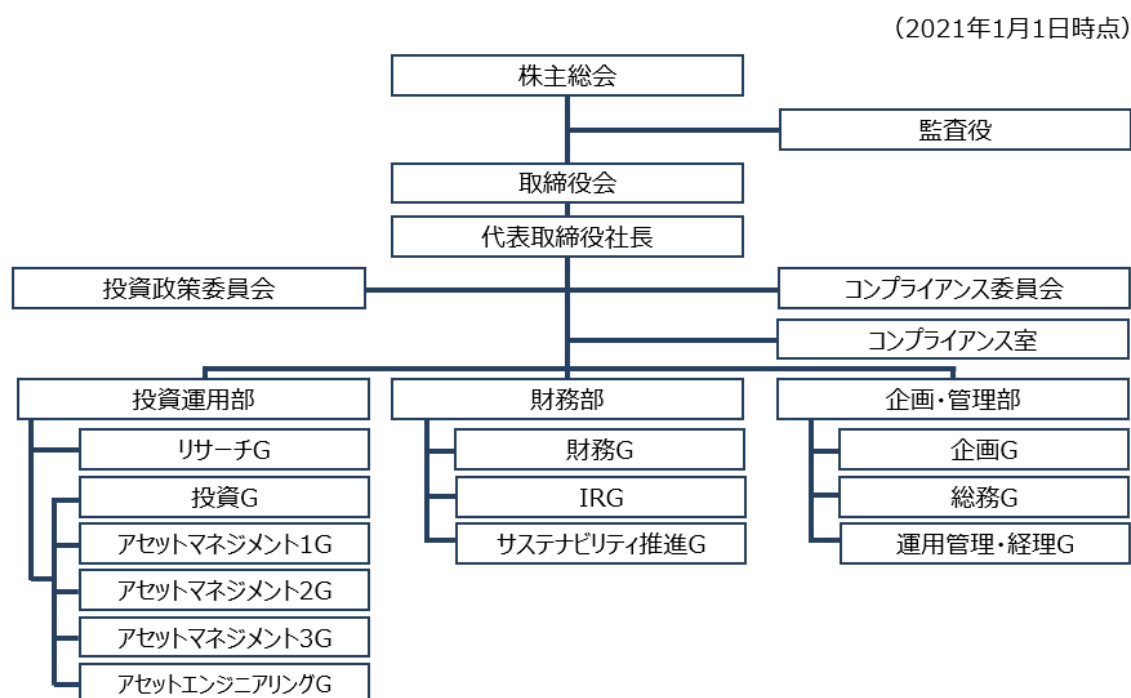
TRIM のコーポレートガバナンス

TRIM では、経営の透明性と企業倫理の意識を高め、迅速な意思決定と効率的な業務執行に努めています。その充実および強化により、JPR の投資主価値の向上を目指しています。

1. TRIM の運用体制

JPR の資産運用は、TRIM に委託して行われます。

TRIM の組織体系は以下の通りです。



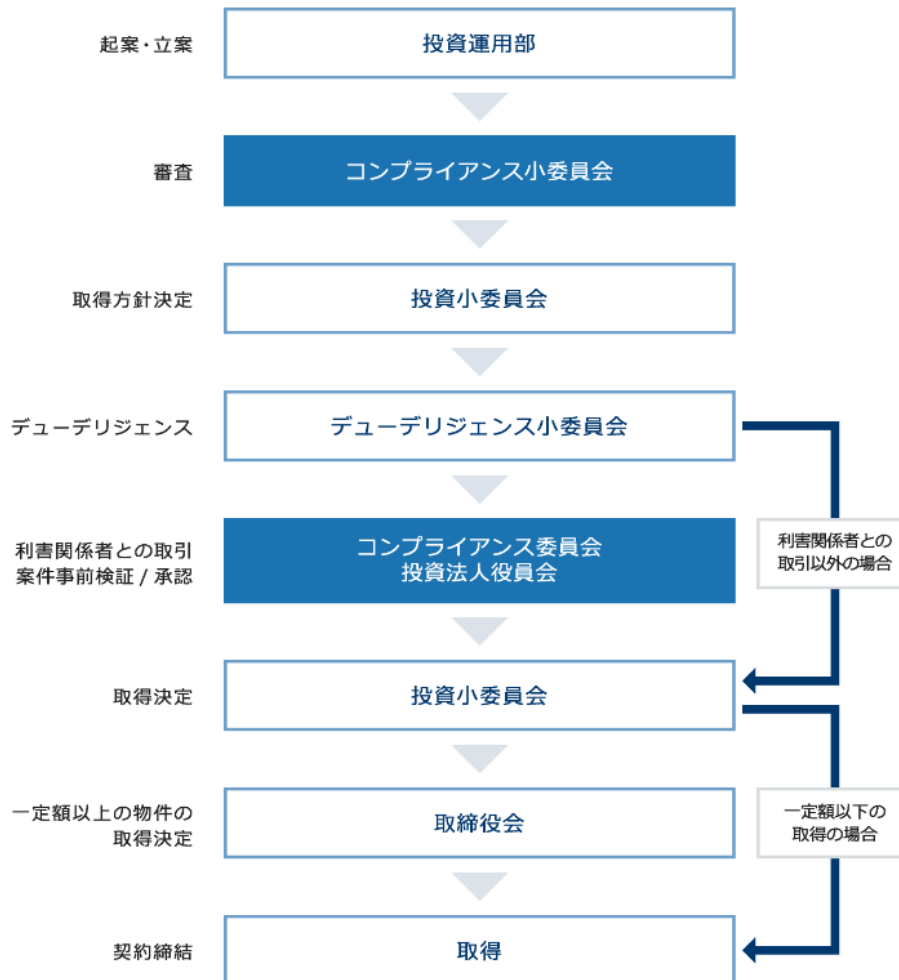
TRIM の取締役会開催状況

役職	氏名	2020 年役員会出席状況
代表取締役社長	城崎 好浩	13 回/13 回 (100%)
取締役 投資運用部長	久保庭 昇	13 回/13 回 (100%)
取締役 財務部長兼企画・管理部長	埜村 佳永	13 回/13 回 (100%)
取締役	小沼 裕	9 回/9 回 (100%)
取締役	原田 卓也	13 回/13 回 (100%)
監査役	紅林 優光	13 回/13 回 (100%)
監査役	藤久保 力也	11 回/13 回 (84.6%)

2. 投資運用の意思決定機構

TRIMは、投資運用の意思決定を行う機関として、「投資政策委員会」を設置し、その下部組織として「投資小委員会」および「運用小委員会」を設置しています。
 投資運用の対象・方針に関する事項は「取締役会」、運用計画・実行に関する事項は「投資政策委員会」で決定し、個別事項はそれぞれ「投資小委員会」または「運用小委員会」で決定します。
 物件取得の際の意思決定機構は以下の通りとなっており、厳格な意思決定プロセスを通じて、追加投資物件の取得可否を決定しています。

① 厳格な意思決定プロセス（物件取得時）



投信法第 201 条の 2 に定める取引に該当する場合には、あらかじめ本投資法人の役員会による承認及び本投資法人の同意を必要とします。



② TRIM の運用報酬

TRIM が JPR より受託して行う資産運用業務の報酬は、1 から 5 の項目から構成され、JPR 投資主利益と TRIM の利益を合致される運用報酬体系を採用しています。また、それぞれの具体的な金額、計算方法及び支払いの時期を明確化し、透明性の向上を図っています。

報酬の種類	報酬額および支払時期
運用報酬 1	(報酬額の計算方法) 取得価格総額×0.05% ※ 取得価格総額とは、直前の決算期末において保有する運用資産の取得価格の総額をいいます。 ※ 当該営業期間が 6 か月に満たない時は、実日数により日割り計算します。
運用報酬 2	(報酬額の計算方法) 決算期にて確定する当該営業期間の総収入額の 1.2% ※ 総収入額とは、資産のうち、不動産（信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいいます。
運用報酬 3	(報酬額の計算方法) 分配可能基準額×3.8%×1 口当たり分配可能基準額の変動率（当該営業期間に係る 1 口当たり分配可能基準額÷当該営業期間を除く直近 3 営業期間に係る 1 口当たり分配可能基準額の平均） ※ 分配可能基準額とは、決算期にて確定する当該営業期間の運用報酬 3 及び控除対象外消費税控除前の税引前当期純利益をいい、運用資産の売却損益を含みます。 ※ 1 口当たり分配可能基準額は、分配可能基準額を各営業期間末時点の総口数（ただし、本投資法人が自己投資口を取得し、各営業期間末時点において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合は、保有する自己投資口を除いた数とします。）で除することにより算出します。 ※ また、当該営業期間を含む直近の 4 営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資口の総口数が増加又は減少した場合は、その増加又は減少が 1 口当たり分配可能基準額に与える影響を除くため、以下に記載の方法により当該営業期間を含む直近の 4 営業期間における各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整するものとします。 ※ 1 口当たり分配可能基準額の変動率は、80%を下限、120%を上限とします。
運用報酬 4	(報酬額の計算方法) 不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（以下「不動産関連資産」といいます。）を取得した場合において、その取得価格の 0.5%に相当する金額
運用報酬 5	(報酬額の計算方法) 不動産関連資産を売却した場合において、その売却価格の 0.5%に相当する金額 ただし、当該不動産関連資産の売却により、前記に従って算出した運用報酬 5 相当額控除後に売却損が生じる場合には運用報酬 5 は発生しないものとします。

TRIM が JPR から受け取った報酬の内訳は以下の通りです。

	2020 年 6 月期 (2020 年 1 月～6 月)	2020 年 12 月期 (2020 年 7 月～12 月)
運用報酬 1	219 百万円	228 百万円
運用報酬 2	196 百万円	201 百万円
運用報酬 3	294 百万円	338 百万円
運用報酬 4・5	88 百万円	64 百万円
合計	799 百万円	832 百万円

③ 利害関係者との取引

JPR と利害関係者との間の取引案件は原則として毎月 1 回開催されるコンプライアンス委員会にて、対象案件の取引についての妥当性及び合理性について審査・検証を行っています。同委員会には、TRIM の常勤取締役 4 名に加えて、TRIM および TRIM のスポンサーからは独立的立場にある社外の委員 1 名が出席し、原則として委員全員の一致により議案を承認することとしています。同委員会では、独立した社外委員が加わることにより、その公正性を担保しています。

3. 内部監査体制

TRIM は、企業理念に「顧客への誠実と責任」「従業員への誠実と責任」「社会への誠実と責任」及び「株主への誠実と責任」を掲げ、ステークホルダーの信頼に応えることを行動の基本とするとともに、法令・諸規則やメンスポンサーの東京建物が定めた内部統制基本方針に基づき、業務の適正を確保する体制を整備しその徹底・浸透を図っています。また、TRIM では「内部監査規程」を定め、内部監査体制、内部監査の計画・実施・報告・フォローアップに関する基本的事項を定め、内部監査活動の円滑かつ効果的な運営に取り組んでいます。代表取締役社長の下、コンプライアンス室長を内部監査責任者とし、課題が発見された場合には担当部署に改善勧告・指示を行い、監査結果については、資産運用会社の取締役会へ報告が行われます。また、一部の内部監査業務について、外部の専門機関に業務委託を行うことで外部視点による評価を行う仕組みも導入しています。

4. コンプライアンス・企業倫理

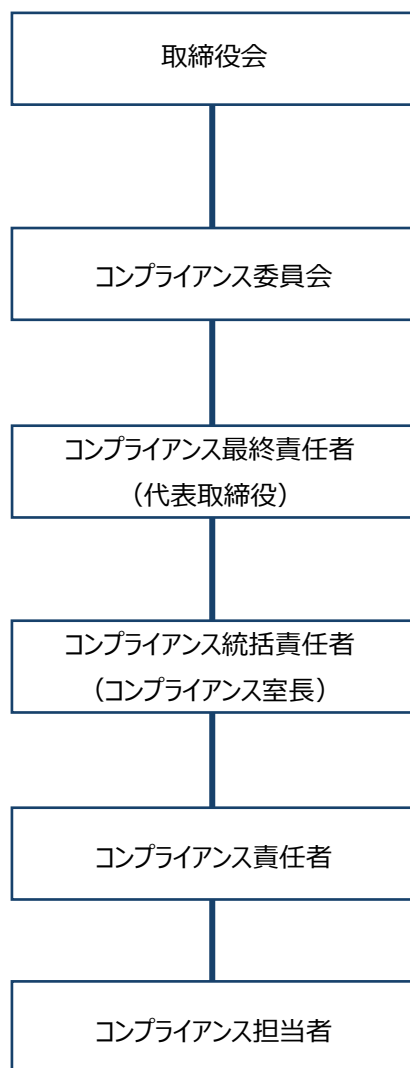
JPR の持続的な成長のためには、コンプライアンス・企業倫理は必要不可欠です。法令などに基づく健全な運用を通じて、JPR およびその投資主・テナント等様々なステークホルダーの信頼に応えていきます。

(1) TRIM の「コンプライアンス基本方針」

TRIM は投資運用業の社会的役割を正しく認識し、投資家および社会からの信頼を守り育てていく為に、全役職員が崇高な職業倫理と法令遵守の精神を全うし、誠実・健全な業務の運営・遂行を行うために、役職員の行動規範として以下に掲げる基本方針を遵守します。

- i. 役職員は投資法人資産運用業の業務遂行にあたっては、業務関連諸法令、政省令、業界自主ルール、社内諸ルール等（以下「諸法令等」といいます。）に定められた公的規制・自主規制を遵守します。
- ii. 役職員は、前項諸法令の趣旨・内容をよく理解し、自らの行動が外見的に諸法令等の規定に沿っていても、実質的に規定の趣旨・内容を逸脱する場合、このような行動は厳に慎みます。
- iii. 役職員は、金融の自由化・運用制限の緩和の進展等がリスクの増大・多様化をもたらすとともに、経営の自己責任原則を一層求められるものであることを認識し、リスク管理の徹底に努めます。
- iv. 役職員は、投資者および社会からの信頼を維持・向上し得る投資法人資産運用業に係る業務を遂行するために、運用能力・リスク管理能力の向上に努めます。各部門は、係る業務目的を達成するため、所属員の能力向上に資する体制整備を図ります。
- v. 役職員は、公正かつ自由な競争の確保が当社の存続および健全な発展に不可欠であることを認識し、競争制限を目的とした業界会合、他社との取引制限的な取り決め、取引上優越した地位を利用した取引先の事業活動の拘束、取引条件等の不当な差別等、公正な競争を阻害する行為は行いません。
- vi. 役職員は個人情報保護の重要性を十分認識し、顧客データその他の社内情報の取扱については、社内規程に則り適切かつ厳正な管理を徹底します。
- vii. 市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対しては、金品の供与はもとより寄付金・賛助金の提供および情報誌の購読ほかあらゆる要請に対し、公私を問わず断固として拒絶します。
- viii. 犯罪行為から生じたマネー・ローンダリング（資金洗浄）を防止します。
- ix. 会社の資産・経費の公正・効率的な活用に努め、公私混同・冗費の支出等、不適切・不正・非効率な使用を行いません。
- x. 就業規則・労働協約等を遵守し、健全・効率的・快適な職場環境を確保します。また、役職員間で、①金銭貸借およびこれに準ずる行為②社会通念上相当と認められる範囲を逸脱する儀礼的な贈答等は行いません。
- xi. 個人の人権・人格を尊重し、国籍・性別・出身地・宗教・信条・病気・身体的特徴等を理由に差別的な行動をとること、また、セクシャル・ハラスメント等につながる行為を行うことは、社会一般の常識からも許されないことを理解し、これを行いません。
- xii. 公共性の高い事業に携わっていることを十分認識し、社会生活においても倫理観を高める努力を怠らず、社会的良識をもって行動します。

(2) コンプライアンス推進体制



- 規定・制度の制定・改廃
- コンプライアンスに関する基本方針の策定・変更
- 重要な訴訟、紛争等に関する対応
- 内部監査計画書の作成

- 審査内容、結果を取締役に報告
- 独立した社外の有識者を特別委員として招聘
- コンプライアンスマニュアル、規程等の制定・改廃の審査
- 利害関係人取引の審査
- 内部監査計画書の審査
- 原則として毎月 1 回審査

- コンプライアンスに係る最終的な責任者
- 統括責任者から必要な報告を受ける

- 最終責任者（代表取締役）へ必要な報告を行う
- コンプライアンス責任者、担当者と連携
- コンプライアンス態勢を構築・整備
- コンプライアンス上の問題をコンプライアンス担当者と協議し、コンプライアンス委員会へ報告を行う
- 内部監査担当責任者を兼務

- 担当部署のコンプライアンス業務を統括・執行する
- コンプライアンス上の問題を確認後速やかにコンプライアンス統括責任者へ報告を行う

- 担当グループのコンプライアンスチェックを行う
- 担当グループのコンプライアンスに係る取りまとめを行う
- コンプライアンス上の問題を確認後速やかにコンプライアンス責任者へ報告を行う

- コンプライアンス委員会では、現在は外部の弁護士を特別委員として招聘しています。
- コンプライアンス体制強化のため、外部のアドバイザーと内部統制の強化に関する助言を受けております。
- コンプライアンス統括責任者は、法令・社内規程等諸規則に抵触する行為の執行を差し止める権限を有しています。

(3) コンプライアンス研修の実施

TRIM では、全役職員に対して、コンプライアンス意識の啓発を目的とした研修を原則として毎月実施しています。当研修には全役職員が参加を義務付けられており、研修後にはアンケートや確認テストを実施するなど、コンプライアンスの浸透に取り組んでいます。

(4) 内部告発者の保護

全従業員は、社内もしくは社外のホットラインを利用して公正な調査を依頼し、コンプライアンスに違反する行為などを匿名で通報することができます。同ホットラインには、人権侵害・腐敗行為・贈収賄・各種ハラスメント等疑義をもった際には多岐にわたる事項の報告が可能です。通報された内容に対して、社長・監査役の監督指示のもと適切な是正や再発防止措置を講じ、必要な処分が実施されています。なお、通報者のプライバシー保護に細心の配慮をしつつ、通報者に対する不利益行為及び報復行為の禁止など職場環境悪化の防止措置を定めています。

(5) 腐敗防止・贈収賄防止

東京建物グループでは「法令等を遵守し、公正で健全な企業活動を行います」というコンプライアンス憲章での宣言を実現するため、東京建物グループ贈賄防止指針を制定し、贈収賄や汚職などの腐敗防止に取り組んでいます。具体的な取組みとしては、研修等を通じてコンプライアンスマニュアル・東京建物グループ贈賄防止指針に定める行動指針の周知・徹底を図っています。

また、TRIM のコンプライアンスマニュアル等において、贈収賄、マネーロンダリング等の不正行為を行わない旨を定めて

おり、不正行為を行ったものは厳格に処分されます。そのため、定期的取引先等との接待や受領品に関して事後検証を行い、不適切な事例がないか確認を行っています。不適切な事象があった場合には、規程により適切な対応を行います。

これまでに腐敗に関する罰金罰則等の適用はありません。

(6) 反社会的勢力との取引防止

JPR および TRIM は、市民社会の秩序や安全に脅威を与え、経済活動に障害となる反社会的な活動や勢力とは一切の関係を持ちません。反社会的勢力から不当な要求を受けた場合、金品の供与はもとより寄付金・賛助金の提供等あらゆる要請に対し、断固として拒絶します。

また、TRIM における反社会的勢力による被害を防止するとともに社会的責任を果たすことを目的として「反社会的勢力への対応に関する規程」を策定し、平素から警察・弁護士等外部専門機関と緊密に連携して反社会的勢力の排除に努めています。

5. リスクマネジメント

JPR および TRIM は、JPR の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。JPR および TRIM は可能な限り、投資運用に関するリスクの発生の回避およびリスクが発生した場合の対応に努める方針です。

(1) JPR の体制

JPR の執行役員は、3 か月に 1 回以上の頻度で役員会を開催することと定められており、実際の運用においては、1 か月に 1 回程度の頻度で役員会を開催しています。役員会においては、法令で定められた事項に加え、利害関係者との間における一定の取引を承認事項としており、JPR の運営および TRIM の業務遂行状況について詳細な報告が行われます。これらの手続きを通じ、TRIM および TRIM の利害関係者または法令上の利害関係人等から独立した地位にある監督役員が、執行役員の業務遂行状況を的確に監視できる体制を維持しています。また、当該手続きを通じ、JPR は、TRIM の利害関係者および利害関係人等との取引において、利益相反の恐れがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

JPR は、TRIM からの各種報告を受ける権利および TRIM の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、JPR は TRIM の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、JPR は内部者取引規程を定め、役員の内サイダー取引等の防止に努めています。

(2) TRIM の体制

TRIM は、運用および管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ、複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

TRIM は運用ガイドラインを通じ、ポートフォリオ運用基準、投資基準等を定めています。かかるガイドラインを遵守することにより不動産や不動産信託受益権等に係るリスクの管理に努めています。

- ① TRIM は、投資政策委員会規則を定め、JPR の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産の調査、取得、運営管理その他の業務それぞれにおいて事務手順書を作成する等、客観的な業務手順を確立してリスクの管理に努めています。
- ② TRIM は、コンプライアンス規程およびコンプライアンス・マニュアルを定めてコンプライアンス室長およびコンプライアンス小委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会における利害関係者との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって法令違反のリスク、利益相反のリスク防止に努めています。
- ③ TRIM は、内部者取引規程を定めて、TRIM 役職員による内サイダー取引等の防止に努めています。
- ④ TRIM は、フォワード・コミットメントマニュアルを定めて、フォワード・コミットメントを行う際に、特に慎重な審査及び十分な審議を経ることとし、リスクの管理に努めています。

*フォワード・コミットメントとは、契約日より取引が先になる契約のことで、J-REIT の場合は、契約日から 1 か月を超える取引の場合には、リスクの開示が必要になります。

6. 情報セキュリティ

JPR および TRIM では、継続的安定的に事業を行う上で、情報の適正な活用と不正アクセス・情報の紛失漏えいなどの防止に努めています。情報管理に当たり、さまざまな脅威（故障・災害・誤処理・不正使用・破壊・盗難・漏えい等）に対する安全対策を実施し、障害発生に備えた復旧対策を準備し、障害などに備えるコンティンジェンシープランを整備しています。

TRIM においては、セキュリティ管理態勢を整備し、情報管理を統括する情報管理統括部門を設置しています。当該部門は、定期的調査により情報の管理・保護の適正性を推進しており、安全対策や障害時の態勢を整えています。

以上



LR 独立保証証明書

サステナビリティレポートに記載された日本プライムリアルティ投資法人及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの 2020 年環境・社会データに関する保証

この保証証明書は、契約に基づいて日本プライムリアルティ投資法人に対して作成されたものであり、報告書の読者を意図して作成されたものである。

保証業務の条件

ロイドレジスタークオリティアシュアランスリミテッド（以下、LR という）は、日本プライムリアルティ投資法人（以下、会社という）からの委嘱に基づき、2020 年（2020 年 1 月 1 日～12 月 31 日）のサステナビリティレポートに記載された会社の保有する投資物件の環境データと資産運用業務を委託している株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下、TRIM）の社会データ（以下、報告書という）に対して、検証人の専門的判断による重要性水準において、ISAE 3000 及び温室効果ガス（以下、GHG）については ISO14064-3:2006 を用いて、限定的保証レベルの独立保証業務を実施した。

LR の保証業務は、会社の保有する投資物件の環境データと TRIM の社会データに対して、以下の要求事項を対象とする。

- 以下の選択されたデータについて、報告書が会社の定める報告手順に従っていることの検証
- 以下の選択された環境・社会データの正確性及び信頼性の評価¹

環境データ²

- 電気使用量（総量[MWh]・原単位[MWh/m²]
- 都市ガス使用量（総量[MWh]・原単位[MWh/m²]
- 熱使用量（総量[MWh]・原単位[MWh/m²]
- 水使用量（総量[m³]・原単位[m³/m²]
- GHG 排出量 [tCO₂]^{3,4}
- スコープ 1 GHG 排出量 [tCO₂]^{5,6}
- スコープ 2 GHG 排出量（マーケット基準） [tCO₂]
- スコープ 3 GHG 排出量（カテゴリー 1~15） [tCO₂]
- 年間廃棄物量 [トン]^{7,8}
- リサイクル率 [%]

社会データ⁹

- 常勤取締役員数（総数および男女別内訳）
- 従業員数（正社員、契約社員、総数）
- 全従業員に占める正社員比率

¹ サステナビリティレポートにおいて「*」マークを付した環境データおよび社会データについて限定的保証業務を行った。

² 各エネルギー使用量、水使用量、スコープ 1・2 GHG 排出量に関しては、オフィスと商業施設の内訳についても検証対象としている。また、各原単位は、会社の保有持分相当の延床面積に、各年毎の平均稼働率（賃貸面積/賃貸可能面積）を乗じた面積により算出している。

³ GHG の定量化には固有の不確かさが前提となる。

⁴ スコープ 1 GHG 排出量とスコープ 2 GHG 排出量の合計

⁵ スコープ 1 GHG 排出量はエネルギー起源 CO₂ を対象とする。

⁶ 投資物件で消費された非常用発電機燃料は対象外である。

⁷ スコープ 3 カテゴリー 5 排出量、年間廃棄物量とリサイクル率は、2019 年度（2019 年 4 月 1 日～2020 年 3 月 31 日）の実績を対象とする。

⁸ 全 65 投資物件中の規模の小さな 3 物件については、自前で廃棄物管理を行っていない等の理由により、総量に含めていない。

⁹ 社会データは、2020 年度（2020 年 4 月 1 日～2021 年 3 月 31 日）の実績を対象とする。



- 正社員数（総数および男女別内訳）
- 契約社員数（総数および男女別内訳）
- 出向者数（総数および男女別内訳）
- 女性社員比率
- 女性管理職の比率
- 女性取締役の人数
- 平均勤続年数（平均値および男女別内訳）
- 新規採用者数（総数および男女別内訳）
- 離職者数（総数および男女別内訳）¹⁰
- 離職率¹⁰
- 有給休暇取得率
- 健康診断受診率
- 年間総研修時間
- 従業員 1 人当たり研修時間
- 研修を受けた役職員の割合
- サステナビリティ研修を受けた役職員の割合
- 従業員 1 人当たりの残業時間（月次）（平均値および男女別内訳）
- 育児休暇取得者
- 介護休暇取得者
- 短時間勤務者¹¹

LR の保証業務は会社の関連会社、サプライヤー、及び報告書で言及される第三者に関するデータ及び情報は対象としていない。

LR の責任は、会社に対してのみ負うものとする。脚注で説明されている通り、LR は会社以外へのいかなる義務または責任も放棄する。会社は、報告書内の全てのデータ及び情報の収集、集計、分析、公表、及び報告書の基となるシステムの効果的な内部統制の維持に対して責任を有するものとする。報告書は会社によって承認されており、その責任は会社にある。

保証意見

LR の保証手続の結果、会社が全ての重要な点において、

- 自らの定める基準に従って報告書を作成していない
 - 正確で信用できる環境データおよび社会データを開示していない
- ことを示す事実は認められなかった。

この保証声明書で表明された検証意見は、限定的保証水準、及び検証人の専門的判断に基づいて決定された。

注：限定的保証業務の証拠収集は、合理的保証業務に比べて少ない範囲で行われ、各拠点を訪問して元データを確認するより集計されたデータに重点を置いている。従って、限定的保証業務で得られる保証水準は合理的保証業務が行われた場合に得られる保証に比べて実質的に低くなる。

保証手続

LR の保証業務は、ISAE3000 及び GHG 排出量については ISO14064-3 に従って実施された。保証業務の証拠収集プロセスの一環として、以下の事項が実施された。

- 報告書内に重大な誤り、記載の漏れ及び誤りが無いことを確認するための、会社のデータマネジメントシステムを審査した。LR は、内部検証を含め、データの取り扱い及びシステムの有効性をレビューすることにより、これを行った。
- 環境・社会データの収集と報告書の作成に関わる主たる関係者へのインタビューを行った。
- サンプルング手法を用いて、集計されたデータの再計算と元データとの突合を行った。

¹⁰ 自己都合退職のみ

¹¹ 自己都合のみ



- 集計された2020年の環境データ¹²および2020年度の社会データの検証を実施した。
- データマネジメントシステムの運用状況を確認する為、JPR 横浜ビルとビッグス新宿ビルを訪問した。

観察事項

保証業務における観察事項は以下の通りである。

会社およびTRIMは、今後の環境・社会データの報告において、完全性、正確性、信頼性を更に向上することが期待される。特に、廃棄物量については、本社及び各投資物件の両方において、引き続き確実に内部のデータを管理するシステムを確立することが望まれる。

基準、適格性及び独立性

LRはISO14065 温室効果ガス—認定又は他の承認形式で使用するための温室効果ガスに関する妥当性確認及び検証を行う機関に対する要求事項、ISO17021-1 適合性評価—マネジメントシステムの審査及び認証を行う機関に対する要求事項—第1部：要求事項の認定要求事項に適合する包括的なマネジメントシステムを導入し、維持している。これらは国際会計士倫理基準審議会による国際品質管理基準第1号と職業会計士の倫理規定における要求も満たすものである。

LRは、その資格、トレーニング及び経験に基づき、適切な資格を有する個人を選任することを保証する。全ての検証及び認証結果は上級管理者によって内部でレビューされ、適用された手続が正確であり、透明であることを保証する。

LRが会社に対して実施した業務はこの検証のみであり、それ自体が我々の独立性あるいは中立性を損なうものではない。

署名

2021年5月27日

木下 徳彦

LR 主任検証人

ロイドレジスタークオリティアシュアランスリミテッド

神奈川県横浜市西区みなとみらい2-3-1 クイーンズタワーA 10F

LR reference: YKA00000819

Lloyd's Register Group Limited, its affiliates and subsidiaries, including Lloyd's Register Quality Assurance Limited (LRQA), and their respective officers, employees or agents are, individually and collectively, referred to in this clause as "Lloyd's Register". Lloyd's Register assumes no responsibility and shall not be liable to any person for any loss, damage or expense caused by reliance on the information or advice in this document or howsoever provided, unless that person has signed a contract with the relevant Lloyd's Register entity for the provision of this information or advice and in that case any responsibility or liability is exclusively on the terms and conditions set out in that contract. The English version of this Assurance Statement is the only valid version. Lloyd's Register Group Limited assumes no responsibility for versions translated into other languages.

This Assurance Statement is only valid when published with the Report to which it refers. It may only be reproduced in its entirety.

Copyright © Lloyd's Register Quality Assurance Limited, 2021. A member of the Lloyd's Register Group.

¹² 廃棄物データについては2019年度（2019年4月1日～2020年3月31日）のデータ検証を実施した。