INTEGRATED REPORT 2026

Japan Prime Realty Investment Corporation



Vision

すべてのステークホルダーに
バランスよく配慮を尽くし、
「社会課題の解決」と「投資主価値の最大化」を
より高い次元で両立します。

日本プライムリアルティ投資法人の社会的役割

良質な都市型
商業不動産への
投資機会の提供



金融市場と
不動産市場との間の
資金循環



働きやすい
魅力ある
ワークスペースの提供



商業空間
提供による
街の賑わいへの貢献



環境負荷の軽減、
安心安全の向上



報告書のみどころ

トップメッセージ
新任執行役員Q&A

Point

新執行役員の栄田聡が、「金利ある世界」における経営判断の軸と次なる成長への決意を語ります。 Q&Aでは、投資主価値向上に向けた哲学、コンプライアンスへの信念、組織能力を引き出す独自のマネジメント論を紐解きます。

トップメッセージ
P.05〜P.07
新任執行役員Q&A
P.08

成長戦略

Point

「安定から成長へ」を加速させる4つの施策を詳述。賃料増額や外部成長に加え、築年数の経過した物件の譲渡による「修繕費抑制」、キャピタルゲインの戦略的活用を解説。中長期目標達成に向けた具体的な道筋を提示します。

成長戦略
P.16〜P.20

TCFD・TNFD

Point

気候変動リスクに加え、自然資本に関する情報開示（TNFD）を開始しました。TCFDに基づくシナリオ分析とともに、LEAPアプローチに沿って自然関連課題の特定と評価プロセスを整理。ネイチャーポジティブ実現に向けた戦略を紹介します。

TCFD
P.25〜P.32
TNFD
P.33〜P.38

サステナビリティ施策

Point

持続可能な社会の実現と投資主価値向上を両立するESG施策を詳述。ZEB取得やPPA導入等の「環境」、安心・安全や人材戦略を含む「社会」、投資主利益に連動した報酬体系や強固な経営基盤を支える「ガバナンス」を掲載しています。

環境
P.25〜P.42
社会
P.43〜P.58
ガバナンス
P.59〜P.66

編集方針

「JPR統合報告書」(2026年8月発行)では、日本プライムリアルティ投資法人および株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントの財務と非財務の戦略を統合し、「社会課題の解決」と「投資主価値の最大化」をより高い次元での両立する考え方と取組みについて報告しています。また、本報告書では、第三者機関による実績データの保証を記載しました。

対象

報告対象範囲：2025年1月1日〜2025年１２月31日の実績を主な報告対象としています。一部、当該期間以前・以後の活動や見通しについても掲載しています。
組織　：日本プライムリアルティ投資法人および株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントを中心に、一部の項目では東京建物グループの活動についても報告しています。
報告時期　：年次報告として毎年発行しています。

問合せ

株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント 財務IR部 電話番号03-3516-1591
＊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、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。

免責事項

本報告書は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本プライムリアルティ投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。
本報告書は、金融商品取引法、投資信託および投資法人に関する法律または東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。また、本報告書のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果および変動等を保証するものではありません。本報告書で提供している情報に関しては、その正確性および完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
本報告書に基づいて取られた投資行動等の結果については、日本プライムリアルティ投資法人および株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントは一切責任を負いません。
事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

参照したフレームワーク

編集にあたっては、経済産業省「価値協創のための統合的開示・対話ガイダンス」およびIFRS財団「国際統合報告フレームワーク」を参考にしています。

Contents

イントロダクション
Vision ・・・ 01
報告書の見どころ + 目次 ・・・ 02
会社概要 ・・・ 03
At a Glance ・・・ 04

マネジメントメッセージ
トップメッセージ ・・・ 05
新任執行役員 Q & A ・・・ 08

価値創造戦略
価値創造プロセス ・・・ 09
リスクと機会 ・・・ 10
事業環境分析 ・・・ 11
競争優位性 ・・・ 13
成長戦略 ・・・ 16
イニシアティブへの賛同・外部評価の取得状況 ・・・ 21
ステークホルダーへの提供価値 ・・・ 22
サステナビリティ方針と推進・リスク管理体制 ・・・ 23
マテリアリティと KPI ・・・ 24

環境
TCFD 提言に基づく情報開示 ・・・ 25
TNFD 提言に基づく情報開示 ・・・ 33
サーキュラーエコノミー ・・・ 39
不動産投資における配慮 ・・・ 41
サステナビリティ認証取得物件 ・・・ 42

社会
安心・安全への取組み ・・・ 43
テナントへの取組み ・・・ 44
地域コミュニティへの取組み ・・・ 46
人材戦略 ・・・ 47
働きがいのある職場環境づくり ・・・ 50
ダイバーシティ & インクルージョン ・・・ 52
ワークライフバランスとヘルスケア ・・・ 54
人権の尊重 ・・・ 56
投資主・投資家への取組み ・・・ 58

ガバナンス
コーポレートガバナンス ・・・ 59
JPR のコーポレートガバナンス ・・・ 60
TRIM のコーポレートガバナンス ・・・ 61
コンプライアンス ・・・ 63
リスクマネジメント ・・・ 65
サイバーセキュリティに関する取組み ・・・ 66

データ集
主要財務データ ・・・ 67
非財務データ ・・・ 68
独立保証声明書 ・・・ 70

会社概要

JPR

投資法人

日本プライムリアルティ投資法人

（以下「JPR」）

オフィスと都市型商業施設等による複合型J-REIT。
東京オフィスを中心に、エリア・グレード・アセットクラス等を分散させた
ポートフォリオを構築。

資産運用委託契約および商標使用許諾契約

TRIM

資産運用会社

東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント

（以下「TRIM」）

東京建物株式会社100%出資のJ-REIT資産運用会社。JPRとの間で資産運用委託契約等を締結し、資産の運用に係る業務（不動産等の売買、賃貸借に係る判断のすべて）や資金調達に係る業務を行う。

出資

SPONSOR

スポンサー

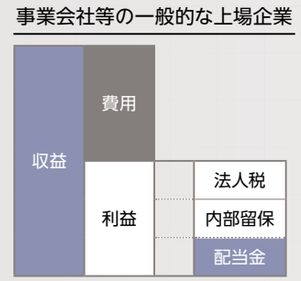
東京建物

ビル事業と住宅事業を主軸に展開し、不動産ファンド事業や不動産流通事業等でグループとしての強みや独自性を発揮。お客さまのさまざまなニーズに応えるよう幅広く事業を展開。

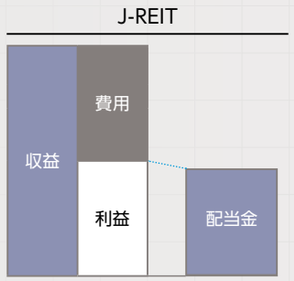
J-REITの利益分配について

JPRを含む不動産投資信託（J-REIT）は、投信法に基づき設立された投資法人が運用資産の保有主体となります。
投資法人は日本の投信法上、従業員の雇用が禁止されているため、業務を外部に委託する必要があります。そのため、TRIMは、JPRから資産の運用に関する権限の委託を受け、投資主の出資金と金融機関からの借入金により現物不動産/不動産信託受益権への投資を行います。

なお、J-REITは一定の要件（導管性要件）を満たせば、利益の配当などを投資法人の損金に算入することが認められるため、法人税を実質的に回避し、配当課税等との二重課税を排除することができます。これは、事業会社が税引き後での配当となるのと異なり、相対的に高い利回りを実現する背景になっています。主な導管性要件には、配当可能利益の90%超を投資主に分配すること、資産運用業務を資産運用会社に委託すること、決算期末において同族会社に該当しないこと、などがあります。



配当金額に制約はなく、柔軟な内部留保が可能



配当性向はほぼ100%であり、内部留保は、原則不可

At a Glance

JPR

安定性

20年超にわたる安定運用の実績と
安定的な財務基盤

物件数
67物件

資産規模
5,568億円

稼働率
2025年
12月期平均
99.0%

JCR格付
AA

R&I格付
AA-

LTV（簿価ベース）
43.4%

成長性

高度な運営能力による内部成長と
スポンサーパイプラインによる外部成長

賃料成長目標
ポートフォリオ全体
年率1.8%
目標1.8%を上回る2.3%成長を見込む

資産規模成長目標
2029年
6月期まで
6,000億円超

分配金成長目標
ポートフォリオ全体
年率3.0%

ポートフォリオ構成

東京の好立地オフィスを中心に、
分散の効いた強固なポートフォリオ

用途別投資比率
オフィス
80.4%

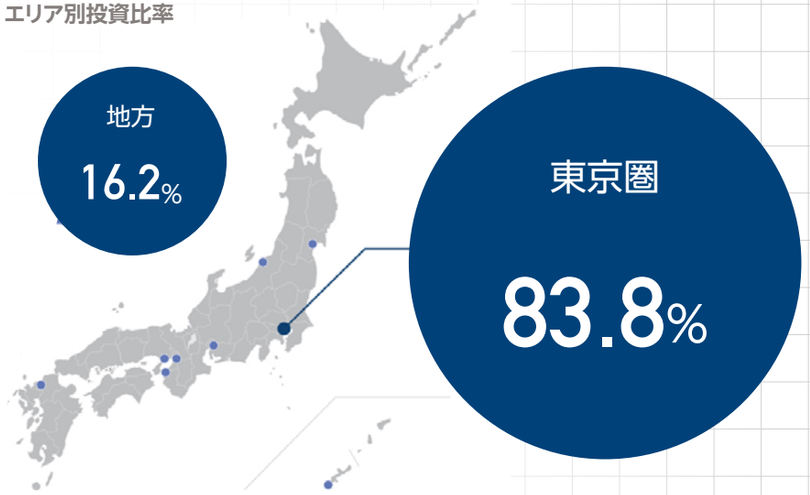
都市型商業施設等
19.6%

最寄駅からの徒歩分数5分以内
92.2%

スポンサーパイプライン
スポンサーからの
物件取得価格合計
4,399億円

ポートフォリオに
占める物件比率
79.0%

エリア別投資比率



サステナビリティ

サステナビリティに対する
積極的な取組み

GRESBリアルエステイト評価
2025年
5Stars

CDP気候変動プログラム
2025年
Aスコア

環境認証*取得率
4スター又は
Aランク以上
87.4%

*CASBEE、DBJ GreenBuilding認証等

「選ばれるREIT」として、次なる成長ステージへ

1. 就任のご挨拶

JPRは、2002年の上場以来、東京圏を中心とする良質なオフィス・都市型商業施設等への投資を通じて、安定した収益基盤を構築してまいりました。J-REIT市場の創設から四半世紀を迎えるなか、JPRは市場の成長とともに歩み、金融市場・不動産市場の変化を乗り越えながら、投資主の皆さまへの安定的な利益還元と中長期的な資産価値の向上に努めてまいりました。

私は2025年9月にJPRの執行役員に就任しましたが、2012年3月から約5年間、資産運用会社であるTRIMにおいて財務部長を務めており、このたび約10年ぶりにJ-REIT業界に戻ってまいりました。当時は歴史的な低金利下にありましたが、現在は金融政策の転換により、いわゆる「金利ある世界」へと環境が大きく変わりました。成長戦略推進と財務健全性維持の両立がこれまで以上に重要になっています。

一方で、JPRの主力であるオフィス賃貸市場は、近年では類を見ないほど良好な環境が継続しています。良質な物件を多く保有するJPRにとって、現在の市場環境は収益力を高める大きな機会です。こうした環境変化を踏まえ、JPRは、内部成長・外部成長・資産入替と、これらを支える財務戦略を一体的に推進する事業戦略に加え、環境対応、テナント満足度向上、人的資本強化、ガバナンス高度化を柱とするサステナビリティの取組みを通じて、持続的な投資主価値の向上を目指してまいります。

日本プライムリアルティ投資法人
執行役員　栄田　聡



2. 事業戦略:内部成長・外部成長・資産入替・財務戦略を通じた投資主価値の向上

JPRは一昨年より「安定」から「成長」へと運用方針の重点を移し、内部成長と外部成長を両輪とする事業戦略を推進してまいりました。JPRは、保有物件の収益力を高める内部成長、優良資産の取得による外部成長、ポートフォリオの質を高める資産入替、そしてそれらを支える規律ある財務戦略を一体として推進し、分配金の成長と投資口価格の向上につなげていきたいと考えております。

内部成長については、好調なオフィス賃貸市場を的確にとらえ、賃料増額を着実に進めてまいります。企業における人材確保や人的資本経営の重要性が高まるなか、より良い立地・スペックを備えたオフィスへの需要は強く、特に東京都心部を中心に需給は引き締まっています。テナントの皆さまとは今後も市場環境や物件の競争力についての合意形成を図りながら交渉を進め、NOIの向上と分配金の成長につなげてまいります。



もっとも、不動産賃貸事業はお客さまとの信頼関係のうえに成り立っていますので、物件の価値向上、快適性・安全性の向上、環境性能の改善など、提供価値を高めながら、丁寧な説明を行うことが重要であると考えています。都市型商業施設やホテルについても、堅調な個人消費や旺盛なインバウンド需要を背景にしっかりと賃料増額を目指してまいります。

外部成長については、スポンサーである東京建物(グループ会社を含む)のパイプラインを最大限に活用してまいります。不動産売買市場では、国内外の投資家の取得意欲が依然として強く、第三者からの入札等による優良物件の取得は容易ではありません。こうした環境下において、スポンサーとの連携により、JPRの投資目線に合致する物件を継続的に取得できることは、デベロッパー系REITであるJPRの大きな強みです。

2025年12月には、スポンサーである東京建物との資産入替により、大阪駅前の大型複合施設である「グランフロント大阪」をはじめ、ホテルや商業施設などのスポンサー開発物件を取得しました。これにより、ポートフォリオの収益基盤と成長性を一段と高めることができたと考えています。今後も、東京オフィスを中心に、高い成長ポテンシャルと中長期的な安定性を有する資産への投資を重点的に進めるとともに、大阪をはじめとする地方中核都市についても、立地や将来性を慎重に見極めながら取得を検討してまいります。

資産入替については、ポートフォリオの質を維持・向上するための重要な戦略と位置づけています。築年数、将来の修繕費や資本的支出、収益性、成長余地、マーケット環境等を総合的に検証し、取得・譲渡の双方を通じて、ポートフォリオ全体の新陳代謝を進めています。直近でも、ポートフォリオ全体の中長期的な成長性と収益安定性を高める観点から、一部資産の譲渡を実施しました。今後も、資産入替を通じて得られた資金を、より成長性の高い資産への投資や財務基盤の強化に活用してまいります。

また、保有物件の競争力を維持するためには、必要な修繕・追加投資を適切に実施することも不可欠です。JPRでは、中長期の修繕計画を策定し、毎年見直しを行うことで、建物の安全性・快適性・機能性を維持・向上させています。工事費が上昇する環境下においても、ポートフォリオ全体のコストコントロールを適切に行ってまいります。

これらの取組みを支える財務戦略については、金利上昇局面において、資金調達コストや金利変動リスクを適切に管理しながら、成長投資を可能とする柔軟かつ規律ある対応が求められます。JPRは従来、長期固定金利を基本方針としつつ、一部で長期変動金利を活用することや、固定金利についても中期年限を組み合わせることなどにより、金利コストの抑制と財務の安定性のバランスを取りながら、最適な財務戦略を追求してまいります。

3. サステナビリティの取組み:持続的成長を支える経営基盤の強化

JPRが目指す成長は、短期的な賃料増額や資産規模の拡大のみによっ



て実現されるものではありません。気候変動への対応、脱炭素社会への移行、人的資本経営の浸透、ガバナンスや情報開示に対する投資家の視点の高度化など、不動産運用におけるサステナビリティ課題の重要性は一段と高まっています。持続的な投資主価値の向上には、事業戦略とサステナビリティの取組みを一体的に推進し、保有資産の競争力、テナント満足度、環境性能、人的資本、ガバナンスといった多様な経営資本を高めることが不可欠です。

環境対応については、2030年に2019年比46.2%のGHG排出量削減、2050年ネットゼロという長期目標の達成に向け、省エネルギー改修、再生可能エネルギーの導入、各種テナント・PM会社・BM会社との連携を進めています。気候変動への対応、エネルギー使用量の削減、環境認証の取得、ZEB化に向けた取組みは、環境負荷の低減に貢献するだけでなく、テナント企業の脱炭素ニーズに応え、物件の競争力を高めることにつながります。JPRは、環境対応を単なるコストではなく、持続的な成長に向けた投資として位置づけています。

社会面では、テナントの皆さまに安全・安心で快適な空間を提供することが、JPRの基本的な責務であると考えています。働き方が多様化するなかでも、オフィスは、社員同士のコミュニケーション、企業文化の醸成、イノベーションの創出を支える重要な拠点です。JPRは、立地・機能・快適性・環境性能を備えたオフィスを提供することで、テナント企業の人材確保や生産性向上を支え、長期的な入居継続と安定稼働につなげてまいります。また、テナントとの継続的な対話を通じて、利用状況やニーズを把握し、必要な改修やサービス向上につなげることで、選ばれ続けるビル運営を進めてまいります。

人的資本の強化も、JPRの持続的成長を支える重要な要素です。不動産運用には、投資判断、AM、リーシング、工事、財務、IR、ESG、リスク管理など、多様で高度な専門性が求められます。TRIMにおいては、専門人材の育成と組織力の強化を通じて、運用の質を高めてまいります。市場環境が大きく変化するなかで、的確な判断と実行力を備えた人材こそが、JPRの競争力の源泉です。

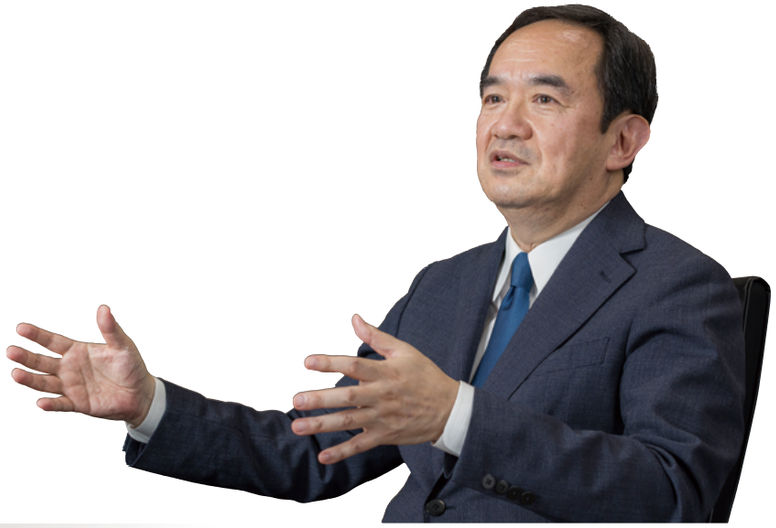
ガバナンスについては、投資主の皆さまからの信頼をすべての活動の基礎とし、透明性・公正性の高い意思決定を徹底してまいります。特に、スポンサーとの取引においては、利益相反リスクへの適切な対応が極めて重要です。JPRおよびTRIMは、各種委員会における厳格な審議プロセスを通じて、投資主利益を最優先とする運用体制を維持しています。また、運用会社と投資主の利益の方向性をより一致させる報酬体系などを通じて、ガバナンスの実効性を一層高めてまいります。

4. 事業戦略とサステナビリティの取組みの統合による価値創造

J-REIT市場は、2001年の創設以来、幾多の局面を経験しながらも着実に成長してきました。一方で、インフレ環境や金利ある世界が定着しつつあるなか、投資家の選別姿勢は一段と厳しさを増しています。単に安定しているだけではなく、内部成長・外部成長・資産入替・財務戦略による事業戦略と、環境対応、テナント満足度向上、人的資本強化、ガバナンス高度化といったサステナビリティの取組みを統合的に推進し、その成果を投資主の皆さまに還元できるREITこそが、今後の市場で選ばれる存在になると考えています。

JPRが目指す価値創造は、良質な都市型不動産への投資を通じて、都市の競争力を高め、テナント企業の成長を支え、環境負荷の低減に貢献しながら、その成果を投資主の皆さまに還元していくことです。事業戦略とサステナビリティの取組みを一体的に推進することで、JPRは中長期的な投資主価値の向上を実現してまいります。

JPRはこれからも、変化する事業環境を成長の機会ととらえ、投資家の皆さまから“選ばれるREIT”であり続けるための取組みを進めてまいります。投資主、テナント、取引先、地域社会をはじめとするすべてのステークホルダーの皆さまに、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。



新任執行役員 Q&A



執行役員
栄田　聡

投資主価値とコンプライアンス、テナントとの信頼を軸に、自らの経営哲学について栄田執行役員に訊きました。

Q ご自身が「自分らしい」と感じるのはどのような時ですか？

A 多くの関係者の異なる立場や考え方を集約し、何が投資主価値の向上につながるのかを整合させていくことが重要です。実は趣味でバンド活動をしているのですが、各メンバーが自身の役割を果たし、全体が調和して初めて最高のパフォーマンスが生まれるという点は、非常に共通していると感じます。相手の意見に真摯に耳を傾け、論点を整理したうえで、全員が納得できる方向へと導く、そうした地道な対話のプロセスを大切にするところが自分らしいと感じます。

Q JPRを運用していくうえで、最も大切にしている価値観や判断軸は何でしょうか？

A その意思決定が「中長期的な投資主価値の向上につながるか」そして「投資主の皆さまに誠実に説明責任を果たせるか」という点にあります。一つひとつの判断が多くのステークホルダーの皆さまに影響を及ぼすからこそ、この姿勢を忘れることはありません。東京建物に入社して約 40 年、多様な部門や立場を経験する中で培ったのは、日々の判断に求められる誠実さ、責任感、そしてバランス感覚の重要性です。いかに市場環境が変化しようとも、常に何が本質かを見極め、周囲の声に真摯に耳を傾けながら、安定感を持った判断を積み重ねてまいります。

Q テナント様との関係構築において、どのような姿勢を大切にされていますか？

A 不動産賃貸事業は、テナント様の存在があって初めて成り立つ事業です。昨今の賃料上昇局面において、この視点は決して忘れてはならないと考えています。なぜこの賃料水準が妥当なのか、ＪＰＲの物件に入居し続けることにどのような付加価値があるのかを、丁寧かつ論理的にご説明する必要があります。誠実な対話を重ね、その価値を深くご理解いただくことで、適正な賃料水準の確保と長期的な信頼関係の構築を両立させる、そうした姿勢を大切にしたいと考えています。

Q コンプライアンスや職業倫理を重視される背景には、どのような経験や信念があるのでしょうか？

A 東京建物のコンプライアンス部長を務めた際、コンプライアンスとは単に「不祥事を起こさないための守りの仕組み」にとどまらず、「経営の質そのものを高めるための攻めの手段」であることを学びました。コンプライアンスが機能している組織では、リスクや論点が明確化されているため、経営陣が安心して前向きな意思決定を行うことができます。物事を曖昧なまま進めるのではなく、健全なガバナンスのもとで論点を整理することは、結果として経営判断の質とスピードの双方を向上させます。透明性の高いガバナンス体制を堅持しながら、投資主利益の最大化につなげてまいります。

Q 厳しい判断を迫られたとき、何をよりどころにしていますか？

A 困難な状況に直面したときこそ、原理原則や基本に立ち返ることを意識しています。一つだけの見通しに賭けるのではなく、複数のシナリオを想定して常に変化に対応できる余地を残しておくこと、そして基本を軸に据えながらも現実に合わせて柔軟に判断することが極めて重要だと考えています。難局にあっても、冷静さを失わないことが、的確な舵取りを行うための一番のよりどころだと思っています。

価値創造プロセス

JPR TRIM

デベロッパー系REITとして成長してきたJPRの強みを活かし、時代の変化に適切に対応、「社会課題の解決」と「投資主価値の最大化」をより高い次元で両立します。

不動産の運用による価値創造 → 社会的インパクトの創出

INPUT

事業資本
- 取得価格合計：556,828百万円
- 賃貸可能面積：488,718㎡
- オフィス：80.4%　商業：19.6%
- 東京オフィスを中心とした強固なポートフォリオ
- ポートフォリオの約9割が最寄駅から徒歩5分以内に立地

社会関係資本
- スポンサー東京建物との強固な物件取得パイプライン
- スポンサー東京建物によるプロパティマネジメント（PM）
  ＊ポートフォリオ全67物件中33物件
- テナントとの信頼関係
- 投資家への積極的なIR活動

財務資本
- 資産合計：562,639百万円
- 有利子負債合計：244,000百万円
- 純資産合計：285,266百万円
- LTV（簿価ベース）：43.4%

人的資本
（2026年3月末時点）
- 従業員数53名（出向9名）
- 資格保有者　宅建士：43名、ARESマスター：17名、不動産鑑定士：6名、一級建築士：4名、公認会計士：1名、証券アナリスト：4名
- 1人当たり年間平均研修時間：30時間
- 1人当たり年間研修費：約9万円

自然資本
- 高い環境性能を備えたポートフォリオ
- 環境負荷軽減に資する設備更新等

JPR 事業戦略

外部成長戦略	内部成長戦略	財務戦略
安定的な競争力を発揮できる物件への厳選投資	高度な運営による内部成長の実現	長期安定的な財務基盤の構築

マテリアリティ P24

- E：気候変動へ対応
- S：安全安心/快適性によるテナント満足の向上
- S：働きがいのある職場環境
- S：人権の尊重
- G：ガバナンスの高度化

OUTPUT

事業資本
- 営業収益:41,149百万円（年間）
- 純利益:19,775百万円（年間）
- 1口当たり分配金：4,118円（年間）
- 保有資産含み益：140,149百万円
- 株式市場における評価の向上

社会関係資本
- スポンサー東京建物からの豊富な物件取得実績
- PM会社との強固なポートフォリオ運営体制
- テナント総合満足度平均：3.49/4.00
- 投資家との良好なリレーションの構築
- 機関投資家IR面談件数
  国内機関投資家：127件
  海外機関投資家：46件

財務資本
- 信用格付：JCR AA、R&I AA-
- 有利子負債平均金利：0.92%
- 平均残存年数：4.4年
- 長期固定比率：86.7%

人的資本
（2026年3月末時点）
- REIT運用に係る各プロフェッショナル人材の能力発揮
- 上場後20年超にわたるREIT運用ノウハウの蓄積・発揮
- スポンサー東京建物の不動産運営ノウハウの活用

自然資本
- 環境認証取得率：87.4%（全ランク）
  87.4%（4スター/Aランク以上）
- ESG外部評価取得 GRESB：5スター、
  CDP（気候変動）：Aリスト

OUTCOME

「社会課題の解決」と「投資主価値の最大化」をより高い次元で両立

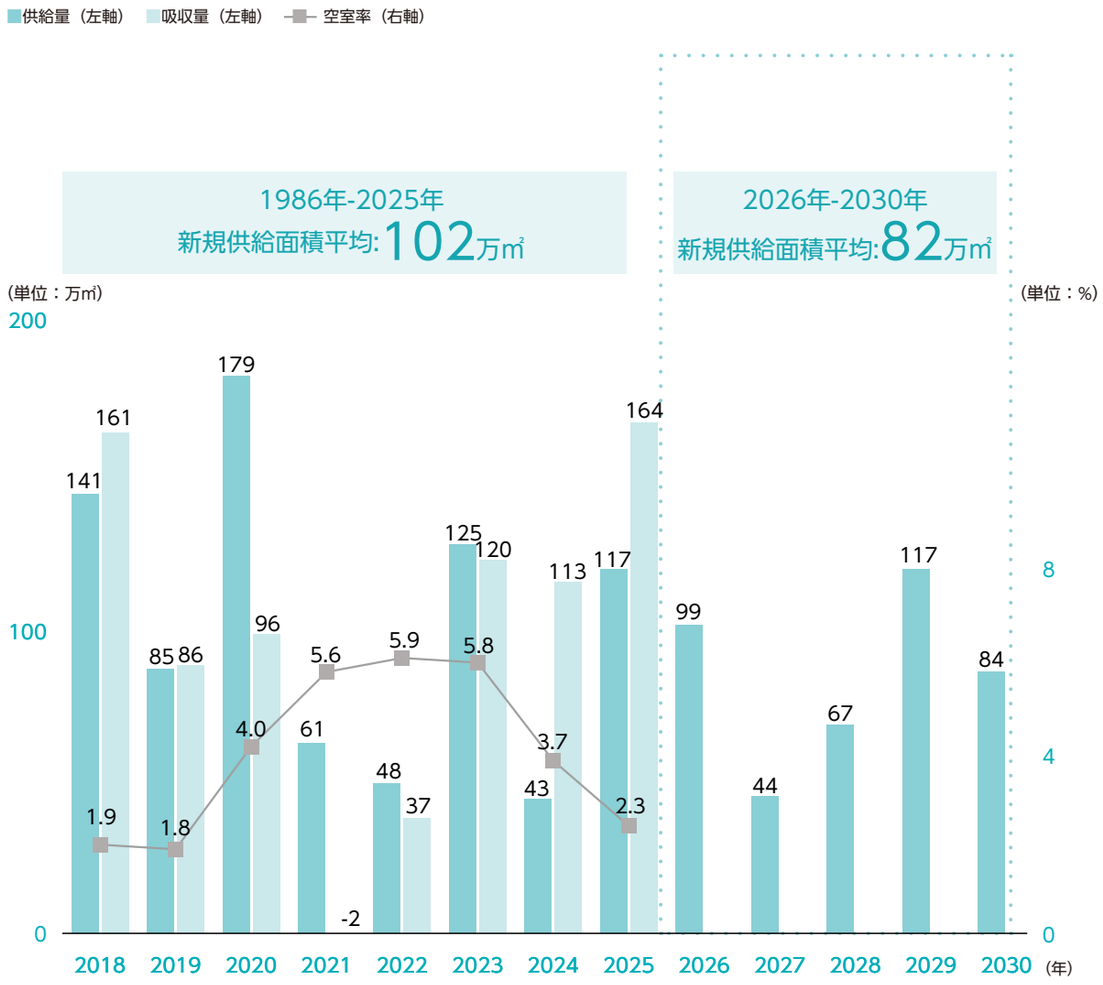
リスクと機会

JPR TRIM

テーマ	リスク	機会	重要度	対策	参考
テナント	● 国内労働人口の減少による長期的なオフィスニーズの減退 ● テナントの満足度が低下することにより入居率が低下し、物件の資産価値が低下 ● テナントの満足度低下によって、賃料が低減	● 効率性・安全性向上による東京オフィスの国際的ニーズの拡大 ● テナント満足度の向上による稼働率の向上および賃料の上昇	大	● テナント満足度調査の継続的実施 ● テナント満足向上による退出防止	P44
金融・ 不動産市場の変動	● 金利が上昇した場合の資金調達コストの増大 ● 不動産マーケット悪化による不動産価格下落 ● 国内人口減少による個人投資家数の減少	● 円滑な資金調達の実現 ● 物価上昇に適応する不動産投資の拡大 ● 国際競争力強化による東京オフィスへの投資拡大	大	● 強固な財務基盤の構築・維持 ● 資金調達の多様化 ● 調達期間の長期化・返済期日の分散化 ● ポートフォリオクオリティの向上 ● 東京エリアのオフィスへの重点投資	P11
気候変動	● 所有物件の環境認証取得の遅れによるテナント需要の低下 ● 自然災害の激甚化や海面上昇による物理的に破損するリスク	● ポートフォリオ価値向上による投資需要の拡大 ● 省エネルギーや気候変動に適応した物件へのニーズ拡大	大	● 省エネ改修等の推進 ● 再エネ導入の推進 ● 排出係数低下に伴う削減	P25
汚染	● 廃棄物の不適正処理によるレピュテーションの低下 ● 有害廃棄物や汚染物質の漏出による環境汚染によるブランド価値低下	● 循環型社会への移行によるグリーンビルへのニーズ拡大 ● 廃棄物管理の適正化によるコスト削減	中	● 廃棄物削減およびリサイクル化の推進 ● 環境法令の遵守	P39
水	● 水浪費によるレピュテーションの低下	● 節水に対する社会的要請に適応した物件ニーズの拡大 ● 節水によるコスト削減	中	● 節水工事の推進	P39
災害	● 防災対策やBCPの不備によるテナント需要の低下 ● 事故・障害発生によるレピュテーションの低下 ● 地震・水害に伴う修繕コストの増大	● 防災対策やBCP対応による物件の資産価値向上 ● 防災対策やBCP対応進展によるテナント需要の拡大	中	● 業界トップクラスの強靭な気候変動リスク管理態勢の構築	P43
人権	● 人権侵害による国際社会からの社会的信用喪失 ● 人権問題の出現による優秀な人材の流出	● 多様で優秀な人材の活躍による競争力の向上 ● 多様性推進によるイノベーション創出やリスク管理能力の向上 ● グローバル市場におけるブランド価値向上	大	● 人権方針の社内外への周知	P56
雇用	● ハラスメント問題によるイメージ低下 ● 優秀な人材流出による運用力低下	● 従業員のモチベーション・生産性の向上 ● 優秀な人材獲得による競争力強化 ● ワークライフバランス進展による生産性向上やイノベーション創出	大	● 一人一人が能力を発揮できる職場環境 ● 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	P47
倫理	● 経営不祥事による訴訟リスクまたはレピュテーションの低下 ● 刑事処分、罰金等の社会的制裁 ● 社会的信用失墜によるブランド価値低下	● 倫理徹底によるブランド価値向上 ● 投資家からの信頼向上による投資需要の拡大	中	● 役職員の行動規範の遵守 ● 企業倫理研修の実施	P63
適時適切な情報開示と 透明性の高い コミュニケーション	● 説明責任不履行による信用喪失	● 投資家からの信頼向上による投資需要の拡大	中	● 業界トップクラスの情報開示 ● 投資家との積極的な対話	P58
ガバナンス	● 社会変化に即した意思決定が行えないリスク ● 信用喪失による存続リスクの出現 ● 説明責任の不履行によるブランド価値低下	● 社会的信用醸成によるブランド価値向上 ● 信頼性向上による投資ニーズの拡大	大	● 強固なガバナンス態勢の維持	P59
リスクマネジメント	● リスクマネジメント不備による損害の発生	● 適切なリスク管理による事業の安定化	中	● 業界トップクラスの管理態勢	P65

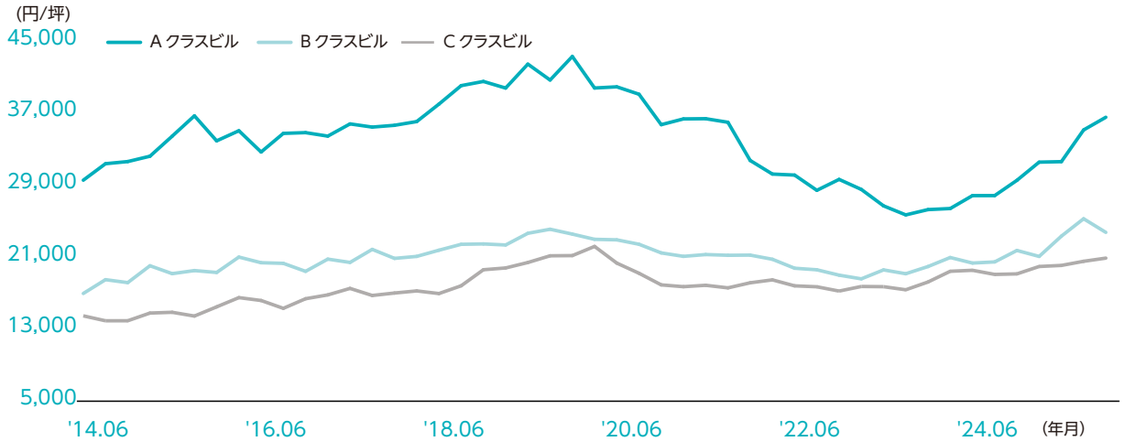
事業環境分析①

東京23区の供給量、吸収量、空室率の推移

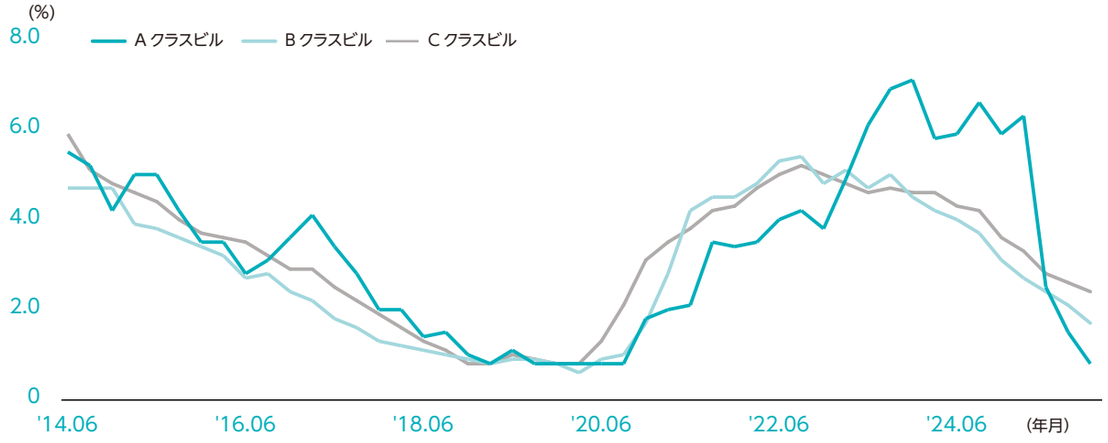


＊1. 出所：森ビル株式会社　2026年5月29日公表「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2026」に基づきTRIMが作成しています。
＊2. 吸収量とは、新規稼働床面積（前年末の空室面積＋新規供給面積－当年末の空室面積）をいいます。

東京都心オフィス　標準賃料の推移



東京都心オフィス　空室率の推移

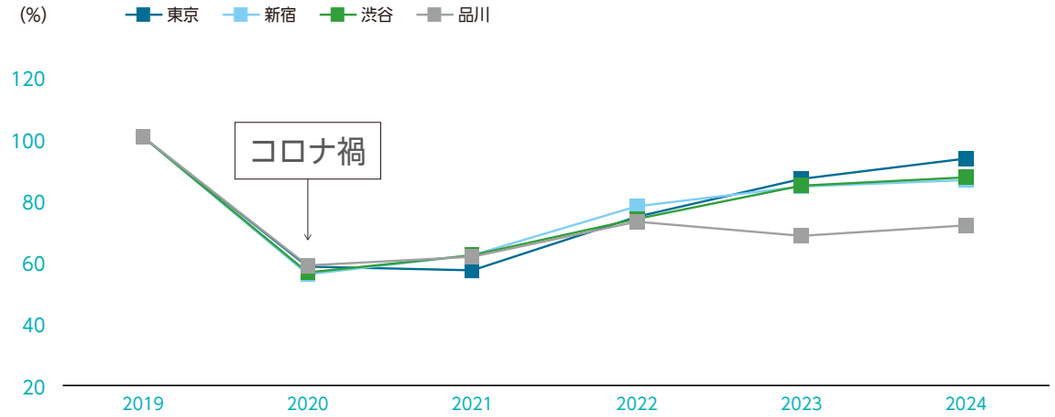


＊三幸エステート・ニッセイ基礎研究所公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。

事業環境分析②

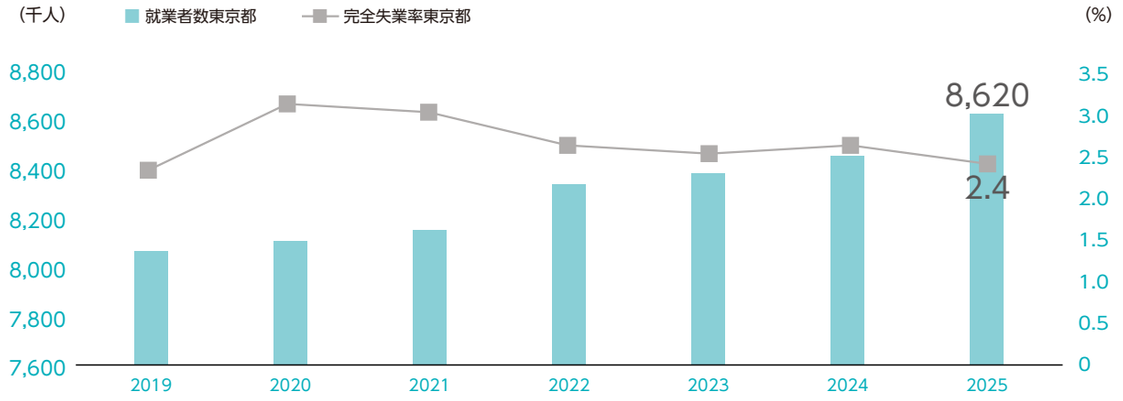
JPRは東京圏のオフィスを中心とした都市型商業不動産を運用するREITです。コロナ禍で一旦落ち込んだターミナル駅乗降者指数も順調に回復。
世界の都市ランキングでも2位に浮上するなど安定的な成長が期待されています。

ターミナル駅乗降者指数推移



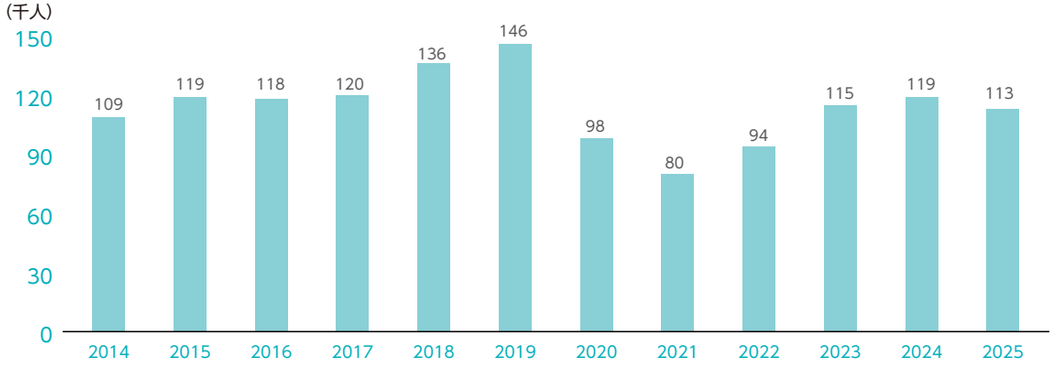
＊出所：JR東日本「各駅の乗車人員」よりTRIM作成
＊2019年度を100として指数化
＊1日平均乗車人員ベース

東京都の就業者数対前年増減および完全失業率



＊東京都公表の労働力調査結果データに基づきTRIMが作成しています。

首都圏転入超過者数の推移



世界の都市ランキング

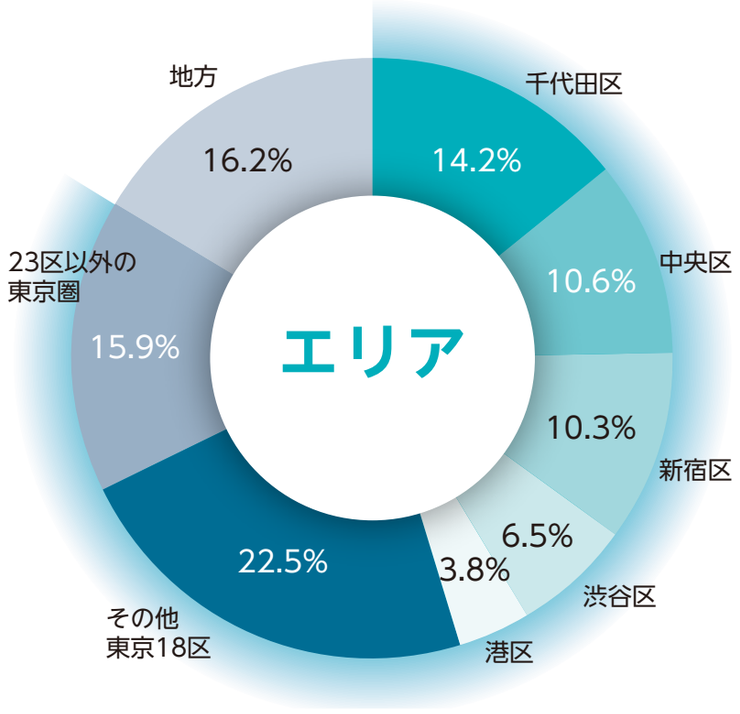
東京はGPCI 調査開始以来初めてニューヨークを抜いて2位に躍進し、上位都市の勢力図に大きな変化が生じた。居住分野で首位を獲得するとともに、文化・交流分野でも初の2位に上昇するなど、総合的な都市力向上を示した。

＊「世界の都市ランキング2025」森記念財団　都市戦略研究所　より抜粋

順位	都市名
1	ロンドン
2	東京
3	ニューヨーク
4	パリ
5	シンガポール
6	ソウル
7	アムステルダム
8	上海

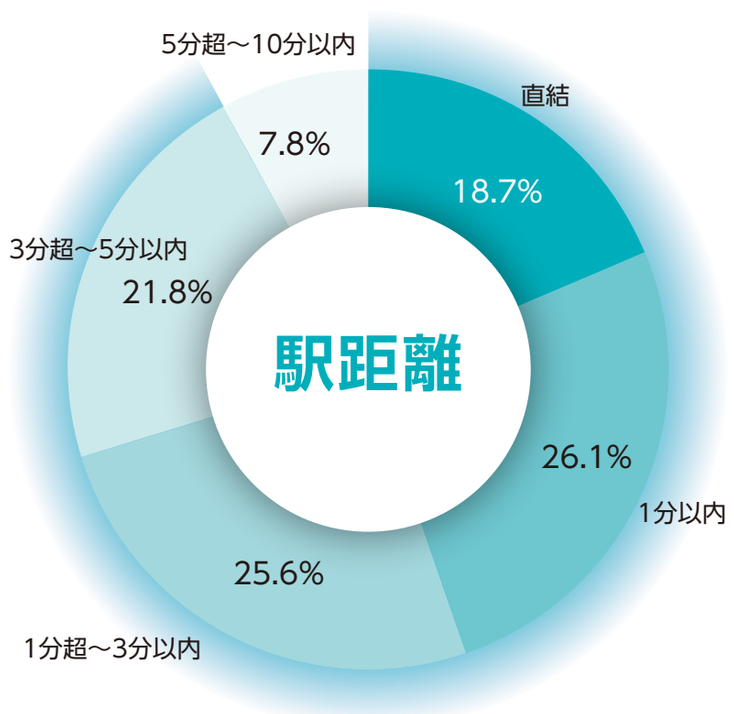
競争優位性①

JPRは東京圏の好立地オフィスビルを中心とした競争力の高いポートフォリオを構築しています。



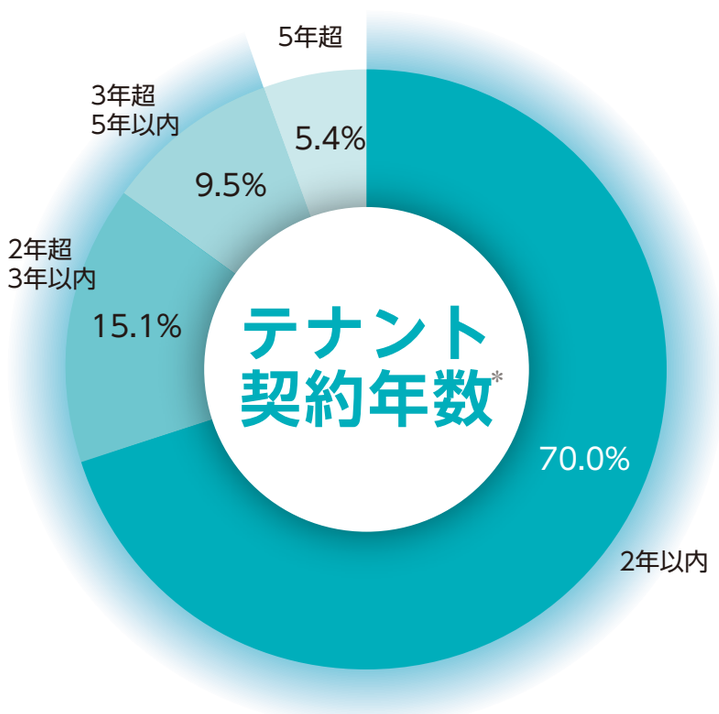
東京エリア比率

83.8%



90%超の物件が

最寄駅から徒歩5分以内



オフィステナントの平均契約年数

2.8年

(平均残存年数1.3年)

*「大手町タワー(底地)」および「グランフロント大阪」を除いた数値です。

競争優位性②　スポンサー

JPRは、国内有数の総合デベロッパーである東京建物のパイプラインを活用し、2002年6月の上場以降、競争力の高い物件への投資を積み重ね資産規模5,500億円超に拡大しました。
また、東京建物から、不動産運営等の専門人材の供給や、ノウハウの提供を受け、高い運用水準を維持しています。今後も引き続き、スポンサーパイプラインを活用し、資産規模の拡大とともにポートフォリオ・クオリティの向上を図ります。

取得額の推移

2001年12月
兼松ビル取得



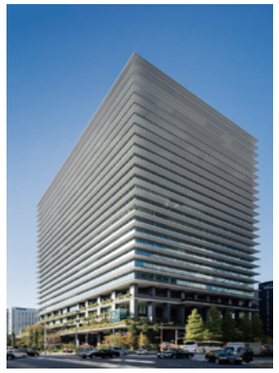
2009年6月
オリナスタワー取得



2012年3月
大手町タワー(底地)取得



2017年2月
東京スクエアガーデン取得



2021年12月、2025年12月
グランフロント大阪取得



2024年3月
中野セントラルパークイースト取得



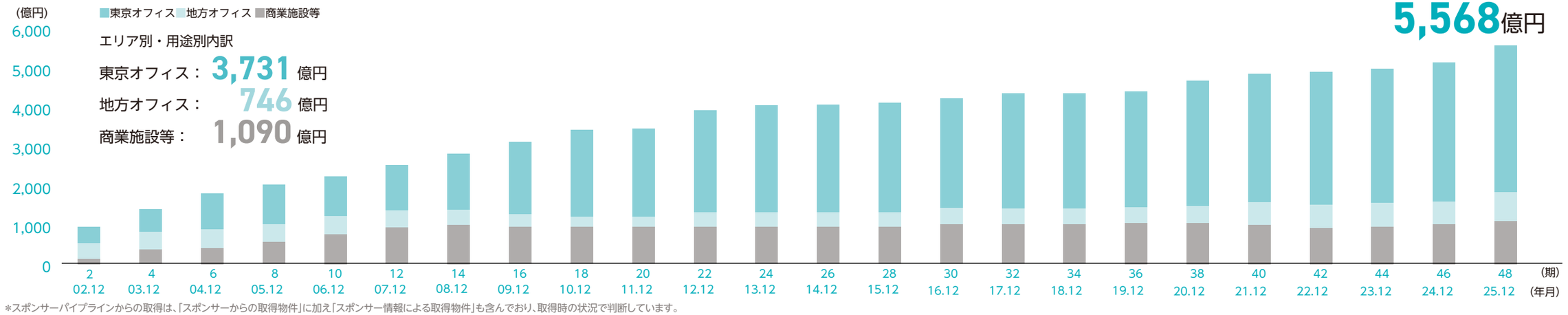
2025年12月
FUNDES蒲田取得



スポンサーパイプラインからの取得金額 4,399億円

ポートフォリオ全体に占める比率 79.0%

資産規模の推移（取得価格ベース）



*スポンサーパイプラインからの取得は、「スポンサーからの取得物件」に加え「スポンサー情報による取得物件」も含んでおり、取得時の状況で判断しています。

競争優位性③ 強固な財務基盤

JPRは財務の健全性を維持することにより高格付を取得しています。
適切なLTVコントロールに加え、借入先・返済期日の分散等による強固な財務基盤が柔軟な資金調達を可能としており、今後の成長の土台となります。

財務の状況

（2025年12月末時点）

格付の状況		主な財務指標		
JCR格付	AA（安定的）	長期固定金利比率		86.7％
R&I格付	AA-（安定的）	LTV	簿価ベース	43.4％
			時価ベース	34.7％

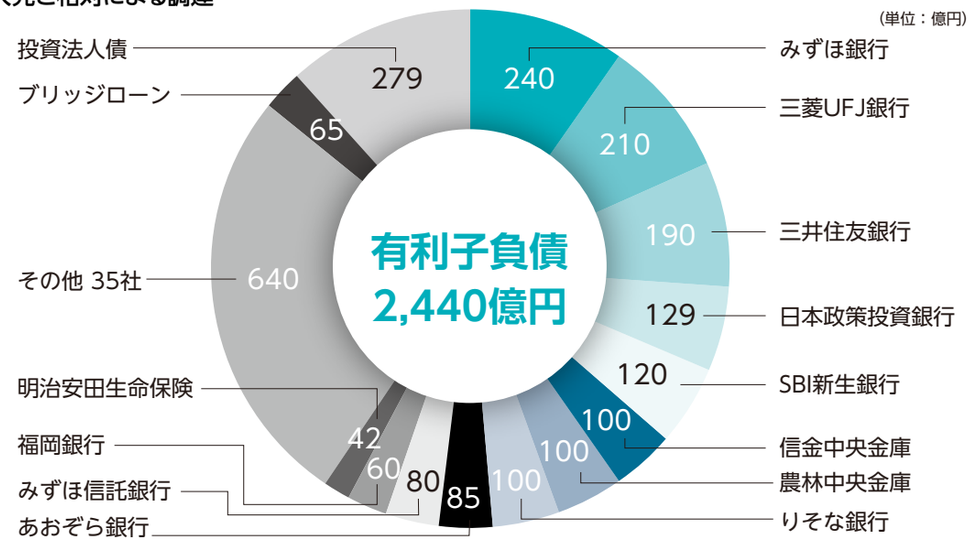
資金調達先の分散状況

（2025年12月末時点）

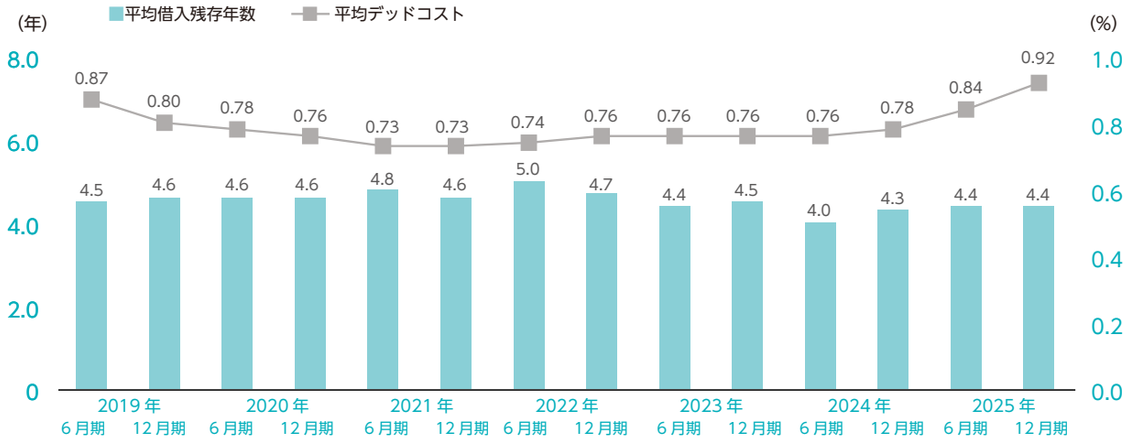
47行社に及ぶレンダーフォーメーションと投資法人債により調達を分散。

積極的なサステナビリティファイナンス等による調達（有利子負債に占める割合39.3%）

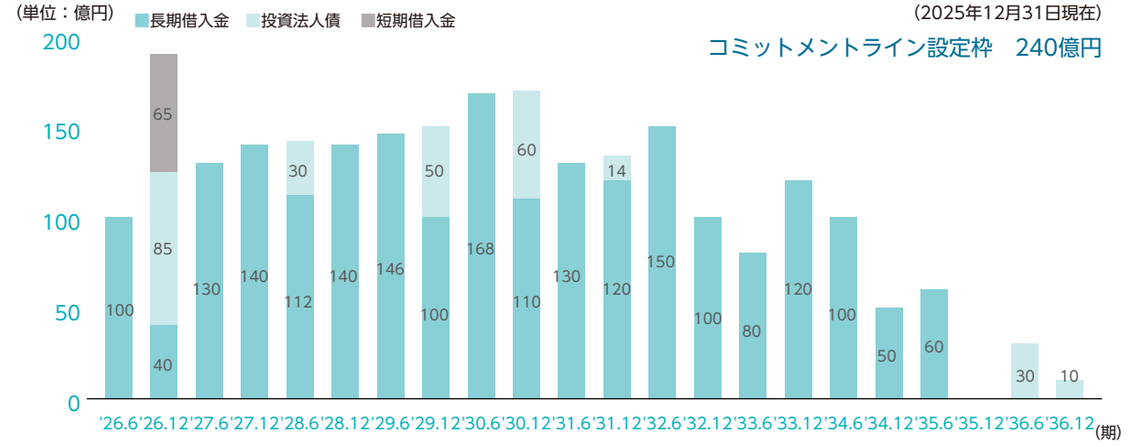
すべての借入先と相対による調達



有利子負債の状況



返済期日の分散状況



成長戦略　EPU・DPU成長の更なる加速

増額改定への積極的な取組みにより、金利コストの増加を上回る賃料増額を実現。
外部成長、コスト抑制およびキャピタルゲインの戦略的活用も合わせ、EPU・DPU成長の更なる加速を図る。

4つの成長戦略とEPU・DPU成長の更なる加速

1 金利コストの増加を上回る賃料増額

予想賃料成長率　+3.0%

（25年12月期→26年12月期予想）

2 豊富なスポンサーパイプラインを活用した着実な外部成長

- 資産規模　6,000億円超 の早期達成を目指す
- 時価LTV 34.7%
- デットによる取得余力 約620億円

3 コスト抑制に向けた各種取組み

- 長期変動金利の柔軟な活用
- 築年数の経過した物件の譲渡による修繕費等の抑制

4 キャピタルゲインの戦略的活用

- 5年間でポートフォリオの10%程度の入替を図る
- 含み益 1,401億円（含み益率 26.4%）

EPU・DPU成長の更なる加速を図る

EPU

EPU成長目標

平均年率　2.4% ＋α

DPU

DPU成長目標

年率　3% ＋α

*成長戦略はすべて2025年12月期決算説明資料より引用。最新の情報は当該期の決算説明資料ご覧ください。

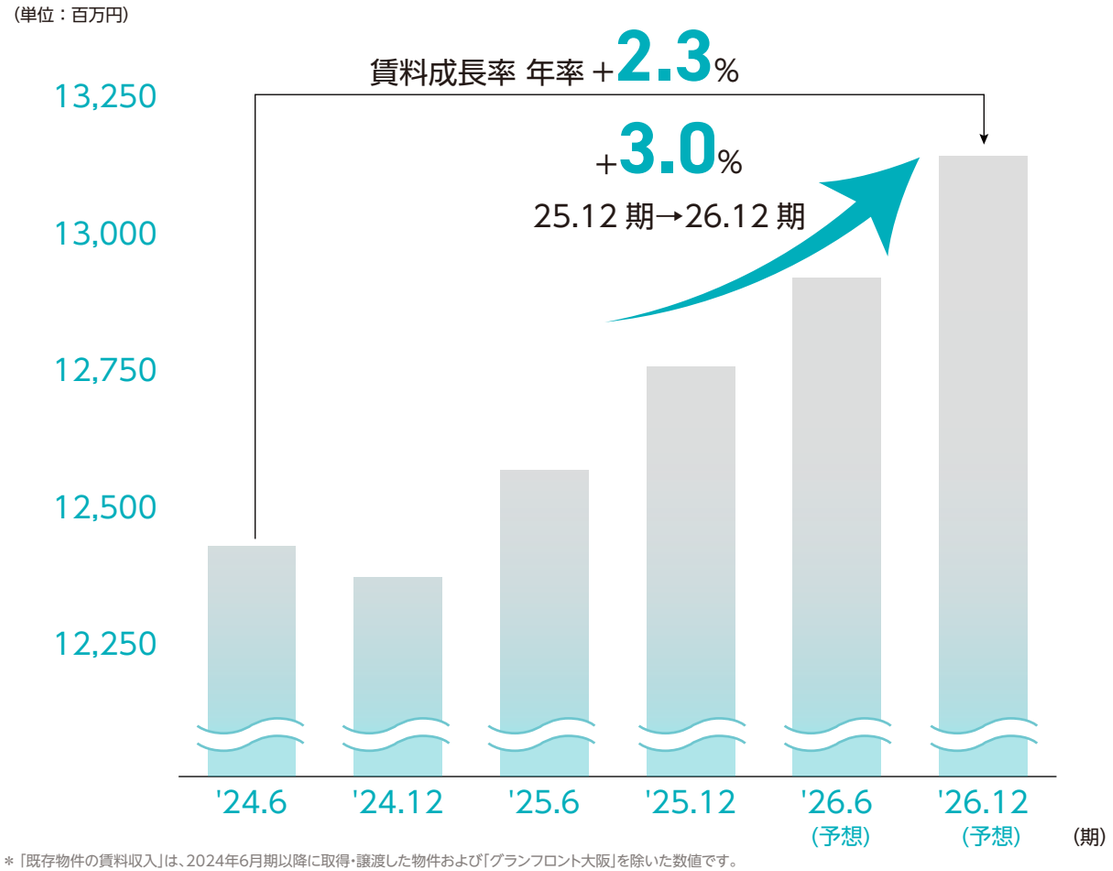
成長戦略

賃料成長の加速

賃料成長率は、中期目標の年率1.8%を上回る2.3%成長を見込む。
賃料増額は一段と加速しており、増額交渉への積極的な取組みにより成長率の積み上げを図る。

既存物件の賃料収入推移*

想定を上回る進捗により、賃料成長率は目標をアウトパフォーム
足許では、増額改定による賃料成長が一段と加速



＊「既存物件の賃料収入」は、2024年6月期以降に取得・譲渡した物件および「グランフロント大阪」を除いた数値です。

賃料増額による成長の加速

マーケット賃料の上昇により、レントギャップは**11.3%**に拡大
増額改定への積極的な取組みにより各指標が上昇

（増額改定による賃料成長イメージ）

賃料成長率（年率） ＝ 申入率 × 応諾率（増額割合） × 改定率 ÷ 平均契約期間

オフィス平均**2.8**年

（オフィスの増額改定実績と当面の目標）

	申入率 ＊アンダーレントのテナントに対する割合	×	応諾率	×	改定率
2024年（実績）	55%		46%		5%
2025年（実績）	82%		79%		7%
当面の目標	原則 100%		85% 以上		8.5% 以上

成長戦略

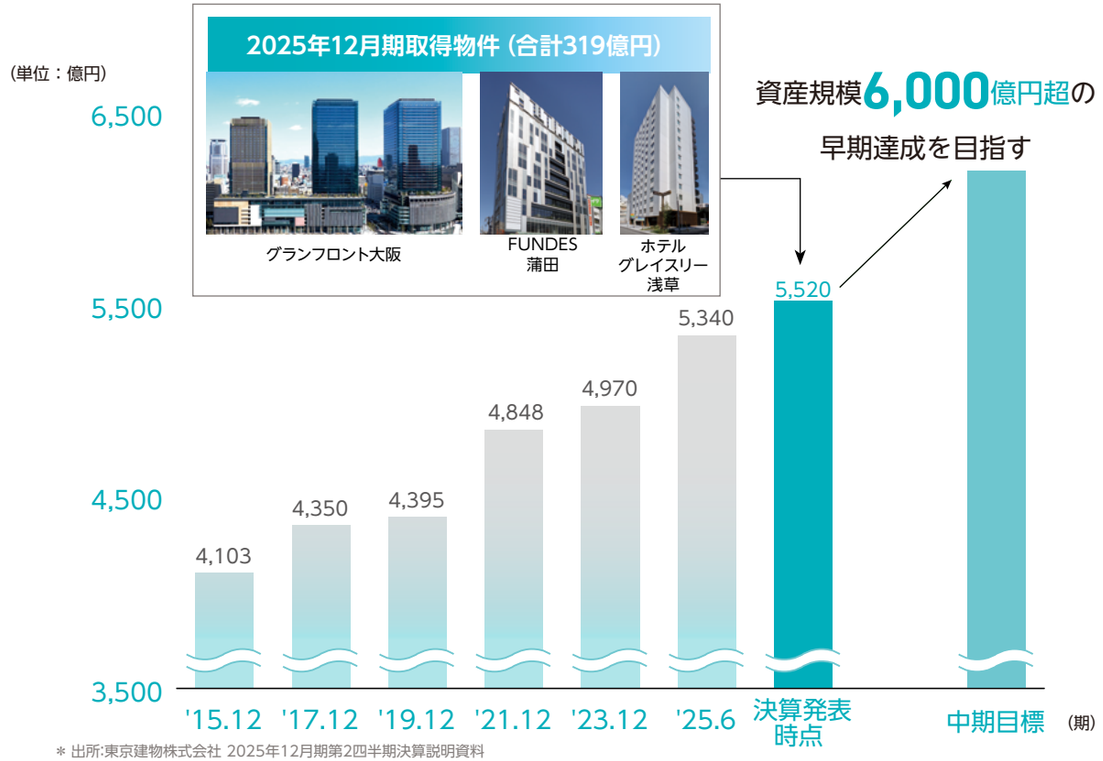
豊富なスポンサーパイプラインを活用した着実な外部成長

公募増資の実施により3物件319億円を取得するとともに、デットでの取得余力を拡大。
引き続き豊富なスポンサーパイプラインを最大限活用し、資産規模6,000億円超の早期達成を目指す。

資産規模の推移と資産規模目標

取得方針

- 駅近・好立地等の競争優位性を備えた物件
- 中長期的なアップサイドが期待でき、ポートフォリオ利回りに資する物件
- インプライドキャップレートを踏まえた投資判断



＊ 出所:東京建物株式会社 2025年12月期第2四半期決算説明資料

東京建物の豊富なパイプライン

東京建物の中計重点戦略：投資家向け物件売却事業の加速（抜粋）＊

1. 固定資産の戦略的売却

固定資産売却　政策保有株式売却

1,300億円以上

主な取得実績


グランフロント大阪

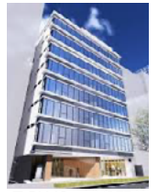

東京建物　東渋谷ビル

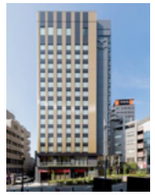
2. 販売用不動産の売却

販売用不動産の売却

約2,400億円
（総投資額ベース）

主な販売用不動産


T-PLUS　博多駅前


カンデオホテルズ 東京六本木

資金調達

デットの活用も選択肢に、投資口価格の水準や資本市場のコンディションを見極めたうえで最適な資金調達を行う

時価LTV	デット活用による取得余力
34.7%	**約620億円**
（前期末比▲0.4%）	（前期末比+約70億円）

公募増資の実施によりデットでの取得余力は拡大

成長戦略

コスト抑制に向けた各種取組み

長短金利差が急拡大するなか、当面は長期変動金利や中期年限も柔軟に活用。
賃貸事業費用の抑制に向けた取組みも着実に実施。

強固な財務基盤を背景とした柔軟な財務戦略の実行

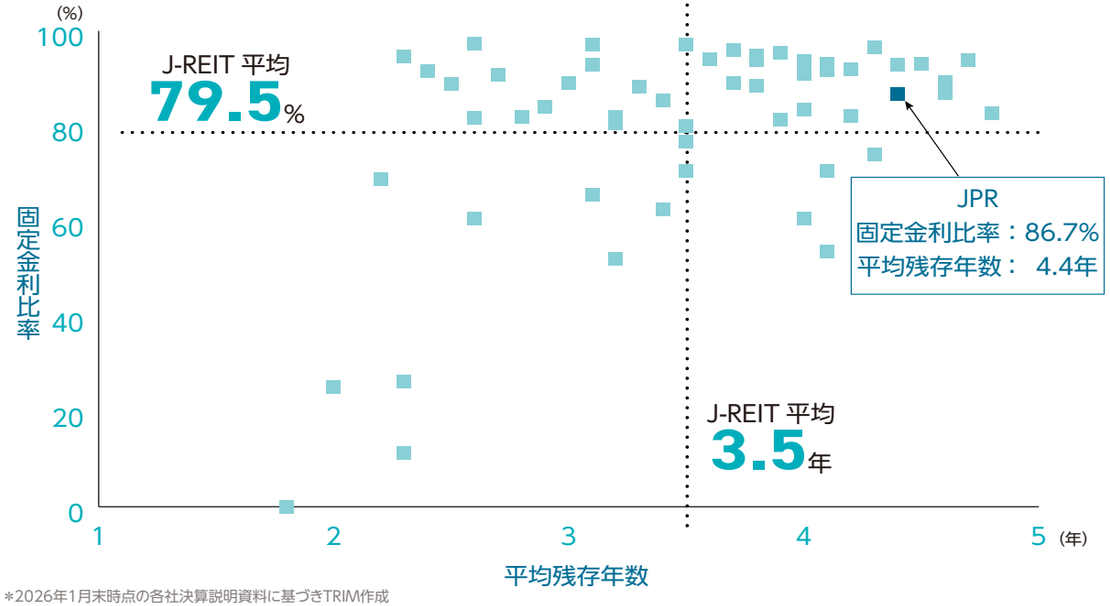
足許の金利環境

- 財政悪化懸念等により長期金利が急騰
- 長短金利差が急拡大

JPRの対応方針

- 当面の間、長期変動金利を柔軟に活用
- 中期年限も活用し、財務コスト抑制を図る

固定金利比率と平均残存年数のJ-REITの分布*



*2026年1月末時点の各社決算説明資料に基づきTRIM作成

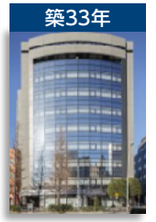
物件譲渡による修繕費・資本的支出の抑制

築年数の経過した3物件を譲渡し、修繕費・資本的支出を抑制

2025年12月期～2026年6月期譲渡物件


築31年
ハウジング・デザイン・センター神戸


築36年
JPR横浜日本大通ビル


築33年
南麻布ビル

3物件譲渡の効果（今後10年平均）

修繕費

▲90百万円/年

資本的支出

▲270百万円/年

BMフィー抑制に向けた取組み

人件費の上昇等による増額改定要請を受けるも、管理仕様の変更等を的確に実施し、改定前と比較して管理費用を削減

主な取組み

JPR横浜ビル



契約改定後 22.7% 削減

工事の実施等により、管理・警備体制を効率化

主な取組み

銀座三和ビル



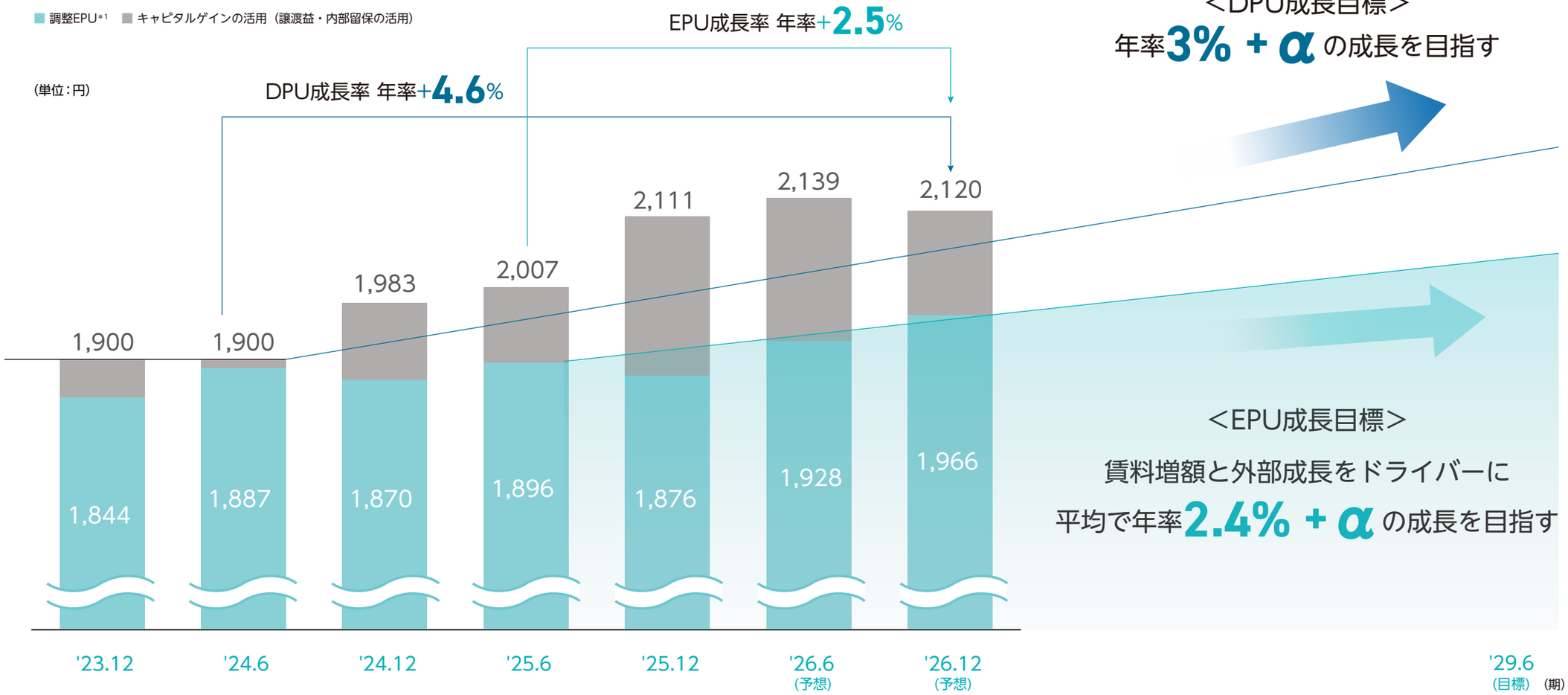
契約改定後 6.6% 削減

管理体制の見直しを行い、設備員を1名削減

成長戦略

EPU・DPU成長

EPU・DPUともに成長目標ラインを上回って推移。
賃料成長の加速をメインドライバーに目標成長率の上積みを図り、投資口価格の更なる向上を目指す。



*1.「調整EPU」は、1口当たり当期純利益から売却損益等を控除した金額を記載しています。
*2. 2023年12月期から2025年6月期の数値は、各期の比較のために投資口分割後の概算値を記載しています。

イニシアティブへの賛同・外部評価の取得状況

JPR TRIM

2025年においては、CDP気候変動プログラムで3年連続最高評価「Aリスト」に、さらにCDPサプライヤー・エンゲージメント評価においても最高評価「リーダー」に選定されました。
また、GRESBリアルエスティト評価も最上位「5Stars」を7連続取得しました。

外部評価

CDP
気候変動分野
A
（最高評価）
3年連続

CDP
水セキュリティ分野
A-
（初参加）

CDP
サプライヤー・エンゲージメント評価
リーダー
（最高評価）

GRESB
リアルエステイト評価
5 Stars
（最高位）
7年連続

GRESB
開示評価
A
（最高位）
8年連続

環境認証マネジメントシステム

エコアクション21
認証番号 0014432

環境認証

BELS評価・ZEB評価
認証取得
5
物件
JPR心斎橋ウエスト＿ZEB Ready
JPR大宮ビル＿ZEB Oriented

CASBEE不動産評価認証
認証取得
43
物件
★★★★★・・・28物件
★★★★・・・・・15物件

DBJ Green Building認証
認証取得
6
物件

環境認証取得率
認証取得
87.4%
（4スター又はAランク以上）

イニシアティブ

PRI（責任投資原則）
（資産運用会社）

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）
（資産運用会社）

GXフューチャー・コンソーシアム

21世紀金融行動原則
（資産運用会社）

SBTi
（Science Based Targetsイニシアティブ）

ステークホルダーへの提供価値

JPR TRIM

JPRおよびTRIMは、変化する社会ニーズを踏まえた事業を運営していくため、さまざまなステークホルダーとの対話を重視しています。
情報の発信や直接対話などを通じて信頼関係を構築し、社会と調和しながら持続的な成長を目指しています。以下のとおり、ステークホルダーに対して、提供価値や連携の観点から整理しています。

	対話の手法	主な取組み	アウトカム
投資主（投資家）	投資主総会/決算説明会/国内外投資家との個別面談/個人投資家向け説明会/ウェブサイトからの情報発信	決算説明資料等の情報拡充/決算説明会の開催と動画配信/国内外投資家との個別面談/個人投資家向け説明会への参加/TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）に即した開示/サステナビリティ情報の開示拡充	持続的な成長による投資主価値の向上/安定的な分配金成長/適時適切な情報開示とコミュニケーション
テナント	テナント満足度調査/省エネ・防災などの協働/館内掲示物による情報発信/ウェブサイト	テナントからの問合せ対応/サービスに関する意見・要望の社内フィードバック/省エネ等の協力要請	環境負荷を軽減し、安心・安全なサービスの提供/働きやすい魅力あるワークスペースの提供
地域社会	防災などの協働、クリーン活動等のボランティア参加/地域イベントへの協力	地域祭事への参加/地域清掃活動/フリーマーケット等のイベント開催への協力	事業活動を通じた社会課題解決への貢献
従業員	従業員満足度調査/研修/内部通報制度・窓口	健康診断やメンタルヘルス調査の実施/定期人事面談の実施/研修を通じた能力開発機会の提供/階層別研修の実施	多様な人材が個性を発揮する機会提供/働きやすい職場環境を提供
プロパティマネジャー（PM）等の取引先	定期的な情報共有/PM・BM研修	サステナビリティ調達基準の共有/ベストパフォーマンスアワードの実施/定期業務評価報告の実施/サステナビリティ研修会の実施/PM・BM向けかわら版の発行	バリューチェーンでの社会的責任の推進/公正な取引に基づいたパートナーシップ

サステナビリティ方針と推進・リスク管理体制

JPR TRIM

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します。



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。



環境への取組み

環境問題の重要性を認識し、運用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。



地域コミュニティへの取組み

運用資産を通して地域コミュニティとの連携に取組み、地域の価値向上に貢献します。



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。

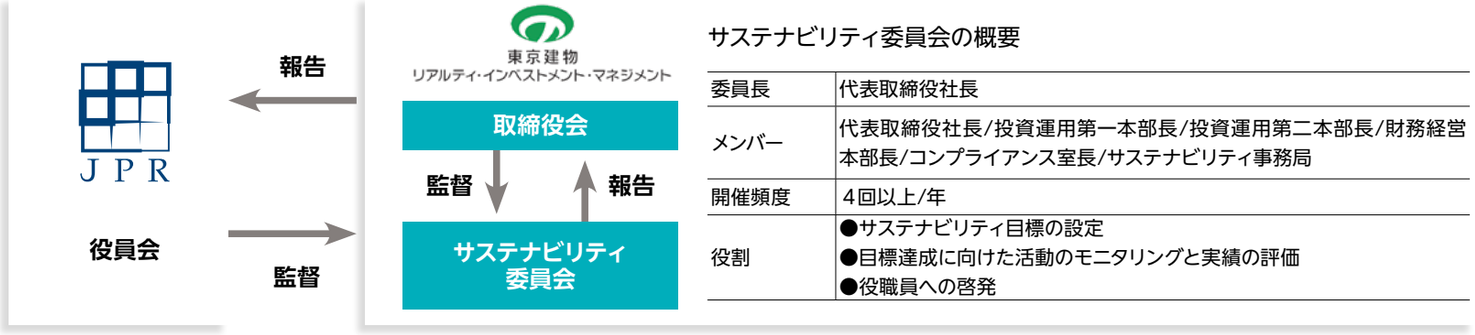


社会への取組み

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組みます。

サステナビリティ推進体制

TRIMは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」を設置しています。同委員会は、委員長である代表取締役社長をはじめとするマネジメントクラスで構成され、下部組織として「事務局」を設けています。また、社外のアドバイザーを招聘し、知見の習得と客観性の確保を図っています。



サステナビリティ委員会の概要

委員長	代表取締役社長
メンバー	代表取締役社長/投資運用第一本部長/投資運用第二本部長/財務経営本部長/コンプライアンス室長/サステナビリティ事務局
開催頻度	4回以上/年
役割	●サステナビリティ目標の設定 ●目標達成に向けた活動のモニタリングと実績の評価 ●役職員への啓発

*サステナビリティ委員会では、社外のサステナビリティに関する知見を有する専門家を特別委員として招聘しています。

リスク管理

気候変動リスクについては、運用および管理に係るリスクと統合し、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ではリスク管理規程に基づき、そ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、経過ならびに結果については取締役会に報告されます。

また、サステナビリティ委員会では、サステナビリティ事務局により作成したリスクモニタリングシートを用いて確認しています。



リスク管理委員会の概要

委員長	代表取締役社長
メンバー	投資運用第一本部長/投資運用第二本部長/財務経営本部長/コンプライアンス室長
開催頻度	4回以上/年
役割	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

マテリアリティとKPI

JPR TRIM

社会的要請や取組み拡大等に伴い、適宜見直しを実施。2024年にエネルギー使用量原単位目標を新たに設定。

	マテリアリティ	方針	戦略	目標・KPI	SDGs
E	気候変動への対応	環境認証取得の推進	●環境認証取得カバー率の向上 ●環境認証格付の向上	【目標】2030年：環境認証取得（4スター又はAランク以上）カバー率90%以上 【目標】2050年：環境認証取得（4スター又はAランク以上）カバー率100%	
		GHG排出量削減	●排出係数低下に伴う削減 ●省エネ改修等の削減 ●再エネ導入による削減 ●廃棄物削減/リサイクル率向上	【目標】2030年：GHG総排出量46.2%削減（2019年比） 【目標】2030年：エネルギー使用量原単位4%削減（2023年比） 【目標】2050年：ネットゼロ ●再エネ導入比率 ●LED照明化率	
		水資源の効率的な利用および廃棄物の3R（リユース・リデュース・リサイクル）化の推進	●節水工事の推進 ●廃棄物量の削減およびリサイクル化の推進	【目標】2030年：水使用量原単位10%削減（2017年比） 【目標】2030年：廃棄物リサイクル率70%（原則、管理権原のある物件を対象）	
		気候変動リスクにかかるマネジメント強化	●業界トップクラスの強靭な気候変動リスク態勢の構築		
		テナントとの協働による気候変動への取組み推進	●グリーンリースの拡充	●グリーンリース契約比率	
S	安全安心/快適性によるテナント満足の向上	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の向上	●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	●テナント満足度平均スコア	
	働きがいのある職場環境	自己啓発支援・研修による人材力強化	●企業の成長を支えるプロフェッショナル層の形成	●従業員1人当たりの研修額 ●従業員1人当たりの研修時間	
		高効率な業務態勢の構築	●業務効率の向上、業務プロセスの改善		
		心身の健康の維持・向上	●心身の健康、ワークライフバランスの実現	【目標】平均年次有給休暇取得率70%以上（毎年） ●健康診断受診率 ●従業員1人当たりの残業時間	
		働きがいのある職場環境の提供	●一人一人が能力を発揮できる職場環境	●従業員平均満足度 ●従業員満足度調査回答率	
		ダイバーシティ&インクルージョンの推進	●多様な人材の活躍推進	【目標】2030年：女性管理職比率10%以上 ●女性従業員比率 ●60歳以上従業員数	
	人権の尊重	人権尊重に関連した規範や法令の遵守	●人権方針の社内外への周知	●人権研修の実施（毎年）	
G	ガバナンスの高度化	積極的なIRによる透明性の高い運営	●業界トップクラスの情報開示 ●投資家との積極的な対話	●決算説明会開催数/年 ●海外機関投資家ミーティング数 ●国内機関投資家ミーティング数 ●個人投資家イベント参加件数	
		サステナビリティ推進体制の総合力向上	●業界トップクラスのESG評価取得	●GRESB評価 ●MSCI ESG評価 ●CDP評価	
		強固なガバナンス態勢	●強固なガバナンス態勢の維持	【目標】コンプライアンス委員会の開催12回/年 【目標】コンプライアンス研修実施数6回/年（10項目以上） 【目標】コンプライアンス研修受講率100% ●内部監査実施数1回/年	
		リスク管理態勢の強化	●業界トップクラスの管理態勢	【目標】リスク管理委員会の開催4回/年	

TCFD提言に基づく情報開示

JPR TRIM

■ 気候変動に対するJPRの認識

経済活動のグローバル化や人口増加等の影響で、気候変動等のさまざまな環境問題が深刻化しています。2015年に国連気候変動枠組条約締約国会議（COP21）で採択された「パリ協定」では、世界の平均気温の上昇を産業革命前に比べて2℃を十分に下回る水準に抑えること（2℃目標）、さらに1.5℃に抑えることを目指すとの合意がなされました。また、2021年以降、日本政府も2050年ネットゼロの目標を掲げ、新たなカーボンプライシング制度の導入等、GXの取組みを推進しています。

JPRは、気候変動がテナントやサプライチェーンの活動など、我々の事業に大きな影響を与えるものと認識しており、GHG排出量削減等に積極的に貢献する方針です。我々はマテリアリティに「気候変動への対応」を特定し、科学的根拠に基づく中長期目標として、「2030年GHG総排出量46.2%削減（2019年比）」および「2050年ネットゼロ」を設定しています。

■ TCFDの考えへの賛同

TRIMは、金融安定理事会（FSB）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）」の提言について2021年5月に賛同し、TCFDコンソーシアムにも参加していました（2026年3月を以って後継の枠組みに移行）。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。

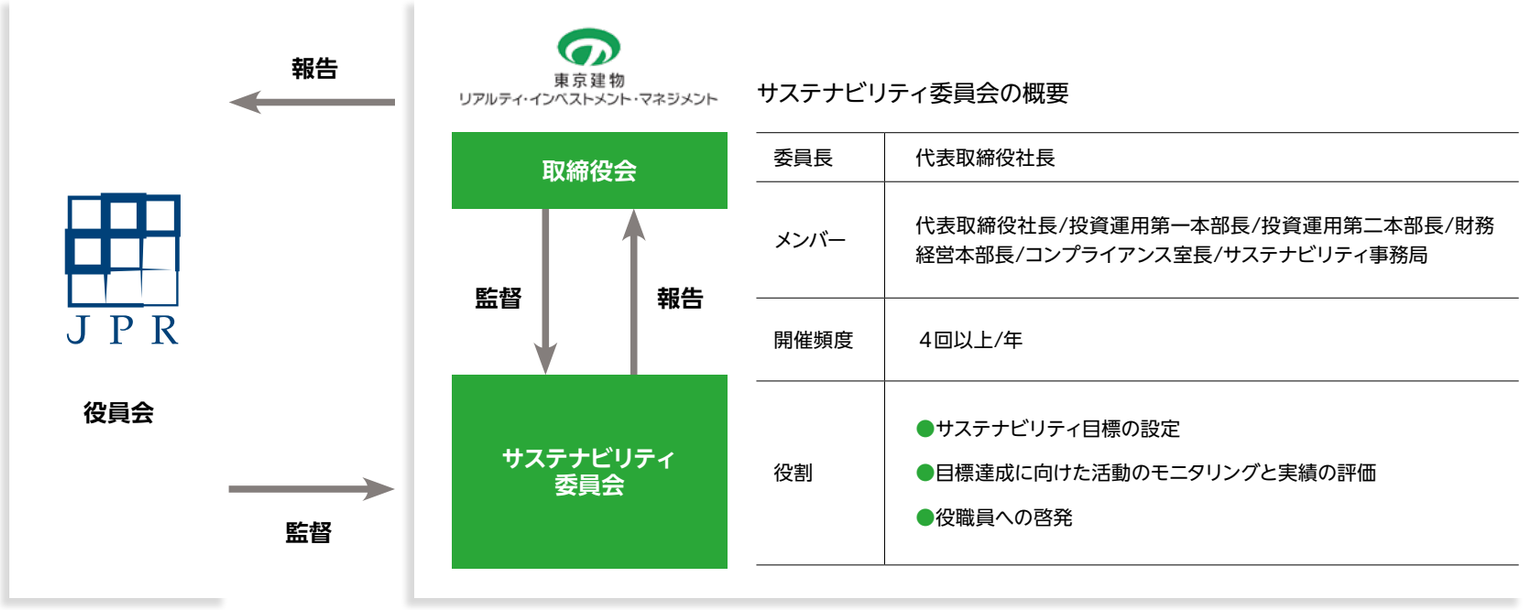
TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

■ ガバナンス（TNFD提言に基づく情報開示と共通）

TRIMは「サステナビリティ方針」を経営の根幹に据え、環境・社会とともに歩みつつ投資主価値の最大化を目指して、サステナビリティ推進体制を構築しています。代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会を原則として年4回以上開催し、サステナビリティに係る重要課題やKPI・施策に関する審議および実施状況のモニタリングを行うとともに、気候変動および自然資本・生物多様性等の環境課題に関するリスク・機会分析の結果についても共有・検討しています。

サステナビリティ委員会で決定・審議された気候・自然関連課題に関する重要な事項やモニタリング結果は、JPRの役員会（執行役員および監督役員で構成）とTRIMの取締役会に定期的に報告され、環境課題を含むサステナビリティ経営ならびにTCFD・TNFD提言に基づく気候および自然関連リスク・機会への対応が監督されています。

また、その承認・監督結果を受け、TRIM社内に設置したサステナビリティ専任部署が中心となり、関連部門と連携して気候・自然関連の戦略、リスク・機会の評価や開示等を見直し、サステナビリティ委員会への付議を経て再度承認・監督を行う体制とすることで、継続的な改善サイクルの実践を図っています。



サステナビリティ委員会の概要

委員長	代表取締役社長
メンバー	代表取締役社長/投資運用第一本部長/投資運用第二本部長/財務経営本部長/コンプライアンス室長/サステナビリティ事務局
開催頻度	4回以上/年
役割	●サステナビリティ目標の設定 ●目標達成に向けた活動のモニタリングと実績の評価 ●役職員への啓発

*サステナビリティ委員会では、社外のサステナビリティに関する知見を有する専門家を特別委員として招聘しています。

TCFD提言に基づく情報開示

戦略 | シナリオ分析

JPR TRIM

■ 分析の範囲

JPRでは、気候変動によるリスクと機会を把握し、それが事業に与える影響を検討するために複数のシナリオ分析を実施しました。
今回行ったシナリオ分析においてはJPRが保有するすべての物件を対象としました。

■ 参照した外部シナリオ

移行リスク 脱炭素社会への移行に伴って生じるリスク。参考シナリオ（炭素税・電力・エネルギー価格の予測分析）：IEA World Energy Outlook

物理リスク 気候変動そのものによって生じる物理的なリスク。参考シナリオ（水害の発生等）：WWF Water Risk Filter

■ 各シナリオにおいて想定される世界像

1.5℃～2℃シナリオの世界観

日本プライムリアルティ投資法人

高い環境性能を有する建物へのニーズ
環境関連法規制対応の増加

テナント・投資家	自然・気象環境	行政
		
●環境性能の高い物件を選好 ●ESG投融資額の増大	●4° Cシナリオより影響は小さい	●炭素税の導入 ●省エネ規制の強化

4℃シナリオの世界観

日本プライムリアルティ投資法人

レジリエントな不動産への高いニーズ
気象災害対策、設備への対応

テナント・投資家	自然・気象環境	行政
		
●災害対応力・安全性を重視 ●物理リスク対応力を重視	●大雨・短時間強雨の増加 ●海面の上昇 ●真夏日の増加、真冬日の減少	●災害対策規制 （防災・減災）の強化 ●炭素税未導入

TCFD提言に基づく情報開示

戦略 | リスクおよび機会の特定

JPR TRIM

外部専門家の知見を活用しながら、シナリオ分析を踏まえて以下のリスクと機会を特定し、財務的な影響を定量的に評価しました。
また、特定されたリスクと機会に対して担当部署と連携して対応策の検討と取組を推進しています。

気候変動リスク・機会の定量分析

（単位：百万円）

分類		リスク/機会	項目	財務影響（営業収益ベース）				戦略
				1.5℃/2℃		～4℃		
				2030	2050	2030	2050	
移行リスクと機会	政策・法規制	リスク	炭素税導入によるコストの増加	▲ 239	▲ 649	▲ 239	▲ 410	非化石証書の購入、再エネ調達の拡大、省エネ工事の推進、排出係数低下による削減
			GHG排出量削減目標達成の対策コスト	▲ 23	▲ 287	▲ 12	▲ 82	
			炭素税導入に伴う工事費用の増加	▲ 136	▲ 370	▲ 136	▲ 234	投資効率性の向上、工事計画の見直し
			気候変動に伴う規制強化での建物管理委託費用の増加	▲ 4	▲ 6	0	0	PM・BMとの協働（業務の適正化）
			環境認証取得に係る費用の増加	▲ 8	▲ 12	0	0	環境認証取得による物件競争力の強化
		機会	GHG排出量削減目標達成に伴う炭素税コストの削減	51	649	51	410	非化石証書の購入、再エネ調達の拡大、省エネ工事の推進、排出係数低下による削減
	市場	リスク	省エネ関連投資額の増加	▲ 18	▲ 13	0	0	設備ニーズの適正化、エネルギー使用量削減によるコスト削減
			エネルギー価格上昇によるオペレーションコストの増加	▲ 100	▲ 91	▲ 41	53	エネルギー使用量の削減、水光熱費用の削減
			グリーンビル対応の遅れによる稼働率の低下	▲ 380	▲ 578	0	0	環境認証取得率の向上、物件入替による環境性能の向上
			グリーンビル対応の遅れによる賃料の減少	▲ 18	▲ 129	0	0	
			グリーンビル対応の遅れによる資金調達コストの増加	▲ 45	▲ 125	0	0	投資家・借入先とのコミュニケーション推進、ESG評価機関の格付向上
		機会	省エネ工事によるエネルギーコストの削減	34	40	0	0	投資効率性の向上、工事計画の見直し
			グリーンビル対応による稼働率の上昇	380	578	0	0	環境認証取得率の向上、物件入替による環境性能の向上
			グリーンビル対応による賃料の増加	18	129	0	0	
			グリーンビル対応による資金調達コストの削減	45	125	0	0	
物理リスクと機会	急性	リスク	突発的な風水害等による修繕費用の増加	▲ 9	▲ 14	▲ 9	▲ 14	浸水対策設備の拡充、浸水対応訓練の実施
		機会	水害による損害を損害保険で補う	9	14	9	14	保険コストの適正化、レジリエンスの強化（保険評価の向上）
	慢性	リスク	損害保険料の増加	▲ 23	▲ 35	▲ 24	▲ 37	

*1. 特定したリスク・機会のうち、影響度が大きい項目を記載しています。記載を省略した項目は、追加的な省エネ投資、風水害による賃料収入への影響、気温上昇による夏季・冬季のエネルギーコストです。
*2. 移行リスク：脱炭素社会への移行に伴って生じるリスク（炭素税・電力・エネルギー価格の予測分析）。参考シナリオ：IEA World Energy Outlook
*3. 物理リスク：気候変動そのものによって生じる物理的なリスク（水害の発生等）。参考シナリオ：WWF Water Risk Filter

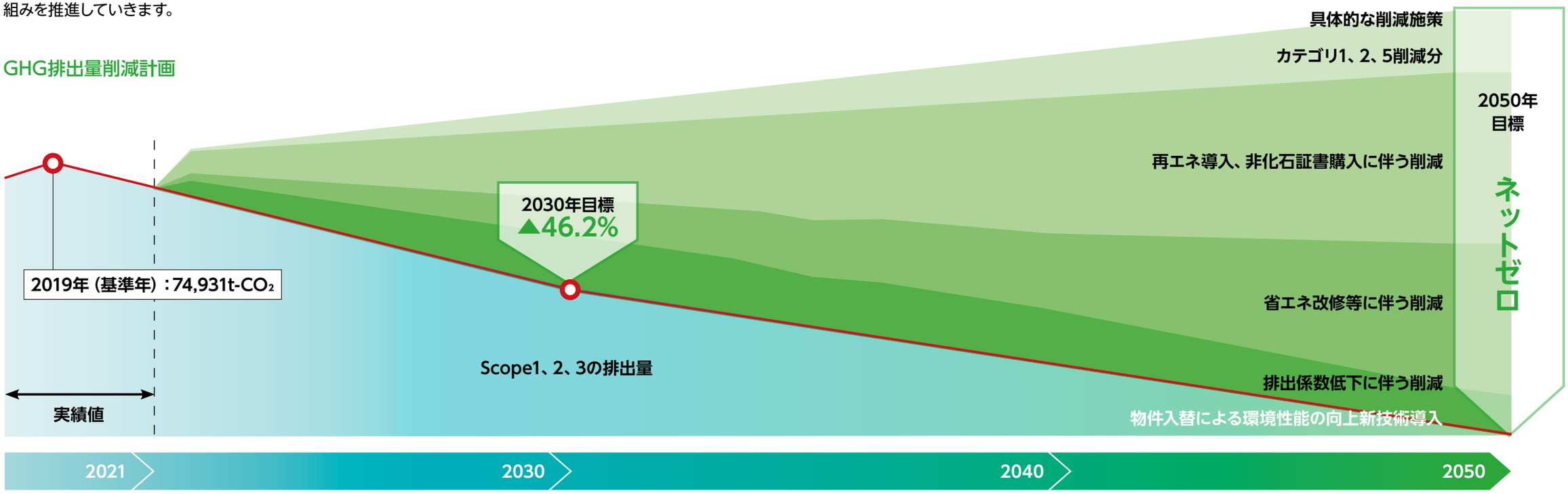
TCFD提言に基づく情報開示

戦略 | 2030年目標と2050年に向けたロードマップ

低炭素に向けたロードマップ

JPRはGHG排出量削減に関する科学的根拠を踏まえ、「2030年GHG総排出量46.2%削減（2019年比）」と「2050年ネットゼロ」を設定しています。目標達成に向けて、排出量削減のための具体的施策の策定および取組みを推進していきます。

GHG排出量削減計画



2030年削減目標	削減に向けた施策と削減率（計画）	
46.2%削減（2019年比） ※年+約2.8%の資産規模拡大等（+30.8%）に伴う増加分を考慮	● カテゴリ1、2、5	▲ 5%
	● 非化石証書	▲ 25%
	● 省エネ改修	▲ 7%
	● 排出係数低減	▲ 40%

2050年削減目標	削減に向けた施策
ネットゼロ	● 物件入替による環境性能の向上 ● 再エネ導入、非化石証書購入 ● 新技術の導入 ● エネルギーミックス進捗による排出係数減

*カテゴリ1：サプライチェーンを通した排出、カテゴリ2：資本材による排出、カテゴリ5：廃棄物処理に伴う排出

TCFD提言に基づく情報開示

リスク、機会に対応するための具体的な取組み

JPR TRIM

計画達成に向けた施策

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組む一方、温室効果ガス排出量の測定を実施し、GHG排出量削減を推進しています。

1. 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。我々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GHG排出量削減に取組んでいます。

LED照明への更新

専有部および共用部の照明をLEDに順次切り替え、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て必要な時だけ点灯するため、消し忘れによる消費電力削減に効果があります。JPRでは、トイレ、給湯室、階段室など共用部のリニューアルに合わ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。

2. エネルギー調達の切換え

電力会社の見直し

定期的に現行のCO_2排出係数をモニタリングし、契約の見直しによってGHG排出量削減に取組んでいます。なお、CO_2排出係数の数値で判断するだけではなく、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あたります。JPRは都市型オフィス系REITであり、太陽光パネルを設置するスペースが限られているため、外部からの調達が主要方法となります。JPRの特性と調達コストを踏まえながら再生可能エネルギーの導入を進めています。

政府による第7次エネルギー基本計画によりますと、2040年に太陽光発電が主要な電源となる見込みです。現在の電源構成からも太陽光発電での調達が有力であり、JPRのポートフォリオ特性を踏まえどの程度の調達が可能か検討しました。

オフィスビル	● 土日祝日の余剰が発生しやすい ● 3～5月に空調利用低下で余剰が発生しやすい ● 大規模ビルの方が導入効果が高い	商業施設	● 平日と休日の使用量の差が少ない ● 太陽光発電立上り時（朝）に余剰が発生する場合がある

現段階では、太陽光発電の電気価値を利用する場合、全体の15～20%で導入することが可能と予測しています。

JPRが調達可能とされる主な方法は以下のものがあります。

手法	カテゴリー	概要
FIT非化石証書購入	実質再エネ	● 市場流通量が最も多いが、調達価格変動リスク有
非FIT非化石証書購入	実質再エネ	● 相対契約や市場で調達、2030年以降ルール未整備
バーチャルCPPA	実質再エネ	● 発電事業者との相対契約、長期安定的に調達可能
フィジカルCPPA	再エネ	● 価格変動を抑制し、省エネ電気の長期間確保が可能 ● 特定少数電源では100%再エネ化は難しい（蓄電池活用）
自己託送	再エネ	● 離れた場所に自社が保有する施設から、送配電ネットワークを介して調達 ● 制度変更により、自社のみで消費する必要あり（厳格化）
特定電源価値（水力電源）	再エネ	● 水力電源部分を切り出して調達、渇水期の影響を受け、調達量が変動する可能性あり

3. 運用改善による取組み

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および洗浄水温度を管理し、季節毎の設定温度を調整
	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、保有物件が所在するエリアについて、定期的にハザードマップの更新状況を確認するなど、災害予測を活用したレジリエンス対応を進めています。

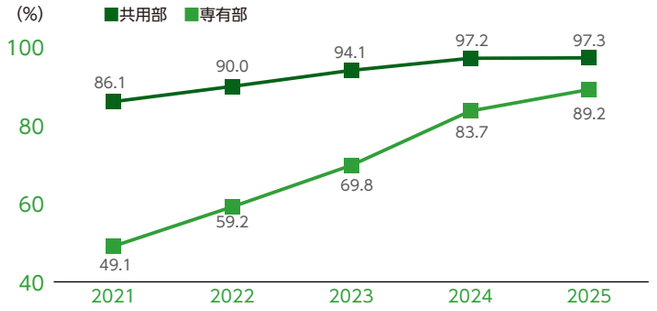
TCFD提言に基づく情報開示

リスク、機会に対応するための具体的な取組み

JPR TRIM

2025 ハイライト

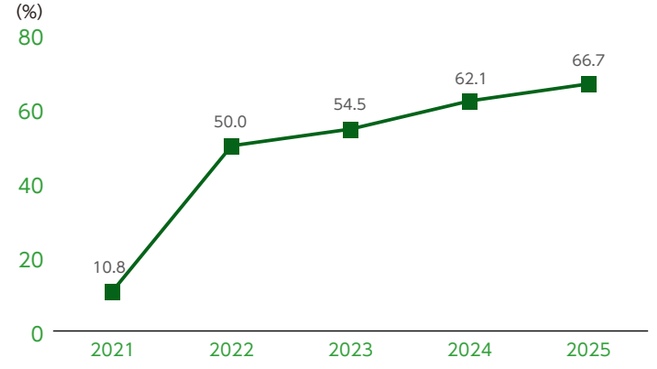
LED照明への更新進捗率



再生可能エネルギー導入比率

2024年		2025年	前年比
62.1%	→	66.7%	4.6pt増

過去数年の再生可能エネルギー導入比率



JPR心斎橋ウエスト

ZEB評価の取得（高効率空調設備への更新）

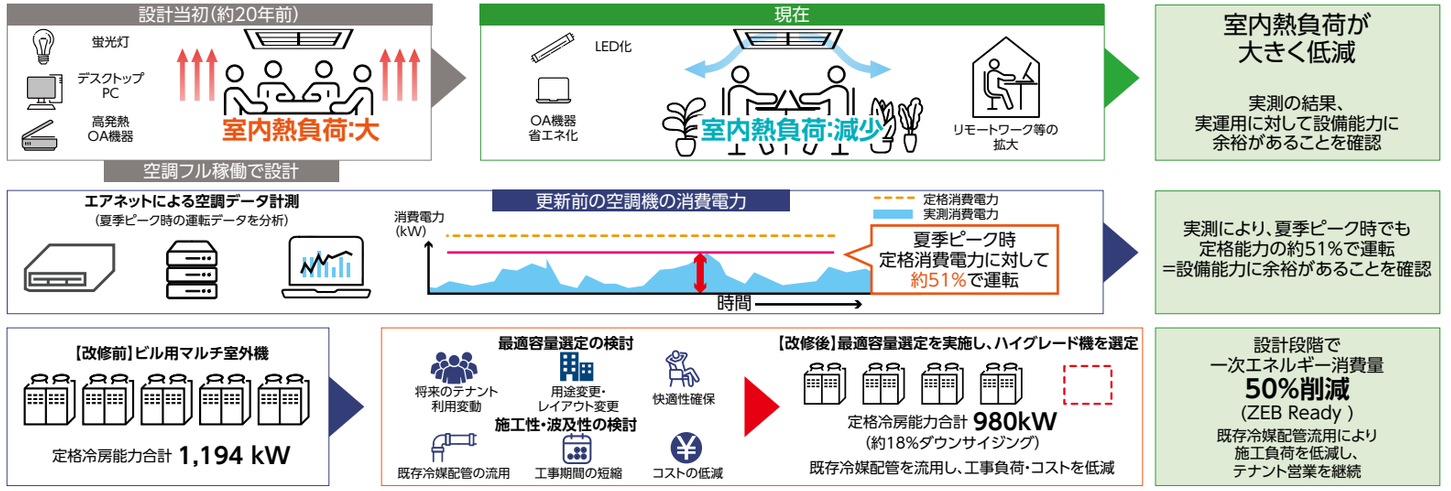
- 2025年10月に「ZEB Ready」を取得
- 築30年超のオフィスビルにおける設備改修設計による事例
- 空調機器の稼働データを詳細に解析し、負荷に見合ったダウンサイジングと高効率機器への更新を行うことで、年間約6,000GJのエネルギー（CO_2換算年間約700ｔ）を削減、エネルギー削減率50%を達成予定





実負荷分析に基づく空調設備の最適容量選定の考え方

LED化OA機器の省エネ化・リモートワークの拡大等により室内熱負荷が低減している一方で、空調設備容量は設計当初のまま運用されているケースが多く、実測に基づき最適容量へ見直します。



*数値は当該案件の実測データおよび設計条件に基づくものであり、建物条件により効果は異なります。

TCFD提言に基づく情報開示

リスク、機会に対応するための具体的な取組み

JPR TRIM

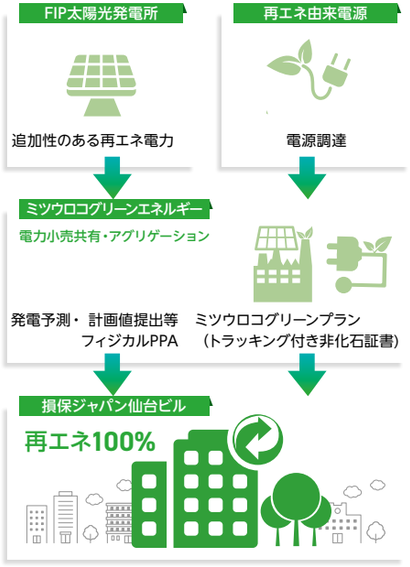
再生可能エネルギーの活用事例

損保ジャパン仙台ビル

追加性のある「オフサイトコーポレートPPAスキーム」による電力調達

- ミツウロコグリーンエネルギーが、FIP制度に認定された太陽光発電所から発電される追加性のある電力および環境価値の調達、発電所の需給管理業務を担う
- フィジカルPPA形式*で調達し、賄いきれない電力はトラッキング付き非化石証書が付与された電力を調達する

*フィジカルPPA方式とは需要家が再生可能エネルギーを供給する小売電気業者と直接契約を結び、長期にわたり電力を購入する形態



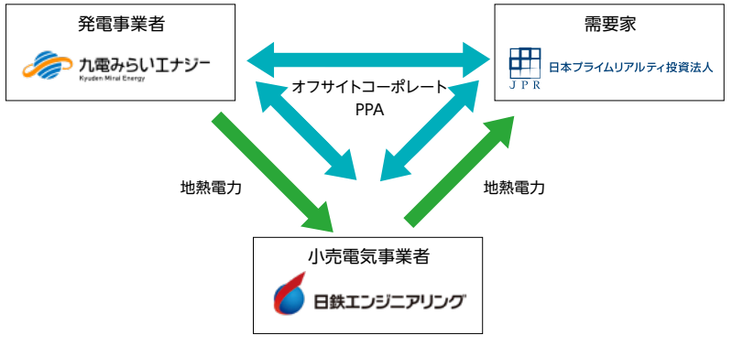


中野セントラルパークイースト

地熱発電を用いた「オフサイトコーポレートPPAスキーム」による電力調達

- 地熱発電は、天候や時間に左右されず24時間365日安定した発電・供給が可能であり、設備利用率は再エネのなかでも高い水準
- 本取組みの実施により、年間で約900MWh受電する見込みであり、これにより年間約360トンのCO_2削減予定





ビッグス新宿ビル

太陽光発電設備設置によるGHG排出量の削減

- 東京都の補助金制度を活用し、太陽光発電設備を設置
- 年間発電量見込み：約30,985kwh
- GHG年間削減量見込み：15.43t-CO_2



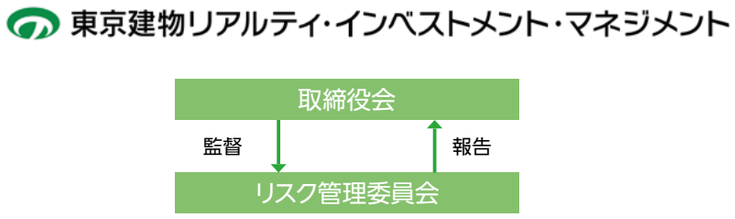
TCFD提言に基づく情報開示　リスク管理

■ リスク管理

気候関連リスクについては、運用および管理に係るリスクと統合し、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、そ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、経過ならびに結果については取締役会に報告されます。また、サステナビリティ委員会では、サステナビリティ事務局により作成したリスクモニタリングシートを用いて確認しています。

■ リスク管理プロセス

TRIMでは、気候変動リスクを含めたリスク全般について年に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しています。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取締役会に報告しています。



リスク管理委員会の概要

役割推進体制・責任者	メンバー	気候変動課題における役割	取締役会への報告頻度
委員長 代表取締役社長	投資運用第一本部長 投資運用第二本部長 財務経営本部長 コンプライアンス室長	●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 ●年2回のモニタリングの審議	4回以上/年

TCFD提言に基づく情報開示　指標と目標

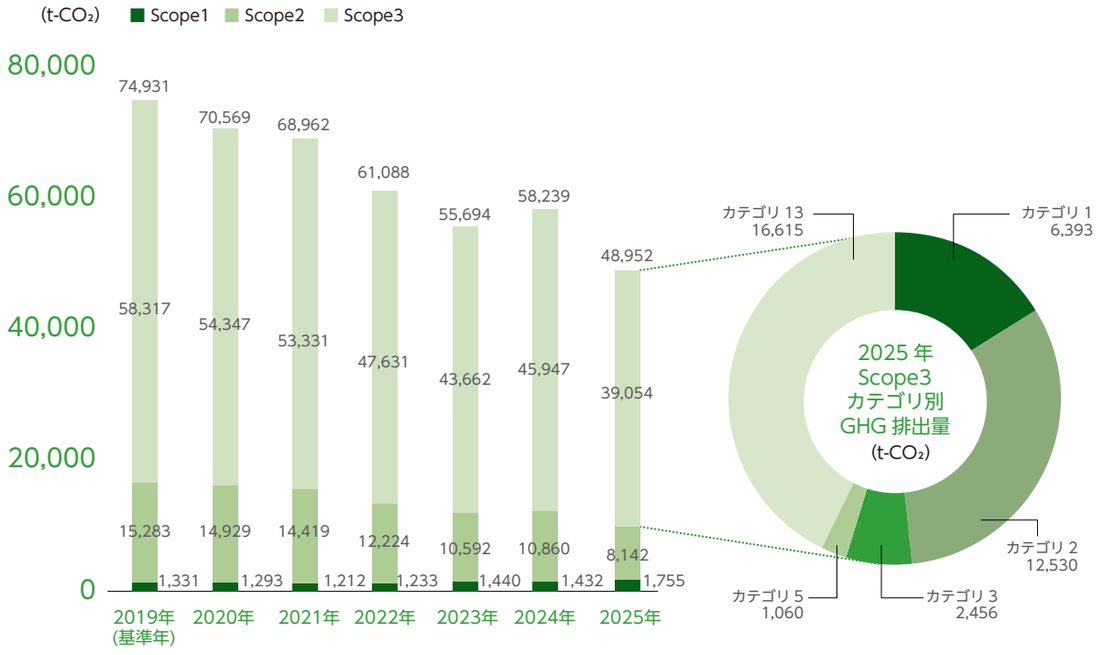
JPR TRIM

GHG排出量削減目標

JPRは、2050年ネットゼロ目標に向けたGHG排出量削減目標を策定し、これらの目標が、パリ協定が求める水準と整合し、科学的根拠に基づくものであるとしてSBTiによる認定を取得しました。なお、JPRでは2030年までにScope3を含めたGHG総排出量46.2%削減（2019年比）という、より対象範囲を拡大した目標を設定しております。

目標	基準年	目標年	対象のGHG	GHG排出量削減目標
中間目標	2019年	2030年	Scope 1+2+3	46.2%削減
長期目標	2019年	2050年	Scope 1+2+3	ネットゼロ

GHG排出量の推移



TNFD提言に基づく情報開示

JPR TRIM

■ 自然資本に対する認識

JPR および資産運用を担う TRIM は、不動産投資運用業務に環境（Environmental）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）への配慮を組み込むことは、サステナブルな社会の実現に不可欠であると同時に、JPR の基本方針である社会課題の解決と投資主価値の最大化の着実な遂行に資すると考えています。TRIM は、この考え方に基づきサステナビリティ方針を定め、不動産投資運用事業を通じてその実践に取組んでいます。

人々の暮らしや経済活動は、生物多様性を基盤とする生態系から得られる自然の恵み（自然資本）によって支えられています。一方で、生物多様性を含む自然資本の喪失という環境課題は、バリューチェーン全体における物理的・移行リスクの増大をもたらす可能性があります。

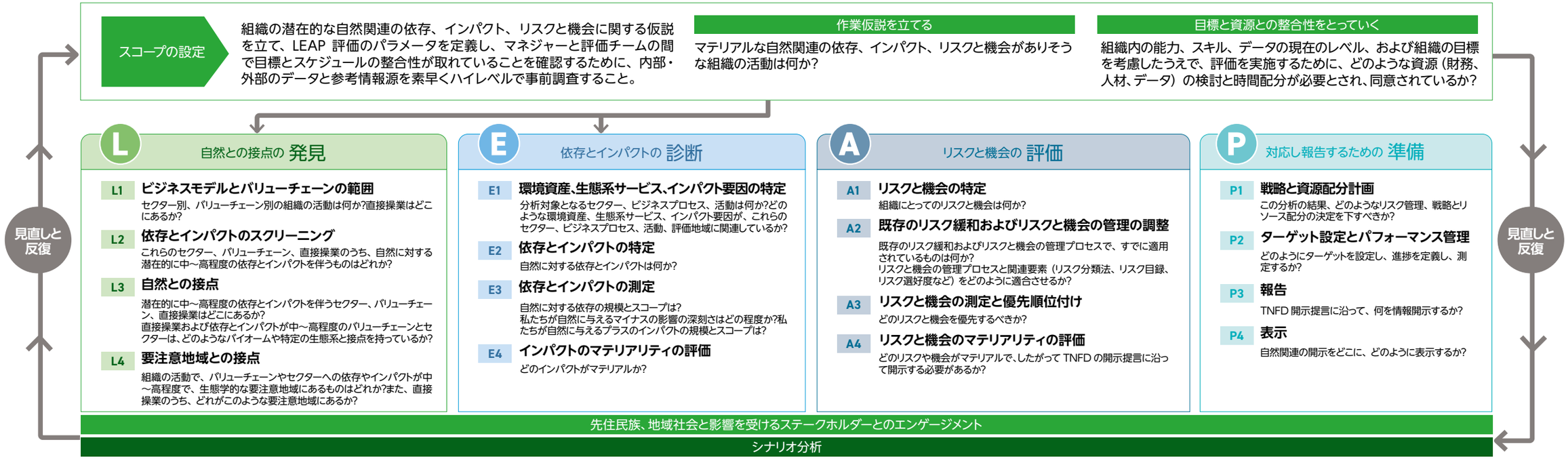
他方で、不動産の運用やテナント・サプライヤーとの協働を通じて、気候変動対策、資源の効率的利用と過剰消費の削減、持続可能な生産と消費、生物多様性保全・回復への投資等を推進することは、環境課題の解決に貢献するとともに、JPR の持続的成長の機会にもつながると認識しています。

JPR および TRIM は、これらの取組みを通じてネイチャーポジティブの実現に寄与し、保有資産ポートフォリオのレジリエンスと競争力の強化を図ってまいります。

■ TNFD 提言に基づく情報開示

本開示は、自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD）より 2023 年 9 月に公表された提言を参照し、JPR および TRIM の自然資本への依存とインパクト、リスクと機会、測定指標とターゲット等について開示するものです。

開示に当たっては、TNFD が示す自然関連課題の特定と評価のための「LEAP アプローチ」に沿って整理しました。構成は TNFD 提言に沿って、「一般要件」および「TNFD 開示提言」（ガバナンス、戦略、リスクとインパクトの管理、測定指標とターゲット）としております。



*図．LEAP アプローチの概念図（TNFD 提言より抜粋）

TNFD提言に基づく情報開示

JPR TRIM

■ 一般要件

マテリアリティの適用

JPR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への取組やマテリアリティ(重要課題)の特定を実施しています。本開示においても同様に、自然関連の社会的要請とJPRの事業への財務的影響(ファイナンシャル・マテリアリティ)の考えを適用し、重要と考えられる内容を説明しています。

開示のスコープ

JPRの投資対象資産であるオフィスや商業施設等の不動産を対象とし、直接操業として「不動産運用」とバリューチェーン上流として「不動産開発」について自然関連の依存・インパクトを開示しています。また、直接操業については当社が運用している全67物件(2025年中の保有物件)を対象に、より詳細な依存・インパクトおよびリスク・機会を分析し、開示しています。

自然関連課題の地域性

JPRは、自然関連課題が地域によって異なることを認識しています。一部の物件において、生態系の状況や自然関連の依存・インパクトが異なることが確認できましたが、今回の開示では、全物件を対象に自然関連のリスク・機会を分析したため、今後、地域ごとの更なる詳細な分析について検討いたします。

他のサステナビリティ関連開示との統合

JPRは、自然関連課題が気候変動や人権をはじめさまざまなサステナビリティ関連課題と関連があることを認識しています。そのため、今回の開示ではTNFDの提言に基づく自然関連の情報開示を行っており、気候関連情報開示をはじめとする他のサステナビリティ関連情報開示との統合的な開示を今後検討いたします。

考慮した時間軸

今回の開示では、短期および中長期の時間軸で、依存・インパクト、リスク・機会を検討しています。シナリオ分析や地域ごとの分析を進めるなかでどのような時間軸を設定すべきか、引き続き検討を深めます。

先住民族、地域社会、影響を受けるステークホルダーとのエンゲージメント

TRIMでは、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、「東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント 人権方針」を制定し、すべての事業活動の基本として実践しております。人権方針に基づき、事業活動が人権に及ぼす負の影響について、その影響を受ける人々の視点から理解し、対処・改善できるよう、関連するステークホルダーとの対話に努めています。
詳細は、項目「人権方針、エンゲージメント活動」で説明しています。

■ ガバナンス (TCFD 提言に基づく情報開示と共通)

本統合報告書 P25「TCFD 提言に基づく情報開示」「ガバナンス」の項目をご参照ください。

■ 人権方針、エンゲージメント活動

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。「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おり、制定した「東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント 人権方針」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、救済に取組んでいます。また、「サステナブル調達基準」を定めたうえでサプライヤーにも人権尊重を求めております。

ステークホルダー・エンゲージメント

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、「お客さま」「従業員」「社会」「投資主」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 および 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。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さまとの対話により、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。

TNFD提言に基づく情報開示

戦略「ENCORE」による整理 | 自然への依存とインパクトの評価

■ バリューチェーンにおける依存とインパクトの確認

直接操業としての不動産運用とバリューチェーン上流の不動産開発について、自然への依存・インパクトの内容と重要性について概要を整理しました。具体的には、UNEP（国連環境計画）と英国 NGO の Global Canopy が開発した「ENCORE」というツールを基に、依存・インパクトの重要性を Very High ～ Very Low の 5 段階に分類しました。

不動産運用（直接操業）においては、「視覚的アメニティ・サービス」（例えば、窓からの緑の眺めで仕事の満足度が高まりストレスが減少するなど）への依存と関わりが強いことを確認できました。
また、不動産開発（上流）においては、「降雨パターンの調整」への依存、「騒音や光などによる攪乱」といった影響などと関わりが強いことを確認できました。

自然への依存

事業内容	バリューチェーン	供給サービス		調整サービス					
		水の供給	その他の供給サービス - 動物性エネルギー	土壌と土砂の保持	洪水調節	水流調節	降雨パターンの調整	局所的気候調節	地球規模の気候調節
不動産運用	直接操業	VL		M	VL	VL		L	VL
不動産開発	上流	M	VL	H	M	M	VH	L	M

事業内容	バリューチェーン	調整サービス							文化的サービス
		固形廃棄物の浄化	暴風雨の緩和	水質浄化	空気のろ過	騒音の減衰	その他の調整・維持サービス - 大気・生態系による希釈	その他の調整・維持サービス - 感覚的影響の媒介（騒音以外）	視覚的アメニティ・サービス
不動産運用	直接操業		L		VL	VL		VL	VH
不動産開発	上流	VL	M	M	VL	VL	L	VL	

自然への影響

事業内容	バリューチェーン	陸 / 淡水 / 海の利用変化			気候変動	汚染				資源利用	侵略的外来種
		土地利用面積	淡水利用面積	海底利用面積	温室効果ガスの排出	非GHG大気汚染物質の排出量	有害土壌・水質汚染物質の排出量	固形廃棄物の発生と放出	騒音や光などによる攪乱	水使用量	外来種の持ち込み
不動産運用	直接操業	L			VL	VL	L	VL	L	L	
不動産開発	上流	L	M	M	H	L	H	M	VH	L	L

VH	Very High（非常に高い）
H	High（高い）
M	Medium（中程度）
L	Low（低い）
VL	Very Low（非常に低い）

TNFD提言に基づく情報開示

戦略 | 優先地域の特定ー分析結果

JPR TRIM

■ 物件ごとの依存とインパクトの確認・優先地域の選定

前項目で、JPR が保有する不動産物件の開発～運用の段階で自然へ依存や影響する可能性が確認されました。そのため、優先的に自然関連課題に取組むべき地域（優先地域）を確認するために、JPR が保有する全物件について生態系の状況と自然への依存・インパクトを分析しました。

生態系の状況の評価には下表の指標を、依存・インパクトの分析には物件の環境パフォーマンスデータ（2025年の電力消費量、水消費量、廃棄物発生量、GHG排出量(Scope1+2（ロケーション基準）+3)）を用いました。

生態系の状況の分析に使用した指標

項目	指標
生物多様性の重要性	● 自然保護区との近接*1 ● Key Biodiversity Area（KBA）との近接*2
生態系の十全性	● 生物多様性完全性指数（Biodiversity Intactness Index）*3
水の物理的なリスク	● 水ストレス*4

*1. 自然公園法に基づき指定された「自然環境保全地域」と「自然公園」について、物件所在地の半径1km圏内での面積で評価した。データ出典は、国土交通省の国土数値情報ダウンロードサイトおよび環境省の自然環境調査Web-GIS。
*2. 国際基準により選定された生物多様性の保全の重要な地域「Key Biodiversity Area」について、物件所在地の半径1km圏内での面積で評価した。データ出典は、国土交通省の国土数値情報ダウンロードサイト。
*3. 本来の生物多様性がどれくらい残っているかを表す指数。自然状態に対する土地利用等の人為活動の負のインパクト評価を意図した指標。データ出典は、英国の自然史博物館（Natural History Museum）。
*4. 流域の水供給量に対する取水量の割合を表した指数。水需給の逼迫度を意図した指標。データ出典は、WRI（世界資源研究所）のAqueduct Water Risk Atlas。

■ 分析結果

分析の結果、下表に示す一部の物件で生物多様性の重要性（KBAとの近接）や自然関連の依存・インパクトが大きいことが確認されました。このうち、「センシティビルディング」および「薬院ビジネスガーデン」は、生態系の状況および依存・インパクトの双方で高い関連性を示しており、JPRにとっての優先地域であると特定できました。なお、これらの物件の自然関連の詳細情報が未把握であり、地域による事業内容に大きな違いはないため今回のリスクと機会の分析にあたっては、保有する全物件を対象として検討しました。

物件ごとの依存とインパクトの分析結果（上位8物件）

物件名	所在地	物件エリアの生態系の状況			依存		インパクト		総合評価
		生態系の重要性	生態系の十全性	水ストレス	電力消費量	水消費量	廃棄物発生量	GHG排出量	
センシティビルディング	千葉県	★	★★★	★★	★★★	★★★	★★★	★★★	18
薬院ビジネスガーデン	福岡県	★★★	★★	★	★★★	★★★	★★★	★★★	18
ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県	★	★★	★★	★★★	★★★	★★★	★★★	17
中野セントラルパークイースト	東京都	★	★★	★★	★★★	★★★	★★★	★★★	17
田無アスタ	東京都	★	★★	★★	★★★	★★★	★★★	★★★	17
JPR武蔵小杉ビル	神奈川県	★	★★	★★	★★★	★★★	★★★	★★★	17
川崎ダイスビル	神奈川県	★	★★	★★	★★★	★★★	★★★	★★★	17
FUNDES上野	東京都	★	★★	★★	★★★	★★★	★★★	★★★	17

【生態系の重要性（KBA の面積）】
★★★：KBA の面積が 0.5km² より大きい
★★　：KBA の面積が 0 より大きく 0.5km² 以下
★　　：物件の半径 1km 以内に KBA がない

【生態系の十全性（BII 値）】
★★★：0.6 以上～ 1 以下
★★　：0.5 以上～ 0.6 未満
★　　：0.5 未満

【水ストレス】
★★★：「Medium - High (20-40%)」より上
★★　：「Medium - High (20-40%)」
★　　：「Low - Medium (10-20%)」以下

【依存・影響】
★★★：消費量や発生量、排出量の全物件の上位 33%
★★　：消費量や発生量、排出量の全物件の中位 33%
★　　：消費量や発生量、排出量の全物件の下位 33%

TNFD提言に基づく情報開示

■ 自然関連のリスクと機会の評価

特定した依存・インパクトに基づき、投資法人において想定されるリスク・機会を検討しました。JPR にとっての重要性を定性的に検討した結果、重要と考えられるリスク・機会は以下のとおりです。

分類		項目	リスクと機会の内容
移行リスク	政策	生物多様性関連の規制強化	● 既存物件に対する緑化率の向上、在来種の植栽等の改修費の増加 ● 建築時の対応費用の増加による新規取得物件の取得価格の上昇
		水資源関連の規制強化	● 水不足による水の利用制限や価格の上昇
		廃棄物処理関連の規制強化	● 廃棄物処理費用やリサイクル費用の増加 ● 建設時の処理費用の増加による新規取得物件の取得価格の上昇
	市場	自然関連課題への対応が進んでいる物件への需要の増加	● 生物多様性関連の認証の取得や外来種への対策等が十分ではない場合、テナント企業の入居条件を満たさず、稼働率の低下や賃料水準の低下
		不動産鑑定への環境パフォーマンス等の基準の導入	● 運用する物件の資産価値の低下
	評判	自然関連課題への対応の遅れによるブランド価値の低下	● 自然関連課題への対応の遅れにより、資金調達コストの増加や賃料プレミアムの低下
	賠償責任	外来種の植栽や病害虫の拡散・定着	● 外来種や病害虫が他人の土地に侵入したことによる除去費用に関する訴訟の発生
物理的リスク	急性	生態系の劣化に伴う気候変動等による自然災害の増加	● 建物や敷地内設備の損壊・故障による修繕費の発生や保険料の増加、稼働率の低下
	慢性	気候変動や他企業の取水量による水循環の阻害	● 水供給が制限されることで節水対策コストの増加や稼働率の低下
		平均気温の上昇やヒートアイランド現象の加速	● 冷房の運転や修繕に係る費用の増加
機会	資源効率	水の利用効率の改善	● 節水型機器の導入や効率の良い造園地への灌漑方法の導入による、水使用量と水道費の削減
		廃棄物発生量の削減	● リサイクルの推進による、廃棄物発生量と廃棄物の処分費用の削減
	製品とサービス	緑地や水辺のある物件への需要増	● テナントや入居者から緑地や水辺のある物件への需要増加による、賃料収入の増加
	市場	新規投資家層の開拓	● グリーンボンドおよびグリーンローンの活用 ● 環境問題を重視する投資家への対応・訴求による資金調達量の増加、調達コストの低下
	資本フローと資金調達	資金調達条件の達成	● 環境条件の達成によるグリーンボンドの活用等の資金調達量増加
	生態系の保護、復元、再生	事業地周辺の緑地の維持管理	● 緑地の生物多様性回復への支援による組織の評判向上、資産価値向上、テナントのアメニティ向上

■ リスクとインパクトの管理

依存・インパクト・リスク・機会の特定・評価プロセス

前項目「戦略」で示したとおり、自然への依存・インパクトについては、JPR の直接操業と上流について、重要性の概観を定性的に整理し全体像の把握を行っています。さらに、各物件について周辺の生態系の状況と環境パフォーマンスデータを用いて総合的な評価を行い、優先地域に関する検討や自然関連の依存・インパクトとリスク・機会の特定をしました。

今後、シナリオ分析やリスク・機会の定量分析、重要性評価を検討していきます。

依存・インパクト・リスク・機会の管理プロセス

TRIM は、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会を原則として年４回以上開催し、サステナビリティに係る重要課題や KPI・施策に関する審議および実施状況のモニタリングを行っています。自然資本・生物多様性等の環境課題に関する依存・インパクト・リスク・機会についても、サステナビリティ委員会にて管理しています。

自然関連リスクの全社的リスク管理への統合

自然関連リスクについては、運用および管理に係るリスクと統合し、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 ではリスク管理規程に基づき、そ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、経過ならびに結果については取締役会に報告されます。

サステナビリティ委員会	
メンバー	代表取締役社長(委員長) 投資運用第一本部長、投資運用第二本部長、財務経営本部長 コンプライアンス室長 特別委員(外部の専門家)
活動内容	目標の設定 活動のモニタリング・評価 役職員への啓蒙

JPR 役員会

TRIM 取締役会

■ 測定指標とターゲット

自然関連の依存・インパクト・リスク・機会に関して、以下の指標・目標を策定しています。
今後、TNFD の提言における開示指標を参照しながら、指標や目標のあり方について引き続き検討を進めていきます。

項目	指標	目標
水資源	水使用量原単位	2030年までに2017年比で10%削減
廃棄物	リサイクル率	2030年までに廃棄物70%達成（原則、管理権原のある物件を対象）
GHG	GHG総排出量	2030年までに2019年比で46.2%削減、2050年までにネットゼロ達成

■ 自然関連課題への取組

生物多様性への取組事例

JPRは、生物多様性の保全と回復に可能な限り配慮し、自然と共生する社会の実現に貢献しています。

大手町タワー

JPRが土地所有権(底地)を保有し、スポンサーの東京建物株式会社が開発した複合施設「大手町タワー」(千代田区)は巨大ビルが林立するオフィス街で敷地全体の約3分の1に相当する約3,600㎡におよぶ本物の森を再現した緑地「大手町の森」が広がっており、「優良緑地確保認定制度(TSUNAG)」に最高段階評価「★★★(トリプル・スター)」で第1号認定されるなど、各種生物多様性関連の認定を取得しています。モニタリング調査の結果、樹木・地被類は2021年には約200種を記録したほか、希少種や既に複数の鳥類の定着も確認されています。





東京スクエアガーデン

JPRが保有する「東京スクエアガーデン」（中央区）では、面積約3,000m²に及ぶ緑地「京橋の丘」が地下1階から地上5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生物多様性に配慮したビルとして「いきもの共生事業所®認証（ABINC認証）」や「SEGES 都市のオアシス認定」を取得しています。また、「京橋の丘」を活用し、都市における自然共生と資源循環の取組みを推進しています。同施設では、生物多様性に配慮した緑化空間を基盤として、2026年4月、剪定枝や枯葉、建物由来の廃材等を再生利用した「京橋の巣箱」を設置しました。あわせて、イベント等で生じた端材を野鳥の巣材として再活用する仕組みや、営巣の様子をライブカメラで観察できる仕組みも導入しています。これらは、都市空間で発生する不要物を自然の循環に組み込みつつ、テナントや来館者に生物多様性への理解を促す取組みであり、都市型不動産における自然関連課題への対応と機会創出の一例と位置づけています。引き続き、緑地の適切な管理を通じた生物多様性の確保やヒートアイランド対策等に取組んでいきます。





サーキュラーエコノミー

JPR TRIM

2025 ハイライト

水使用量原単位削減の進捗状況（2017年比）

2025年 **18.9**%削減
（基準年比）

廃棄物リサイクル率の進捗状況

2025年 **50.0**%

考え方

廃棄物や有害物質による汚染や自然資源の枯渇が社会共通の課題となるなか、それらの発生抑制や資源の有効活用が求められています。
我々は、サステナビリティ方針の環境への取組みにおいて、「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）化に努める」を掲げています。この課題に取組むために、2030年目標として「水使用量原単位10%削減（2017年比）」を定め、水使用量削減を推進しています。また、廃棄物に関しては、「廃棄物の排出量」「廃棄物のリサイクル率」についてモニタリングしています。
我々は、水資源活用の効率化、資源回収やリサイクル、廃棄物発生抑止を進めつつ、循環型社会の推進に取組みます。

推進体制・モニタリング

取締役会の監督のもと、KPIの進捗状況は、アセットエンジニアリング部が管理集計しています。課題に対する対応方針、計画・目標の設定確認や進捗に関するモニタリングは代表取締役社長が委員長を務めるサステナビリティ委員会が行っています。
審議の内容、経過ならびに結果についてはTRIM取締役会およびJPR役員会に年に1回以上報告されます。

役割推進体制・責任者	役割	取締役会への報告頻度
サステナビリティ委員会 委員長：代表取締役社長	● サステナビリティに関する対応方針、計画 ● 目標の設定確認 ● 進捗に関するモニタリング ● TRIM取締役会およびJPR役員会への報告	1回以上/年

水資源の保全

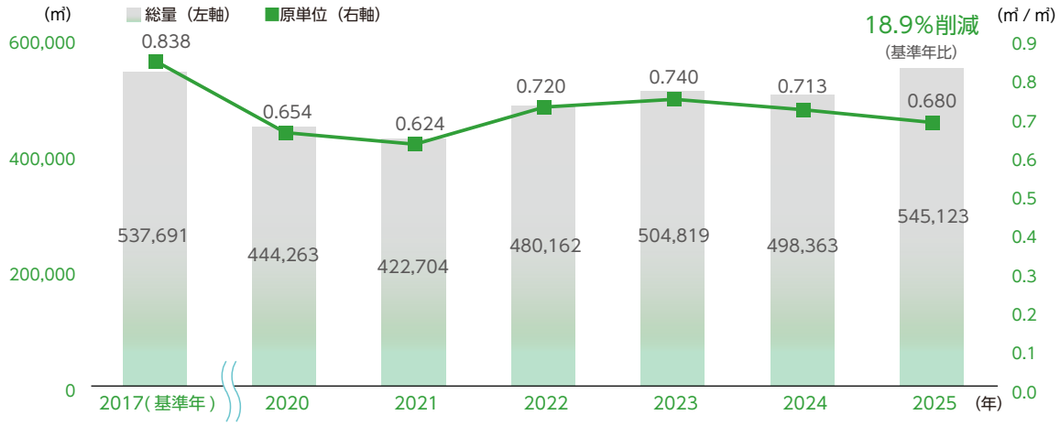
JPRでは、トイレや給湯室などの更新時期に合わせて、節水効果の高い器具への切り替えを実施しています。また、水使用量について、適切に管理・計測を行い、テナントの協力を得ながら使用量削減に努めています。
なお、保有する一部の物件には、雨水や中水の再利用設備を備えており、上水使用量の削減を図っています。

水使用量削減への取組みと推移

コロナ禍を経て、社会経済活動の正常化に伴う出社率の上昇の影響により水使用量は増加傾向に転じています。節水効果の高い機器を積極的に導入し、水使用量削減に取組むほか、トイレ利用者に向けての節水協力要請も実施しています。

目標

水資源の効率的利用：2030年目標　水使用量原単位10%削減（2017年比）



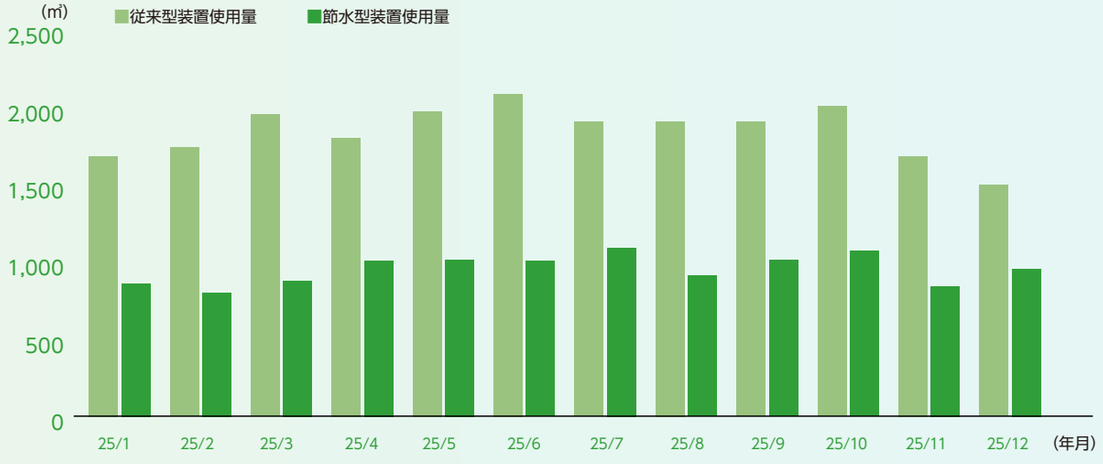
サーキュラーエコノミー

JPR TRIM

節水洗浄装置導入によるトイレ節水を実現

（薬院ビジネスガーデンで 2024 年 9 月 1 日より開始）

- 大用、小用の流し分けに加え節水管の保護洗浄水をマイコンで制御するシステムを導入
- 導入直後から明確な節水効果を確認。大便器で使用される中水・下水使用料は前年と比べ約半分の 51%（2025 年 1 月から 12 月平均）



廃棄物排出量

JPRは、産業廃棄物の分別やリサイクルの強化などを通じて、積極的に廃棄物排出量の削減を進めており、テナントやビル管理会社と協力し、右記の取組みを実施しています。

- 電子マニフェストの導入
- 廃棄物データシステムの設定
- 分別ルールの徹底
- リサイクル強化・啓発活動

廃棄物データシステム

廃棄物については、行政に書類を提出し報告していますが、各行政でその項目が異なるためJPR統一のデータシステムを構築しました。書類管理からデータ化し、業務効率および正確性の向上を図りました。なお、2023年から新システムは稼働しています。

新集計フロー

1. データ入力フォーマットを統一することで、行政提出書類から個別加工が不要
2. 関東近郊の物件については、電子マニフェスト化で対応（集計迅速化、正確性向上）
3. 物件現地担当者がデータ入力し、転記ミス防止・業務負荷軽減に効果
4. 提出時期前倒しによりエネルギーデータと同時期に第三者検証実施



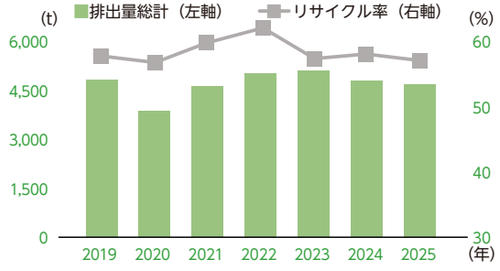
廃棄物量削減への取組みと推移

廃棄物量は行政毎の種別区分が異なるうえ、テナント業態によって個別性が強い傾向にあります。我々はPM・BM向けの廃棄物管理研修を通して啓発を図り、適正な廃棄物管理・排出量削減およびリサイクル率の向上について説明しました。また、関心の高いテナント専有部にボックスを設置し、テナントと協働して廃棄物削減・リサイクル率の向上を推進しています。

目標

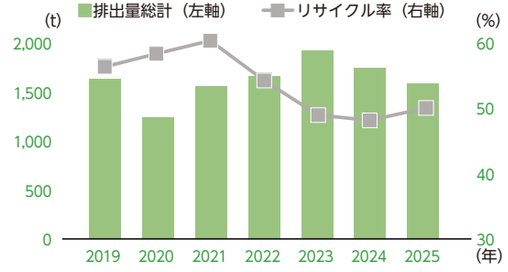
廃棄物リサイクル率：2030 年目標　70%（原則、管理権原のある物件を対象）

廃棄物推移（全物件）



＊JPR持分にて作成
＊2024年分より年度集計(4-3月)から年間集計(1-12月)へ切替実施

廃棄物推移（管理権原のある物件）



＊JPR持分+管理権原にて作成
＊2030年にリサイクル率70%達成目標
＊2024年分より年度集計(4-3月)から年間集計(1-12月)へ切替実

不動産投資における配慮

JPR TRIM

考え方

世界の平均気温上昇を1.5℃に抑えることが国際的な目標となるなか、環境関連法規制の強化により不動産が「座礁資産(Stranded Assets)」化し、将来的に大きく減価するリスクが生じます。一方で、テナントの環境への意識が年々高まり、環境に配慮したビルへのニーズが増大することが見込まれます。我々はポートフォリオのグリーン化をさらに推進するため、環境性能の高い物件への投資を推進しています。

主な施策・取組み

- ポートフォリオのグリーン化、環境性能の高い物件への投資推進
- 土壌汚染リスク対応
- 都市再生・再開発

推進体制・モニタリング

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「デューデリジェンス小委員会」を設け、議案の内容について遵法性の観点からの確認を強化しています。

特に、取得については、特別委員の出席する「投資政策委員会」での決定手続きを必要としており、厳格な審議を経て意思決定を行っています。さらに、事前に「デューデリジェンス小委員会」を開催し、デューデリジェンスの内容審査を強化しています。審査内容には、環境認証の取得状況の確認や、土壌汚染やアスベスト等の環境に悪影響を及ぼすリスク確認も含まれます。その後、規程に則りTRIM取締役会およびJPR役員会への付議・報告を行います。

役割推進体制・メンバー	役割	取締役会への報告頻度
投資政策委員会 代表取締役 投資運用第一本部長、投資運用第二本部長、財務経営本部長、外部アドバイザー	● 取得方針の策定 ● 資産の取得・売却の審議	随時
デューデリジェンス小委員会 代表取締役 投資運用第一本部長、投資運用第二本部長、財務経営本部長、外部アドバイザー	● 取得物件の遵法性確認 ● 権利関係の確認 ● 申請書類、検査済証の照合確認 ● テナント調査結果の確認	随時

土壌汚染リスク対応

TRIMでは、物件取得時、現地視察や地歴調査等を実施、土壌汚染などの環境リスクの有無を確認しています。原則として、土壌汚染等については、環境関連法令に従い適切に処理・管理されている物件に投資しています。なお、スポンサーの東京建物では、開発物件の用地取得の際に土壌汚染調査を行い、必要に応じて対策処理する等、土壌汚染リスクへの対応を適切に実施しています。

都市再生・再開発

JPRでは新規開発プロジェクトへの投資は行いません。

なお、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るほか、地域の雇用創出や利便性向上などに寄与する再開発にも注力しています。

スポンサーの開発事例

東京スクエアガーデン

小規模な建物が多い京橋地区の街区を再編し、周辺地域最大級の大規模複合ビルを開発しました。地域での環境対策として同ビル6階に『京橋環境ステーション』を設置するなど、周辺地域の“エコな街づくり”を推進しています。



東京スクエアガーデン

中野セントラルパークイースト

公開空地と一体整備された「中野四季の森公園」と隣接し、周辺環境を取り込んだ国内でも類を見ない緑豊かなオフィス空間が作られています。エリアマネジメント活動が積極的に行われ「ビアパーク」などのイベントが定期的に開催され、オフィスワーカーのみならず、隣接の大学の学生、周辺住民の方々が多く訪れ、賑わいが生まれています。



中野セントラルパークイースト

サステナビリティ認証取得物件

2025 ハイライト

4スター又はAランク以上の取得目標

2025年12月末
87.4%

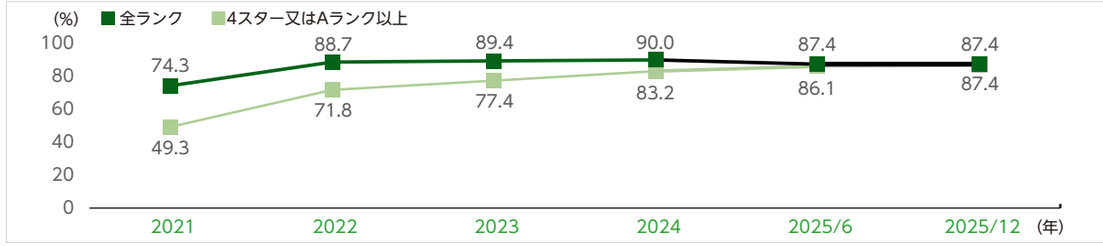
環境認証カバー率目標の進捗（延床面積ベース）

◯今期2025年は6物件がランクアップ

◯目標達成に向けて、計画的に認証取得を推進

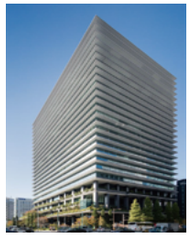
2030年目標：
4スター又は
Aランク以上
90%

2050年目標：
4スター又は
Aランク以上
100%



DBJ Green Building

6 物件



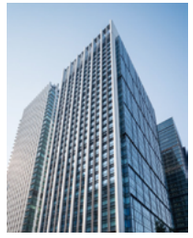
東京スクエアガーデン
★★★★★



オリナスタワー
★★★★



新宿センタービル
★★★★



大手町フィナンシャルシティノースタワー
★★★★

CASBEE 不動産 2025

43 物件



新宿スクエアタワー
Sランク



東京建物東渋谷ビル
Sランク



グランフロント大阪
(北館)
Sランク



JPR武蔵小杉ビル
Sランク

BELS

5 物件



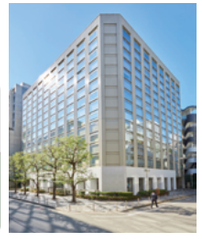
FUNDES天神西通り
★★★★



JPR大宮ビル
★★★★★



JPR心斎橋ウエスト



安心・安全への取組み

JPR TRIM

考え方

巨大地震や台風などの自然災害は、安全・安心を脅かす大きなリスクです。近い将来の発生が指摘されている大規模地震のなかでも、広い範囲で強い揺れと高い津波が発生するとされる南海トラフ地震と、首都中枢機能への影響が懸念される首都直下型地震は、今後30年以内に発生する確率がそれぞれ70%、80%といずれも高い数字で予想されています。

我々は、平常時より災害へのレジリエンス（強靭性）を高め、テナントを含むステークホルダーに安全・安心を提供することが重要な責務であると考えており、今後も自然災害への対策を一層強化していきます。

主な施策・取組み

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

推進体制・モニタリング

TRIMでは、自然災害その他の不測の事態に対して、企業存続を確保することおよび持続的成長を目的として危機管理規程を制定しています。本規程を基に危機管理体制が整備され、非常事態が宣言された場合には、危機対策本部を設置します。本部長は代表取締役社長があたり、インフラ機能等の対策を行う事務局と事業への影響の対策を行う事業対策局により構成されます。

なお、地震や自然災害等の不測の事態に対する防災訓練を定期的に実施し、実施内容や現状の課題を取りまとめ、経営層に報告・確認を受けます。

目標

安全安心／快適性によるテナント満足度の向上

*テナント満足度の向上につきましては、P.44およびP.45の「テナントへの取組み」に記載しています。

安全安心の向上

我々は、テナントの皆さまやお客さまに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に取組んでいます。また、駐車場事故の大部分はヒューマンエラーが占めるため、利用者に対する細やかなコミュニケーションを図ることで、更なるリスク低減を推進しています。

地震・自然災害対策への取組み

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。自然災害等の不測の事態に対して、事業の継続性を確保するため、被害の最小化や速やかな復旧等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の取得は行いません。

取組み事例

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際し、組織的な対応を図るための危機管理規程と事業継続計画書（BCP）を策定しています。また、非常事態発生時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復旧対応等を行える態勢を整備しています。

防潮板設置

近年の水害の増加を踏まえ、2021年に外部調査機関に依頼しポートフォリオ水害リスク分析を実施しました。ポートフォリオ分散効果によりリスクは一定程度に抑えられているものの、相対的にリスクの高い物件を中心に、防災用品の備蓄や防潮板の設置等を推進しています。



JPR横浜ビル立体駐車場

テナントへの取組み

JPR TRIM

2025 ハイライト

テナント満足度平均スコア　2025年 **3.49**

考え方

入居される方々の満足度（CS）向上は、長期安定稼働やテナント解約リスクの低減につながるため、分配金の安定性にとって重要な事項です。テナントや利用者の皆さま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ることがCS向上への重要施策とし、さまざまな取組みを行っています。

主な施策・取組み

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

推進体制・モニタリング

TRIMは、JPR保有物件のテナントに対し、定期的に満足度調査を実施しています。調査にあたっては、客観性を確保するため第三者に委託しています。調査結果は投資運用第三部によって経営層に報告されるほか、サステナビリティ委員会での確認を受け、TRIM取締役会およびJPR役員会に報告されます。

役割推進体制・責任者	役割	取締役会への報告頻度
サステナビリティ委員会 委員長：代表取締役社長	● テナント満足度調査結果の確認 ● 課題、計画のモニタリング ● TRIM取締役会およびJPR役員会に報告	1回以上/年

目標

安全安心／快適性によるテナント満足度の向上：テナント満足度平均スコア

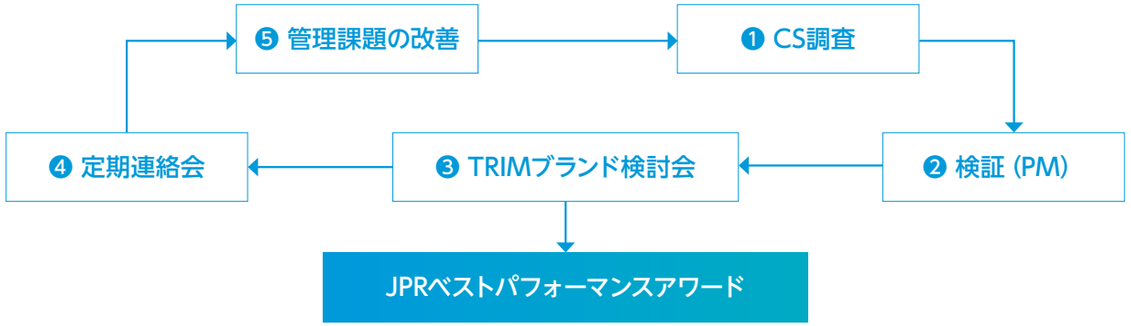
指標

項目	2022年	2023年	2024年	2025年
テナント満足度平均スコア	3.52	3.54	3.57	3.49

*4点満点

テナント満足度向上の取組み

我々は、2005年からテナント満足度調査（CS調査）を実施するとともに、プロパティマネジャー（PM）や現地のビル管理者（BM）とともに組織的な対応を行っています。テナント満足度の向上にはPM・BMの協働は欠かせず、毎年の調査結果をPMと検証し、適時適切な対応を推進しています。このような取組みの蓄積が更なるテナント満足度向上につながり、退去防止や既存テナントの増床に効果を発揮しています。



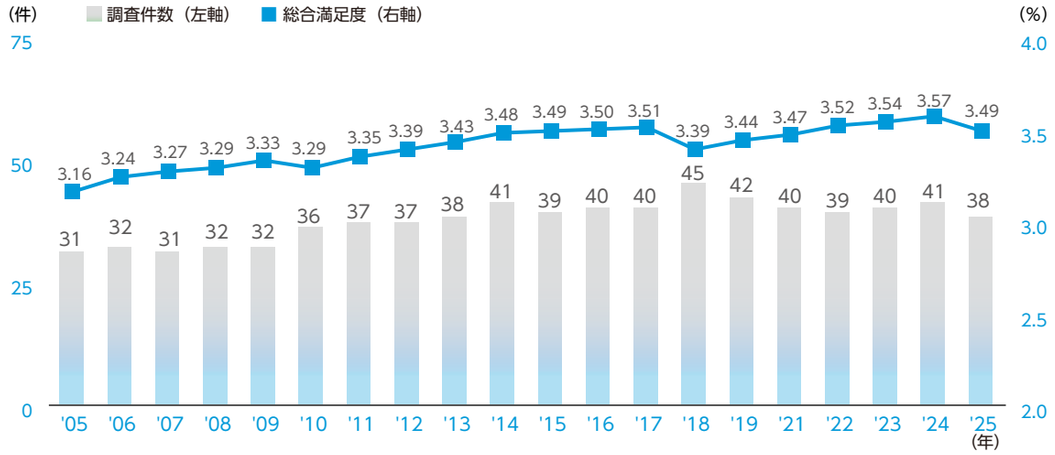
① CS調査
年に1度、テナントにアンケートを実施します。
② 検証（PM）
物件毎に毎年実施し、TRIMへ報告します。
③ TRIMブランド検討会
検証の結果と満足度調査の概要等をもとに、TRIMブランド検討会を実施し、ブランド浸透度をチェック（課題確認）します。
④ 定期連絡会
検証を機会とし、PM・BMの連絡会を実施し、管理課題の確認と対策を協議します。
⑤ 管理課題の改善
管理課題およびその対策のフィードバックを受け、各ビルのPM・BMを中心として、課題の改善に取組みます。

テナントへの取組み

JPR TRIM

CS調査結果の推移

テナント満足度向上に継続的に取組むとともに、調査範囲の拡充や精度向上にも注力しています。



[2025年テナント満足度調査概要]

総合満足度：4点満点の平均値　　調査対象：38物件、テナント497社

調査時期：2025年5～6月　　設問項目：管理運営、テナント対応、防犯・安全、ESG等

*2020年は、新型コロナウイルス感染症の影響により実施していません。

テナント満足度調査へのESG設問組み入れ

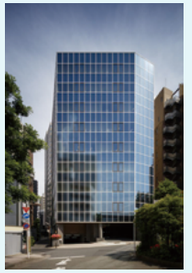
2023年より、テナントのESGに対する意識を確認するため、テナント満足度調査にESGに関する設問を組み入れました。最も関心が高かった項目は「省エネ・再エネ」で、テナントの約7割が関心を持ち、約6割が実際に取組んでいました。次いで、「廃棄物・リサイクル」および「健康・快適性」について、テナントの約5割が関心を持つと回答しており、環境および快適性のニーズを確認しました。

今後もテナントニーズの適切な把握と対応に努めるとともに、テナント満足度の向上と環境負荷の軽減の両立を推進します。

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、優秀な管理水準にあるビル管理会社に対し「JPRベストパフォーマンスアワード」を授与し表彰しています。同賞はテナント満足度を表彰の基準としており、満足度向上に対する大きなインセンティブとなっています。受賞ビルのテナント満足度は高水準であり、その優れたサービスや取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つなげています。

JPRベストパフォーマンスアワード2025



JPR麹町ビル

サプライチェーンマネジメント

PM会社へのサステナビリティ研修の実施

我々は、サステナビリティに関する啓発および対応力向上を図るためPM（プロパティ・マネジメント）会社および現地管理者を対象とした研修会を開催しています。テナントの環境意識の高まりを受け、PMを含むサプライチェーンに向けての啓発に取組んでいます。



サステナビリティ配慮条項を含むPM契約

JPRと協働するすべてのPM会社は、サステナビリティ配慮条項を含んだ契約を締結しています。サステナビリティ配慮条項の概要は以下のとおりです。

- 法令等の遵守
- 人権の尊重
- 健全な労働慣行・労働環境の確保
- 公正な事業活動
- 安全性および品質の確保・向上
- 環境への配慮
- 地域社会との共存
- BCPの策定・構築
- サプライチェーンにおける協働

地域コミュニティへの取組み

JPR TRIM

考え方

保有資産の価値向上には、周囲地域の発展が重要だと考えています。そのため、良き不動産オーナーとして地域住民の皆さま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として提供するなど、地域に根差した発展に努めています。

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、面積約3,000m²に及ぶ緑地「京橋の丘」が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おり、環境配慮型ビルとして第三者からの高い評価を受けています。また、周辺地域のCO_2削減等に取組む「京橋環境ステーション」や、多言語対応の医療施設・子育て支援施設なども設置しています。



山王祭

日枝神社で行われる山王祭は、江戸時代に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」に数えられています。2年に1度の開催と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、地元町内会の方々とともにお祭りを盛り上げています。



中野セントラルパークイーストでの事例

エリアマネジメント活動の一環として、2024年より隣接する「中野四季の森公園」において、中野セントラルパークイーストの壁面に、テナントである東映アニメーション株式会社等のアニメーション映画の投影を行う産学連携イベント「中野チルナイトピクニック」を開催しています。「都心で多くの人が一緒にくつろぐ」という新しい価値観を提案、アニメによる観光促進や中野のブランド価値向上につなげることを目的とし、多くの家族連れに参加しイベントを楽しんでいただきました。





朝の清掃活動

TRIMは東京建物とともに、本社の所在する八重洲・日本橋・京橋エリアでの清掃活動を定期的に行っています。東京建物グループの多くの役職員がボランティアに参加し、地域の美化に取組んでいます。
TRIMでは、今後も地元の皆さまとの交流や、街の美化活動などを通して、地域コミュニティに貢献していきたいと考えています。



人材戦略

JPR TRIM

2025 ハイライト

能力開発（資格取得支援等）

宅地建物取引士	不動産証券化協会（ARES）認定マスター	不動産鑑定士	一級建築士	公認会計士	日本証券アナリスト
43名	17名	6名	4名	1名	4名

＊2026年3月末。契約社員を含む全社員（パート社員・請負社員を除く）

考え方

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、我々の持続的な成長につながると考えています。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、短期的な成果の追求だけではなく、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た公正・適切な評価に努めています。

主な施策・取組み

企業の成長を支えるプロフェッショナル層の形成

推進体制・モニタリング

TRIM従業員の資格取得支援や育成等の研修については、経営管理部で管理されています。同部が事業計画書を作成し、TRIM取締役会およびJPR役員会に実施結果を報告する体制を整えています。一方、同部は従業員1人当たりの研修時間や費用を定期的に集計し、第三者によるデータ検証を受けたうえでサステナビリティ委員会に報告しています。確認された報告内容は、その後TRIM取締役会およびJPR役員会に報告され確認を受けます。

また、東京建物グループと連携して人材戦略を実行し、労務マネジメント、健康経営に関する情報交換を実施するなど、同グループと連携して人材力強化を推進しています。

役割推進体制・責任者	役割	取締役会への報告頻度
経営管理部	● 人材戦略の策定、管理 ● KPIの確認、管理 ● 従業員育成に関する方針、計画、目標の設定	1回以上/年
サステナビリティ委員会 委員長：代表取締役社長	● 進捗に関するモニタリング ● TRIM取締役会およびJPR役員会報告	

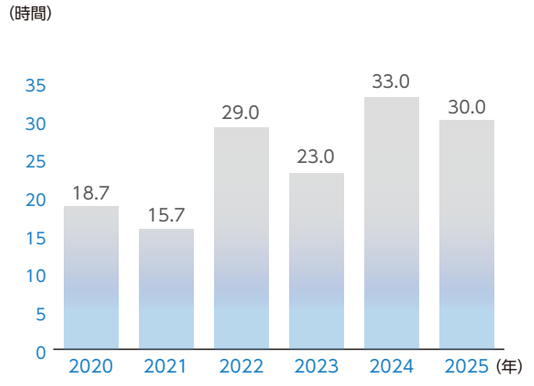
指標

● 従業員1人当たりの研修額　● 従業員1人当たりの研修時間

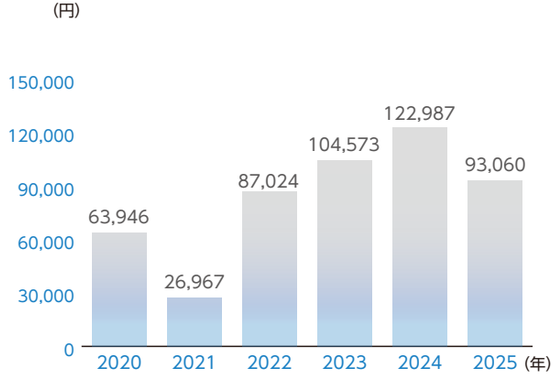
TRIMは全従業員・役員を対象に、下記の研修を定期的に実施しています。

● サステナビリティ研修　● 情報管理・リテラシー研修　● コンプライアンス研修

従業員1人当たり研修時間



従業員1人当たり研修費用



人材戦略

JPR TRIM

考え方

TRIMでは、従業員一人一人が専門性と自律性を高め、長期的に活躍できる人材となることを目指し、体系的な研修制度を整備しています。等級や役割の変化に応じた業務遂行能力の向上を目的とした階層別研修を基盤としながら、誠実さ・チャレンジ精神・相互理解といった、人としての成長につながる能力の育成を重視しています。あわせて、外部の専門家による研修を通じ、専門知識やリテラシーの向上、多様な価値観や考え方に触れる機会を提供しています。こうした取組みを通じて、従業員の中長期的なキャリア形成を支援するとともに、将来の経営を担う人材の育成につなげていきます。

階層別研修

- 管理職研修
- 非管理職研修
- 入社時研修

全体研修

- コンプライアンス研修
- サステナビリティ研修
- 人権研修
- ダイバーシティ研修

部門別・任意研修

- 専門家育成研修
- 英会話研修
- 資格取得研修
- ビジネススキル研修

人材戦略

JPR TRIM

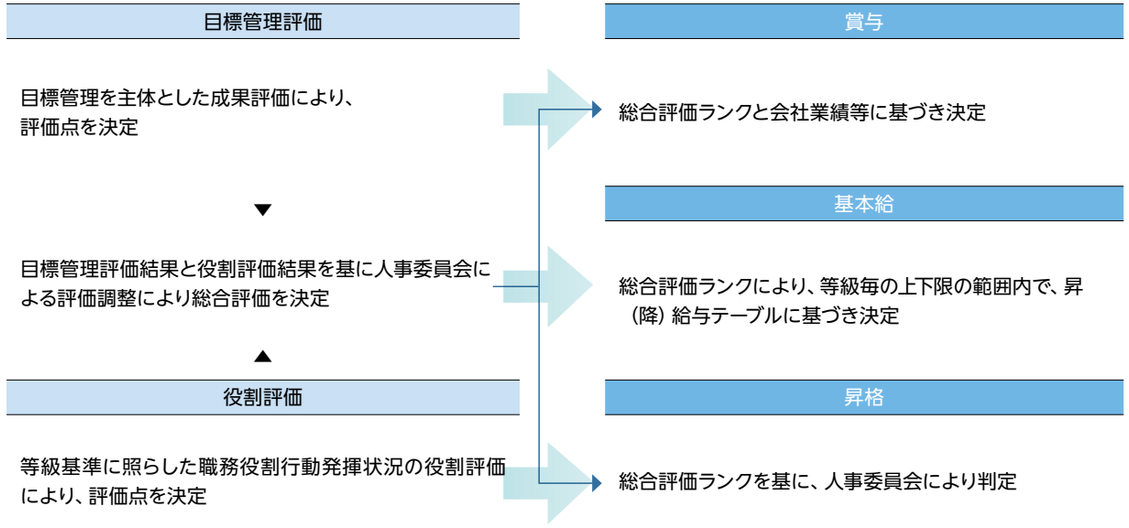
専門スキル開発プログラム

TRIMでは、プロフェッショナルな人材として高度なスキルを有するビジネスパーソンを養成するため、外部講師を招いた研修を定期的に実施しています。全社共通の研修に加えて、各部署毎の専門研修も実施しており、アセットエンジニアリング部では図面の設計支援ツールであるCAD研修を実施し、財務IR部ではプレゼンテーション研修を実施しています。主な研修は以下の研修概要図のとおりです。

名称	概要	実施期間	費用負担
デューデリジェンス研修	物件取得・売却に伴うリスク対応のほか、鑑定評価やエンジニアリングレポート等の物件デューデリジェンス全般について大手シンクタンクが講演	不定期 (年1回以上)	○
不動産マーケット研修	経済環境やアセット毎の賃貸マーケット状況、市況予測等について大手シンクタンクが講演	2月/8月	○
プロフェッショナル研修	不動産証券化の実務や社会情勢、建築費の動向について大手不動産関連会社が講演	不定期	○

目標管理・評価・報酬

TRIMは、適切な評価に基づいた処遇は従業員のモチベーションを高め、優秀な人材の獲得や育成・退職防止に影響するものと考えています。TRIMでは、事業計画を各人の業務目標に反映させることにより、各人の目標達成がTRIMの計画達成につながる仕組み（目標管理制度）を導入し、すべての従業員において上司による面談を年3回実施することとしています。評価については、公平性を期すため、評価水準について全社での調整を行う制度を設けています。なお、評価者である上司についても、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。



働きがいのある職場環境づくり

JPR TRIM

考え方

TRIMは、従業員の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つながると考えています。ワークライフバランスに配慮することで、従業員一人一人が最大限に能力を発揮できる働きやすい環境づくりを推進しています。

主な施策・取組み

一人一人が能力を発揮できる職場環境づくり

推進体制・モニタリング

働きがいのある職場環境づくりの施策である従業員表彰制度や人事面談は経営管理部によって管理されています。表彰者の選定・理由について、経営層が討議し決定しています。また、人事責任者が行う従業員個別面談の結果および課題は経営層に報告され、今後の対応を協議します。定期実施される従業員満足度調査結果については、サステナビリティ委員会で確認され、その後TRIM取締役会およびJPR役員会に報告されます。

役割推進体制・責任者	役割	取締役会への報告頻度
経営管理部	● 従業員満足度調査計画の策定、結果報告 ● 従業員表彰制度の運営、実行 ● 従業員面談の実施	1回以上/年
サステナビリティ委員会 委員長：代表取締役社長	● 従業員に関する方針、計画、目標の設定 ● 進捗に関するモニタリング状況の把握 ● TRIM取締役会およびJPR役員会に報告	

指標

- 従業員平均満足度
- 従業員満足度調査回答率

項目	2022年	2023年	2024年	2025年
従業員平均満足度（%）	71.7	76.0	56.3	81.8
従業員満足度調査回答率（%）	92.0	94.3	96.0	93.6

従業員表彰制度

TRIMでは社内表彰制度を設けており、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。

人材定着率向上の施策（永年勤続表彰制度の導入等）

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、人材不足リスクが顕在化しており、優秀な人材の流出は、大きなリスク要因となります。TRIMは、福利厚生の充実や快適なオフィス環境づくりなどを推進し、離職防止や人材定着の向上に努めています。また、永年勤続表彰制度を設け、長年在籍した従業員を表彰し、5日から10日の休暇と補助金を付与しています。

人事面談（従業員との個別面談）

全従業員に対して、人事担当責任者との面談を年1回実施しています。面談は、職場環境や人間関係等の現状、健康状態や家庭環境、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。

働きがいのある職場環境づくり

JPR TRIM

投資口累積投資制度

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。加入する従業員に奨励金を支給し、同制度への加入促進を図るとともに、従業員の資産形成を支援しています。

*対象範囲:契約社員を含む全社員(パート社員・請負社員はおりません)

従業員満足度調査

TRIMでは、従業員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、全従業員に対し、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定期的に実施しています。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行い、社内環境などの改善につなげています。

新入社員への支援

TRIMでは、新規に入社する社員が愛着を感じ早期に活躍できる環境づくりの一環としてアドバイザー制度を導入しています。新入社員の実務に必要な知識・スキルの習得、モチベーションの向上を図るため、同じ部署の先輩社員が業務の進め方やコミュニケーション方法等のアドバイスを行います。また、フォローアッププログラムと題し、入社後1ヵ月・3ヵ月・6ヵ月のタイミングで本人と人事との面談を実施し、入社3ヵ月後には所属部の上長の面談を実施し、新入社員が安心して働ける職場環境づくりに努めています。

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づくりの一環として、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づくりに取組んでいます。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。

取組み事例

テレワーク制度の導入

テレワークは育児や介護、その他の事情を抱えた従業員に柔軟な働き方を提供でき、ワークライフバランスの向上が図られるほか、新型コロナウイルスなどのパンデミックや地震等の災害時に、従業員の健康と安全を守る効果があります。TRIMは、家庭や個人が充実した生活を送ることがよい仕事につながると考えており、働きやすい職場環境を提供する一環としてテレワーク制度を導入しています。

カフェスペースの設置

コロナ禍により改めてコミュニケーションの必要性が認識されるなか、従業員の要望を受けカフェスペースを設置しました。コーヒーマシンを設置し淹れ立てのコーヒーが無料で提供され、ソファやカウンターを設けるなどコミュニケーションの活性化に努めています。



フレックスタイム制度の導入

フレックスタイム制度は、従業員が業務内容や生活スタイルに応じて勤務時間を柔軟に設定できる仕組みであり、ワークライフバランスの向上と業務効率の最適化を両立させる制度です。個々の自律的な時間管理を促進することで、集中度や生産性の向上を図るとともに、多様な人材が長期的に活躍できる環境づくりに寄与します。TRIMは、従業員の主体性と働きがいを重視した人的資本経営を推進しており、その実現に向けた取組みの一環としてフレックスタイム制度を導入しています。

ダイバーシティ&インクルージョン

JPR TRIM

考え方

少子高齢化により生産労働人口が減少するなか、持続可能な社会の実現には女性やシニア世代等の労働力活用が重要です。また、多様な人材で構成される組織は、幅広い視野によるサービスの提供や、多角的な視点での意思決定が可能となります。

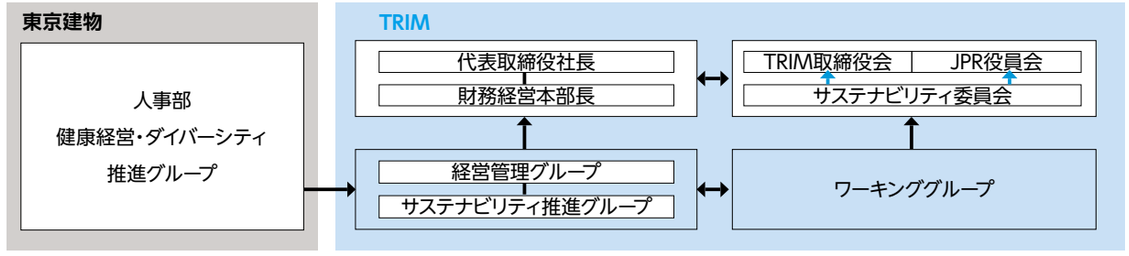
東京建物グループは、マテリアリティのひとつに「ダイバーシティ&インクルージョン」を特定しています。JPR・TRIMにおいてもその重要性を認識し、多様な価値観・能力・ライフスタイルを持った一人一人の個性を尊重しながら、その持てる力を最大限に発揮できるようさまざまな施策に取組んでいきます。

多様な人材が障壁を感じることなく、働きがいをもって職務に専念し、公平に活躍できる環境づくりを進めていくことは、新たなイノベーションやステークホルダーの視点に立った多様なサービスを生み出し、JPR・TRIMの成長につながると考えています。

推進体制・モニタリング

ダイバーシティ&インクルージョンに関する進捗状況は、会社全体で管理されています。女性管理職比率やダイバーシティ研修時間等のKPIを定期的に集計し、第三者によるデータ検証を受けたうえでサステナビリティ委員会に報告されます。同委員会で確認された報告内容は、その後TRIM取締役会およびJPR役員会に報告され確認を受けます。

役割推進体制・責任者	役割	取締役会への報告頻度
サステナビリティ委員会 委員長：代表取締役社長	● ダイバーシティ&インクルージョンに関する方針、計画、目標の設定 ● 進捗に関するモニタリング ● TRIM取締役会およびJPR役員会に報告	1回以上/年



JPR役員会のダイバーシティ方針

多様な視点と経験を経営に取り入れることで、より柔軟で革新的な意思決定を目指すことを目的に、JPRでは以下の方針を定めています。

本投資法人は、
役員の知識・経験・能力、在任年数およびジェンダー等の
多様性に配慮した役員会の構成を目指しております。

その一環として
女性役員比率を30%以上とすることを目標としています。

2025年9月2日の投資主総会をもって、JPR役員会の女性役員比率は50%となりました。

進捗状況（TRIM）

項目	2022年	2023年	2024年	2025年
女性管理職比率（%）	6.3	6.3	5.6	0
女性従業員比率（%）	25.9	29.6	36.7	37.7
定年再雇用制度活用社員数（人）	2	2	1	1

ダイバーシティ&インクルージョン

JPR TRIM

施策

TRIMは、多様な人材が一人一人の個性を尊重され、働きがいを感じながら職務に専念し、公平に活躍できる職場環境づくりを進めています。また、制度整備による社内体制の構築や社員のリテラシー向上を図るため、外部講師を招いた効果的な研修を実施しています。

妊娠・出産・育児・介護のための休業・休暇制度を設けているほか、60歳以上の希望する従業員を継続雇用し、シニア人材が定年後も業務経験・知識・スキル等を活かして引き続き活躍できる環境づくりに取組んでいます。

TRIMの指標

- 人権方針の周知：研修等で毎年実施
- 女性管理職比率
- 新入社員数（男女別）
- 育児休業/介護休業取得者数
- 短時間勤務者数
- 女性従業員比率
- 再雇用制度活用社員数（60歳以上従業員数）

ダイバーシティ&インクルージョンの研修

多様な人材の活躍にはTRIM役職員のリテラシー向上が不可欠であり、ダイバーシティ研修の充実が多様な社員の働きやすい環境につながります。TRIMでは外部講師を招いての研修のほか、東京建物グループの研修を受講するなど、研修を充実させています。これまでに実施した研修は以下のとおりです。

- 東京建物グループ人権研修
- 女性健康セミナー（男性社員受講推奨）
- ダイバーシティ研修（外部講師招聘）

ダイバーシティ研修

役員を含む全社員を対象に、ダイバーシティが進む社会の変化を理解し、多様性を活かし合うコミュニケーションについて学ぶ研修を実施しました。



キャリアデザイン研修

女性社員を対象としたキャリアデザイン研修を実施しました。研修では、これまでのキャリアを振り返るとともに、今後のキャリアの方向性について検討する機会となりました。

ダイバーシティマネジメント研修

役員と管理職を対象に、ダイバーシティ推進の重要性を理解し、多様な人材を活かすマネジメントについて学ぶ研修を実施しました。

人的資本研修

役員と管理職を対象に、人材を「資本」としてとらえ、その価値を最大限に引き出すことで、中長期的な企業価値向上につなげる経営のあり方を学ぶ、人的資本研修を実施しました。

DX研修（AI活用、サイバーセキュリティ）

全社員を対象に、AI活用およびサイバーセキュリティに関する基礎的な理解を深めることを目的としたDX研修を実施しました。デジタル技術の最新動向や、業務における適切な活用方法、情報セキュリティ上の留意点について学ぶ機会となりました。

ワークライフバランスとヘルスケア

JPR TRIM

2025 ハイライト

平均年次有給休暇取得率	健康診断受診率	従業員１人当たりの残業時間
2025年 **77.8**%	2025年 **100.0**%	2025年 **3.3**時間
2024年 **84.1**%	2024年 **100.0**%	2024年 **8.7**時間

考え方

従業員の心身の健康は、高い生産性と豊かな創造性を醸成し、持続的に発展していくための源泉です。また、マテリアリティとして「働きがいのある職場環境づくり」を特定し、健康経営の推進については「健康診断受診率および再検査受診率100%」を目指しています。TRIMは社内諸制度の整備や職場環境の改善に努め、従業員の健康増進を積極的に進めていきます。

主な施策・取組み

心身の健康、ワークライフバランスの実現

推進体制・モニタリング

ワークライフバランス（WLB）に関するKPI（従業員1人当たりの残業時間・有給休暇取得率等）については、経営管理部によってデータ管理され、第三者によるデータ検証後、進捗状況等をサステナビリティ委員会に報告しています。同委員会確認後、TRIM取締役会およびJPR役員会に報告されます。

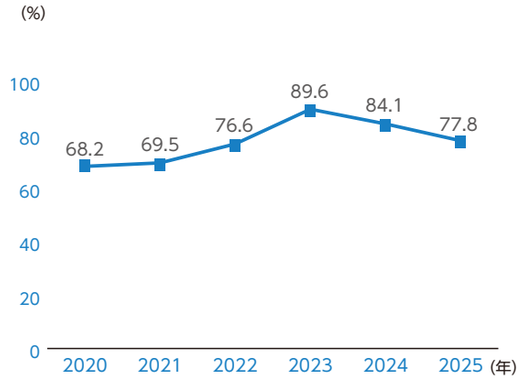
ヘルスケアについては、TRIMの各部署の代表者等を委員とする衛生委員会を設置しています。衛生委員会は、職場における労働衛生水準の向上、役職員の健康維持・増進を図ることを目的として、毎月開催しており、報告内容については産業医の確認を受けています。なお、長時間労働等の問題が生じた場合には、遅滞なく経営層に報告され対応を検討します。

役割推進体制・責任者	役割	取締役会への報告頻度
サステナビリティ委員会 委員長：代表取締役社長	● WLBに関する方針、計画、目標の設定 ● 進捗に関するモニタリング ● TRIM取締役会およびJPR役員会に報告	ワークライフバランス関連 1回/年
衛生委員会	● 従業員の健康に関する対策の審議 ● 労働災害防止対策の審議 ● 衛生教育実施計画の審議 ● 定期健康診断等の結果・対策の審議	衛生委員会 12回/年

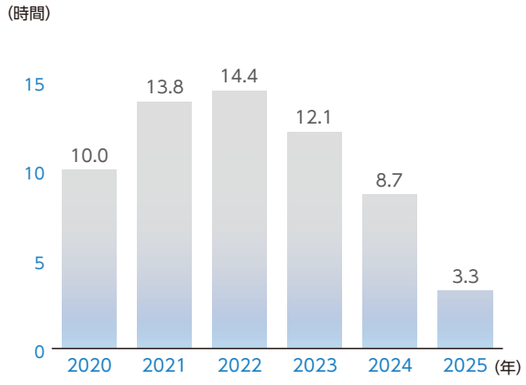
目標

平均年次有給休暇取得率70%以上（毎年）

有給休暇取得率



従業員1人当たりの残業時間（月次）



ワークライフバランスとヘルスケア

JPR TRIM

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、労働関連法の遵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。

休暇制度

従業員が能力を最大限に発揮して成果を上げるには、十分な休養と仕事への活力を養うことが大切です。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、従業員本人またはその家族の誕生日や記念日などの大切な日を尊重するため、アニバーサリー休暇制度を設け、私生活の充実を図れる環境づくりを進めています。さらに、傷病の際にも安心して通院や療養のための休暇が取得できるようシックリーブ制度を導入し、入社間もない従業員や持病を持つ従業員であっても活用できる体制を整備しました。

ヘルスケア

従業員の健康管理が重要な課題であるとの認識のもと、健康診断受診の奨励とインフルエンザ予防接種の全額補助を実施しています。また、生活習慣病対策・メタボ対策・禁煙治療・歯科検診等を実施し、予防することを目指しています。メンタルヘルスケアについては、いつでも気軽に相談が可能な健康相談窓口を設置し、カウンセリングを通じてきめ細かく対応できる体制を整備しています。

健康経営に関する外部評価

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います。こうした取組みが認められ、2021年より継続して経済産業省が推進する「健康経営優良法人」の認定を取得しており、2026年も認定されました。また、健康企業宣言「銀の認定」についても、2019年より継続して取得しています。

2026 健康経営優良法人 KENKO Investment for Health 中小規模法人部門

健第101506号

健康優良企業

健銀第982号

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・介護休業、短時間勤務制度
- 慶弔見舞金制度
- 社内懇親会
- 確定拠出年金制度
- カフェテリアプラン
- 投資口累積投資制度
- サテライトオフィスの提供
- 人間ドック受診費用提供
- フレックス制度
- テレワーク制度

人権の尊重

JPR TRIM

考え方

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なか、「人権方針」を制定しました。

推進体制・モニタリング

人権に関わる問題の対処はコンプライアンス室で行っています。また、サステナブル調達基準を通じた社外への周知および人権研修の実施データはサステナビリティ委員会で報告され、その後TRIM取締役会およびJPR役員会に報告されます。

役割推進体制・責任者	役割	取締役会への報告頻度
経営管理部	● 人権方針の社内啓発	随時
コンプライアンス室	● 人権に関わる問題の対処	
サステナビリティ委員会 委員長：代表取締役社長	● サステナブル調達基準のモニタリング ● 人権研修のモニタリング	

指標

項目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
人権研修の実施（回）	1	1	1	1	1

人権デュー・デリジェンスへの取組み

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。

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。

TRIMの相談・通報件数

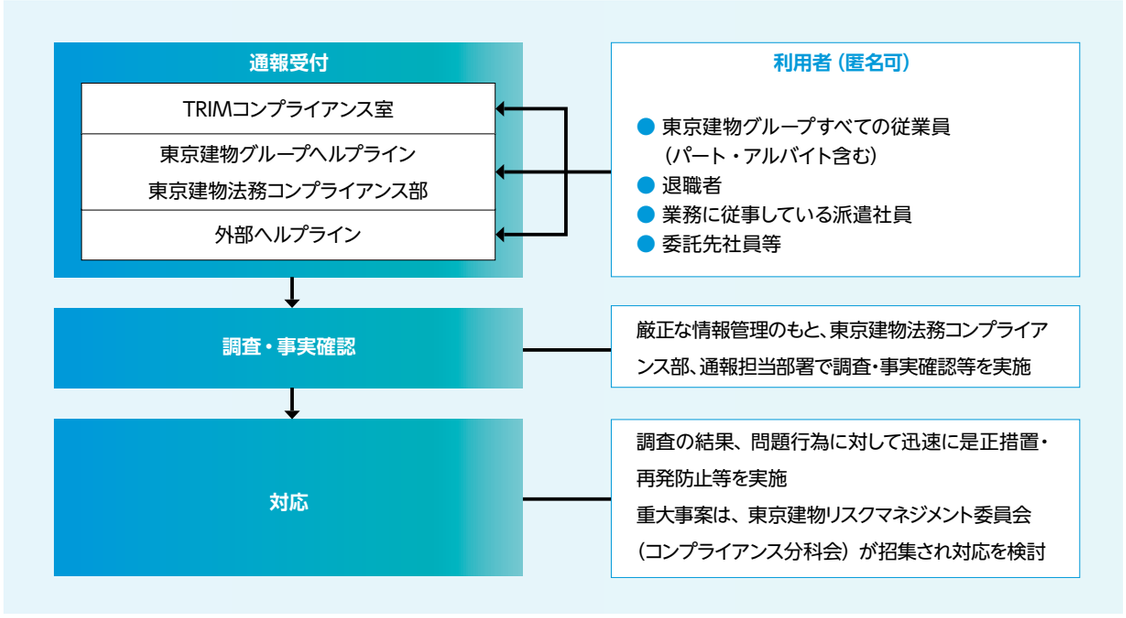
2025年度は人権に関する苦情・通報件数はゼロでした。
当社では年1回の人権研修に加え、社内外の相談窓口を整備・周知しており、安心して働ける職場づくりに努めています。今後も、表面化しにくい問題を見逃さないよう、社員の声を継続的に拾う体制を強化してまいります。

人権の尊重

JPR TRIM

ヘルプラインの設置

東京建物グループでは、グループ共通で利用が可能な「東京建物グループヘルプライン」を設置し、法令違反や贈収賄行為・不正行為・ハラスメント等のコンプライアンス違反の未然防止、または早期に解決するための内部告発・通報・相談を受け付けています。同グループのすべての従業員（パート・アルバイトを含む）および退職者、業務に従事している派遣社員・委託先社員等が利用でき、実名および匿名でも対応します。また、公益通報者保護法の精神に則り、内部告発・通報などを行ったことを理由に通報者が不利益な扱いをされることなく、相談者のプライバシーが保護されます。内部告発・通報等は、東京建物法務コンプライアンス部に報告され、内容に応じてTRIMを含むグループ各社の担当部署で調査・事実確認などを行います。調査の結果、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には、TRIMのコンプライアンス規程に基づき是正措置および再発防止措置をとるなど厳正な対応を行います。より重大な事案については、東京建物のリスクマネジメント委員会が招集され対応します。



内部通報保護制度

TRIMは、公益通報者保護法に則った内部通報規程を制定し、不正行為等の存在を認識した者が通報する際に関わる事項を定め、組織としての自浄作用を発揮させ、損失の最小化に努めています。また、通報者を適切に保護するため以下の規程を定めています。

- 通報者等を適切に保護し、通報または調査への協力を理由に不利益な取り扱いを禁止し、不利益な取扱いが行われないように適切な措置をとらなければならない。
- 従業員等は通報者等に対して、その通報または調査協力を理由に不利益な取扱いをしてはならず、通報者等の探索をしてはならない。
- 内部通報に対応する者や通報案件内容を知った者は、一切の内容について守秘義務を負い、正当な理由なく第三者に開示してはならない。
- 違反行為が明らかになった場合には、会社は速やかに必要な是正措置、救済措置および再発防止措置を講じるほか、その違反行為に関与した者に対し、規程等に従って必要な指導、指示、処分等を行う。

もし、通報者や調査協力者等に対し報復行為があった場合には、同規程違反となり厳正に処罰されます。また、当該制度について研修等で周知・徹底を継続的に行い、問題となる事象の早期検知・課題解決に取組んでいます。

TRIMの相談・通報件数（期間：4月～翌年3月）

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
件数	0	1	0	1	1	0	1	1

投資主・投資家への取組み

JPR TRIM

2025 ハイライト

決算説明会開催数 / 年	国内機関投資家ミーティング数	海外機関投資家ミーティング数	個人投資家イベント参加件数
2025年 2回	2024年 12月期 61回 2025年 6月期 66回 127回	2025年 46回	2025年 4回

考え方

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るとともに、説明会の開催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。

主な施策・取組み

- **業界トップクラスの情報開示**
- **業界トップクラスのESG評価取得**
- **投資家との積極的な対話**

推進体制・モニタリング

投資家との主なコミュニケーションは、毎年2月と8月の決算発表後遅滞なく説明会を実施し、その後機関投資家との面談により運用状況の説明を行います。国内・海外機関投資家との面談数および投資家からの意見・指摘については、財務IR部が取りまとめ、経営層に報告され、戦略策定や意思決定に役立てています。

役割推進体制・責任者	役割	取締役会への報告頻度
財務IR部	● IRに関する方針、計画、目標の設定 ● 進捗に関するモニタリング ● IR結果と対策の確認 ● TRIM取締役会およびJPR役員会に報告	2回/年

項目	2022年	2023年	2024年	2025年
決算説明会開催数/年	2	2	2	2
国内機関投資家ミーティング数*	135	125	121	127
海外機関投資家ミーティング数	49	52	57	46
個人投資家イベント参加件数	3	5	7	4

*セルサイドアナリストとのミーティングは除く

ホームページ

JPRはホームページのさまざまなコンテンツを通じて、適切な情報開示に努めています。また、入居のテナントや取引先の皆さまに向けてJPRとTRIMの関係性を分かりやすく説明するページを設けています。



JPRホームページ

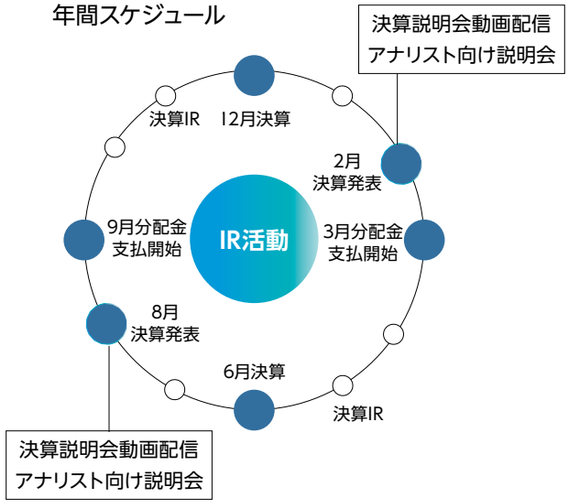

TRIMホームページ

IR活動の状況

決算毎に、機関投資家やアナリスト、取引金融機関およ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、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・欧州およびアジアを中心に、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。

年間スケジュール



コーポレートガバナンス

コーポレートガバナンスの考え方

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からの信頼に応えるための重要なテーマです。
信頼される投資法人・資産運用会社として、更なる経営の健全性確保に取組んでいきます。

投資法人
日本プライムリアルティ投資法人

投資主総会 ＊2年に1回以上開催

役員会

資産運用委託 → ← 報告

資産運用会社 ― 東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント
本投資法人の資産運用は、株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントに委託しています。
資産運用会社は、投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負い、業務に取組んでいます。

監査依頼 → ← 監査

監査法人 ― 会計監査　EY新日本有限責任監査法人

役職 / ポートレート	氏名または名称（性別）/ 選任理由	主な兼職等	保有するスキル				
			企業経営	不動産	法務・コンプライアンス	財務・会計	サステナビリティ
執行役員	 **栄田 聡** 男性 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。	株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長	●	●	●	●	●
監督役員	 **草薙 信久** 男性 会計・税務の知識と経験が豊富で、会計・税務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。	草薙信久公認会計士事務所 代表	●			●	
	 **池邊 このみ** 女性 都市計画に精通し、サステナビリティに関する知見も豊富であり、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。	千葉大学大学院 グランドフェロー		●			●
	 **川原 奈緒子** 女性 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。	東京グリーン法律事務所弁護士	●	●	●		

＊すべてのJPR監督役員は利害関係人ではなく、資産運用会社やそのスポンサーから独立しています。
＊2025年9月2日の投資主総会をもって、執行役員 城﨑好浩、監督役員 出縄正人は退任しました。

JPRのコーポレートガバナンス

JPR TRIM

JPRの意思決定機関

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、2025年6月期および12月期（2025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とおりです。

役職	氏名または名称	2025年 出席回数・出席率	報酬 2025年6月期	報酬 2025年12月期
執行役員	栄田　聡 *4	7回/7回 (100%)	—*1	—*1
監督役員 *2	草薙　信久	16回/16回 (100%)	2,100千円	2,100千円
監督役員 *2	池邊　このみ	15回/16回 (93.8%)	2,100千円	2,100千円
監督役員 *2	川原　奈緒子 *4	7回/7回 (100%)	—	1,400千円
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	—	14,700千円 *3	18,300千円 *3

*1.執行役員　栄田聡は、本投資法人から報酬を受け取っていません。
*2.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。
*3.会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。加えて、2025年12月期については、新投資口の追加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。
*4.執行役員 栄田聡および監督役員 川原奈緒子は2025年9月2日付にて就任しております。出席率は在任期間中の開催回数を分母として算定しています。

投資口保有に関する方針

JPRは、役員の投資口保有に係る方針を内部者取引規程において定めています。主な内容は以下のとおりです。

- 役員はJPRの投資証券の売買等を行ってはならない。但し、その売買等の目的が短期的利益の追求でないことが明らかな場合には、役員会の事前の承認を得たうえで売買を行うことができる。
- 役員は、JPRの投資証券について、他の役員と共同してまたは累積投資契約により、金融商品取引業者に委託等をして、継続的に行う買付け等を行うことができる。

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可能性があります。そのような場合にJPRへの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の利益相反防止体制**

  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定を設けております。

- **TRIMの利益相反防止体制**

  JPRと利害関係者との間の下記の①から⑥まで記載の取引案件については、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（代表取締役社長、財務経営本部長、投資運用第一本部長、投資運用第二本部長、コンプライアンス室長および特別委員にて構成）にて、対象案件の取引についての妥当性およ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、現在は社外の弁護士を特別委員として選任しています。

  コンプライアンス委員会にて了承された案件の取引を実行するには、JPRの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のある検証を経たうえで取引は行われることになっています。

①利害関係者からの物件・資産の取得　②利害関係者への物件・資産の売却
③利害関係者への不動産管理委託　④利害関係者による売買の媒介または代理
⑤利害関係者に対する工事の発注（1,000万円超の工事の場合）
⑥利害関係者への物件の賃貸*

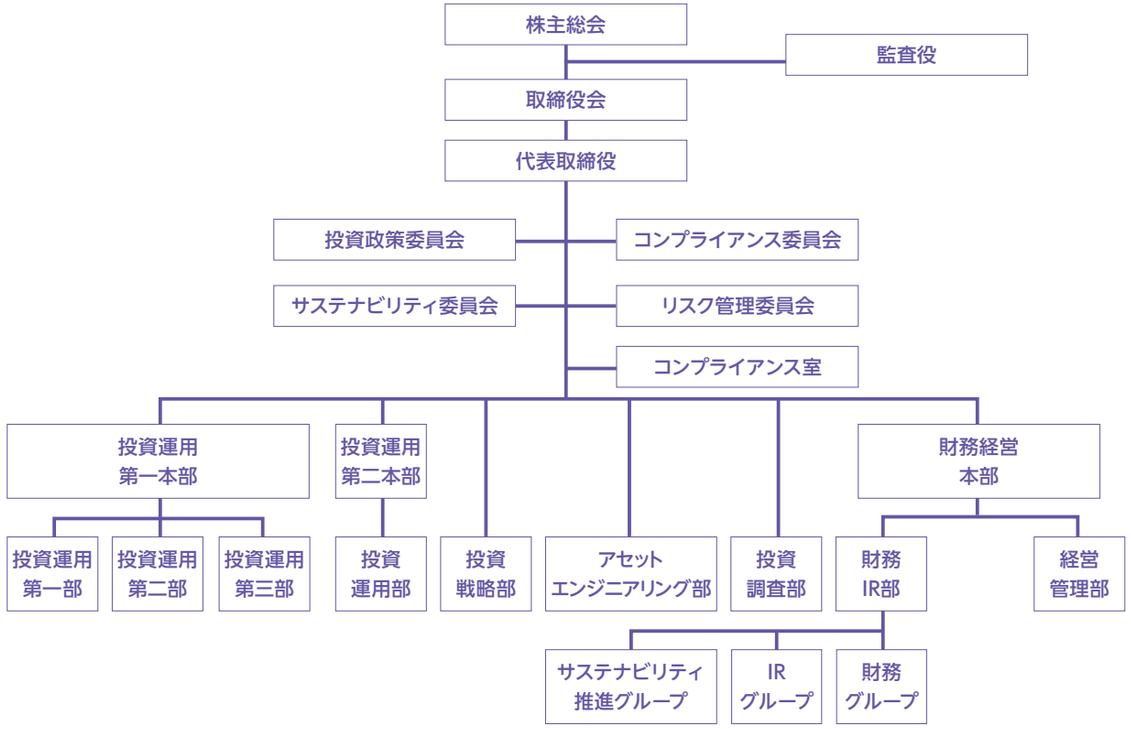
このような審査・検証および事前承認という内外の牽制により、利益相反取引に対する厳格な監視態勢を整えています。

*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および②賃貸借契約の更改等において、当該物件における平均賃料（利害関係者を除きます。）を下回る増減額改定または据置きの場合をいいます。

TRIMのコーポレートガバナンス

コーポレートガバナンスの考え方

TRIMでは、経営の透明性と企業倫理の意識を高めるとともに、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・強化を図ることで、JPRの投資主価値の向上を目指しています。



取締役会



代表取締役社長
栄田 聡



取締役
投資運用第一本部長
久保庭 昇



取締役
投資運用第二本部長
後藤 芳朗



取締役
財務経営本部長
埜村 佳永

取締役（非常勤）
川端 淳

監査役（非常勤）
紅林 優光

監査役（非常勤）
神野 勲

❶ 投資政策委員会

構成員
代表取締役社長、担当投資運用本部長、財務経営本部長、特別委員（外部の不動産鑑定士資格を持つ者）

役割
決議方法
構成員の過半数の賛成をもって決議
＊資産の取得・売却で取引の相手方が利害関係者の場合、構成員全員の賛成をもって決議

❷ コンプライアンス委員会

構成員
代表取締役社長、担当投資運用本部長、財務経営本部長、コンプライアンス室長、特別委員（独立した社外の有識経験者）

役割
決議方法
構成員の過半数が出席し、全員の賛成をもって決議
＊利害関係取引およびフォワードコミットメント案件については構成員全員が出席

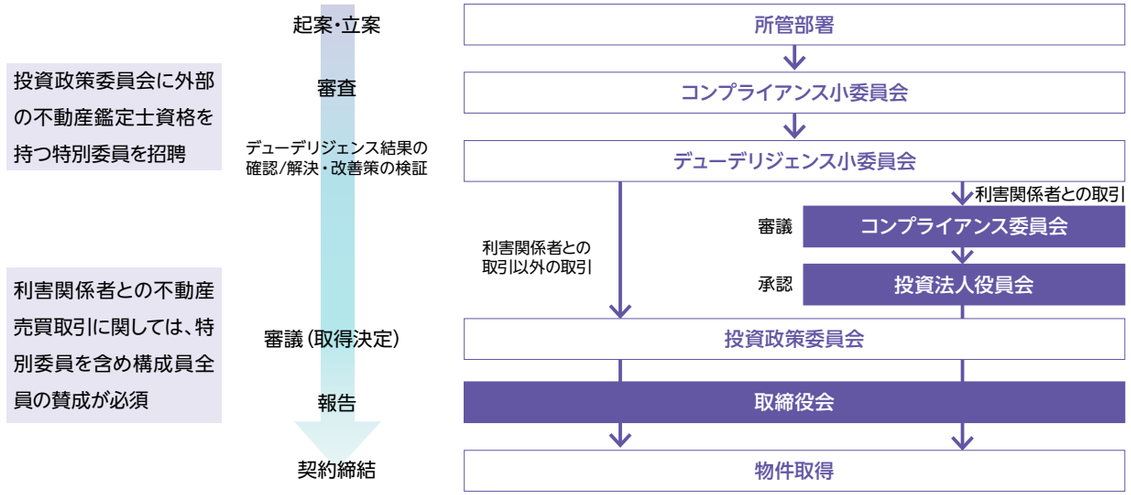
TRIMのコーポレートガバナンス

TRIMの運用体制

TRIMは、投資運用の意思決定機関として「投資政策委員会」を設置しています。同委員会では、投資法人の投資運用の対象および方針に関する事項、運用計画・実行に関する事項、個別資産の取得若しくは売却または運用に関する個別事項などを決定します。取得または売却については、特別委員の出席する「投資政策委員会」での決定手続を必要としており、厳格な審議を経て意思決定を行います。

機関名	決議方法
取締役会	出席取締役の過半数により決議
投資政策委員会	構成員（代表取締役社長、担当投資運用本部長、財務経営本部長、特別委員（外部の不動産鑑定士資格を持つ者））の過半数の賛成をもって決議 但し、資産の取得・譲渡に関する事項で、利害関係者との取引に関しては、特別委員を含め全員の賛成が必須 ＊資産の取得・売却で、取引の相手方が利害関係者の場合、構成員全員の賛成をもって決議
コンプライアンス委員会	委員（代表取締役社長、担当投資運用本部長、財務経営本部長、コンプライアンス室長、特別委員（独立した社外の有識経験者））の過半数が出席し、全員の賛成をもって決議 ＊利害関係取引およびフォワードコミットメント案件については構成員全員が出席

厳格な意思決定プロセス（物件取得時）



＊1.上図に加え、投信法に定める役員会の承認および投資法人の同意が必要な場合があります。
＊2.一般的な意思決定機構を示しており、取得案件の内容によっては、一部順序が入れ替わり、または一部の会議等が開催されない場合があります。

TRIMの運用報酬

投資主利益との連動性を高めることを目的として、2026年1月1日以降に発生する報酬から投資口価格連動報酬（下記「運用報酬算定基準」*）を導入しました。東証REIT指数に対する投資口価格のパフォーマンスによって、運用報酬1の報酬額を増減させる仕組みで、基礎的な報酬の水準に変更は生じません。

運用報酬算定基準

報酬の種類	算定基準
運用報酬1 （資産連動報酬）	取得価格総額×0.045% ＋取得価格総額×対東証REIT指数パフォーマンス×0.05%* ＋サステナビリティ指標に基づく報酬（以下①～③）の合計額 ①【GHG排出量】取得価格総額×0.002%×（表1）の倍率 ②【環境認証】各物件の取得価格×0.001%×（表2）の倍率 ③【GRESB評価】取得価格総額×0.001%×（表3）の倍率
運用報酬2 （収入連動報酬）	総収入額×1.2%
運用報酬3 （分配金連動報酬）	分配可能基準額（不動産等売却損益を除く）×3.8%×1口当たり分配可能基準額の変動率
運用報酬4 （取得/合併報酬）	取得価格×1.0%（利害関係者からの取得の場合は0.5%）
運用報酬5 （売却報酬）	不動産等売却益×12.5%*

＊売却価格に0.5%を乗じた金額を最低報酬額とします。

（表1）

倍率	1+GHG（温室効果ガス）排出量削減割合

（表2）

DBJ Green Building BELS （平成28年度基準）	★～★★★ （未収得・底地含む）	★★★★	★★★★★
CASBEE	B+以下（未収得・底地含む）	A	S
BELS（令和6年度基準）	3以下（未収得・底地含む）	4	5又は6
倍率	1.0	1.1	1.2

（表3）

GRESB 評価	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

コンプライアンス

TRIM

コンプライアンスの考え方

JPRの持続的な成長のためには、コンプライアンス・企業倫理が必要不可欠です。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・テナント等さまざまなステークホルダーの信頼に応えていきます。

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ために、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コンプライアンス基本方針を遵守します。コンプライアンス基本方針につきましては、ホームページに記載しております。

外部機関による定期監査の実施

TRIMは、ステークホルダーからの信頼性の維持向上および内部統制機能を高めるため定期監査を毎年実施しています。定期監査については、コンプライアンス室の主導のもと客観性を保つため外部の監査法人に依頼し、法令や社内規定、ルール等の遵守状況を確認しています。

なお、監査結果については内部監査報告書が取締役会に提出され、主管のコンプライアンス室が監査対象部門に改善指示を行います。監査対象部門は改善を図ったうえで取締役会に報告し、その後の改善状況の確認を受けます。

コンプライアンス推進体制

取締役会
- 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

コンプライアンス委員会
- 審査内容、結果を取締役会に報告
- 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

コンプライアンス最終責任者（代表取締役）
- 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

コンプライアンス統括責任者（コンプライアンス室長）
- 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

コンプライアンス責任者
- 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

コンプライアンス担当者
- 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とりまとめを行う
- 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

＊コンプライアンス体制強化のため、外部の監査法人から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定期的に実施しています。原則、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組んでいます。

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
回数	12回	8回	8回	8回	11回	10回	11回	8回
受講率（%）	100	99.1	97.7	98.6	98.4	94.8	99.4	100

コンプライアンス

汚職防止・贈収賄防止

東京建物グループでは、コンプライアンス憲章における「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組んでいます。具体的には、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。

TRIMの汚職・贈収賄防止に関するポリシー（「コンプライアンス基本方針」(10)、(11)）はWebサイトに記載しています。

また、TRIMは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、定期的に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。

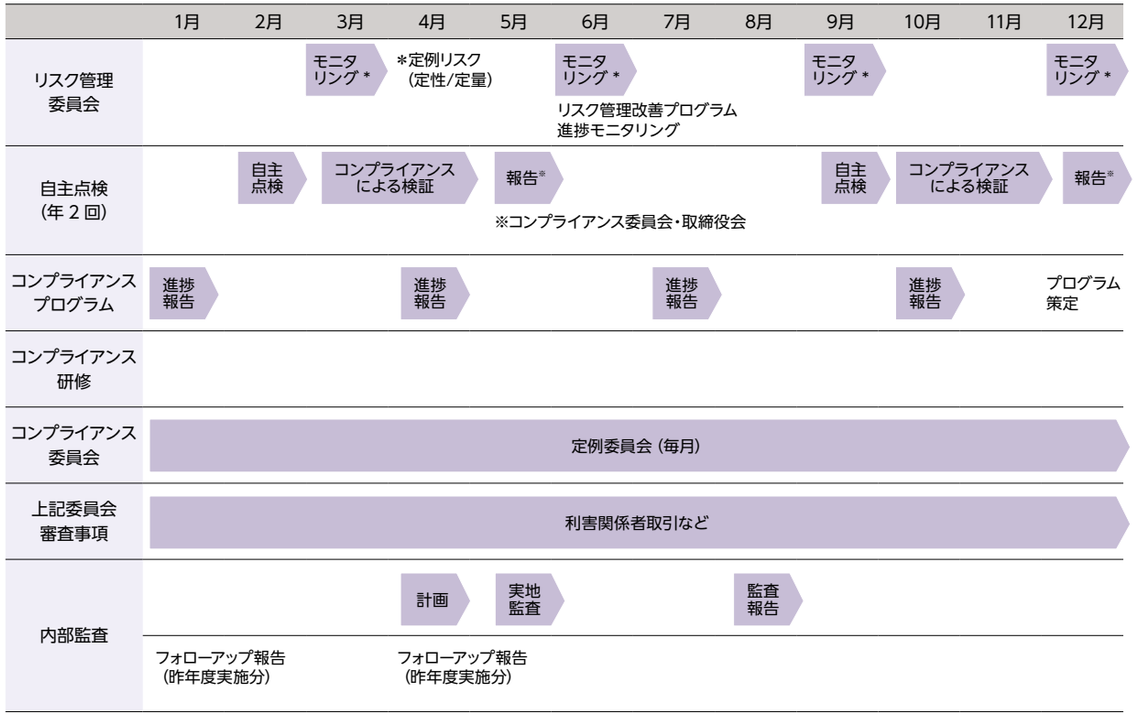
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不正・腐敗に関する摘発件数	—	—	—	—	—	—	—
不正・腐敗に関する処分・解雇件数	—	—	—	—	—	—	—
不正・腐敗に関する罰金・罰則・和解の費用	—	—	—	—	—	—	—
政治献金の金額	—	—	—	—	—	—	—

反社会的勢力との取引防止

我々は、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。

コンプライアンス等確認スケジュール



(注)上記の記載については、業務上の都合によるスケジュールの変更、今後の計画の変更による内容の変更等が生じることがあります。

リスクマネジメント

JPR TRIM

リスクマネジメント

我々は投資主価値の向上に向けて、運用に影響を及ぼす可能性のあるリスクを適切に管理するため、実効性のある管理体制を整備し、継続的なモニタリングの徹底を図っています。近年の社会情勢の変化や、多様化および複雑化していくリスクに有効かつ的確に対応するため、リスクマネジメントの強化に努める方針です。

推進体制・モニタリング

リスク管理に係る組織・体制を補完し、リスク管理の実効性を高めるため、TRIMではリスク管理に関する審議機関としてリスク管理委員会を設置しています。同委員会の委員長は代表取締役社長が務めており、委員は投資運用第一本部長、投資運用第二本部長、財務経営本部長、コンプライアンス室長、および特別委員（社外の有識経験者）で構成しています。また、リスク管理はコンプライアンス室が統括部門とし、その統括責任者であるコンプライアンス室長により管理運営されます。同委員会の開催は少なくとも3か月に1回以上行われ、審議の内容、経過ならびに結果についてはTRIM取締役およびJPR役員会にも報告されます。

役割推進体制・責任者	役割	取締役会への報告頻度
リスク管理委員会 委員長：代表取締役社長	● リスク管理に係る方針・規程等の策定 ● リスク管理に関する組織・体制の整備 ● リスク管理計画の策定 ● リスク管理の洗い出し・評価・モニタリング ● リスク管理に関する役職員への啓発	4回/年

JPRのリスク管理体制

JPRの執行役員は、3ヵ月に1回以上の頻度で役員会を開催することが定められており、実際の運用においては、原則として1ヵ月に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、さらにJPRの運営およびTRIMの業務遂行状況の詳細な報告を行います。これらの手続等を通じ、JPRおよびTRIMの利害関係者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。JPRは、TRIMから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おり、これらの権利の行使により業務執行状況を監視できる体制を維持しています。加えて、JPRは内部者取引規程を定め、役員のインサイダー取引等の防止に努めています。

TRIMのリスク体制

TRIMは、リスク管理を行う組織・体制として代表取締役社長をリスク管理最終責任者、コンプライアンス室長をリスク管理統括責任者（コンプライアンス室はリスク管理統括部門）、各本部長および各部室長をリスク管理責任者としております。また、リスク管理の実効性を高めるため、リスク管理に関する審議機関としてリスク管理委員会を設置し、原則として年4回開催しています。委員会の委員は、代表取締役社長（委員長）、投資運用第一本部長、投資運用第二本部長、財務経営本部長、コンプライアンス室長であり、特別委員として社外弁護士が加わっています。

目標

●リスク管理委員会の開催4回/年

情報セキュリティ

我々は、継続的かつ安定的に事業を行ううえで、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。情報管理にあたり、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、障害発生時の復旧対策のためのコンティンジェンシープランを整備しています。

TRIMでは、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。同部門は、定期的調査により情報の管理・保護の適正性を推進し、安全対策や障害時の態勢を整えています。

サイバーセキュリティに関する取組み

JPR TRIM

JPRの資産運用会社であるTRIMでは、サイバー攻撃の高度化・巧妙化に伴い、サイバーセキュリティを経営上の重要課題のひとつと位置づけ、組織全体で管理体制の強化に取組んでいます。
TRIMのサイバーセキュリティ対策は、「金融分野におけるサイバーセキュリティに関するガイドライン」に基づき、リスクベース・アプローチを採用し、ガバナンス、リスク特定、防御、検知、対応・復旧、サードパーティ管理の各領域において体系的に整備しています。

ガバナンス体制

TRIMでは、経営層の関与のもと、サイバーセキュリティ管理態勢を構築しています。
リスク管理委員会を中心に、システムリスクを含むサイバーセキュリティに関する事項について定期的に報告を行い、その結果は経営層に共有されています。
また、サイバーインシデントは企業価値および金融システムの信頼に重大な影響を及ぼし得るリスクであることから、システムの担当部のみならず、コンプライアンス室・財務IR部等が連携する全社的な対応体制を整備しています。

リスク管理および評価

TRIMでは、情報資産の重要度に応じた管理およびリスク評価を実施しており、重要情報（個人情報等）については分類・台帳管理のうえ、定期的な棚卸を行っています。
また、ネットワーク・システム環境に係るセキュリティリスクについては、定期的な脆弱性診断や監査等を通じて評価し、継続的な改善を図っています。
加えて、外部ベンダーやグループ会社との接続を含めたサプライチェーンリスクについても、アクセス権限管理や接続制御を通じて適切に管理しています。

予防・防御および検知

TRIMでは、多層防御を基本としたセキュリティ対策を採用しています。
具体的には、以下の施策を実施しています。

- UTM・ファイアウォールによる外部侵入防止
- EPP/EDR機能による端末保護
- VPNおよび多要素認証によるアクセス管理
- IT資産およびクラウドサービスの台帳管理・棚卸
- ログ取得および定期的な監視・分析

これらによる早期検知により、不正アクセスやマルウェア感染の防止を図っています。
また、サイバー攻撃の動向については、外部ベンダーや東京建物グループ内の情報共有を通じて継続的に収集・分析し、対応優先度の判断に活用しています。

インシデント対応および事業継続

サイバーインシデント発生時には、コンティンジェンシープランに基づき、迅速な初動対応および被害拡大防止を実施する体制を整備しています。
同計画には、報告フロー、関係部門の役割分担、外部専門家との連携等が含まれており、経営層への報告体制も確立されています。
また、重要システムに対しては、バックアップ取得および復旧手順の整備を通じてレジリエンスの向上を図っています。

人材育成および意識向上

全従業員を対象としたセキュリティ教育および標的型メール訓練を実施し、サイバーセキュリティに関する意識向上を図っています。

主要財務データ

	2020年 6月期	2020年 12月期	2021年 6月期	2021年 12月期	2022年 6月期	2022年 12月期	2023年 6月期	2023年 12月期	2024年 6月期	2024年 12月期	2025年 6月期	2025年 12月期
営業収益 (百万円)	16,363	17,129	17,305	18,253	18,357	18,739	18,173	17,411	17,644	19,580	20,803	20,346
営業利益 (百万円)	8,013	8,533	8,789	8,626	9,343	9,273	8,859	8,151	8,354	9,715	11,253	10,547
経常利益 (百万円)	7,277	7,840	8,121	7,893	8,607	8,469	8,099	7,357	7,531	8,791	10,329	9,446
当期純利益 (百万円)	7,276	7,839	8,120	7,892	8,607	8,469	8,098	7,356	7,530	8,790	10,329	9,446
賃貸NOI (百万円)	10,954	11,188	11,121	10,779	11,118	11,248	11,025	11,153	11,493	11,604	11,577	11,930
総資産 (百万円)	473,186	484,573	484,323	495,615	507,005	507,655	510,069	510,802	536,871	538,271	544,024	562,639
純資産 (百万円)	255,838	256,399	257,093	257,649	272,912	273,603	273,974	273,752	273,704	274,917	273,333	285,266
自己資本比率 (%)	54.1	52.9	53.1	52.0	53.8	53.9	53.7	53.6	51.0	51.1	50.2	50.7
負債合計 (百万円)	217,348	228,173	227,229	237,965	234,093	234,051	236,095	237,049	263,166	263,354	270,691	277,372
有利子負債額 (百万円)	187,020	196,520	196,500	206,900	202,900	202,900	205,400	205,400	230,400	230,400	237,400	244,000
総資産 (百万円)	473,186	484,573	484,323	495,615	507,005	507,655	510,069	510,802	536,871	538,271	544,024	562,639
長期負債比率 (%)	100.0	96.9	99.0	94.2	100.0	100.0	97.3	100.0	92.6	96.5	96.6	97.3
固定金利比率 (%)	100.0	96.9	99.0	94.2	100.0	100.0	97.3	100.0	92.6	93.1	87.4	86.7
1口当たり分配金 (円) *	7,595	7,750	7,657	7,550	7,800	7,750	7,600	7,600	7,600	7,935	8,030 (2,007)	2,111
1口当たり当期純利益 (円) *	7,690	8,181	8,474	8,236	8,664	8,493	8,121	7,377	7,551	8,815	10,477	2,387
1口当たり純資産 (円) *	266,984	267,570	268,295	268,875	273,684	274,378	274,749	274,527	274,479	275,695	277,267	70,466
1口当たりFFO (円) *	9,748	9,924	9,847	9,398	9,341	9,414	9,287	9,440	9,708	9,626	9,748	2,415

*2025年7月1日を効力発生日として、1口につき4口の割合による投資口分割を実施しています。なお、2025年6月期の1口当たり分配金は、各期の比較のために括弧内に投資口分割後の概算値を記載しています。

非財務データ

JPR TRIM

環境データ

項目・単位		2022年	2023年	2024年	**2025年**
電気使用量※	総量 (MWh)	96,087	94,107	94,942	**95,618**
	原単位 (MWh/㎡)	0.144	0.138	0.135	**0.119**
ガス使用量※	総量 (MWh)	17,142	16,731	17,207	**18,750**
	原単位 (MWh/㎡)	0.026	0.025	0.025	**0.023**
熱使用量※	総量 (MWh)	14,925	16,111	16,290	**11,744**
	原単位 (MWh/㎡)	0.022	0.024	0.023	**0.015**
A重油使用量※	総量 (MWh)	—	16	121	**64**
	原単位 (MWh/㎡)	—	0	0.00017	**0.00008**
軽油使用量※	総量 (MWh)	—	4	2	**2**
	原単位 (MWh/㎡)	—	0	0	**0**
エネルギー使用量※	総量 (MWh)	128,154	126,969	127,989	**126,112**
	原単位 (MWh/㎡)	0.192	0.186	0.183	**0.157**
水使用量※	総量 (㎥)	480,162	504,819	498,363	**545,123**
	原単位 (㎥/㎡)	0.720	0.740	0.713	**0.680**
Scope1※	総量 (t-CO_2)	1,233	1,440	1,432	**1,755**
	原単位 (t-CO_2/㎡)	0.002	0.002	0.002	**0.002**
Scope2※ (マーケットベース)	総量 (t-CO_2)	12,224	10,592	10,860	**8,142**
	原単位(t-CO_2/㎡)	0.018	0.016	0.016	**0.010**
Scope1+2※ (マーケットベース)	総量 (t-CO_2)	13,457	12,032	12,292	**9,897**
	原単位(t-CO_2/㎡)	0.020	0.018	0.018	**0.012**
Scope3※	(t-CO_2)	47,631	43,662	45,947	**39,054**
カテゴリ1※	(t-CO_2)	5,946	6,146	6,475	**6,393**
カテゴリ2※	(t-CO_2)	9,861	11,901	14,442	**12,530**
カテゴリ3※	(t-CO_2)	3,267	2,872	2,890	**2,456**
カテゴリ5※	(t-CO_2)	1,968	2,360	2,236	**1,060**
カテゴリ13※ (マーケットベース)	(t-CO_2)	26,589	20,383	19,904	**16,615**

社会データ

項目		2022年	2023年	2024年	**2025年**
従業員数（正社員・契約社員）※		54名	54名	49名	**53名**
全従業員に占める正社員比率※		90.7%	92.6%	91.8%	**92.5%**
正社員数※		49名	50名	45名	**49名**
	(内、男性)	38名	36名	31名	**33名**
	(内、女性)	11名	14名	14名	**16名**
契約社員数※		5名	4名	4名	**4名**
	(内、男性)	2名	2名	0名	**0名**
	(内、女性)	3名	2名	4名	**4名**
出向者数※		10名	10名	9名	**9名**
	(内、男性)	9名	9名	8名	**9名**
	(内、女性)	1名	1名	1名	**0名**
女性社員比率※		25.9%	29.6%	36.7%	**37.7%**
女性管理職の比率※		6.3%	6.3%	5.6%	**0%**
女性取締役の人数※		0名	0名	0名	**0名**
平均勤続年数※		7年5ヵ月	8年2ヵ月	7年9ヵ月	**7年11ヵ月**
	(内、男性)	7年4ヵ月	8年7ヵ月	8年4ヵ月	**8年10ヵ月**
	(内、女性)	7年6ヵ月	7年5ヵ月	7年0ヵ月	**6年11ヵ月**
新規採用者数※		4名	3名	7名	**5名**
	(内、男性)	3名	1名	3名	**2名**
	(内、女性)	1名	2名	4名	**3名**
離職者数（自己都合退社のみ）※		1名	2名	10名	**1名**
離職率※		1.8%	3.7%	20.4%	**1.9%**

＊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。
＊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。
＊報告数値の信頼性を確保するため、環境データ、社会データの一部について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および数値には※マークを付しています。

非財務データ

社会データ

項目	2022年	2023年	2024年	2025年
有給休暇取得率※	76.6%	89.6%	84.1%	**77.8%**
健康診断受診率※	100.0%	100.0%	100.0%	**100.0%**
年間総研修時間※	1,518時間	1,251時間	1,661時間	**1,626時間**
従業員1人当たり研修時間※	29時間	23時間	33時間	**30時間**
研修を受けた役職員の割合※	100.0%	100.0%	100.0%	**100.0%**
従業員1人当たり研修費用※	87,024円	104,573円	122,987円	**93,060円**
サステナビリティ研修受講率※	94.7%	97.2%	100.0%	**100.0%**
従業員1人当たりの残業時間（月次）※	14.4時間	12.1時間	8.7時間	**3.3時間**
（男性）	16.7時間	15.3時間	10.0時間	**4.7時間**
（女性）	9.6時間	6.8時間	7.2時間	**2.2時間**
育児休業取得者※	0名	0名	1名	**2名**
介護休業取得者※	0名	0名	0名	**0名**
短時間勤務者※	0名	0名	0名	**0名**
従業員満足度調査（満足回答比率）	71.7%	76.0%	56.3%	**81.8%**
従業員満足度調査回答率	92.0%	94.3%	96.0%	**93.6%**

ガバナンスデータ

項目	2022年	2023年	2024年	2025年
常勤取締役員数※	4名	4名	4名	**4名**
（内、男性）	4名	4名	4名	**4名**
（内、女性）	0名	0名	0名	**0名**
腐敗防止に関する罰金罰則の適用	0件	0件	0件	**0件**
ヘルプライン通報件数	1件	0件	1件	**1件**

＊報告数値の信頼性を確保するため、社会データ、ガバナンスデータの一部について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および数値には※マークを付しています。

独立保証声明書

JPR TRIM

LRQA
Your Risk Management Advantage

LRQA独立保証声明書

統合報告書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建物リアルティ・インベストメント・マネジメントの 2025 年環境・2025 年度社会データに関する保証

この保証声明書は、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る。

保証業務の条件

LRQA リミテッド（以下、LRQA 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、2025 年（2025 年 1 月 1 日～12 月 31 日）の統合報告書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建物リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下、TRIM）の 2025 年度（2025 年 4 月 1 日～2026 年 3 月 31 日）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（改訂版）及び温室効果ガス（GHG）排出量については ISO14064-3:2019 を用いて、限定的レベルの独立保証業務を実施した。

LRQA の保証業務は、会社の保有する投資物件[1]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、報告書が会社または GRESB 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[2]

環境データ[3]

- 電気使用量（総量[MWh]・原単位[MWh/m²]）
- 燃料使用量（総量[MWh]・原単位[MWh/m²]）[4]
- 熱使用量（総量[MWh]・原単位[MWh/m²]）
- 総エネルギー使用量（総量[MWh]・原単位[MWh/m²]）
- 水使用量[5]（総量[m³]・原単位[m³/m²]）
- GHG 排出量 [tCO_2][6][7]
- スコープ 1 GHG 排出量 [tCO_2][8]
- スコープ 2 GHG 排出量（ロケーション基準及びマーケット基準） [tCO_2]
- スコープ 3 GHG 排出量（カテゴリー1/2/3/5/6/7/8/13） [tCO_2e]
- 年間廃棄物量 [トン][9]
- リサイクル率 [%]

[1]日本プライムリアルティ投資法人が保有する国内 68 物件を対象とする
[2]統合報告書において「*」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。
[3]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。テナント管理権限分に関してはヒアリングに基づき報告され、JPR 人形町ビル、中野セントラルパークイーストのテナント契約分の都市ガスを含まない。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。
[4]GRESB への報告は都市ガス使用量、A 重油使用量、軽油、灯油使用量を合算し、「燃料使用量」として報告される。
[5]中水に雨水が混入する場合、取水した水使用量には別途加算していない。
[6]GHG の定量化には固有の不確かさが前提となる。
[7]スコープ 1 GHG 排出量とスコープ 2 GHG 排出量の合計を指す。
[8]スコープ 1 GHG 排出量はエネルギー起源 CO_2 を対象とする。
[9]年間廃棄物量、リサイクル率、スコープ 3 カテゴリー 5 には、JPR 日本橋茅場町ビル、およびハウジング・デザイン・センター神戸の一部のペットボトル、びん、缶などを含まない。

LRQA
Your Risk Management Advantage

社会データ[10]

- 常勤取締役員数
- 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
- 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）[11]
- 離職率[11]
- 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
- 従業員 1 人当たり研修費用
- 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）
- 育児休業取得者数
- 介護休業取得者数
- 短時間勤務者数[12]

LRQA の責任は、会社に対してのみ負うものとする。本声明書の脚注で説明されている通り、LRQA は会社以外へのいかなる義務または責任を放棄する。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。

LRQA の意見

LRQA 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[13]、及び検証人の専門的判断に基づいて決定された。

保証手続

LRQA の保証業務は、ISAE3000（改訂版）と GHG 排出量については ISO14064-3:2019 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。LRQA は、内部検証を含め、データの取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。

[10]社会データは、2025 年度（2025 年 4 月 1 日～2026 年 3 月 31 日）の実績を対象とする。
[11]自己都合退職のみ
[12]自己都合のみ
[13]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。

LRQA
Your Risk Management Advantage

- 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。
- サンプリング手法を用いて、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。
- 集計された 2025 年の環境データおよび 2025 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ため、JPR 日本橋茅場町ビル、新横浜第 2 センタービルおよび本社を訪問した。

観察事項

会社および TRIM は、環境・社会データの報告において、正確性、信頼性の維持向上のための継続的な取り組みが期待される。

基準、適格性及び独立性

LRQA 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”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1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。

LRQA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。

検証は、LRQAが会社に対して行っている唯一の業務であり、そのためLRQAの独立性や公平性を損なうものではない。

署名

2026 年 6 月 12 日

Shotaro Yamashita

川端 将太郎
LRQA 主任検証人

由岐中一頭
LRQA テクニカルレビューア

LRQA 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
LRQA reference: YKA00000819

LRQA, its affiliates and subsidiaries, and their respective officers, employees or agents are, individually and collectively, referred to in this clause as 'LRQA'. LRQA 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 LRQA 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. LRQA 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 © LRQA, 2026.